

ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΛΑΡΝΑΚΑΣ

Ενώπιον: Α. ΛΟΥΚΑ, Ε.Δ.

Αρ. Αγωγής:463/14

Μεταξύ:

Patroclos Holdings Ltd

Εναγόντων

-και-

Ελένης Σενέκκη

Εναγόμενης

Ημερομηνία: 10/5/2022

Εμφανίσεις:

Για Ενάγοντες: κ. Α. Κλεάνθους

Για Εναγόμενη: κ. Α. Γεωργίου

ΑΠΟΦΑΣΗ

1. Εισαγωγή

Η ανέγερση κατοικίας από τους Ενάγοντες για λογαριασμό της Εναγόμενης γέννησε την υπό εξέταση διαφορά. Οι πρώτοι επιζητούν υπόλοιπο για τις παρεχόμενες από αυτούς υπηρεσίες και η τελευταία επικαλείται κακοτεχνίες και παράβαση της μεταξύ τους σύμβασης και αξιώνει σχετικές αποζημιώσεις.

2. Τα δικόγραφα

Με την Έκθεση Απαίτησης δικογραφείται η συμφωνία- πωλητήριο έγγραφο των μερών, ημερομηνίας 1/6/2010 και οι σχετικές τροποποιήσεις του. Αυτή η συμφωνία είχε ως αντικείμενο την πώληση κατοικίας υπ' αριθμό εγγραφής 0/5853, τεμ. 444, Φ/Σχ. 41/18, τμήμα 0, Τοποθεσία Βερκί, Λάρνακα Πύλα (στο εξής «η Κατοικία»). Συμφωνημένη τιμή πωλήσεως ήταν τα €205 000 πλέον ΦΠΑ, ήτοι €235.750. Αναφέρεται η μέθοδος πληρωμής των ποσών και ότι παρέμεινε υπόλοιπο ύψους €26.312,39. Μετά από διακανονισμό αφαιρέθηκε

ποσό ύψους €4.204,40, λόγω καθυστέρησης στην παράδοση του ακινήτου και συμφωνήθηκε η μείωση του οφειλόμενου ποσού στις €20.000. Από τότε καταβλήθηκε ποσό μόλις €4.000, από την Εναγόμενη με αποτέλεσμα να παραμένει ως οφειλόμενο το αξιούμενο ποσό των €16.000.

Με την τροποποιημένη Υπεράσπιση και Ανταπαίτηση αμφισβητείται ότι εκπληρώθηκαν οι συμβατικές υποχρεώσεις των Εναγόντων, αλλά η Εναγόμενη παραδέχεται ότι παρέμεινε προς εξόφληση ποσό ύψους €20.000. Η Κατοικία παραχωρήθηκε από την Εναγόμενη στον γιό της κ. Χρίστο Σενέκη και εκείνος διαμένει εκεί από τον Οκτώβριο του 2011 ημερομηνία παράδοσης της Κατοικίας από τους Ενάγοντες. Στην συνέχεια αναφέρεται σε μια σειρά προβλημάτων της Κατοικίας κατά παράβαση της συμφωνίας ημερομηνίας ημερομηνίας 1/6/2010. Ενδεικτικά στην Υπεράσπιση γίνεται αναφορά σε πρόβλημα στην μόνωση της ταράτσας σπιτιού και γκαράζ, σε λανθασμένη τοποθέτηση μπάνιου, πρόβλημα στην εξώπορτα, παραμορφωμένο ντεπόζιτο, καθημερινή αποκόλληση ψηφίδων από την πισίνα, σκουριά και ξεκόλλημα στηθείων και προβλήματα στον περιβάλλοντα χώρο. Καταγράφεται στο δικόγραφο συνάντηση του κ. Σενέκη με τον διευθυντή των Εναγόντων και συμφωνία τους για καταβολή €11.750. Από αυτό το ποσό καταβλήθηκαν οι €4.000 και παρέμεινε ποσό €7.750 προς εξόφληση, αφού οι Ενάγοντες διόρθωσαν τα πιο πάνω προβλήματα. Δεν έγιναν διορθώσεις, τοποθετήθηκε διαφορετικό μπάνιο από αυτό που συμφωνήθηκε και αυτό είχε διαρροή. Κατέβαλε η Εναγόμενη €900 για αλλαγή της εξώπορτας της, και αναμένεται να γίνουν επιδιορθώσεις ως κατωτέρω, €760 για την μόνωση της ταράτσας, €297,50 για την επιδιόρθωση ταβανιών, €1100 για επιδιόρθωση της πισίνας, €1400 για επιδιόρθωση του μπάνιου, €400 για αλλαγή θερμοσίφωνα και €252 για επιδιόρθωση των στηθαίων μπαλκονιών.

Προς τεκμηρίωση των ως άνω διορίστηκε πραγματογνώμονας και αποκόμματα της έκθεσης του αντιγράφονται στην Υπεράσπιση. Οι θέσεις του πραγματογνώμονα θα αναλυθούν κατά την παράθεση της μαρτυρίας του. Εκείνο που προκύπτει από την έκθεση του πραγματογνώμονα, είναι ότι θα χρειαστεί συνολικό ποσό €29.285 για επιδιόρθωση κακοτεχνιών και προβλημάτων που εμφανίστηκαν στην Κατοικία εξαιτίας της παράβασης συμβατικών όρων από τους Ενάγοντες. Τούτο το ποσό αξιώνεται

ανταπαιτητικώς από την Εναγόμενη, όπως και γενικές αποζημιώσεις για ταλαιπωρία και €400 για παράνομη χρήση ηλεκτρικής παροχής από την κατοικία της.

Με την Απάντηση τους οι Ενάγοντες, πέραν της αρνήσεως των ισχυρισμών της Εναγόμενης, αναφέρουν ότι αυτή εμποδίζεται, λόγω συμπεριφοράς, να εγείρει τους πιο πάνω ισχυρισμούς. Οι απαιτήσεις της προέκυψαν μετά τον επίδικο χρόνο και ουδέποτε ο διευθυντής ή οι Ενάγοντες δέχθηκαν να προβούν στις επιδιορθώσεις που αναφέρει η Εναγόμενη. Όσον αφορά την αποδοχή πληρωμής ποσού €11.750 προς εξόφληση, τονίζουν ότι αυτό θα ήταν το υπόλοιπο αν καταβαλλόταν μέχρι τέλους Αυγούστου του 2013. Αρνούνται τα όσα καταλογίζονται ως παράβαση σύμβασης από μέρους τους, χαρακτηρίζουν απομακρυσμένες τις ζημιές της Εναγόμενης και ότι ουδέν μέτρο έλαβε προς περιορισμό της ζημιάς της.

3. Η μαρτυρία

Η μαρτυρία των μερών θα ομαδοποιηθεί. Εκ μέρους των Εναγόντων θα εκτεθεί η μαρτυρία του διευθυντή τους ΜΕ 1, των τεχνικών ΜΕ 2 και 3 και του λογιστή τους ΜΕ 4. Εκ μέρους της Εναγόμενης θα καταγραφεί η μαρτυρία του υιού της Εναγόμενης ΜΥ 8, των περίοικων του ΜΥ 1, 2 και 7, της εμπειρογνώμονος ΜΥ 6 και προσώπων από δημόσιες αρχές των ΜΥ 3 έως 5. Τα όσα τέθηκαν στην αντεξέταση των εν λόγω μαρτύρων, επιβεβαιωτικά, επεξηγηματικά ή ακόμα και σε αντίφαση με την υπόλοιπη μαρτυρία, θα αναλυθούν στο στάδιο της αξιολόγησης της μαρτυρίας.

Εν αρχή ο κ. Πάτροκλος Γεωργίου ΜΕ 1 μέσω της Γραπτής του Δήλωσης Έγγραφο 1, πέραν της επανάληψης των όσων καταγράφονται στην Έκθεση Απαίτησης, απαντά στους ισχυρισμούς περί παράβασης της σύμβασης και κακοτεχνιών. Αναφέρει ότι η μόνωση της ταράτσας επιδιορθώθηκε, όπως και το μπάνιο. Ουδέποτε ενημερώθηκαν για τον ηλιακό, υποστηρίζει, όπως και για τις άλλες κακοτεχνίες, τις οποίες χαρακτηρίζει ως εκ των υστέρων σκέψεις. Δεν παραδέχεται παράνομη χρήση ηλεκτρικής παροχής και αναφέρει ότι οι εργασίες τους τροφοδοτούντο από ξεχωριστή προσωρινή παροχή της ΑΗΚ (βλ. Τεκμήριο 3). Ουδέποτε του τέθηκαν παράπονα από την Εναγόμενη, παρά μόνο

ως προς τον φωτισμό, το οδικό δίκτυο και την μικρή καθυστέρηση. Έχουν ακόμα προσωπικό στο συγκρότημα κατοικιών και επιλύει δωρεάν το όποιο πρόβλημα προκύψει. Κατά την κυρίως του εξέταση ανέφερε ότι είναι λόγω καθυστέρησης στις πληρωμές που επήλθε καθυστέρηση στην αποπεράτωση της Κατοικίας. Η Εναγόμενη και ο γιός της είχαν δεχθεί το ποσό των €20.000 ως υπόλοιπο και πλήρωσαν έναντι αυτού ποσό €4.000. Είχε μάλιστα μεσολαβήσει τρίτο πρόσωπο για να επιλυθεί η διαφορά των μερών και είναι λόγω του «κουρέματος» του 2013 που αποδέχθηκε να του πληρωθεί μικρότερο από το οφειλόμενο ποσό μέχρι τον Αύγουστο του 2013 προς αποπληρωμή.

Προς επίρρωση των ισχυρισμών ως προς τα τεχνικά ζητήματα παρουσιάστηκε η μαρτυρία των Ανδρέα Γαβριήλ (ΜΕ 2) και Κώστα Παρπούνα (ΜΕ 3), οι οποίοι κατέθεσαν γραπτές δηλώσεις τα Έγγραφα 2 και 3 αντίστοιχα. Ο ΜΕ 2 επιστάτης και αργότερα πωλητής των Εναγόντων, ανέφερε ότι η Κατοικία παραδόθηκε τον Μάιο του 2011 στον κ. Σενέκη. Το πρώτο μπάνιο, τύπου jacuzzi έχανε νερό λόγω κατασκευαστικού προβλήματος, χρειαζόταν λίγο καιρό να έρθουν ανταλλακτικά και ο αγοραστής ζήτησε αντικατάσταση του, όπως και έγινε. Ήταν στο συγκρότημα και οι δύο ως άνω μάρτυρες σχεδόν καθημερινά και δεν ενημερώθηκαν για το όποιο άλλο ζήτημα. Τον Απρίλιο του 2012 επικοινωνήσαν με τους αγοραστές του συγκροτήματος για να επιλύσουν προβλήματα που υπήρχαν (βλ. επιστολή Τεκμήριο 2). Αναφέρουν οι ΜΕ 2 και 3 ότι μόνο μικροεπισκευές ζητήθηκαν από την Εναγόμενη και τους κατόχους της Κατοικίας και αυτές έγιναν. Μεταξύ αυτών ήταν η κατασκευή αποθήκης κάτω από την σκάλα της Κατοικίας, μικροπροβλήματα από την κακή χρήση της και ζημιές που είχαν προκληθεί από άλλα συνεργεία.

Τέλος ο ΜΕ 4 παρουσιάστηκε για να καταθέσει ως προς το οικονομικό κομμάτι των όσων ανέφερε ο ΜΕ 1. Ανέφερε ότι παραμένει υπόλοιπο €20.000, από την αγορά της Κατοικίας, χωρίς τον υπολογισμό των τόκων. Παρουσίασε και τιμολόγιο για παραγγελία τζακούζι (Τεκμήριο 14) και σχετικές καταστάσεις λογαριασμού και αποδείξεις (Τεκμήρια 10 έως 13). Τόκοι αλλά και επιπλέον ποσό ως καθυστέρηση, πέραν δηλαδή των όσων προέβλεπε η συμφωνία των μερών, χαρίστηκε από τους Ενάγοντες.

Κατατέθηκε η επίδικη συμφωνία των μερών και οι σχετικές τροποποιήσεις της ως Τεκμήριο 1. Επ' αυτής προβλέπεται το σχετικό τίμημα για την αγορά της Κατοικίας και ο τρόπος πληρωμής. Επισυνάπτονται Τεχνικές Προδιαγραφές, σύμφωνα με τις οποίες θα ανεγείρετο η Κατοικία. Οι Ενάγοντες θα λάμβαναν ενέργειες για να εκδοθεί ξεχωριστός τίτλος ιδιοκτησίας, στη βάση του Τεκμηρίου 1, ενώ δεν θα ευθύνονταν για καθυστέρηση από τις αρμόδιες αρχές. Για περίοδο έξι μηνών όφειλαν να επιδιορθώσουν την όποια κακοτεχνία προέκυπτε. Η Άδεια Οικοδομής κατατέθηκε ως Τεκμήριο 9. Με το Τεκμήριο 6 βεβαιούται η αποπεράτωση της Κατοικίας από τον επιβλέποντα μηχανικό.

Εκ μέρους της Εναγόμενης ο κάτοχος και διαμένοντας στην κατοικία γιός της, κ. Χρίστος Σενέκης ΜΥ 8, αντέτεινε ότι τον Οκτώβριο του 2011, όταν εγκαταστάθηκε στην Κατοικία διαπίστωσε σωρεία προβλημάτων και κακοτεχνιών όπως αναφέρεται και στην Υπεράσπιση του. Επανέλαβε τα όσα καταγράφονται στην Υπεράσπιση περί συμφωνίας για την καταβολή ποσού €7.750 προς εξόφληση, αφού επιδιορθώνονταν τα προβλήματα που αντιμετώπιζαν. Έκανε αναφορά στην έκθεση πραγματογνώμονα, με την οποία υποστηρίζει ότι τεκμηριώνονται οι ζημιές που δικογραφούνται και σημείωσε το κόστος επισκευής των. Κατέθεσε προς τούτο σχετικές αποδείξεις για την επιδιόρθωση της πισίνας της Κατοικίας.

Οι ΜΥ 1 (Μάριος Φωτίου), 2 (Μάριος Ιωάννου) και 7 (Αλέκος Δημητρίου), αποτελούν άτομα που αγόρασαν κατοικία από τους Ενάγοντες, στο ίδιο συγκρότημα κατοικιών με την Εναγόμενη. Επιβεβαιώνουν παρόμοιες με τις ως άνω κακοτεχνίες τόσο στις κατοικίες τους όσο και στους κοινόχρηστους χώρους. Ο ΜΥ1 προέβη σε έλεγχο της οικοδομής μέσω πολιτικού μηχανικού (Τεκμήριο 15). Κατεγράφησαν στο εν λόγω τεκμήριο κοινά προβλήματα με αυτά της επίδικης Κατοικίας, όπως αποκόλληση των ψηφίδων της πισίνας και προβλήματα με την εξώπορτα. Αν και οι Ενάγοντες κατέγραψαν τα προβλήματα το 2012, ουδέποτε τα επισκεύασαν. Και ο ΜΥ 2 αναφέρθηκε στην αποκόλληση των ψηφίδων της δικής του πισίνας, αλλά και στην υπερχειλίση των λάκκων όταν βρέχει, με αποτέλεσμα της μη τοποθέτησης της προνοούμενης στη βάση της άδειας οικοδομής δεξαμενής λυμάτων.

Ο ΜΥ 7 μόνος από τους τρεις μάρτυρες που εξόφλησε το ποσό αγοράς της κατοικίας του, είναι μέλος της διαχειριστικής επιτροπής του συγκροτήματος. Αναφέρθηκε στην μη έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας για την επίδικη Κατοικία και τα λοιπά ακίνητα του συγκροτήματος, ενώ ούτε καν διαχωρισμός των τεμαχίων δεν έλαβε χώρα. Κατέγραψε μια σειρά προβλημάτων στους κοινόχρηστους χώρους, προβλήματα τα οποία απεικονίζονται σε φωτογραφίες που κατέθεσε (Τεκμήριο 20). Αυτά κοντολογίς είναι η πτώση της ψηφίδας στην είσοδο του συγκροτήματος, η καθίζηση στο δάπεδο της εισόδου του συγκροτήματος, η μη διαφυγή των νερών στον ίδιο χώρο, η διάβρωση του εδάφους και το πρόβλημα στον φωτισμό του συγκροτήματος. Ακόμα αναφέρθηκε σε κακοτεχνίες οικιών του συγκροτήματος, όπως ήλθαν εις γνώση του, ανάλογες με αυτές της Κατοικίας. Δεν τους δόθηκαν ως διαχειριστική επιτροπή στοιχεία όλων των ακινήτων, πολλά από τα οποία κατέχουν αλλοδαποί. Αποστάλθηκαν ηλεκτρονικά μηνύματα στους Ενάγοντες, οι οποίοι δεν προέβαιναν σε επιδιόρθωση των προβλημάτων, αν δεν τους καταβάλλονταν ποσά για εργασίες στους κοινόχρηστους χώρους πριν την σύσταση της Διαχειριστικής Επιτροπής.

Μέσω της μαρτυρίας του ΜΥ 3 Σταύρου Σαββίδη, Βοηθού Κτηματολογικού Λειτουργού του Επαρχιακού Κτηματολογίου Λάρνακας, προκύπτει ότι οι Ενάγοντες δεν προχώρησαν ακόμη σε αίτηση διαχωρισμού των τεμαχίων του συγκροτήματος, αλλά μετά από αίτηση αγοραστή προχωρά ο διαχωρισμός. Ο ΜΥ 4 Διοικητικός Λειτουργός της Επαρχιακής Διοίκησης Λάρνακας ανέφερε ότι δεν μπορεί να γίνει διαχωρισμός των τεμαχίων στο συγκρότημα. Σήμερα οι Ενάγοντες προσπαθούν να εξασφαλίσουν νέα τροποποιητική άδεια οικοδομής, η οποία να ανταποκρίνεται στην επί τόπου κατάσταση των οικοδομών. Τελευταίος λειτουργός κρατικής υπηρεσίας, ο ΜΥ 5 Χάρης Βαβασινιώτης, Υγειονομικός Λειτουργός έκρινε δικαιολογημένο το παράπνοο των κατοίκων του συγκροτήματος για λυμνάζοντα ακάθαρτα νερά από τα φρεάτια έξω από το σπίτι τους, μετά από επιθεώρηση (Τεκμήριο 16).

Τέλος η πραγματογνώμονας κα. Καολή, ΜΥ 6, πολιτική μηχανικός, ανέφερε ότι γνωρίζει τον κ. Σενεκη από προηγούμενη εργασία της. Κατέθεσε το βιογραφικό της (Τεκμήριο 17) και σχετικές Εκθέσεις Τεκμήρια 18 και 19. Επί

του Τεκμηρίου 18 και τη μελέτη των τεχνικών προδιαγραφών προκύπτουν τα κάτωθι:

Εν πρώτοις ως προς τις τεχνικές προδιαγραφές της συμφωνίας των μερών παρατηρήθηκε από την ΜΥ 6 ότι:

Α. Οι κολώνες, δοκοί , πλάκα, σκάλα και προβόλοι είναι καλυμμένα με τρία χέρια σοβά και τρία χέρια βαφή.

Β. Η κάσια θα έπρεπε να ήταν από λαμαρίνα γαλβανιζέ. Από τον οπτικό έλεγχο φαίνεται απουσία της κάσιας και η τοποθέτηση της με πολυοθρεθάνη στον τοίχο.

Γ. Στόν χώρο στάθμευσης αντί να γίνει σταμπαριστό σκυρόδεμα ή διακοσμητικό ή με εποξική μπογιά έγινε με κεραμικά.

Δ. Οι Τεχνικές προδιαγραφές του Τεκμηρίου 1 προδιαγράφουν 13 σημεία επί του τοίχου, κλειδαριά αδιάρρηκτη με 8 έμβολα και 5 σταθερά στο πίσω μέρος της πόρτας και να παρέχει πυροπροστασία μισής ώρας τουλάχιστο και τοποθέτηση πανοραμικού ματιού 180° και αυτόματου ανεμοφράκτη. Στη συγκεκριμένη θύρα τοποθετήθηκε κλειδαριά ασφαλείας όχι αδιάρρηκτου τύπου χρηματοκιβωτίου και όχι με 8 έμβολα.

Τώρα σε σχέση με κακοτεχνίες και ελαττώματα της κατοικίας αναφέρονται τα ακόλουθα:

Α. Σύμφωνα με τα στοιχεία που της έδωσε η Εναγομένη, το ακίνητο στους πρώτους έξι μήνες αντιμετώπισε θέματα διαρροών και υγρασιών. Σύμφωνα με τους Όρους του Πωλητηρίου εγγράφου η υγραμόνωση είναι από μαστική ασφαλτο και έχει τέσσερα χρόνια εγγύηση. Η μέθοδος αυτή στεγάνωσης είναι παλιότερων τεχνικών μόνωσης οροφών και αντικαταστάθηκε με ασφαλικές μεμβράνες 5μμ οι οποίες περιέχουν ίνες δίνοντας ελαστικότητα μειώνοντας έτσι τις μετακινήσεις και τις ρωγμές, προβλήματα που αντιμετωπίζονταν στην μαστική ασφαλτο.

Β. Στο υπνοδωμάτιο του 1^{ου} ορόφου το οποίο χρησιμοποιείται ως γραφείο κατά την διάρκεια της χειμερινής περιόδου τα βρόχινα νερά διαπερνούσαν την οροφή με αποτέλεσμα να προκληθούν ζημιές και φθορές τόσο στον σκελετό της οικίας όσο και στα επιχρίσματα και σε κινητή επίπλωση. Το ίδιο ελάττωμα εμφανίστηκε και στην οροφή του χώρου στάθμευσης. Φαίνεται ότι υπήρξε

αστοχία στην μόνωση καθώς επίσης πιθανόν να υπήρχαν και σωλήνες εκτεθειμένες στην πλάκα που δεν τερματίστηκαν ορθά και πιθανόν να καλύφθηκαν με στρώμα από ελαφρομπετόν ή 'σκρήτ'. Χρειάζεται περαιτέρω διερεύνηση δηλαδή να αποκαλυφθούν οι στρώσεις που κάλυψαν την πλάκα οροφής όπως επίσης να μελετηθούν οι ρύσεις και οι υδρορροές. Ζητήθηκε το σχέδιο των υδρορροών που υποβλήθηκε στην οικοδομική άδεια. Από την Εναγόμενη έγινε μόνωση το Καλοκαίρι του 2012 και το Καλοκαίρι του 2013 Περίοδος που ήταν μέσα στην εγγύηση της Μαστικής Ασφάλτου με εκπνοή το 2015. Σύμφωνα με τα όσα της ανέφερε η Εναγόμενη παρόλο που το ελάττωμα αυτό υφίσταται από τους πρώτους έξι μήνες δηλαδή κατά την διάρκεια της περιόδου ελαττωμάτων και έγινε θεραπεία από την Εναγόμενη σε κατοπινό στάδιο η κακοτεχνία εξακολουθεί να υφίσταται.

Γ. Σύμφωνα πάλι με τα όσα της είπε η Εναγόμενη, η πισίνα αδυνατούσε να συγκρατήσει την ποσότητα του νερού για μικρό χρονικό διάστημα στο υψόμετρο που κατασκευάστηκε και οι ψηφίδες αποκολλούνταν από τον τοίχο. Υπήρχε δηλαδή διαρροή στον περιβάλλοντα χώρο. Η πισίνα διορθώθηκε από την Εναγόμενη. Από τον οπτικό έλεγχο και μετά από τις επιδιορθώσεις που έγιναν από την Εναγόμενη όσο αφορά τα μπογιατίσματα των εξωτερικών τοίχων της οικοδομής, στο παρόν στάδιο υπάρχει ξεφύλλισμα των χρωματισμών και άλατα σε εξωτερικό τοίχο του χώρου στάθμευσης καθώς επίσης και σε μπαλκονόθυρα. Πιθανή αιτία η κατασκευαστική λεπτομέρεια όσο αφορά το κατώφλι της θύρας αλλά και περιμετρικά του κτηρίου να μην έγιναν σύμφωνα με την καλή πρακτική έτσι ώστε να αποτρέπονται οι υγρασίες εδάφους να εισχωρήσουν στο εσωτερικό του σπιτιού. Οι γωνιές για το τρίτο χέρι δεν είναι γαλβανιζέ (εξωτερικής χρήσης) με αποτέλεσμα να σκουριάζουν και να προκαλούν ελαττώματα στους χρωματισμούς και στον σοβά (φουσκώματα). Στον τοίχο του χώρου στάθμευσης υπάρχει σε ψηλό σημείο πάνω από δάπεδο το ξεφλούδισμα που πιθανό να είναι σωλήνα που βρίσκεται μέσα στον τοίχο. Πέραν τούτου το σύστημα επανακυκλοφορίας του νερού της πισίνας (backwash) διοχετεύεται στον δρόμο ενέργεια που είναι αντίθετη με την νομοθεσία. Έξω και μέσα ο ίδιος τοίχος έχει εμφανή τα ελαττώματα από υγρασίες.

Δ. Διέγνωσε σαθρό σκυρόδεμα σε στηθαία προβόλων και δοκών. Φάνηκε ότι η επικάλυψη του οπλισμού δοκού και ο τρόπος στήριξης του μεταλλικού

καγκέλου επέφεραν την διάβρωση του οπλισμού δοκού με αποτέλεσμα να εμφανιστούν ξεφλουδίσματα λόγω σκωριάς.

Ε. Είχε συμφωνηθεί να τοποθετηθεί 'Jacuzzi' ο μηχανισμός του οποίου δεν τοποθετήθηκε ποτέ. Έγινε μία προσπάθεια στο παρελθόν η οποία δεν ευδοκίμησε λόγω του ότι θα έπρεπε να αφαιρεθεί η μπανιέρα. Εκτότε παραμένει χωρίς ποδιά. Η τοποθέτηση της αποχέτευσης δεν έγινε στην σωστή θέση με αποτέλεσμα να δυσχεραίνει και την τοποθέτηση του μηχανισμού. Η μπανιέρα εξακολουθεί να είναι μέχρι και σήμερα στην ίδια κατάσταση.

Στ. Ο δρόμος έχει κατασκευαστεί από τουβλάκια τύπου 'Δαλίκο' και έχει υποστεί καθίζηση με αποτέλεσμα τα νερά να λιμνάζουν στις λακκούβες και έξω από τις οικίες και σε κάποιες να προχωρεί και να εισβάλλει στο τεμάχιο των Αγοραστών. Υπάρχει υψομετρική διαφορά του δημόσιου δρόμου έξω από το τεμάχιο των 60 κατοικιών και του ιδιωτικού δρόμου δημιουργώντας μία ράμπα με μεγάλη κλίση. Δεν υπάρχουν γρίλιες όμβριων υδάτων ούτε και βιολογικός σταθμός. Υπάρχει αστοχία στην κατασκευή της οδού. Η απουσία των συστήματος όμβριων υδάτων καθώς επίσης και η κατασκευή του βιολογικού σταθμού είναι ενάντια στους ισχύοντες νόμους. Η καθίζηση οφείλεται σε κακοτεχνία της κατασκευής καθώς επίσης και στην απουσία συστήματος όμβριων υδάτων. Τα φρεάτια της ΑΗΚ υπερεξέχουν του υψομέτρου της οδού. Ζητήθηκε από τον Πωλητή να δοθούν τα σχέδια που υποβλήθηκαν και εγκρίθηκαν στην Οικοδομική Άδεια.

Κατέγραψε το κόστος επιδιόρθωσης των κακοτεχνιών ως κάτωθι:

- I. Αφαίρεση μόνωσης από μαστική άσφαλτο, σκλητ ρύσεων, προεπάλειψη και δύο στρώσεις μεμβράνης σταυροειδώς- € 2,100
- II. Επιδιόρθωση στηθιαίου μπαλκονιών και δοκού με κατάλληλα επιδιορθωτικά εποξικά υλικά, μόνωση μπαλκονιού με μεμβράνη, σκλητ ρύσεων, τοποθέτηση κεραμικών και νέο κάγκελο με σωστή στήριξη- € 2,920.
- III. Επιδιόρθωση υγρασίας σε μπαλκονόθυρα και εξωτερικούς τοίχους γκαράζ. Αφαίρεση σαθρού σοβά, εμποτισμός τούβλων με ειδικά υλικά, σοβάτισμα και πογιατίσματα. Αφαίρεση κεραμικών και τσεκολαδούρας από τοίχο και έλεγχος της μόνωσης και του κατωφλιού. Σε περίπτωση

που το κατώφλι δεν έχει τοποθετηθεί σωστά θα πρέπει να αφαιρεθεί η αλουμίνια θύρα και να κατασκευαστεί σωστά καθώς επίσης εάν έχει προκληθεί από υδρορροές ή σωλήνες αποχετεύσεων στο γκαράζ. Το κόστος αυτό δεν περιλαμβάνεται διότι απαιτείται περαιτέρω διερεύνηση.- € 800

- IV. Χρωματισμοί σε οροφή και τοίχους εξωτερικούς, δοκούς παλκονιών και οροφές-€ 2,000
- V. Αφαίρεση ψηφίδας πισίνας διαστάσεων 10Χ3Μ, φώτα, εξαρτήματα, γρίλιες, Νέα εποξική μόνωση, τοποθέτηση νέας ψηφίδας, επιδιορθώσεις σε σκυρόδεμα, νέα φωτιστικά, γρίλιες, εξαρτήματα- € 8040

Στο Τεκμήριο 19 συμπληρώνεται η έκθεση της ΜΥ 6, μετά από τα Τεκμήρια που είχαν κατατεθεί από τους Ενάγοντες. Επ' αυτής, πέραν του σχολιασμού μαρτυρίας ενώπιον του Δικαστηρίου, σημείωσε τα ακόλουθα:

- Στο χώρο στάθμευσης αντί να γίνει σταμπαριστό σκυρόδεμα ή διακοσμητικό ή με εποξική μπογιά έγινε με κεραμικά χωρίς να είναι αλλαγή του Αγοραστή, σε αντίθεση με τις Τεχνικές Προδιαγραφές του Τεκμηρίου 1.
- Ενώ στο Τεκμήριο 8 αναγράφεται ότι στα δωμάτια έγινε επιλογή για παρκέ, όπως αναγράφεται και στους όρους συμβολαίου στην παράγραφο Πατώματα μετά από οπτικό έλεγχο διαπιστώθηκε ότι σε όλα τα Υπνοδωμάτια καθώς και στο υπόλοιπο χώρο (διάδρομο κλπ) έχει τοποθετηθεί το ίδιο κεραμικό δάπεδο όπως σε όλη την Κατοικία (ισόγειο και 1ο όροφο) χωρίς να έχει γίνει αλλαγή από τον Ιδιοκτήτη.
- Όσο αφορά την οικοδομική άδεια που έχει κατατεθεί ως το Τεκμήριο 9 κατά τη μαρτυρία εκ μέρους της Πωλήτριας εταιρείας σημειώνεται ότι εκδόθηκε στις 10/03/11 και η οικία παραδόθηκε τον Οκτώβριο 2011.
- Από οπτικό έλεγχο διαπιστώθηκε ότι δεν έχει κατασκευαστεί σκυβαλαποθήκη και τα σκύβαλα εναποτίθενται στον απέναντι χώρο στάθμευσης, δίπλα από τον χώρο πρασίνου εκτός τεμαχίου.
- Από οπτικό έλεγχο που έγινε διαπιστώθηκαν ότι τα πιο κάτω άρθρα δεν έχουν εφαρμοστεί στην πράξη:

- i) Κατασκευή σκυβαλαποθήκης εντός οικοπέδου. Τοποθετήθηκαν πλαστικοί κάδοι στον απέναντι χώρο στάθμευσης δίπλα από τον χώρο πρασίνου και εκτός τεμαχίου.
- ii) Όμβρια ύδατα της στέγης του χώρου στάθμευσης του γείτονα διοχετεύονται στην στέγη του χώρου στάθμευσης του Αγοραστή και στην συνέχεια εκβάλλουν στην οικία του.
- iii) Η δοκός και η κολώνα της πλάκας του χώρου στάθμευσης είναι κοινή με τον γείτονα δεν υπάρχουν αρμός, όποτε επεμβαίνει το κτίσμα του ενός στην περιουσία του άλλου και δεν μπορεί να κατεδαφίσει ο ένας χωρίς να προκαλέσει ζημιά στον άλλον.
- iv) Το συγκρότημα έχει κατασκευαστεί κάτω από το υψόμετρο του δρόμου. Παρατηρήθηκε ότι δεν υπάρχει σύστημα ομβρίων υδάτων με γρίλιες και οχετούς στον δρόμο παρά μόνο ένα στόμιο στην λίνια πεζοδρομίου στην είσοδο του συγκροτήματος το οποίο από ότι φάνηκε ότι δεν είναι ικανοποιητικό στο να αναρροφήσει αυτόν τον όγκο νερών από το όλο οδικό εσωτερικό δίκτυο του συγκροτήματος.
- v) Η σωλήνα ανανέωσης (backwash pipe) κολυμβητικής δεξαμενής εκβάλλει στον δρόμο. Επιπλέον η αντίστοιχη σωλήνα του γείτονα διασχίζει το τεμάχιο του Αγοραστή και εκβάλλει στο πεζοδρόμιο της Καροικίας.

Περαιτέρω διαπίστωσε ότι στο δίκτυο αποχέτευσης δεν υπάρχουν ελεγχόμενα φρεάτια μετά την κάθετη σωλήνα λυμάτων από τα αποχωρητήρια του 1^{ου} ορόφου αλλά και του ισογείου. Δηλαδή το πρώτο φρεάτιο το οποίο απομακρύνει τα λύματα οριζόντια από την οικία στο δίκτυο και τελικά στην δεξαμενή δεν έχει εντοπιστεί παρά μόνο δύο φρεάτια τα οποία δεν ελέγχθηκαν και είναι απομακρυσμένα από τον εξωτερικό τοίχο της οικίας.

Όσο αφορά τις δεξαμενές σηπτικούς λάκκους και απορροφητικούς λάκκους από οπτικό έλεγχο διαπιστώθηκαν καλύμματα φρεατίων από σκυρόδεμα μέσα στον δρόμο και απέναντι από κάθε οικία και ενημερώθηκε ότι οδηγούν σε μία σηπτική δεξαμενή μέσα σε ένα σημείο του οδικού δικτύου του συγκροτήματος όπου και καθαρίζεται μόνο ένα σημείο από την διαχειριστική επιτροπή.

Αξίζει να αναφερθεί ότι δεν παρουσιάστηκε μαρτυρία πραγματογνώμονα από τους Ενάγοντες, αλλά η ΜΥ 6 αντεξετάστηκε εκτενώς επί των τεχνικών ζητημάτων που έθεσε.

Στη συνέχεια οι δικηγόροι των μερών απέστειλαν γραπτές αγορεύσεις, στις οποίες θα γίνεται αναφορά όπου κρίνεται χρήσιμο.

4. Ανάλυση Μαρτυρίας

Όσα ζητήματα προδιαγράφησαν από τα δικόγραφα ως επίδικα και αναπτύχθηκαν με μαρτυρία αποτελούν και το πεδίο εντός του οποίου θα αξιολογηθεί η μαρτυρία των μερών. Κύριο επίδικο είναι ο διττός ισχυρισμός της Εναγόμενης ότι αφενός υπήρξαν κακοτεχνίες που δεν επιδιορθώθηκαν και αφετέρου σε πολλές τεχνικές προδιαγραφές που συμφωνήθηκαν δεν τηρήθηκαν. Οι Ενάγοντες απαντούν ότι ό,τι τους υποδείχθηκε το επιδιόρθωσαν, ενώ οι όποιες αλλαγές στις τεχνικές προδιαγραφές έγιναν με την θέληση ή την συγκατάθεση της Εναγόμενης, του υιού της και της νύφης της. Επιπλέον αμφισβητούμενο παραμένει αν μειώθηκε με συμφωνία μεταξύ των μερών το οφειλόμενο ποσό. Η αξιολόγηση των μαρτύρων που ακολουθεί θα καταλήξει σε ευρύματα ως προς τα ως άνω επίδικα ζητήματα. Παραδεκτά είναι, δε, η συμφωνία των μερών, η ύπαρξη υπολοίπου, αν και αμφισβητείται το ύψος του και η παράδοση της Κατοικίας, με επίδικη την ακριβή ημερομηνία παράδοσης.

5. Αξιολόγηση μαρτυρίας/ευρύματα

Οι αρχές της νομολογίας δεικνύουν ότι η εντύπωση που αφήνει ένας μάρτυρας είναι παράγοντας εξαιρετικής σημασίας για την κρίση της αξιοπιστίας (C & A Pelekanos Assoc. Ltd v. Πελεκάνου (1999) 1(B) ΑΑΔ 1273). Παρά ταύτα το Δικαστήριο έχει ευθύνη να αξιολογήσει έκαστη μαρτυρία με βάση το περιεχόμενο της, την ποιότητα, πειστικότητα και τη σύγκριση της με την υπόλοιπη μαρτυρία (Ομήρου v. Δημοκρατίας (2001) 2 ΑΑΔ 506). Θα πρέπει το Δικαστήριο να λαμβάνει υπόψη ότι, δυνατόν ο αλαζόνας να είναι φιλαλήθης και ο ταπεινόφρων να ψεύδεται (Α. Ι. κ.α. v. Π. Φ. κ.α., Πολιτική Έφεση αρ. 283/12, 27/9/2019). Ο τρόπος που καταθέτει ένας μάρτυς συνιστά και εκδήλωση της προσωπικότητας του. Οι πνευματικές και άλλες αρετές που εξωτερικεύονται,

μαζί με το αφηγηματικό μέρος της μαρτυρίας, προσδίδουν κατά κανόνα αξιοπιστία στη μαρτυρία. Χρειάζεται όμως προσοχή από το δικαστή γιατί συμβαίνει αναξιόπιστος μάρτυς να προκαλεί ευμενή εντύπωση και αντίστροφα (Χριστοφή Φώτης v. Κώστα Γιάγκου Ζαχαριάδη (2002) 1 ΑΑΔ 401).

Ο ΜΕ 1, τεκμηρίωσε μια σειρά γεγονότων, τα οποία ήταν παραδεχτά, όπως η συμφωνία των μερών Τεκμήριο 1, η πληρωμή μέρους του συμφωνηθέντος ποσού από την Εναγόμενη, η αποπεράτωση και παράδοση της Κατοικίας Τεκμήριο 6, ακόμα και την πρόθεση για μείωση του ποσού, μέσω του Τεκμηρίου 5. Ακόμα μέσω του Τεκμηρίου 3 απέδειξε ότι δεν χρησιμοποιήθηκε ηλεκτρικό ρεύμα εις βάρος της Εναγόμενης. Σε ότι αφορά τα εν λόγω σημεία η αξιοπιστία των όσων ανέπτυξε ο ΜΕ 1 αποδείχθηκε. Παρά ταύτα δεν μπορεί να κριθεί αξιόπιστος και ως προς τις άλλες πτυχές της μαρτυρίας του. Τέτοιο εύρημα, εν μέρει αξιοπιστίας, πρέπει να αιτιολογηθεί επαρκώς από το Δικαστήριο, όπως και θα γίνει κατωτέρω (Ιωάννου και Άλλης v. Αστυνομίας Π.Ε. 52/12, ημ. 3/4/2013 και Φάρμα Ρένος Χ' Ιωάννου Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ v. Χίννη Π.Ε 14/09, ημ. 20/6/2012).

Σε σχέση με την καθυστέρηση στην παράδοση του έργου προκύπτει αντίφαση γιατί ενώ μέσω του Τεκμηρίου 5 αποδέχτηκε μείωση του οφειλόμενου ποσού λόγω της από μέρους των Εναγόντων καθυστέρησης, στην κυρίως του εξέταση ερωτώμενος ανέφερε ότι η καθυστέρηση οφειλόταν στην Εναγόμενη και τις καθυστερήσεις στις πληρωμές τους από αυτή. Η θέση του ότι δεν υπήρχαν κακοτεχνίες καταρρίφθηκε μέσω μαρτυρίας τόσο των μαρτύρων υπεράσπισης όσο και των ίδιων των μαρτύρων των Εναγόντων. Συγκεκριμένα ο ΜΕ 2 στην γραπτή του δήλωση Έγγραφο 2, αναφέρθηκε σε πρόβλημα στο μπάνιο υδρομασάζ και ότι αυτό έχανε νερό και άλλα μικροπροβλήματα τα οποία αντεξεταζόμενος κατονόμασε, όπως νερό που έχανε η κουζίνα, ρυθμίσεις της κουζίνας και έλλειψη σιλικόνης στα παράθυρα. Ο ΜΕ 3 παραδέχτηκε ότι υπήρχαν προβλήματα με την πισίνα τα οποία ισχυρίστηκε ότι διόρθωσαν. Ακόμα η αναφορά του ότι δεν έχει πρόβλημα με άλλους πελάτες του καταρρίφθηκε από τους ίδιους του τους πελάτες ΜΥ 1, 2 και 7, οι οποίοι κατέγραψαν μέσω της μαρτυρίας τους σωρεία προβλημάτων που αντιμετωπίζουν μέχρι και σήμερα και δεν έχουν επιδιορθωθεί. Ακόμα αυτή η αναφορά του σε ανυπαρξία προβλημάτων με πελάτες του αντιφάσκει με τα

Τεκμήρια 21 και 22 όπου του αναφέρθηκαν προβλήματα από τον ΜΥ 7 και οι Ενάγοντες απάντησαν.

Ο ΜΕ 2 μας μετέφερε τη θέση ότι υπήρχαν κατασκευαστικά προβλήματα στο μπάνιο- υδρομασάζ και γι' αυτό η Εναγόμενη αποφάσισε να αλλάξει το αντικαταστήσει με μπάνιο. Τούτη η θέση δεν μπορεί να ευσταθεί για μια σειρά από λόγους. Στην συμφωνία των μερών Τεκμήριο 1 αναφέρεται ρητώς ότι οι τεχνικές προδιαγραφές των ειδών υγιεινής περιλαμβάνουν υδρομασάζ. Τέτοιο δεν τοποθετήθηκε και δεν παρουσιάστηκε καμιά τροποποιητική συμφωνία που να μεταβάλλει τούτη την υποχρέωση των Εναγόντων. Αξίζει να σημειωθεί ότι υπογράφησαν για άλλα ζητήματα τροποποιητικές συμφωνίες ημ. 13/7/2010 και 14/9/2010, οι οποίες αποτελούν μέρος του Τεκμηρίου 1, αλλά όχι για αυτό το ζήτημα. Ακόμα και ο ίδιος ο ΜΕ 1 όμως ανέφερε κατά την αντεξέταση του ότι για επιπλέον εργασίες θα έπρεπε να είχε γίνει γραπτή συμφωνία και τέτοια δεν παρουσιάστηκε. Δεν μπορώ λοιπόν να αποδεχτώ ότι υπήρχε υδρομασάζ, έστω προβληματικό στη Κατοικία και αλλάχτηκε με μπάνιο που επέλεξαν οι αγοραστές. Τούτο αντίκειται και στα αναφερόμενα στον όρο 5.2. του Τεκμηρίου 1, το οποίο επιτάσσει να επωφελείται από την οικονομική διαφορά ο Αγοραστής, σε τυχόν τροποποιήσεις. Κάτι τέτοιο δεν έγινε στην περίπτωση μας, πέραν του ότι δεν προκύπτει συμφωνία των μερών για την εν λόγω τροποποίηση. Ακόμα και το Τεκμήριο 14 που παρουσίασαν οι Ενάγοντες, ήτοι την αγορά μπάνιου- υδρομασάζ τον Ιανουάριο του 2011, δεν καταδεικνύει και τοποθέτηση του. Ακόμα όμως και αν κάποια στιγμή αυτό τοποθετήθηκε, ο ίδιος ο ΜΕ 2 παραδέχθηκε κατασκευαστικά προβλήματα που καθιστούσαν αυτή του την αγορά χωρίς αποτέλεσμα. Συνεπώς η θέση του ΜΕ 2 ως προς το υδρομασάζ δεν μπορεί να γίνει αποδεχτή. Σε υποβολή ότι παραδόθηκε τον Οκτώβριο του 2011 η Κατοικία απάντησε ότι άγραφα παραδόθηκε τον Μάιο του 2011 αλλά τον Αύγουστο είχε ενωθεί με ρεύμα. Ουσιαστικά δηλαδή απέρριψε από μόνος του την θέση ότι η παράδοση μπορούσε να γίνει τον Μάιο του 2011, αφού μέχρι τον Αύγουστο που ενώθηκε το ρεύμα η Κατοικία δεν ήταν κατοικήσιμη.

Ο ΜΕ 3 παραδέχτηκε ότι δεν γνώριζε τα της άδειας οικοδομής και ότι του ζητούσαν οι ιδιοκτήτες τα επιδιόρθωνε. Συγκεκριμένα προβλήματα που επιδιόρθωσαν ήταν διαρροή στην ταράτσα και αποκόλληση των ψηφίδων της

πισίνας. Από το γραφείο τον ενημέρωναν για να πάει προς επισκευή ελαττωμάτων των κατοικιών του συγκροτήματος. Τα ως άνω βέβαια αντιφάσκουν με την ίδια του την δήλωση περί μικροπροβλημάτων που προήλθαν από την κακή συντήρηση της Εναγόμενης. Η διαρροή στην ταράτσας και η αποκόλληση των ψηφίδων της πισίνας, με κανένα τρόπο δεν υποδείχθηκε από τον μάρτυρα πως προήλθαν από την όποια κακή χρήση, ενώ δεν προκύπτει θέμα συντήρησης αφού οι επιδιορθώσεις έγιναν, κατά την παραδοχή του ΜΕ 3 το 2012, δηλαδή ούτε ένα έτος μετά την παράδοση της Κατοικίας. Η μαρτυρία του, λοιπόν, λόγω των ως άνω αντιφάσεων, δεν μπορεί να ληφθεί υπόψη.

Η μαρτυρία του ΜΕ 4, ήρθε να επιβεβαιώσει το υπόλοιπο των €16.000. Ήταν το μόνο που προσέφερε στην υπόθεση καθώς οι όποιες διαφορές των μερών ως προς την μη επιβολή τόκων στο ποσό ή στην καθυστέρηση πληρωμής των όσων ποσών καταβλήθηκαν, δεν αποτελούν επίδικα ζητήματα.

Οι ΜΥ 1, 2 και 7 παρουσίασαν μαρτυρία παρόμοιων γεγονότων. Ως η νομολογία ορίζει, σε πολιτικές υποθέσεις τα δικαστήρια τείνουν να αποδέχονται μια τέτοια μαρτυρία, μεταξύ άλλων όταν αυτή κρίνεται λογικά σχετική για σκοπούς επίλυσης του επίδικου θέματος, νοουμένου όμως ότι θα είναι εύλογα πειστική και δεν θα οδηγήσει στη δημιουργία μιας επιπλέον δύσκολης και αμφισβητούμενης αντιδικίας του ίδιου ακριβώς είδους όπως εκείνης με την οποία το δικαστήριο είναι αντιμέτωπο (Thomas Liobay Developments Ltd και Άλλοι ν. Marfin Popular Bank Public Co. Ltd (2011) 1 ΑΑΔ 1749). Εν προκειμένω αυτό ακριβώς τον σκοπό εξυπηρετεί η μαρτυρία των ΜΥ 1, 2 και 7, αφού αναφέρθηκαν σε κακοτεχνίες, ανάλογες με τις επίδικες, σε κατοικίες του ίδιου συγκροτήματος με την επίδικη, κατοικίες που αγοράστηκαν από τους Ενάγοντες. Είναι δηλαδή οι εν λόγω μάρτυρες πρόσωπα που παρουσίασαν παρόμοια γεγονότα για ανάλογες με την επίδικη καταστάσεις σε ακίνητα κτισμένα την ίδια περίοδο από τον ίδιο πωλητή. Δεν γεννούνται, δε, επιπλέον αμφισβητούμενες αντιδικίες, αφού η μαρτυρία τους περιορίστηκε στην περιγραφή των κακοτεχνιών που αντιμετωπίζουν, χωρίς να επεκταθούν σε όρους του δικού τους συμβολαίου ή την όποια άλλα νομική κατάσταση βρίσκονται.

Ο ΜΥ 1 εξέθεσε τα προβλήματα που αντιμετωπίζει, για να καταλήξει ότι αν και οι Ενάγοντες κατέγραψαν τα προβλήματα που αντιμετώπιζε ουδέποτε τα επιλύσαν. Δεν ήταν απόλυτος. Παραδέχτηκε ότι ο λόγος που ίσως να καθυστερεί η έκδοση τίτλου για τις κατοικίες τους να είναι η δημιουργία καναλιού, την οποία ανέλαβαν οι Ενάγοντες, ως όρο από τις αρμόδιες αρχές. Ακόμα ανέφερε ότι δεν γνωρίζει τα προβλήματα της Κατοικίας, αλλά κάθε σπίτι μπορεί να έχει διαφορετικά. Το ίδιο και ο ΜΥ 2 ήταν έντονος ως προς το ότι όταν βρέχει αποκλείεται από το σπίτι του. Ήταν σταθερός και αναφέρθηκε και στο υλικό που τέθηκε στο δάπεδο και δημιουργεί το εν λόγω πρόβλημα. Αναφέρθηκε σε άλλα προβλήματα στους κοινόχρηστους χώρους τα οποία τεκμηρίωσε μέσω της θητείας του ως μέλος της διαχειριστικής επιτροπής. Ο ΜΥ 7, έτι πιο προετοιμασμένος και με επαρκή τεκμηρίωση απέδειξε τα όσα ανέφερε. Παρουσίασε φωτογραφίες και μέσω αυτών ανέλυσε τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν στους κοινόχρηστους χώρους του συγκροτήματος (Τεκμήριο 20), αλλά και όπως τα αποτύπωσε σε επιστολές στους Ενάγοντες (Τεκμήρια 21 και 22). Υπήρξε ακριβόλογος ως προς τις απαντήσεις του αντεξεταζόμενος, μη αφήνοντας περιθώριο αμφισβήτησης του λόγου του.

Οι ΜΥ 3 μέχρι 5 όπως προεκτέθηκε, είναι λειτουργοί που κατέθεσαν σε σχέση με διάφορα ζητήματα που αφορούν κυρίως τους κοινόχρηστους χώρους του συγκροτήματος. Ο ΜΥ 3 περιορίστηκε να αναφέρει ότι γνώριζε μέσω της μελέτης του φακέλου για το συγκρότημα, ότι δηλαδή οι Ενάγοντες δεν προχώρησαν σε αίτηση διαχωρισμού. Τούτη ήταν η μόνη προσφορά του στην υπόθεση για την οποία ουσιαστικά δεν αντεξετάστηκε. Ο ΜΥ 4, από την άλλη, ως λειτουργός της Επαρχιακής Διοίκησης Λάρνακας, έτυχε σφοδρής αντεξέτασης ως προς το ότι όφειλαν οι κυβερνητικές αρχές να προβούν στην διενέργεια καναλιού το οποίο τελικά δεν έφτιαξαν. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα να εκκρεμεί η κατασκευή από τους Ενάγοντες και γι' αυτό να μην προχωράει η διαδικασία έκδοσης τίτλων ιδιοκτησίας. Παρά ταύτα παρέμεινε ακλόνητη η θέση του περί της αλλαγής σε σχέδια που οδηγούν στην καθυστέρηση της έκδοσης των τίτλων. Όπως χαρακτηριστικά ανέφερε αντεξεταζόμενος: *«Δεν είχαμε να κάμουμε με μικροαλλαγές από τους ιδιοκτήτες. Είχαμε ουσιαστικές μεταβολές στο έργο. Για παράδειγμα κάποιες κατοικίες δεν είχαν κατασκευαστεί. Κάποιες πισίνες δεν είχαν κατασκευαστεί. Κάποιες κατοικίες ήταν σε διαφορετική θέση.*

Ζητήθηκε ενώ αρχικά στην άδεια διαχωρισμού μιλούσαμε για 6 οικόπεδα, μετά γίναν 4. Ήταν τούτης της φύσης οι αλλαγές που είχαν οδηγήσει σε ανάγκη για υποβολή νέων τροποποιητικών αδειών.» Στην θέση ως προς την διενέργεια του καναλιού, δεν είχε υπόψη του συγκεκριμένο όρο που να τέθηκε στους Ενάγοντες. Συνεπώς δεν μπορεί να κριθεί ότι γνώριζε το ζήτημα της προϋπόθεσης κατασκευής καναλιού ή ποταμιού από τους Ενάγοντες. Φάνηκε, δε, κατά την αντεξέταση του ότι δεν θυμόταν όλο το εύρος των εγγράφων του φακέλου λόγω του όγκου τους. Παρά ταύτα είχε εικόνα της κατάστασης την οποία μετέφερε στο Δικαστήριο.

Ο ΜΥ 5, εκ μέρους των Υγειονομικών υπηρεσιών, εκείνο που ανηύρε ήταν βρώμικα λιμνάζοντα νερά στον δρόμο έξω από τις κατοικίες των ενοίκων του συγκροτήματος, λόγω υπερχειλίσις φρεατίων (βλ. Τεκμήριο 16). Πρότεινε σχετικά να επανέλθει ο φάκελος για διερεύνηση μελέτη και αξιολόγηση στην υπηρεσία του. Όπως ορθά του υποβλήθηκε από τον κ. Κλεάνθους στην άδεια οικοδομής Τεκμήριο 9, όρος 2, εκείνο που απαιτείται είναι διοχέτευση των λυμάτων σε σηπτικούς βόθρους και ακολούθως σε στεγανή δεξαμενή, όπως και συμβαίνει. Η απαίτηση για βιολογική μονάδα επεξεργασίας λυμάτων θα γινόταν μετά από απαίτηση της Αρμόδιας Αρχής, ως ο όρος 9 ορίζει, κάτι που δεν προκύπτει από την μαρτυρία να έλαβε χώρα. Παρά ταύτα ο μάρτυρας δεν αναφέρθηκε σε παράβαση των όρων της άδειας οικοδομής, αλλά σε ανάγκη επανεξέτασης της. Δεν προκύπτει λοιπόν ανακολουθία της θέσης του από την όποια αναφορά του.

Ο ΜΥ 8, διαμένοντας στην Κατοικία, ήταν εκτενής αλλά περιεκτικός στις απαντήσεις του. Χωρίς να είναι απόλυτος, παρέμεινε σταθερός στις θέσεις της Υπεράσπισης, υποστηρίζοντας τις αναφερόμενος τόσο σε παραδείγματα όσο και στην κοινή λογική. Για παράδειγμα, αναφέρθηκε στην καθυστέρηση 11 μηνών στην παράδοση της Κατοικίας, για να τεκμηριώσει την μείωση στο ποσό που παραδεκτά επήλθε από τους Ενάγοντες. Δικαιολόγησε την μη αποστολή επιστολής από μέρους του, αναφέροντας ότι μετά την καταβολή μέρους του υπολοίπου επισκέφθηκαν το σπίτι του λειτουργοί των Εναγόντων, προς καταγραφή των όσων έχριζαν διόρθωσης αλλά ουδέν έπραξαν. Οι διορθώσεις αφορούσαν το μπάνιο, τη διαρροή από την ταράτσα, η εξώπορτα ήταν εσωτερικού χώρου και το πρώτο καλοκαίρι είχε καταστραφεί εξ ολοκλήρου

όπως και ο μηχανισμός κλειδώματος και δεν μπορούσαν να την ανοίξουν όταν είχαν επισκέψεις. Είχαν τη διαρροή του νερού από την πισίνα. Ουδέποτε διορθώθηκε η αποκόλληση των ψηφίδων. Πίστεψε τις προφορικές υποσχέσεις των Εναγόντων, δεν έστειλε επιστολή και τελικά κινήθηκε η παρούσα αγωγή. Για δύο καλοκαίρια έκαναν μόνωση για να αντιμετωπίσουν τα προβλήματα ενώ η πισίνα τους δεν μπορούσε να χρησιμοποιηθεί.

Τα ως άνω ο ΜΥ 8 τα ανέπτυξε με λεπτομέρεια, χωρίς να αφήσει κενό ως προς την αλήθεια του περιεχομένου τους. Η μαρτυρία του, εξ' άλλου όχι μόνο δεν αντιφάσκει με τα ενώπιον μου Τεκμήρια, αλλά υποστηρίζεται, έστω στα πλείστα σημεία, και από την μαρτυρία της κας. Καολή, ΜΥ 6. Τα προσόντα της ΜΥ 6 και η εμπειρογνωμοσύνη της δεν αμφισβητήθηκαν. Όπως έχει νομολογηθεί οι εμπειρογνώμονες μάρτυρες υπέχουν υποχρέωση να δώσουν στο δικαστήριο τα αναγκαία επιστημονικά κριτήρια για να καθίσταται δυνατός ο έλεγχος της ακρίβειας των συμπερασμάτων τους έτσι ώστε το Δικαστήριο να μπορεί να σχηματίζει τη δική του ανεξάρτητη κρίση με την εφαρμογή των κριτηρίων στα γεγονότα που αποδεικνύονται με μαρτυρία (Cybarco Ltd v. Kovascik (2001) 1 A.A.Δ. 2013). Η μάρτυρας επιτέλεσε αυτό της το έργο εν μέρει. Σε ότι αφορά το ζήτημα της μόνωση όπως η ίδια η ΜΥ 6 παραδέχεται Χρειάζεται περαιτέρω διερεύνηση δηλαδή να αποκαλυφθούν οι στρώσεις που κάλυψαν την πλάκα οροφής όπως επίσης να μελετηθούν οι ρύσεις και οι υδρορροές. Το εύρημα της δηλαδή περί αστοχίας στη μόνωση, αιτιολογείται αποκλειστικά από τα αναφερόμενα της Εναγόμενης, αφού η δική της επιτόπια εξέταση έγινε σχεδόν μια δεκαετία από την παράδοση της Κατοικίας. Το ίδιο και ως προς την διαρροή της πισίνας, η οποία φαίνεται να επισκευάστηκε όταν την είχε δει η ΜΥ 6. Τα ως άνω δηλαδή δεν αποτέλεσαν συμπεράσματα της επιστημονικής κατάρτισης της μάρτυρος, η οποία παρενθετικά δεν αμφισβητήθηκε, αλλά αποτελούσαν προβλήματα που της περιγράφησαν από την Εναγόμενη και τον ΜΥ 8 και χωρίς να τα δει προσπάθησε να δώσει εξήγηση για την προέλευση τους. Η απουσία τέτοιας επιτόπιας επιστημονικής εξέτασης, οδηγεί σε μη τεκμηρίωση των εν λόγω ευρημάτων.

Δεν συμβαίνει όμως το ίδιο για μια σειρά άλλων ζητημάτων τα οποία διέγινωσε και κατέγραψε επιστημονικώς. Η διάγνωση για σαθρό σκυρόδεμα σε στηθαία των προβόλων και δοκών, η μη τοποθέτηση υδρομασάζ ενώ αυτό αναφερόταν

στην συμφωνία των μερών, η καθίζηση του δρόμου και η υψομετρική διαφορά του ιδιωτικού από τον δημόσιο δρόμο, η αστοχία στην κατασκευή της οδού, η μη τοποθέτηση παρκέ στα υπνοδωμάτια και η εξώπορτα ασφαλείας αποτελούν ίδιοις όμμασι μαρτυρία της η οποία αναλύθηκε επιστημονικά. Αναλόγως μπορεί να κριθεί και η μαρτυρία που δόθηκε για την αποκόλληση των ψηφίδων όπως αμφότερα τα μέρη παραδέχτηκαν. Τούτη η αποκόλληση εξηγήθηκε από την μάρτυρα όπως και το ξεφύλλισμα των χρωματισμών και τα άλατα σε εξωτερικό τοίχο του χώρου στάθμευσης καθώς επίσης και στην μπαλκονόθυρα. Οι όποιες αναφορές της στην κοστολόγηση της επιδιόρθωσης των ως άνω δεν αμφισβητήθηκαν.

Κατά την αντεξέταση της με αναφορά στις φωτογραφίες που η ίδια έλαβε υποστήριξε τα επιχειρήματα της, χωρίς να κλονιστεί η αξιοπιστία της. Με παραπομπές στις εκθέσεις της υποστήριξε τις θέσεις της, ενώ ζήτησε και της θέσεις των Εναγόντων, οι οποίες δεν της στάλθηκαν. Επέμεινε ότι είχε σοβά αφού τον είδε και τον φωτογράφησε. Διαφώνησε ότι δεν πρέπει να εκκενώνεται το νερό της πισίνας. Ήταν ειλικρινής σε ζητήματα που δεν γνώριζε και το ανέφερε, όπως για παράδειγμα για την συντήρηση στη μόνωση, αν έγιναν επιδιορθώσεις στην πισίνα από τους Ενάγοντες ή την διαφορά στο υψόμετρο του ιδιωτικού από τον δημόσιο δρόμο. Στόχος της όπως ανέφερε ήταν να επιβεβαιώσει, μέσω οπτικού ελέγχου, ότι έλαβαν χώρα οι τεχνικές προδιαγραφές που αναφέρονται στο Τεκμήριο 1.

Στην βάση των ως άνω προβαίνω στα εξής ευρήματα επί των επίδικων θεμάτων:

1. Τα μέρη προέβησαν σε συμφωνία (Τεκμήριο 1) για την αγορά της Κατοικίας. Από το συμφωνηθέν ποσό είχε μετά από συμφωνία των μερών παραμείνει υπόλοιπο ύψους €16.000, το οποίο δεν καταβλήθηκε. Η κατοικία παραδόθηκε τον Οκτώβριο του 2011. Δεν μπορεί να γίνει αποδεκτή η θέση της Εναγόμενης ότι συμφωνήθηκε να καταβληθεί υπόλοιπο €7.750, αφού το Τεκμήριο 5, προέβλεπε πληρωμή του εν λόγω ποσού, μέχρι τον Αύγουστο του 2013 και όχι αργότερα, ώστε να θεωρηθεί αποπληρωμένο το οφειλόμενο. Το Τεκμήριο 5 δεν αμφισβητήθηκε από την Εναγόμενη, ούτε ως προς το περιεχόμενο ούτε

ως προς την λήψη του, αλλά ούτε και καταδείχθηκε ότι το περιεχόμενο του ήταν διαφοροποιημένο ως η πλευρά της Εναγόμενης ισχυρίστηκε. Το Τεκμήριο 11, δε, αναφερόταν στο μειωμένο υπόλοιπο, ακριβώς γιατί είχε εκδοθεί πριν τον Αύγουστο του 2013, όταν και ίσχυε η προσφορά για την καταβολή μειωμένου υπολοίπου.

- II. Η Κατοικία παραδόθηκε και ο ΜΥ 8 υιός της Εναγόμενης διαμένει σε αυτήν από το 2011 μέχρι και σήμερα. Δεν αποδείχθηκε ότι οι Ενάγοντες σπατάλησαν ή έστω παρανόμως χρησιμοποίησαν ηλεκτρικό ρεύμα της Εναγόμενης. Τουναντίον μέσω του Τεκμηρίου 3 αποδείχθηκε ότι χρησιμοποιήθηκε προσωρινή παροχή από τους Ενάγοντες, η οποία χρεώθηκε στους ίδιους.
- III. Υπήρξαν δύο ειδών ζητήματα, των οποίων η νομική βάση θα ξεκαθαριστεί κατωτέρω. Το πρώτο αφορά την μη εφαρμογή ορισμένων εκ των Τεχνικών Προδιαγραφών του Τεκμηρίου 1 στην Κατοικία και το δεύτερο κακοτεχνίες. Ως προς το πρώτο δεν τοποθετήθηκε υδρομασάζ στην Κατοικία. Ακόμα και αν γίνει αποδεχτή η θέση του ΜΥ 2 ότι αυτό ήρθε με κατασκευαστικά προβλήματα, η τοποθέτηση του δεν έλαβε χώρα από τους Ενάγοντες, ως οι πρόνοιες του Τεκμηρίου 1 και καμία διαφορά στην τιμή δεν επεστράφη στην Εναγόμενη. Ακόμα δεν είχε τοποθετηθεί η εξώπορτα ασφαλείας όπως προβλέπεται στο Τεκμήριο 1 και η ΜΥ 6 τεκμηριώνει στην παράγραφο 4 Α της Έκθεσης της Τεκμήριο 18. Αυτές είναι οι μόνες περιπτώσεις μη τήρησης των Τεχνικών Προδιαγραφών, των οποίων δικογραφείται η το κόστος της αποκατάστασης και θα ληφθούν υπόψη (παράγραφος 24 (Α) (iii) της Υπεράσπισης και Ανταπαίτησης).
- IV. Σε ότι αφορά τις κακοτεχνίες εκείνες που αποδείχθηκαν μέσω της μαρτυρίας της ΜΥ 6 είναι το σαθρό σκυρόδεμα σε στηθαία των προβόλων και δοκών, η αποκόλληση των ψηφίδων της πισίνας, το ξεφύλλισμα των χρωματισμών και τα άλατα σε εξωτερικό τοίχο του

χώρου στάθμευσης και στην μπαλκονόθυρα και τα προβλήματα που δημιουργούνται στους κοινόχρηστους χώρους του συγκροτήματος.

- V. Τούτα αποδείχθηκαν από την Εναγόμενη μέσω μαρτυρίας ειδικού εμπειρογνώμονα και δεν αμφισβητήθηκαν επί της ουσίας με την μαρτυρία έτερου εμπειρογνώμονα από τους Ενάγοντες. Αν και υπήρξε σειρά συζητήσεων, τα εν λόγω προβλήματα δεν επιδιορθώθηκαν ουσιαστικά από τους Ενάγοντες. Αφενός δεν έγινε αποδεκτή η σχετική μαρτυρία των Εναγόντων και αφετέρου οι φωτογραφίες που παρουσιάστηκαν από τους ΜΥ 6 και 7 δεικνύουν ότι δεν έγιναν οι επισκευές που οι ΜΕ 1 μέχρι 3 ισχυρίζονται. Το κόστος αποκατάστασης τους δεν αμφισβητήθηκε και γίνεται αποδεκτό.
- VI. Ακόμα διαφαίνεται ότι υπάρχουν μια σειρά ζητημάτων, τα οποία αποδείχθηκαν μέσω μαρτυρίας των αρμόδιων αρχών. Συγκεκριμένα οι αγοραστές κατοικιών από τους Ενάγοντες, στο συγκρότημα που βρίσκεται η Κατοικία, δεν έχουν λάβει ακόμα τίτλο ιδιοκτησίας. Τούτο αποτελεί ευθύνη των Εναγόντων, ως η σύμβαση των μερών Τεκμήριο 1 ορίζει. Ακόμα προκύπτουν υγειονομικά προβλήματα λόγω υπερχειλίσις των λυμάτων. Βέβαια αξίζει να σημειωθεί ότι δεν κατεγράφη στην Υπεράσπιση και Ανταπαίτηση κόστος ως προς τις ζημιές αυτές.
- VII. Δεν προσφέρθηκε μαρτυρία για αδικία, πόνο ή ταλαιπωρία της Εναγόμενης παρά την σχετική δικογράφηση. Επιπλέον δεν γίνεται αποδεκτή η θέση περί παράνομη χρήση ηλεκτρικής παροχής, δεδομένης της αποδοχής του σχετικού μέρους της μαρτυρίας του ΜΕ 1.

6. Νομική πτυχή

Εν όψει των ως άνω στην παρούσα κρίνεται ότι υπήρξε ουσιαστική εκπλήρωση της συμφωνίας από τους Ενάγοντες. Σχετικά είναι τα όσα καταγράφονται στο σύγγραμμα του Π. Γ. Πολυβίου «Το Δίκαιο των Συμβάσεων» Β Τόμος 2014, σελ. 650, ως ακολούθως:

«Κάποτε η αρχή της ουσιαστικής εκπλήρωσης ορίζεται κάπως διαφορετικά ως η εκτέλεση ή η διεκπεραίωση συμβατικών υποχρεώσεων που ανταποκρίνεται ή ικανοποιεί το βασικό σκοπό της σύμβασης, με μη σημαντικές αλλά επουσιώδεις παρεκκλίσεις. Ένα παράδειγμα είναι η υπόθεση *Dakin (H) & Co Ltd v. Lee* (1916) 1 K.B. 566, όπου οι ενάγοντες ήταν οικοδόμοι που είχαν συνολογήσει σύμβαση με σκοπό να προβούν σε επιδιορθώσεις του κτιρίου του εναγομένου. Συμπλήρωσαν ένα σημαντικό μέρος της σύμβασης, αλλά δεν ολοκλήρωσαν ορισμένες μη σημαντικές εργασίες μικρού κόστους. Το Δικαστήριο έκρινε ότι η σύμβαση είχε ουσιαστικά ολοκληρωθεί, αν και όχι πλήρως. Η αρχή της ουσιαστικής εκπλήρωσης ίσχυε, με αποτέλεσμα ότι οι ενάγοντες είχαν δικαίωμα στο ποσό της σύμβασης, πλην ενός ποσού που αντιστοιχούσε στην μη εκπληρωθείσα εργασία. Μια άλλη γνωστή υπόθεση είναι η *Hoenig v. Isaacs* (1952) 2 All E.R. 176, όπου είχε συνολογηθεί συμφωνία μεταξύ των μερών για διακόσμηση του σπιτιού του εναγομένου για συγκεκριμένο ποσό. Ο εναγόμενος αρνήθηκε να καταβάλει το ποσό, διότι μια μικρή εργασία δεν είχε εκτελεστεί. Το Αγγλικό Εφετείο εφάρμοσε την αρχή της ουσιαστικής εκπλήρωσης. Θεωρήθηκε ότι η διακοσμητική εργασία είχε ουσιαστικά συμπληρωθεί, με αποτέλεσμα ο εναγόμενος να μην απαλλάσσεται από την ευθύνη να καταβάλει το τίμημα, από το οποίο θα αφαιρείτο κάποιο μικρό ποσό που αντιστοιχούσε στην μη εκτελεσθείσα εργασία»

Το ως άνω δόγμα εφαρμόστηκε και στην *Discain Project Services Ltd v Opecprime Developments Ltd*, 2001 WL 1560846, με το εξής λεκτικό:

«Under the doctrine of substantial performance, illustrated by the well-known case of Hoenig v. Isaacs [1952] 2 All ER 176, if a party to a contract has substantially performed his obligations under the contract, he is entitled to payment, although exposed to a claim for damages in relation to those respects in which his performance of his obligations is less than complete. In my judgment that doctrine is applicable to the circumstances of the present case. I find that Discain is, in principle, entitled to payment for the fabrication and erection of balconies, although

liable in damages to Opecprime in respect of the defects which have been admitted or proved.»

Αναλόγως δηλαδή με την υπό εξέταση περίπτωση αν και καταδείχθηκαν κακοτεχνίες (defects) και συγκεκριμένες περιστάσεις όπου δεν εφαρμόστηκαν επακριβώς οι τεχνικές προδιαγραφές της συμφωνίας, οι Ενάγοντες εξετέλεσαν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Είναι παραδεκτό ότι παρέδωσαν δηλαδή την Κατοικία, στην Εναγόμενη, εκεί διαμένει ο υιός της ΜΥ 8, μέχρι και σήμερα και όποια προβλήματα και αν αποκάλυψε, αυτά δεν είναι ικανά για να ματαιώσουν την συμφωνία στην ολότητα της. Άλλωστε το ότι καταδείχθηκε είναι ότι υπάρχει μια σειρά προβλημάτων, αυτά κοστολογήθηκαν και ως θα καταδειχθεί κατωτέρω δύναται να αποζημιωθεί το αθώο μέρος ως προς αυτά. Δεν σημαίνει όμως ότι μια συμφωνία, της οποίας το κύριο μέρος έχει εκτελεστεί θα ναυαγήσει ή θα θεωρηθεί ως άκυρη, μόνο και μόνο για μια σειρά κακοτεχνιών ή μη τήρησης των τεχνικών προδιαγραφών. Κάτι τέτοιο θα ήταν άδικο και θα προσέδιδε την εντύπωση ότι οι αγοραστές δικαιούνται να αποζημιώνονται από τους πωλητές για την όποια ζημιά προκύπτει από την μεταξύ τους σύμβαση, ακόμα και αν οι ίδιοι δεν εκτέλεσαν τα συμβατικά τους καθήκοντα. Ειδικά εν προκειμένω όπου έχει λάβει χώρα εκείνο που ουσιαστικά συμφώνησαν τα μέρη, ήτοι η παράδοση της κατοικίας και η όποια αντιδικία προέκυψε ως προς τα προβλήματα μετά από την παράδοση αυτής.

Εξ' άλλου το δεδομένο της μη έκδοσης ακόμα τίτλου ιδιοκτησίας, δεν μπορεί αφ' εαυτού να οδηγήσει σε ματαίωση της σύμβασης. Όπως και στην Σιαπίτης ν. Κυμίσσης, Πολιτική Έφεση ΑΡ. 281/2012, 16/10/2018, εκείνο που ανέλαβαν οι πωλητές ακινήτου ήταν να λάβουν όλα τα αναγκαία μέτρα για να εξασφαλιστεί εντός εύλογου χρονικού διαστήματος ξεχωριστός τίτλος ιδιοκτησίας. Από την μαρτυρία του ΜΥ 4, και μεν προέκυψε ότι εκκρεμεί να ληφθούν ενέργειες από τους Ενάγοντες για την έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας, αλλά φάνηκε ότι υπήρξε κινητικότητα από μέρους τους, αφού κατέθεσαν σειρά αιτήσεων και προσπαθούν να εξασφαλίσουν νέα τροποποιητική άδεια οικοδομής, η οποία να ανταποκρίνεται στην επί τόπου κατάσταση των οικοδομών, όπως ο ίδιος ανέφερε. Επίσης η διαπίστωση του εύλογου χρόνου, όπως αναφέρεται στο Τεκμήριο 1, θα πρέπει να ληφθεί υπόψη στην βάση των δεδομένων κάθε υπόθεσης, και εδώ πρόκειται για ένα

συγκρότημα δεκάδων κατοικιών το οποίο προϋποθέτει ακόμα και την διενέργεια καναλιού για να εκδοθεί σχετική άδεια. Επομένως δεν έχουμε ενώπιον μας μια απλή υπόθεση αλλά μια δαιδαλώδη διαδικασία που φαίνεται να επιμηκύνει την έννοια του εύλογου χρόνου ως την συμφώνησαν τα μέρη.

Στην βάση των ως άνω η αγωγή των Εναγόντων επιτυγχάνει. Εκδίδεται υπέρ τους απόφαση για ποσό ύψους €16.000, πλέον νόμιμο τόκο από την ημερομηνία καταχώρησης της αγωγής.

Στρέφομαι τώρα στην ανταπαίτηση της Εναγόμενης. Όπως φαίνεται και στο απόσπασμα που τέθηκε στην *Discaint Project Services Ltd*, πιο πάνω, όπου η παρεχόμενη εργασία είναι κάτι λιγότερο από συμπληρωμένη ή ως οι όροι του συμβολαίου προβλέπουν, το μέρος που δικαιούται εκπλήρωσης δύναται να αξιώσει αποζημιώσεις, έστω και αν υφίσταται το δόγμα της ουσιαστικής εκπλήρωσης. Η ανταπαίτηση θα αντικριστεί υπό τα δύο πλαίσια που τέθηκε στην Υπεράσπιση αυτό της μη εκτέλεσης όσων είχαν συμφωνηθεί στο Τεκμήριο 1 (παρ. 24 (A) (i) (A) της Υπεράσπισης και εύρημα 5 (iii) πιο πάνω) και αυτό των κακοτεχνιών (24 (A) (i) (B) της Υπεράσπισης και εύρημα 5 (iv) πιο πάνω). Ξεκινώντας από το πρώτο σχετικά είναι τα όσα αναφέρονται στο σύγγραμμα *Chitty on Contracts, Thirty First Edition*, παρ. 26-035 κάτω από τον τίτλο *Damages for the cost of completion, reinstatement or repairs* ως εξής:

«In appropriate circumstances, damages may be assessed on the basis of what it will cost the claimant to obtain performance (or completion of performance) of the contractual undertaking by a third party»

Το σχετικό μέτρο των αποζημιώσεων όπως τέθηκε στην κλασική *Robinson v Harman* (1848) 1 Exch 850 at 855, [1843-60] All ER Rep 383 at 385 είναι το εξής:

«The rule of the common law is that where a party sustains a loss by reason of a breach of contract, he is, so far as money can do it, to be placed in the same situation, with respect to damages, as if the contract had been performed.»

Η ως άνω αρχή αποτυπώνεται και στο άρθρο 73 του Κεφαλαίου 149. Επομένως στην παρούσα φαίνεται ότι οι Ενάγοντες δεν εφάρμοσαν τις

πρόνοιες της μεταξύ των μερών σύμβασης ως προς την τοποθέτηση μπάνιου με υδρομασάζ και εξώπορτας ασφαλείας. Όπως προαναφέρθηκε το κόστος αποκατάστασης, όπως το έθεσε η ΜΥ 6 και ο ΜΥ 8 παρέμεινε αναντίλεκτο και αδιαμφισβήτητο, άρα γίνεται παραδεκτό. Επομένως η Εναγόμενη δικαιούται ποσά €1200 για την αλλαγή της πόρτας και €1.200 για την αφαίρεση της μπανιέρας και την τοποθέτηση μηχανισμού υδρομασάζ (βλ. παρ. 24 (Α) (iii) της Υπεράσπισης και Ανταπαίτησης).

Σε σχέση με τις κακοτεχνίες αυτές αξίζει να αναφερθεί ότι όπως ανέφερε ο ΜΥ 8 υπήρχαν από τους πρώτους μήνες της διαμονής τους στην κατοικία. Η ΜΥ 6 δεν μπορούσε να το επιβεβαιώσει, αλλά μέσω της εμπειρογνωμοσύνης της επιβεβαίωσε ότι υπάρχουν μέχρι και σήμερα και ανέδειξε τους λόγους των προβλημάτων όπως τα έθεσε ο ΜΥ 8. Υπέδειξε δηλαδή τις κακοτεχνίες που έλαβαν χώρα μέσω των εμπεριστατωμένων θέσεων της, όπως τις αποδέχτηκε παραπάνω το Δικαστήριο. Επομένως τα όσα ανέφεραν οι εν λόγω μάρτυρες ως κακοτεχνίες υπήρχαν την περίοδο των 6 μηνών μετά την παράδοση της Κατοικίας, όπου οι Ενάγοντες ήταν υποχρεωμένοι, στην βάση του Τεκμηρίου 1, όρος 10.12, να επανορθώσουν τις κακοτεχνίες που θα εμφανίζονταν. Ακόμα όμως και αν οι κακοτεχνίες, όπως παρουσιάστηκαν από την ΜΥ 6, εμφανίζονταν μετά την περίοδο των 6 μηνών και πάλι θα δικαιούτο αποζημίωση ο αγοραστής. Συγκεκριμένα στην *Hancock v BW Brazier (Anerley) Ltd*, [1966] 1 W.L.R. 1317, ο Lord Denning τόνισε:

«And I must say I think that if a builder has done his work badly, and defects afterwards appear, he is not to be excused from liability except by clear words. I am of opinion that clause 11 is no defence to the builder here. It applies only to defects which the purchaser discovers within six months, not those which he discovers afterwards.»

Στην βάση του λόγου της αμέσως πιο πάνω απόφασης, η μεταγενέστερη διάγνωση κακοτεχνιών δεν αποτρέπει την διεκδίκηση αποζημίωσης. Δεν περιορίζει τα Δικαστήριο σχετικός όρος της σύμβασης των μερών δηλαδή, ώστε να αφήνει στο απυρόβλητο κακοτεχνίες, για τον μόνο λόγο ότι δεν διαγνώστηκαν εντός συγκεκριμένου χρονικού διαστήματος.

Επομένως όπως εμφανίζεται από την μαρτυρία που παρουσίασε στο Δικαστήριο η ΜΥ 6 υπάρχουν κακοτεχνίες. Αυτές αποδείχθηκαν επιστημονικά και για αυτές δικαιούται αποζημίωσης η Εναγόμενη.

Ως προς τον υπολογισμό αποζημιώσεων έχει νομολογηθεί στην CYPRA LIMITED v. Α. ΓΙΑΠΑΣ ΛΙΜΙΤΕΔ, Πολιτική Εφεση Αρ. 282/2010, 11/5/2015:

«Οι αρχές που διέπουν την απόδειξη κονδυλίων όπως τα υπό εκδίκαση παρατίθενται στο σύγγραμμα Hudson's Building and Engineering Contracts - Eleventh edition, volume 1. Εντοπίζονται τα ακόλουθα στην παράγραφο 8-137:

«Consideration of the cases illustrated above shows that, in the case of defective work (that is, work not in accordance with the contract) there are in fact three possible bases of assessing damages, namely:

- (a) the cost of reinstatement;*
- (b) the difference in cost to the builder of the actual work done and the work specified; or*
- (c) the diminution in value of the work due to the breach of contract.»*

Με παραπομπή στο ίδιο σύγγραμμα στην East Ham Corp v Bernard Sunley & Sons, [1966] A.C. 406 αναφέρονται τα ακόλουθα:

«Dealing with this subject, the learned editors of Hudson's Building and Engineering Contracts, 8th ed. (1959) say at page 319 that there are in fact three possible bases of assessing damages, namely, (a) the cost of reinstatement; (b) the difference in cost to the builder of the actual work done and work specified; or (c) the diminution in value of the work due to the breach of contract. They go on:

"There is no doubt that wherever it is reasonable for the employer to insist upon reinstatement the courts will treat the cost of reinstatement as the measure of damage."

In the present case it could not be disputed that it was reasonable for the appellants to insist upon reinstatement and in these circumstances it

necessarily follows that on the question of damage the trial judge arrived at the right conclusion.»

Σχετική είναι η αναφορά και στο σύγγραμμα Keating on Building Contracts, Fifth Edition, σελ. 202, όπου καταγράφεται ότι:

«Where there has been substantial completion the measure of damages is the amount which the work is worth less by reason of the defects and omissions, and is normally calculated by the cost of making them good, i.e. the cost of reinstatement.»

Είναι σαφές από την Υπεράσπιση και Ανταπαίτηση ότι εκείνο που επιδιώκεται είναι η αποκατάσταση των κακοτεχνιών, όπως άλλωστε δικογραφήθηκε με εκτενή πίνακα στην παράγραφο 24 (Α) (iii) αυτής. Αποτελεί εύρημα του Δικαστηρίου ότι οι κακοτεχνίες που αποδείχθηκαν και κοστολογήθηκαν σαφώς στα δικογραφα και μέσω μαρτυρίας είναι το σαθρό σκυρόδεμα σε στηθαία των προβόλων και δοκών, η αποκόλληση των ψηφίδων της πισίνας, το ξεφύλλισμα των χρωματισμών και τα άλατα σε εξωτερικό τοίχο του χώρου στάθμευσης και στην μπαλκονόθυρα. Η σχετική κοστολόγηση τους έχει ως εξής μέσω της μαρτυρίας της ΜΥ 6:

Επιδιόρθωση στηθαίου μπαλκονιών και δοκού με κατάλληλα επιδιορθωτικά εποξικά υλικά, μόνωση μπαλκονιού με μεμβράνη, σκρήτ ρύσεων, τοποθέτηση κεραμικών και νέο κάγκελο με σωστή στήριξη- € 2,920.

Επιδιόρθωση υγρασίας σε μπαλκονόθυρα και εξωτερικούς τοίχους γκαράζ. Αφαίρεση σαθρού σοβά, εμποτισμός τούβλων με ειδικά υλικά, σοβάτισμα και πογιατίσματα. Αφαίρεση κεραμικών και τσεκολαδούρας από τοίχο και έλεγχος της μόνωσης και του κατωφλιού. Σε περίπτωση που το κατώφλι δεν έχει τοποθετηθεί σωστά θα πρέπει να αφαιρεθεί η αλουμίνια θύρα και να κατασκευαστεί σωστά καθώς επίσης εάν έχει προκληθεί από υδρορροές ή σωλήνες αποχετεύσεων στο γκαράζ. Το κόστος αυτό δεν περιλαμβάνεται διότι απαιτείται περαιτέρω διερεύνηση.- € 800

Χρωματισμοί σε οροφή και τοίχους εξωτερικούς, δοκούς μπαλκονιών και οροφές-€ 2,000

Αφαίρεση ψηφίδας πισίνας διαστάσεων 10Χ3 μ., φώτα, εξαρτήματα, γρίλιες, νέα εποξική μόνωση, τοποθέτηση νέας ψηφίδας, επιδιορθώσεις σε σκυρόδεμα, νέα φωτιστικά, γρίλιες, εξαρτήματα- € 8040.

Αξίζει να αναφερθεί ότι για ειδικές ζημιές ως προς τις άλλες κακοτεχνίες που αναφέρθηκαν, ήτοι ενδεικτικά τα προβλήματα στους κοινόχρηστους χώρους, την μη κατασκευή σκυβαλαποθήκης κοκ. δεν παρουσιάστηκε η όποια μαρτυρία, Όπως είναι νομολογημένο οι διάδικοι βαρύνονται να αποδείξουν με καθαρή μαρτυρία τα κονδύλια που διεκδικούν ως ειδικές ζημιές. Η απόδειξη ειδικών ζημιών κινείται μέσα σε αυστηρά πλαίσια (βλ. Παναγιώτου Χριστόδουλος ν. Σάββα Φραγκέσκου και Άλλου (1999) 1 ΑΑΔ 687 και Συργα, πιο πάνω). Στην απουσία λοιπόν κοστολόγησης για τις όποιες άλλες ζημιές, δεν μπορεί να αποδοθεί σχετικά αποζημίωση. Εξ' άλλου δεν μπορούν να επιδικαστούν ποσά για τις επιδιορθώσεις στις οποίες προέβη η Εναγόμενη, επιπρόσθετα με τα ποσά που της επιδικάζονται ως αποζημιώσεις για την αποκατάσταση των κακοτεχνιών. Κάτι τέτοιο θα απέδιδε διπλάσια ή καλύτερα δύο φορές ποσά για μία κακοτεχνία και θα αποτελούσε σαφέστατη αδικία αλλά και κατάχρηση. Για παράδειγμα δεν θα μπορούσε να αποδοθεί ποσό για την επιδιόρθωση της πισίνας, όπως το υπολογίζει η εμπειρογνώμονας (βλ. παρ. 24 (Α) (iii) της Υπεράσπισης και Ανταπαίτησης) και ποσό για την επιδιόρθωση της που καταβλήθηκε ήδη (24 (Α) (iv) της Υπεράσπισης και Ανταπαίτησης). Τουναντίον η επιλογή από την ίδια την Εναγόμενη επιζητείται αποζημίωση για επιδιόρθωση κακοτεχνιών, ως το αιτητικό της Ανταπαίτησης. Αυτή η επιδιόρθωση και το σχετικό κόστος αυτής αποδείχθηκε με σχετική μαρτυρία εμπειρογνώμονα, η οποία συνάδει με τη σχετική δικογράφηση, ως προνοεί η νομολογία.

Τέλος δεν προσφέρθηκε μαρτυρία και απορρίπτεται το σχετικό αιτητικό για γενικές αποζημιώσεις ελέω οδύνης, πόνου και ταλαιπωρίας της Έναγόμενης. Ακόμα απορρίπτεται το αιτητικό για παράνομη χρήση ηλεκτρικής παροχής από τους Ενάγοντες, εφόσον κάτι τέτοιο δεν αποδείχθηκε. Δεν υποστηρίχθηκε, δε, ή με τον όποιο τρόπο προωθήθηκε κατά την ακρόαση η θέση των Εναγόντων για κώλυμα μέσω της συμπεριφοράς της Εναγομένης, να εγείρει τους ισχυρισμούς της Υπεράσπισης και Ανταπαίτησης.

7. Κατάληξη

Εν όψει των ως άνω η αγωγή επιτυγχάνει και επιδικάζεται ποσό ύψους €16.000, ως υπόλοιπο της σύμβασης Τεκμήριο 1, πλέον νόμιμο τόκο από την ημερομηνία καταχώρησης της αγωγής.

Η ανταπαίτηση επίσης επιτυγχάνει, εν μέρει, και επιδικάζονται ποσά: €2.400 για την μη τήρηση των Τεχνικών Προδιαγραφών όπως τέθηκαν στο Τεκμήριο 1 και €13.760 ως αποζημιώσεις για αποκατάσταση κακοτεχνιών,

Ελέω του ότι αγωγή και ανταπαίτηση συνεκδικάστηκαν και αμφοτέρως πέτυχαν κρίνεται ορθότερο η κάθε πλευρά να επωμιστεί τα έξοδα της.

(Υπ.).....

A. Λουκά Ε.Δ.

Πιστό Αντίγραφο

Πρωτοκολλητής