

## ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

## Α1' Πολιτικό Τμήμα

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από τους Δικαστές: Γεώργιο Λέκκα Αντιπρόεδρο του Αρείου Πάγου, Αθανάσιο Καγκάνη, Αλτάνα Κοκκοβού, Ιωάννη Μπαλιτσόρη και Χρήστο Τζανερίκο, Αρεοπαγίτες.

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ δημόσια στο ακροατήριό του, στις 4 Δεκεμβρίου 2017, με την παρουσία και του Γραμματέα Γεωργίου Φιστούρη, για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

Των ανααιρεσιόντων: 1) Α. Χήρας Γ. Κ., το γένος Τ. Γ., κατοίκου ..., 2) Δ. Κ. του Γ., συζύγου Α. Τ., κατοίκου ..., 3) Α. Κ. του Γ., 4) Χ. Τ. Σ. Κ. του Γ., 5) Ο. Κ. του Γ., κατοίκων ..., 6) Μ. Κ. του Γ., κατοίκου ..., οι οποίοι εκπροσωπήθηκαν από τον πληρεξούσιο δικηγόρο τους Θεοχάρη Γυψτάκη και κατέθεσαν προτάσεις.

Του ανααιρεσιβλήτου: Ν. Γ. του Γ., κατοίκου ..., ο οποίος εκπροσωπήθηκε από την πληρεξούσια δικηγόρο του Ανδρονίκη Στυλιανίδου με δήλωση κατ' άρθρο 242 παρ. 2 ΚΠολΔ και κατέθεσε προτάσεις.

Η ένδικη διαφορά άρχισε με την από 11/7/2011 αγωγή του ήδη ανααιρεσιβλήτου, που κατατέθηκε στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Χαλκιδικής. Εκδόθηκαν οι αποφάσεις: 100/2013 οριστική του ίδιου Δικαστηρίου και 1355/2015 του Εφετείου Θεσσαλονίκης. Την αναίρεση της τελευταίας απόφασης ζητούν οι ανααιρεσιόντες με την από 2/12/2015 αίτησή τους.

Κατά τη συζήτηση της αίτησης αυτής, που εκφωνήθηκε από το πινάκιο, οι διάδικοι παραστάθηκαν, όπως σημειώνεται πιο πάνω. Ο Εισηγητής Αρεοπαγίτης Χρήστος Τζανερίκος ανέγνωσε την από 23/11/2017 έκθεσή του, με την οποία εισιγήθηκε την απόρριψη της αιτήσεως αναίρεσεως. Ο πληρεξούσιος των ανααιρεσιόντων ζήτησε την παραδοχή της αιτήσεως και την καταδίκη του αντίδικου μέρους στη δικαστική δαπάνη.

## ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Ι. Με την κρινόμενη αίτηση οι ανααιρεσιόντες προσβάλλουν την υπ' αριθμόν 1355/2015 απόφαση του Τριμελούς Εφετείου Θεσσαλονίκης, που εκδόθηκε, αντιμωλία, κατά την τακτική διαδικασία, μεταξύ αυτών και του ανααιρεσιβλήτου και, αφού απέρριψε την .../15-01-2014 έφεσή τους, επικύρωσε την εκδοθείσα, επίσης αντιμωλία, κατά την τακτική

αποδεικτικό της πόρισμα και να μην καταλείπονται αμφιβολίες. Για να είναι δε ορισμένος ο λόγος αναίρεσης, με τον οποίο αποδίδεται ότι η προσβαλλόμενη απόφαση δεν έχει νόμιμη βάση εξαιτίας ανεπαρκών ή αντιφατικών αιτιολογιών, πρέπει στο αναιτητήριο, πλην της αναφοράς στην διάταξη του ουσιαστικού δικαίου που παραβιάσθηκε, το μεν να αναφέρονται οι ουσιαστικές παραδοχές της προσβαλλομένης απόφασης, το δε να εξειδικεύονται οι ανεπάρκειες ή οι αντιφάσεις που προκύπτουν στις ως άνω παραδοχές, δηλαδή να διαλαμβάνεται ποίες επιπλέον αιτιολογίες έπρεπε να περιλαμβάνει η απόφαση του δικαστηρίου της ουσίας ή που εντοπίζονται οι αντιφάσεις (ΟΛΑΠ 20/2005, ΑΠ 1184/2015). Συνακόλουθα η παραβίαση του κανόνα του ουσιαστικού δικαίου (άρθ. 559 παρ 1 του ΚΠολΔ) οσάκις το δικαστήριο ερεύνησε την υπόθεση κατ' ουσία, και η έλλειψη νόμιμης βάσης της προσβαλλομένης απόφασης για ελλείψεις, ανεπαρκείς ή αντιφατικές αιτιολογίες (άρθ. 559 αριθ.19 του ΚΠολΔ) πρέπει να προκύπτουν από την διευκρινισθείσα προς στήριξη του διατακτικού της απόφασης ελάσσονα πρόταση του δικανικού συλλογισμού, δηλαδή από τις παραδοχές της απόφασης του δικαστηρίου της ουσίας επί των ζητημάτων που ασκούν ουσιώδη επίδραση στην έκβαση της δίκης και με βάση τις οποίες το δικαστήριο, ως αναγκαίες, κατέληξε στην κρίση περί παραδοχής ή απόρριψης της αγωγής, της ένστασης ή της ανένστασης (ΑΠ 1420/2013) και κατά τούτο ουσιούτων, κατά τα ήδη προεκτεθέντα, στοιχεία του ορισμένου του προσβαλλομένου στο αναιτητήριο σχετικού λόγου αναίρεσης (ΟΛΑΠ 27/1998, ΑΠ 319/2017).

Περαιτέρω, με βάση την διάταξη του άρθρου 197 ΑΚ, κατά τις διαπραγματεύσεις για τη σύναψη σύμβασης τα μέρη οφείλουν αμοιβαία να συμπεριφέρονται σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη. Κατά δε την ΑΚ 198 παρ. 1, όποιος κατά τις διαπραγματεύσεις για τη σύναψη σύμβασης προενηνέσι υπαίτια στον άλλον ζημία είναι υποχρεωμένος να την ανορθώσει και αν ακόμη η σύμβαση δεν καταρτίστηκε. Από το συνδυασμό των άνω διατάξεων προκύπτει, ότι το στάδιο των διαπραγματεύσεων αρχίζει από τη στιγμή που θα πραγματοποιηθεί η προσέγγιση των προσώπων που ενδιαφέρονται για τη σύναψη ισχυρής μεταξύ τους σύμβασης, για τη διερεύνηση των δυνατοτήτων σύναψης και καθορισμού των όρων αυτής, και λήγει είτε με την οριστική διακοπή των διαπραγματεύσεων, είτε με τη σύναψη της συμβάσεως (προσυμφώνου ή της κυρίας συμβάσεως) και φυσικά άμα η σύμβαση αυτή περιληφθεί τον τυχόν απαιτούμενο νόμιμο ή δικαιοπρακτικό τύπο κατά την ΑΚ 158 και 159 παρ. 2. Η ευθύνη από τις διαπραγματεύσεις έχει εφαρμογή και επί μεταυλώσεως καταρτίσεως της συμβάσεως σε χρόνο κατά τον οποίο οι διαπραγματεύσεις μεταξύ των μερών έχουν τερματισθεί οριστικώς και δεν υπολείπεται παρά μόνον η τυπική υπογραφή της συμβάσεως, περί της οποίας ο υπαίτιος της μεταυλώσεως είχε δώσει στον αντισυμβαλλόμενο σαφείς διαβεβαιώσεις ότι θα πρέπει να θεωρείται αυτή ως βεβαία. Η αποζημίωση περιλαμβάνει τον αρνητικό διαφέρον της σύμβασης, δηλαδή τη ζημία που υπέστησε ο διαπραγματευόμενος επειδή πίστεψε στην κατάρτιση της σύμβασης και την οποία θα απέφτανε αν από την αρχή ηρούσε αρνητική στάση. Το αρνητικό αυτό διαφέρον, εκτός των άλλων περιλαμβάνει την περιουσιακή μείωση, όπως τις δαπάνες για τη σύναψη της σύμβασης και την προκαταβολή, εφόσον αυτή είναι επακόλουθο του προσυμβατικού πταισματος (ΑΠ 1302/2010, ΑΠ 1231/2008). Τέλος, από τις διατάξεις των άρθρων 1589, 1603 και 1624 του ΑΚ συνάγεται, ότι η ρύθμιση της τελευταίας (πράξεις κατόπιν γνωμοδότησης του εποπτικού συμβουλίου και άδειας του δικαστηρίου) ισχύει, με πανή ακυρότητα κατά την ΑΚ 1630 και για το προσύμφωνο προς

διαδικασία, 100/2013 οριστική απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Χαλκιδικής, η οποία είχε δεχθεί την από 11-07-2011, εναντίον τους, αγωγή του τελευταίου.

ΙΙ. Κατά την διάταξη του άρθρου 559 παρ.1 εδ. α του ΚΠολΔ αναίρεση επιτρέπεται μόνον, αν παραβιάσθηκε κανόνας του ουσιαστικού δικαίου, στον οποίο περιλαμβάνονται και οι ερμηνευτικοί κανόνες των δικαιοπραξιών, αδιάφορο αν πρόκειται για νόμο ή έθιμο ελληνικό ή ξένο, εσωτερικό ή διεθνούς δικαίου. Ο κανόνας δικαίου παραβιάζεται αν δεν εφαρμοσθεί, ενώ συνέτρεχαν οι πραγματικές προϋποθέσεις για την εφαρμογή του, ή εάν εφαρμοσθεί, ενώ δεν συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις αυτές, καθώς και εάν εφαρμοσθεί εσφαλμένα, ή δε παραβίαση εκδηλώνεται είτε ως ψευδής ερμηνεία του κανόνα δικαίου, δηλαδή όταν το δικαστήριο της ουσίας προσέδωσε σε αυτόν έννοια διαφορετική από την αληθινή, είτε ως κακή εφαρμογή, ήτοι εσφαλμένη υπαγωγή σ' αυτόν των περιστατικών της ατομικής περίπτωσης που καταλήγει σε εσφαλμένο συμπέρασμα με τη μορφή του διατακτικού (ΟΛΑΠ 1/2016, ΟΛΑΠ 2/2013, ΟΛΑΠ 7/2006). Με τον παραπάνω λόγο αναίρεσης ελέγχονται τα σφάλματα του δικαστηρίου της ουσίας κατά την εκτίμηση της νομικής βασιμότητας της αγωγής και των ισχυρισμών (ενστάσεων) των διαδίκων, καθώς και τα νομικά σφάλματα του ανωτέρω δικαστηρίου κατά την έρευνα της ουσίας της διαφοράς. Στην τελευταία δε περίπτωση, η παραβίαση του κανόνα αυτού ελέγχεται από τον Άρειο Πάγο αποκλειστικώς και μόνον με βάση τα πραγματικά περιστατικά που δέχεται το δικαστήριο της ουσίας ότι αποδείχθηκαν ή ότι δεν αποδείχθηκαν (ΑΠ 130/2016, ΑΠ 1420/2013). Για το ορισμένο του ανωτέρω από τον αριθμό 1 του άρθρου 559 ΚΠολΔ λόγου αναίρεσης πρέπει να διαλαμβάνονται στο αναιτητήριο τόσο η διάταξη του ουσιαστικού δικαίου που παραβιάσθηκε, όσο και το αποδιδόμενο στην προσβαλλομένη απόφαση νομικό σφάλμα, στην δε περίπτωση της κατ' ουσίαν έρευνας της υπόθεσης πρέπει επίσης να παρατίθενται στο αναιτητήριο οι παραδοχές της προσβαλλομένης απόφασης, δηλαδή τα πραγματικά περιστατικά που έγιναν δεκτά και υπό τα οποία συντελέσθηκε η επικαλούμενη παράβαση του κανόνα ουσιαστικού δικαίου (ΟΛΑΠ 1/2016, ΟΛΑΠ 2/2013, ΟΛΑΠ 20/2005). Δεν αρκεί η μινεία αποσπασματικών παραδοχών της ανααιρεσιβλομένης απόφασης κατ' επιλογή του ανααιρεσιόντου, αλλά πρέπει να αναφέρεται το σύνολο των πραγματικών περιστατικών που έγιναν δεκτά με την προσβαλλόμενη απόφαση, έστω και κατά τρόπο συνοπτικό, με βάση τα οποία αυτή κατέληξε σε δυσμενείς για τον ανααιρεσιόντα συμπέρασμα, δοθέντος ότι η αοριστία του λόγου της αναίρεσεως δεν δύναται να συμπληρωθεί με παραποιητή σε άλλο διαδικαστικό έγγραφο. (ΟΛΑΠ 28/1998, ΑΠ 319/2017, ΑΠ 901/2010, ΑΠ 2173/2007). Περαιτέρω, για το ορισμένο του ανααιρετικού λόγου, με τον οποίο αποδίδεται στο δικαστήριο της ουσίας η νομική πλημμέλεια ότι η απόφαση του στερείται νομίμου βάσεως (άρθρο 559 αριθ. 19 ΚΠολΔ), πρέπει να διαλαμβάνονται στο αναιτητήριο οι πραγματικές παραδοχές της απόφασης, ή μινεία ότι αυτή στερείται παντελώς αιτιολογιών (ΑΠ 2100, 2101, 1853, 1850/2007, ΑΠ 589/2005). Πρέπει, ακόμη, να καθορίζεται, πλην των άλλων, σε τι συνίσταται η αντίφαση και εκ ποίων αντιτιθέμενων μερών των παραδοχών του δικαστηρίου της ουσίας προκύπτει, ή εάν έχει ανεπαρκείς αιτιολογίες, οπότε πρέπει περαιτέρω να καθορίζεται σε τι συνίσταται η ανεπάρκεια των, ποιο δηλαδή το ελλείπον στοιχείο που είναι αναγκαίο για την επάρκεια τους (ΟΛΑΠ 1/1999). Το κατά νόμο αναγκαίο περιεχόμενο της ελάσσονας πρότασης προοριζόταν από τον εκάστοτε εφαρμοστέο κανόνα ουσιαστικού δικαίου, του οποίου το πραγματικό πρέπει να καλύπτεται πλήρως από τις παραδοχές της απόφασης στο

σύναψη εργολαβικής σύμβασης για την ανέγερση οικοδομής επί οικοπέδου του ανήλικου με το σύστημα της αντιπαροχής. Για τις προσυμβατικές, όμως, διαπραγματεύσεις δεν απαιτείται προηγούμενη άδεια του δικαστηρίου ή γνωμοδότηση του εποπτικού (πρόην συνηγοικού) συμβουλίου. Τα αυτά ισχύουν και με τα άρθρα 1589, 1629, 1631, 1647 και 1652 ΑΚ, πριν αυτά τροποποιηθούν με το Ν.2447/1996 (ΑΠ 12/2006).

Οι ανααιρεσιόντες, με το πρώτο σκέλος του πρώτου ανααιρετικού λόγου προσάπτουν στην προσβαλλομένη απόφαση την αναρετική πλημμέλεια από τον αριθμό 1 του άρθρου 559 ΚΠολΔ, ισχυριζόμενες ότι με τις ακόλουθες παραδοχές της: "...τον Αύγουστο του 2010, ο ενάγων εκδήλωσε αγοραστικό ενδιαφέρον για την υπ' αριθ. 3 ως άνω ιδιοκτησία και απευθύνθηκε στον υπεργολάβο της οικοδομής Ν. Γ., ο οποίος ενεργούσε στο όνομα και για λογαριασμό των κληρονόμων του Γ. Κ. ...Τις διαπραγματεύσεις αυτές και στην επίτευξη της συμφωνίας για την κατάρτιση της σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης της κυριότητας της ως άνω υπ' αριθ. 3 οριζόντιας ιδιοκτησίας, ο Ν. Γ. ενεργούσε ως άμεσος αντιπρόσωπος των δεύτερης ής έβροδων των εναγομένων ιδιοκτητών...", παραίσαε, με τη μη εφαρμογή των, τις ουσιαστικού δικαίου διατάξεων των άρθρων 1589, 1603, 1624 και 1630 του ΑΚ, αφού δέχθηκε ότι ο προαναφερθείς Ν. Γ. ενεργούσε, εγκύριως, ως άμεσος αντιπρόσωπος, στο όνομα και για λογαριασμό όλων τους, επομένως και της τέταρτης αυτών, ούσας ανήλικης κατά τον επίμαχο χρόνο, ενώ έπρεπε, εφαρμόζοντας αυτές, να δεχθεί ότι αυτές δεν είχε εξουσία αντιπροσώπευσης αυτής (ανήλικης) αφού δεν υπήρχε προηγούμενη άδεια του αρμοδίου δικαστηρίου, όπως απαιτείτο προς τούτο και ν' απορρίψει, ως προς αυτή την αγωγή.

Με το περιεχόμενο αυτό ο προαναφερθείς ανααιρετικός λόγος, ανεξαρτήτως της αοριστίας του, αφού από τις ως άνω διαλαμβανόμενες στο αναιτητήριο αποσπασματικές παραδοχές της προσβαλλομένης δεν προκύπτουν οι κριμαίες παραδοχές του Εφετείου, αναφορικά με τις αποδιδόμενες από τις ανααιρεσιόντες σ' αυτήν αιτιάσεις, είναι απορριπτέες ως άβασμος. Και τούτο διότι, σύμφωνα με τις προεκτεθεισες νομικές σκέψεις, δεν απαιτείται προηγούμενη άδεια του αρμοδίου δικαστηρίου για την διεξαγωγή, εκ μέρους του άμεσου αντιπροσώπου της ανήλικης, κατά τον επίμαχο χρόνο, τέταρτης ανααιρεσιόντων, προσυμβατικών διαπραγματεύσεων προς σύναψη εργολαβικής σύμβασης για την ανέγερση οικοδομής επί οικοπέδου συγκυριοτήτάς της με το σύστημα της αντιπαροχής, όπως στην προκειμένη περίπτωση. Με το δεύτερο σκέλος του ίδιου ανααιρετικού λόγου, οι ανααιρεσιόντες προσάπτουν στην προσβαλλομένη απόφαση την πλημμέλεια από τον αριθμό 1 του άρθρου 559 ΚΠολΔ, συσταμένη, όπως υποστηρίζουν, στην παραβίαση των διατάξεων των άρθρων 197 και 198 του ΑΚ, τις οποίες το Εφετείο εσφαλμένα εφάρμοσε, ενώ δεν έπρεπε να εφαρμοστεί και συγκεκριμένα δεχόμενο τα ακόλουθα: "...αποδείχθηκε ότι αν και τον Αύγουστο του 2011 είχε ολοκληρωθεί όλη η προδικασία για την σύναξη του οριστικού συμβολαίου και απέμεινε μόνο η υπογραφή του από τα συμβαλλόμενα μέρη, οι εναγόμενοι πωλητές δεν συνέπραξαν στην κατάρτιση και υπογραφή του συμβολαίου. Η άρνησή τους αυτή, όπως και η άρνησή τους να επιτρέψουν το ποσό της προκαταβολής των 45.000 ευρώ, με την επίκληση έλλειψης αντιπροσωπευτικής εξουσίας του Ν. Γ., οφείλεται στην ύπαρξη οικονομικής εκκρεμότητας από τη σύμβαση εργολαβίας που τους συνδέει με το Ν. Γ., η οποία όμως δεν αφορά τον ενάγοντα.

Συνεπώς, οι εναγόμενοι πωλητές, κατά τρόπο αντίθετο προς την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, μεταίωσαν υπαίτια τη σύμβαση πώλησης και μεταβίβασης του εν λόγω ακινήτου στον ενάγοντα...”, έκρινε ότι η ένδικη αγωγή στηρίζεται επί των εν λόγω διατάξεων, αντί αυτών περί αδικπραξιών, που οποίες έπρεπε να εφαρμόσει. Με τον ίδιο λόγο, προσάπτουν, στην προσβαλλόμενη και την από τον αριθμό 19 του ίδιου άρθρου του ΚΠολΔ πλημμέλεια, ισχυριζόμενοι ότι: "...αναφέροντας ως οριστικό χρόνο μεταίωσης της επίδικης σύμβασης τον μήνα Αύγουστο του 2011 έρχεται σε πλήρη αντίφαση με την αναφορά της στην 2 οελ. αυτής σύμφωνα με την οποία ο ενάγων άσκησε εναντίον μας την από 11/7/2011 αγωγή του δηλαδή ως χρόνο προγενέστερο του Αυγούστου του 2011 και ως εκ τούτου είναι προφανές ότι κατ' αυτό τον τρόπο δεν μπορεί να ελεγχθεί αν στην συγκεκριμένη περίπτωση συνέτρεχαν οι όροι του ουσιαστικού δικαίου που εφαρμόστηκαν ήτοι των άρθρων 197,198 ΑΚ. Επιπλέον από τις προαναφερόμενες αντιφάσεις και ασάφειες καθίσταται ανέφικτος ο ανακριτικός έλεγχος και κατά την έννοια της ΚΠολΔ 559 αριθ. 19, ως προς την ορθότητα ή μη της εφαρμογής των προαναφερθέντων κανόνων ουσιαστικού δικαίου, ήτοι ως προς την σωστή ή μη εξειδίκευση των αόριστων νομικών εννοιών της υπατιότητας και του αιτώδους συνδέσμου”.

Και ο λόγος αυτός είναι απορριπτός ως απαράδεκτος: α) Κατά το σκέλος του, με το οποίο αποδίδεται στην προσβαλλόμενη απόφαση η ανακριτική πλημμέλεια από τον αριθμό 1 του άρθρου 559 ΚΠολΔ, λόγω της αοριστίας του, καθόσον από παρατιθέμενο στο ανακριτήριο, απόσπασμα της προσβαλλόμενης απόφασης δεν προκύπτουν οι παραδοχές του Εφετείου περί του περιεχομένου της ένδικης αγωγής και τα πραγματικά γεγονότα, που αυτό δέχθηκε, ως θεμελιωτικά της κρίσης του περί της νομικής της θεμελιώσεως στις διατάξεις περί προσυμβατικής ευθύνης, αντί των περί αδικπραξιών, που κατά την εκδοχή των αναιρεσιουσιών ήταν εφαρμοστέες), ενώ ελλείπει και η αναφορά της ουσώδους επίδρασης που είχε η επικαλούμενη ως άνω παραβίαση (εφαρμογή των διατάξεων περί προσυμβατικής αντί αυτών περί αδικπρακτικής ευθύνης) στο διατακτικό της απόφασης, ώστε να καθίσταται δυνατός ο έλεγχος της επικαλούμενης παραβίασης και συγκεκριμένα της ορθής ή μη εφαρμογής των εν λόγω ουσιαστικών κανόνων δικαίου, που εφαρμόστηκαν (προσυμβατική ευθύνη) αντί των επικαλούμενων ως εφαρμοστέων (περί αδικπραξιών) και αν, συνακόλουθα, το Εφετείο υπέπεσε στην προσπατομένη ανακριτική πλημμέλεια. Και, β) κατά το άλλο σκέλος του, από τον αριθμό 19 του ίδιου άρθρου, με το οποίο οι αναιρεσιούσεις μέμφονται την προσβαλλόμενη για αναφατικές αιτιολογίες, αφού για την θεμελίωσή του αναφέρουν στο ανακριτήριο μόνο αποσπασματικά και κατ'επιλογή και όχι με πληρότητα τις παραδοχές της.

ΙΙΙ. Με τον δεύτερο ανακριτικό λόγο, πάλι, από τον αριθμό 1 του άρθρου 559 ΚΠολΔ, αποδίδεται στην προσβαλλόμενη απόφαση η ανακριτική πλημμέλεια της παραβίασης των ουσιαστικού δικαίου κανόνων των διατάξεων, των άρθρων 159, 166, 369, 1033 ΑΚ, ως και των άρθρων 904 επ. ΑΚ, περί αδικαιολογήτου πλουτισμού, λόγω αρνητικής εφαρμογής τους, μολοντί συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις εφαρμογής τους, που θα συνεπαγόταν την απόρριψη της ένδικης αγωγής, με την οποία ο ήδη αναρσειβλήτος ζητούσε την επιστροφή της δοθείσας προκαταβολής για τη σύναψη της ένδικης σύμβασης περί μεταβίβασεως οριζόντιας ιδιοκτησίας, χωρίς να τη στηρίζει στις διατάξεις του αδικαιολογήτου πλουτισμού, λόγω ελλείψεως σχετικού συμβολαιογραφικού προσυμφώνου. Συγκεκριμένα, για την θεμελίωση του λόγου αυτού, οι αναιρεσιούσεις διαλαμβάνουν στο ανακριτήριο

τους τα ακόλουθα: "...από το σύνολο των αποδεικτικών μέσων που αναφέρονται στην προσβαλλόμενη αποδείχθηκε ότι η συμφωνία μεταβίβασης του επιδικού ακινήτου που επικαλείται με την αγωγή ο ενάγων δεν συντάχθηκε με συμβολαιογραφικό προσύμφωνο, όπως απαιτείται σύμφωνα με τις προεκτεθείσες διατάξεις και ουσιώδης η υποτιθέμενη καταρτισθείσα δικαιοπραξία είναι άκυρη. Εσφαλμένως, λοιπόν, η προσβαλλόμενη απέρριψε την έφεση μας και τον σχετικός προταθέντα λόγο μη δεχόμενη την εφαρμογή στην προκειμένη περίπτωση των προαναφερόμενων διατάξεων δεχόμενη αντιθέτως την ορθότητα της νομικής βάσεως της πρωτοδίκου απόφασης για επιστροφή προκαταβολής τιμήματος σε (άκυρη) συμφωνία μεταβίβασης ακινήτου ακινήτου, άνευ τήρησης συμβολαιογραφικού τύπου, χωρίς την ιστορική βάση και στοιχεία του αδικαιολογήτου πλουτισμού”.

Ο παραπάνω λόγος αυτός είναι απορριπτός ως απαράδεκτος λόγω της αοριστίας του, διότι για την θεμελίωσή του δεν εκτινένται, παντάπασι, οι κρίσιμες παραδοχές της προσβαλλόμενης απόφασης του Εφετείου επί ζητημάτων, που ασκούν ουσιώδη επιρροή στην έκβαση της δίκης ήτοι τα πραγματικά περιστατικά που δέχθηκε αυτό ως θεμελιωτικά της, κατά την εκδοχή των αναιρεσιουσιών, κρίσης του, υπό τα οποία συντελέσθηκε η επικαλούμενη παραβίαση των ως άνω κανόνων ουσιαστικού δικαίου, ούτως ώστε να ερευνηθεί η συνδρομή ή μη του εκ του αριθμού 1 του άρθρου 559 του ΚΠολΔ λόγου αναιρέσεως. Εκτινένται μόνο το συμπέρασμα της ουσιαστικής κρίσης του δευτεροβάθμιου δικαστηρίου, όπως αυτό αναγράφεται παραπάνω, χωρίς αναφορά, έστω και συνοπτική, των κρίσιμων ουσιαστικών παραδοχών της προσβαλλόμενης απόφασης, που το οδήγησαν στο συμπέρασμα αυτό.

IV. Με τον τρίτο ανακριτικό λόγο, οι αναιρεσιούσεις προσάπτουν στο δικαστήριο της ουσίας την παραβίαση της ίδιας, ως άνω διατάξεως (559 αρ. 1 ΚΠολΔ), συνισταμένης της μη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 480, 481 του ΑΚ, που έπρεπε να εφαρμόσει και να τις υποχρεώσει συμμετρώς (ανάλογα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας καθεμιάς στην ένδικη οριζόντια ιδιοκτησία) στην καταβολή στον ήδη αναρσειβλήτο ενάγοντα, ως διαφευγής παροχής, του επιδικασθέντος σ' αυτόν χρηματικού ποσού της προκαταβολής των 45.000 ευρώ και όχι εις ολόκληρον, εφαρμόζοντας εσφαλμένα το άρθρο 926 του ΑΚ, αφού δεν επικαλείται στην αγωγή του ο ήδη αναρσειβλήτος ενάγων συμφωνία τους για την εις ολόκληρον ευθύνη του.

Ο λόγος αυτός είναι αόριστος και, επομένως, πρέπει ν' απορριφθεί ως απαράδεκτος, καθόσον οι αναιρεσιούσεις δεν καθορίζουν καθόλου, προκειμένου να τον θεμελιώσουν τα πραγματικά γεγονότα, που δέχθηκε το δικαστήριο, υπό τα οποία συντελέσθηκε η παραβίαση των επικαλούμενων, από αυτές, κανόνων ουσιαστικού δικαίου και συγκεκριμένα δεν αναφέρουν στο ανακριτήριο τους τις παραδοχές του Εφετείου περί του περιεχομένου της ένδικης αγωγής, αναφορικά με τη νομική θεμελίωση της εις ολόκληρον ευθύνης τους ενάντι του ήδη αναρσειβλήτου, ενάγοντος, αλλά ούτε και αυτές, με βάση τις οποίες αυτό κατέληξε στην παραπάνω κρίση του.

V. Κατά το άρθρο 559 αρ. 8 ΚΠολΔ, λόγος αναιρέσεως ιδρύεται και όταν το δικαστήριο της ουσίας παρά το νόμο δεν έλαβε υπόψη πράγματα που προτάθηκαν και έχουν ουσιώδη επίδραση στην έκβαση της δίκης. Πράγματα υπό την έννοια της άνω διατάξεως είναι οι

ασκούντες ουσιώδη επίδραση στην έκβαση της δίκης αυτοτελείς ισχυρισμοί των διαδίκων, που υπό την προϋπόθεση της νόμιμης πρότασής τους, θεμελιώνουν ιστορικούς το αίτημα της αγωγής, ανταγωγής, ενστάσεως ή αντενστάσεως. Πράγμα επομένως, υπό την έννοια αυτή, είναι και ο λόγος έφεσης που περιέχει παράπονο κατά της πρωτοβάθμιας κρίσης (ΟΛΑΠ 11/1996 και 25/2003). Ο από το άνω άρθρο λόγος αναιρέσεως, όμως, δεν στοιχειοθετείται, αν το δικαστήριο που δίκασε έλαβε υπόψη του τον προταθέντα ισχυρισμό και τον απέρριψε για οποιονδήποτε λόγο, τυπικό ή ουσιαστικό (ΟΛΑΠ 12/1991, 25/2003, ΑΠ 1187/2008, ΑΠ 207/2001).

Στην προκειμένη περίπτωση, οι αναιρεσιούσεις, με τον τέταρτο και τελευταίο ανακριτικό τους λόγο, αποδίδουν στην προσβαλλόμενη απόφαση την από το άρθρο 559 αριθμ. 8 πλημμέλεια, συνισταμένη στην παράλειψη του Εφετείου ν' απαντήσει στον προταθέντα με στοιχ. Ό' λόγο της έφεσής τους, ο οποίος είχε ως ακολούθως: " ...Αν και ειτώθηκε επανειλημμένως από τους μάρτυρές τους, ότι ο Ν. Γ. επέστρεψε στον κ. Γ. 10.000 ευρώ, τον Αύγουστο του 2011, πράγμα που και εμείς το μάθαμε κατά την κατάθεσή τους, εντούτοις το εκδόν δικαστήριο ουδόλως ασχολήθηκε ούτε με την σημασία της ομολογίας αυτής (ήτοι ότι τα λεφτά τα κρατούσε και αποφάσιζε τι θα τα κάνει ο κ. Γ.), ούτε καν με το να μειώσει έστω το ποσό που έπρεπε να επιστραφεί κατά 10.000 ευρώ που πήρε πίσω ο κ. Γ. καθ' ομολογίαν του από τον δίδθεν αντιπρόσωπο μας. Δηλαδή ο κ. Γ. μπορούσε να μας αντιπροσωπεύει για να εξασπάσει και να φαρμάξει χρήματα, αλλά όχι για να επιστρέφει μέρος αυτών; Ήδη, εάν παρ' ελλιπίδα θεωρηθεί ότι ευθυνόμαστε για την καταβολή ποσού αποζημιώσεως κατά το ποσό της "προκαταβολής" προβάλλουμε σε κάθε περίπτωση την ένσταση καταβολής μέρους του επιδικασθέντος ποσού κατά 10.000 ευρώ, γεγονός για εμάς οφισφανεές, που μάθαμε από την διαδικασία ενώπιον του πρωτοβάθμιου δικαστηρίου και δεν μπορούσαμε να το προβάλλουμε με τις προτάσεις μας”.

Από την παραδεκτή επικάλυψη της προσβαλλόμενης απόφασης (άρθρ. 561 παρ. 2 ΚΠολΔ), προκύπτει ότι το Εφετείο με τις παραδοχές ότι: "...οι εναγόμενες αρνήθηκαν να συμπεράσουν στην κατάρτιση και υπογραφή του συμβολαίου για την πώληση προς αυτόν της επίδικης οριζόντιας ιδιοκτησίας και μολοντί είχαν εισπράξει, τμηματικά ως προκαταβολή το ποσό των 45.000 ευρώ αρνήθηκαν να το επιστρέψουν με την επίκληση έλλειψης αντιπροσωπευτικής εξουσίας του Ν. Γ. και ότι η άρνησή τους αυτή οφείλεται στην ύπαρξη οικονομικής εκκρεμότητας από τη σύμβαση που τους συνδέει με το Ν. Γ., η οποία, όμως δεν αφορά τον ενάγοντα” δέχθηκε ότι οι ήδη αναιρεσιούσεις, εναγόμενες οφείλουν στον ήδη αναιρεσιούσιον, ενάγοντα ολόκληρο το ένδικο χρηματικό ποσό, το οποίο αρνήθηκαν να το καταβάλουν και μετά την παραδοχή του αυτή απέρριψε ως αβάσιμους όλους τους λόγους της ένδικης έφεσης, άρα και τον επίμαχο και, συνακόλουθα, την έφεση, στο σύνολό της, ως ουσιαστικά αβάσιμη, επικυρώνοντας την πρωτόδικη απόφαση, με την οποία είχε γίνει δεκτή η αγωγή.

Συνεπώς, από τα παραπάνω συνάγεται ότι η προσβαλλόμενη απόφαση έλαβε υπόψη της και τον παραπάνω λόγο έφεσης και τον απέρριψε, μαζί με τους άλλους λόγους της, ως αβάσιμο, απορρίπτοντας αυτή στο σύνολό της. Συνακόλουθα, ο προαναφερθείς ανακριτικός λόγος είναι απορριπτός, ως αβάσιμος (βλ. ΑΠ 1187/2008).

IV. Επομένως, η ένδικη αίτηση αναιρέσεως, πρέπει ν' απορριφθεί και, να επιβληθούν τα δικαστικά έξοδα του αναρσειβλήτου σε βάρος των αναιρεσιουσιών, λόγω της ήττας τους, κατά παραδοχή του σχετικού αιτήματός του καταθέσαντος προτάσεις αναρσειβλήτου (άρθρα 106, 176, 183 ΚΠολΔ), όπως αναφέρεται στο διατακτικό. Τέλος, πρέπει να διαταχθεί η εισαγωγή στο Δημόσιο Ταμείο του κατατεθέντος για την άσκηση της αναιρέσεως παραβόλου (άρθρο 495 παρ. 4 ΚΠολΔ).

#### ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Απορρίπτει την από 04/12/2015 αίτηση για αναιρέση της υπ' αριθμόν 1355/2015, απόφασης του Εφετείου Θεσσαλονίκης.

Επιβάλλει στις αναιρεσιούσεις τα δικαστικά έξοδα του αναρσειβλήτου, τα οποία προσδιορίζει στο ποσό των δύο χιλιάδων επτακοσίων (2.700) ευρώ.

Διατάσσει την εισαγωγή στο Δημόσιο Ταμείο του κατατεθέντος, για την άσκηση της ένδικης αίτησης αναιρέσεως, παραβόλου.

ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίσθηκε στην Αθήνα, στις 20 Μαρτίου 2018.

ΔΗΜΟΣΙΕΥΘΗΚΕ σε δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του, στην Αθήνα, στις 20 Απριλίου 2018.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ