

24 Ιουνίου, 1993

[ΚΟΥΡΡΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΑΝΔΡΕΑΣ Χ" ΚΥΠΡΗ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Εφεσεύοντες,

v.

SANIFIX AGENCIES LTD. ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

*Εφεσιβλήτων.**(Πολιτική Έφεση Αρ. 7718,7719)*

Αποζημιώσεις για παράβαση συμφωνίας — Απαίτηση για διαφυγόν κέρδος — Περιστάσεις υπό τις οποίες δίδονται αποζημιώσεις για διαφυγόν κέρδος.

5 Με πωλητήριο έγγραφο ημερομηνίας 10.5.74 ο εφεσεύων συμφώνησε να πωλήσει στην εφεσίβλητη ένα οικοπέδο στον Άγιο Αντώνη Λευκωσίας, στο οποίο υπήρχε ημιτελής οικοδομή, στην κατάσταση στην οποία βρισκόταν, για ΛΚ 30.000. Η σύμβαση δεν υλοποιήθηκε, αλλά

10 την 1.5.76 οι διάδικοι συνομολόγησαν μια νέα συμφωνία, η οποία επέφερε ουσιαστικές αλλαγές στην αρχική. Έτσι, ενώ με την αρχική συμφωνία ο εφεσεύων ήταν υποχρεωμένος να μεταβιβάσει το κτήμα στην εφεσίβλητη ελεύθερο από κάθε επιβάρυνση μετά την πληρωμή του τιμήματος πώλησης, η νέα συμφωνία προνοούσε τα εξής: ο εφεσεύων υποχρεούτο να εξοφλήσει ορισμένες από τις επιβαρύνσεις που βάρυναν το κτήμα, μετά η εφεσίβλητη θα κατέβαλλε ΛΚ.30.000 για την εξόφληση άλλων χρεών που βάρυναν το κτήμα, οπότε θα μεταβιβάζονταν

15 στο όνομα του εφεσεύοντα 249 από τις 500 μετοχές της εφεσίβλητης και ταυτόχρονα ο εφεσεύων θα μεταβίβαζε το κτήμα στο όνομα της εφεσίβλητης. Ακολούθως, η εφεσίβλητη θα αναλάμβανε να εξασφαλίσει κάθε αναγκαίο δάνειο για αποπεράτωση της υφιστάμενης οικοδομής, ή για πώληση, "συμφωνούντων και των δύο βασικών μετόχων". Η συμφωνία δεν υλοποιήθηκε, διότι ο εφεσεύων δεν εξεπλήρωσε την αρχική του υποχρέωση να εξοφλήσει ορισμένες από τις επιβαρύνσεις του κτήματος. Κατά τον χρόνο αυτό, για το κτήμα υφίστατο άδεια οικοδομής

20 για την ανέγερση κτιρίου δύο ορόφων, ενώ στην πραγματικότητα είχε συμπληρωθεί η ανέγερση του σκελετού για τέσσερις ορόφους και η τοιχοποιία των τριών από αυτούς. Το πρωτόδικο Δικαστήριο βρήκε ότι ο εφεσεύων ήταν υπαίτιος για την παράβαση της συμφωνίας, διότι δεν

25

είχε εκπληρώσει την αρχική του υποχρέωση, και ότι η εφεσίβλητη ήταν το αθώο μέρος και δεν είχε υποχρέωση να καταβάλει το ποσό των ΛΚ 30.000, προτού ο εφεσείων εκπληρώσει την δική του υποχρέωση. Το πρωτόδικο Δικαστήριο έκρινε ότι το ορθό μέτρο αποζημίωσης ήταν η διαφορά μεταξύ της αξίας των δύο ορόφων μετά την συμπλήρωσή τους αφαιρουμένων των εξόδων ανέγερσης και αγοράς του κτήματος. Υπολόγισε το ποσό αυτό σε ΛΚ 10.000 και επιδίκασε προς όφελος της εφεσίβλητης ποσό ΛΚ 5.000, αφού αφαίρεσε το μισό που αναλογούσε στον εφεσείοντα, ενόψει του ότι ο εφεσείων θα είχε σχεδόν το μισό των μετοχών της εφεσίβλητης. Εναντίον της πρωτόδικης απόφασης υπέβαλε ο μεν εφεσείων την έφεση 7718 ισχυριζόμενος ότι ενόψει της αβεβαιότητας για την τελική εξέλιξη των πραγμάτων δεν είχε αποδειχθεί οποιαδήποτε ζημία και έπρεπε να είχαν επιδικασθεί ονομαστικές μόνο αποζημιώσεις, η δε εφεσίβλητη την έφεση 7719 ισχυριζόμενη ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο έπρεπε να είχε επιδικάσει το πλήρες διαφυγόν κέρδος της εφεσίβλητης που σύμφωνα με την προσαχθείσα μαρτυρία ανερχόταν στο ποσό των ΛΚ 47.650.

Αποφασίσθηκε ότι:

- (α) Τελικός στόχος των αποζημιώσεων για παράβαση σύμβασης είναι η τοποθέτηση του ανυπαίτιου στη θέση στην οποία θα βρισκόταν αν εκπληρώνονταν οι συμβατικές υποχρεώσεις που αναλήφθηκαν. Στην προκειμένη περίπτωση, οι διάδικοι είχαν ρητά συμφωνήσει ότι η μελλοντική τύχη του ακινήτου, δηλαδή κατά πόσο θα συμπληρωνόταν με την ανέγερση επιπρόσθετων ορόφων, ή θα επωλείτο στην κατάσταση που βρισκόταν, εξαρτιόταν από νέα απόφαση και συμφωνία των μερών, και κατά συνέπεια ήταν ανεπίτρεπτη η επιδίκαση αποζημιώσεων για διαφυγόν κέρδος, με βάση την υπόθεση ότι η οικοδομή θα συμπληρωνόταν με την ανέγερση επτά ορόφων.
- (β) Εφόσον ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου δεν είχε προσαχθεί οποιαδήποτε άλλη μαρτυρία σχετικά με τις αποζημιώσεις, εκτός από την μαρτυρία για το ισχυριζόμενο διαφυγόν κέρδος, δεν μπορούσαν να επιδικασθούν για την παράβαση συμβολαίου αποζημιώσεις άλλες από ονομαστικές αποζημιώσεις.

Η έφεση 7718 επιτράπηκε και η πρωτόδικη απόφαση ακυρώθηκε και αντικαταστάθηκε με απόφαση για ΛΚ 10. Η εφεσίβλητη διατάχθηκε να πληρώσει τα 2/3 των εξόδων της έφεσης. Η έφεση 7719 απορρίφθηκε με έξοδα.

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

Saab v. Holy Monastery Ay. Neophytos (1982) 1 C.L.R. 499

Lloyd v. Stanbury [1971] 2 All E.R. 267

C & P Haulage v. Middleton [1983] 3 All E.R. 94

5 *Victoria Laundry v. Newman Industries [1949] 1 All E.R. 997*

Diamond v. Campbell-Jones [1960] 1 All E.R. 583

Cottrill v. Steyning etc Building Society [1966] 2 All E.R. 295

Wright v. Dean [1948] 2 All E.R. 415

Philippou Ltd v. Josephy Hoyle & Son (1982) 1 C.L.R. 625

10 *Veniera v. Sertina Shipping (1985) 1 C.L.R. 742*

Thunder Shipping v. Lloyd Triestino (1984) 1 C.L.R. 148

Hadley v. Baxendale [1843-60] All E.R. Rep. 461

Markou v. Michael 19 C.L.R. 282

Έφεση.

15 Έφεση από τον εναγόμενο κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (Παπαδόπουλος, Π.Ε.Δ. Ηλιάδης, Ε.Δ.) που δόθηκε στις 30.7.88 (Αρ. Αγωγής 401/77) με την οποία επιδικάστηκε υπέρ των εφεσιβλήτων ποσό £5.000 ως αποζημιώσεις για παράβαση συμφωνίας.

20 Φ. Κληρίδης, για τον Εφεσεύοντα.

Α. Παντελίδης, για τους εφεσίβλητους.

Cur. adv. vult.

ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ.: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο δικαστής Γ. Κωνσταντινίδης.

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ.: Μετά την εγκατάλειψη, κατά την ακρόαση, των λόγων της έφεσης που στρέφονταν κατά του μέρους της πρωτόδικης απόφασης σύμφωνα με το οποίο ο εφεσείων, Α. Χ΄Κυπρή, παρέβει τη συμβασή του με τους εφεισίβλητους, Sanifix Agencies (Cyprus) Ltd, παρέμειναν οι πληρωτέες αποζημιώσεις ως το μόνο επίδικο ζήτημα. Το πρωτόδικο Δικαστήριο επεδίκασε υπέρ των εφεισίβλητων £5.000. Ο εφεσείων υποστηρίζει πως εδικοιολογείτο η επιδίκαση μόνο ονομαστικών αποζημιώσεων. Οι εφεισίβλητοι, με την ξεχωριστή έφεσή τους που συνεκδικάστηκε, υποστηρίζουν πως το ποσό θα έπρεπε να ήταν πολλαπλάσιο.

5

10

Ο εφεσείων ήταν ιδιοκτήτης οικοπέδου στον Αγιο Αντώνη Λευκωσίας. Στο οικοπέδο υπήρχε ημιτελής οικοδομή. Είχε συμπληρωθεί ο σκελετός τεσσάρων ορόφων και μεγάλο μέρος της τοιχοποιίας τριών από αυτούς. Με “πωλητήριο έγγραφο” που υπεγράφη στις 10 Μαΐου 1974 ο εφεσείων συμφώνησε να πωλήσει στους εφεισίβλητους το ακίνητό του, στην κατάσταση στην οποία βρισκόταν, προς £30.000. Η σύμβαση, για λόγους που δεν έχουν σημασία, δεν υλοποιήθηκε. Τα πράγματα παρέμειναν στάσιμα μέχρι την 1η Μαΐου 1976. Υπεγράφη τότε συμφωνία η οποία, όσο και αν περιγράφηκε ως συμπληρωματική της πρώτης, αναμόρφωσε ουσιαστικά τη φύση και την οικονομική σημασία των συμβατικών δεσμεύσεων που αναλήφθηκαν. Εγκαταλείφθηκε η ιδέα της απλής πώλησης που συμφωνήθηκε στην αρχή και επινοήθηκε μέθοδος που κατέτεινε στο να καταστεί ο εφεσείων μέτοχος των εφεισίβλητων στο όνομα των οποίων, τελικά, θα μεταβιβαζόταν η κυριότητα της οικοδομής.

15

20

25

Στα πλαίσια της πρώτης σύμβασης ο εφεσείων θα έπρεπε να μεταβιβάσει το ακίνητο “ελεύθερον πάσης υποθήκης ή ετέρου εμπράγματος βάρους ή οιοδήποτε ετέρου δικαιώματος τρίτου προσώπου”. Με τη νέα ρύθμιση, υπό την προϋπόθεση ότι ο εφεσείων θα φρόντιζε για την προγενέστερη διαγραφή ή εξάλειψη ορισμένων από τα εμπράγματα βάρη του ακινήτου, οι εφεισίβλητοι θα κατέβαλλαν το ποσό £30.000 για την αποπληρωμή των άλλων χρεών και την αποδέσμευση του ακινήτου από τα υπόλοιπα εμπράγματα του βάρη.

30

35

Το επόμενο στάδιο θα ήταν η συμμετοχή του εφεσείοντα στην μετοχική ομάδα των εφεισίβλητων. Αυτό θα επιτυγχανόταν με πώληση των 249 από τις 500 μετοχές της εταιρείας από τους τότε μετόχους στον εφεσείοντα προς £4 τη κάθε μια. Σημειώθηκε στο κείμενο της σύμβασης πως η εταιρεία αναλάμβανε και εγγυάτο τη μεταβίβαση των μετοχών και, στο τέλος, οι μέτοχοι οι ίδιοι, με την προσωπική τους ιδιότητα, προσυπόγραψαν τη σύμβαση δηλώνο-

40

ντας τη συγκατάθεσή τους. Συνακόλουθο της μεταβίβασης των μετοχών θα ήταν η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου στους εφεσίβλητους.

5 Η κρίσιμη πρόνοια για τους σκοπούς της παρούσας υπόθεσης αναφερόταν στα όσα θα ακολουθούσαν την απόκτηση της κυριότητας του ακινήτου από τους εφεσίβλητους. Σύμφωνα με την παράγραφο 4 της σύμβασης, η εφεσίβλητη εταιρεία αναλάμβανε όπως “εξασφάλιση παν αναγκαίον δάνειον προς αποπεράτωσιν της υφισταμένης οικοδομής, ή πώλησιν συμφωνούντων και των δυο βασικών μετόχων”.

10 Πέντε περίπου μήνες μετά την υπογραφή της “συμπληρωματικής” σύμβασης, ο εφεσείων έγραψε στους εφεσίβλητους πως την θεωρούσε, όπως και την αρχική, άκυρη και μη υφιστάμενη επειδή δεν εκτέλεσαν τις συμφωνηθείσες υποχρεώσεις τους. Το πρωτόδικο Δικαστήριο δε συμμερίστηκε αυτή την άποψη. Έκρινε πως ο εφεσείων ήταν ένοχος παράβασης της σύμβασης. Το πρώτο βήμα θα έπρεπε να ήταν η εξόφληση από τον ίδιο του μέρους των χρεών που του αναλογούσε. Δεν μπορούσε να τίθεται ζήτημα ενεργοποίησης των υποχρεώσεων που ανάλαβαν οι εφεσίβλητοι πριν από την πραγμάτωση αυτής της προϋπόθεσης. Όπως σημειώσαμε, δεν αμφισβητείται πλέον ότι την υπαιτιότητα για τον τερματισμό της σύμβασης την είχε ο εφεσείων και, χωρίς άλλα, θα συνοψίσουμε τα σχετικά με το ζήτημα των αποζημιώσεων.

25 Με δυο λόγια, ήταν η υπόθεση των εφεσίβλητων πως το μέτρο των αποζημιώσεων θα έπρεπε να ήταν το κέρδος που θα πραγματοποιούσαν αν η σύμβαση εκτελείτο. Αυτό το διαφυγόν κέρδος θα συνίστατο στη διαφορά μεταξύ της αγοραίας αξίας της οικοδομής όταν θα συμπληρωνόταν και της δαπάνης που θα αναλαμβανόταν για τη συμπλήρωση της πλέον το ποσό των £30.000 που είχε συμφωνηθεί να καταβληθεί από τους εφεσίβλητους. Η οικοδομή, πάντα σύμφωνα με τους εφεσίβλητους, στην τελική της μορφή θα ήταν επτάοροφη και θα αποτελείτο από πέντε καταστήματα και 29 διαμερίσματα συνολικής αξίας £205.300. Για την κατασκευή της θα απαιτείτο ποσό £80.000. Η αφαίρεση αυτού του ποσού και του αρχικού ποσού των £30.000 από την υπολογισθείσα τελική αξία της οικοδομής έδινε υπόλοιπο £95.300 το οποίο, κατά τους εφεσίβλητους, αντιπροσωπεύει το κέρδος που θα πραγματοποιείται. Έχοντας υπόψη πως, με βάση τη σύμβαση, ο εφεσείων θα ήταν τότε κατά το ήμισυ μέτοχος στα κέρδη, οι εφεσίβλητοι υπολόγισαν ως καθαρή ζημιά τους το ποσό των £47.650 το οποίο και αποτελούσε την αιτίησή τους.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν θεώρησε αναγκαία τη λεπτομερή παράθεση της μαρτυρίας που προσάχθηκε. Έκρινε πως η αξίωση αποζημιώσεων πάνω στη βάση επταόροφης οικοδομής ήταν “εκτός συζητήσεως” εφόσον κατά το χρόνο της υπογραφής της σύμβασης υπήρχε άδεια οικοδομής για δυο ορόφους μόνο. Αποφάσισε πως, όσο και αν κατά το χρόνο της υπογραφής της “συμπληρωματικής” σύμβασης ήταν ήδη κατασκευασμένος ο σκελετός τεσσάρων ορόφων, το δίκαιο ήταν να υπολογιστεί η αποζημίωση με μέτρο μόνο τους δυο ορόφους για τους οποίους είχε εξασφαλιστεί άδεια οικοδομής.

Σύμφωνα με την πρωτόδικη απόφαση, ο εκτιμητής των εφεσιβλήτων υπολόγισε τελικά ως καθαρό κέρδος ανά όροφο το ποσό των £7.000 ενώ ο εφεσίων το υποβίβασε σε £5.000. Το πρωτόδικο Δικαστήριο, υιοθέτησε το μέσο όρο των δυο ποσών. Αφού έλαβε υπόψη αριθμό παραγόντων που παράθεσε, κατέληξε πως το συνολικό καθαρό κέρδος θα ήταν £10.000. Σημείωσε την κοινή αποδοχή πως οι εφεσιβλήτοι θα edικαιούνται στο μισό των κερδών και επιδίκασε υπέρ τους το ποσό των £5.000.

Ήταν, όπως και πρωτοδικώς, η κεντρική θέση του εφεσείοντα πως δεν συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις για την επιδίκαση οποιουδήποτε ποσού ως διαφυγόντος κέρδους. Η προοπτική της συμπλήρωσης της οικοδομής έστω και των δυο πρώτων ορόφων της, ήταν απομακρυσμένη εξ αιτίας των όρων από τους οποίους είχε εξαρτηθεί. Θα έπρεπε να είχε μεσολαβήσει, μετά την εξόφληση των χρεών, η υλοποίηση της παράλληλης συμφωνίας, όχι πλέον μεταξύ του εφεσείοντα και των εφεσιβλήτων αλλά μεταξύ του εφεσείοντα και των μετόχων των εφεσιβλήτων και να εξασφαλισθούν άδεια οικοδομής εφόσο θα ανεγείρονταν πέραν των δύο ορόφων και δάνεια για την χρηματοδότηση του έργου. Το κυριότερο, με βάση τις ρητές πρόνοιες της σύμβασης, το κατά πόσο η οικοδομή θα συμπληρωνόταν ή θα επωλείτο στην κατάσταση στην οποία βρισκόταν θα αποτελούσε το θέμα μελλοντικής απόφασης των συμβαλλομένων. Μας παρέπεμψε ο δικηγόρος του εφεσείοντα στη νομολογία ως προς τις γενικές αρχές που διέπουν την επιδίκαση αποζημίωσης για παράβαση συμφωνίας (*Saab and Another v. Holy Monastery Ay. Neophytos* (1982) 1 C.L.R. 499, *Lloyd v. Stanbury* [1971] 2 All E.R. 267, *C & P Haulage v. Middleton* [1983] 3 All ER 94,) και σε σειρά αποφάσεων, με πρώτη τη βασική *Victoria Laundry v. Newman Industries* [1949] 1 All E.R. 997 ειδικά σε σχέση με τη δυνατότητα αποζημίωσης του ανυπαίτιου από τους συμβαλλομένους για διαφυγόν κέρδος. (Βλ. επίσης *Diamond v. Campbell-Jones* [1960] 1 All E.R. 583, *Cottrill v. Steyning etc Building Society* [1966] 2 All E.R. 295, *Wright v. Dean* [1948] 2 All E.R. 415, *Philippou Ltd. v. Josephy Hoyle & Son* (1982)

1 C.L.R. 625, *Veniera Navigation v. Sertina Shipping* (1985) 1 C.L.R. 742, *Thunder Shipping v. Lloyd Triestino* (1984) 1 C.L.R. 148).

5 Ήταν η εισήγηση του εφεσείοντα ότι η σύνοψη των αρχών όπως τη βρίσκουμε στους *Singhal and Subrahmanyan's at Indian Contract Act*, στη σελίδα 1460 είναι ιδιαίτερος αποκάλυπτική του ανεπίτρεπτου της επιδίκασης αποζημίωσης για διαφυγόν κέρδος στην παρούσα υπόθεση. Παραθέτουμε το σχετικό απόσπασμα:

10 "Manifest ambiguity in ascertaining what would have been the course of events in the face of complicated factors, under circumstances which have never come to pass, and inherent difficulties in calculating the amount of prospective gains prevent the recovery of damages. Pure changes lying between the alleged wrong and the anticipated profits, dependent upon unsettled conditions, render impracticable the assertion of cause and effect."

15

Η αντίθετη επιχειρηματολογία των εφεσιβλήτων μπορεί να συνοψισθεί με τα ακόλουθα: Η σύμβαση δεν ήταν απλή πώληση ακινήτου και δεν μπορεί να είναι ορθό ότι, κάτω από τις περιστάσεις, μέτρο της αποζημίωσης θα μπορούσε να ήταν μόνο η διαφορά μεταξύ του συμφωνηθέντος τιμήματος και της όποιας αξίας του ακινήτου κατά το χρόνο του τερματισμού, όπως εισηγήθηκε ο εφεσείων. Σαφώς συνομολογήθηκε η συμπλήρωση της οικοδομής και σίγουρα ήταν στη σκέψη των μερών το κέρδος που θα αποκομιζόταν από τη συνεκμετάλλευσή της. Ο υπολογισμός της αποζημίωσης με γνώμονα τον αριθμό των ορόφων που κάλυπτε τότε η υπάρχουσα άδεια οικοδομής, ήταν λανθασμένος. Είχε προγραμματιστεί η ανέγερση επτά ορόφων και το διαφυγόν κέρδος θα έπρεπε να είχε καθοριστεί με αυτό το δεδομένο. Εν πάση περιπτώσει, κάτω από οποιαδήποτε προσέγγιση, λανθασμένα παραγνωρίστηκε πως κατά το χρόνο της σύναψης της σύμβασης ήταν κατασκευασμένος ο σκελετός 4 ορόφων και είχε συμπληρωθεί η τοιχοποιία των τριών από αυτούς. Η χρησιμοποίηση του στοιχείου της άδειας οικοδομής ως αποφασιστικού κριτηρίου οδήγησε στη μη αξιολόγηση του αποδεικτικού υλικού που υπήρχε και το αποτέλεσμα θα πρέπει να είναι ο παραμερισμός της απόφασης και η επανεκδίκαση της υπόθεσης ως προς το ζήτημα των αποζημιώσεων.

20

25

30

35

Διερευνούμε αν, ως πραγματικό γεγονός, η κατ' ισχυρισμό ζημιά με τη μορφή διαφυγόντος κέρδους ήταν απομακρυσμένη και έμμεση ή αν θα μπορούσε να θεωρηθεί ως η φυσιολογική, στη συνθήκη πορεία των πραγμάτων, συνέπεια της παράβασης της σύμβα-

40

σης ή ως ζημία που τα μέρη γνώριζαν, κατά το χρόνο της σύναψης της σύμβασης ότι θα ήταν το πιθανό αποτέλεσμα της παράβασης. Αυτά, κατά το άρθρο 73(1) του περί Συμβάσεων Νόμου Κεφ. 149 που, όπως έχει λεχθεί επανειλημμένα, απέβλεπε στην κωδικοποίηση των βασικών αρχών του κοινοδικαίου όπως διατυπώθηκαν στην υπόθεση *Hadley v. Baxendale* [1843-60] All E.R. Rep. 461. (Βλ. *Christos Markou v. Gregoria Michael* 19 C.L.R. 282, *Philippou Ltd v. Josephy Hoyle & Son*, (ανωτέρω), *Saab and Another v. Holy Monastery Ay. Neophytos* (ανωτέρω). Όσα νομολογήθηκαν ειδικά ως προς την έκφανση του θέματος που αναφέρεται στη δυνατότητα διεκδίκησης διαφυγόντος κέρδους, αποτελούν προέκταση των ιδίων αρχών. Η υπόθεση *Hadley v. Baxendale* (ανωτέρω) βρίσκεται στον πυρήνα του συλλογισμού που στήριξε την αιτιολογία στην υπόθεση *Victoria Laundry v. Newman Industries* (ανωτέρω). Μπορεί να τίθεται θέμα αποζημίωσης για διαφυγόν κέρδος ανάλογα με το αν, ως συνέπεια της γνώσης των σχετικών γεγονότων, πραγματικής ή αποδιδόμενης ως συναρτημένης προς τη φυσική πορεία των πραγμάτων, θεωρείται ότι η απώλεια του ορισμένου κέρδους, ως σοβαρή πιθανότητα ή ως πραγματικός κίνδυνος, ήταν εύλογα προβλεπτή και, επομένως, μέσα στη σκέψη των συμβαλλομένων κατά το χρόνο της σύναψης της σύμβασης.

Είχαμε χαρακτηρίσει ως κρίσιμη την πρόνοια της “συμπληρωματικής” σύμβασης που αναφερόταν στη συμπλήρωση της οικοδομής. Θα εξηγήσουμε γιατί αυτή η πρόνοια, από μόνη της, καθιστά ανεπίτρεπτη την επιδίκαση αποζημίωσης με τη μορφή του διαφυγόντος κέρδους που οι εφεσίβλητοι ισχυρίζονται ότι θα πραγματοποιούσαν ανεξάρτητα από όσα άλλα ο εφεσείων εισηγήθηκε ότι σνισιτούσαν όρους οι αβέβαιες εξελίξεις που καθιστούσαν απομακρυσμένη την προοπτική πραγματοποίησης τέτοιου κέρδους.

Τελικός στόχος των αποζημιώσεων είναι, στα πλαίσια των αρχών που διατυπώθηκαν, η τοποθέτηση του ανυπαίτιου στη θέση στην οποία θα βρισκόταν αν εκπληρώνονταν οι συμβατικές υποχρεώσεις που αναλήφθηκαν. Η υπόθεση των εφεσιβλήτων είχε ως απαραίτητη βάση ότι το προβλεπτό φυσιολογικό αποτέλεσμα της εκπλήρωσης των συμβατικών υποχρεώσεων του εφεσειόντα θα ήταν η ανοικοδόμηση επτάοροφου κτιρίου ή, στη χειρότερη περίπτωση, η συμπλήρωση των τεσσάρων πρώτων ορόφων. Δεν είναι, όμως, έτσι. Απασχόλησε τους διαδίκους η μελλοντική αποπεράτωση της οικοδομής και ρητά συμφώνησαν πως αυτή δεν θα ήταν το αποτέλεσμα της εκτέλεσης της επιδικης σύμβασης. Άφησαν το θέμα ανοικτό. Το εξάρτησαν από τη σύμπτωση της βούλησης και των δυο, στον κατάλληλο χρόνο. Η οικοδομή θα επωλείτο στην αρχική της κατάσταση ή θα συμπληρωνόταν ανάλογα με το τί θα συμφωνούσαν “οι

5 δυο βασικοί μέτοχοι". Ο ένας από τους βασικούς μετόχους, θα ήταν κατά τη σύμβαση, ο ίδιος ο εφεσείων. Χωρίς τη δική του συμφωνία δεν θα μπορούσε να τεθεί ζήτημα εξασφάλισης δανείων και εκτέλεσης έργων στην οικοδομή. Αν θα επακολο-

10 θούσε η συμπλήρωση της οικοδομής, αυτό δεν θα ήταν η συνέπεια της υπογραφής της επίδικης σύμβασης αλλά η συνέπεια νέ-

15 ας ενδεχόμενης συμφωνίας.

10 Ο εφεσίβλητοι υποστήριξαν πως όταν πια το ακίνητο θα ανήκε στους ίδιους η τύχη του θα κρινόταν από την απόφαση της πλειοψηφίας των μετόχων και όχι από τον εφεσείοντα που θα κατείχε λιγότερο από το 50% των μετοχών. Δεν μπορούμε να συμφωνήσουμε με αυτή τη προσέγγιση. Θα αντιστρατευόταν τις ρητές πρόνοιες της σύμβασης που οι εφεσίβλητοι, κατά τα

15 άλλα, επικαλούνται. Οι διάδικοι υπέγραψαν την επίδικη σύμβαση με το δεδομένο ότι η αποπεράτωση της οικοδομής θα ήταν ή δεν θα ήταν συμβατικά δυνατή κατά την απόλυτη θέληση του ενός από αυτούς. Αυτή η θέληση ήταν απαραίτητος συνδεδειγμένος κρίκος. Η προσέγγιση των εφεσιβλήτων αν δεν παραγνωρίζει

20 αυτό το βασικό στοιχείο, προκαταλαμβάνει ποιά θα ήταν η πιθανή θέληση του εφεσείοντα στο μέλλον.

25 Για τους πιο πάνω λόγους δεχόμαστε τη θέση του εφεσείοντα πως το ενδεχόμενο της πραγματοποίησης κέρδους με το δεδομένο της συμπλήρωσης οποιουδήποτε μέρους της οικοδομής ήταν απομακρυσμένο και έμμεσο. Ούτε προβλήθηκε ισχυρισμός ούτε προσάχθηκε μαρτυρία για άλλης φύσης ζημιά. Οι γραπτές προτάσεις και η μαρτυρία που προσάχθηκε αναφέρονταν στο κατ' ισχυρισμό διαφυγόν κέρδος και σε τίποτε άλλο. Με δεδομένη, πλέον, την παράβαση της σύμβασης από τον εφεσείοντα, δικαιολογείται η επιδίκαση υπέρ των εφεσιβλήτων μό-

30 νο ονομαστικών αποζημιώσεων.

35 Η έφεση ασκήθηκε κατά του συνόλου της απόφασης. Όπως σημειώσαμε, κατά την ακρόαση εγκαταλείφθηκε ως προς το μέρος της που αναφερόταν στην υπαιτιότητα για τον τερματισμό της σύμβασης. Δικαιολογείται να μὴ επιδικαστεί το σύνολο των εξόδων της έφεσης υπέρ του εφεσείοντα. Το πρωτόδικο Δικαστήριο απέφυγε να εκδώσει διαταγή για τα έξοδα. Ενόψει του τελικού αποτελέσματος, η διαταγή εκείνη θα παραμείνει.

40 Η έφεση 7718 επιτυγχάνει μερικώς. Το μέρος της πρωτόδικης απόφασης με το οποίο επιδικάστηκε ως αποζημίωση υπέρ των εφεσιβλήτων το ποσό των £5.000 παραμερίζεται και αντικαθίσταται με απόφαση για £10,- ως ονομαστικές αποζημιώ-

σεις. Επιδικάζονται υπέρ του εφεσείοντα τα 2/3 των εξόδων της έφεσης. Η έφεση 7719 απορρίπτεται με έξοδα. Όπου τα έξοδα των δυο εφέσεων συμπίπτουν, επιτρέπονται έξοδα μονο για μια εμφάνιση.

Η έφεση 7718 επιτρέπεται εν μέρει. 5
Η έφεση 7719 απορρίπτεται. Δια-
ταγή για έξοδα ως ανωτέρω.