

28 Ιουλίου, 1993

[ΚΟΥΡΡΗΣ, ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΑΡΤΕΜΗΣ, Δ/στές]

ΦΟΙΝΙΚΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΝΙΝΗΡΙΔΟΥ,

Εφεσείουσα,

v.

ΘΕΟΧΑΡΗ ΣΑΒΒΑ,

Εφεσίβλητου.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 8628)

Σύμβαση για πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας — Ειδική εκτέλεση —
Ισχυρισμοί για διάρρηξη της σύμβασης από τον αγοραστή απορρί-
φθηκαν από το πρωτόδικο Δικαστήριο — Δεν επενέβη το Εφετείο.

5 Σύμβαση — Ειδοποίηση τερματισμού αναγράφουσα λανθασμένο λόγο
τερματισμού — Αρχή ότι η ειδοποίηση είναι έγκυρη, αν υπάρχει άλ-
λος σωστός λόγος τερματισμού — Δεν εφαρμόστηκε στην προκειμέ-
νη περίπτωση, διότι δεν υπήρχε οποιοσδήποτε λόγος τερματισμού.

10 Με έγγραφη συμφωνία ημερομηνίας 4.7.86 ο εφεσίβλητος αγόρα-
σε από την εφεσείουσα ένα διαμέρισμα στο Στρόβολο αντί του ποσού
των £20.000. Σύμφωνα με τις πρόνοιες του εγγράφου ο εφεσίβλητος,
αμέσως μετά την υπογραφή, κατέβαλε στην εφεσείουσα £5.000 σαν
προκαταβολή. Επίσης σταδιακά πλήρωσε £480 έναντι του υπολοί-
που. Σύμφωνα με το έγγραφο το υπόλοιπο θα πληρωνόταν μετά την
15 έκδοση χωριστών τίτλων ιδιοκτησίας κατά την μεταβίβαση. Οι χωρι-
στοί τίτλοι εκδόθηκαν στις 14.2.87 και ο εφεσίβλητος κάλεσε την εφε-
σειούσα να μεταβιβάσει το επίδικο διαμέρισμα σε αυτόν αλλά η εφε-
σειούσα δεν συμμορφώθηκε. Με επιστολή του ημερομηνίας 24.4.87 ο
εφεσίβλητος κάλεσε την εφεσείουσα να παρουσιασθεί στο Κτηματο-
20 λόγιο σε καθορισμένη ημερομηνία και ώρα, δηλώνοντας ότι ο ίδιος
ήταν έτοιμος να καταβάλει το υπόλοιπο του τιμήματος, αλλά η εφε-
σειούσα δεν παρουσιάστηκε. Με αγωγή του ο εφεσίβλητος ζήτησε την
ειδική εκτέλεση της πιο πάνω σύμβασης. Η εφεσείουσα πρόβαλε διά-
φορους ισχυρισμούς για non est factum, πλαστογραφία και επίσης
ισχυρίστηκε ότι ήταν ο εφεσίβλητος που διέρρηξε την συμφωνία διό-
τι δεν είχε προσφέρει έγκαιρα το υπόλοιπο του τιμήματος μετά την
25 έκδοση των χωριστών τίτλων. Η εφεσείουσα με επιστολή της ημερο-

μηνίας 14.4.87 τερμάτισε την πιο πάνω συμφωνία λόγω ισχυριζόμενης παράλειψης του εφεσίβλητου να καταβάλει την προβλεπόμενη προκαταβολή. Το πρωτόδικο Δικαστήριο, μετά από αξιολόγηση της μαρτυρίας, απόρριψε όλους τους ισχυρισμούς της εφεσείουσας, και αφού βρήκε ότι η σύμβαση πώλησης ήταν από κάθε άποψη έγκυρη και ο εφεσίβλητος είχε τηρήσει όλες τις προνοιες αυτής, εξέδωσε διάταγμα ειδικής εκτέλεσης της συμφωνίας. Κατ' έφεση, η εφεσείουσα ισχυρίσθηκε ότι λανθασμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν είχε βρει ότι ο εφεσίβλητος είχε διαρρήξει την συμφωνία, διότι δεν είχε προσφέρει έγκαιρα το υπόλοιπο του τιμήματος, και ότι έπρεπε να είχε εφαρμοσθεί η αρχή ότι, εάν αποσταλεί ειδοποίηση τερματισμού μιας συμφωνίας, η οποία αναγράφει λανθασμένο λόγο τερματισμού, παρά ταύτα η ειδοποίηση θεωρείται έγκυρη εάν υπάρχει άλλος λόγος τερματισμού της συμφωνίας. Με αντέφεση ο εφεσίβλητος ισχυρίσθηκε ότι λανθασμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν είχε αφαιρέσει το ποσό των £480 από το καταβλητέο υπόλοιπο του τιμήματος πώλησης.

Αποφασίσθηκε ότι:

- (α) Τα ευρήματα του πρωτόδικου Δικαστηρίου σχετικά με την αξιολόγηση της μαρτυρίας ήταν ορθά και δεν χωρούσε επέμβαση του Εφετείου. Η αρχή ότι μια ειδοποίηση τερματισμού μιας συμφωνίας είναι έγκυρη έστω και αν αναγράφει λανθασμένο λόγο τερματισμού, δεν είχε εφαρμογή στην παρούσα περίπτωση, διότι δεν υπήρχε οποιoσδήποτε άλλος έγκυρος λόγος για τερματισμό της συμφωνίας από την εφεσείουσα.
- (β) Το ποσό των £480, που είχε καταβάλει ο εφεσίβλητος, λανθασμένα δεν είχε αφαιρεθεί από το υπόλοιπο του τιμήματος πωλήσεως, και γι' αυτό η αντέφεση έπρεπε να επιτραπεί.

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα. Η αντέφεση επιτράπηκε χωρίς έξοδα.

Υπόθεση που αναφέρθηκε:

Universal Cargo Carrier Corporation v. Citati [1957] 2 All E.R. 70.

Έφεση.

Έφεση από την εναγόμενη κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (Λαούτας, Πρoσ. Π. Ε. Δ. και Φωτίου, Ε. Δ.) που δόθηκε στις 21/1/92 (Αρ. Αγωγής 3832/87) με την οποία εκδόθηκε διάταγμα για την εγγραφή και μεταβίβαση ενός διαμερίσματος νοουμένου ότι ο ενάγων θα καταβάλει £15.000 το υπόλοιπο του

τιμήματος, όπως προνοείται στο πωλητήριο έγγραφο.

Π. Αγγελίδης, για την εφεσείουσα.

Ρ. Σχίζας, για τον εφεσίβλητο.

Cur. adv. vult.

5 ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής Α. Κούρης.

10 ΚΟΥΡΗΣ, Δ.: Η έφεση στρέφεται εναντίον της απόφασης του πλήρους Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας, με την οποία εκδόθηκε διάταγμα για την εγγραφή και μεταβίβαση ενός διαμερίσματος το οποίο περιγράφεται στον τίτλο ιδιοκτησίας με αριθμό J3071, νο-
 15 ουμένου ότι ο ενάγων θα καταβάλει £15.000, το υπόλοιπο του τιμήματος, όπως προνοείται στο πωλητήριο έγγραφο.

Ο εφεσίβλητος-ενάγωντας, με την αγωγή του εναντίον της εφε-
 20 σείουσας, ζητούσε:

15 “Α/ Διάταγμα του Επαρχιακού Δικαστηρίου διατάττον την ενα-
 γόμενην όπως εγγράψη και μεταβιβάση επ’ ονόματι του το αγο-
 20 ρασθέν διαμέρισμα και τα δικαιώματα του ως λεπτομερώς περι-
 γράφεται εις το υπ’ αρ. J3071 πιστοποιητικόν εγγραφής ακινή-
 του ιδιοκτησίας ως αι παραγράφοι 1 και 9 ανωτέρω και ή διά-
 ταγμα ειδικής εκτελέσεως της συμφωνίας ημερομηνίας 4/7/86.”

25 Ο εφεσίβλητος με αντέφεσή του ισχυρίζεται ότι η απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου είναι εσφαλμένη καθότι δεν επιδίκασε υπέρ του εφεσίβλητου-ενάγοντα το ποσό των £480,- το οποίο κατέ-
 30 βαλε ο εφεσίβλητος στην εφεσείουσα, σύμφωνα με την παράγραφο 8 της Έκθεσης Απαιτήσεως, την παραδοχή της εφεσείουσας-εναγόμε-
 νης στην Έκθεση Υπερασπίσεως και την αναντίλεκτη μαρτυρία πε-
 ρί καταβολής του ποσού αυτού.

30 Ο ισχυρισμός του εφεσίβλητου ενώπιον του πλήρους Επαρχια-
 κού Δικαστηρίου Λευκωσίας ήταν ότι αγόρασε ένα διαμέρισμα από
 την εφεσείουσα, αντί £20.000 δυνάμει εγγράφου συμφωνίας που συ-
 νομολογήθηκε στις 4/7/86, μεταξύ των διαδίκων. Τούτο βρίσκεται
 35 στον πρώτο όροφο οικήματος της εφεσείουσας, στην οδό Δωριέων
 41, στο Στρόβολο. Ο εφεσίβλητος μετά την υπογραφή του πωλητη-
 ρίου εγγράφου, κατέβαλε £5.000 στην εφεσείουσα, ως προκαταβο-
 λή. Επίσης, σταδιακά πλήρωσε £480,- έναντι του τιμήματος. Με-
 40 τά την έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας στις 14/2/87, ο

εφεσίβλητος κάλεσε την εφεσείουσα όπως μεταβιβάσει και εγγράψει το επίδικο σύμφωνα με τους όρους του πωλητηρίου εγγράφου. Η τελευταία δεν συμμορφώθηκε.

Η εφεσείουσα απέρριψε τους ισχυρισμούς του εφεσίβλητου και αντιτάσσει ότι ο ίδιος διάρρηξε το έγγραφο και τούτο ακυρώθηκε με 5
επιστολή της 14/4/87. Περαιτέρω προβλήθηκε ο ισχυρισμός ότι η υπογραφή της εφεσείουσας ήταν πλαστή και ότι λήφθηκε υπό συνθήκες που ισοδυναμούν με non est factum, καθότι η εφεσείουσα δεν γνώριζε τη φύση του εγγράφου.

Ο εφεσίβλητος πρωτογνωρίστηκε με την εφεσείουσα το 1982 ως 10
ενοικιαστής του επίδικου διαμερίσματος. Το συγκρότημα στην Δωριέων, αποτελείται από τέσσερα διαμερίσματα, από τα οποία τα δύο ανήκουν στην εφεσείουσα. Στις 4/7/86 συνομολογήθηκε στο δικηγορικό γραφείο του κ. Σχίζα το πωλητήριο έγγραφο, αφού προηγήθηκε 15
συνάντηση των ενδιαφερομένων μερών. Προτού υπογραφεί, τους αναγνώστηκε και τους επεξηγήθηκε από το δικηγόρο. Κατά την υπογραφή, ο εφεσίβλητος κατέβαλε £5.000 ως προκαταβολή και εκδόθηκε και η σχετική απόδειξη. Ο εφεσίβλητος την επομένη κατέθεσε στο Κτηματολόγιο αντίγραφο του πωλητηρίου. Στη συνέχεια 20
και μετά από παράκληση της εφεσείουσας, άρχισε διαβήματα για την έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας, καθότι προηγουμένως υπήρχε κοινός τίτλος. Τούτο το πέτυχε στις 14/2/87.

Μετά την έκδοση των τίτλων, ο εφεσίβλητος επισκέφθηκε την εφεσείουσα στην οικία της και της ανέφερε ότι ήταν έτοιμος για τη 25
μεταβίβαση και ανέμενε να τον ειδοποιήσει. Ενώ ανέμενε την εφεσείουσα για την τιλοποίηση του επιδικίου, ο εφεσίβλητος έλαβε την επιστολή με ημερομηνία 14/4/87, με την οποία η εφεσείουσα τερμάτιζε το πωλητήριο έγγραφο με το δικαιολογητικό ότι ο εφεσίβλητος παρέλειψε να συμμορφωθεί με τον όρο 2(α). Ο όρος αυτός αφορούσε την προκαταβολή κατά την υπογραφή του εγγράφου και έχει 30
ως εξής:

“Μεταξύ των συμβαλλομένων συμφωνήθη ως τίμημα πώλησεως του εν τη παραγράφω 1 περιγραφόμενου διαμερίσματος το ποσόν των £20.000,- (Είκοσι χιλιάδων λιρών Κύπρου) πληρωτέου ως ακολούθως: 35

α) £5.000,- (Πέντε χιλιάδες λίρες Κύπρου) άμα τη υπογραφή του παρόντος εγγράφου.”.

Ακολούθησε επιστολή του εφεσίβλητου με ημερομηνία 24/4/87, με την οποία καλούσε την εφεσείουσα να παρουσιαστεί στο

Επαρχιακό Κτηματολόγιο Λευκωσίας για τη μεταβίβαση του επιδίκου. Ως ημερομηνία, ορίζεται η 28 ή 29/4 του ίδιου χρόνου. Ο ίδιος παρουσιάστηκε στο Κτηματολόγιο, πλην όμως η εφeseίουςα δεν συμμορφώθηκε. Κατά τη μετάβασή του στο Κτηματολόγιο, μετέφερε και το βιβλιάριο επιταγών του και ήταν έτοιμος να καταβάλει και το υπόλοιπο του τιμήματος.

Η εφeseίουςα-εναγόμενη δεν έδωσε μαρτυρία. Αντί αυτής κατέθεσε ο σύζυγός της, που υποστήριξε τους ισχυρισμούς που αναφέρονται πιο πάνω.

10 Οι πρωτόδικοι Δικαστές, αφού αξιολόγησαν τη μαρτυρία των διαδίκων και των μαρτύρων τους, αποφάσισαν να αποδεχτούν την εκδοχή του εφeseίβλητου, καθότι ο εφeseίβλητος έδωσε την εντύπωση προσώπου που λέει την αλήθεια και δεν είχαν λόγο να αμφισβητήσουν την αξιοπιστία του, σε αντιθεση με τη μαρτυρία του συζύγου της εφeseίουςας, την οποία απέρριψαν καθότι διαπίστωσαν ότι
15 “ήταν τόσο συγχισμένη, χωρίς ειρμό και απελπιστική που δεν βοηθούσε στο ελάχιστο την εναγόμενη”.

Τα ευρήματα του Δικαστηρίου, είναι τα εξής:

20 “Τα δικά μας ευρήματα είναι ότι οι διάδικοι συνομολόγησαν την συμφωνία (τεκμήριο 1) το περιεχόμενο της οποίας αναγνώστηκε στην Εναγόμενη και της επεξηγήθηκε πλήρως. Η Εναγομένη την υπόγραψε εκούσια αντιλαμβανόμενη την σημασία της. Αμέσως μετά την υπογραφή της, καταβλήθει από τον Ενάγοντα η προκαταβολή των £5.000,- όπως προνοούσε η συμφωνία. Η Εναγόμενη τα κατάθεσε στην τράπεζα. Αργότερα τα αλέσυρε ο σύζυγος της συνοδευόμενος από τον Ενάγοντα και τα κατάθεσε στο ταμειυτήριο των Αστυνομικών όπου το επιτόκιο ήταν ψηλότερο. Ουδέποτε επιστράφηκε η προκαταβολή στον Ενάγοντα. Χρησιμοποικήθηκε το όνομα του σαν γνώριμος του Ταμειυτηρίου. Μετά την υπογραφή του πωλητηρίου ο Ενάγων προέβει στα απαραίτητα διαβήματα, μετά από παράκληση της Εναγόμενης, και πέτυχε την έκδοση ξεχωριστών τίτλων. Η Εναγόμενη αν και πληροφορήθηκε το γεγονός τούτο από τον Ενάγοντα, δεν ενήργησε για την μεταβίβαση του επιδίκου. Ακολουθως η Εναγόμενη τερμάτισε την συμφωνία με επιστολή τεκμήριο 7. Ο Ενάγων αντιτάχθηκε στην επιστολή εκείνη και με επιστολή του δικηγόρου του τεκμήριο 6 την κάλεσε να παρουσιαστεί σε καθορισμένη ημερομηνία στο Κτηματολόγιο για την μεταβίβαση. Η ίδια δεν ανταποκρίθηκε. Βρίσκουμε περαιτέρω ότι ο Ενάγων ήταν έτοιμος και πρόθυμος να εκπληρώσει τους όρους της συμφωνίας και
40 ότι είχε την οικονομική ευχέρεια να καταβάλει το υπόλοιπο

του τιμήματος. Εδώ είμαστε υποχρεωμένοι να επισημάνουμε μια αντίφαση στην μαρτυρία του Ενάγοντα ότι δηλαδή, είχε εξασφαλίσει το δάνειο, ενώ στην πραγματικότητα είχε τα χρήματα σε γραμμάτια. Πιστεύουμε ότι η ασυνέπεια αυτή ουδόλως αλλοιώνει την αξιοπιστία του μάρτυρα. Από τα ανωτέρω ευρήματα προκύπτει σαφώς ότι το πωλητήριο έγγραφο μεταξύ των διαδίκων ουδέποτε ετεροματίσθη. Στην επιστολή τεκμήριο 7 προβάλλεται σαν κύριος λόγος τερματισμού η μη συμμόρφωση του Ενάγοντα στον όρο 2(α) του συμβολαίου. Ο όρος αυτός αφορά την προκαταβολή. Ίσως, το τί υπονοούσε η επιστολή, και τούτο διαφάνηκε κατά τη διάρκεια της ακροαματικής διαδικασίας, είναι ότι η προκαταβολή επεστράφη στον Ενάγοντα. Δεν συμφωνούμε με αυτή τη θέση. Προκαταβολή δόθηκε σύμφωνα με το πωλητήριο έγγραφο. Στην παράγραφο 2 της Έκθεσης Υπεράσπισης διευρύνονται οι λόγοι μη συμμόρφωσης στους όρους του πωλητηρίου εγγράφου. Μνημονεύεται εκεί η παράλειψη του Ενάγοντα να καταβάλει το τίμημα ως η συμφωνία. Ούτε αυτό ευσταθεί καθότι η Εναγομένη δεν ήταν πρόθυμη να προχωρήσει με την μεταβίβαση και εγγραφή του επίδικου. Το υπόλοιπο του τιμήματος θα καταβάλλετο όταν θα εκπληρούτο η πιο πάνω προϋπόθεση.”

Ο κύριος λόγος έφεσης είναι ότι:

“Κακώς απεφασίσθη ότι η Εναγομένη δεν είχε το δικαίωμα τερματισμού, ιδιαιτέρως λόγω της παραδοχής του Ενάγοντος ότι δεν επρόσφερε εις την Εναγομένη πριν της 23.4.1987.”

Η θέση του δικηγόρου της εφεσείουσας είναι ότι επειδή ο εφεσίβλητος δεν πρόσφερε στην εφεσείουσα το υπόλοιπο του τιμήματος πριν τις 23/4/87, ημερομηνία που στάληκε επιστολή στην εφεσείουσα και την καλούσε να παρουσιαστεί στο Κτηματολόγιο Λεικωσίας για να του μεταβιβάσει το επίδικο διαμέρισμα, είναι υπαίτιος της διάρρηξης της συμφωνίας και κακώς αποφάσισε το πρωτόδικο Δικαστήριο ότι η εφεσείουσα δεν είχε το δικαίωμα τερματισμού της συμφωνίας. Ο δικηγόρος της εφεσείουσας, υπέβαλε στο Δικαστήριο ότι παρόλο που ο λόγος τερματισμού της συμφωνίας είναι λανθασμένος, όπως εμφανίζεται στην επιστολή της εφεσείουσας με ημερομηνία 14/4/87, που βασίστηκε στον όρο 2(α) της συμφωνίας που είναι η παράλειψη να συμμορφωθεί με την πληρωμή της προκαταβολής των £5.000 κατά την υπογραφή του εγγράφου, εντούτοις επειδή υπήρχε άλλος νομικός λόγος τερματισμού της συμφωνίας, δηλαδή η μη πληρωμή του υπολοίπου μετά την έκδοση των χωριστών τίτλων, το πρωτόδικο Δικαστήριο όφειλε να βασιστεί πάνω στο λόγο εκείνο και να καταλήξει στο συμπέρασμα ότι υπαίτιος της διαρρήξεως

της συμφωνίας είναι ο εφεσίβλητος. Βάσισε την επιχειρηματολογία του στην υπόθεση *Universal Cargo Carrier Corporation v. Citati* [1957] 2 All E.R. 70. Ο δικηγόρος, βασίστηκε στο απόσπασμα που βρίσκεται στη σελίδα 89, το οποίο έχει ως εξής:

5 “It is now well settled that a rescission or repudiation, if given for a
wrong reason or for no reason at all, can be supported if there are at
the time facts in existence which would have provided a good
reason. It so happens that one of the leading authorities which
10 established this principle is also on the point which I am now
considering. In *British & Beningtons v. North Western Cachar
Tea Co., etc.* (15) ([1923] A.C. 48), a contract was made in
September, 1919, for the sale of a quantity of 1919-20 crop of Indian
teas. It was agreed between the parties at the arbitration (see the
report in the Court of Appeal (1921), 10 Lloyd’s Rep. 381) that the
15 contract required delivery in bonded warehouse in London. No time
for delivery being prescribed, it followed that the contract required
delivery within a reasonable time. Shipment was made in good time,
but, owing to congestion in the Port of London, the ships were
diverted by the shipping controller to various other ports, and the
20 cargoes were discharged there in February and March, 1920.
Negotiations took place between the parties for delivery to be taken
at these other ports, but they resulted only in an unenforceable
agreement. In July, 1920, the buyers wrote (see (1921), 8 Lloyd’s
Rep. at p. 220) saying that, as the goods were not yet delivered in
25 London as promised by the contracts, the latter were null and void.
At the arbitration the buyers argued that they were entitled to cancel
the contract because by July, 1920, a reasonable time for the delivery
of the tea had expired. The arbitrator held that a reasonable time had
not then expired and awarded damages to the sellers.”

30 Η πιο πάνω νομική αρχή δεν έχει εφαρμογή στην παρούσα περι-
πτωση, καθότι το εύρημα του πρωτόδικου Δικαστηρίου είναι ότι ο
εφεσίβλητος μετά την έκδοση των τίτλων επισκέφθηκε την εφεσεί-
ουσα στην οικία της και της ανέφερε ότι ήταν έτοιμος για τη μετα-
βίβαση και ανάμενε να τον ειδοποιήσει και ότι ο εφεσίβλητος ήταν
35 έτοιμος και πρόθυμος να εκπληρώσει τους όρους της συμφωνίας
και ότι είχε την οικονομική ευχέρεια να καταβάλει το υπόλοιπο του
τιμήματος.

Η εφεσείουσα δεν προσέβαλε τα ευρήματα του πρωτόδικου Δι-
καστηρίου και συνεπώς η νομική αρχή την οποία πρόβαλε ο δικη-
40 γόρος της κατά την ακρόαση της έφεσης, δεν έχει εφαρμογή. Η έφε-
ση απορρίπτεται.

Αναφορικά με την αντέφεση, είναι κοινό έδαφος ότι πράγματι ο εφεσίβλητος πλήρωσε μετά την υπογραφή του πωλητηρίου εγγράφου διάφορα ποσά, ανερχόμενα σε £480 και το Δικαστήριο εσφαλμένα δεν αφαίρεσε το ποσό αυτό από το υπόλοιπο του τιμήματος που είναι £15.000. Αφαιρούμε αυτό από τις £15.000 και παραμένει υπόλοιπο £14.520. 5

Για όλους τους πιο πάνω λόγους, η έφεση αποτυγχάνει και απορρίπτεται και η αντέφεση επιτυγχάνει με έξοδα υπέρ του εφεσίβλητου.

*Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα. Η 10
αντέφεση επιτρέπεται με έξοδα.*