

ΠΑΓΚΥΠΡΙΟΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ

[CyLaw](#) | [Αναφορικά μ'εμάς](#) | [Επικοινωνία](#)



- CYLAW

[Έρευνα](#) - [Κατάλογος Αποφάσεων](#) - [Εμφάνιση Αναφορών \(Noteur on\)](#) - [Αφαίρεση Υπογραμμίσεων](#)

(2006) 1 ΑΑΔ 47
27 Ιανουαρίου, 2006

[ΝΙΚΟΛΑΟΥ, ΧΑΤΖΗΧΑΜΠΗΣ, ΝΙΚΟΛΑΤΟΣ, Δ/στές]

(Πολιτική Έφεση Αρ. 11776)

1. [REDACTED],
2. [REDACTED],

Εφεσείοντες,

v.

1. [REDACTED]
2. [REDACTED],
3. [REDACTED]
[REDACTED] ΩΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΕΣ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΕΝΑΓΟΜΕΝΟΥ 3,
ΑΠΟΒΙΩΣΑΝΤΑ [REDACTED],
4. [REDACTED]
ΔΙΑ ΤΟΥ ΕΠΙΣΗΜΟΥ ΠΑΡΑΛΗΠΤΗ ΚΑΙ
ΕΦΟΡΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ,

Εφεσιβλήτων.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 11777)

- 1. [REDACTED] LTD,
- 2. [REDACTED], ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΑΠΟΒΙΩΣΑΝΤΑ
[REDACTED],
- 3. [REDACTED], ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΗΣ ΑΠΟΒΙΩΣΑΣΗΣ
[REDACTED],
- 4. [REDACTED] ΛΤΔ,

Εφεσεΐοντες,

v.

- 1. [REDACTED],
- 2. [REDACTED],
- 3. [REDACTED]
[REDACTED] ΩΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΕΣ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΕΝΑΓΟΜΕΝΟΥ
3, ΑΠΟΒΙΩΣΑΝΤΑ [REDACTED],
- 4. [REDACTED], ΔΙΑ
ΤΟΥ ΕΠΙΣΗΜΟΥ ΠΑΡΑΛΗΠΤΗ ΚΑΙ
ΕΦΟΡΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ,

Εφεσιβλήτων.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 11778)

[REDACTED],

Εφεσείων,

v.

1. [REDACTED],
2. [REDACTED],
3. [REDACTED]
[REDACTED] ΩΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΕΣ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΕΝΑΓΟΜΕΝΟΥ
3, ΑΠΟΒΙΩΣΑΝΤΑ [REDACTED]
4. [REDACTED], ΔΙΑ
ΤΟΥ ΕΠΙΣΗΜΟΥ ΠΑΡΑΛΗΠΤΗ ΚΑΙ
ΕΦΟΡΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ,

Εφεσιβλήτων.

(Πολιτικές Εφέσεις Αρ. 11776, 11777, 11778)

Δίκαιο Επιείκειας — Εμπίστευμα — Απολήγον και εξ επαγωγής εμπίστευμα — Προϋποθέσεις δημιουργίας τους — Εμπίστευμα σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία — Κατά πόσο τα Άρθρα 4 και 65 (ΙΕ) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224, αποκλείουν την εφαρμογή των αρχών του δικαίου της επιείκειας σε σχέση με περιουσιακά δικαιώματα ιδιοκτητών γης.

Ακίνητη ιδιοκτησία — Δικαιώματα αγοραστών διαμερισμάτων — Αγοραστές διαμερισμάτων από εταιρεία ανάπτυξης γης, διεκδίκησαν περιουσιακά δικαιώματα από τους ιδιοκτήτες του οικοπέδου επί του οποίου αυτά ανηγέρθησαν στη βάση συμφωνίας αντιπαροχής μεταξύ της εταιρείας και των ιδιοκτητών του οικοπέδου — Κατά πόσο είχε δημιουργηθεί εξ επαγωγής εμπίστευμα υπέρ των αγοραστών ή ιδιοκτησιακό κώλυμα εις βάρος των ιδιοκτητών του οικοπέδου στη βάση του οποίου οι αγοραστές είχαν δικαίωμα να αναγνωρισθούν ως δικαιούχοι και να επιτύχουν την τιτλοποίηση των διαμερισμάτων που αγόρασαν από την εταιρεία επ' ονόματί τους.

Στις 10/3/1978, οι εφεσίβλητοι 1, 2, και 3 ιδιοκτήτες οικοπέδου στη Λεμεσό υπέγραψαν συμφωνία με την εταιρεία [redacted] Ltd (ο [redacted]) με την οποία ο τελευταίος ανέλαβε να ανεγείρη την πολυκατοικία "[redacted]" με αντιπαροχή αριθμό διαμερισμάτων συνολικού εμβαδού 25% του ολικού εμβαδού του ωφέλιμου χώρου της οικοδομής, που θα τους παραδίδονταν μέσα σε δύο χρόνια από την έκδοση της αναγκαίας άδειας οικοδομής. Στις 7/4/1978 οι ιδιοκτήτες συνήψαν νέα συμφωνία με τον [redacted] και την εφεσίβλητη 4, εταιρεία περιορισμένης ευθύνης (η εταιρεία), με την οποία ο [redacted] εκχώρησε όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του, δυνάμει της αρχικής συμφωνίας ημερ. 10/3/1978, στην εταιρεία, στην οποία θα γινόταν και μεταβίβαση των 75% αδιανέμητων μεριδίων επί του προαναφερόμενου οικοπέδου.

Οι εφεσείοντες είναι αγοραστής διαμερισμάτων στην πολυκατοικία οι οποίοι εξόφλησαν όλο το τίμημα της αγοράς. Κανένας από αυτούς δεν κατέθεσε το σχετικό έγγραφο στο Κτηματολόγιο για σκοπούς ειδικής εκτέλεσης. Κανένα από τα πωλητήρια έγγραφα μεταξύ εφεσειόντων και εταιρείας δεν προσυπογράφηκε από τους ιδιοκτήτες παρόλο που στη μεταξύ των ιδιοκτητών και του [redacted] συμφωνία, ημερ. 10/3/1978, ρητά προνοείτο πως οι ιδιοκτήτες αναλάμβαναν υποχρέωση συνυπογραφής, μαζί με τον [redacted] οιωνδήποτε αγοραπωλητηρίων συμβολαίων για την πώληση οιωνδήποτε διαμερισμάτων τα οποία θα αναλογούσαν στον [redacted] από τον [redacted] σε τρίτα πρόσωπα.

Οι οικοδομικές εργασίες για την ανέγερση της πολυκατοικίας σταμάτησαν εντελώς κατά τον Φεβράρη-Μάρτη 1982 λόγω οικονομικών προβλημάτων της εταιρείας. Για τη συμπλήρωση τους υπολείπονταν εργασίες ύψους £85.000.

Στις 25/5/1982 οι ιδιοκτήτες τερμάτισαν τις συμφωνίες τους τόσο με τον [redacted] όσο και με την εταιρεία και καταχώρησαν αγωγή στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λεμεσού εναντίον του [redacted] και της εταιρείας, με την οποία ζητούσαν δήλωση του δικαστηρίου ότι οι συμφωνίες ημερομηνιών 10/3/78 και 7/4/78 είχαν τερματιστεί, αποζημιώσεις για αθέτηση των προαναφερομένων συμφωνιών καθώς και διάταγμα για την πώληση του 75% της οικοδομής δια δημοπρασίας, προς κάλυψη των ζημιών τους.

Οι εφεσείοντες συμπλήρωσαν τις οικοδομικές εργασίες της πολυκατοικίας με δικά τους χρήματα, αφού είχαν συνάψει στις 26/10/1982 σχετική συμφωνία με την εταιρεία. Οι εφεσείοντες κατέχουν και χρησιμοποιούν τα διαμερίσματα που αναφέρονται στην έκθεση απαίτησης ότι αντιστοιχούν στον καθένα από αυτούς.

Οι εφεσείοντες υποστήριξαν ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι είχε δημιουργηθεί υπέρ τους, τεκμαιρόμενο ή εξ επαγωγής καταπίστευμα. Η θέση τους δεν έγινε δεκτή. Κρίθηκε ότι δεν υπήρχε περιθώριο για την κατ' επιείκεια δημιουργία είτε εξ επαγωγής εμπιστεύματος είτε ιδιοκτησιακού κωλύματος προς όφελος των αγοραστών και εις βάρος των ιδιοκτητών. Οι τελευταίοι με τις ενέργειές τους προάσπιζαν πλήρως τα δικαιώματά τους και απέτρεπαν τη δημιουργία οποιωνδήποτε υποχρεώσεων τους προς όφελος των αγοραστών.

Ως προς την εταιρεία, εκδόθηκε δηλωτική απόφαση ότι το έγγραφο σύμβασης πώλησης ακινήτου που συνήψε ο καθένας από τους εφεσείοντες με την εταιρεία καθώς και η συμφωνία που συνήφθη στις 26/10/82 είναι δεσμευτικές για την εταιρεία.

Οι εφεσείοντες εφεσίβαλαν την απόφαση προσβάλλοντας ουσιαστικά την ορθότητα των ευρημάτων του πρωτόδικου Δικαστηρίου ως προς τα ουσιώδη γεγονότα καθώς και την κατάληξή του ότι δεν δημιουργήθηκε εξ επαγωγής εμπίστευμα υπέρ τους ή ιδιοκτησιακό κώλυμα εις βάρος των εφεσιβλήτων 1, 2 και 3.

Αποφασίστηκε ότι:

1. Το πρωτόδικο Δικαστήριο επηρεάστηκε από την απόφαση στην υπόθεση ***Ανδρέας Ι. Τσαγγάρη ν. Μακεδονίας Γαβριηλίδου κ.ά. (2003) 1 (Α) Α.Α.Δ. 472***, στην οποία το Εφετείο έκρινε ότι δεν αποδείχθηκε, στην απουσία των απαραίτητων ισχυρισμών στην έκθεση απαίτησης, η δημιουργία ούτε εξ επαγωγής εμπιστεύματος ούτε ιδιοκτησιακού κωλύματος υπέρ του εφεσείοντος. Η κατάληξη του Εφετείου στην υπόθεση εκείνη ήταν ότι οι εφεσιβλήτοι όχι μόνο δεν συμπεριφέρθηκαν είτε με λόγια είτε με πράξεις προς τον εφεσείοντα κατά τρόπο που να τον ενθαρρύνει να αναλάβει κατοχή του διαμερίσματος αλλά αντίθετα του επέστησαν ρητά την προσοχή ότι δεν του αναγνώριζαν

οποιαδήποτε δικαιώματα και συνεπακόλουθα ενίσταντο στην εκ μέρους του ανάληψη της κατοχής του διαμερίσματος.

Πέραν των διαφοροποιήσεων της παρούσας υπόθεσης από την υπόθεση **Τσαγγάρη** ως προς τα δικόγραφα, εκφράζονται επιφυλάξεις αναφορικά με την απόφαση εκείνη ως προς την ευρύτερη αρχή η οποία διέπει το θέμα.

2. Από τα στοιχεία ενώπιον του Εφετείου εξάγονται συμπεράσματα τα οποία είναι αντίθετα με τα βασικά συμπεράσματα του πρωτόδικου Δικαστηρίου. Με βάση τα συμπεράσματα του Εφετείου είναι δυνατή η παροχή νομικής θεραπείας στους εφεσείοντες. Τα Άρθρα 4 και 65 (ΙΕ) του Κεφ. 224, σύμφωνα με τη νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου, δεν αποκλείουν την εφαρμογή των αρχών του δικαίου της επιείκειας αναφορικά με τα εξ επαγωγής ή τα καταληκτικά εμπιστεύματα. Σε κατάλληλες περιπτώσεις και νοουμένου ότι αποδεικνύονται τα αναγκαία στοιχεία είναι δυνατή η διεκδίκηση δικαιωμάτων σε ακίνητη ιδιοκτησία στη βάση τέτοιων εμπιστευμάτων.
3. Το δίκαιο της επιείκειας επιβάλλει, υπό τις παρούσες συνθήκες, εξ επαγωγής εμπίστευμα υπέρ των αγοραστών και εμποδίζει τους ιδιοκτήτες από του να προτάξουν τα περιουσιακά τους δικαιώματα και να στερήσουν, με αυτό τον τρόπο, από τους αγοραστές τα δικαιώματα που απέκτησαν, ως δικαιούχοι των διαμερισμάτων που αγόρασαν από την εταιρεία, αλλά και ως τα πρόσωπα που συμπλήρωσαν με έξοδα τους, το όλον έργο, προς όφελος και των ιδιοκτητών της γης. Έστω και αν δεν υπάρχει συμβατική σχέση μεταξύ των ιδιοκτητών της γης και των αγοραστών, το δίκαιο της επιείκειας παρέχει ουσιαστικά περιουσιακά δικαιώματα στους αγοραστές μπροστά στα οποία τα περιουσιακά δικαιώματα των ιδιοκτητών της γης, υποχωρούν.

Εκδίδεται αναγνωριστικό διάταγμα με το οποίο αναγνωρίζεται ότι οι εφεσίβλητοι 1, 2 και 3 κρατούν τα διαμερίσματα και την περιουσία που αναγράφεται στην παράγραφο 3 της εκθέσεως απαιτήσεως προς όφελος των αγοραστών-εφεσείωντων στην κάθε περίπτωση. Επίσης εκδίδεται και διάταγμα με το οποίο διατάσσονται οι εφεσίβλητοι 1, 2 και 3 να λάβουν όλα τα αναγκαία μέτρα για την εγγραφή ή μεταβίβαση των διαμερισμάτων στους δικαιούχους αγοραστές.

Οι εφέσεις επιτράπηκαν. Εκδόθηκε αναγνωριστική απόφαση και επίσης διάταγμα ως ανωτέρω, με έξοδα πρωτοδίκως και κατ' έφεση υπέρ των εφεσειόντων και εις βάρος των εφεσιβλήτων 1, 2 και 3.

Αναφερόμενες Υποθέσεις:

Τσαγγάρη ν. Γαβριηλίδου κ.ά. [\(2003\) 1 \(Α\) Α.Α.Δ. 472](#),

Κληρίδης ν. Σταυρίδη (1998) 1 Α.Α.Δ. 527,

Χριστοφόρου ν. Χριστοφόρου [\(1998\) 1 Α.Α.Δ. 1551](#).

Εφέσεις.

Εφέσεις από τους εφεσείοντες-ενάγοντες κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού που δόθηκε στις 30/5/03 (Αρ. Αγωγής 5949/85).

Μ. Ιωάννου, για τους Εφεσείοντες στην Π.Ε. 11776.

Χρ. Κληρίδης, για τους Εφεσείοντες στην Π.Ε. 11777.

Γλ. Ταλιάνος, για τον Εφεσείοντα στην Π.Ε. 11778.

Στ. Παύλου, για τους Εφεσίβλητους αρ. 1, 2 και 3 σε όλες τις Εφέσεις.

Καμία εμφάνιση, για τους Εφεσίβλητους αρ. 4.

Cur. adv. vult.

ΝΙΚΟΛΑΟΥ, Δ.: Την ομόφωνη απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής Νικολάτος.

ΝΙΚΟΛΑΤΟΣ, Δ.: Οι εφεσίβλητοι 1, 2 και 3 (οι οποίοι στη συνέχεια θα αναφέρονται ως οι ιδιοκτήτες) είναι οι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες του κτήματος υπ' αρ. εγγραφής 8686, Φυλ./Σχ. LIV/45, τεμάχιο 97/4/1/1 στη Λεμεσό επί του οποίου ανεγέρθηκε

πολυκατοικία γνωστή ως [REDACTED] (η οποία στη συνέχεια θα αναφέρεται ως η πολυκατοικία). Η εφεσίβλητη 4 είναι εταιρεία περιορισμένης ευθύνης η οποία ασχολείτο με την ανάπτυξη γης και η οποία στη συνέχεια θα αναφέρεται ως η εταιρεία. Οι εφεσείοντες είναι όλοι αγοραστές διαμερισμάτων (περιλαμβανομένων χώρων στάθμευσης και καμπίνων) στην προαναφερόμενη πολυκατοικία και στη συνέχεια θα αναφέρονται ως οι αγοραστές. Τα συγκεκριμένα διαμερίσματα των αγοραστών αναφέρονται αναλυτικά στις σελ. 16-18 των πρωτόδικης απόφασης. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι ενώπιον του Εφετείου αλλά και ενώπιον του πρωτοδίκου δικαστηρίου προώθησαν την έφεση και την απαίτηση τους, αντίστοιχα, μόνον οι ενάγοντες 1, 4, 5, 6, 7, 12 και 14 στη αγωγή.

Στις 10.3.1978 υπογράφηκε συμφωνία μεταξύ των ιδιοκτητών και της εταιρείας [REDACTED] Ltd (που στη συνέχεια θα αναφέρεται ως ο [REDACTED]) στην οποία συμφωνήθηκε η ανέγερση της πολυκατοικίας με αντάλλαγμα, για τους ιδιοκτήτες, αριθμό διαμερισμάτων που θα τους παραδίδονταν μέσα σε δύο χρόνια από την ημερομηνία έκδοσης της αναγκαίας άδειας οικοδομής. Οι ιδιοκτήτες θα έπαιρναν διαμερίσματα συνολικού εμβαδού που θα ανερχόταν στο 25% του ολικού εμβαδού του ωφέλιμου χώρου της οικοδομής. Στις 7.4.1978 οι ιδιοκτήτες συνήψαν νέα συμφωνία με τον [REDACTED] και την εταιρεία, με την οποία ο [REDACTED] εκχώρησε όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του, δυνάμει της αρχικής συμφωνίας ημερ. 10.3.1978, στην εταιρεία, στην οποία θα γινόταν και μεταβίβαση των 75% αδιανεμήτων μεριδίων επί του προαναφερόμενου οικοπέδου.

Όλοι οι εφεσείοντες εξόφλησαν δεόντως όλο το τίμημα αγοράς των διαμερισμάτων, καμπίνων και χώρων στάθμευσης που αγόρασαν δυνάμει των αντιστοίχων συμβολαίων αγοράς που είχαν υπογράψει μαζί με την εταιρεία. Κανένας από τους εφεσείοντες δεν κατέθεσε το σχετικό πωλητήριο έγγραφο στο Κτηματολόγιο για σκοπούς ειδικής εκτέλεσης. Κανένα από τα πωλητήρια έγγραφα μεταξύ εφεσειόντων και εταιρείας δεν προσυπογράφηκε από τους ιδιοκτήτες παρόλο που στη μεταξύ των ιδιοκτητών και του [REDACTED] συμφωνία, ημερ. 10.3.1978, ρητά προνοείτο πως οι ιδιοκτήτες αναλάμβαναν υποχρέωση συνυπογραφής, μαζί με τον [REDACTED] οιαδήποτε αγοραπωλητηρίων συμβολαίων για την πώληση οιαδήποτε διαμερισμάτων τα οποία θα αναλογούσαν στον [REDACTED] από τον [REDACTED] σε τρίτα πρόσωπα (όρος 10 της συμφωνίας ημερ. 10.3.1978).

Η ανέγερση της προαναφερόμενης πολυκατοικίας άρχισε το 1979 και το 1981 άρχισε να παρατηρείται κάποια καθυστέρηση στο έργο ενώ το Φεβράρη-Μάρτη του 1982 οι εργασίες σταμάτησαν εντελώς λόγω των οικονομικών προβλημάτων της εταιρείας με αποτέλεσμα η ανέγερση να παραμείνει ημιτελής. Μέχρι τότε είχαν εκτελεστεί εργασίες ύψους £310.000.- και υπολείπονταν εργασίες ύψους £85.000.-

Οι ιδιοκτήτες με επιστολή του δικηγόρου τους ημερ. 25.5.1982 τερμάτισαν τις συμφωνίες τους τόσο με τον [redacted] όσο και με την εταιρεία και καταχώρισαν την Αγωγή υπ' αρ. 2024/82 του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού εναντίον του [redacted] και της εταιρείας, με την οποία ζητούσαν δήλωση του δικαστηρίου ότι οι συμφωνίες ημερομηνιών 10.3.78 και 7.4.78 είχαν τερματιστεί, αποζημιώσεις για αθέτηση των προαναφερομένων συμφωνιών καθώς και διάταγμα για την πώληση του 75% της οικοδομής δια δημοπρασίας, προς κάλυψη των ζημιών τους.

Στις 5.10.1982 ο [redacted] και η εταιρεία απήχθησαν επιστολή στους ιδιοκτήτες με την οποία τους καλούσαν σε συνάντηση με θέμα τη συμπλήρωση της οικοδομής. Οι ιδιοκτήτες απάντησαν με επιστολή του δικηγόρου τους ημερ. 6.10.1982 με την οποία αρνήθηκαν τη συνάντηση και εξέθεταν τη θέση τους ότι οι συμφωνίες είχαν τερματιστεί επιφυλάσσοντας τα δικαιώματά τους σε αποζημιώσεις. Έστειλαν επίσης, μέσω του δικηγόρου τους, επιστολή προς τους εφεσείοντες ημερ. 15.10.1982 με την οποία γνωστοποιείτο στους εφεσείοντες ότι οι ιδιοκτήτες είχαν πληροφορηθεί για τις προθέσεις των εφεσείωντων να προβούν σε κάποιες ενέργειες, μεταξύ των οποίων ήταν και η είσοδος τους στην προαναφερόμενη πολυκατοικία και προειδοποιούσαν τους εφεσείοντες πως οποιαδήποτε τέτοια ενέργεια τους θα θεωρείτο παράνομη και καμιά αναγνώριση δεν θα υπήρχε από τους ιδιοκτήτες. Καθίστατο σαφές στους εφεσείοντες ότι ενεργούσαν με δικό τους κίνδυνο.

Στις 26.10.1982 οι εφεσείοντες συνήψαν συμφωνία με την εταιρεία με την οποία οι εφεσείοντες ανέλαβαν, μεταξύ άλλων, τη σύσταση διαχειριστικής επιτροπής με σκοπό την εξασφάλιση της συμπλήρωσης της οικοδομής με χρήματα που η επιτροπή θα εισέπραττε από τους εφεσείοντες. Οι εφεσείοντες, δυνάμει της προαναφερόμενης συμφωνίας, κατέβαλαν ποσό £9.- ανά τετραγωνικό μέτρο εμβαδού του διαμερίσματος που είχαν αγοράσει και τα χρήματα εκείνα χρησιμοποιήθηκαν για τις εργασίες συμπλήρωσης της προαναφερόμενης πολυκατοικίας και ολοκλήρωσης των διαμερισμάτων σε αυτή. Οι εφεσείοντες έχουν την κατοχή και χρήση των

διαμερισμάτων που αναφέρονται στην έκθεση απαίτησης ότι αντιστοιχούν στον καθένα απ' αυτούς, από το χρόνο ολοκλήρωσης των σχετικών εργασιών, δηλαδή μεταξύ Σεπτεμβρίου και Δεκεμβρίου του 1983, μέχρι σήμερα και έκτοτε καταβάλλουν την αναλογία των κοινοχρήστων που τους αναλογούν, στη διαχειριστική επιτροπή των αγοραστών.

Τα διαμερίσματα άρχισαν να παραδίδονται το Σεπτέμβρη του 1983. Οι πρώτοι που πήραν κατοχή των διαμερισμάτων που δικαιούνται, ως αντιπαροχή, δυνάμει των προαναφερομένων συμφωνιών, ήταν οι ιδιοκτήτες οι οποίοι τα παρέλαβαν άνευ βλάβης των δικαιωμάτων τους. Στην οικοδομή έμειναν κάποιες ασυμπλήρωτες εργασίες όπως η καφετέρια και τα πεζοδρόμια.

Η βασική θέση των εφεσειόντων, ενώπιον του πρωτοδίκου δικαστηρίου, ήταν ότι δημιουργήθηκε, υπέρ τους, τεκμαιρόμενο ή εξ επαγωγής καταπίστευμα. Η θέση τους αυτή βασίστηκε στο ότι οι ιδιοκτήτες, όταν έδωσαν το ακίνητο τους με συμφωνία αντιπαροχής, στον [redacted] αρχικά και στην εταιρεία αργότερα, γνώριζαν ευθύς εξαρχής ότι αυτοί επρόκειτο να προβούν σε πωλήσεις των διαμερισμάτων, που τους αναλογούσαν, σε τρίτα πρόσωπα και στη συνέχεια γνώριζαν ότι τέτοιες πωλήσεις όντως έγιναν. Ενδεικτικό τούτου είναι και η υποχρέωση τους να προσυπογράψουν τα πωλητήρια έγγραφα μεταξύ [redacted] (και εταιρείας) και αγοραστών. Επίσης, όπως ισχυρίστηκαν οι εφεσειόντες, οι ιδιοκτήτες γνώριζαν πως η πολυκατοικία έμεινε ημιτελής και συμπερασματικά συνάγεται πως συνέναισαν στη συμπλήρωση της πολυκατοικίας με χρήματα των αγοραστών-εφεσειόντων. Προς ενίσχυση της θέσης τους οι εφεσειόντες πρόσθεσαν εξ άλλου ότι, κατ' ακολουθία προς αυτή τη διευθέτηση, οι ιδιοκτήτες επωφελήθησαν, εφόσον συμπληρώθηκαν και τα διαμερίσματα που αναλογούσαν και στους ίδιους, δυνάμει της αρχικής συμφωνίας αντιπαροχής, την οποία στο μεταξύ είχαν τερματίσει.

Η ευπαίδευτη πρωτόδικος Δικαστής έκρινε πως δεν υπήρχε περιθώριο για την κατ' επιείκεια δημιουργία είτε εξ επαγωγής εμπιστεύματος είτε ιδιοκτησιακού κωλύματος προς όφελος των αγοραστών και εις βάρος των ιδιοκτητών και απέρριψε την αγωγή τους με έξοδα. Έκρινε πως ούτε η συμφωνία αντιπαροχής, με τον [redacted] και στη συνέχεια με την εταιρεία, ούτε οι οποιεσδήποτε μεταγενέστερες ενέργειες των αγοραστών, όταν η πολυκατοικία έμεινε ημιτελής, δημιούργησαν δικαιώματα υπέρ των αγοραστών ή υποχρεώσεις για τους ιδιοκτήτες. Εκτίμησε πως οι προαναφερόμενες ενέργειες των ιδιοκτητών (οι επιστολές που έστειλαν μέσω του

δικηγόρου τους) προάσπιζαν πλήρως τα δικαιώματά τους και απέτρεπαν τη δημιουργία οποιωνδήποτε υποχρεώσεων τους προς όφελος των αγοραστών.

Ως προς την εταιρεία, εκδόθηκε δηλωτική απόφαση ότι το έγγραφο σύμβασης πώλησης ακινήτου που συνήψε ο καθένας από τους εφεσεύοντες με την εταιρεία καθώς και η συμφωνία που συνήφθη στις 26.10.82 είναι δεσμευτικές για την εταιρεία.

Με τις υπό εξέταση εφέσεις, από τις οποίες οι λόγοι εφέσεως για την 11776 και 11777 είναι πανομοιότυποι ενώ για την 11778 είναι κάπως διαφορετικοί, προσβάλλεται ουσιαστικά η ορθότητα των ευρημάτων του πρωτοδίκου δικαστηρίου ως προς τα ουσιώδη γεγονότα καθώς και η κατάληξη του ότι δεν δημιουργήθηκε εξ επαγωγής εμπιστευμα υπέρ των εφεσειόντων ή ιδιοκτησιακό κώλυμα εις βάρος των εφεσιβλήτων 1, 2 και 3.

Οι ιδιοκτήτες εκπροσωπήθηκαν ενώπιον του Εφετείου ενώ η εταιρεία, εναντίον της οποίας το πρωτόδικο δικαστήριο εξέδωσε δηλωτική απόφαση, δεν εκπροσωπήθηκε. Ο ευπαίδευτος συνήγορος των εφεσιβλήτων πρόβαλε κατ' αρχάς δυο προδικαστικές ενστάσεις εκ των οποίων η πρώτη αφορά στον κατακερματισμό της διαδικασίας με την καταχώριση τριών αγωγών ενώπιον του πρωτοδίκου δικαστηρίου και τριών εφέσεων ενώπιον του Εφετείου ενώ θα ήταν ορθό να καταχωρηθεί μόνο μια αγωγή και μόνο μια έφεση. Η δεύτερη προδικαστική ένσταση αφορά στη διατύπωση των λόγων εφέσεως της 11778. Δεν θεωρούμε ότι υπάρχει οτιδήποτε μεμπτό στον τρόπο διατύπωσης των λόγων εφέσεως στην 11778 και απορρίπτουμε την προδικαστική ένσταση αναφορικά με τον κατακερματισμό της διαδικασίας, λόγο που δεν προβλήθηκε ενώπιον του πρωτοδίκου δικαστηρίου και επομένως δεν μπορεί να εγερθεί για πρώτη φορά ενώπιον του Εφετείου. Εν πάση περιπτώσει αυτό το θέμα θα επηρέαζε ενδεχομένως μόνο το ζήτημα των εξόδων.

Θα προχωρήσουμε επομένως στην εξέταση της ουσίας.

Είναι προφανές, κατά την εκτίμηση μας, πως η ευπαίδευτη πρωτόδικος Δικαστής επηρεάστηκε από την απόφαση στην υπόθεση **Ανδρέας Ι. Τσαγγάρη ν. Μακεδονίας Γαβριηλίδου κ.ά. (2003) 1 (Α) Α.Α.Δ. 472**, η οποία αφορούσε σε αγωγή άλλου αγοραστή διαμερίσματος στην ίδια πολυκατοικία και στρεφόταν εναντίον των ιδίων προσώπων όπως και η παρούσα υπόθεση. Στην υπόθεση εκείνη το

Εφετείο αφού έκαμε πλήρη αναφορά στα γεγονότα, τα οποία ομολογουμένως φαίνονται να προσομοιάζουν με τα γεγονότα της παρούσας υπόθεσης κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν αποδείχθηκε η δημιουργία ούτε εξ επαγωγής εμπιστεύματος, ούτε ιδιοκτησιακού κωλύματος υπέρ του εφεσεϊόντος και εις βάρος των εφεσιβλήτων διότι στην έκθεση απαιτήσεως δεν γίνονταν οι απαραίτητοι ισχυρισμοί και δεν παρατίθεντο τα γεγονότα που ήταν απαραίτητα για την δημιουργία εξ επαγωγής εμπιστεύματος και/ή ιδιοκτησιακού κωλύματος. Παρατήρησε συγκεκριμένα το Εφετείο ότι ζητήματα όπως οι κατ' ισχυρισμό παραστάσεις στις οποίες προέβησαν οι εφεσίβλητοι προς τον εφεσεϊόντα σε σχέση με την αποπεράτωση της πολυκατοικίας, ο ισχυρισμός ότι ο εφεσεϊών ανέλαβε κατοχή του επίδικου διαμερίσματος μετά την αποπεράτωση του και κατέβαλλε τα κοινόχρηστα καθώς επίσης και ο ισχυρισμός ότι οι εφεσίβλητοι προέβησαν σε παραστάσεις και/ή ήλθαν σε επαφές με τον εφεσεϊόντα με σκοπό την αποπεράτωση της πολυκατοικίας δεν είχαν δικογραφηθεί, δεν είχαν αποδειχθεί με μαρτυρία και επομένως δεν μπορούσαν να αποτελέσουν ευρήματα του δικαστηρίου ως προς τα ουσιώδη γεγονότα. Η κατάληξη του Εφετείου στην υπόθεση εκείνη ήταν ότι οι εφεσίβλητοι όχι μόνον δεν συμπεριφέρθηκαν είτε με λόγια είτε με πράξεις προς τον εφεσεϊόντα κατά τρόπο που να τον ενθαρρύνει να αναλάβει κατοχή του διαμερίσματος αλλά αντίθετα του επέστησαν ρητά την προσοχή ότι δεν του αναγνώριζαν οποιαδήποτε δικαιώματα και συνεπακόλουθα ενίσταντο στην εκ μέρους του ανάληψη της κατοχής του διαμερίσματος.

Πέραν των διαφοροποιήσεων της παρούσας υπόθεσης από την υπόθεση **Τσαγγάρη** ως προς τα δικόγραφα εκφράζουμε, με εκτίμηση, τις επιφυλάξεις μας αναφορικά με την απόφαση εκείνη ως προς την ευρύτερη αρχή η οποία διέπει το θέμα.

Από τη μελέτη των ενώπιον μας στοιχείων καταλήγουμε στα εξής συμπεράσματα, τα οποία έρχονται σε αντίθεση με τα βασικά συμπεράσματα του πρωτόδικου δικαστηρίου:

(α) Οι ιδιοκτήτες είχαν γνώση της πρόθεσης του [redacted] αρχικά και της εταιρείας αργότερα για πώληση των διαμερισμάτων που αναλογούσαν στον [redacted] δυνάμει της αρχικής συμφωνίας μεταξύ [redacted] και ιδιοκτητών, σε τρίτα πρόσωπα και στη συνέχεια της πώλησης των διαμερισμάτων αυτών σε τρίτα πρόσωπα. Αυτό συνάγεται από την συμφωνία μεταξύ [redacted] και ιδιοκτητών ημερ. 10.3.78 στην οποία μάλιστα προνοείται

ρητά πως οι ιδιοκτήτες αναλάμβαναν υποχρέωση συνυπογραφής οιασδήποτε αγοραπωλητηρίων συμβολαίων για την πώληση οιασδήποτε διαμερισμάτων που αναλογούσαν στον [REDACTED] (δηλαδή του 75% της πολυκατοικίας), σε τρίτα πρόσωπα, έστω και αν αργότερα δεν τους ζητήθηκε να συνυπογράψουν τα συγκεκριμένα πωλητήρια έγγραφα.

Αυτό ήταν που τροχοδρόμησε την πορεία από την οποία προέκυψε, ως εκ των μετέπειτα πωλήσεων των διαμερισμάτων στους αγοραστές, η καταβολή χρημάτων από αυτούς, με την εύλογη προσδοκία της τελικής απόκτησης των διαμερισμάτων που αγόρασαν.

(β) Παρά τις επιστολές του δικηγόρου των ιδιοκτητών ημερ. 6.10.82 προς τον [REDACTED] και την εταιρεία και ημερ. 15.10.82 προς τους εφεσείοντες και παρά την επιστολή τερματισμού των συμφωνιών με τον [REDACTED] και την εταιρεία, ημερ. 25.5.82, και την καταχώρηση της Αγωγής αρ. 2024/82 του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού εναντίον του [REDACTED] και της εταιρείας, είναι προφανές πως οι ιδιοκτήτες είχαν ήδη δημιουργήσει το υπόβαθρο στο οποίο στηρίχθηκαν οι αγοραστές προβαίνοντας στην αγορά των διαμερισμάτων και την εξόφλησή τους. Η στάση των ιδιοκτητών ως προς τον [REDACTED] και την εταιρεία αλλά και ως προς τους εφεσείοντες, σε σχέση με τις εργασίες συμπλήρωσης της πολυκατοικίας, δεν μπορούσε ούτε να αναιρέσει το προαναφερόμενο υπόβαθρο ούτε και να επηρεάσει, εφόσον δεν υπήρξαν ανάλογα δικαστικά διαβήματα και σχετική δικαστική κρίση, τη δυνατότητα των αγοραστών να προβούν στη συμπλήρωση της πολυκατοικίας με δικά τους έξοδα με σκοπό να περισώσουν την κατάσταση και να προασπίσουν τα θεμιτά τους συμφέροντα.

Εξάλλου η όλη στάση των ιδιοκτητών δεν ήταν αντίθετη με ουσιαστική ανοχή (παρά τις περί του αντιθέτου γραπτές θέσεις τους), των εργασιών συμπλήρωσης της πολυκατοικίας, με περαιτέρω προς τούτο δαπάνη εκ μέρους των αγοραστών και ανάλογο όφελος των ιδιοκτητών. Η ίδια στάση των ιδιοκτητών συνέχισε και στο μετέπειτα στάδιο της παραλαβής των διαμερισμάτων από τους αγοραστές και της μέχρι σήμερα ανενόχλητης κατοχής τους από αυτούς.

Το ζήτημα επομένως που εγείρεται είναι το κατά πόσο, με βάση τα δικά μας συμπεράσματα, παρέχεται οποιαδήποτε νομική θεραπεία στους εφεσείοντες. Τα άρθρα 4 και 65 (ΙΕ) του Κεφ. 224, σύμφωνα με την νομολογία του Ανωτάτου

Δικαστηρίου, δεν αποκλείουν την εφαρμογή των αρχών του δικαίου της επιεικείας αναφορικά με τα εξ επαγωγής ή τα καταληκτικά εμπιστεύματα. Σε κατάλληλες περιπτώσεις και νοουμένου ότι αποδεικνύονται τα αναγκαία στοιχεία είναι δυνατή η διεκδίκηση δικαιωμάτων σε ακίνητη ιδιοκτησία στη βάση τέτοιων εμπιστευμάτων (Δέστε την υπόθεση **Τσαγγάρη** (ανωτέρω) και τις σχετικές αποφάσεις που αναφέρονται σε εκείνη την υπόθεση). Το εξ επαγωγής καταπίστευμα ή εμπίστευμα πηγάζει από τους κανόνες της επιεικείας και δημιουργείται ανεξάρτητα από την πρόθεση του ιδιοκτήτη της περιουσίας, σε περιπτώσεις που θα αποτελούσε κατάχρηση εμπιστοσύνης εκ μέρους του να κατακρατεί περιουσία για δικό του όφελος (Δέστε: **Κληρίδης v. Σταυρίδη (1998) 1 Α.Α.Δ. 527**, 530 και Snell, "Principles of Equity", 15η έκδοση, σελ. 94). Στην υπόθεση **Χριστοφόρου v. Χριστοφόρου (1998) 1 Α.Α.Δ. 1551** παρατηρήθηκαν και τα εξής:

«Τα απολήγοντα και τα εξ επαγωγής εμπιστεύματα δημιουργούνται ή λειτουργούν ή επιβάλλονται ως θέμα δικαίου (by operation of Law). Τα πρώτα δημιουργούνται ή λειτουργούν κατ' εξοχή στη βάση τεκμαιρώμενης από τα περιστατικά της κάθε περίπτωσης πρόθεσης. Τα δεύτερα επιβάλλονται εν όψει διαμορφωθείσας κατάστασης πραγμάτων, ανεξάρτητα από πρόθεση, ρητή ή εξυπακουόμενη. Βλ. Underhill's Law of Trusts & Trustees, 13η έκδοση, σελ. 250 κ.επ., Snell's Equity, 19η έκδοση, Τόμος 48, παράγραφος 534 κ.επ. και **Χρίστος Κληρίδης v. Ηροδότου Σταυρίδη**, ανωτέρω). Με αναγνωρισμένη έκφανση τους στην περίπτωση κατά την οποία επιχειρείται η κατακράτηση περιουσίας για ίδιο όφελος με δόλια ή κατά συνείδηση απαράδεκτη εκμετάλλευση ή κατάχρηση νομοθετικών προνοιών ή άλλων θεμελιωδών αρχών δικαίου. Με αποτέλεσμα τη χρησιμοποίηση του Νόμου ως εργαλείου για καταδολίευση (Βλ. **Rochefoucould v. Boustead [1987] 1 Ch. 196**, **Bannister v. Bannister [1948] 2 All E.R. 133**, **Hodgson v. Marks [1971] 2 All E.R. 684**)»

(Απόφαση Κωνσταντινίδη, Δ..)

Τα βασικά στοιχεία της υπόθεσης αυτής είναι ότι οι ιδιοκτήτες της γης υπέγραψαν συμφωνία αντιπαροχής με εταιρεία ανάπτυξης γης γνωρίζοντας ευθύς εξαρχής, ότι αυτή θα πουλούσε τα διαμερίσματα που της αναλογούσαν σε τρίτα πρόσωπα και ότι στη συνέχεια τα πούλησε. Μετά, η εταιρεία ανάπτυξης γης άφησε το έργο ασυμπλήρωτο και οι αγοραστές των διαμερισμάτων (τα οποία πούλησε η εταιρεία), σε μίαν επιχείρηση διάσωσης που ανέλαβαν, συμπλήρωσαν το έργο με δικά τους έξοδα

και πάλι εν γνώσει των ιδιοκτητών της γης οι οποίοι, μάλιστα, επωφελήθηκαν από αυτές τις ενέργειες των αγοραστών εφόσον συμπληρώθηκαν και τους παραδόθηκαν και τα δικά τους διαμερίσματα (αυτά που τους αναλογούσαν ως αντιπαροχή). Το δίκαιο της επιεικείας επιβάλλει, υπό τις παρούσες συνθήκες, εξ επαγωγής εμπίστευμα υπέρ των αγοραστών και εμποδίζει τους ιδιοκτήτες από του να προτάξουν τα περιουσιακά τους δικαιώματα και να στερήσουν, με αυτό τον τρόπο, από τους αγοραστές τα δικαιώματα που απέκτησαν, ως δικαιούχοι των διαμερισμάτων που αγόρασαν από την εταιρεία, αλλά και ως τα πρόσωπα που συμπλήρωσαν με έξοδα τους, το όλον έργο, προς όφελος και των ιδιοκτητών της γης. Έστω και αν δεν υπάρχει συμβατική σχέση μεταξύ των ιδιοκτητών της γης και των αγοραστών, το δίκαιο της επιεικείας παρέχει ουσιαστικά περιουσιακά δικαιώματα στους αγοραστές μπροστά στα οποία τα περιουσιακά δικαιώματα των ιδιοκτητών της γης, υποχωρούν.

Για τους προαναφερόμενους λόγους κρίνουμε πως στην προκείμενη περίπτωση δημιουργείται εξ επαγωγής εμπίστευμα υπέρ των εφεσειόντων και εις βάρος των εφεσιβλήτων 1-3 για τα συγκεκριμένα διαμερίσματα που αγόρασαν οι εφεσειόντες από τον [REDACTED] και τους εφεσίβλητους 4 και με τον όρο εφεσειόντες εννοούμε μόνον αυτούς που προώθησαν την αγωγή και την έφεση ενώπιόν μας, δηλαδή τους ενάγοντες 1, 4, 5, 6, 7, 12 και 14 στην αγωγή. Ως εκ τούτου θεωρούμε ορθό και δίκαιο να εκδώσουμε το αναγνωριστικό διάταγμα που ζητείται στην παράγραφο 2 του παρακλητικού της τροποποιημένης έκθεσης απαίτησης, με το οποίο αναγνωρίζεται ότι οι εφεσίβλητοι 1, 2 και 3 κρατούν τα διαμερίσματα και την περιουσία που αναγράφεται στην παράγραφο 3 της εκθέσεως απαιτήσεως προς όφελος των αγοραστών-εφεσειόντων στην κάθε περίπτωση. Επίσης θεωρούμε ορθό να εκδώσουμε και το διάταγμα που ζητείται στην παράγραφο 4 του παρακλητικού της τροποποιημένης έκθεσης απαίτησης, με το οποίο διατάσσονται οι εφεσίβλητοι 1, 2 και 3 να πράξουν ότι απαιτείται απ' αυτούς για την εγγραφή ή μεταβίβαση στον κάθε εφεσειόντα του διαμερίσματος που αγόρασε μαζί με τους χώρους στάθμευσης και τις καμπίνες ή μαζί με το δικαίωμα που απέκτησε σε σχέση με αυτούς.

Κατά συνέπεια η πρωτόδικη απόφαση παραμερίζεται και εκδίδεται αναγνωριστική απόφαση υπέρ των εφεσειόντων και εις βάρος των εφεσιβλήτων 1, 2 και 3 ως η παράγραφος 2 του παρακλητικού της τροποποιημένης έκθεσης απαίτησης και επίσης διάταγμα υπέρ των εφεσειόντων και εις βάρος των εφεσιβλήτων 1, 2 και 3 ως η παράγραφος 4 της τροποποιημένης έκθεσης απαίτησης. Έξοδα ενώπιον του

παρόντος δικαστηρίου και του πρωτοδίκου δικαστηρίου υπέρ των εφεσειόντων και εις βάρος των εφεσιβλήτων 1, 2 και 3. Καμιά άλλη διαταγή για έξοδα.

Οι εφέσεις επιτρέπονται. Εκδίδεται αναγνωριστική απόφαση και επίσης διάταγμα ως ανωτέρω, με έξοδα πρωτοδίκως και κατ' έφεση υπέρ των εφεσειόντων και εις βάρος των εφεσιβλήτων 1, 2 και 3.

cylaw.org: Από το ΚΙΝΟΠ/CyLii για τον [Παγκύπριο Δικηγορικό Σύλλογο](#)