

8 Μαΐου, 1995

[ΚΟΥΡΡΗΣ, ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, ΑΡΤΕΜΗΣ, Δ/στές]

MARGARET MACKAY,

Εφεσείουσα-Ενάγουσα,

v.

A.M. STASIS ESTATES CO. LIMITED ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Εφεσίβλητων-Εναγομένων.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 9266).

Σύμβαση — Σύμβαση πώλησης ακινήτου — Ανάθεση πώλησής του από τον αγοραστή στον πωλητή — Πώλησή του για λογαριασμό του αγοραστή — Ισχυρισμοί του αγοραστή για παράβαση συμφωνίας.

- 5 *Παράβαση σύμβασης — Πώληση ακινήτου — Παράλειψη εξόφλησης — Καμιά ενέργεια για τερματισμό της — Ισχύς της σύμβασης — Πώληση του ακινήτου από τους πωλητές για λογαριασμό του αγοραστή.*

10 Η εφεσίβλητη - εναγόμενη 1 εταιρεία, πώλησε στην εφεσείουσα - ενάγουσα μια έπαυλη στην Πάφο. Πλήρωσε μεγάλο μέρος του τιμήματος αλλά ενώ παρέμεινε υπόλοιπο, ζήτησε με επιστολή της προς την εφεσίβλητη - εναγόμενη 1 να εύρει νέο αγοραστή για λογαριασμό της.

15 Η εφεσίβλητη πώλησε την έπαυλη, αλλά η εφεσείουσα θεώρησε ότι αυτό ισοδυναμούσε με διάρρηξη του πωλητηρίου εγγράφου και σαν αποτέλεσμα καταχώρησε την υπ' αρ. 831/92 αγωγή στο Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου με την οποία ζητούσε τη μεταβίβαση της έπαυλης επ' ονόματί της και αποζημιώσεις.

20 Οι εφεσίβλητοι πρόβαλαν την υπεράσπιση ότι πώλησαν την έπαυλη κατόπιν εντολής της εφεσείουσας και για λογαριασμό της.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο αποφάσισε ότι οι εφεσίβλητοι διεδέρρηξαν τη συμφωνία και απόρριψε την αγωγή.

25

Ο δικηγόρος της εφεσείουσας εισηγήθηκε, πρώτον ότι οι εφεσίβλητοι διεδέρρηξαν το πωλητήριο έγγραφο όταν η εφεσείουσα μαζί με

τον Μ.Ε. 1 επισκέφθηκαν τους εφεισίβλητους και τους ζήτησαν να παραδώσουν την έπαυλη και αυτοί αρνήθηκαν και δεύτερο ότι οι εφεισίβλητοι ουδέποτε τεμάτισαν τη σύμβαση και περαιτέρω ότι η εφεσείουσα δεν έδωσε ποτέ εξουσιοδότηση στους εφεισίβλητους να πωλήσουν την έπαυλη. Επίσης ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο όφειλε να διατάξει επιστροφή του τιμήματος που κατέβαλε η εφεσείουσα. 5

Ο δικηγόρος των εφεισίβλητων υποστήριξε την απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου. 10

Αποφασίστηκε, ότι:

(1) Το πωλητήριο έγγραφο για την έπαυλη ουδέποτε τεματίστηκε ή ακυρώθηκε, ούτε και καταγγέλθηκε από οποιονδήποτε από τους διαδίκους. 15

(2) Το εύρημα του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι οι εφεισίβλητοι δε διέρρηξαν τη σύμβαση, ήταν ορθό.

(3) Η εφεσείουσα-ενάγουσα για προσωπικούς λόγους, ήθελε να πωλήσει την έπαυλη και ζήτησε από τους εφεισίβλητους -εναγόμενους να την πωλήσουν για λογαριασμό της. 20

(4) Ορθά το πρωτόδικο Δικαστήριο κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν υπήρξε διάρρηξη της σύμβασης από τους εφεισίβλητους -εναγόμενους και απέρριψε την αγωγή. 25

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.

Έφεση. 30

Έφεση από την ενάγουσα κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου (Αναστασίου, Π.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 8/7/1994 (Αρ. Αγωγής 831/92) με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή της εφεσείουσας, με την οποία ζητούσε αποζημιώσεις για διάρρηξη συμφωνίας πώλησης μιας έπαυλης στον Κόλπο των Κοραλίων, στην Πάφο. 35

Α. Κουκούνης, γιά την Εφεσείουσα.

Ε. Κωμοδρόμος, για τους Εφεισίβλητους. 40

Cur. adv. vult.

ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ.: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής Γ. Χρυσόστομης.

5 ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, Δ.: Στις 18 Ιουλίου 1995 η εφεσίβλητη-εναγόμενη 1 εταιρεία πώλησε στην εφεσείουσα-ενάγουσα, δυνάμει γραπτής συμφωνίας, μια έπαυλη τριών υπνοδωματίων στον Κόλπο των Κοραλίων στην Πάφο, για το ποσό των £70.000. Η εφεσείουσα πλήρωσε έναντι το συνολικό ποσό των £60.579 και για τους λόγους που θα αναφερθούν, παράλειψε να πληρώσει το 10 υπόλοιπο του τιμήματος αγοράς, το οποίο σύμφωνα με τη συμφωνία, έπρεπε να είχε πληρωθεί το Μάιο του 1986.

15 Ενόψει της εκκρεμότητας αυτής, η εφεσείουσα με επιστολή της ημερομηνίας 17.9.86 (Τεκμήριο 4), προς στους εφεσίβλητους, τους πληροφόρησε τα ακόλουθα:

“Dear Mr. Andreas,

20 Unexpected domestic circumstances have arisen which compel me to seek a purchaser for the house at Coral Bay.

25 As you know, I visualised my family spending long holiday there with me but the family split after my daughter divorced her husband. She is at present in hospital in Jordan and unable to travel.

30 With two books undergoing publication and a heavy radio programme being prepared I am inundated with work - and also with WATER - the water-tank on my apartment roof also having suddenly burst, flooding and the apartment walls, blowing out the air conditioners and causing the place to have to be replastered and repainted. I cannot, therefore, cope with all this and the house at Coral Bay - to my great distress.

35 The question arises, whether you are prepared to act as agent for the sale of the house or must I advertise it, please do it. I recall your telling me that some people were interested in obtaining a house on such a site. Anyway, I seek your advice and shall take no action until I receive your helpful reply.”

40

Ακολούθησε κατά διαστήματα σχετική αλληλογραφία μεταξύ ή/και από μέρους των διαδίκων μέχρι τον Απρίλιο του 1988, η οποία παρουσιάστηκε στο Δικαστήριο. Επίσης υπήρξε και προφορική επικοινωνία μεταξύ τους.

Στις 2.6.88 η εφεσίβλητη πώλησε την έπαυλη για το ποσό των £51.000.- και μέρος του ποσού τούτου το κρατά για λογαριασμό της εφεσείουσας.

Είναι η θέση της εφεσείουσας ότι πληροφορήθηκε τα της πώλησης τον Απρίλιο του 1992 και θεώρησε ότι η πράξη αυτή των εφεσιβλήτων ισοδυναμούσε με διάρρηξη του πωλητήριου εγγράφου και σαν αποτέλεσμα καταχώρησε την αγωγή αρ. 831/92 στο Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου.

Με την αγωγή της, που βασίζεται κυρίως σε παράβαση της συμφωνίας, η εφεσείουσα αξίει τη μετάβιβαση της έπαυλης επ' ονόματί της, αποζημιώσεις £60.000, επιστροφή \$124.000, αποζημιώσεις £20.000 γιατί η κατοικία είναι leasehold και όχι freehold, με δύο υπνοδωμάτια και όχι με τρία, £2.700 προμήθεια και τόκους. Η βάση της αγωγής αυτής ήταν η ισχυριζόμενη διάρρηξη της συμφωνίας πωλήσεως, το δε θέμα της προμήθειας εγκαταλείφθηκε από την εφεσείουσα.

Είναι η υπεράσπιση των Εφεσιβλήτων ότι την έπαυλη την επώλησαν κατόπιν εντολής της εφεσείουσας και για λογαριασμό της και ότι αφού αφαίρεσαν από το ποσό της πώλησης το ποσό των £16.786 που κατ' ισχυρισμό η εφεσείουσα τους όφειλε, κράτησαν το υπόλοιπο για λογαριασμό της, το οποίο η εφεσείουσα αρνήθηκε να πάρει.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο κατάληξε στο συμπέρασμα ότι οι εφεσίβλητοι δεν διέρρηξαν τη συμφωνία και απέρριψε την αγωγή.

Η έφεση επικεντρώθηκε τελικά σε δύο βασικά εισηγήσεις. Η πρώτη αφορά εισήγηση πως οι εφεσίβλητοι διέρρηξαν το πωλητήριο έγγραφο τον Απρίλιο 1992 όταν οι Μ.Ε.1 Margaret Mackay και Μ.Ε.2 Mahmoud Younis Alsherbing, επισκέφθηκαν από μέρους της εφεσείουσας τους εφεσίβλητους και τους εξήτησαν να παραδώσουν την έπαυλη και οι εφεσίβλητοι αρνήθηκαν λέγοντας ότι την επώλησαν. Η δεύτερη εισήγηση είναι πως οι εφεσίβλητοι ουδέποτε τερμάτησαν τη σύμβαση και πως η εφεσείουσα δεν έδωσε ποτέ εξουσιοδότηση στους εφεσίβλητους να πωλήσουν την έπαυλη. Ο κ. Κουκούνης επίσης παραπονήθηκε ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν διέταξε την επιστροφή του τιμήματος που κατέβαλε η εφεσείουσα.

Άλλοι λόγοι της έφεσης αφορούν ισχυρισμό περί μη αξιολόγησης της ολότητας της προσαχθείσας μαρτυρίας και της μη πα-

ροχής αιτιολογίας και θίγησαν και άλλα παρεμφερή θέματα.

5 Ο δικηγόρος των εφεσίβλητων αντέκρουσε τους ισχυρισμούς της εφεσείουσας και υποστήριξε την απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου.

10 Η υπό κρίση έφεση επικεντρώνεται στο ερώτημα εάν και κατά πόσο το πωλητήριο έγγραφο καταγγέλθηκε ή τερματίστηκε από την εφεσείουσα σαν αποτέλεσμα διάρρηξης από μέρους των εφεσιβλήτων. Η απάντηση στο ερώτημα αυτό είναι καθοριστική γιατί από αυτή εξαρτάται κατά πόσον η εφεσείουσα δικαιούται να διεκδικήσει τις θεραπείες που ζήτησε με την αγωγή της.

15 Είναι αδιαμφισβήτητο γεγονός πως το πωλητήριο έγγραφο ουδέποτε τερματίστηκε ή ακυρώθηκε μα ούτε και καταγγέλθηκε από οποιοδήποτε από τους διαδίκους και το εύρημα του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι οι εναγόμενοι δεν διέρρηξαν τη σύμβαση είναι ορθό.

20 Η εφεσείουσα κατά παράβαση των όρων της σύμβασης παρέλειψε να πληρώσει το υπόλοιπο του τιμήματος αγοράς προς τους εφεσίβλητους, οι εφεσίβλητοι όμως ουδέποτε κατάγγειλαν τη σύμβαση, ούτε και την τερμάτισαν. Η σύμβαση παρέμεινε ισχύουσα και οι εφεσίβλητοι προσπαθούσαν να εισπράξουν το
25 λαβείν τους δια της πειθούς και η εφεσείουσα με κάποιες δικαιολογίες παρέτεινε από καιρού εις καιρόν την εξόφληση. Ένα πράγμα όμως είναι διάχυτο από την αλληλογραφία μεταξύ των μερών, πως η εφεσείουσα, όπως διαπίστωσε και το πρωτόδικο Δικαστήριο, για προσωπικούς λόγους ήθελε να πωλήσει την
30 έπαυλη. Η πρόθεσή της αυτή είναι ολοφάνερη στην επιστολή της ημερομηνίας 17.9.86. Με την επιστολή αυτή ζήτησε επίσης από τους εφεσίβλητους να πωλήσουν την έπαυλη για λογαριασμό της. Από την ανταλλαγή των μεταξύ των διαδίκων επιστολών, προκύπτει ότι η εφεσείουσα έδωσε εντολή στους εφεσίβλητους
35 να πωλήσουν για λογαριασμό της την έπαυλη και κατά καιρούς ισχυριζόταν πως στο μεταξύ έκαμνε και προσπάθειες να εξοφλήσει το τίμημα αγοράς, χωρίς όμως ποτέ να αποσύρει την εντολή της για πώληση. Οι εφεσίβλητοι ανάλαβαν το έργο τούτο και προέβησαν σε προσθήκες και επιδιορθώσεις στην έπαυλη
40 για να καταστήσουν την πώληση ευκολότερη. Περί των προσπαθειών αυτών επληροφορήθη κατά καιρούς η εφεσείουσα και δεν προέβη σε οποιαδήποτε διαμαρτυρία για να εμποδίσει τους εφεσίβλητους να προβούν στην πώληση. Είναι με βάση την εντολή αυτή που οι εφεσίβλητοι πώλησαν την έπαυλη για λογαρια-

σμό της εφεσείουσας. Κάτω από τις συνθήκες αυτές, ορθά το πρωτόδικο Δικαστήριο κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν υπήρξε διάρρηξη της σύμβασης από μέρους των εφεσιβλήτων και απέρριψε την αγωγή.

5

Κατόπιν αυτής της κατάληξης, η εφεσείουσα δεν edικαιούτο στις αιτούμενες στην αγωγή θεραπείες.

Δεν υπήρξε κανένας από τους λόγους της έφεσης όπως αναπτύχθηκαν ενώπιόν μας ικανός να μας πείσει να ανατρέψουμε την απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου. Αν οι εφεσίβλητοι ενήργησαν ορθά με βάση την εντολή τους, και αν είναι υπεύθυνοι για πληρωμή προς την εφεσείουσα οποιουδήποτε ποσού σαν αντιπρόσωποί της, δεν ήταν επίδικα θέματα στην αγωγή της εφεσείουσας. Η βάση της αγωγής της ήταν ο ισχυρισμός της περί παράβασης της σύμβασης και η διεκδίκηση αποζημιώσεων και επιστροφής των χρημάτων. Επομένως ορθά το Δικαστήριο δεν διέταξε την επιστροφή σ' αυτήν των εισπραχθέντων για λογαριασμό της χρημάτων από τους εφεσίβλητους, γιατί μια τέτοια θεραπεία δεν ζητήθηκε.

10

15

20

Για τους πιο πάνω λόγους, η έφεση απορρίπτεται με έξοδα εις βάρος της εφεσείουσας.

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.

25