ΑΝΩΤΑΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

ΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ

*(Πολιτική Έφεση Αρ.374/2015)*

10 Απριλίου 2024

[ΜΑΛΑΧΤΟΣ, ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ, ΕΦΡΑΙΜ, Δ/στές]

CHR. KARAOLIS CONTRACTORS-DEVELOPERS LTD,

*Εφεσείουσα,*

ν.

ELENA ODZHIMADU,

*Εφεσίβλητης.*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Κ. Θεοδωρίδης για Θεοδωρίδη, Γεωργίου, Ιακώβου & Σία Δ.Ε.Π.Ε.,* για την Εφεσείουσα.

*Στ. Στυλιανού*, για την Εφεσίβλητη.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Η απόφαση του Δικαστηρίου είναι ομόφωνη και θα δοθεί από τον Μαλαχτό, Δ.

**Α Π Ο Φ Α Σ Η**

**ΜΑΛΑΧΤΟΣ, Δ.:** Το πρωτόδικο Δικαστήριο αποδέχθηκε ως ανταποκρινόμενη στην αλήθεια την εκδοχή της Εφεσίβλητης, ως προς τη συμφωνία με την οποία θα αγόραζε μια κατοικία από την Εφεσείουσα εταιρεία και αποφάνθηκε ότι επρόκειτο για σύμβαση υπό αίρεση.[[1]](#footnote-1) Αποδέχτηκε ακόμα τη θέση της ότι η αίρεση της εξασφάλισης δανειοδότησης της δεν επήλθε και επομένως ότι η συμφωνία κατέστη ανίσχυρη. Επιδίκασε ως αποτέλεσμα υπέρ της και εναντίον της Εφεσείουσας το ποσό των €100.000 που παραδεκτά είχε καταβάλει στην τελευταία.

Η πρωτόδικη απόφαση προσβάλλεται με 11 λόγους έφεσης. Οι λόγοι έφεσης 2, 3 και 5 αφορούν στην κρίση της αξιοπιστίας των βασικότερων μαρτύρων στην υπόθεση και θα πρέπει να εξεταστούν πρώτοι.

Υπενθυμίζουμε συναφώς τις διαχρονικά αναλλοίωτες αρχές που διέπουν το ζήτημα της παρέμβασης του εφετείου στην κρίση του πρωτόδικου δικαστηρίου σε σχέση με την αξιοπιστία των μαρτύρων. Ότι αυτή ανήκει κατεξοχήν στο πρωτόδικο δικαστήριο το οποίο είχε την ευκαιρία να ακούσει τους μάρτυρες και να παρακολουθήσει τη συμπεριφορά τους στο εδώλιο του µάρτυρα. Και πως κατά κανόνα το εφετείο σπάνια επεµβαίνει, όταν τα ευρήματα καταφαίνονται εξ αντικειµένου ανυπόστατα ή όταν είναι παράλογα ή αυθαίρετα ή δεν υποστηρίζονται από τη µαρτυρία που έγινε αποδεχτή ως αξιόπιστη. Εάν ήταν εύλογα επιτρεπτό στο πρωτόδικο δικαστήριο να κάµει τα ευρήµατα τα οποία έκαµε σε σχέση µε την αξιοπιστία το εφετείο δεν επεµβαίνει (***Σολωμού ν. Vineyard View Tourist Enterprises Ltd (1998) 1(Α) Α.Α.Δ. 300,*** 320-1). Το πρωτόδικο δικαστήριο βρίσκεται σε πλεονεκτική θέση έναντι του εφετείου να κρίνει την αξιοπιστία των μαρτύρων, που με τη ζώσα μαρτυρία τους προσφέρουν στο δικαστήριο την αμεσότητα και την παραστατικότητα των εκατέρωθεν θέσεων τους και επομένως και τα ευρήματα που εξάγονται πρωτοδίκως, εμπεριέχουν κρίση που αφορά την εντύπωση που απεκόμισε το δικαστήριο μέσα από την ανθρώπινη εμπειρία της παρακολούθησης της δίκης και των αντιπαραβαλλόμενων θέσεων που εκεί εκφράστηκαν. Το εφετείο έχει την ευχέρεια να καταλήξει στα δικά του συμπεράσματα εκεί όπου διαπιστώνεται ότι η κατάληξη του πρωτόδικου δικαστηρίου, είτε δεν μπορεί να δικαιολογηθεί από τη μαρτυρία και τα γεγονότα, είτε η κρίση επί της αξιοπιστίας των μαρτύρων παρουσιάζεται προβληματική ενόψει λογικής ανακολουθίας ή πλημμελούς αξιολόγησης των δεδομένων που παρουσιάστηκαν κατά τη δίκη (***Baloise Insur. Co Ltd v. Κατωμονιάτη κ.ά. (2008) 1(Β) Α.Α.Δ. 1275***, 1290-1).

Ο λόγος έφεσης 5 αφορά στη μη αποδοχή της μαρτυρίας της Μ.Ε.3, πρώην υπαλλήλου της Εφεσείουσας. Αυτή κλήθηκε πριν κλείσει την υπόθεση της η Εφεσίβλητη και αντεξετάστηκε από την Εφεσείουσα αναφορικά με δηλώσεις και συμπεριφορά που της απέδωσε η Εφεσίβλητη προς επιβεβαίωση θέσεων της (***άρθρο 26*** του ***περί Αποδείξεως Νόμου, Κεφ.9***).

Το πρωτόδικο Δικαστήριο διαπίστωσε ότι ήταν επιλογή της μάρτυρος να μην υπεισέλθει ή να αναμειχθεί στη διαφορά των διαδίκων και ότι προσπάθησε να δώσει απαντήσεις «*του τύπου "δεν θυμάμαι", "δεν νομίζω"*». Σε αυτό το πλαίσιο, το πρωτόδικο Δικαστήριο σημείωσε ότι η μάρτυρας είχε καταθέσει ότι η κατοικία πωλήθηκε σε τρίτο πρόσωπο όταν αυτή είχε φύγει από την υπηρεσία της Εφεσείουσας το 2012, ενώ ήταν κοινό έδαφος ότι η πώληση αυτή είχε γίνει το 2010.

Βρίσκουμε ότι η κατάληξη του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι θα ήταν ακροσφαλές να στηριχθεί στη μαρτυρία της Μ.Ε.3, ήταν εύλογη και δεν παρέχεται κανένα περιθώριο για δική μας παρέμβαση. Επομένως, ο λόγος έφεσης 5 απορρίπτεται.

Με το λόγο έφεσης 2 προσβάλλεται ως εσφαλμένη η αξιολόγηση της μαρτυρίας της Εφεσίβλητης. Το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε διαπιστώσει ότι αυτή ήταν «*καθαρή ως προς την εκδοχή της και παρέμεινε συνεπής*». Ως προς το σημείο διαφωνίας των διαδίκων, κατά πόσο δηλαδή η εξασφάλιση δανείου από τράπεζα ήταν προϋπόθεση για την ολοκλήρωση της συμφωνίας, αποδέχτηκε την εκδοχή της ως λογική και πειστική.

Η αναφορά της Εφεσίβλητης ότι η κατοικία πωλήθηκε από την Εφεσείουσα σε τρίτο πρόσωπο για το ποσό των €650.000, δεν υποστηρίχτηκε από τη λειτουργό του Κτηματολογίου, Μ.Ε.2. Η Εφεσίβλητη είχε καταθέσει ότι την είχε σχετικά πληροφορήσει η Μ.Ε.3. Εφόσον η μαρτυρία της Μ.Ε.3 δεν έγινε αποδεχτή, το σημείο δεν θα μπορούσε να ληφθεί υπόψη. Αυτό ισχύει για όλα τα σημεία στα οποία υποδεικνύεται διάσταση μεταξύ της μαρτυρίας της Εφεσίβλητης και της Μ.Ε.3.

Ό,τι άλλο υπέδειξε η Εφεσείουσα αφορούσε σημεία που δεν θα μπορούσαν να έχουν καταλυτική σημασία στην κρίση της αξιοπιστίας της Εφεσίβλητης. Ούτε λοιπόν και στην περίπτωση της βρίσκουμε να υπάρχει έδαφος που να δικαιολογεί την παρέμβαση του Εφετείου. Επομένως, ο λόγος έφεσης 2 επίσης απορρίπτεται.

Ο λόγος έφεσης 3 αφορά στην κρίση της αξιοπιστίας του διευθυντή της Εφεσείουσας, Μ.Υ.1. Το πρωτόδικο Δικαστήριο προέβηκε σε εκτεταμένη ανάλυση πτυχών της μαρτυρίας του και προέβηκε σε εύλογες διαπιστώσεις στη βάση των οποίων πείσθηκε ότι ο Μ.Υ.1. δεν είχε καταθέσει την αλήθεια.

Εξήγησε το πρωτόδικο Δικαστήριο γιατί απέρριψε τη θέση του μάρτυρα ότι είχε συμφωνηθεί ότι το ποσό των €100.000 δεν θα ήταν επιστρεπτέο και την εξήγηση που έδωσε ότι έτσι συμφωνήθηκε επειδή επρόκειτο για συμφωνία υψηλού κινδύνου. Την απέρριψε αναφέροντας ότι τον κίνδυνο είχε λάβει η Εφεσίβλητη που είχε καταβάλει €100.000 χωρίς να έχει στα χέρια της γραπτή συμφωνία την οποία θα μπορούσε να καταχωρίσει στο Κτηματολόγιο για σκοπούς ειδικής εκτέλεσης και όχι η Εφεσείουσα. Ο Μ.Υ.1 είχε αναφέρει αντεξεταζόμενος γιατί δεν καταρτίστηκε γραπτή συμφωνία ότι «*θα ήμουν σήμερα ακόμα με το έγγραφο κατατεθειμένο και να κυνηγώ την [Εφεσίβλητη] να το αφαιρέσει από το Κτηματολόγιο να μπορέσω να το πουλήσω*». Επεσήμανε περαιτέρω το πρωτόδικο Δικαστήριο ότι δεν υφίστατο δικογραφημένη θέση ότι είχε συμφωνηθεί ότι το ποσό των €100.000 δεν θα ήταν επιστρεπτέο, αλλά ο δικογραφημένος ισχυρισμός της Εφεσείουσας ήταν ότι δεν είχε συμφωνηθεί ότι το ποσό των €100.000 θα ήταν επιστρεπτέο.

Επιχειρηματολογεί ακόμα η Εφεσείουσα ότι ο Μ.Υ.1 δεν αντεξετάστηκε και δεν αμφισβητήθηκε σε σχέση με τη δήλωση του ότι η Εφεσίβλητη συνειδητοποίησε ότι δεν μπορούσε να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της και παρακάλεσε να ακυρωθεί η συμφωνία και να της επιστραφεί το ποσό της προκαταβολής. Κατ’ ακολουθία, εισηγείται, το πρωτόδικο Δικαστήριο θα έπρεπε να αποδεχτεί την εκδοχή του. Παρέπεμψε στην ***Frederickou Schools Co. Ltd κ.ά. v. Acuac Inc. (2002) 1(Γ) A.Α.Δ. 1527***, 1541, « … *ο μάρτυρας πρέπει να αντεξετασθεί επί όλων των ουσιαστικών γεγονότων τα οποία αμφισβητούνται.  Διαφορετικά το δικαστήριο θεωρεί - και το εκλαμβάνει - ότι η μαρτυρία του δεν αμφισβητήθηκε*».

Έχουμε διεξέλθει τα πρακτικά της αντεξέτασης του Μ.Υ.1. Διαπιστώνουμε ότι η βασική θέση της Εφεσίβλητης ότι η συμφωνία προνοούσε την επιστροφή του ποσού που είχε πληρώσει στην περίπτωση που δεν εξασφαλιζόταν ο δανεισμός της είχε σαφώς υποβληθεί στο μάρτυρα. Η θέση του, στην έκταση που υποστηρίζει ότι η Εφεσείουσα αναγνώρισε ότι με τη μη εξασφάλιση δανεισμού παραβίαζε τις συμβατικές της υποχρεώσεις και η επιστροφή σε αυτή του ποσού που είχε πληρώσει ήταν ζήτημα παράκλησης της προς την Εφεσείουσα, ασφαλώς και είχε αμφισβητηθεί. Δεν μπορούμε, επομένως, να συμφωνήσουμε με την εισήγηση της Εφεσείουσας. Ο λόγος έφεσης 3 επίσης απορρίπτεται.

Επομένως οι υπόλοιποι λόγοι έφεσης θα εξεταστούν στη βάση των ευρημάτων του πρωτόδικου Δικαστηρίου ως προς τα γεγονότα της υπόθεσης.

Με το λόγο έφεσης 1 προβάλλεται η θέση ότι εσφαλμένα κρίθηκε ότι η επίδικη συμφωνία ήταν σύμβαση υπό αίρεση. Στην αιτιολογία δεν εγείρεται οποιοδήποτε θέμα εσφαλμένης νομικής προσέγγισης ή ερμηνείας, παρά μόνο επαναλαμβάνονται οι θέσεις περί εσφαλμένης αποδοχής της θέσης της Εφεσίβλητης και εσφαλμένης απόρριψης της εκδοχής της Εφεσείουσας.

Η «*σύμβαση υπό αίρεση*» ορίζεται στο ***άρθρο 31***του***περί Συμβάσεων Νόμου, Κεφ.149***ως «*σύμβαση για πράξη ή αποχή από πράξη, αν γεγονός συνακόλουθο της σύμβασης επέλθει ή δεν επέλθει*». Μια τέτοια σύμβαση δεν είναι νομικά εκτελεστή, μέχρι την επέλευση του μελλοντικού και αβέβαιου γεγονότος που προβλέπεται στη σύμβαση (***άρθρο 32*** του ***Κεφ.149***).  Αν το υπό αίρεση γεγονός καταστεί αδύνατο η συμφωνία καθίσταται άκυρη (***Μουή ν. Ιωάννου (2012) 1(Β) Α.Α.Δ. 1540***, 1549-50, ***Κανναουρίδης ν. «Η Μέριμνα» Λτδ***[***(2002) 1(Β) Α.Α.Δ. 1390***](http://www.cylaw.org/cgi-bin/open.pl?file=/apofaseis/aad/meros_1/2002/rep/2002_1_1390.htm)*,* 1395-6 και***Στυλιανού κ.ά. ν. Εφορείας Ελλην. Εκπαιδ. Στροβόλου***[***(1998) 1(Δ) Α.Α.Δ. 1924***](http://www.cylaw.org/cgi-bin/open.pl?file=/apofaseis/aad/meros_1/1998/rep/1998_1_1924.htm), 1930*)*.

Με το λόγο έφεσης 4 προβάλλεται ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο εσφαλμένα αποφάσισε ότι η αίρεση της σύμβασης ήταν η εξασφάλιση δανείου. Η Εφεσείουσα επικαλείται ότι το εύρημα δεν στηριζόταν στη δοθείσα μαρτυρία. Μαρτυρία είχε δοθεί. Ήταν η μαρτυρία της Εφεσίβλητης. Αυτό που επαναφέρει εκ νέου η Εφεσείουσα είναι τη θέση περί εσφαλμένης αξιολόγησης της μαρτυρίας της και εσφαλμένης μη αποδοχής της μαρτυρίας της Μ.Ε.3 και του Μ.Υ.1.

Δεδομένης της απόρριψης των λόγων έφεσης που αφορούν στην αξιοπιστία των μαρτύρων, δεν παραμένει οτιδήποτε προς συζήτηση και οι λόγοι έφεσης 1 και 4 απορρίπτονται.

Με τον λόγο έφεσης 11 προβάλλεται ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο ερμήνευσε εσφαλμένα τις νομικές αρχές που αφορούν στο κατά πόσο το ποσό που κατέβαλε η Εφεσίβλητη έπρεπε να θεωρηθεί είδος εγγύησης που θα χανόταν εφόσον με υπαιτιότητα της τερματιζόταν η σύμβαση ή αποτελούσε μέρος του τιμήματος.

Υποστηρίζει η Εφεσείουσα ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν εφάρμοσε την αρχή που καθιερώθηκε στην υπόθεση ***Αγαπίου ν. Λεωνίδου (2007) 1(Α) Α.Α.Δ. 50***. Η εκεί συμφωνία για την αγορά μιας κατοικίας τερματίστηκε με υπαιτιότητα της αγοράστριας, η οποία είχε καταβάλει στους πωλητές £2.000. Το ζήτημα ήταν κατά πόσο το ποσό θα έπρεπε, στο πλαίσιο της συμφωνίας, να θεωρηθεί ότι αποτελούσε είδος εγγύησης που κατά την εισήγηση των πωλητών θα χανόταν εφόσον με υπαιτιότητα η αγοράστρια τερμάτιζε τη συμφωνία ή ήταν μέρος του τιμήματος που θα επιστρεφόταν. Στα περιστατικά της υπόθεσης κρίθηκε ότι ήταν μέρος του τιμήματος που θα επιστρεφόταν. Η τιμή πώλησης ήταν £62.000 και εφόσον στη συμφωνία γινόταν πρόβλεψη για την εξόφληση ποσού £60.000, εύκολα διαπιστωνόταν ότι οι £2.000 ήταν μέρος του τιμήματος.

Η αυθεντία δεν βοηθά την επιχειρηματολογία της Εφεσείουσας. Το ποσό των €100.000 που είχε καταβάλει η Εφεσίβλητη ασφαλώς και ήταν μέρος του τιμήματος. Το ύψος του ποσού σε συνάρτηση με το τίμημα αγοράς επιβεβαιώνει του λόγου το αληθές. Άλλωστε δεν ήταν καν η θέση της Εφεσείουσας ότι, στην περίπτωση που η συμφωνία ολοκληρωνόταν, οι €100.000 δεν θα λογίζονταν έναντι του τιμήματος των €568.964 και ότι η Εφεσίβλητη θα εξοφλούσε καταβάλλοντας αντί €468.964 το ποσό των €568.964. Τέτοια θέση δεν είχε δικογραφηθεί και αυτό που κατέθεσε ο διευθυντής της Εφεσείουσας ήταν ότι το ποσό δεν ήταν επιστρεπτέο λόγω του ότι επρόκειτο για συμφωνία υψηλού κινδύνου, θέση που επίσης δεν είχε δικογραφηθεί και που σε κάθε περίπτωση απορρίφθηκε από το πρωτόδικο Δικαστήριο.

Ούτε και η αγγλική απόφαση ***Workers Trust & Merchant Bank Ltd v. Dojap Investments Ltd (1993) 2 W.L.R. 702***, που η Εφεσείουσα επίσης επικαλέστηκε, βοηθά την επιχειρηματολογία της. Η Εφεσείουσα παρέπεμψε σε απόσπασμα που αναφέρει ότι «*A true deposit is earnest money given to guarantee due performance of the contract, and if the contract is rescinded by reason of the purchaser’s default the purchaser is not entitled at law or in equity to relief from forfeiture of the deposit*». Επρόκειτο για αγορά ακινήτου σε δημοπρασία και υπήρχε ρητή πρόνοια ότι εφόσον ο επιτυχών πλειοδότης δεν κατέβαλλε το υπόλοιπο μέσα σε τακτή χρονική προθεσμία, η δημοπράτρια τράπεζα θα είχε δικαίωμα να κατάσχει την προκαταβολή.

Στην υπό κρίση περίπτωση υφίστατο το στοιχείο της αίρεσης της σύμβασης και ήταν η μη έλευση της αίρεσης που καθόρισε ότι το ποσό θα έπρεπε να επιστραφεί στην Εφεσίβλητη, ανεξάρτητα εάν η Εφεσείουσα είχε υποστεί ζημιά από την εξέλιξη. Η καταβολή κάποιου ποσού θα μπορούσε, υπό άλλες περιστάσεις, να έχει την έννοια που εξηγείται στην ***Workers Trust*** εφόσον θα είχε επέλθει η αίρεση και επιτυγχάνετο ο δανεισμός, οπόταν και η συμφωνία θα ήταν ισχυρή.

Εάν μετά την έλευση της αίρεσης η Εφεσίβλητη υπαναχωρούσε και τερμάτιζε τη συμφωνία ή αυτή τερματιζόταν εξ υπαιτιότητας της, τότε η Εφεσείουσα, εφόσον θα είχε υποστεί ζημιά, θα μπορούσε να διεκδικήσει αποζημίωση και αναλόγως να κρατήσει μέρος ή όλο το ποσό των €100.000 ή και να διεκδικήσει ακόμα μεγαλύτερο ποσό αποζημίωσης.

Οι λόγοι έφεσης 10, 8, 7 και 6 αφορούν στην απαίτηση της Εφεσείουσας για αποζημιώσεις. Προσβάλλουν, αντίστοιχα, την πρωτόδικη κρίση ότι η Εφεσείουσα ουδέποτε τερμάτισε τη συμφωνία, ότι όφειλε να είχε εγείρει ανταπαίτηση για τις ζημιές που επικαλείτο, ότι δεν είχε υποστεί οιαδήποτε ζημιά από τη μη υλοποίηση της συμφωνίας με την Εφεσίβλητη και την απόρριψη της θέσης ότι για την πώληση στο τρίτο πρόσωπο κατέβαλε προμήθεια €40.000.

Με το λόγο έφεσης 9 προβάλλεται ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο εσφαλμένα αποφάσισε ότι η συμφωνία δεν προέβλεπε τρόπο και χρόνο αποπληρωμής. Αυτό που το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε αναφέρει ως επισήμανση ήταν ότι στην περίπτωση που κρινόταν ότι η σύμβαση δεν ήταν υπό αίρεση, τότε η Εφεσείουσα θα όφειλε να είχε καταστήσει το χρόνο εξόφλησης του υπολοίπου ουσιώδη, εφόσον δεν είχε δοθεί μαρτυρία ότι υφίστατο χρονοδιάγραμμα για την αποπληρωμή.

Ζήτημα ουσιώδους χρόνου για την εξόφληση, τερματισμού της συμφωνίας και αποζημίωσης της Εφεσείουσας θα εγειρόταν εφόσον διαπιστωνόταν ότι η συμφωνία των μερών ήταν ισχύουσα και η Εφεσίβλητη είχε αδικαιολόγητα υπαναχωρήσει. Μετά την επικύρωση της πρωτόδικης κατάληξης ότι επρόκειτο για σύμβαση υπό αίρεση η οποία δεν επήλθε, οι λόγοι έφεσης 6 μέχρι 10 καθίστανται αλυσιτελείς και επίσης απορρίπτονται.

Η έφεση απορρίπτεται.

€3.500 έξοδα της έφεσης, πλέον Φ.Π.Α. αν υπάρχει, επιδικάζονται υπέρ της Εφεσίβλητης και εναντίον της Εφεσείουσας.

Χ. Μαλαχτός, Δ.

Ι. Ιωαννίδης, Δ.

Ε. Εφραίμ, Δ.

1. *Άρθρο 31* του *περί Συμβάσεων Νόμου, Κεφ.149.*  [↑](#footnote-ref-1)