

26 Ιουνίου, 1992

[ΠΙΚΗΣ, ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ/στές]

ΙΩΑΝΝΗΣ ΝΙΚΟΛΑ Χ" ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ,

Εφεσείων-Εναγόμενος Αρ. 4,

v.

ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΗΣ ΛΤΔ,

Εφεσίβλητης-Ενάγουσας.

(Πολιτικές Εφέσεις Αρ. 7563 & 7896).

5 Πολιτική Δικονομία — Αίτηση για εκδίκαση προκαταρκτικού νομικού σημείου δυνάμει της Δ. 27 των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας — Περιστάσεις υπό τις οποίες γίνεται δεκτή.

10 Υποθήκη — Δήλωση υποθήκης που περιείχε όρους σχετικά με την απαγόρευση μεταβίβασης του ακινήτου χωρίς την άδεια το ενυπόθηκου δανειστή και που ενσωμάτωναν στη δήλωση τους όρους εγγράφου υποθήκης που αφορούσε εγγύηση των υποχρεώσεων τρίτου προσώπου προς τον ενυπόθηκο δανειστή από τον ενυπόθηκο οφειλέτη — Κατά πόσο υπήρχε παράβαση τύπου που να καθιστά την υποθήκη άκυρη — Άρθρα 21 και 22 του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου, 1965 (Ν 9/65).

15 Υποθήκη — Κατά πόσο είναι δυνατή η υποθήκευση ακινήτου υπό μορφή εγγύησης τρίτου προσώπου και σαν ενυπόθηκος οφειλέτης να εμφανίζεται ο εγγυητής — Άρθρα 21 και 22 του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου, 1965 (Ν 9/65).

20 Έξοδα — Σε αγωγή ενυπόθηκου δανειστή εναντίον οφειλέτη το Δικαστήριο επιδίκασε υπέρ του ενάγοντα τα έξοδα των ακροάσεων μόνο — Υπό τις περιστάσεις το Εφετείο έκρινε ότι η άσκηση της διακριτικής ευχέρειας του Δικαστηρίου ήταν ορθή.

25 Η εφεσίβλητη τράπεζα παραχώρησε πιστωτικές διευκολύνσεις προς την εταιρεία Consort Estates Limited, τις οποίες εγγυήθηκε ο εφεσείων. Για περαιτέρω εξασφάλιση της εφεσίβλητης, ο εφεσείων ενέγραψε υποθήκη προς όφελος της εφεσίβλητης ενός ακινήτου του στο Χλώρακα, Πάφου μέχρι ποσού ΛΚ30.000 πλέον τόκους. Η Δήλωση Υποθήκης που κατατέθηκε στο Κτηματολόγιο περιείχε στον χώρο που ήταν κενός για την προσθήκη επιπρόσθετων όρων, δύο επιπρόσθετους όρους ήτοι: (i) ότι απαγορευόταν η μεταβίβαση του ακινήτου χωρίς την άδεια του ενυπόθηκου δανειστή, και (ii) ότι οι όροι του επισυνημμένου εγγράφου υποθήκης ενσωματώνονταν στη συμφωνία μεταξύ των

μερών. Η Δήλωση Υποθήκης έγινε αποδεκτή από τον Διευθυντή, χωρίς οποιαδήποτε ένσταση από τον εφεσείοντα. Σε αγωγή της εφεσίβλητης εναντίον του εφεσείοντα δυνάμει της πιο πάνω συμφωνίας και υποθήκης, ο εφεσείων ισχυρίστηκε ότι η υποθήκη ήταν άκυρη, διότι η δήλωση υποθήκης δεν συνήδε με τον σχετικό τύπο που προβλέπει η νομοθεσία για την υποθήκευση ακινήτων και διότι δεν ήταν δυνατό, σύμφωνα με την εν λόγω νομοθεσία, να δοθεί υποθήκη από εγγυητή τρίτου προσώπου για ποσό ή χρέος που δεν υπάρχει ή δεν είναι γνωστό κατά την στιγμή της δήλωσης της υποθήκης.

Η αγωγή είχε ορισθεί για μνεία στις 30.6.86 και για ακρόαση στις 28.11.86. Στις 24.9.86 καταχωρήθηκε από τον εφεσείοντα αίτηση για περαιτέρω και καλύτερες λεπτομέρειες της έκθεσης αιτιώσεως. Τον Σεπτέμβριο του 1987 η αγωγή επαναορίστηκε για ακρόαση την 1.2.88. Στις 6.11.87 ο εφεσείων καταχώρησε αίτηση για προκαταρκτική εκδίκαση των πιο πάνω σημείων σαν νομικών σημείων δυνάμει της Δ. 27 των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας. Το πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε την αίτηση διότι έκρινε ότι τα εγειρόμενα θέματα ήταν πολύπλοκα, ότι πιθανόν για να αποφασισθούν εχρειάζετο μαρτυρία πάνω σε γεγονότα που μόνο κατά την ακρόαση μπορούσαν να δοθούν, και διότι εν πάσει περιπτώσει είχε υπάρξει αδικαιολόγητη καθυστέρηση στην καταχώρηση της αίτησης. Κατά την ακρόαση τα μόνα επίδικα θέματα που παρέμειναν για απόφαση από το πρωτόδικο Δικαστήριο ήταν τα πιο πάνω νομικά σημεία, τα οποία απορρίφθηκαν από το πρωτόδικο Δικαστήριο σαν αβάσιμα, και σαν αποτέλεσμα εκδόθηκε απόφαση εναντίον του εφεσείοντα και υπέρ της εφεσίβλητης για ποσό ΔΚ21.286,58 σεντ πλέον τόκους και διάταγμα για εκποίηση της υποθήκης. Επιπλέον, το Δικαστήριο επιδίκασε υπέρ της εφεσίβλητης τα έξοδα των ακροάσεων μόνο, διότι η ακρόαση είχε αναβληθεί επανειλημμένα χωρίς ένσταση από τον εφεσείοντα και με διαταγές όπως τα έξοδα ακολουθήσουν το αποτέλεσμα. Εναντίον της ενδιάμεσης απόφασης του Δικαστηρίου καταχωρήθηκε η Π.Ε. 7563, και εναντίον της τελικής απόφασης του Δικαστηρίου καταχωρήθηκε η Π.Ε. 7896, οι οποίες ακούστηκαν συγχρόνως.

Αποφασίστηκε ότι:

(α) Διαταγή για εκδίκαση συγκεκριμένων νομικών σημείων σαν προκαταρκτικών θεμάτων δυνάμει της Δ. 27 των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας πρέπει να εκδίδεται με φειδώ και σε εξαιρετικά απλές και καθαρές περιπτώσεις και όχι στις περιπτώσεις εκείνες που τα εγειρόμενα θέματα, λόγω της ασάφειας των γεγονότων ή του νόμου, θα πρέπει να αποφασιστούν κατά την ακρόαση, ή σε περιπτώσεις όπου υπάρχουν αμφισβητούμενα γεγονότα. Επίσης η αίτηση για την έκδοση του σχετικού διατάγματος πρέπει να καταχωρείται κατά τον χρόνο που κλείνουν οι έγγραφες προτάσεις ή πολύ σύντομα αργότερα. Στην προκειμένη περίπτωση, ορθά το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε κρίνει ότι τα εγειρόμενα θέματα δεν έπρεπε να εκδικασθούν προκαταρκτικά αλλά να αποφασισθούν

κατά την ακρόαση, και ότι επιπλέον είχε υπάρξει αδικαιολόγητη καθυστέρηση στην καταχώρηση της σχετικής αίτησης.

5 (β) Η ορθή ερμηνεία των άρθρων 21 και 22 του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου, 1965, (Ν. 9/65) οδηγούσε στο συμπέρασμα πως είναι δυνατή η υποθήκευση ακινήτου υπό μορφή εγγύησης τρίτου προσώπου και σαν ενυπόθηκος οφειλέτης να εμφανίζεται ο εγγυητής. Περαιτέρω, δεν υπήρχε οποιαδήποτε ουσιαστική διαφορά από τον προβλεπόμενο από τον πιο πάνω νόμο τύπο που να οδηγεί σε ακυρότητα της κατατεθείσας δήλωσης υποθήκης, ενόψει και του ότι ο Διευθυντής του Κτηματολογίου την είχε αποδεχθεί, χωρίς οποιαδήποτε ένσταση του εφεσείοντα.

15 (γ) Υπό τις περιστάσεις, το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε ασκήσει ορθά την διακριτική του ευχέρεια σχετικά με την επιδίκαση των εξόδων, ενόψει και του ότι η ακρόαση της υπόθεσης είχε αναβληθεί επανειλημμένα χωρίς ένσταση από τον εφεσείοντα με διαταγή όπως τα έξοδα ακολουθήσουν το αποτέλεσμα της αγωγής.

Οι εφέσεις απορρίφθηκαν με έξοδα.

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

- 20 *Μαννομουστάκι ν. Υερουδες (1965) 1 CLR 176*
Michaelides ν. Diakou (1968) 1 CLR 392
Michael ν. United Sea Transport (1981) 1 CLR 322
Papastratis ν. Economidou (1970) 1 CLR 11
Ραβίου ν. Hellenic Bank Ltd, Π.Ε. 7432, απόφαση 22.6.90.

Εφέσεις.

25 Εφέσεις από εναγόμενο αρ. 4 κατά της ενδιάμεσης απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου (Ιωαννίδης, Α.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 14.1.1988 (Αρ. Αγωγής 928/85) με την οποία απερρίφθη αίτηση του εναγομένου αρ. 4 με την οποία ζητούσε όπως τα νομικά σημεία που εγείρονταν
 30 στην έκθεση υπερασπίσεως εκδικαστούν και αποφασιστούν προκαταρκτικά πριν την ακρόαση της υπόθεσης.

Ελ. Κορακίδης, για τον εφεσείοντα.

Π. Σιβιτανίδης, για τον εφεσίβλητο.

Cur. adv. vult.

ΠΙΚΗΣ, Δ.: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής Χρυσοστομής.

ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, Δ.: Η απόφαση μας αυτή αφορά δυο πολιτικές εφέσεις, αρ. 7563 και 7896, που κατόπιν οδηγιών μας, ακούστηκαν συγχρόνως. 5

Για να γίνουμε ευκολότερα κατανοητοί, κρίνουμε σκόπιμο να αναφερθούμε σ' αυτό το στάδιο, στα αναγκαία για την κρίση μας γεγονότα.

Η εφεσίβλητη-ενάγουσα Τράπεζα (εφεσίβλητη), με την αγωγή της εναντίον του εφεσεύοντα-εναγόμενου αρ. 4 10 (εφεσεύοντα) και άλλων, ζητούσε απόφαση για το ποσό των £21.286,58σ., πλέον τόκους προς 9% ετησίως, επί £20.656,84σ. από 1.5.85 μέχρι εξοφλήσεως και εκποίηση του ακινήτου του εφεσεύοντα, το οποίο υποθήκευσε προς όφελος της εφεσίβλητης. 15

Η εφεσίβλητη είναι νόμιμα εγγεγραμμένη τράπεζα και διεξάγει τραπεζικές εργασίες.

Στις 27.5.82, η εφεσίβλητη, κατόπιν συμφωνίας, άνοιξε τρεχούμενο λογαριασμό στο όνομα της εταιρείας Consort Estates Ltd (η εταιρεία). Τον Ιούλιο του 1982, η εταιρεία 20 ζήτησε τραπεζικές διευκολύνσεις και ο εφεσεύων στις 28.7.82, με την υποθήκη αρ. Υ968/83 (Τεκμήρια 3 και 3Α), του κτήματος του με αρ. εγγραφής 6014, ημερ. 5.6.81, φυλ/σχ. XLV/58, τεμ. 287/5/1, εκτάσεως 8 στρεμμάτων, στο Χλώρακα, προς όφελος της εφεσίβλητης, εγγυήθηκε τις 25 υποχρεώσεις της εταιρείας προς την εφεσίβλητη, μέχρι συνολικού ποσού μη υπερβαίνοντος τις £7.000, πλέον τόκους προς 9% ετησίως.

Επειδή μεταγενέστερα οι δανειοδοτικές ανάγκες της εταιρείας αυξήθηκαν, η εφεσίβλητη συμφώνησε να αυξήσει 30 το προς την εταιρεία δανειοδοτικό όριο και στις 24.8.83, συστάθηκε από τον εφεσεύοντα νέα υποθήκη προς όφελος της εφεσίβλητης και ταυτόχρονη αύξηση της εγγύησης του μέχρι του ποσού των £30.000, πλέον τόκοι προς 9% ετη-

σίως. Η υποθήκη αυτή, που αποτέλεσε το αντικείμενο της αγωγής, φέρει αριθμό Υ1120/83 και αποτελείται από δυο έγγραφα, τη Σύμβαση και Δήλωση Υποθηκείσεως Ακινήτου, σύμφωνα με το νεομισμένο τύπο (Τεκμήριο 4) και το 5 Έγγραφο Υποθήκης (Τεκμήριο 4Α), το οποίο επισυνάφθηκε στο Τεκμήριο 4, σαν αναπόσπαστο μέρος.

Στις 26.4.85 η τράπεζα, με επιστολή της προς την εταιρεία και τους εγγυητές της (Τεκμήριο 5), τους πληροφορούσε ότι έκλεισε το λογαριασμό της εταιρείας και ζήτησε 10 αποπληρωμή των υπό της εταιρείας οφειλομένων ποσών. Επειδή δεν έγινε τούτο, καταχωρήθηκε η πιο πάνω αναφερόμενη αγωγή.

Ο εφεσείων, με την Υπεράσπιση και Ανταπαίτησή του, ήγειρε δυο προδικαστικές ενστάσεις.

15 Η πρώτη αφορά ισχυρισμό πως η υποθήκη είναι άκυρη, γιατί είναι αντίθετη με τις πρόνοιες του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου του 1965 (Ν. 9/65), επειδή τα έγγραφα υποθήκης που κατετέθησαν στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Πάφου, δεν ήταν 20 σύμφωνα με τον καθορισμένο από το Νόμο τύπο υποθήκης.

Η δεύτερη ένσταση αφορά ισχυρισμό ότι δεν είναι νόμιμο ιδιοκτήτης ακινήτου να εγγράψει υποθήκη σαν εγγυητής 25 προς όφελος τρίτου προσώπου και να είναι ταυτόχρονα ενυπόθηκος οφειλέτης και μάλιστα για ποσά και λογαριασμούς που δεν λαμβάνει γνώση.

Ακόμα ο εφεσείων αρνήθηκε ότι όφειλε οποιoδήποτε ποσό, αμφισβήτησε τους τόκους, ήγειρε θέμα ψευδών 30 παραστάσεων και απάτης και με την Ανταπαίτησή του, ζήτησε την ακύρωση της υποθήκης.

Στις 6.11.87 και πριν από την ακρόαση της αγωγής, ο εφεσείων, με αίτηση του, ζήτησε προκαταρκτική εκδίκαση των νομικών σημείων που ήγειρε στην υπεράσπιση του, με το δικαιολογητικό πως αν τα νομικά αυτά σημεία αποφα-

σίζοντο από το Δικαστήριο προς όφελος του, τότε η ενδιά-
 μεση αυτή απόφαση, θα αποφάσιζε και την τελική έκβαση
 της όλης υπόθεσης. Η αίτηση του εφεσείοντα βασίστηκε
 στους Περί Πολιτικής Δικονομίας Θεσμούς Δ.27, Θ.1 και
 2, Δ.30 και Δ.48 Θ.1, 2 και 3 και καταχωρήθηκε μετά που 5
 έκλεισαν οι έγγραφες προτάσεις.

Το Δικαστήριο εκδίκασε την αίτηση και την απέρριψε.
 Στην ενδιάμεση απόφαση του ανέφερε, μεταξύ άλλων, τις
 νομικές αρχές που διέπουν το θέμα και κατάληξε ως ακο- 10
 λούθως (βλ. σελ. 53 των πρακτικών):

"Ερχόμενος τώρα εις την παρούσαν αίτησιν και έχο-
 ντας υπόψιν τας ως άνω αναφερομένας αρχάς και εξε-
 τάζοντας τα εγειρόμενα νομικά σημεία, είμαι της γνώ-
 μης ότι αυτά λόγω της πολυπλεύρου και πολυπλόκου 15
 φύσεως των πρέπει να αποφασισθούν κατά την ακρόα-
 σιν της υποθέσεως και ουχί προκαταρκτικά. Περαιτέρω
 δια να αποφασισθούν τα εγειρόμενα σημεία πιθανόν να
 χρειάζεται μαρτυρία επί γεγονότων που μόνο κατά την
 ακρόασιν μπορούν να δοθούν. Ανεξαρτήτως όμως των 20
 λόγων τούτων υπήρξε καθυστέρησις εις την καταχώρη-
 σιν της αιτήσεως και η ακρόασις της όλης υποθέσεως
 είναι ορισμένη την 1.2.88 δηλαδή πολύ σύντομα και
 είναι ορθόν δια την καλύτεραν απονομήν της δικαιοσύ-
 νης να αφεθεί η όλη υπόθεσις να ακουσθεί την ως άνω 25
 ημερομηνία."

Κατά την ακρόαση της αγωγής και μετά που ακούστη-
 κε ένας μάρτυρας από πλευράς εφεσίβλητης, ο εφεσείων
 εγκατέλειψε τους διάφορους ισχυρισμούς του, συμπερι-
 λαμβανομένου και του ισχυρισμού για δόλο και εκ συμφώ- 30
 νου κατετέθη το Τεκμήριο 7, το οποίο, όπως αναφέρει
 το πρωτόδικο Δικαστήριο στην απόφασή του, και οι δυο
 διάδικοι συμφώνησαν ότι δείχνει την κατάσταση των
 οφειλομένων ποσών προς την εφεσίβλητη. Έτσι, το μόνο
 σημείο το οποίο παρέμεινε να αποφασιστεί από το πρωτό-
 δικο Δικαστήριο, ήταν οι προδικαστικές ενστάσεις του 35
 εφεσείοντα, κατά πόσο δηλαδή η υποθήκη το αντικείμενο
 της αγωγής (Τεκμήρια 4 και 4Α) ήταν άκυρη ή όχι.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο κατάληξε στην απόφαση ότι τα έγγραφα Τεκμήρια 4 και 4Α δεν αντιβαίνουν με οποιαδήποτε πρόνοια του Ν. 9/65, ή με τον τύπο υποθήκης που προνοεί ο Νόμος και ότι κανένας περιορισμός δεν τίθεται στο Νόμο ως προς το ποιος μπορεί να είναι ο ενυπόθηκος δανειστής, λαμβάνοντας υπόψη τον ορισμό του όρου "υποθήκη" και "ενυπόθηκος δανειστής" και εξέδωσε απόφαση υπέρ της εφεσίβλητης και εναντίον του εφεσείοντα, για το ποσό των £24.878,55σ., πλέον τόκο προς 9% ετησίως, επί £19.242,14σ. από 30.4.88, πλέον έξοδα για τις ημερομηνίες ακροάσεως μόνο. Η ανταπαίτηση απορρίφθηκε χωρίς έξοδα.

Έφεση Αρ. 7563:

Η έφεση αυτή προσβάλλει την ενδιάμεση απόφαση του Δικαστηρίου να μη αποφασίσει προκαταρκτικά τις προδικαστικές ενστάσεις του εφεσείοντα, που αναφέρθηκαν στην Υπεράσπιση του.

Είναι η εισήγηση του δικηγόρου του εφεσείοντα ενώπιόν μας, ότι τα σημεία που εγέρθηκαν με τις προδικαστικές αυτές ενστάσεις ήταν καθαρά νομικά σημεία και δεν ήταν ούτε πολύπλευρα ούτε πολύπλοκα, όπως τα περιέγραψε το πρωτόδικο Δικαστήριο και αν αποφασιζόντουσαν υπέρ του εφεσείοντα, η αγωγή θα απορρίπτετο.

Ο δικηγόρος της εφεσίβλητης υποστήριξε την ενδιάμεση απόφαση του Δικαστηρίου και εισηγήθηκε πως τα νομικά σημεία που εγέρθηκαν στην Υπεράσπιση δεν προσδιορίζονται επακριβώς και πως για να αποφασιστούν θα έπρεπε να παρουσιαστεί το έγγραφο της υποθήκης και να ακουστεί μαρτυρία επί γεγονότων, δεδομένου ότι το δεύτερο σημείο που εγείρεται στην παράγραφο 2 της Υπεράσπισης και που αφορά τον ισχυρισμό ότι ο ενυπόθηκος οφειλέτης δεν μπορεί να είναι εγγυητής άλλου προσώπου, υπάρχει ισχυρισμός ότι η ένσταση αυτή εξαρτάται και από το κατά πόσο ο ενυπόθηκος οφειλέτης λαμβάνει γνώση ή όχι του οφειλόμενου ποσού και των σχετικών λογαριασμών.

Οι αρχές που διέπουν την προκαταρκτική εκδίκαση νομικών σημείων που εγείρονται στις έγγραφες προτάσεις, έχουν νομολογηθεί. (Βλ., μεταξύ άλλων, *Costas Mavromoustaki v. Iacovos N. Yeroudes as Executor of the Will of the deceased Spyros Michaelides* (1965) 1 CLR 176, 5 *Maroulla Athanassi Michaelides (Wife of Aristotelis Gregoriades) v. Pinelopi HjiMichael Diakou* (1968) 1 CLR 392, *Michael v. United Sea Transport* (1981) 1 CLR 322).

Οι αρχές αυτές που καθορίζουν τα πλαίσια της άσκησης της διακριτικής ευχέρειας του Δικαστηρίου, μπορούν να συνοψισθούν ως ακολούθως:

Η σχετική αίτηση πρέπει να καθορίζει το συγκεκριμένο νομικό σημείο που εγείρεται και να καταχωρείται κατά το χρόνο που κλείνουν οι έγγραφες προτάσεις ή πολύ σύντομα αργότερα. Κανονικά η προκαταρκτική εκδίκαση θα πρέπει να ζητείται στην Αίτηση για Οδηγίες (Summons for Directions). Η έκδοση τέτοιας διαταγής γίνεται κανόνα, όταν το Δικαστήριο κρίνει ότι το κρινόμενο νομικό σημείο εγείρει σοβαρό νομικό θέμα, το οποίο αν αποφασιστεί υπέρ του αιτητή, αποφασίζεται η όλη υπόθεση, ή ένα ουσιώδες θέμα της αγωγής. Μια τέτοια διαταγή θα πρέπει να εκδίδεται με φειδώ και σε εξαιρετικά απλές και καθαρές περιπτώσεις και όχι στις περιπτώσεις εκείνες που τα εγειρόμενα θέματα, λόγω της ασάφειας των γεγονότων ή του νόμου, θα πρέπει να αποφασιστούν κατά την ακρόαση. Ακόμα, η διαταγή αυτή δεν εκδίδεται όταν υπάρχουν αμφισβητούμενα γεγονότα.

Λαμβάνοντας υπόψη τις αρχές που διέπουν το θέμα, συμφωνούμε με την εισήγηση του δικηγόρου της εφεσβλήτης και κρίνουμε πως το πρωτόδικο Δικαστήριο άσκησε ορθά τη διακριτική του ευχέρεια. Οι τρεις λόγοι, πάνω στους οποίους βασίστηκε το Δικαστήριο για να καταλήξει στην ενδιάμεση απόφασή του, είναι ορθοί και δεν έχουμε πεισθεί ότι θα πρέπει να παρέμβουμε.

Τέλος, κρίνουμε σκόπιμο να παρατηρήσουμε πως στην υπόθεση αυτή, εκτός των άλλων, υπήρξε πράγματι αδικαι-

- ολόγητη καθυστέρηση στην καταχώρηση της αίτησης. Μετά που έκλεισε η δικογραφία, η αγωγή ορίστηκε για Μνεία στις 30.6.86 και στις 28.11.86 για Ακρόαση. Στις 24.9.86 καταχωρήθηκε από τον εφεσείοντα αίτηση για Πε-
5 ραιτέρω και Καλύτερες Λεπτομέρειες της Έκθεσης Αιαι-
τήσεως και σαν αποτέλεσμα, η υπόθεση αφαιρέθηκε από
το Πινάκιο Ακροάσεων του Δικαστηρίου. Το Σεπτέμβριο
του 1987, επαναορίστηκε για Ακρόαση για την 1.2.88.
Όμως ο εφεσείων καταχώρησε την υπό κρίση αίτηση του
10 στις 6.11.87. Αυτή η τακτική, όπως εξάλλου έχει νομολο-
γηθεί, θα πρέπει να αποφεύγεται. Αιτήσεις για προκαταρ-
τική εκδίκαση νομικών σημείων, όπως και άλλες ενδιάμε-
σες αιτήσεις, θα πρέπει να καταχωρούνται νωρίτερα,
15 όπως έχουμε αναφέρει και όχι σε μεταγενέστερο στάδιο,
που μόνο καθυστέρηση στην εκδίκαση της υπόθεσης μπο-
ρούν να επιφέρουν και όχι διευκόλυνση ή συντόμευση της
διαδικασίας.

Για τους πιο πάνω λόγους, η Έφεση απορρίπτεται με
έξοδα εις βάρος του εφεσείοντα.

- 20 'Εφεση Αρ. 7896:

- Όπως έχουμε αναφέρει, το μόνο σημείο που παράμεινε
για απόφαση από το πρωτόδικο Δικαστήριο ήταν κατά
πόσο η υποθήκη Τεκμήριο 4 και 4Α ήταν άκυρη ή όχι και
έχουμε παραθέσει νωρίτερα τα συμπεράσματα του πρωτό-
25 δικου Δικαστηρίου και την κατάληξη του πως η υποθήκη
ήταν καθόλα έγκυρη.

- Αυτή την απόφαση του Δικαστηρίου ο εφεσείων την
εφεσιβάλλει και ζητά την ανατροπή της, βασιζόμενος στα
νομικά σημεία που ζήτησε να εκδικαστούν προκαταρκτικά
30 και τα οποία παραθέσαμε νωρίτερα και δεν θα τα επανα-
λάβουμε.

- Ο δικηγόρος του εφεσείοντα, αγορεύοντας ενώπιό μας,
διευκρίνισε τη θέση του και περιόρισε την έκταση των επι-
χειρημάτων του. Είναι η εισήγησή του πως, η συμμόρφωση
35 με τον τύπο της υποθήκης, που προνοεί το άρθρο 21(2)

του Ν. 9/65 και που παρατίθεται στο Δεύτερο Παράρτημα, σαν τύπος "Β", είναι όρος επιτακτικός. Η άποψη αυτή, ανάφερε πως ενδυναμώνεται από τις πρόνοιες του άρθρου 3 του Νόμου και δεδομένου ότι υπήρξε ουσιαστική διαφορά ως προς τον τύπο, κατά παράβαση του άρθρου 3 (1)(β), η υποθήκευση του ακινήτου κατέστη άκυρη, όπως προνοεί το άρθρο 5(1), γιατί δεν έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου. Ο λόγος που οδήγησε στην εισήγηση αυτή, είναι η προσθήκη του Εγγράφου Υποθήκης (Τεκμήριο 4Α) στη Δήλωση Υποθήκης (Τεκμήριο 4), σαν αναπόσπαστο μέρος της και η διατύπωση στο Τεκμήριο 4, στο χώρο έναντι του γράμματος (ε), της ακόλουθης επιφύλαξης:

"Νοείται ότι 1) Απαγορεύεται η μεταβίβασις των ακινήτων υποκειμένων εις την υποθήκην ταύτην άνευ της γραπτής συγκαταθέσεως των ενυποθήκων δανειστών.

2) Η παρούσα συμφωνία θα διέπεται υπό τους όρους του επισυναπτομένου εγγράφου ημερομηνίας 24 AUG 1983."

Οι παράγραφοι 1) και 2) δακτυλογραφήθηκαν στον κενό χώρο του Τεκμηρίου 4, όπου στο περιθώριο, όπως αναφέραμε, υπάρχει γραμμένο το γράμμα (ε). Γι' αυτό το γράμμα υπάρχει η ακόλουθη επεξήγηση στην τελευταία σελίδα του εγγράφου (Τεκμήριο 4), στη σελ. 88 των πρακτικών:

"(ε) Παραθέσατε οιονδήποτε έτερον όρον αφορώντα εις το οφειλόμενον ποσόν, τόκον ή τρόπον πληρωμής π.χ. διακύμανσιν χρέους επί τρέχοντος λογαριασμού, διακύμανσιν τόκου ή προκαταβολήν, ή πληρωμήν διά δόσεων έπίσης εάν υπάρχη όρος περί μη μεταβιβάσεως του ακινήτου του υποκειμένου εις την υποθήκην. Εάν ο χώρος δεν επαρκή διά τους τοιούτους προσθέτους όρους, αναφερθείτε εις πρόσθετον φύλλον χάρτου εφ' ου αναγράφονται ούτοι, νοουμένου ότι τούτο υπεγράφη υπό του Ενυπόθηκου Οφειλέτου."

Είναι ο ισχυρισμός του δικηγόρου του εφεσείοντα ότι η αναφορά στο Τεκμήριο 4Α που αναφέραμε, στο χώρο (ε) του Τεκμηρίου 4; συνιστά ουσιώδη απόκλιση από τον τύπο της υποθήκης που προνοεί ο Νόμος, γιατί σε αυτό το χώρο, είτε, μπορούν να αναγραφούν μόνο όροι που αφορούν το οφειλόμενο ποσό, τούς τόκους και τον τρόπο πληρωμής, όπως αναφέρει η επεξήγηση και δεν μπορούν να περιληφθούν άλλοι όροι που δεν αναφέρονται, όπως συνέβη στην προκειμένη περίπτωση με το Τεκμήριο 4Α, που είναι εγγυητήριο έγγραφο προς εξασφάλιση χρέους άλλου προσώπου.

Επίσης ανέφερε πως, η σημείωση (ε) είναι αντιγραφή από το άρθρο 21(2) του Νόμου, του οποίου οι πρόνοιες πρέπει να ερμηνεύονται αυστηρά όσον αφορά τον τύπο, όπως συμβαίνει και με τα γραμμάτια συνήθους τύπου και αναφέρθηκε στην υπόθεση *Loukis Papastratis v. Takis G. Economidou* (1970) 1 CLR 11, καθώς επίσης και στην πολιτική έφεση αρ. 7432, *Varnavas Pavlou & Others v. Hellenic Bank Ltd*, ημερ. απόφασης 22.6.90. Συνεχίζοντας την επιχειρηματολογία του, διευκρίνισε πως το Τεκμήριο 4Α είναι εγγυητήριο προς εξασφάλιση χρέους άλλου προσώπου και αν υπήρχε υποχρέωση του εφεσείοντα με άλλο έγγραφο από το έγγραφο Τεκμήριο 4Α, δυνατό να ήταν νόμιμη η σύσταση υποθήκης, με την υπογραφή εγγράφου όπως το Τεκμήριο 4, χωρίς όμως να επισυνάπτεται σ' αυτό άλλο έγγραφο. Με άλλα λόγια, η εισήγηση είναι πως δεν μπορεί να συσταθεί υποθήκη υπό μορφή εγγύησης και να φαίνεται ο εγγυητής σαν ενυπόθηκος οφειλέτης και να επισυνάπτεται στη σύμβαση υποθήκης, που προνοεί ο Νόμος, και άλλο έγγραφο.

Άλλη εισήγηση του δικηγόρου του εφεσείοντα είναι πως το Τεκμήριο 4Α θέτει όρους έξω από τις πρόνοιες του Νόμου και εμποδίζει τη σύσταση άλλων υποθηκών και παραπονέθηκε πως στο Τεκμήριο 4 αναφέρθηκε ότι ο εφεσείων όφειλε το ποσό των £30.000, ενώ την ημέρα της εγγραφής δεν όφειλε το ποσό αυτό.

Επίσης αμφισβήτησε την ορθότητα της σύνταξης της

απόφασης, η οποία, όπως ανέφερε, δεν συνάδει με την απόφαση του Δικαστηρίου. Αμφισβήτησε ακόμα την ορθότητα του ποσού της απόφασης και τον τόκο και ισχυρίστηκε πως υπήρξε ανατοκισμός και ζήτησε να μειωθεί το ποσό της απόφασης, σε περίπτωση που η υποθήκη κρίνεται 5
έγκυρη, στο ποσό των £19.942, πλέον τόκοι προς 9% ετησίως από 1.1.85 μέχρι εξοφλήσεως.

Τέλος, ζήτησε ακύρωση του διατάγματος για τα έξοδα εναντίον του εφεσείοντα, γιατί, όπως ισχυρίστηκε, οι αναβολές των ακροάσεων οφείλονταν στην υπαιτιότητα του 10
Μ.Ε.1 Νικόλα Ζηνιέρη, ο οποίος παράλειψε να παρουσιάσει τους λογαριασμούς που του ζήτησε το Δικαστήριο.

Ο δικηγόρος της εφεσίβλητης αντέκρουσε τους ισχυρισμούς του δικηγόρου του εφεσείοντα και μεταξύ άλλων 15
ανάφερε πως οι περιπτώσεις που αναφέρει η σημείωση (ε) δεν είναι εξαντλητικές και ότι αυτές δίδονται χάριν παραδείγματος, όπως εξάλλου αυτό αναφέρεται και στην επεξηγηματική σημείωση (ε).

Επίσης ανέφερε πως η ερμηνεία της λέξης υποθήκη στο άρθρο 2 του Νόμου δεν αποκλείει την εγγύηση και 20
πως στο άρθρο 22(1) γίνεται ρητά μνεία για τρεχούμενο λογαριασμό. Αναφερόμενος στην επιφύλαξη του άρθρου 21(1)(γ), υποστήριξε την άποψη πως η αναγραφή στο Τεκμήριο 4 του μεγίστου ποσού της πιθανής υποχρέωσης του εφεσείοντα, είναι ορθή και σύμφωνα με το Νόμο. Τέλος 25
ανάφερε πως η υποθήκη έγινε αποδεκτή από το Διευθυντή του Κτηματολογίου και σύμφωνα με το άρθρο 23, το ακίνητο του εφεσείοντα βαρύνεται με την υποθήκη εφόσον η υποθήκη διαρκεί.

Για το θέμα των εξόδων ανέφερε πως, ο μάρτυρας της 30
Εφεσίβλητης παρουσίασε κατάσταση λογαριασμού στο Δικαστήριο, το οποίο όμως δεν ικανοποιήθηκε και ακολούθως του ζήτησε και παρουσίασε άλλους λογαριασμούς, τα Τεκμήρια 6 και 7 και υποστήριξε την ορθότητα του διατάγματος που εξέδωσε το Δικαστήριο. 35

Όσον αφορά το ποσό της απόφασης και τον τόκο, εισηγήθηκε πως η απόφαση είναι ορθή, εκτός από τον τόκο προς 6% ετησίως, που αναγράφεται στην απόφαση που συντάχθηκε από το Πρωτοκολλητήριο.

- 5 Έχουμε μελετήσει τα θέματα που εγέρθηκαν ενώπιό
μας και έχουμε την άποψη πως οι σημειώσεις που αναφέ-
ρονται στο έντυπο της υποθήκης πράγματι είναι επεξηγη-
ματικές. Ο τύπος της υποθήκης, που καθορίζεται από το
10 άρθρο 21(2) του Νόμου, διέπεται από τις πρόνοιες του άρ-
θρου 21(1), όπου καθορίζονται τα στοιχεία εκείνα που
πρέπει να διαλαμβάνουν οι έγγραφες δηλώσεις. Μεταξύ
αυτών των στοιχείων είναι η σύμβαση υποθήκης και η βε-
βαίωση αποδοχής της. Ο όρος "υποθήκη" μετά των γραμ-
ματικών του όρου παραλλαγών και συγγενών εκφράσεων
15 σημαίνει "επιβάρυνσιν συσταθείσαν επί ακινήτου τη βου-
λήσει του κυρίου προς εξασφάλισιν οριστικού, μέλλοντος
ή υπό αίρεσιν χρηματικού τινος χρέους ή υποχρεώσεως"
και σύμφωνα με το άρθρο 22(1), "υποθήκη" δύναται να
20 συσταθεί "προς εξασφάλισιν μελλούσης ή υπό αίρεσιν
υποχρεώσεως, περιλαμβανομένης και υποχρεώσεως αφο-
ρώσης εις χρηματικόν τι ποσόν καταβλητέον δια δόσεων ή
αφορώσης εις το υπόλοιπον τρέχοντος λογαριασμού". Συ-
νεπώς, η σύσταση υποθήκης δεν προϋποθέτει την ύπαρξη
25 χρέους, γιατί, σύμφωνα με τα πιο πάνω, είναι δυνατή η
σύσταση της προς εξασφάλιση και μελλούσης ή υπό αίρε-
ση υποχρέωσης, περιλαμβανομένης και υποχρέωσης αφο-
ρώσης εις χρηματικόν τι ποσόν καταβλητέον δια δόσεων ή
εις το υπόλοιπον τρέχοντος λογαριασμού. Ακόμα, σύμφω-
να με το άρθρο 22, η σύσταση υποθήκης μπορεί να γίνει
30 ως ασφάλεια υφιστάμενης, μελλούσης ή υπό αίρεση υπο-
χρέωσης και λαμβάνοντας υπόψη πως ο ενυπόθηκος οφει-
λέτης καθορίζεται στο άρθρο 2, σαν ο κύριος ακινήτου
που συνιστά υποθήκη επί του ακινήτου του, χωρίς να ανα-
φέρεται σε πραγματικούς οφειλέτες, καταλήγουμε στο συ-
35 μπέρασμα πως είναι δυνατή η υποθήκευση ακινήτου υπό
μορφή εγγύησης τρίτου προσώπου και σαν ενυπόθηκος
οφειλέτης να εμφανίζεται ο εγγυητής.

Το Τεκμήριο 4 είναι η Σύμβαση και Δήλωση Υποθήκης

Ακινήτου σύμφωνα με τον τύπο που προνοεί ο Νόμος και η αναφορά στη Σύμβαση και τη Δήλωση πως "η παρούσα συμφωνία θα διέπεται υπό τους όρους του επισυναπτομένου εγγράφου ημερομηνίας 24.8.83", ορθά αναγράφτηκε και ορθά επισυνάφθηκε το έγγραφο αυτό, που είναι το 5 Τεκμήριο 4Α, που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της Σύμβασης Υποθήκης. Ακόμα, ορθά αναγράφτηκε το ποσό των £30.000 σαν το οφειλόμενο ποσό που είναι φανερό από το περιεχόμενο των δυο αυτών εγγράφων, πως ήταν το μέγιστο της πιθανής υποχρέωσης του εφεσείοντα προς εξασφάλιση του οποίου συνεστήθη η υποθήκη, παρόλο που αν 10 αναγραφόταν η διευκρίνιση αυτή, θα ήταν προτιμότερο. Η αναφορά της μέγιστης πιθανής υποχρέωσης, έπρεπε να γίνει στη Σύμβαση Υποθήκης, σύμφωνα με το άρθρο 21.

Ακόμα, έχουμε την άποψη πως οι όροι της υποθήκης 15 δεν περιορίζονται από το άρθρο 21 μόνο στον τύπο της υποθήκης που το άρθρο αυτό καθορίζει, αλλά σύμφωνα με το άρθρο 3(1)(β), "ο Διευθυντής δύναται να επιτρέψει την 20 χρήση ετέρων παρομοίας φύσεως τύπων, ως και την αναγκαίαν υπό τας περιστάσεις τροποποιήσιν των εν τω Δευτέρω Παραρτήματι εκτεθεμένων τοιούτων· οιαδήποτε δε 25 απόκλισις τοιούτου ή τροποποιημένου τύπου εκ των αντιστοιχών τύπων των εκτιθεμένων εν τω Δευτέρω Παραρτήματι, εφ' όσον δεν πρόκειται περί ουσιαστικής διαφοράς, ουδόλως επηρεάζει το έγκυρον ή το κανονικόν του τοιούτου τύπου".

Έχουμε τη γνώμη πως η επισύναψη του Τεκμηρίου 4Α ήταν αναγκαία για να προσδιορίσει επακριβώς τη συμφωνία των μερών και δεν αποτελεί απόκλιση ουσιαστικής 30 διαφοράς από τον καθορισμένο τύπο για να επηρεάσει το έγκυρο ή το κανονικό του τύπου της υποθήκης. Εξάλλου, η δήλωση υποθήκης έγινε αποδεκτή από το Διευθυντή Κτηματολογίου και το ακίνητο του εφεσείοντα βαρύνεται 35 δια της πληρωμής του εξασφαλισμένου ποσού, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 23. Ο εφεσείων δεν υπόβαλε έφεση κατά της απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογίου να αποδεκτεί την υποθήκη σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 51 του Νόμου.

Το θέμα της πρόνοιας στο Τεκμήριο 4Α περί της μη περαιτέρω επιβάρυνσης του ενυπόθηκου κτήματος, δεν θα μας απασχολήσει, γιατί δεν εγέρθηκε και ούτε συζητήθηκε ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου.

- 5 Όσον αφορά το ποσό της απόφασης και τον τόκο, παρόλο που το πρωτόδικο Δικαστήριο ανέφερε πως δεν αμφισβητείτο, εμείς εξετάσαμε με προσοχή τα ενώπιό μας τεκμήρια και ιδιαίτερα το Τεκμήριο 7 με τις επισυνημμένες καταστάσεις λογαριασμών 'Α' και 'Β' και βρίσκουμε
- 10 πως η απόφαση, όπως εκδόθηκε, είναι απόλυτα ορθή. Η σύνταξη όμως της απόφασης από το Πρωτοκολλητείο είναι λανθασμένη και πρέπει να διορθωθεί το λάθος έτσι που να συνάδει με την απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου.
- 15 Όσον αφορά τα έξοδα, δεν έχουμε πεισθεί πως συντρέχει λόγος να ανατρέψουμε τη διαταγή του Δικαστηρίου, γιατί οι αναβολές για τις οποίες ο δικηγόρος του εφεσείοντα αμφισβητεί την ορθότητα της διαταγής, έγιναν για να δοθεί η ευκαιρία στο Μ.Ε.1 Νικόλαο Ζηνιέρη να ετοιμάσει
- 20 τους λογαριασμούς που του ζήτησε το Δικαστήριο. Πέραν τούτου, το Δικαστήριο ανάβαλε την περαιτέρω ακρόαση της υπόθεσης, χωρίς ένσταση από το δικηγόρο του εφεσείοντα και για κάθε αναβολή, η διαταγή του ήταν όπως τα έξοδα ακολουθήσουν την έκβαση της αγωγής και πάνω
- 25 στο θέμα αυτό δεν υπήρξε ένσταση σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας από μέρους του δικηγόρου του εφεσείοντα. Είναι ο κανόνας, πως τα έξοδα ακολουθούν το αποτέλεσμα της δίκης και υπό τις περιστάσεις, κρίνουμε πως το πρωτόδικο Δικαστήριο άσκησε ορθά τη διακριτική του
- 30 ευχέρεια.

Για όλους τους πιο πάνω λόγους, καταλήγουμε πως η απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου είναι ορθή και κατά συνέπεια, η έφεση απορρίπτεται με έξοδα εις βάρος του εφεσείοντα.

Η εφέσεις απορρίπτονται με έξοδα.