

11 Μαΐου, 1990

[Α. ΛΟΙΖΟΥ, Π., ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΠΙΚΗΣ, Δ/στές]

ΗΛΙΑΣ ΑΡΙΣΤΟΔΗΜΟΥ,

Εφεσείων,

v.

ΤΑΚΗ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΥΣ,

Εφεσίβλητου.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 6831).

- 5 Δικονομία — Δικόγραφα — Οι Περί Πολιτικής Δικονομίας Θεσμοί, Θ.19, Καν. 4 — Επιβάλλει αναφορά μόνον των ουσιωδών γεγονότων και όχι της μαρτυρίας και/ή των νομικών συνεπειών τους — Η απλή διατύπωση της θεραπείας δεν επιτρέπει αφ' εαυτής την εξέτασή της — Το Δικαστήριο μπορεί να παράσχει οποιονδήποτε θεραπεία στοιχειοθετείται από τα γεγονότα στα δικόγραφα, έστω και εάν η συγκεκριμένη θεραπεία δεν έχει ζητηθεί.
- 10 Αποζημιώσεις — Παράβαση συμβάσεως — Ο περί Συμβάσεων Νόμος, Κεφ. 149, άρθρο 73(1) — Ποίες ζημιές αποζημιούνται — Ζημιές, που προκύπτουν φυσιολογικά κατά την φυσική ροή των πραγμάτων ή ζημιές, που οι συμβαλλόμενοι κατά τον χρόνο της σύμβασεως γνώριζαν ότι θα προέκυπταν συνεπεία της παράβασης.
- 15 Αδικαιολόγητος Πλουτισμός — Οιονεί συμβάσεις — Ο περί Συμβάσεων Νόμος, Κεφ. 149, άρθρο 7 — Προβλέπει για ανταπόδοση έξω και ανεξάρτητα από οποιοδήποτε συμβατικό πλαίσιο.
- Συμβάσεις — Ο περί Συμβάσεων Νόμος, Κεφ. 149, άρθρο 65 — Εφαρμόζεται μόνο, όπου η συμφωνία είναι ή καθίσταται άκυρη.
- 20 Συμβάσεις — Συμφωνία εκμισθώσεως κέντρου αναψυχής — Αδράνεια του κέντρου λόγω αρνήσεως της αρμοδίας αρχής να παράσχει άδεια πωλήσεως οινοπνευματωδών ποτών επί τω ότι το κτίριο εκτίσθη χωρίς άδεια οικοδομής — Εφόσον η σύμβαση δεν καταγγέλθηκε και διατηρήθηκε σε ισχύ, ο μισθωτής δεν απαλλάσσεται της καταβολής ενοικίων.
- 25 Ο εφεσείων εξεμισθωσε στον εφεσίβλητο το καφεστιατόριο "International Cafe Restaurant" και όπισθεν αυτού χώρο, προς τον σκοπό επέκτασης του κτιρίου και/ή διαμόρφωσής του, δαπάναις του ενοικιαστή (εξαιρέσει ποσού £2.000 που θα πλήρωνε ο εφεσείων) για περίοδο 6 ετών, με δικαίωμα του εφεσίβλητου να παρα-

τείνει την ενοικίαση για άλλα 5 χρόνια.

Η επέκταση και διαμόρφωση στοίχισαν στον ενοικιαστή £12,000. Η αρμοδία αρχή, όμως, αρνήθηκε την παροχή άδειας πω-
λήσεως οινοπνευματωδών ποτών, γιατί η εκμισθωθείσα οικοδομή
είχε οικοδομηθεί χωρίς άδεια οικοδομής και εχρησιμοποιείτο
χωρίς πιστοποιητικό τελικής εγκρίσεως. 5

Το πρωτόδικο Δικαστήριο βρήκε, μεταξύ άλλων, ότι η πώληση
οινοπνευματωδών ήταν αναγκαία για την λειτουργία του κέντρου
και την εκπλήρωση των σκοπών, που είχαν κατά νουν οι συμβαλ-
λόμενοι. 10

Ο ενοικιαστής καθυστέρησε την πληρωμή ενοικίων. Ο εφε-
σείων ήγειρε αγωγή, η οποία, όμως, συμβιβάστηκε. Ο ενοικιαστής
ανέλαβε να εγκαταλείψει τα υποστατικά μέχρι της 1.10.80, πράγμα,
που πραγματοποιήθηκε. Οι διάδικοι επεφύλαξαν τα εκατέρωθεν δι-
καιώματά τους σε αγωγή, που είχε στο μεταξύ εγερθεί από τον
ενοικιαστή για ακύρωση της συμφωνίας λόγω δόλου (απόκρυψη
γεγονότος ότι ο εφεσείων δεν ήταν ιδιοκτήτης, αλλ' ενοικιαστής
του κέντρου) και/ή παράβαση του όρου 7, που προέβλεπε υποχρέω-
ση του εφεσείωντα να εξασφαλίσει στον ενοικιαστή ανενόχλητη κα-
τοχή και λειτουργία των υποστατικών, και επιστροφή ποσού —
£33,862.805 μίλς, που δαπανήθηκε για την επέκταση του κτιρίου
βάσει των αρχών του αδικαιολόγητου πλουτισμού. Τελικά οι διά-
δικοι συμφώνησαν ότι το ποσό αυτό ήταν £25,000. Ο εφεσείων
υπέβαλε ανταπαίτηση για καθυστερημένα ενοίκια. 20

Το πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε τον ισχυρισμό για δόλο, 25
γιατί η απόκρυψη δεν αφορούσε ουσιώδες γεγονός, αλλά εξέδωσε
απόφαση για αποζημιώσεις (£25,000) υπέρ του εφεσίβλητου για
παράβαση του όρου 7, συνισταμένης σε παράβαση εξασφαλίσεως
αδείας οικοδομής, που θα καθιστούσε δυνατή την άδεια πωλήσεως
οινοπνευματωδών ποτών. Το πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε 30
την αιτία αγωγής σχετικά με τον αδικαιολόγητο πλουτισμό. Η ει-
σήγηση του εφεσείωντος ότι η παράλειψη καταβολής ενοικίων πα-
ρείχε έρεισμα τερματισμού της συμφωνίας απ' αυτόν απερρίφθη
κατόπιν ευρήματος ότι η παράλειψη είχε γίνει ανεκτή και συγχω-
ρεθεί. Τελικά το Δικαστήριο εξέδωσε απόφαση για τα καθυστερη-
μένα ενοίκια μέχρι 30.4.80, αλλ' όχι και για τα ενοίκια 1.5.80 μέχρι
1.10.80. 35

Η εισήγηση ότι δεν μπορούσε να εκδοθεί απόφαση για αποζη-
μιώσεις για παράβαση συμβάσεως, γιατί δεν εξητείτο τέτοια θερα-
πεία, απερρίφθη με βάση το πρώτο πιο πάνω περιληπτικό σημείω-
μα. 40

Ενόψει της διατυπώσεως του όρου 7 της συμβάσεως το πρωτό-
δικο δικαστήριο εύλογα θεώρησε ότι ο εφεσείων είχε παραβεί την
σύμβαση. Με βάση την νομική αρχή, που διατυπώνεται στο δεύτε-
ρο πιο πάνω περιληπτικό σημείωμα, το Ανώτατο Δικαστήριο θεώ- 45

ρησε ότι το ποσό των £25,000 αποτελούσε ζημία, για την οποία ο εφεσείων είχε υποχρέωση να αποζημιώσει τον εφεσίβλητο.

5 Ενόψει του αποτελέσματος σχετικά με τις αποζημιώσεις, το Ανώτατο Δικαστήριο έκρινε ότι δεν υπήρχε λόγος ενασχολήσεως με το θέμα εφαρμογής των άρθρων 70 και 65 του Κεφ. 149, αλλά εξέφρασε την γνώμη ότι δεν εφαρμόζονται στην περίπτωση αυτή. (Βλ. τα τρίτο και τέταρτο πιο πάνω περιληπτικά σημειώματα, από τα οποία προκύπτει τότε εφαρμόζεται το καθένα από τα εν λόγω άρθρα).

10 Τέλος και με βάση το τελευταίο από τα πιο πάνω περιληπτικά σημειώματα το Ανώτατο Δικαστήριο προσέθεσε υπέρ του εφεσείοντος τα ενοίκια της περιόδου 1.4.80 - 1.10.80.

Η έφεση επιτρέπεται εν μέρει. Ουδεμία διαταγή για έξοδα.

15 Αναφερόμενες αποφάσεις:

Aletrari v. Parouti, 24 C.L.R. 269.

Iordanou v. Anyfτου, 24 C.L.R. 97.

Loucaides v. C.D. Hay and Sons (1971) 1 C.L.R. 134.

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

20 *Kenny v. Preen [1962] 3 All E.R. 814.*

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

Έφεση.

25 Έφεση από τον εναγόμενο κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (Κούρης, Π.Ε.Δ. και Σ. Νικολαΐδης, Ε.Δ.) που δόθηκε στις 18 Οκτωβρίου, 1984 (Αρ. Αγωγής 1620/80) και με την οποία διατάχθηκε να πληρώσει στον ενάγοντα το ποσό των £25,000 αποζημιώσεις για διάρρηξη συμφωνίας.

30 *Λ. Παπαφιλίππου, για τον εφεσείοντα.*

Χρ. Τριανταφυλλίδης, για τον εφεσίβλητο.

Cur. adv. vult.

Α. ΛΟΙΖΟΥ, Π.: Η απόφαση του δικαστηρίου θα δοθεί από το Δικαστή Γ.Μ. Πική.

ΠΙΚΗΣ Δ.: Για την ευχερή κατανόηση των επίδικων θεμάτων κρίνεται αναγκαία η εξιστόριση των γεγονότων της υπόθεσης από την αρχή, προσέγγιση η οποία κατά νόνα ακολουθείται στην πρωτόδικη διαδικασία. 5

Ο Ηλίας Αριστοδήμου, ο εφεσείων, και ο Τάκης Χαραλάμπους, ο εφεσίβλητος, είχαν συνάψει συμφωνία ενοικίασης βάσει της οποίας ο πρώτος υπό την ιδιότητα του ιδιοκτήτη ενοικίασε στο δεύτερο, τον ενοικιαστή: 10

(α) Το καφεστιατόριο "International Cafe Restaurant" μαζί με τα έπιπλα και σκεύη καθώς και τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις, και

(β) το χώρο στην οπίσθια πτέρυγα του κτιρίου προς το σκοπό επέκτασης και διαμόρφωσής του από τον ενοικιαστή, σύμφωνα με σχέδια της επιλογής του προς χρήση ως εστιατόριο και μουσικοχορευτικό κέντρο. Τα έξοδα θα βάρυναν κατά κύριο λόγο τον ενοικιαστή· η συνεισφορά του ιδιοκτήτη θα περιοριζόταν στην καταβολή ποσού £2,000.- Μετά την εκπνοή της ενοικίασης ο ιδιοκτήτης θα εκαρπούτο των ευεργετημάτων της επέκτασης, προσθηκών και μετατροπών (παρα. 2 της σύμβασης). 15
20

Η διάρκεια της ενοικίασης καθορίστηκε σε έξι έτη (1/5/79 - 31/4/85) με δικαίωμα στον ενοικιαστή να την παρατείνει για άλλα πέντε χρόνια, δεδομένου ότι θα έδινε την προβλεπόμενη ειδοποίηση. Μετά την υπογραφή του συμβολαίου ο ενοικιαστής ανέλαβε την κατοχή των υποστατικών και προχώρησε, χωρίς καθυστέρηση στην επέκταση, προσαρμογή και διαμόρφωση της πιασινής πτέρυγας σε κέντρο (εστιατόριο με μουσική) το οποίο ονόμασε "Αρχόντισσα". Η οικοδομική εργασία και η διακόσμηση αποπερατώθηκαν σε βαθμό που να επιτρέπουν τη λειτουργία του στο τέλος Δεκεμβρίου 1979. Από την αρχή αντιμετωπίστηκαν δυσκολίες στη λειτουργία του που με την πάροδο του χρόνου φάνηκε να είναι ανυπερέβλητες. Οι αρχές 25
30
35

αρνήθηκαν την παροχή άδειας πώλησης και κατανάλωσης οينوπνευματωδών ποτών στο κέντρο για το λόγο ότι το κτίριο είχε κτιστεί χωρίς άδεια οικοδομής. Αρχικά, στις 29/1/80 προφορικά, και αργότερα, στις 10/4/80 εγγράφως, η αρμόδια αρχή (ο Έπαρχος Λευκωσίας) πληροφόρησε τον ενοικιαστή ότι η αίτησή του για παροχή άδειας ποτού δε μπορούσε να εγκριθεί επειδή το κτίριο το οποίο κατείχε δεν καλυπτόταν από άδεια οικοδομής. Η απόπειρα του εφεσιβλήτου να αποθηκεύσει και να προβεί στην παράνομη πώληση οينوπνευματωδών ποτών στο κέντρο προσέκρουσε στη σθεναρή αντίδραση των αρχών. Σε δύο περιπτώσεις καταγγέλθηκε και τιμωρήθηκε από το Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας για την πώληση οينوπνευματωδών ποτών χωρίς άδεια ενώ στις 10/4/80 οι τελωνειακές αρχές προέβησαν στην κατάσχεση των οينوπνευματωδών ποτών που ήταν αποθηκευμένα στο κέντρο του. Η αδυναμία του να εξασφαλίσει την απαιτούμενη άδεια για την πώληση οينوπνευματωδών ποτών οδήγησε στην αποτελμάτωση της λειτουργίας του κέντρου και την καθήλωση της επιχείρησής σε αδράνεια.

Από την απόφαση του δικαστηρίου προκύπτει ότι:- (α) Η άδεια για την πώληση οينوπνευματωδών ποτών ήταν αναγκαία για τη λειτουργία του κέντρου και την εκπλήρωση των σκοπών της ενοικίασης όπως τους είχαν κατά νου οι συμβαλλόμενοι κατά το χρόνο συνομολόγησης της σύμβασης.

(β) Η απουσία άδειας οικοδομής και φυσικά χρήσης του κτιρίου κατέστησε ανέφικτη κατά τον ουσιώδη χρόνο τη λειτουργία του κέντρου.

Στο μεταξύ ο ενοικιαστής καθυστέρησε να πληρώσει οφειλόμενα ενοίκια τα οποία ο ιδιοκτήτης διεκδίκησε και συνάμα την έξωση του ενοικιαστή με αγωγή στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας (αρ. 1348/80). Μετά την έγερση εκείνης της αγωγής ο ενοικιαστής ήγειρε την αγωγή που συνιστά το υπόβαθρο της εφεσιβαλλόμενης απόφασης (αρ. 1620/80 καταχωρήθηκε στις 12/4/80). Στις 26/9/80 συμβιβάστηκε η αγωγή του ιδιοκτήτη. Ο ενοικιαστής συμφώνησε

να εγκαταλείψει τα υποστατικά την 1/10/80. Σε επεξηγηματική δήλωση της δικηγόρου του αναφέρεται ότι συμφώνησε να εγκαταλείψει τα υποστατικά προς μετριασμό της ζημιάς (βλάβης). Οι διάδικοι, ο ιδιοκτήτης και ο ενοικιαστής, επεφύλαξαν τα εκατέρωθεν δικαιώματά τους για να αποφασιστούν στην αγωγή του ενοικιαστή. Τέλος, ο ενοικιαστής εγκατέλειψε τα υποστατικά στην ορισθείσα ημερομηνία, την 1/10/1980. 5

Με την αγωγή του ο ενοικιαστής (ο εφεσίβλητος) αξίωσε την ακύρωση της συμφωνίας λόγω δόλου του ιδιοκτήτη (εφεσείοντα) και την παράβαση του όρου 7 της συμφωνίας, που υποχρέωνε τον ιδιοκτήτη να εξασφαλίσει την ανενόχλητη κατοχή και λειτουργία των υποστατικών, και την επιστροφή του ποσού των £33,862.805 μιλς που έχει δαπανήσει για τη διαμόρφωση του κέντρου επικαλούμενος την αρχή του άδικου πλουτισμού (undue enrichment). Διαζητητικά αξίωσε αποζημιώσεις για διάρρηξη της συμφωνίας. 10 15

Ο ιδιοκτήτης αμφισβήτησε την αγωγή και αρνήθηκε κάθε ευθύνη για την αποζημίωση του εφεσιβλήτου. Συγχρόνως υπέβαλε ανταπαίτηση για οφειλόμενα ενοίκια, £11,700.- (που καλύπτουν την περίοδο μέχρι την 1/10/1980) και ποσό £1,577,450 μιλς για βλάβη σε έπιπλα και σκεύη που παραδόθηκαν στον ενοικιαστή. 20

Ο δόλος τον οποίο ο ενοικιαστής απέδωσε στον ιδιοκτήτη συνίστατο στην ηθελημένη παράλειψή του να αποκαλύψει ότι δεν ήταν ο ιδιοκτήτης των υποστατικών τα οποία ενοίκιασε αλλά ο ενοικιαστής τους. Προέκυψε κατά τη διάρκεια της δίκης ότι ιδιοκτήτης της γής και των υποστατικών είναι η Ιερά Μονή Κύκκου και ότι ο εφεσείων ήταν μόνο ο ενοικιαστής του κτήματος βάσει σύμβασης ενοικίασης του 1975 για περίοδο 35 χρόνων. Η σύμβαση παρείχε δικαίωμα στον εφεσείοντα να υπενοικιάσει τα υποστατικά με την συγκατάθεση των πραγματικών ιδιοκτητών. Η μη αποκάλυψη ή η απόκρυψη των γεγονότων ως προς την ιδιοκτησία των υποστατικών δεν είχε, όπως έκρινε το πρωτόδικο δικαστήριο, ουσιώδεις επιπτώσεις 25 30 35

στις συμβατικές υποχρεώσεις του εφεσείοντα και δε στοιχειοθετούσε δόλο. Έγινε δεκτό, όπως προκύπτει από την απόφαση, ότι ο εφεσείων εξασφάλισε (προφορικά) την έγκριση της Ιεράς Μονής Κύκκου για την υπενοικίαση των υποστατικών στον εφεσίβλητο.

Ο εφεσίβλητος ισχυρίστηκε ότι αν γνώριζε τα πραγματικά γεγονότα για την ιδιοκτησία του κτήματος θα προέβαινε σε περαιτέρω έρευνες για την ευχέρεια κατοχής και χρήσης του κτιρίου. Προφανώς το πρωτόδικο δικαστήριο έκρινε ότι η απουσία της παρεμβολής οποιουδήποτε κωλύματος από την Ιερά Μονή Κύκκου στην κατοχή και χρήση του κτήματος αποστερούσε τον ενοικιαστή οποιουδήποτε ερείσματος για προβολή αυτού του λόγου για την ακύρωση της σύμβασης. Με άλλα λόγια η απόκρυψη ή μη αποκάλυψη των συνθηκών ιδιοκτησίας από τον εφεσείοντα δεν είχε οποιεσδήποτε επιπτώσεις στις συμβατικές υποχρεώσεις των μερών. Χρησιμοποιούμε τον όρο "προφανώς" διότι αυτές οι διαπιστώσεις δε γίνονται ρητά στη λακωνική κατάληξη του πρωτόδικου δικαστηρίου στο θέμα αυτό, που έχει ως εξής:-

"With regard to the second point we do not think that on the facts of this case the plaintiff made out a case of fraud on the part of the defendant thus rendering the contract of lease void, and we shall proceed to examine who is guilty of breach of contract."

Σε μετάφραση:-

"Αναφορικά με το δεύτερο σημείο δε νομίζουμε ότι με βάση τα γεγονότα της υπόθεσης ο ενάγων απέδειξε υπόθεση δόλου εκ μέρους του εναγομένου η οποία να καθιστά τη σύμβαση ενοικίασης άκυρη, και θα προχωρήσουμε να εξετάσουμε κατά πόσο είναι ένοχος διάρρηξης της σύμβασης."

Μετά από συνεκτίμηση των δι'ιστάμενων θέσεων και της μαρτυρίας που έχει προσαχθεί το δικαστήριο έκρινε ότι ο εφεσείων εβαρύνετο με διάρρηξη του όρου 7 της συμ-

φωνίας, ο οποίος το δέσμευε να εξασφαλίσει στον ενοικιαστή "... ανενόχλητον κατοχήν και λειτουργίαν τούτου ...". Το δικαστήριο δέχτηκε, όπως συνάγεται από την απόφαση, ότι η αδυναμία εξασφάλισης άδειας αποθήκευσης και πώλησης οινοπνευματωδών ποτών κατέστησε τη λειτουργία του κέντρου αδύνατη και την ευόδωση των σκοπών της ενοικίασης ανέφικτη. Η παράλειψη του εφεσείοντα να εξασφαλίσει άδεια οικοδομής που θα νομιμοποιούσε τη χρήση των υποστατικών και κατ' επέκταση θα καθιστούσε ευχερή την παροχή άδειας ποτού, κρίθηκε ότι αποτελούσε παράβαση των υποχρεώσεων που επέβαλλε στον εφεσείοντα ο όρος 7 της συμφωνίας. Στον εφεσίβλητο επιδικάστηκαν αποζημιώσεις £25,000.-, ποσό ίσο με την αξία των οικοδομικών, διασκευαστικών και διακοσμητικών έργων στα οποία προέβη ο εφεσίβλητος. Η αξία της εργασίας αυτής καθορίστηκε κατά τη διάρκεια της δίκης στο ποσό των £25,000.-

Η συμφωνία των μερών στο θέμα αυτό έχει ως εξής:-

"Απαντες οι δικηγόροι συμφωνούν ότι ο ενάγων έχει ξοδεύσει το ποσό των £25,000.- επί τη βάσει του μεταξύ των διαδίκων συμβολαίου το οποίο κατετέθη στο Δικαστήριο και το οποίο ποσό καλύπτει εξ ολοκλήρου τις αποζημιώσεις του ενάγοντος εάν επιτύχει στην αγωγήν του που αναφέρονται στην παράγραφο 12(β) της Εκθέσεως Απαιτήσεως."

Οι πιο πάνω συμφωνία έχει τρία σκέλη:-

- (1) Τον καθορισμό της δαπάνης που καταβλήθηκε,
- (2) Αναγνώριση ότι η εργασία αυτή είχε αναληφθεί και έγινε στα πλαίσια της συμφωνίας των μερών, και
- (3) Περιορισμό των διεκδικήσεων του εφεσιβλήτου για άδικο πλουτισμό στο ποσό των £25,000.-

Τα πορίσματα του δικαστηρίου, διατυπωμένα εξίσου συνοπτικά, όπως και τα άλλα μέρη της απόφασης, περιέ-

χονται στο πιο κάτω απόσπασμα:-

5 "We do not think that the principles of unjust enrichment are applicable on the facts of the present case but we are convinced that the defendant is guilty of breach of contract because he contravened clause 7 of the contract of lease by interrupting the quiet enjoyment and use of the premises leased to the plaintiff."

Σε μετάφραση:-

10 "Δε νομίζουμε ότι οι αρχές του άδικου πλουτισμού τυγχάνουν εφαρμογής στα γεγονότα της υπόθεσης αυτής αλλά είμαστε πεπεισμένοι ότι ο εναγόμενος είναι ένοχος διάρρηξης συμφωνίας διότι παρέβη τους όρους της παραγράφου 7 του συμβολαίου ενοικιάσεως με τη
15 διακοπή της ανενόχλητης απόλαυσης και χρήσης (quiet enjoyment and use) των υποστατικών τα οποία είχαν ενοικιαστεί στον ενάγοντα."

Σε άλλο μέρος της απόφασης απορρίπτεται η θέση του εφεσεύοντα ότι η παράλειψη του ενοικιαστή να καταβάλει τα οφειλόμενα ενοίκια παρείχε έρεισμα για τον τερματισμό της σύμβασης. Η παράλειψη έγινε ανεκτή, όπως διαπίστωσε το δικαστήριο, και στην πραγματικότητα είχε συγχωρηθεί.

25 Ως προς την ανταπαίτηση το πρωτόδικο δικαστήριο επικύρωσε μόνο μέρος της για ποσό ίσο προς τα οφειλόμενα ενοίκια από 1/10/1979 μέχρι 30/4/1980 £6,300.- μείον το ποσό των £2,700.- το οποίο είχε καταβληθεί ως ασφάλεια (deposit). Κατ' ακολουθίαν εκδόθηκε απόφαση υπέρ του εφεσεύοντα στην ανταπαίτηση για ποσό £3,600.-

30 Ο εφεσεύων (ιδιοκτήτης) προσβάλλει με την έφεσή του την απόφαση για τους εξής λόγους:-

(1) Η δικογραφία και συγκεκριμένα η Έκθεση Απαιτήσεως δεν καθιστούσε επίδικο θέμα ούτε παρείχε ευχέρεια για την παραχώρηση αποζημιώσεων για διάρρηξη

της συμφωνίας. Η απαίτηση του εφεσιβλήτου περιορι-
ζόταν στην ακύρωση της συμφωνίας λόγω δόλου, ή
διάρρηξης μέρους της και της αποκατάστασης του εφε-
σιβλήτου για τη δαπάνη που κατέβαλε βάσει των αρχών
του άδικου πλουτισμού. 5

(2) Η σύμβαση δε δέσμευε τον εφεσείοντα να εξα-
σφαλίσει τις προϋποθέσεις για την έκδοση άδειας
ποτού για χρήση στα υποστατικά. Εν πάση περιπτώσει
η ύπαρξη άδειας οικοδομής δεν αποτελούσε αναγκαία
προϋπόθεση για την έκδοση άδειας ποτού, όπως έγινε 10
δεκτό από την ίδια την αρμόδια αρχή σε μεταγενέστερο
στάδιο, το 1983, μετά από γνωμάτευση του γραφείου
του Γενικού Εισαγγελέα.

(3) Η αποζημίωση του εφεσιβλήτου για τις οικοδο-
μικές και άλλες εργασίες τις οποίες έκαμε δε μπορούσε 15
να υπερβαίνει το ποσό των £2,000.- σύμφωνα με τις
πρόνοιες της παραγράφου 2 της συμφωνίας.

(4) Το εύρημα για διάρρηξη του όρου 7 της συμ-
φωνίας που αποτέλεσε το βάθρο της αξίωσης για απο-
ζημιώσεις είναι ακροσφαλές, και (5) Το εύρημα ότι τα 20
οφειλόμενα ενοίκια περιορίζονταν μέχρι την 30/4/1980
είναι εσφαλμένο.

Ο εφεσιβλήτος υποστήριξε ότι τα ευρήματα του δικα-
στηρίου σε συνάρτηση με τις υποχρεώσεις που επέβαλλε
στον εφεσείοντα η παράγραφος 7 της συμφωνίας θεμελιώ- 25
νουν την απόφαση και τεκμηριώνουν τον καθορισμό των
αποζημιώσεων στο ποσό των £25,000.-

Με την αντέφεσή του υποστηρίζει ότι το αποτέλεσμα
αυτό δικαιολογείται και με βάση τις αρχές του άδικου
πλουτισμού και της φυσικής δικαιοσύνης που αποβλέ- 30
πουν στην ουσιαστική αποκατάσταση (restitution) των
συμβαλλομένων. Το πρώτο θέμα το οποίο θα μας απασχο-
λήσει είναι η διερεύνηση των επίδικων θεμάτων όπως
προκύπτουν από τη δικογραφία και συγκεκριμένα κατά
πόσο τέθηκε θέμα αποζημιώσεων λόγω παράβασης των 35

προνοιών του όρου 7. Συγχρόνως θα επιληφθούμε των επιπτώσεων της συμφωνίας των μερών αναφορικά με τα ποσά τα οποία δαπανήθηκαν για τις σχετικές εργασίες.

5 Η Δ.19 κ.4 των κανόνων των θεσμών της Πολιτικής Δικονομίας επιβάλλουν στο διάδικο την υποχρέωση να εκθέσει συνοπτικά όλα τα ουσιώδη γεγονότα τα οποία συνθέτουν και στηρίζουν την υπόθεσή του. Η πρόνοια αυτή, όπως και άλλες συναφείς διατάξεις της Πολιτικής Δικονομίας, αποβλέπουν στον επακριβή προσδιορισμό των
10 επίδικων θεμάτων και συγχρόνως στον αποκλεισμό της πιθανότητας αιφνιδιασμού του αντιδίκου. Η υποχρέωση για αποκάλυψη περιορίζεται στα ουσιώδη γεγονότα. Δεν επεκτείνεται στη μαρτυρία η οποία τα υποστηρίζει ή τις νομικές συνέπειες που συνεπάγεται η ύπαρξή τους.

15 Η νομολογία υποστηρίζει ότι η δίκη διεξάγεται και τροχειοδρομείται κατά μήκος των γραμμών πλεύσεως που οριοθετεί η δικογραφία. (Βλ. μεταξύ άλλων τις αυθεντίες στις οποίες αναφέρθηκε ο δικηγόρος των εφεσειόντων, *Aletrari v. Parouti*, 24 C.L.R. 269, *Iordanou v. Anyftou*, 24
20 C.L.R. 97 και *Loucaides v. C. D. Hay & Sons* (1971) 1 C.L.R. 134).

Η αγγλική δικονομική πρακτική, εισηγήθηκε ο κ. Παπαφιλίππου, υποστηρίζει ότι τα γεγονότα τα οποία στοιχειοθετούν διαζευκτικές θεραπείες πρέπει να προσδιορίζονται και να διατυπώνονται ξεχωριστά και να
25 αποφεύγεται η ανάμειξή τους (Annual Practice, 1960, Vol. 1, p. 495).

Δεν αποκλείεται όμως, πρέπει να επισημάνουμε, η διεκδίκηση δύο ή περισσότερων θεραπειών με βάση τα
30 ίδια γεγονότα ούτε επιβάλλεται υποχρέωση για την επανάληψή τους χάριν της άμεσης συνταύτισής τους με τις ιδιαίτερες θεραπείες που επιδιώκονται. Η διατύπωση και μόνο της θεραπείας, πρέπει να τονιστεί, δεν επιτρέπει την εξέταση του θέματος το οποίο εγείρει. Ο προσδιορισμός
35 στο κύριο σώμα της απαίτησης (in the body of the claim) των γεγονότων που δικαιολογούν μια ή περισσότερες θε-

ραπειές αποτελεί προϋπόθεση για την εξέτασή τους.

Στην υπό εκδίκαση υπόθεση καθορίζονται τα ουσιώδη γεγονότα τα οποία υποστηρίζουν τις διαζευκτικές θερα- 5
 πείες που επιδιώκει ο εφεσίβλητος περιλαμβανομένης και της παράβασης των υποχρεώσεων του εφεσεϊόντα που επι-
 βάλλονται από την παράγραφο 7 της σύμβασης. Το γεγο-
 νός ότι η απαίτηση δε διατυπώνεται με συνεκτικό τρόπο 10
 δεν εξουδετερώνει το υπόβαθρο της θεραπείας για αποζη-
 μιώσεις για τη διάρρηξη της επίδικης σύμβασης. Αφετέ- 10
 ρου η παράλειψη εξειδίκευσης των αποζημιώσεων που
 επιδιώκονται για παράβαση της συμφωνίας, συγκεκριμένα
 της δαπάνης για την αναμόρφωση της πίσω πτέρυγας του 15
 κτιρίου, δεν αποτελεί κώλυμα για την απόδοση αποζημιώ-
 σεων του ύψους της δαπάνης αυτής. Άλλωστε στην από- 15
 φαση *Stylianou v. Papacleonoulou* (1982) 1 C.L.R. 542 ανα-
 γνωρίστηκε, με αφετηρία την αγγλική νομολογία στο θέμα,
 ότι το δικαστήριο μπορεί να επικυρώσει οποιαδήποτε θε- 20
 ραπεία η οποία στοιχειοθετείται από τα γεγονότα που πε-
 ριέχονται στις εγγράφους προτάσεις έστω και θεραπεία η 20
 οποία δεν προσδιορίζεται στην δικογραφία.

Η συμφωνία των μερών που επιτεύχθηκε στη διάρκεια 25
 της δίκης ως προς τη δαπάνη που καταβλήθηκε δεν περιο-
 ρίζεται, όπως έχει ήδη επεξηγηθεί, στις αποζημιώσεις που
 επιζητούνται για άδικο πλουτισμό. Κατά πρώτο λόγο κα- 25
 θορίζεται η δαπάνη και δεύτερο αναγνωρίζεται ότι αυτή
 έγινε στα πλαίσια και σύμφωνα με τους όρους της συμφω-
 νίας. Ο συσχετισμός της με τη θεραπεία για άδικο πλουτι-
 σμό αποβλέπει κυρίως στον περιορισμό του μεγέθους των 30
 αποζημιώσεων που θα μπορούσαν να ανακτηθούν για το
 λόγο εκείνο. Εξίσου ανεδαφική είναι η εισήγηση των εφε-
 σεϊόντων ότι η παράγραφος 2 της συμφωνίας περιορίζει 30
 τις αποζημιώσεις για τη δαπάνη που καταβλήθηκε σε
 £2,000.- Η αναφορά στη συνεισφορά του εφεσεϊόντα στη
 δαπάνη δεν περιορίζει το ύψος των αποζημιώσεων που θα 35
 μπορούσαν να διεκδικηθούν λόγω παραβίασης της παρα-
 γράφου 7 της συμφωνίας.

ΔΙΑΡΡΗΞΗ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ - ΟΡΟΣ 7 ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ.

- Όπως προκύπτει από το κείμενο της παραγράφου αυτής ο εφεσείων ανέλαβε δυο ξεχωριστές υποχρεώσεις έναντι του εφεσιβλήτου, (α) την εξασφάλιση της ανενόχλητης κατοχής των υποστατικών που περιλαμβάνει την ανεμπόδιστη και χωρίς πρόσκομμα κατοχή τους, και (β) την εξασφάλιση της ανενόχλητης λειτουργίας τους που περιλαμβάνει τη χρήση τους για τους σκοπούς που τα υποστατικά προορίζονταν βάσει της σύμβασης, δηλαδή ως κέντρο. Η ευχέρεια του εφεσείοντα να συνεχίσει "την οικοδόμηση του συγκροτήματος", προφανώς προβλεπόταν η οικοδόμηση και άλλων ορόφων, τέθηκε υπό την αίρεση ότι "θα κάμει παν το δυνατό να μη ενοχληθή η απρόσκοπτος λειτουργία του ενοικιαζόμενου μέρους".
- 15 Η άδεια οικοδομής και η άδεια χρήσης των υποστατικών αποτελεί προϋπόθεση όχι μόνο για τη λειτουργία αλλά και γι' αυτή τούτη τη χρήση των υποστατικών.

- Και οι δύο πλευρές έκαμαν αναφορά κατά την ακρόαση της έφεσης σε δικαστικές αποφάσεις που τείνουν να ρίψουν φώς στην ερμηνεία συμβατικών όρων ανάλογων με εκείνο ο οποίος περιέχεται στην παράγραφο 7, σε συμβάσεις ενοικίασης. Στην υπόθεση *Kenny v. Preen* [1962] 3 All E.R. 814 διαπιστώνεται ότι η αποφυγή πράξεων που συνιστούν φυσική επέμβαση με το δικαίωμα κατοχής και χρήσης των υποστατικών δεν αποτελεί τη μόνη υποχρέωση που επιβάλλουν όροι ανάλογοι με τον όρο 7 της συμφωνίας. Η υποχρέωση επεκτείνεται στην αποφυγή κάθε πράξης που τείνει να διασαλεύσει την ανενόχλητη κατοχή των υποστατικών. Επαναλαμβάνουμε ότι στην προκειμένη περίπτωση ο εφεσείων ανέλαβε την αποχή από κάθε πράξη ή ενέργεια που θα έτεινε να διασαλεύσει τόσο την ανενόχλητη κατοχή όσο και τη λειτουργία των υποστατικών που αποτελούσαν το αντικείμενο της ενοικίασης.

- Το εύρημα του δικαστηρίου ότι η απουσία άδειας οικοδομής κατέστησε αδύνατη τη λειτουργία των υποστατικών για τους σκοπούς που προορίζονταν ήταν εύλογο ενόψει

της αναγκαιότητας για άδεια ποτού που κατά λογική πρό-
 βλεψη ήταν αναγκαία για την ευόδωση των σκοπών της
 ενοικίασης, δηλαδή τη χρήση των υποστατικών ως εστια-
 τório και μουσικοχορευτικό κέντρο. Το γεγονός ότι η πο-
 λιτική των αρχών μετεβλήθη τρία περίπου χρόνια αργότε- 5
 ρα, το 1983, κατόπιν νομικής συμβουλής του γραφείου
 του Γενικού Εισαγγελέα, και εκδίδονταν άδειες ποτού
 άσχετα από την ύπαρξη άδειας οικοδομής, δεν αλλοιώνει
 τη φύση της παράλειψης του ιδιοκτήτη να εξασφαλίσει τα 10
 αναγκαία για την κατοχή και χρήση του κέντρου ως της
 γενεσιουργού αιτίας για την αδυναμία του εφεσιβλήτου να
 χρησιμοποιήσει τα υποστατικά για τους σκοπούς που
 είχαν συμφωνηθεί.

Το εύρημα του δικαστηρίου ότι ο εφεσείων είχε παρα-
 βιάσει τους όρους της παραγράφου 7 κρίνεται εύλογο και 15
 επικυρώνεται. Οι αποζημιώσεις για παράβαση συμβατι-
 κών όρων καθώς και το ύψος των αποζημιώσεων ρυθμίζο-
 νται από τις διατάξεις του άρθρου 73(1) του Κεφ. 149. Πε-
 ριλαμβάνει ζημιά η οποία προέκυψε φυσιολογικά κατά τη 20
 συνήθη ροή των πραγμάτων ή που οι συμβαλλόμενοι γνώ-
 ριζαν κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης ότι θα προέ-
 κυπτε ως αποτέλεσμα της παράβασης. Οι πρόνοιες της πα-
 ραγράφου αυτής του άρθρου 73 του Περί Συμβάσεων
 Νόμου εξετάστηκαν σε έκταση στην υπόθεση *Saab and*
Another v. Holy Monastery of Ay. Neophytos (1982) 1 25
 C.L.R. 499, p. 519 a.s.

Η αποκατάσταση στη θέση που θα βρισκόταν το αθώο
 μέρος αν δεν σημειωνόταν η διάρρηξη της σύμβασης απο-
 τελεί τη συνισταμένη των αρχών που διέπουν τον καθορι- 30
 σμό των αποζημιώσεων. Κατά κανόνα αυτό επιτυγχάνεται
 με την επιδίκαση εκείνων των αποζημιώσεων που κατά
 λογική πρόβλεψη κατά το χρόνο εκτέλεσης της σύμβασης
 θα προέκυπταν ως αποτέλεσμα της διάρρηξης της συμφω-
 νίας.

Η δαπάνη για την επέκταση και διαμόρφωση του κτι- 35
 ρίου είχε καταβληθεί αποκλειστικά για το σκοπό δημιουρ-
 γίας των προϋποθέσεων λειτουργίας του κέντρου όπως οι

συμβαλλόμενοι γνώριζαν κατά το χρόνο υπογραφής της συμφωνίας. Παρόλο που το δικαστήριο στη σύντομη απόφασή του δεν επεξηγεί τη βάση πάνω στην οποία καθορίστηκε η αποζημίωση, είναι πρόδηλο ότι έκρινε ότι η δαπάνη δεν είχε το αναμενόμενο όφελος και συνεπώς συνιστούσε ζημιά η οποία προέκυψε φυσιολογικά ως αποτέλεσμα της διάρρηξης της συμφωνίας εκ μέρους του εφεσείου.

Καταλήγουμε ότι η έφεση εναντίον αυτού του μέρους της απόφασης δεν ευσταθεί και απορρίπτεται.

Ενόψει της επικύρωσης αυτού του μέρους της απόφασης δε θα εξετάσουμε σε οποιαδήποτε έκταση τους διαζευκτικούς λόγους που προβάλλονται στην αντέφεση για την στήρηξη του ίδιου αποτελέσματος, ότι δηλαδή η επιστροφή του ποσού των £25,000.- δικαιολογείται επίσης από τις αρχές του άδικου πλουτισμού που διέπεται από το άρθρο 70 του Κεφ. 149 ή βάσει των αρχών του άρθρου 65 του Κεφ. 149 που διέπει τις αποζημιώσεις όταν αποκαλύπτεται ότι η σύμβαση είναι άκυρη ή όταν καθίσταται άκυρη.

Επισημαίνουμε ότι το άρθρο 70 προβλέπει για ανταπόδοση έξω και ανεξάρτητα από οποιοδήποτε συμβατικό πλαίσιο που δεν είναι η περίπτωση ενώπιόν μας· ενώ το άρθρο 65 προβλέπει για αποκατάσταση στην περίπτωση που η συμφωνία είναι ή καθίσταται άκυρη, που και πάλι δεν είναι η περίπτωση. Ούτε επιδιώχθηκε η ακύρωση (rescission) της συμφωνίας λόγω έλλειψης του αντικειμένου ή παράβασης όρου της συμφωνίας που εκθεμελιώνει τις συμβατικές υποχρεώσεις (fundamental breach).

Η έφεση εναντίον της απόφασης υπέρ του εφεσιβλήτου για ποσό £25,000.- για τη διάρρηξη της επίμαχης συμφωνίας απορρίπτεται.

Η ΕΦΕΣΗ ΕΝΑΝΤΙΟΝ ΤΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΤΑΠΑΙ-
ΤΗΣΗ.

Όπως κατέδειξε η μαρτυρία, και αυτό άλλωστε προκύπτει από τα ευρήματα του δικαστηρίου, ο ενοικιαστής

εγκατέλειψε τα υποστατικά την 1/10/1980 μετά την έκδοση κοινή συναινέσει διαταγής του δικαστηρίου. Το δικαστήριο απέρριψε τη θέση του εφεσιβλήτου ότι η σύμβαση είχε ακυρωθεί λόγω δόλου του εφεσείου. Η συμφωνία δεν ακυρώθηκε ούτε, όπως έχει σημειωθεί νωρίτερα, προβλήθηκε ισχυρισμός για την ακύρωσή της λόγω εκθεμελίωσης του βάρθρου της σύμβασης. Η απόφαση υπέρ του εφεσείου εκδόθηκε αποκλειστικά για λόγους διάρρηξης της υφιστάμενης συμφωνίας. Το αναπόφευκτο συμπέρασμα είναι ότι αμοιβαία συναινέσει η κατοχή τερματίστηκε την 1/10/1980. Το πλαίσιο της ανταπαίτησης και η βάση πάνω στην οποία εκδόθηκε απόφαση υπέρ του εφεσείου για ποσό £3,600.- δεν επεξηγείται στην απόφαση· αναφέρεται απλώς ότι:-

"In accordance with our finding the defendant is now entitled to rents from 1st October, 1979 upto 30th April, 1980 at £900.- per month making a total of £6,300.- and after deducting the deposit paid by the plaintiff to the defendant of £2,700.- the defendant is entitled to £3,600.- and we give judgment on the counterclaim for £3,600.-"

Σε μετάφραση:-

"Σύμφωνα με το εύρημά μας ότι ο εναγόμενος (εφεσείων ενώπιόν μας) δικαιούται τώρα σε ενοίκια από 1/10/1979 έως 30/4/1980 υπολογιζόμενα με το ποσό των £900.- κατά μήνα και συμποσούμενα σε ποσό £6,300.- και μετά την αφαίρεση της προκαταβολής που κατέβαλε ο ενάγων στον εναγόμενο, ποσό £2,700.- ο εναγόμενος δικαιούται σε ποσό £3,600.- και εκδίδουμε απόφαση στην ανταπαίτηση για ποσό £3,600.-"

Η κατάληξη αυτή δε συμβιβάζεται με το εύρημα του δικαστηρίου ότι δεν επεσυνέβη οποιοδήποτε γεγονός που να δικαιολογεί την ακύρωση της σύμβασης. Είναι πρόδηλο ότι το δικαστήριο εξίσωσε την αδράνεια του εστιατορίου "Αρχόντισσα" με απαλλαγή από τις συμβατικές υποχρεώσεις για την καταβολή ενοικίου που συνιστά νομικό σφάλμα. Εφόσον η σύμβαση διατηρήθηκε σε ισχύ η κατα-

βολή ενοικίου αποτελούσε υποχρέωση του εφεσιβλήτου.

- Ενώπιόν μας δεν τέθηκε θέμα απόδοσης στον εφεσίβλητο άλλης ζημίας από εκείνη που προέκυψε λόγω των μεταβολών και της διάρθρωσης του χώρου του εστιατορίου. Η δυνατότητα διεκδίκησης τέτοιων αποζημιώσεων δε μπορούσε να απαλλάξει τον εφεσίβλητο από τις συμβατικές του υποχρεώσεις για την καταβολή ενοικίου. Συνεπώς στο ποσό που εγκρίθηκε για την ανταπαίτηση πρέπει να προστεθούν και τα ενοίκια των μηνών Μαΐου μέχρι 10 Σεπτεμβρίου, δηλαδή ποσό £4,500.-

- Συνεπώς στο μέρος αυτό της έφεσης ο εφεσείων επιτυγχάνει και η απόφαση του πρωτόδικου δικαστηρίου στην ανταπαίτηση παραμερίζεται και αντικαθίσταται με απόφαση για ποσό £8,100.- Η έφεση επιτυγχάνει εν μέρει. 15 Λαμβάνοντας υπόψη το αποτέλεσμα δεν εκδίδεται διαταγή για τα έξοδα.

Έφεση επιτυγχάνει εν μέρει χωρίς έξοδα.