

26 Σεπτεμβρίου, 1996

(ΠΙΚΗΣ, Π., ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, ΚΡΟΝΙΔΗΣ, Δ/στές)

ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ Σ. ΣΑΒΒΑΚΗ,

Εφεσείων,

v.

ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α. ΜΙΧΑΗΛΙΔΗ ΛΤΔ.,

Εφεσιβλήτων.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 9282)

5 Δεδικασμένο — Ευρήματα Δικαστηρίου — Τελεσίδικη απόφαση με ευρήματα ως προς την πληρωμή προκαταβολής και δόσεων πληρωμής τμήματος αγοράς ακινήτου καθώς και το κύρος της σχετικής συμφωνίας — Αποτελούν δεδικασμένο σε νέα αγωγή για αποζημιώσεις λόγω παράβασης της συμφωνίας.

10 Οι εφεσιβλήτοι - ενάγοντες, καταχώρισαν την υπ' αρ. 4262/90 αγωγή στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λεμεσού εναντίον του εφεσεϊόντα - εναγόμενου, στην οποία αποφασίστηκε ότι η σύμβαση πώλησης ακινήτου από τον δεύτερο στους πρώτους, ήταν έγκυρη και δεσμευτική και ότι η συμφωνηθείσα προκαταβολή πληρώθηκε δεόντως.

15 Μετά την απόφαση, οι εφεσιβλήτοι - ενάγοντες κάλεσαν με επιστολή τους τον εφεσεϊόντα - εναγόμενο να προσέλθει στο κτηματολόγιο για τη μεταβίβαση αναφέροντας ταυτόχρονα ότι ήσαν πρόθυμοι, να εξοφλήσουν πριν από τη μεταβίβαση το τίμημα και στη συνέχεια, με δεύτερη επιστολή τους, του έστειλαν επιταγή με την οποία εξοφλούσαν το τίμημα. Με δική του επιστολή, ο εφεσεϊών - εναγόμενος πληροφόρησε τους εφεσεϊόντες - ενάγοντες ότι ακύρωνε τη συμφωνία λόγω μη πληρωμής των δόσεων. Στη συνέχεια επέστρεψε την επιταγή.

25 Το πρωτόδικο Δικαστήριο, αποφάσισε ότι υπήρχε δεδικασμένο που προέκυπτε από την απόφαση στην πρώτη αγωγή ως προς τη δέουσα καταβολή των δόσεων και με βάση την ενώπιόν του μαρτυρία κατέληξε στο εύρημα ότι ο εφεσεϊών - εναγόμενος κλήθηκε και παρουσιάστηκε στο κτηματολόγιο, αλλά χωρίς καμιά εύλογη αιτία, αρνήθηκε να μεταβιβάσει το κτήμα στους εφεσιβλήτους - ενάγοντες και

τον καταδίκασε να τους πληρώσει ΛΚ 43.000 αποζημιώσεις πλέον έξοδα.

Ο εφεσείων - εναγόμενος, εφεσίβηλε την απόφαση. Εισηγήθηκε ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο παραγνώρισε μαρτυρία και ότι εσφαλμένα κατέληξε στο συμπέρασμα ότι καταβλήθηκαν εμπρόθεσμα οι δόσεις και συνεπώς οι εφεσίβλητοι - ενάγοντες είχαν δικαίωμα να ακυρώσουν το συμβόλαιο. 5

Αποφασίστηκε ότι: 10

(1) Το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν παρέβλεψε μαρτυρία, αλλά δεχόμενο τη διαπίστωση στην πρώτη αγωγή ότι η συμφωνία παρέμεινε ισχυρή και δεν υπήρξε παράβαση στην πληρωμή της προκαταβολής ορθά κατέληξε στο συμπέρασμα ότι οι υπόλοιπες δόσεις καταβλήθηκαν δεόντως. 15

(2) Η επιστολή του εφεσείοντα - εναγομένου με την οποία επιχειρήσε να ακυρώσει το πωλητήριο έγγραφο λόγω μη πληρωμής των δόσεων, όπως ισχυρίστηκε, δεν είχε νομική ισχύ γιατί αντιστρατευόταν τα ευρήματα του Δικαστηρίου στην πρώτη αγωγή ως προς την εγκυρότητα της συμφωνίας και την εμπρόθεσμη πληρωμή της προκαταβολής, καθώς επίσης και γιατί οι υπόλοιπες πληρωμές που καταβλήθηκαν έγκαιρα, αιδικαιολογήματα δεν έγιναν αποδεκτές από τον εφεσείοντα - εναγόμενο. 25

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.

Έφεση. 30

Έφεση από τον εναγόμενο κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού (Ηλιάδης, Π.Ε.Δ. & Παμπαλλής, Ε.Δ.) που δόθηκε στις 9.8.94 (Αρ. Αγ. 1682/92) με την οποία καταδικάστηκε να καταβάλει στους ενάγοντες ΛΚ43.000 αποζημιώσεις πλέον έξοδα, για παράβαση συμφωνίας πώλησης ακινήτου. 35

Ν. Κανιάς, για τον Εφεσείοντα - Εναγόμενο.

Κ. Τσιριόδης με τον κ. Χρ. Παύλου και κ. Γ. Μυλωνά, για τους Εφεσίβλητους - Ενάγοντες. 40

Cur. adv. vult.

ΠΙΚΗΣ, Π: Την ομόφωνη απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει

ο Δικαστής κ. Χρυσοστομής.

- 5 ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, Δ.: Ο εφεσείων με την παρούσα έφεση προσβάλλει την απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου στην αγωγή αρ. 1682/92 του Ε.Δ. Λεμεσού, δυνάμει της οποίας διετάχθη να πληρώσει προς τους εφεσίβλητους το ποσό των £43.000 αποζημιώσεις πλέον έξοδα, λόγω διάρρηξης από μέρους του πωλητηρίου εγγράφου ημερ. 9.8.90.
- 10 Με το έγγραφο της 9.8.90, ο εφεσείων πώλησε στους εφεσίβλητους το κτήμα του υπ'αρ. εγγραφής 18496, που βρίσκεται στην τοποθεσία Αρκατέζη, στο χωριό Ύψωνας, στη Λεμεσό, αντί του ποσού των £20.000.
- 15 Το τίμημα αγοράς συμφωνήθηκε να καταβληθεί ως ακολούθως:
- (i) £5.000.- με την υπογραφή της συμφωνίας
 - (ii) £5.000.- μέσα σε 6 μήνες από την υπογραφή της συμφωνίας, και
 - (iii) το υπόλοιπο μέσα σε 12 μήνες από την υπογραφή της συμφωνίας.
- 20 Από την ίδια μέρα της υπογραφής της συμφωνίας ο εφεσείων πληροφόρησε τους εφεσίβλητους ότι θεωρούσε τη συμφωνία άκυρη και στις 14.8.90 με επιστολή του προς αυτούς τους πληροφόρούσε ότι ακύρωνε τη συμφωνία.
- 30 Στις 10.8.90 οι εφεσίβλητοι επειδή δεν αποδέχθηκαν την ακύρωση, καταχώρησαν την υπ'αρ. 4262/90 αγωγή (πρώτη αγωγή), με την οποία ζητούσαν, μεταξύ άλλων, δήλωση του Δικαστηρίου ότι η συμφωνία ήταν έγκυρη. Ο εφεσείων στην υπεράσπισή του πρόβαλε ισχυρισμούς για δόλο, ψευδείς παραστάσεις και παράλειψη από μέρους των εφεσιβλήτων να καταβάλουν την προκαταβολή.
- 35 Στις 28.2.92 το Δικαστήριο εξέδωσε την απόφασή του και απορρίπτοντας την εκδοχή του εφεσείοντα και χαρακτηρίζοντας την αναξιόπιστη, αποφάνθηκε ότι η συμφωνία ήταν έγκυρη και δεσμευτική και ότι η προκαταβολή καταβλήθηκε δεόντως. Το τι επακολούθησε αποτελεί το επίδικο θέμα της υπό κρίση αγωγής.
- 40 Είναι η εκδοχή των εφεσιβλήτων, όπως παρατίθεται στην απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου, ότι δυο μέρες μετά την έκδοση της απόφασης στην αγωγή αρ. 4262/90, οι εφεσίβλητοι με επιστολή τους ημερ. 2.3.92 (τεκμήριο 2), κάλεσαν τον εφεσείοντα να προσέλθει στο Κτηματολόγιο στις 10.3.92, για να υπογράψει τα έγ-

γραφα που ήταν αναγκαία για να καταστεί δυνατή η μεταβίβαση του κτήματος επ' ονόματί τους, αναφέροντας ταυτόχρονα ότι ήταν έτοιμοι να καταβάλουν πριν από τη μεταβίβαση όλο το τίμημα αγοράς, πλέον τόκους. Ο εφεσείων την ίδια μέρα παρέδωσε προσωπικά επιστολή του (τεκμήριο 3), χωρίς ημερομηνία, στο δικηγόρο των εφεσιβλήτων σύμφωνα με την οποία ακύρωνε τη συμφωνία λόγω μη πληρωμής των δόσεων από την ενάγουσα εταιρεία. 5

Στις 3.3.92 οι εφεσιβλήτοι απέστειλαν στον εφεσείοντα επιστολή ημερ. 2.3.92 (Τεκμήριο 5), μέσα στην οποία εσώκλεισαν επιταγή για το ποσό των £21.900.- (Τεκμήριο 7), προς εξόφληση του τιμήματος αγοράς του κτήματος και κάλεσαν τον εφεσείοντα να παρουσιαστεί στο Κτηματολόγιο στις 10.3.92 στις 8+30 π.μ., για τη μεταβίβαση του κτήματος. Κατά την πιο πάνω ημερομηνία, ο εφεσείων παρουσιάστηκε στο Κτηματολόγιο όπου δήλωσε στην Ξένια Μιχαηλίδου και Μιχάλη Σιάνο, ότι δεν μπορούσε να τους μεταβιβάσει το ακίνητο χωρίς να αναφέρει το λόγο και χωρίς να ζητήσει την πληρωμή του οφειλόμενου υπολοίπου από τους εφεσιβλήτους. Ας σημειωθεί ότι οι εφεσιβλήτοι εκκρεμούσης της πρώτης αγωγής, προέβησαν στην πληρωμή των δόσεών τους, πλην όμως ο εφεσείων δεν τις αποδέχτηκε. 10 15 20

Η εκδοχή του εφεσείοντα είναι ότι η ανταλλαγή των ως άνω αναφερομένων επιστολών, τεκμήρια 2 και 3, έγινε όπως ισχυρίστηκαν οι εφεσιβλήτοι. Όμως την επιστολή (Τεκμήριο 5) του δικηγόρου των εφεσιβλήτων ημερ. 2.3.92, με την οποία εκαλείτο να παρουσιάσθει στο Κτηματολόγιο στις 10.3.92 στις 8+30 π.μ. για να γίνει η μεταβίβαση, την πήρε γύρω στις 2.00-3.00 μ.μ. της 10.3.92 από το ταχυδρομικό του κιβώτιο. Ο εφεσείων παραδέχτηκε ότι στην επιστολή αυτή υπήρχε εσώκλειστη η επιταγή των £21.900.-. 25 30

Ο εφεσείων μετέβηκε στο Κτηματολόγιο το πρωί της 10.3.92 όπου όταν του ζητήθηκε να μεταβιβάσει το κτήμα στους εφεσιβλήτους, ανέφερε στη Ξένια Μιχαηλίδου ότι το συμβόλαιο ήταν άκυρο για άλλους λόγους που δεν καταπιάστηκε το Δικαστήριο στην πρώτη αγωγή. Επειδή ο εφεσείων δεν είχε πληρωθεί και δεν είχε υποχρέωση να αποδεχθεί πληρωμή, αποχώρησε. 35

Την ίδια μέρα (στις 10.3.92), ο εφεσείων ετοίμασε επιστολή ημερ. 10.3.92, με την οποία πληροφορούσε το γραφείο Κώστα Τσιρρίδη και Σία ότι θεωρούσε το συμβόλαιο άκυρο για επιπρόσθετους λόγους, επιστρέφοντας την επιταγή των £21.900.-. 40

Το πρωτόδικο Δικαστήριο αξιολόγησε την ενώπιόν του μαρτυ-

ρία και κατάληξε στην απόφαση να αποδεχθεί την εκδοχή των εφεσβλήτων.

5 Το πρωτόδικο Δικαστήριο ασχολήθηκε, εκτός των άλλων, και με το θέμα της μη καταβολής ή έγκαιρης καταβολής των δόσεων που πρόβαλε ο εφεσείων στην υπό κρίση αγωγή. Το Δικαστήριο κατάληξε στο συμπέρασμα ότι για την προκαταβολή αποφάνθηκε το Δικαστήριο στην πρώτη αγωγή ότι καταβλήθηκε δεόντως και 10 συνεπώς το θέμα αυτό αποτελεί δεδικασμένο. Για τη δεύτερη δόση, που ο εφεσείων δεν αρνείται την καταβολή της, αλλά αρνείται την αποδοχή της, αλλά δεν την αποδέχθηκε χωρίς να πληρωθεί την προκαταβολή, το Δικαστήριο κατάληξε, ενόψει της τελεσίδικης 15 απόφασης στην πρώτη αγωγή, ότι η προκαταβολή καταβλήθηκε δεόντως, ότι η άρνηση του εφεσείοντα να παραλάβει το ποσό της δεύτερης δόσης ήταν αδικαιολόγητη. Επίσης για την τρίτη δόση που πληρώθηκε με επιταγή στην οποία ανεγράφη το όνομα του εφεσείοντα λανθασμένο, το Δικαστήριο αποφάνθηκε ότι ο λόγος του λανθασμένου ονόματος δεν προβλήθηκε από τον εφεσείοντα 20 σαν λόγος ακύρωσης.

20 Με βάση τη μαρτυρία όπως την αποδέχθηκε, το πρωτόδικο Δικαστήριο κατέληξε στα ευρήματά του τα οποία αναφέρονται στη σελ. 6 της απόφασης και έχουν ως ακολούθως:

25 “Έχοντας υπόψη την αξιολόγηση της μαρτυρίας που έχει παρουσιασθεί βρισκουμε ότι μετά την έκδοση της απόφασης στην αγωγή 4262/90 η ενάγουσα εταιρεία κάλεσε τον εναγόμενο να παρουσιασθεί στο Κτηματολόγιο στις 10.3.92 για να υπογράψει τα σχετικά έγγραφα που θα επέτρεπαν τη μεταβίβαση 30 του κτήματος στο όνομα της ενάγουσας εταιρείας. Ο εναγόμενος μετέβηκε στο κτηματολόγιο, αλλά όμως χωρίς καμιά εύλογη αιτία αρνήθηκε να προβεί στη μεταβίβαση του κτήματος.

35 Αναφορικά με την επιστολή των δικηγόρων της ενάγουσας εταιρείας ημερ. 2.3.92 (τεκμήριο 5) με την οποία εκαλείτο να παρουσιαστεί στο Κτηματολόγιο στις 10.3.92 στις 8.30 π.μ. για να γίνει η μεταβίβαση, ο εναγόμενος ανέφερε ότι την πήρε γύρω στις 2.00-3.00 μ.μ. της 10.3.92 από το ταχυδρομικό του κιβώτιο, δηλαδή το απόγευμα της ίδιας μέρας. Όμως ο ισχυρισμός αυτός δεν μπορεί να συνάδει με τα πραγματικά γεγονότα, 40 γιατί δεν μπορεί να εξηγηθεί η παρουσία του στο Κτηματολόγιο το πρωί της ίδιας μέρας, αφού κατά τους ισχυρισμούς του την επιστολή την πήρε το απόγευμα.”

Πριν προχωρήσουμε στους λόγους της έφεσης θα πρέπει να διευκρινίσουμε ότι δεν είναι λόγος της έφεσης ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν αξιολόγησε σωστά την ενώπιόν του μαρτυρία. Ο δικηγόρος του εφεσείοντα περιόρισε τους λόγους στους ακόλουθους δύο:-

5

1. Ότι, ενώ υπήρχε μαρτυρία ότι ο φάκελος (Τεκμήριο 10) μέσα στον οποίο ταχυδρομήθηκε η επιστολή των εφεσιβλήτων (Τεκμήριο 5) και η επιταγή τους για το ποσό των £21.900 (Τεκμήριο 7) φέρει σφραγίδα ημερ. 10.3.92, το πρωτόδικο Δικαστήριο παράβλεψε τελείως αυτή τη μαρτυρία, και
2. Ότι δεν καταβλήθηκαν εμπρόθεσμα οι προβλεπόμενες από το συμβόλαιο δόσεις και γι' αυτό το λόγο ο εφεσείων είχε το δικαίωμα να το ακυρώσει.

10

15

Έχουμε την άποψη ότι οι λόγοι της έφεσης δεν ευσταθούν. Τα ευρήματα του πρωτόδικου Δικαστηρίου δεν αμφισβητούνται και οι διαπιστώσεις του είναι κατά τη γνώμη μας ορθές. Το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν παρέβλεψε τη μαρτυρία που αναφέρεται στον πρώτο λόγο της έφεσης, αλλά δεχόμενο την εκδοχή των εφεσιβλήτων, το θέμα που εγείρεται με το λόγο αυτό καθίσταται άνευ σημασίας και η ειδική αναφορά του περιττεύει.

20

Το Δικαστήριο στην πρώτη αγωγή διαπίστωσε ότι η συμφωνία ήταν και παρέμεινε ισχυρή και ότι δεν υπήρξε παράβαση στην καταβολή της προκαταβολής. Το πρωτόδικο Δικαστήριο στην υπό κρίση αγωγή έκρινε ορθά κατά τη γνώμη μας, με βάση τη μαρτυρία όπως την αποδέκτηκε, ότι οι υπόλοιπες δόσεις καταβλήθηκαν δεόντως. Συνειπώς, ούτε και ο δεύτερος λόγος ευσταθεί. Πέραν αυτού όμως, οι εφεσίβλητοι ορθά πράττοντες, μετά την απόφαση στην πρώτη αγωγή, έσπευσαν με την πρώτη δυνατή ευκαιρία να πληρώσουν το τίμημα αγοράς, εκδίδοντας νέα προς τούτο επιταγή, που περιλάμβανε και το ποσό των σχετικών τόκων, την οποία απέστειλαν με την επιστολή τους ημερ. 2.3.92 (Τεκμήριο 5) και ζήτησαν τη μεταβίβαση του κτήματος επ' ονόματί τους, παρά το γεγονός ότι ο εφεσείων αδικαιολόγητα δεν αποδέχθηκε τις προγενέστερες καταβολές των δόσεων και δεν είσπραξε τις σχετικές επιταγές που του αποστάλησαν έγκαιρα. Οι εφεσίβλητοι έπραξαν ότι ήταν δυνατό για να τιμήσουν τις υποχρεώσεις τους, ενώ ο εφεσείων προσπαθούσε από την πρώτη μέρα της σύναψης της συμφωνίας να την ακυρώσει με κάθε τρόπο, προφασισζόμενος λόγους ανέγκυρους και ανεδαφικούς.

25

30

35

40

- Τέλος, αναφέρουμε πως η επιστολή του εφεσείου (Τεκμήριο 3) με την οποία επιχείρησε να ακυρώσει το πωλητήριο έγγραφο λόγω μη πληρωμής των δόσεων, όπως ισχυρίστηκε, δεν είχε υπό τις περιστάσεις νομική ισχύ, γιατί αντιστρατευόταν τα ευρήματα του
- 5 Δικαστηρίου στην πρώτη αγωγή ως προς την εγκυρότητα της συμφωνίας και την εμπρόθεσμη πληρωμή της προκαταβολής, καθώς επίσης και γιατί οι υπόλοιπες πληρωμές που καταβλήθηκαν έγκαιρα, αδικαιολόγητα δεν έγιναν αποδεκτές από τον εφεσείου.
- 10 Για τους πιο πάνω λόγους, η έφεση απορρίπτεται με έξοδα εις βάρος του εφεσείου.

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.