

000.4ΕΞ ονόμ κνούοτηρ] ζετη5-Ιουνίου;1991) ήτοιρογογν νουο ζφυλδκ
-όρπυτνω νουο ζούογρνεζ ητό ζούορωζθ ητό ακ ζυοτ κμήτκ οτ νηγ
[ΠΙΚΗΣ, ΠΟΓΙΑΤΖΗΣ, ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, Διοτέ]ς ροκωο

2 -γοιοδ έτοι ζεζήτην νε:ΝΙΚΟΣ;ΠΟΥΡΙΚΚΟΣ; οκιδότωρπ οΓ
ηδώλοουο ζόθκ ζο ητό ζετηλθιουφζ ηη όλω εννοιζουφζ υοτ ρόμυ
ακ ητό ήτοιρογογν υοτ ροκωοόρπυτνω νουο ζούογρνεζ ρόπυη **Εφεσειών,**
ζχίε ,νωηήλθιουφζ νωτ ροκωοόρπυτνω νωηή κώζιουφζ ο κώόκω νω
νότυμ όλω ζητοκθόρωπ ζητ ωγόλ ήήζωμυ ηηγ υοτ άμώλωκιδ οτ ηζυόχ
-εζε εν κηηθίνρω ηκ ζετηλθιουφζ ζητ αυ ηηγύοτρωπζ ζηπόχο ζητ
01 -οκγυο .(ενίωιν) **ΜΥΡΟΦΟΡΑΣ Κ. ΣΑΒΒΑ & ΑΛΛΩΝ**
-υο ο ζοζεγίτ υοπ .(Ιεφρωίε) ροτωμύλωκ ηκ (εζεπεζοζειυρω) ηηγ
-νζδ ίοτυμ ητόδ ,ποικιρόδω υοτ ήκίλετ νητο υηνοιζουφζ υοτ ρορούη
-ηη οίεζεφεί οτω ζηηόδπυ νωζιουφζ Ο κηη **(Πολιτική Εφεση Αρ.7061).**
όλω κηηθόρρρω ρωμδ υοπ ,ζηηηνδπΑ ζητ ζηηηηοκωορρ ηηη
21 .οίεζεφεί οτ

Κτηματομεσίτης — Κατά πόσο υπήρχε διορθώσιμη Αμοιβή — Στέ-
ρηση του δικαιώματος σε αμοιβή λόγω ανεντιμότητας και παραβά-
σης της σχέσης εμπιστοσύνης μεταξύ αντιπροσώπου και αντιπρο-
νοού οπλυνόμενου.
νηγ ρογολ εζεζήντυο νζδ ηκ ,κζυτρωκ νητ όλω έπζεηηεζ κγολύε

55 **Δικόγραφα — Ισχυρισμοί για εγκατάλειψη δικαιώματος (waiver), συ-**
γκατάνευση (acquiescence) ή νομικό κώλυμα (estoppel) — Πόπει
να διατυπώνονται ρητά στα δικόγραφα, άλλως το Δικαστήριο δεν
μπορεί να τους εξετάσει ένω και αν υπάρχει σχετική μαρτυρία —
Δ. 19, Θ. 13 των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας.
ότωΑ ,κζυτρωκ ηκκίεζο ηεχυοίεζ ηεζε νδ ηκ ωτοδ ,σφοργόκ

25 10 Ο Εφεσειών; πού ήταν επαγγελματίας κτηματομεσίτης, κίνησε
αγωγή εναντίον των εφεσειβλήτων για £5.000 σύμφωνηθείσα και/ή
εύλογη αμοιβή για προσφεροθείσες υπηρεσίες του σχετικά με την
πώληση από τις εφεσιβλήτες ενός κτήματος τους στον Ύψωνα, Λε-

15 μεσου, για £42.000. Η εκδοχή του εφεσειόντα ήταν ότι είχε συνάψει
προφορική συμφωνία με τις εφεσιβλήτες για την πώληση του κτή-
ματός τους για καθαρό γι'αυτές ποσό £34.000, ότι οποιοδήποτε
05 επιπλέον ποσό θα ήταν η αμοιβή του, ότι η πώληση έγινε σαν απο-
τέλεσμα των προσπαθειών του και ότι ο ίδιος δέχθηκε μετά να
μειώσει την προμήθειά του από £8.000 σε £5.000 μετά από απαιτη-

20 ση των εφεσιβλήτων: Η εκδοχή των εφεσιβλήτων ήταν ότι ουδέπο-
τε διόρισαν τον εφεσειόντα σαν αντιπρόσωπό τους και ότι, εν
πάσει περιπτώσει, ο εφεσειών; είχε χάσει το δικαίωμά του για αμοι-
βή λόγω ανεντιμότητας και παράβασης της μεταξύ τους σχέσης
25 εμπιστοσύνης. 1 Στην ΣΑπάντησή τους ο εφεσειών; αρνήθηκε στους
ισχυρισμούς περί ανεντιμότητας κλπ., αλλά δεν ήγειρε θέμα εγκα-
τάλειψης δικαιώματος (waiver), συγκατάνευσης (acquiescence), ή
28 νομικού κώλυματος (estoppel). 0302 .Ρ.Ε. ΗΑ 2 [7401]

30 Στην μαρτυρία του ο εφεσειών ανέφερε ότι ο αγοραστής του
είχε αναθέσει να βρει κτήματα στην περιοχή, ότι γνώριζε ότι ο αγο-
ραστής ήταν διατεθειμένος να πληρώσει £42.000 για το κτίμα
υο, αλλά δεν άποκάλυψε το γεγονός αυτό στις εφεσιβλήτες; ούτε έ' απο-

κάλυψε στον αγοραστή ότι οι εφεσίβλητες ζητούσαν μόνο £34.000 για το κτήμα τους, και ότι θεωρούσε ότι ενεργούσε σαν αντιπρόσωπος και των δύο.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο βρήκε ότι δεν υπήρξε ποτέ διορισμός του εφεσείοντα από τις εφεσίβλητες, ότι σε κάθε ουσιώδη χρόνο αυτός ενεργούσε σαν αντιπρόσωπος του αγοραστή, ότι, και αν ακόμα ο εφεσείων ήταν αντιπρόσωπος των εφεσιβλήτων, είχε χάσει το δικαίωμά του για αμοιβή λόγω της παράβασης από αυτόν της σχέσης εμπιστοσύνης με τις εφεσίβλητες, και αρνήθηκε να εξετάσει ισχυρισμούς για εγκατάλειψη δικαιώματος (waiver), συγκατάνευση (acquiescence) και κωλύματος (estoppel), που ήγειρε ο συνήγορος του εφεσείοντα στην τελική του αγόρευση, διότι αυτοί δεν περιείχονταν στα δικόγραφα. Ο εφεσείων υπόβαλε στο Εφετείο αίτηση τροποποίησης της Απάντησης, που όμως απορρίφθηκε από το Εφετείο.

Αποφασίσθηκε ότι

(α) Τα ευρήματα του πρωτόδικου Δικαστηρίου βασίζονταν πάνω στην εκτίμησή τους της αξιοπιστίας των μαρτύρων, ή ήταν εύλογα επιτρεπτά από την μαρτυρία, και δεν συνέτρεχε λόγος για επέμβαση του Εφετείου.

(β) Ισχυρισμοί όπως εγκατάλειψη δικαιώματος (waiver), συγκατάνευση (acquiescence) και νομικό κώλυμα (estoppel) δεν μπορούν να εξετασθούν από το Δικαστήριο αν δεν εγείρονται στα δικόγραφα, έστω και αν έχει εισαχθεί σχετική μαρτυρία. Αυτό προκύπτει και από την ορθή ερμηνεία της Δ.19, Θ. 13 των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας.

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

Courtis and Others v. Iasonides (1970) 1 C.L.R. 180

Georghiades and Others v. Patsalides and Another, 24 C.L.R. 275

Eoucaides v. C.D. Hay & Sons Ltd (1971) 1 C.L.R. 134

Ellinas v. Yiannis and Others, 23 C.L.R. 22

A.D. Hotel & Catering Ltd v. Pilavas (1982) 1 C.L.R. 81

Thornton Hall and Partners v. Wembley Electrical Appliances [1947] 2 All E.R. 630

Έφεση.

Έφεση από τον ενάγοντα κατά της απόφασης του

- Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού (Φρ. Νικολαΐδης, Α.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 30 Σεπτεμβρίου, 1985 (Αρ. Αγωγής 1488/82) η αγωγή του για Λ.Κ. 5.000.- ως συμφωνηθείσα και/ή εύλογος προμήθεια και/ή αμοιβή για υπηρεσίες και/ή αποζημιώσεις για ρήξη συμφωνίας απορρίφθηκε.

Φ. Πιτσιλίδης, για τον εφεσείοντα.

Α.Π. Αναστασιάδης, για τις εφεσίβλητες.

Cur. adv. vult.

- ΠΙΚΗΣ, Δ: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής Ι. Πογιατζής.

- ΠΟΓΙΑΤΖΗΣ, Δ: Η έφεση αυτή στρέφεται εναντίον της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού με την οποία απορρίφθηκε η απαίτηση του εφεσείοντα, ενάγοντα στην αγωγή αρ. 1488/82, εναντίον των εφεσιβλήτων, εναγομένων στην ίδια αγωγή, για "Λ.Κ.5.000.- ως συμφωνηθείσαν και/ή εύλογον προμήθειαν και/ή αμοιβήν δι' υπηρεσίας και/ή ως αποζημιώσεις δια ρήξιν συμφωνίας και/ή άλλως πως."

- Ο εφεσείων είναι επαγγελματίας κτηματομεσίτης στη Λεμεσό. Η εφεσίβλητη αρ. 1 είναι η μητέρα των εφεσιβλήτων αρ. 2 και 3. Κατά τον ουσιώδη χρόνο οι εφεσίβλητες ήταν συνιδιοκτήτριες κτήματος εκτάσεως 7 περίπου σκαλών στην τοποθεσία "Τουμπιά" του χωριού 'Υψωνα. Στις 29 Μαρτίου 1982 οι εφεσίβλητες συνήψαν γραπτή σύμβαση πώλησης του κτήματος τους σε κάποιο Αντώνιο Κύπρου Αντωνίου, από την Ορούντα, έναντι ποσού £42.000. Ο εφεσείων και ο μάρτυρας του Πανίκκος Παπαϊωάννου, κοινοτάρχης 'Υψωνα, υπέγραψαν στη σύμβαση ως μάρτυρες. Λίγες μέρες αργότερα το κτήμα μεταβιβάστηκε στο όνομα του αγοραστή σύμφωνα με τις πρόνοιες της σύμβασης.

Στις 3 Μαΐου 1982 ο εφεσείων καταχώρησε την αγωγή αρ. 1488/82 εναντίον των τριών εφεσιβλήτων. Στην 'Εκθε-

ση Απαιτήσεως, του ισχυρίζεται, ότι κατά το χρονικό διάστημα μεταξύ 22 και 30 Μαρτίου συνήψε προφορική συμφωνία με τις εφεσβλητες δυνάμει της οποίας οι εφεσβλητες ανάθεσαν στον εφεσειοντα και ο τελευταίος απεδέχθη να ενεργήσει ως κτηματομεσίτης, για την πώληση του εν λόγω κτήματος τους· ότι οι ίδιες καθόρισαν την "τιμή προσφοράς" του κτήματος αρχικά σε £34.000 καθαρά· ότι η αμοιβή και/ή η μεσιτεία του εφεσειοντα θα ήταν η διαφορά μεταξύ της προσφοράς των £34.000 και της τιμής πώλησεως που θα πετύγγανε να εξασφαλίσει ο εφεσειων και θα κατέβαλλε ο αγοραστής ότι ο εφεσειων, με βάση την πιο πάνω εντολή και/ή συμφωνία, ενήργησε καταλλήλως και βρήκε τους Κύπριους Αντωνίου και τον γιό του Αντώνη Αντωνίου οι οποίοι ήταν έτοιμοι και πρόθυμοι να αγοράσουν το κτήμα· ότι επισκέφθηκε με τα εν λόγω πρόσωπα το κτήμα των εφεσβλητων και αμοδία τμήματα και/ή τις χωρικές Δοχές Υψωνα, για σκοπούς διερεύνησης του θέματος της υδροδότησης του κτήματος και άλλων συναφών θεμάτων που ενδιέφεραν τους αγοραστές· ότι τα εν λόγω πρόσωπα συμφώνησαν να αγοράσουν το κτήμα για £42.000 και η έγγραφη του να γίνει στο όνομα του Αντώνη Αντωνίου, ότι κατά η περί 28/3/1982 ανακοίνωσε στις εφεσβλητες ότι βρήκε αγοραστή για ποσό £42.000 αλλά αυτές υπανεχώρησαν και επέμεναν να υποβιάσει την προμήθεια του από £8.000 σε £5.000 και οι ίδιες να ωφεληθούν £37.000 αντί £34.000, κάτι που ο ίδιος τελικά δέχτηκε με τη μεσολάβηση του κοινοτάχτη Υψωνα ότι κατόπιν της νέας διευθέτησης, ανέλαβε να παρουσιάσει τον αγοραστή στην ελαύριο για την υπογραφή της σύμβασης· ότι η σύμβαση πράγματι υπογράφηκε στις 29/3/1982 ο δε αγοραστής πλήρωσε στις εφεσβλητες £9.000 ως προκαταβολή και το υπόλοιπο στις 31/3/1982 όταν έγινε η μεταβίβαση στο Κτηματολόγιο και ότι κατά παράβαση των συμφωνηθέντων οι εφεσβλητες αρνήθηκαν να πληρώσουν το ποσό των £5.000 το οποίο αποτελεί την διαφορά μεταξύ της καθαράς προσφοράς του κτήματος ήτοι του ποσού των Λ.Κ.37.000.- και του επιτευχθέντος υπό του ενάγοντος τιμήματος πώλησεως του εκ Λ.Κ.42.000.- το οποίο συνεφωνήθη ως μεσιτεία και/ή ως προμήθεια και/ή αμοιβή και/ή το οποίο αποτελεί την συμφωνηθείσαν και/ή εύλογον

5
2

10

15

20
21

25

05

30

25

35

08

40

πρόμηθειαν και η μείσσειαν και η αμοιβήν του (Ενάγοντος.
υολιλυοπ

20 Στην Υπεράσπιση του εφεσίβλητες αρνούνται ότι
5 συνήψαν ποτέ συμφωνία διορισμού του εφεσιόντα ως
αντιπροσώπου τους για την πώληση του κτήματός τους· ή
ότι ο εφεσιών ενήργησε ποτέ ως αντιπρόσωπος τους· ή
10 ότι το κτήμα τους πώληθηκε σαν αποτέλεσμα δικών του
ενεργειών· ή ότι συνήψαν ποτέ να του πληρώσουν
10 ποσό £5.000 ή οποιοδήποτε άλλο ποσό· ή ότι τοιπιόπανάω
ποσό είναι πληρωτέον ως συμφωνήθεισα ή εύλογη προμή-
θεια ή αποζημίωση για οποιοδήποτε λόγο· Διασκευτικά οι
εφεσίβλητες ισχυρίζονται ότι ακόμα και σε περίπτωση
15 που οποιοδήποτε ενεργείες του εφεσιόντα δυνατόν να
θεωρηθούν ως ενεργείες που νέκαμε ως αντιπροσώπος
21 15 τους ο εφεσιών· λόγω ανεντιμότητας παράβασης της με-
τάξύ τους σχέσης εμπιστοσύνης· παράπτωμάτος που διέ-
πραξε και της εν γένει διαγωγής του· απώλεσε κάθε δικαι-
ώμα πρόμηθείας ή αμοιβής στο ή οποιοδήποτε
05 20 25 30 35
30 35
35

γομένων η εφεσίβλητη αρ. 2 και η γειτόνισσα της Ελένη Πούλιλου.

Ο εφεσείων κατάθεσε, μεταξύ άλλων, ότι ο Κύπρος Αντωνίου του είχε αναθέσει στο περελθόν την εξεύρεση κτημάτων προς αγορά και ήταν πελάτης του· ότι του είχε δώσει εντολή να του βρεί προς αγορά κτήματα στην τοποθεσία "Τουμπιά" του Ύψωνα και ότι ήταν έτοιμος να τα πληρώσει προς £8.000 έως £10.000 κατά σκάλα ότι ως αποτέλεσμα των ερευνών του για το σκοπό αυτό είχε εντοπίσει το κτήμα των εφεσιβλήτων οι οποίες, σύμφωνα με πληροφορίες του από τον κοινοτάρχη, ήταν φτωχές και είχαν ανάγκη να το πωλήσουν· ότι επισκέφθηκε την εφεσίβλητη αρ. 2 και τη ρώτησε αν το πωλούν και πόσα ζητούν· ότι όταν τελικά του απάντησε ότι ζητούν £34.000 έγινε η συμφωνία που αναφέρεται στην Έκθεση Απαιτήσεως· ότι δεν αποκάλυψε το όνομα του αγοραστή, ούτε ότι ο αγοραστής ήταν διατεθειμένος να πληρώσει £8.000 έως £10.000 κατά σκάλα για κτήματα στην ίδια περιοχή, ούτε ότι είχε ήδη πει στον αγοραστή ότι θα του εξασφάλιζε το κτήμα για £42.000 έως £45.000 ότι στη συναλλαγή αυτή ενήργησε ως αντιπρόσωπος και των εφεσιβλήτων πωλητριών και του αγοραστή· ότι το απαιτεί η δουλειά του μεσίτη να παίξει διπλό ρόλο σε τέτοιες περιπτώσεις ότι ήθελε να καρπωθεί ο ίδιος τη διαφορά μεταξύ της τιμής για την οποία οι πωλήτριες ήταν διατεθειμένες να πωλήσουν το κτήμα τους και της τιμής που ο πωλητής ήταν διατεθειμένος να πληρώσει για να το αποκτήσει· ότι θα ήταν υπό τας περιστάσεις τρελλός αν αποκάλυπτε στις εφεσίβλητες ότι οι Κύπρος και Αντώνης Αντωνίου του είχαν ήδη προσφέρει £42.000 για το κτήμα τους ότι δεν αποκάλυψε στους Κύπρο και Αντώνη Αντωνίου ότι οι εφεσίβλητες ζητούσαν μόνο £34.000 για να πωλήσουν το κτήμα τους και ότι ενεργούσε αποκλειστικά για το δικό του συμφέρον αλλά αυτό ήταν σε γνώση και των εφεσιβλήτων και του αγοραστή.

Στη μαρτυρία της η εφεσίβλητη αρ. 2 αρνήθηκε ότι διόρισαν ποτέ τον εφεσείοντα ως αντιπρόσωπο τους ή ότι υποσχέθηκαν να του πληρώσουν προμήθεια και ισχυρί-

- στηκε ότι όταν ο εφεσείων την επισκέφτηκε για πρώτη φορά της είπε ότι κάποιος προσφέρει £34.000 για το κτήμα τους και τη συμβούλεψε ότι θεωρεί το ποσό αυτό ως πολύ καλή τιμή και την έπεισε να το διαθέσει για
- 5 £34.000. Αργότερα έμαθε από τον κτηματομεσίτη Θεοφίλου ότι ο αγοραστής που είχε κατά νούν ο εφεσείων ήταν έτοιμος να πληρώσει £42.000 και όχι £34.000. Διαμαρτυρήθηκε στον εφεσείοντα γιατί τους ξεγέλασε και του δήλωσε ότι θα έκλειε την πράξη μέσω του μεσίτη Θεοφίλου. Ο
- 10 εφεσείων την απείλησε ότι θα φρόντιζε να δυσφημηθεί το κτήμα της με αποτέλεσμα να μην μπορέσει ποτέ να το πωλήσει σε οποιοδήποτε. Την επομένη μέρα ήλθε ο εφεσείων με τον Αντώνη Αντωνίου ο οποίος της πρόσφερε £42.000 λέγοντας της ότι ο μεσίτης Θεοφίλου τον πληροφόρησε
- 15 ότι τόσα ζητούσε για το κτήμα και τότε υπεγράφη το συμβόλαιο. Είπε ακόμα ότι όπως πιστεύει την προμήθεια την πληρώνει ο πωλητής· ότι αρχικά είχε υπόψη της να πληρώσει στον εφεσείοντα την προμήθεια που δικαιούται σύμφωνα με το νόμο· ότι μετά τη μεταβίβαση του κτήματος ο εφεσείων ζήτησε £5.000 αλλά, κατόπιν συμβουλής
- 20 άλλου μεσίτη, του πρόσφερε £1.000, ποσό που ο ίδιος απέρριψε· ότι υπέστη έξοδα σαν αποτέλεσμα της απάτης του εφεσείοντα· ότι πληροφορήθηκε ότι η λογική προμήθεια είναι 3% μέχρι £10.000 και 2% μέχρι £20.000 και μικρότερο ποσοστό για πέραν των £20.000 ότι κατόπιν της ταλαιπωρίας και των εξόδων που υπέστη δεν είναι διατεθειμένη να πληρώσει προμήθεια στον εφεσείοντα· ότι ακόμα και μετά την υπογραφή του πωλητηρίου συμβολαίου ο εφεσείων στην προσπάθεια του να τους πείσει να του
- 30 πληρώσουν £5.000 τους είχε πει ότι θα υφίστατο έξοδα και θα δωροδοκούσε διάφορους αξιωματούχους για να ικανοποιήσει απαιτήσεις του αγοραστή για παροχή νερού και ηλεκτρισμού στο κτήμα τους, πράγμα που διέψευσε ο αγοραστής.
- 35 Η ετυμηγορία του Δικαστηρίου αναφορικά με την αξιοπιστία των μαρτύρων που κατέθεσαν ενώπιον του ήταν πολύ δυσμενής τόσο για τον εφεσείοντα όσο και για τον κοινοτάρχη μάρτυρα του, και πολύ ευμενής για την εφεσίβλητη αρ. 2 και τη μάρτυρά της. Αφού απέρριψε πλήρως

την εκδοχή του εφεσείοντα στην ολότητά της και αφού αποδέχτηκε ως αληθή και αξιόπιστη την εκδοχή της εφεσίβλητης αρ. 2, το Δικαστήριο έκαμε τα ευρήματα του πάνω στα πρωτογενή γεγονότα. Τα βασικά ευρήματα του Δικαστηρίου είναι σε συντομία τα εξής:

5

Καμιά συμφωνία δε συνήφθη μεταξύ των εφεσιβλήτων και του εφεσείοντα. Ο εφεσείων δεν ενεργούσε ως αντιπρόσωπος των εφεσιβλήτων ενεργούσε ως αντιπρόσωπος του αγοραστή. Η προσφορά των εφεσιβλήτων να πληρώσουν στον εφεσείοντα £1.000 ήταν για εκπλήρωση ηθικής και όχι νομικής υποχρέωσής τους. Ακόμα και σε περίπτωση που θα δεχόταν τον ισχυρισμό ότι κάποια συμφωνία υπήρχε μεταξύ των διαδίκων στην οποία επιβάλλεται να εισαχθεί σιωπηρός όρος πληρωμής προμήθειας, δεν υπάρχει μαρτυρία ως προς το ποσό που θα έπρεπε να καθοριστεί. Δεν υπάρχει μαρτυρία ύπαρξης συναλλαγματικών ηθών ή περί του τι συνιστά εύλογη προμήθεια στη συγκεκριμένη περίπτωση.

10

15

Πέραν των πιο πάνω ευρημάτων, που αν ευσταθούν, κρίνουν αποφασιστικά την τύχη της απαίτησης του εφεσείοντα, το πρωτόδικο Δικαστήριο εξέτασε και τον διαζευκτικό ισχυρισμό των εφεσιβλήτων περί παραβάσεως από μέρους του της σχέσης εμπιστοσύνης που ενυπάρχει σε όλες ανεξαιρέτα τις σχέσεις αντιπροσωπείας. Εξέτασε τη φύση και έκταση των νομικών υποχρεώσεων του αντιπροσώπου έναντι του αντιπροσωπευομένου και τις νομικές συνέπειες της παράβασης αυτών των υποχρεώσεων πάνω στο δικαίωμα του αντιπροσώπου να εισπράξει την προμήθεια ή αμοιβή του και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι ο εφεσείων στην παρούσα υπόθεση απώλεσε το δικαίωμα που τυχόν είχε να εισπράξει οποιαδήποτε αμοιβή από τις εφεσίβλητες, ένεκα της εν γένει διαγωγής του όπως την περιέγραψε στη μαρτυρία της η εφεσίβλητη αρ. 2 και όπως ο ίδιος ο εφεσείων παραδέχτηκε χωρίς δισταγμό στη δική του κατάθεση.

20

25

30

35

Στη διάρκεια της τελικής του αγόρευσης ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου ο ευπαίδευτος δικηγόρος του

εφεσείοντα ισχυρίστηκε ότι οι εφεσίβλητες δεν μπορούσαν να επικαλεστούν τα οποιαδήποτε τυχόν παραπτώματα του εφεσείοντα για να του στερήσουν την αμοιβή του εν όψει του γεγονότος ότι μετά που έλαβαν γνώση των παραπτωμάτων αυτών συγκατένευσαν εγκαταλείποντας έτσι τα δικαιώματά τους (waived) και/ή έδωσαν την έγκριση τους (ratified) στις πράξεις του και αποδεχόμενες τις υπηρεσίες του προχώρησαν στην υπογραφή του πωλητηρίου εγγράφου με τον αγοραστή που ο ίδιος είχε εξεύρει. Η ετυμγορία του πρωτόδικου Δικαστηρίου επί του προκειμένου ήταν ότι δεν μπορούσε να εξετάσει ισχυρισμό για έγκριση ή συγκατάνευση εκ μέρους των εφεσιβλήτων εφόσον τέτοιος ισχυρισμός δεν εγείρεται στα δικόγραφα.

Με την Ειδοποίηση Εφέσεως που καταχώρησε ο Εφεσείων εγείρει εννέα συνολικά λόγους εφέσεως. Οι επτά από τους οκτώ λόγους της έφεσης που απέμειναν μετά την απόσυρση του 1ου λόγου, στρέφονται εναντίον των ευρημάτων του πρωτόδικου Δικαστηρίου ως προς την αξιοπιστία των μαρτύρων και ως προς τα πρωτογενή γεγονότα και τα συμπεράσματα που μπορούν εύλογα να εξαχθούν από αυτά. Ο 9ος λόγος εφέσεως είναι ο μόνος που εγείρει νομικά θέματα και ο ισχυρισμός του εφεσείοντα επί του προκειμένου είναι ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο εσφαλμένα παρέλειψε να εφαρμόσει τις νομικές αρχές της εγκατάλειψης δικαιωμάτων (waiver) και έγκρισης πράξεων (ratification) με την αιτιολογία ότι δεν εγείρονταν στα δικόγραφα.

Θα εξετάσουμε την έφεση αυτή μέσα στα πλαίσια της βασικής υποχρέωσης κάθε ενάγοντα να αποδείξει με αξιόπιστη μαρτυρία τα βασικά γεγονότα πάνω στα οποία επέλεξε να βασίσει την απαίτηση του, με τη μορφή που ο ίδιος τα καθόρισε στα δικόγρατά του. Στην Έκθεση Απαιτήσεως του στην παρούσα υπόθεση ο εφεσείων βασίζει την απαίτηση του πάνω σε ισχυριζόμενη προφορική συμφωνία η οποία καλύπτει τόσο το διορισμό του ως αντιπροσώπου των εφεσιβλήτων όσο και τη μορφή και έκταση του κέρδους που ο ίδιος θα απεκόμιζε από τη συμφωνία του με τις εφεσίβλητες. Η εκδοχή αυτή πάνω στην οποία ο εφε-

σειών επέμενε καθ'όλη τη διάρκεια της διαδικασίας είναι ασυμβίβαστη με απαίτηση για εύλογη προμήθεια που να στηρίζεται στην ένταξη μέσα στη συμφωνία σωπηρού όρου για την πληρωμή στον εφεσείοντα εύλογης προμήθειας είτε σύμφωνα με καταλόγους αμοιβής του Συνδέσμου Κτηματομεσιτών είτε σύμφωνα με οποιοδήποτε άλλο μέτρο καθορισμού της. Είναι φανερό ότι με τα δικόγραφα του ο εφεσείων δεν αξιολογική αμοιβή με την πιο πάνω έννοια, αλλά ισχυρίζεται απλώς ότι η οποιαδήποτε αμοιβή, ανερχόμενη σε £8.000 ή £5.000 ή ακόμα και £16.000, που συμφώνησε να εισπράξει είναι λογική.

Όπως και να έχουν τα πράγματα, έχουμε εξετάσει με προσοχή τα επιχειρήματα των ευπαιδευτών δικηγόρων των δυο πλευρών εναντίον και υπέρ των προσβαλλομένων ευρημάτων του πρωτόδικου Δικαστηρίου τόσο αναφορικά με την αξιοπιστία των μαρτύρων όσο και αναφορικά με τα πρωτογενή γεγονότα και δεν είμαστε ικανοποιημένοι ότι συντρέχει οποιοσδήποτε λόγος για δική μας επέμβαση οποιασδήποτε μορφής ή έκτασης. Θέματα που άπτονται της αξιοπιστίας των μαρτύρων εμπίπτουν κατά πρώτο και κύριο λόγο μέσα στη δικαιοδοσία των πρωτοδίκων Δικαστηρίων τα οποία βρίσκονται σε πολύ καλύτερη θέση να τα αποφασίσουν από εκείνη του Εφετείου εν όψει του γεγονότος ότι έχουν την ευκαιρία να παρακολουθούν τους μάρτυρες ενώ καταθέτουν. Αναφορικά με τα ευρήματα του πρωτόδικου Δικαστηρίου πάνω σε πρωτογενή γεγονότα έχουμε τη γνώμη ότι δικαιολογούνται και υποστηρίζονται από την προσαχθείσαν μαρτυρία που το Δικαστήριο έκρινε αξιόπιστη και αν δεν είναι αναπόφευκτα, είναι, ασφαλώς, εύλογα.

Αναφορικά με τον 9ο λόγο της έφεσης θα πρέπει να σημειωθεί ότι μετά την καταχώρηση της έφεσης ο εφεσείων καταχώρησε στο Ανώτατο Δικαστήριο αίτηση για τροποποίηση των δικογράφων της αγωγής ώστε να περιληφθεί ισχυρισμός για τα θέματα που αποτελούν το αντικείμενο του λόγου αυτού της έφεσης. Οι εφεσίβλητες καταχώρησαν ένσταση και ακολούθησε ακροαματική διαδικασία ενώπιον Εφετείου στη σύνθεση του οποίου μετείχε μόνο

ένα από τα τρία μέλη που μετέχουν στην παρούσα σύνθεση του Εφετείου. Με την απόφαση που εκδόθηκε στις 29 Οκτωβρίου 1990 το Δικαστήριο απέρριψε την αίτηση του εφεσεύοντα με την αιτιολογία ότι τυχόν αποδοχή της θα προκαλούσε αδικία και επηρεασμό στις εφεσίβλητες, που δε θα ήταν δυνατό να αντισταθμιστούν με την καταβολή εξόδων σ' αυτές.

Έχει νομολογιακά καθιερωθεί ότι για τους σκοπούς έκδοσης της απόφασής του το Δικαστήριο εξετάζει και λαμβάνει υπόψη μόνο μαρτυρία ενώπιόν του η οποία καλύπτεται από τα δικόγραφα και αγνοεί μαρτυρία που δε συνάδει με αυτά. Τα επίδικα θέματα αναφορικά με τα οποία το Δικαστήριο οφείλει να εκδώσει την ετυμηγορία του καθορίζονται με αναφορά στο περιεχόμενο των δικογράφων και όχι με αναφορά σε μαρτυρία που έχει προσαχθεί αλλά δεν καλύπτεται από τα δικόγραφα. Δέστε επί του προκειμένου *Όμηρος Κούρτης & άλλοι ν. Πάνου Ιασωνίδη* (1970) 1 Α.Α.Δ. 180, *Τηλέμαχος Γεωργιάδης & άλλοι ν. Οδυσσέα Πατσαλίδη & άλλου* (1959-1960) 24 Α.Α.Δ. 275, *Χριστάκης Λουκαΐδης ν. C.D. Hay & Sons Ltd* (1971) 1 Α.Α.Δ. 134, *Νίκος Έλληνας ν. Αθανασίας Γιαννή & άλλων* (1958) 23 Α.Α.Δ. 22, και *A.D. Hotel & Catering Ltd ν. Τάκη Πηλαβά* (1982) 1 Α.Α.Δ. 81.

Ο εφεσεύων ισχυρίζεται ότι η ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου μαρτυρία αποκαλύπτει ότι οι εφεσίβλητες είχαν εγκρίνει τις πράξεις του εφεσεύοντα και ότι στην προκειμένη περίπτωση έχει εφαρμογή το άρθρο 156* του περί Συμβάσεως Νόμου, Κεφ. 149, το οποίο περιέχει πρόνοιες σχετικές με την έγκριση (ratification) και τις συνέπειές της. Ο εφεσεύων δεν έχει δίκαιο. Ο βασικός ισχυρισμός του εφεσεύοντα είναι ότι ενεργούσε πάντοτε μέσα στα πλαίσια υφιστάμενης ρητής συμφωνίας που είχε συ-

*"156. Εάν πράξις ετελέσθη υπό τινος διά λογαριασμόν ετέρου, εν αγνοία ή άνευ πληρεξουσιότητας, ούτος δυνάται είτε να εγκρίνη είτε να αποκηρύξη την τοιαύτην πράξιν· πράξις εγκριθείσα επέγεται τας αυτάς συνεπείας, ως εάν ετελείτο δυνάμει πληρεξουσιότητας."

νάψει με τις εφεσίβλητες. Θέμα έγκρισης πράξεων κάτω από το άρθρο 156 εγείρεται μόνο στην περίπτωση που οι πράξεις αυτές τελούνται χωρίς την προτέρα γνώση ή χωρίς εξουσιοδότηση του προσώπου για λογαριασμό του οποίου εκτελέστηκαν. Θέμα έγκρισης τέτοιων πράξεων δεν εγείρεται στην παρούσα υπόθεση και επομένως το άρθρο 156 του Κεφ. 149 δεν έχει εφαρμογή. Εν πάση περιπτώσει, ο εφεσίων είχε υποχρέωση να εγείρει το θέμα αυτό στα δικόγραφα του και συγκεκριμένα στην Απάντηση. Δέστε το Σύγγραμμα Bullen & Leake and Jacob's Precedents of Pleadings, 12 έκδοση, σ. 1348.

Δίκαιο σε κάποιο βαθμό θεωρητικά φαίνεται να έχει ο εφεσίων αναφορικά με το σκέλος του ισχυρισμού του που αναφέρεται στη συγκατάνευση (acquiescence) ή εγκατάλειψη των δικαιωμάτων από τις εφεσίβλητες να αρνηθούν πληρωμή αμοιβής στον εφεσείοντα λόγω των παραπτώματων και της ανεντιμότητάς του. Η μαρτυρία αποκαλύπτει ότι οι εφεσίβλητες συνήψαν το πωλητήριο έγγραφο με τον αγοραστή που εισήγαγε ο εφεσίων σε χρόνο μεταγενέστερο εκείνου κατά τον οποίο έλαβαν γνώση της απάτης του εφεσείοντα. Αυτό συνάγεται από τη μαρτυρία της εφεσίβλητης αρ. 2 την οποία το πρωτόδικο Δικαστήριο έκρινε αξιόπιστη.

Ο εφεσίων στην παρούσα υπόθεση είναι επαγγελματίας μεσίτης. Εάν υπήρχε συμφωνία διορισμού του ως αντιπροσώπου των εφεσιβλήτων χωρίς όμως να περιέχει ρητή πρόνοια για πληρωμή σ' αυτόν κάποιας αμοιβής, θα συνιστούσε κλασική περίπτωση εισαγωγής σ' αυτή από το Δικαστήριο σιωπηρού όρου για πληρωμή σ' αυτόν αμοιβής για τις επαγγελματικές υπηρεσίες του. Την αμοιβή αυτή θα μπορούσε να στερηθεί εάν ο εφεσίων ήταν ένοχος συμπεριφοράς ασυμβίβαστης με τις υποχρεώσεις του ως αντιπροσώπου, εκτός εάν οι εφεσίβλητες, με πλήρη γνώση της συμπεριφοράς του, ρητά ή σιωπηρά συγκατένευσαν (acquiesced) ή εγκατέλειψαν (waived) τα οποιαδήποτε δικαιώματα τους που πήγαζαν από τη συμπεριφορά αυτή. Δέστε *Thornton Hall and Partners v. Wembley Electrical Appliances Ltd* [1947] 2 All E.R. 630. Έπεται ότι

η συγκατάνευση ή εγκατάλειψη δικαιωμάτων τους από τις εφεσίβλητες θα συνιστούσε σε μια τέτοια περίπτωση απάντηση στον ισχυρισμό τους ότι ο εφεσείων απώλεσε το δικαίωμα αμοιβής που είχε, ένεκα των παραπτώματων και της συμπεριφοράς του. Για να επιφέρουν το πιο πάνω αποτέλεσμα η συγκατάνευση (acquiescence) ή εγκατάλειψη δικαιωμάτων (waiver) θα πρέπει να ικανοποιούνται ορισμένες προϋποθέσεις, βασικότερη των οποίων είναι ότι θα πρέπει να γίνονται με πλήρη γνώση όλων των σχετικών γεγονότων. Το βάρος της απόδειξης της συγκατάνευσης ή εγκατάλειψης δικαιωμάτων με τις αναγκαίες προϋποθέσεις τους το έχει ο διάδικος που τις επικαλείται, ο εφεσείων στην παρούσα υπόθεση. Εν όψει των ανωτέρω, το ερώτημα που προβάλλει είναι κατά πόσο επιβάλλεται στο διάδικο που σκοπεύει να αποδείξει κατά την ακροαματική διαδικασία ότι ο αντίδικος του έχει συγκατανεύσει ή εγκαταλείψει δικαίωμα τα του για οποιοδήποτε λόγο, έχει υποχρέωση ή όχι να επικαλεστεί το γεγονός αυτό στα δικόγραφα του. Είναι δεδομένο ότι ο εφεσείων στην παρούσα υπόθεση δεν προβάλλει στα δικόγραφα του ισχυρισμό περί συγκατάνευσης ή εγκατάλειψης δικαιωμάτων από τις εφεσίβλητες για οποιοδήποτε λόγο, παρά το γεγονός ότι οι εφεσίβλητες επικαλούνται ρητά τα παραπτώματα του εφεσείοντα στην Υπεράσπισή τους.

Απ' όσα έχουμε ήδη πει, προκύπτει ότι για ν' αποφασιστεί κατά πόσο έλαβε ή όχι χώρα συγκατάνευση ή εγκατάλειψη δικαιωμάτων θα πρέπει να εξετασθούν θέματα πραγματικά και όχι μόνο νομικά. Η συγκατάνευση ή εγκατάλειψη δικαιωμάτων (waiver) συνιστά ένα είδος τού νομικού κωλύματος που είναι γνωστό στο Κοινοδίκαιο ως "estoppel". Δέστε επί του προκειμένου το Σύγγραμμα Bullen & Leake and Jacob's Precedents of Pleadings, 12 έκδοση, σ.1363. Στη σ.1056 του ίδιου συγγράμματός αναφέρεται ότι απαιτείται ειδική αναφορά του estoppel στα δικόγραφα όχι μόνο γιατί είναι ένα ουσιώδες γεγονός, αλλά επίσης γιατί εγείρει θέματα που δυνατό να θέσουν τον αντίδικο προ εκπλήξεως, και γιατί συνήθως εγείρει θέματα πραγματικά που δεν πηγάζουν από το προηγούμενο δι-

κόγραφο. Η πρόνοια της Δ.19, θ.13* των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας, ορθά ερμηνευόμενη, επιβάλλει την ίδια υποχρέωση.

Έπεται ότι ορθά το πρωτόδικο Δικαστήριο αρνήθηκε να εξετάσει τα θέματα που αναφέρονται στον 9ο λόγο της έφεσης.

5

Για όλους τους πιο πάνω λόγους η έφεση απορρίπτεται με έξοδα σε βάρος του εφεσείοντα.

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.

**"Δ.19, θ.13 The defendant or plaintiff, as the case may be, must raise by his pleading all matters which show the action or counter-claim not to be maintainable, or that the transaction is either void or voidable in point of law, and all such grounds of defence or reply, as the case may be, as if not raised would be likely to take the opposite party by surprise, or would raise issues of fact not arising out of the preceding pleadings as, for instance, fraud, prescription or limitation of time, release, payment, performance, or facts showing illegality of any kind, or rendering the claim or counter-claim unenforceable."*