

10 Ιουνίου, 1992

[ΠΙΚΗΣ, ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ/στές]

ΑΘΑΝΑΣΙΑ ΣΤΑΥΡΟΥ, ΠΡΟΣΩΠΙΚΩΣ, ΚΑΙ/Η ΜΕΣΟ ΤΟΥ
ΠΑΗΡΕΞΟΥΣΙΟΥ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΟΥ ΤΗΣ ΑΝΔΡΕΑ ΑΝΤΩΝΙΑΔΗ,

Εφεσείλουσα,

v.

ΑΥΓΙΟΣ ANDRONICOS DEVELOPMENT CO. LTD,

Εφεσίβλητων.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 7711).

Δικόγραφα — Καθορισμός επίδικων θεμάτων — Αποδοχή μαρτυρίας που αφορά τα επίδικα θέματα — Σε υπόθεση αγωγής για ειδική εκτέλεση συμφωνίας πώλησης ακινήτου, το Δικαστήριο δέχθηκε μαρτυρία σχετικά με τον συγκεκριμένο τρόπο πληρωμής του τιμήματος πώλησης — Υπό τις περιστάσεις κρίθηκε ότι το ζήτημα αποτελούσε επίδικο θέμα και κατά συνέπεια η αποδοχή μαρτυρίας ήταν επιτρεπτή. 5

Με αγωγή της εναντίον της εφεσείλουσας, η εφεσίβλητη εταιρεία ζήτησε την ειδική εκτέλεση συμφωνίας πώλησης ακινήτου και αποζημιώσεις. Στο πωλητήριο έγγραφο αναφερόταν ότι η τιμή πώλησης είχε συμφωνηθεί σε ΛΚ8.500 τις οποίες ο πωλητής αναγνώριζε ότι έλαβε σε μετρητά από τον αγοραστή κατά την υπογραφή της συμφωνίας. Με την υπεράσπιση της η εφεσείλουσα ισχυρίσθηκε ότι το τίμημα πώλησης δεν είχε καταβληθεί και με ανταπαίτηση της αξίωσε την ακύρωση της σύμβασης. Κατά την ακρόαση η εφεσίβλητη παρουσίασε μαρτυρία ότι το τίμημα πώλησης αντιπροσωπευε ποσό που η εφεσίβλητη είχε να παίρνει από τρίτο πρόσωπο, την εταιρεία Πιερχής Εστέης Λτδ, με την οποία η εφεσείλουσα είχε συμβληθεί για την οικοδόμηση της πολυκατοικίας στην οποία βρισκόταν το πωληθέν διαμέρισμα. Η εφεσείλουσα έφερε ένσταση στην προσαγωγή της μαρτυρίας αυτής, σαν αντίθετης με τα δικόγραφα, η οποία απορρίφθηκε από το πρωτόδικο Δικαστήριο. 10 15 20

Αποφασίσθηκε ότι:

Εφόσο με την υπεράσπιση και την ανταπαίτηση το ζήτημα της πληρωμής ή μη και του τρόπου πληρωμής του τιμήματος πώλησης είχε καταστεί επίδικο θέμα, ορθά το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε διερευνήσει το θέμα και επιτρέψει την προσαγωγή μαρτυρίας σχε- 25

τικά με αυτό και κατά συνέπεια καμμά εκτροπή από τα θέσμιμα της δίκης δεν είχε σημειωθεί.

Η έφεση και η αντέφεση απορρίφθηκαν χωρίς διαταγή για έξοδα.

5 Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

Βίκτωρος ν. Χριστοδούλου (1992) 1 Α.Α.Δ. 512.

Courtis ν. Iasonides (1970) 1 C.L.R. 180.

Loucaldes ν. C. D. Hay and Sons Ltd (1971) 1 C.L.R. 134.

10 *Παπαγεωργίου ν. Κλάτσα (Investments Services Ltd), Π.Ε. 7367, απόφαση 14/1/90.*

Βραχίμη ν. Κουλουμπρή, (1992) 1 Α.Α.Δ. 836.

Έφεση και Αντέφεση.

15 Έφεση και αντέφεση κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (Παπαδόπουλος, Π.Ε.Δ., Ηλιάδης Ε.Δ.) που δόθηκε στις 30.7.1988 (Αρ. Αγωγής 1719/85) με την οποία εκδόθηκε διάταγμα για ειδική εκτέλεση λόγω διάρρηξης, εκ μέρους εναγομένης, γραπτής συμφωνίας για πώληση διαμερίσματος.

Γ. Πελαγίας, για τους εφεσείοντες.

20 *Γ. Τριανταφυλλίδης, για τους εφεσίβλητους.*

Cur. adv. vult.

ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής Γ. Μ. Πικής.

25 **ΠΙΚΗΣ, Δ. :** Η έφεση έχει ως λόγο ισχυριζόμενη παρεκτροπή από τους κανόνες της δίκης, που προέκυψε από την αποδοχή, παρά τις ενστάσεις της εφεσείουσας (εναγομένης), μαρτυρίας αντίθετης με τα γεγονότα που στοιχειοθετούν την απαίτηση και προσδιορίζονται στην Έκθεση Απαιτήσεως. Η παρέκκλιση από τη δικογραφία επηρέασε 30 δυσμενώς το δικαίωμα των εφεσειόντων, να προβάλουν την υπεράσπισή τους στην απαίτηση, σε βαθμό που να

πλήττει το βάθος της δίκης και να επιβάλλει τον παραμερισμό της πρωτόδικης απόφασης που στηρίζεται σ' αυτό. Αντίθετα, οι εφεσιβλήτοι υποστήριξαν ότι οι ισχυρισμοί της εφεσείουσας είναι ανυπόστατοι, και ότι η δίκη τροχιοδρομήθηκε και διεξήχθη κατά μήκος της πορείας που οριοθέτησε η δικογραφία και, συνεπώς, η έφεση πρέπει να απορριφθεί. 5

Σε πρόσφατη απόφασή μας επισημάναμε ότι παραβίαση ή απόκλιση από τους θεμελιώδεις κανόνες απονομής της δικαιοσύνης δικαιολογεί την ακύρωση της διαδικασίας - Βικτωρος v. Χριστοδούλου (1992) 1 Α.Α.Δ.512. 10

Για να γίνουν κατανοητές οι αντιθέσεις των διαδικιών, πρέπει να αναφερθούμε με κάποια λεπτομέρεια στη δικογραφία και τα διαδραματισθέντα κατά τη δίκη, ώστε να επιστρωθεί το έδαφος για την επίλυση των θεμάτων που τίθενται με την έφεση. 15

Η υπόθεση των εφεσιβλήτων (εναγόντων) συνίστατο σε απαίτηση για ειδική εκτέλεση και αποζημιώσεις, λόγω διάρρηξης, εκ μέρους της εφεσείουσας, γραπτής συμφωνίας για την πώληση διαμερίσματος. Η εφεσείουσα παραδέχθηκε την εκτέλεση της συμφωνίας (που συντελέστηκε μέσω του αντιπροσώπου της), και συμφώνησε στην από κοινού κατάθεσή της ως τεκμηρίου κατά την έναρξη της διαδικασίας· αμφισβήτησε όμως την ορθότητα του περιεχομένου της και, συγκεκριμένα, την αναγνώριση η οποία περιέχεται στον όρο 2 της συμφωνίας, ο οποίος έχει ως εξής : "Η τιμή πώλησεως συνεφωνήθη εις Κ£ Λιρών Κύπρου Οκτώ Χιλιάδων Πεντακοσίων (Α.Κ. £8,500) τας οποίας ο Πωλητής αναγνωρίζει ότι έλαβεν τοις μετρητοίς σήμερον από τον Αγοραστήν." Με την υπεράσπισή της η εφεσείουσα υποστήριξε ότι το τίμημα της πώλησης δεν καταβλήθηκε, και με ανταπαίτησή της αξίωσε την ακύρωση της σύμβασης. Το πωλητήριο έγγραφο αποτέλεσε τη βάση της απαίτησης των εφεσιβλήτων. Στην παράγραφο 3 της Έκθεσης Απαιτήσεως επαναλαμβάνεται η αναγνώριση στην οποία είχε προβεί η εφεσείουσα, και η οποία περιλαμβάνεται στον όρο 3 της Σύμβασης, με την επιφύλαξη ότι, κατά τη δίκη θα αναφερθεί με μεγαλύτερη λεπτομέρεια στους όρους και τις πρόνοιές της. Τα επίδικα θέμα 35

καθορίζονται από τις έγγραφες προτάσεις των διαδίκων, όπως έχει επανειλημμένα διακηρυχθεί [βλ. μεταξύ άλλων, *Homeros Th. Courtis and Others v. Panos K. Iasonides* (1970) 1 C.L.R. 180; *Christakis Loucaides v. C. D. Hay and Sons Ltd* (1971) 1 C.L.R. 134; *Παπαγεωργίου v. Λούη Κλάππα (Investments Services Ltd.)* - Πολιτική Έφεση 7367 - αποφασίστηκε στις 14/1/90 και θα δημοσιευθεί στους τόμους (1990) 1 Α.Α.Δ., και *Βραχίμη v. Κουλουμπρή* (1992) 1 Α.Α.Δ. 836].

10 Η καταβολή ή όχι του ποσού των £8.500 κατέστη επίδικο θέμα της αγωγής, καθώς και της ανταπαίτησης. Κατά τη δίκη η εφεσείουσα ήγειρε ένσταση στην προσαγωγή μαρτυρίας για τον τρόπο καταβολής του ποσού των £8.500. Το Δικαστήριο αποδέχθηκε τη μαρτυρία, επισημαίνοντας ότι η διερεύνηση του θέματος αυτού δε μπορούσε να πλήξει τα συμφέροντα της εφεσείουσας ενόψει της αναγνώρισης στις οποία προέβη στην έγγραφη συμφωνία. Προφανώς το Δικαστήριο είχε κατά νου τον κανόνα του δικαίου της αποδείξεως που αποκλείει την εισαγωγή εξωγενούς μαρτυρίας κατ' αντίθεση προς το περιεχόμενο γραπτής συμφωνίας (extrinsic evidence rule). Η μαρτυρία των εφεσιβλήτων, η οποία έγινε δεκτή από το Δικαστήριο, αποκάλυψε ότι το ποσό των £8.500 αντιστοιχούσε με ισάξιο χρέος της Pieris Estates προς τους εφεσιβλήτους. Η εφεσείουσα είχε συμβληθεί με την Pieris Estates για την οικοδόμηση της πολυκατοικίας στην οποία βρισκόταν το πωληθέν διαμέρισμα, και είχε δοσοληφίες με αυτή. Η εφεσείουσα αποδέκτηκε την εξόφληση χρέους της Pieris Estates προς τους εφεσιβλήτους για ποσό ίσο προς την τιμή πώλησης ως αντίτιμο για την πώληση του διαμερίσματος. Με τον τρόπο αυτό εξομοιώθηκε η πίστωση της εταιρείας Pieris με την καταβολή ισάξιου ποσού στην εφεσείουσα.

Η εφεσείουσα, μέσο του δικηγόρου της, είχε κάθε ευκαιρία να αντεξετάσει, και αντεξέτασε σε έκταση τον Περιική Μαγγλή, το διευθυντή της εφεσιβλήτης εταιρείας, ο οποίος κατέθεσε προς υποστήριξη της υπόθεσής τους. Για την απόδειξη των δικών της θέσεων η εφεσείουσα κάλεσε ως μάρτυρα τον αντιπρόσωπό της, τον κ. Αντωνιάδη, ο οποίος κατέθεσε ότι η αναγνώριση που περιέχεται στη

γραπτή σύμβαση δεν ανταποκρίνεται στην αλήθεια, μαρτυρία που δεν έγινε δεκτή. Ο κ. Αντωνιάδης κατέθεσε ότι παρά την αναγνώριση στην οποία προέβη εκ μέρους της εφεσεύουσας για την παραλαβή του ποσού των £8.500, αυτή δεν ανταποκρινόταν στην πραγματικότητα, και ότι η 5
μεταξύ των διαδίκων διευθέτηση ήταν ότι τα χρήματα θα αποστέλλονταν την επόμενη μέρα μέσω τρίτου προσώπου, γεγονός που δε συνέβη.

Κρίνουμε ότι δε σημειώθηκε καμιά εκτροπή από τα θέ-
σημα της δίκης. Η αναφορά στην Έκθεση Απαιτήσεως 10
στην αναγνώριση της καταβολής του ποσού τους μετρη-
τοίς, συνιστούσε επανάληψη του περιεχομένου της συμ-
φωνίας. Η διερεύνηση του ισχυρισμού κατέστη επίδικο
θέμα με την υπεράσπιση και το κεντρικό σημείο της αντα-
παίτησης. 15

Υπό το φως αυτών των διαπιστώσεων, η προσαγωγή
μαρτυρίας αναφορικά με την καταβολή του ποσού των
£8.500 ήταν παραδεκτή προς διερεύνηση των επίδικων θε-
μάτων.

Η έφεση απορρίπτεται. Επίσης απορρίπτεται και η 20
αντέφεση. Αυτή αφορούσε την απόρριψη του αιτήματος
για αποζημιώσεις.

Η απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου περιορίστη-
κε στην έκδοση διατάγματος για τη μεταβίβαση του ακινή-
του εφόσο διαπιστώθηκε ότι συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις 25
που θέτει ο περί Πωλήσεως Γαιών (Ειδική Εκτέλεσις)
Νόμος - ΚΕΦ. 232, για την ειδική εκτέλεση συμφωνίας για
την πώληση γης.

Δεν εκδίδεται διαταγή για τα έξοδα.

*Η έφεση και η αντέφεση
απορρίπτονται χωρίς έξοδα.*