

Αριθμός Απόφασης 25478/2013
Αριθμός έκθεσης κατάθεσης αγωγής .../2012
ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΤΑΚΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από τη Δικαστή Σοφία Λυμπεριάδου, Πρωτοδίκη, που ορίσθηκε από τον Πρόεδρο του Τριμελούς Συμβουλίου της Διεύθυνσης του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης και από τη Γραμματέα Μαγδαληνή Νικολή.

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ δημόσια στο ακροατήριο του στη Θεσσαλονίκη την 4^η Οκτωβρίου 2013, για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

ΤΩΝ ΕΝΑΓΟΝΤΩΝ : 1) Κ.Π. του Ι., κατοίκου Θεσσαλονίκης, 2) Β.Δ., συζ. Κ.Π., κατοίκου Θεσσαλονίκης, 3) Η.Τ. του Δ., κατοίκου Τριανδρίας Θεσσαλονίκης και 4) Ε.Τ., συζ. Η.Τ., κατοίκου Τριανδρίας Θεσσαλονίκης, που παραστάθηκαν ο πρώτος μετά και οι λοιποί δια του πληρεξουσίου τους δικηγόρου Θεσσαλονίκης Παρασκευά Σπυράτου (ΑΜΔΣΘ 6807), ο οποίος κατέθεσε προτάσεις.

ΤΩΝ ΕΝΑΓΟΜΕΝΩΝ : ι) Ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Χ. Μ. ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «Μ. ΑΒΕΕ» που εδρεύει στο Πανόραμα Θεσσαλονίκης και εκπροσωπείται νόμιμα και 2) Χ.Μ. του Γ., κατοίκου Μακρύγιαλου Πιερίας, ατομικώς και ως νομίμου εκπροσώπου και διευθύνοντος συμβούλου της άνω ανώνυμης εταιρείας, που παραστάθηκαν δια της πληρεξουσίας τους δικηγόρου Θεσσαλονίκης Θεοδώρας Χατζηπαντελίδου (ΑΜΔΣΘ 5286), η οποία κατέθεσε προτάσεις.

Οι ενάγοντες ζητούν να γίνει δεκτή η από 30.1.2012 αγωγή τους που κατατέθηκε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου τούτου με αριθμό έκθεσης κατάθεσης .../2.2.2012, προσδιορίστηκε να συζητηθεί στη δικάσιμο της 29.1.2013 και γράφτηκε στο πινάκιο, κατά την οποία η συζήτηση της υπόθεσης αναβλήθηκε για τη δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας.

ΚΑΤΑ ΤΗ ΣΥΖΗΤΗΣΗ της υποθέσεως στο ακροατήριο οι

πληρεξούσιοι δικηγόροι των διαδίκων ζήτησαν να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά και στις προτάσεις τους.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ ΚΑΙ ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Από τη διάταξη του άρθρου 914 ΑΚ, που ορίζει, ότι όποιος ζημιώσει άλλον παράνομα και υπαίτια έχει υποχρέωση να τον αποζημιώσει, συνδυαζόμενη με εκείνες των άρθρων 297, 298 και 330 του ίδιου Κώδικα, προκύπτει, ότι προϋποθέσεις της υποχρέωσης προς αποζημίωση, είναι: 1) ζημιογόνος συμπεριφορά (πράξη ή παράλειψη), 2) παράνομος χαρακτήρας της πράξης ή παράλειψης, 3) υπαιτιότητα και 4) πρόσφορος αιτιώδη σύνδεσμος, μεταξύ ζημιογόνου συμπεριφοράς (νόμιμου λόγου ευθύνης) και αποτελέσματος (ζημίας). Το παράνομο της συμπεριφοράς συνδέεται με αντίθεση προς διάταξη που απαγορεύει τη συγκεκριμένη πράξη, είναι δε αδιάφορο σε ποιο τμήμα του δικαίου βρίσκεται η διάταξη που απαγορεύει την ένδικη συμπεριφορά. Από την ίδια διάταξη του άρθρου 914 του ΑΚ, σε συνδυασμό με εκείνες των άρθρων 147-149 του ίδιου Κώδικα και 386 του Π.Κ., προκύπτει ότι, γενεσιουργό λόγο της υποχρέωσης σε αποζημίωση αποτελεί και η απατηλή συμπεριφορά σε βάρος του ζημιωθέντος, η οποία υπάρχει όταν κάποιος από δόλο προκαλεί, ενισχύει ή διατηρεί με κάθε μέσο ή τέχνασμα σε άλλον τη σφαλερή αντίληψη πραγματικών γεγονότων, ένεκα της οποίας αυτός προβαίνει σε δήλωση βούλησης ή επιχείρηση πράξης, από την οποία υφίσταται ζημία, εφόσον το χρησιμοποιηθέν απατηλό μέσο υπήρξε αποφασιστικό για τη γενόμενη δήλωση βούλησης ή την επιχειρηθείσα πράξη, ενώ δεν αποκλείεται η τυχόν χρησιμοποιηθείσα για την απάτη ψευδής παράσταση να αναφέρεται σε μελλοντικό γεγονός ή να συνδέεται με απόκρυψη κρίσιμων γεγονότων, την ύπαρξη των οποίων αγνοούσε ο ζημιωθείς και γνώριζε αυτός που τον εξαπάτησε (ΑΠ 1516/1999) χωρίς να είναι αναγκαίο η προκληθείσα από την απατηλή συμπεριφορά ζημία να συνδέεται αποκλειστικά με ωφέλεια αντίστοιχη, που επήλθε στο πρόσωπο του εξαπατήσαντος, αφού αυτή μπορεί να αφορά και τρίτο. Εξάλλου, κατά την έννοια της ως άνω διάταξης, ερμηνευομένης ενόψει και του άρθρου 27

του Ποινικού Κώδικα, δόλος συντρέχει όχι μόνον όταν ο δράστης επιδιώκει την πρόκληση της ζημιάς αυτής αλλά και όταν γνωρίζει ως ενδεχόμενη και αποδέχεται την δυνατότητα πρόκλησης της ίδιας ζημιάς είτε ως αναγκαία είτε ως ενδεχόμενη συνέπεια της παράνομης συμπεριφοράς του. Περαιτέρω, από τη διάταξη του άρθρου 298 εδ. β' του ΑΚ προκύπτει ότι η απαραίτητη για τη θεμελίωση της αξίωσης αποζημίωσης αιτιώδης συνάφεια μεταξύ της παράνομης συμπεριφοράς και της προκληθείσας ζημιάς υπάρχει, όταν, κατά τα διδάγματα της κοινής πείρας (άρθρο 336 παρ. 4 του ΚΠολΔ), η φερόμενη ως ζημιογόνος πράξη ή παράλειψη κατά τη συνηθισμένη πορεία των πραγμάτων ή τις ειδικές περιστάσεις της συγκεκριμένης περίπτωσης (άρθρο 298 του ΑΚ) ήταν επαρκής, ικανή (πρόσφορη) να επιφέρει το επιζήμιο αποτέλεσμα και επέφερε αυτό στη συγκεκριμένη περίπτωση (ΑΠ 481/2012 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ).

Περαιτέρω, κατά τη διάταξη του άρθρου 166 ΑΚ η σύμβαση με την οποία τα μέρη ανέλαβαν την υποχρέωση να συνάψουν ορισμένη σύμβαση (προσύμφωνο) υπόκειται στον τύπο που ο νόμος ορίζει για τη σύμβαση που πρέπει να συναφθεί. Κατά την έννοια της εν λόγω διατάξεως, το προσύμφωνο δημιουργεί υποχρέωση των συμβαλλομένων να προέλθουν στην σύναψη της κυρίας συμβάσεως. Προκειμένου όμως μία συμφωνία να χαρακτηριστεί ως προσύμφωνο, δεν είναι ανάγκη να δηλώνεται πανηγυρικός η υποχρέωση που αναλαμβάνεται με αυτό για τη σύναψη της κυρίας συμβάσεως, αλλά αρκεί αυτή να προκύπτει με σαφήνεια από το περιεχόμενο της (ΑΠ 681/2003 ΝΟΜΟΣ 2003- 33!454)- Εξάλλου, κατά τις διατάξεις των άρθρων 159 παρ.1 και 180 ΑΚ δικαιοπραξία για την οποία δεν τηρήθηκε ο τύπος που απαιτείται από το νόμο, εφόσον δεν ορίζεται το αντίθετο, είναι άκυρη (ΑΠ 345/2004 ΝΟΜΟΣ 2004. 351003). Κατά δε τις διατάξεις των άρθρων 369 και 1033 ΑΚ για την πώληση και μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου απαιτείται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου. Στον τύπο αυτό υποβάλλεται και το προσύμφωνο, το οποίο αφορά τέτοια σύμβαση (άρθρο 166 ΑΚ). Εξάλλου, από τις διατάξεις των άρθρων 158, 159 παρ. 1, 174, 180 και 904 ΑΚ, προκύπτει ότι σε περίπτωση μη νομίμου παροχής, άρα και όταν αυτή έγινε σε εκτέλεση ακύρου δικαιοπραξίας διότι δεν τηρήθηκε ο απαιτούμενος τύπος, εκείνος που έκανε την παροχή για την αιτία αυτή

δικαιούται να ζητήσει αυτά που έδωσε από το λήπτη, εφ' όσον κατέστη αδικαιολογήτως πλουσιότερος από την περιουσία του (ΟΛΑΠ 2/1987 ΝοΒ 36. 69). Κατά συνέπεια η προκαταβολή τιμήματος σε εκτέλεση προσυμβάσεως αγοράς ακινήτου για την οποία δεν συντάχθηκε συμβολαιογραφικό έγγραφο, συνιστά πλουτισμό του πωλητή χωρίς νόμιμη αιτία από την περιουσία του αγοραστή (ΑΠ 828/2003 ΝΟΜΟΣ 2003. 335139, ΑΠ 747/1993 ΝΟΜΟΣ 1993. 63173, ΑΠ 541/1978 ΝοΒ 27. 387, ΕΑ 525/2003 ΕλλΔνη 45. 250). Κρίσιμος χρόνος για τον υπολογισμό του πλουτισμού είναι ο χρόνος που περιήλθε η ωφέλεια στον πλουτήσαντα (ΑΠ 600/1986 ΝοΒ 35. 372), ενώ η ευθύνη του λήπτη χρηματικής παροχής, καθόσον αφορά τους τόκους, προσδιορίζεται από τις γενικές διατάξεις των άρθρων 345. 346, 910 ΑΚ. Η διάταξη του άρθρου 911 αρ. 2 ΑΚ, κατά την οποία τόκοι οφείλονται από τη λήψη του ποσού δεν έχει εφαρμογή, διότι δεν πρόκειται για απαίτηση παροχής για αιτία παράνομη ή ανήθικη αλλά για απαίτηση λόγω ακυρότητας της συμβάσεως επειδή δεν τηρήθηκε ο νόμιμος τύπος, η οποία (σύμβαση) δεν απαγορεύεται από το νόμο και συνεπώς η παροχή που δόθηκε δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι δόθηκε για παράνομο ή ανήθικο σκοπό (ΑΠ 54 V1978 ό.π., ΕΑ 7120/2000 ΕλλΔνη 43. 1460).

Με την υπό κρίση αγωγή τους ισχυρίζονται οι ενάγοντες, ότι ο δεύτερος εναγόμενος, ο οποίος τυγχάνει νόμιμος εκπρόσωπος και διαχειριστής της πρώτης εναγομένης ανώνυμης εταιρείας, περί τις αρχές του έτους 2007, τους παρέστησε ψευδώς ότι η εκπροσωπούμενη από αυτόν ως άνω εταιρεία είχε αναλάβει από καιρό ως εργολάβος με το σύστημα της αντιπαροχής την ανέγερση οικοδομικού συγκροτήματος σε οικόπεδο που βρίσκεται στο Θεσσαλονίκης, το οποίο δήθεν θα ολοκληρωνόταν τον Αύγουστο του έτους 2007, ενώ στην πραγματικότητα η πρώτη εναγομένη δεν είχε κανένα ενοχικό ή εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου αυτού μέχρι και την 28.2.2007, ότι ο ίδιος διέθετε τεράστια ακίνητη περιουσία στην οποία συγκαταλέγονταν και δύο οικόπεδα στο Θεσσαλονίκης, ότι ήταν φερέγγυος και ευκατάστατος επιχειρηματίας, ότι η πρώτη εναγομένη είχε σε εξέλιξη οικοδομικά έργα σε τρία σημεία της πόλης και έχει κύκλο εργασιών ετησίως 2.500.000 ευρώ και μ' αυτές τις ψευδείς διαβεβαιώσεις, έπεισε αφενός τους πρώτο και τη

δεύτερη εξ' αυτών οι οποίοι τυγχάνουν σύζυγοι να υπογράψουν το από 22.1.2007 ιδιωτικό συμφωνητικό, αφετέρου τους τρίτο και τέταρτη εξ αυτών, οι οποίοι επίσης τυγχάνουν σύζυγοι να υπογράψουν το από 27.2.2007 ιδιωτικό συμφωνητικό, οι οποίοι μέχρι τότε δεν γνωρίζονταν μεταξύ τους ως ζευγάρια, δυνάμει των οποίων, ο δεύτερος εναγόμενος ενεργώντας ως νόμιμος εκπρόσωπος της πρώτης εναγομένης, προσυμφώνησε ατύπως να μεταβιβάσει κατά κυριότητα η τελευταία σε έκαστο ζευγάρι το αναφερόμενο σ' αυτή διαμέρισμα και εισέπραξε ως προκαταβολή από τους πρώτο και τη δεύτερη εξ' αυτών το ποσό των 65.000 ευρώ και από τους τρίτο και τέταρτη εξ αυτών το ποσό των 20.000 ευρώ. Ότι μολονότι παρήλθε ο χρόνος για την κατάρτιση των οριστικών συμβολαίων, αυτά ουδέποτε υπεγράφησαν, από υπαιτιότητα του δεύτερου εναγομένου, ο οποίος αρχικά προφασίστηκε καθυστέρηση λόγω δήθεν τροποποίησης της υπάρχουσας οικοδομικής άδειας, ενώ ταυτόχρονα αυτοί (ενάγοντες) διαπίστωσαν ότι είχαν διακοπεί και οι οικοδομικές εργασίες επί του ακινήτου και ακολούθως τους αποκάλυψε ότι το εργολαβικό συμβόλαιο δεν εκτελέστηκε και ότι ολόκληρο το ακίνητο πωλήθηκε από την οικοπεδούχο σε τρίτο ιδιώτη, έκτοτε δε απέφευγε κάθε επικοινωνία μαζί τους, καθόσον είχε εξαρχής ειλημμένη την απόφαση να μην συμπράξει με την ως άνω ιδιότητα του στην κατάρτιση των οριστικών συμβολαίων αγοράς του ανωτέρω διαμερίσματος. Με βάση αυτό το ιστορικό, όπως παραδεκτά με δήλωση του πληρεξουσίου τους δικηγόρου που καταχωρήθηκε στα πρακτικά και τις προτάσεις τους παραιτήθηκαν από το κονδύλιο της χρηματικής ικανοποίησης λόγω ηθικής βλάβης ποσού 7.500 ευρώ για έκαστο εξ αυτών, ζητούν με την κύρια βάση της αγωγής να υποχρεωθούν οι εναγόμενοι, λόγω του αδικήματος της απάτης, να τους καταβάλουν εις ολόκληρο ο καθένας ως αποζημίωση, για τη ζημία που υπέστησαν από την άνω αδικοπραξία α) το συνολικό ποσό των 65.000 ευρώ (ήτοι τη δοθείσα προκαταβολή) στους πρώτο και δεύτερη εξ' αυτών, και β) το συνολικό ποσό των 20.000 ευρώ (ήτοι τη δοθείσα προκαταβολή) στους τρίτο και τέταρτη εξ' αυτών. Άλλως επικουρικός ζητούν να υποχρεωθούν οι εναγόμενοι να τους καταβάλουν εις ολόκληρο ο καθένας τα ανωτέρω ποσά, κατά τον ανωτέρω επιμερισμό, με τις διατάξεις του αδικαιολογήτου πλουτισμού, διότι αυτά δόθηκαν ως προκαταβολή

τιμήματος σε εκτέλεση άκυρου προσυμφώνου πώλησης ακινήτου, καθόσον δεν τηρήθηκε ο απαιτούμενος τύπος, και συνεπώς συνιστούν πλουτισμό των εναγομένων χωρίς νόμιμη αιτία από την περιουσία των ίδιων (εναγόντων). Τα ανωτέρω ποσά ζητούν να τους καταβληθούν νομιμοτόκως από την επομένη της εκπνοής της ταχθείσας προθεσμίας για την υπογραφή των οριστικών συμβολαίων (ήτοι την 28.2.2007), άλλως από την επομένη της επίδοσης της αγωγής και μέχρι την εξόφληση. Τέλος ζητούν να κηρυχθεί η απόφαση προσωρινά εκτελεστή και να απαγγελθεί σε βάρος του δεύτερου εναγομένου προσωπική κράτηση διάρκειας ενός έτους ως μέσο αναγκαστικής εκτέλεσης της απόφασης μετά την τελεσιδικία της και να καταδικασθούν οι εναγόμενοι στην καταβολή των δικαστικών τους εξόδων.

Η αγωγή αυτή, που αρμοδίως καθ' ύλη και κατά τόπο εισάγεται να συζητηθεί ενώπιον του Δικαστηρίου αυτού (άρθρα 9,14 παρ. 2, 37· 25 παρ. 2 ΚΠολΔ) κατά την προκείμενη τακτική διαδικασία, είναι ορισμένη και νόμιμη κατά την κύρια βάση της, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 147, 297, 298, 914, 926 ΑΚ, 386 Π Κ, 907, 908, 1047,176 ΚΠολΔ, πλην του παρεπόμενου αιτήματος για επιδίκαση τόκων από την επομένη της εκπνοής της ταχθείσας προθεσμίας για την υπογραφή των οριστικών συμβολαίων, διότι επί ασκήσεως αξιώσεως αποζημιώσεως, η οποία στηρίζεται σε αδικοπραξία, τόκοι οφείλονται από τη μετά από όχληση - υπερημερία του εναγομένου και εν προκειμένω οι ενάγοντες δεν επικαλούνται προηγούμενη όχληση τους προς τους εναγόμενους για την καταβολή του επίδικου ποσού της αποζημιώσεως από αδικοπραξία. Το παρεπόμενο όμως αυτό αίτημα κρίνεται νόμιμο από το χρόνο επίδοσης της αγωγής και εφεξής, κατ' άρθρο 346 ΑΚ. Περαιτέρω ορισμένη και νόμιμη είναι και η επικουρική βάση της αγωγής ως προς την πρώτη εναγομένη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 159 παρ. ι, ι66, 174, !8ο, 369, 904 ΑΚ, 176, 907 και 908 παρ. 1 ΚΠολΔ, το δε περί καταβολής τόκων αίτημα της, κρίνεται νόμιμο μόνον από την επίδοση της αγωγής και εφεξής, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 910 και 346 ΑΚ, δεδομένου ότι οι ενάγοντες δεν επικαλούνται προηγούμενη όχληση της πρώτης εναγομένης για την καταβολή των αιτούμενων ποσών (βλ. Βαθρακοκοίλη, ΕΡΝΟΜΑΚ, Τόμος Γ, άρθρο 904, σελ 777, σημ.39). Αντιθέτως η αγωγή είναι μη νόμιμη

κατά την επικουρική της βάση ως προς τον δεύτερο εναγόμενο, καθόσον σύμφωνα με τα επικαλούμενα ο δεύτερος εναγόμενος, συμβλήθηκε στα ως άνω άκυρα συμφωνητικά και εισέπραξε τα ποσά της δοθείσας προκαταβολής από τους ενάγοντες για λογαριασμό της πρώτης εναγομένης με την ιδιότητα του νομίμου εκπροσώπου της τελευταίας και συνεπώς δεν ευθύνεται ατομικώς για την απόδοσης τους. Τέλος, ως προς αμφότερες τις βάσεις της αγωγής, αφενός ως προς το αίτημα του πρώτου και της δεύτερης των εναγόντων για καταβολή σ' αυτούς του συνολικού ποσού των 65.000 ευρώ, η αγωγή κρίνεται νόμιμη για σύμμετρη καταβολή προς αυτούς του εν λόγω ποσού, αφετέρου ως προς τους τρίτο και τέταρτη των εναγόντων για καταβολή σ' αυτούς του συνολικού ποσού των 20.000 ευρώ, η αγωγή κρίνεται νόμιμη για σύμμετρη καταβολή προς αυτούς του εν λόγω ποσού, καθόσον από τις διατάξεις των άρθρων 480 και 481 ΑΚ προκύπτει ότι, αν περισσότεροι έχουν δικαίωμα σε διαιρετή παροχή, όπως η χρηματική, εφαρμόζεται το άρθρο 480 ΑΚ, κατά το οποίο, σε περίπτωση αμφιβολίας κάθε δανειστής έχει το δικαίωμα να λάβει ίσο μέρος. Πρέπει επομένως να ερευνηθεί περαιτέρω κατ' ουσίαν η αγωγή, αφού καταβλήθηκε και το ανάλογο τέλος δικαστικού ενσήμου με τις προσαυξήσεις για το ΤΝ και ΤΑΧΔΙΚ (βλ τα υπ' αριθ./9.10.2013 και/9.10.2013 διπλότυπα εισπραξης της Α' Δ.Ο.Υ Θεσσαλονίκης και τα υπ' αριθ./9.10.2013,/9.10.2013,/9.10.2013 και 80/9.10.2013 γραμμάτια εισπραξης της Ε.Τ.Ε.).

Από τις ένορκες καταθέσεις των μαρτύρων που εξετάστηκαν νόμιμα στο ακροατήριο και οι οποίες περιέχονται στα ταυτάριθμα πρακτικά δημοσίας συνεδριάσεως του Δικαστηρίου αυτού και από όλα τα έγγραφα που νομίμως προσκομίζουν και επικαλούνται οι διάδικοι, αποδεικνύονται τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Η Ε.Π. που ήταν κυρία ενός οικοπέδου έκτασης 864,74 τ.μ. που φέρει τον αριθμό ... στο Ο.Τ. του Δήμου του Νομού Θεσσαλονίκης, επί της οδού αρ. 10, αποφάσισε την αξιοποίηση αυτού με την ανέγερση επ' αυτού συγκροτήματος κατοικιών, αποτελούμενο από αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες που θα διέπονται από τις διατάξεις του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του ΑΚ, σε συνδυασμό με το Ν.Δ. 1024/1971 και εκπόνησε τη μελέτη

και τα σχέδια του άνω συγκροτήματος, τα οποία υπέβαλε στο αρμόδιο Πολεοδομικό Γραφείο και αφού έλαβε την υπ' αριθ./22.9.2006 άδεια οικοδομής της Διεύθυνσης Πολεοδομίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Θεσσαλονίκης, ανέθεσε αρχικώς στην πρώτη εναγομένη εργολάβο εταιρεία, νομίμως εκπροσωπούμενη από τον δεύτερο εναγόμενο, την κατασκευή του εν λόγω συγκροτήματος κατοικιών, έναντι συμφωνηθείσας αμοιβής. Περί τα τέλη όμως του έτους 2006 η ως άνω οικοπεδούχος αδυνατούσε να πληρώσει με δικά της έξοδα τη συνέχιση των οικοδομικών εργασιών επί του άνω συγκροτήματος και να καταβάλει αμοιβή στην πρώτη εναγομένη εταιρεία και για το λόγο αυτό αποφάσισε να συνεχίσει τις εργασίες με το σύστημα της αντιπαροχής και ανέθεσε προφορικώς στην πρώτη εναγομένη, που ανέλαβε την υποχρέωση, να συνεχίσει το έργο αυτό από το κατασκευαστικό στάδιο που βρισκόταν μέχρι τότε (μπετά) με το σύστημα της αντιπαροχής οριζόντιων ιδιοκτησιών. Σε εκτέλεση δε της άνω προφορικής συμφωνίας της οικοπεδούχου και της πρώτης εναγομένης συντάχθηκε τελικώς το υπ' αριθ./27.2.2007 εργολαβικό συμβόλαιο - προσύμφωνο μεταβίβασης ποσοστών εξ αδιαιρέτου οικοπέδου με το σύστημα της αντιπαροχής και σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ι. Λ., με το οποίο η οικοπεδούχος υποσχέθηκε να μεταβιβάσει προς την πρώτη εναγομένη, ως εργολαβικό αντάλλαγμα για τα έξοδα κατασκευής και αποπεράτωσης του συγκροτήματος κατοικιών, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, συνολικά ή τμηματικά ποσοστό 830/1000 εξ αδιαιρέτου, τα οποία θα κατανεμηθούν στις οριζόντιες ιδιοκτησίες που θα περιέλθουν στην πρώτη εναγομένη εργολάβο εταιρεία ή τρίτα πρόσωπα που θα υποδειχθούν από αυτήν και συγκεκριμένα ποσοστό 730/1000 εξ αδιαιρέτου με την αποπεράτωση των μπετών και ποσοστό 100/1000 εξ αδιαιρέτου με την παράδοση μιας συγκεκριμένης κατοικίας που θα παρέμενε στην ιδιοκτησία της οικοπεδούχου. Εξάλλου σύμφωνα με το ίδιο ως άνω εργολαβικό συμβόλαιο, μεταξύ των οριζόντιων ιδιοκτησιών που θα περιέρχονταν ως εργολαβικό αντάλλαγμα στην πρώτη εναγομένη, ήταν και δύο διαμερίσματα και συγκεκριμένα : α) ένα διαμέρισμα του πρώτου ορόφου με αριθμό Δ1 και β) ένα διαμέρισμα του δευτέρου ορόφου με αριθμό Δ1, τα οποία περιλαμβάνονταν στο κτίριο Κ2, το οποίο συμμετείχε

στο όλο οικόπεδο με ποσοστό συνιδιοκτησίας 560/1000 εξ αδιαίρετου. Στα πλαίσια λοιπόν της άνω αρχικά προφορικής συμφωνίας της οικοπεδούχου και του δεύτερου εναγομένου, ως εκπροσώπου της πρώτης εναγομένης, που αποτυπώθηκε άμεσα και εγγράφως με το ως προσύμφωνο - εργολαβικό συμβόλαιο, συνεχίστηκαν οι εργασίες επί του άνω οικοδομικού συγκροτήματος και μάλιστα ήδη από τις αρχές του έτους 2007 ο δεύτερος εναγόμενος, ήτοι πριν ακόμη συνταχθεί το εν λόγω προσύμφωνο, έχοντας τις διαβεβαιώσεις της άνω οικοπεδούχου για την προσεχή κατάρτιση του τελευταίου, επεδείκνυε τα σχέδια του οικοδομικού συγκροτήματος και ερχόταν σε επαφή με υποψήφιους αγοραστές, ως νόμιμος εκπρόσωπος της πρώτης εναγομένης, την οποία παρουσίαζε στους υποψήφιους αγοραστές ως ιδιοκτήτρια των οριζόντιων ιδιοκτησιών που επρόκειτο να μεταβιβαστούν σ' αυτήν ως εργολαβικό αντάλλαγμα. Παράλληλα οι ενάγοντες, εκ των οποίων ο πρώτος και η δεύτερη εξ αυτών τυγχάνουν ανδρόγυνο και ο τρίτος και η τέταρτη εξ αυτών επίσης ανδρόγυνο, ενδιαφέρονταν να αγοράσουν (έκαστο ανδρόγυνο) ένα διαμέρισμα, για να το χρησιμοποιήσουν για οικογενειακή στέγη και μετά από υπόδειξη του μεσίτη Μιχαήλ Βάρδα, ήρθαν σε επαφή περί τις αρχές Ιανουαρίου του έτους 2007 με τον δεύτερο εναγόμενο, χωρίς μέχρι τότε τα δύο ανδρόγυνα των εναγόντων να γνωρίζονται μεταξύ τους. Ο δεύτερος εναγόμενος, επέδειξε τα προς πώληση διαμερίσματα και οι μεν πρώτος και δεύτερη εξ αυτών ενδιαφέρθηκαν για το διαμέρισμα του 2^{ου} ορόφου, εμβαδού 170 τ.μ. το οποίο πωλούνταν έναντι τιμήματος 280.000 ευρώ, οι δε τρίτος και τέταρτη εξ αυτών ενδιαφέρθηκαν αρχικώς για το ίδιο ως άνω διαμέρισμα, αλλά τελικώς κατέληξαν στο διαμέρισμα του 1^{ου} ορόφου, εμβαδού 120 τ.μ., το οποίο πωλούνταν έναντι τιμήματος 170.000 ευρώ. Ειδικότερα αποδείχθηκε ότι ο δεύτερος εναγόμενος, ενδιαφερόταν να λάβει άμεσα προκαταβολή έναντι του εκάστοτε τιμήματος πώλησης, προκειμένου να έχει οικονομική ρευστότητα για τη συνέχιση των εργασιών του οικοδομικού συγκροτήματος και προκειμένου να επισπεύσει την κατάρτιση συμφωνίας για την πώληση οποιασδήποτε οριζόντιας ιδιοκτησίας, ισχυριζόταν ενώπιον του κάθε υποψηφίου αγοραστή, ότι υπάρχουν και άλλοι υποψήφιοι αγοραστές για την ίδια οριζόντια ιδιοκτησία, γεγονός όμως που συνηθίζεται στις συναλλαγές και δεν

συνιστά από μόνο του γεγονός παραπειστικό ή εκβιαστικό, όπως αναληθώς ισχυρίζονται οι ενάγοντες. Περαιτέρω αποδείχθηκε ότι οι δύο πρώτοι ενάγοντες δέχθηκαν και τελικώς την 22^η Ιανουαρίου του έτους 2007 καταρτίστηκε μεταξύ αυτών και της πρώτης εναγομένης που εκπροσωπήθηκε νομίμως από τον δεύτερο εναγόμενο, άτυπο προσύμφωνο περί της μεταβίβασης της κυριότητας του διαμερίσματος του 2^{ου} ορόφου προς τους πρώτο και δεύτερη των εναγόντων, οι δε τελευταίοι κατέβαλαν στον δεύτερο εναγόμενο (υπό την προμνησθείσα ιδιότητα του) το ποσό των 65.000 ευρώ, ως προκαταβολή έναντι του συμφωνηθέντος τιμήματος των 280.000 ευρώ, γεγονός που συνομολογείται από τους εναγόμενους, ενώ στο ίδιο συμφωνητικό οριζόταν ότι το οριστικό συμβόλαιο θα υπογραφόταν ενώπιον συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης το αργότερο μέχρι την 28.2.2007. Στο ίδιο ως άνω ιδιωτικό συμφωνητικό αναφερόταν ότι η πρώτη εναγομένη έχει αναλάβει με το σύστημα της αντιπαροχής την ανέγερση συγκροτήματος και ότι μεταξύ των χώρων της αντιπαροχής και της εργολαβικής αμοιβής της είναι και το εν λόγω διαμέρισμα, «σύμφωνα με τους όρους του σχετικού προσυμφώνου μεταβίβασης ποσοστών του οικοπέδου και εργολαβικού συμβολαίου με την οικοπεδούχο Ε.Π....», Τούτη δε η αναγραφή δεν ήταν ακριβής, διότι όπως ήδη προαναφέρθηκε, το σχετικό προσύμφωνο - εργολαβικό συμβόλαιο δεν είχε υπογραφεί μέχρι τότε και συνεπώς η πρώτη εναγομένη δεν είχε τυπικά κανένα ενοχικό ή εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου, πλην όμως αποδείχθηκε ότι πολύ σύντομα και δη την 27.2.2007 καταρτίστηκε το εν λόγω προσύμφωνο, ενώ εξάλλου αποδείχθηκε ότι η πρώτη εναγομένη ήταν εν τοις πράγμασι η εργολάβος του έργου από τα μέσα του έτους 2006. Ακολούθως αποδείχθηκε ότι οι τρίτος και τέταρτη των εναγόντων δέχθηκαν και τελικώς την 27^η Φεβρουαρίου του έτους 2007 καταρτίστηκε μεταξύ αυτών και της πρώτης εναγομένης που εκπροσωπήθηκε νομίμως από τον δεύτερο εναγόμενο, άτυπο προσύμφωνο περί της μεταβίβασης της κυριότητας του διαμερίσματος του 1^{ου} ορόφου προς τους τρίτο και τέταρτη, οι δε τελευταίοι κατέβαλαν στον δεύτερο εναγόμενο (υπό την προμνησθείσα ιδιότητα του) το ποσό των 20.000 ευρώ, ως προκαταβολή έναντι του συμφωνηθέντος τιμήματος των 170.000 ευρώ, γεγονός που συνομολογείται από τους εναγόμενους, ενώ στο ίδιο

συμφωνητικό οριζόταν ότι το οριστικό συμβόλαιο θα υπογραφόταν ενώπιον συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης το αργότερο μέχρι την 30.4.2007, λόγω τροποποίησης του εσωτερικού αρχιτεκτονικού σχεδίου του κτιρίου. Στο ίδιο ως άνω ιδιωτικό συμφωνητικό αναφερόταν ότι η πρώτη εναγομένη έχει αναλάβει με το σύστημα της αντιπαροχής την ανέγερση συγκροτήματος και ότι μεταξύ των χώρων της αντιπαροχής και της εργολαβικής αμοιβής της είναι και το εν λόγω διαμέρισμα, σύμφωνα με τους όρους του από 27.2.2007 εργολαβικού προσυμφώνου, το οποίο πράγματι είχε συνταχθεί την ίδια μέρα. Περαιτέρω αποδείχθηκε ότι ο δεύτερος εναγόμενος, με την προμνησθείσα ιδιότητα του, επιμελούνταν την πρόοδο των εργασιών του έργου και προχώρησε σταδιακά κατά το μήνα Φεβρουάριο του έτους 2007 και στην κατασκευή μέρους της τοιχοποιίας, ενώ παράλληλα ερχόταν σε επαφή με τους ενάγοντες και τους έστελνε στον αρχιτέκτονα και σε καταστήματα για να διαλέξουν είδη υγιεινής που θα τοποθετούνταν εντός των διαμερισμάτων τους. Τούτο δε το γεγονός επιβεβαιώνεται και από την κατάθεση της μάρτυρος απόδειξης, η οποία σαφώς κατέθεσε ότι οι ενάγοντες ενημερώνονταν για την εξέλιξη του έργου από τον δεύτερο εναγόμενο και αναγνώριζαν την εκπροσωπούμενη από αυτόν ανώνυμη εταιρεία ως εργολάβο. Επιπροσθέτως δε αποδείχθηκε ότι υπήρξαν κάποιες καθυστερήσεις εντός του μηνός Μαρτίου 2007 στο έργο, καθόσον απαιτήθηκε να γίνει αναθεώρηση της άδειας για αλλαγή διαρρυθμίσεων στο έργο, όπως τούτο αποδεικνύεται από την προσκομιζόμενη μετ¹ επικλήσεως από τους εναγόμενους από 11.4.2007 εντολή πληρωμής, εξαιτίας των οποίων (διαρρυθμίσεων) η πρώτη εναγομένη κατέβαλε το συνολικό ποσό 10.448,52 ευρώ και συνεπώς απορρίπτονται ως ουσία αβάσιμοι οι ισχυρισμοί των εναγομένων ότι το έργο για το μήνα αυτό καθυστέρησε άνευ λόγου και αιτίας. Περαιτέρω όμως αποδείχθηκε ότι παράλληλα περί τα μέσα Μαρτίου 2007 διαταράχθηκαν οι σχέσεις του δευτέρου εναγομένου και της άνω οικοπεδούχου, λόγω αντιδικίας που προέκυψε μεταξύ τους σχετικά με την αποπληρωμή κάποιων επιταγών που φέρονται να είχαν εκδοθεί προγενέστερα από την οικοπεδούχο σε διαταγή της πρώτης εναγομένης και οπισθογραφήθηκαν περαιτέρω σε προμηθευτές υλικών του έργου, με αποτέλεσμα να εκδοθεί αρχές Μαρτίου 2007, μετά

από αίτηση της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Κ. ΜΠΕΤΟΝ ΑΤΕΒΕ», σε βάρος της άνω οικοπεδούχου, η υπ' αριθ./2007 διαταγή πληρωμής του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, ποσού ευρώ, μετά των εξόδων, δυνάμει της οποίας η ως άνω προμηθεύτρια ανώνυμη εταιρεία ενέγραψε προσημείωση υποθήκης επί του ενδίκου οικοπέδου μέχρι το ποσό των 70.000 ευρώ, γεγονός που αποδεικνύεται από τα διαλαμβανόμενα στο προσκομιζόμενο μετ' επικλήσεως από τους εναγόμενους από 2.4.2007 ιδιωτικό συμφωνητικό, συναφθέν μεταξύ της οικοπεδούχου και της άνω προμηθεύτριας εταιρείας. Το ανωτέρω γεγονός είχε ως αποτέλεσμα να δημιουργηθεί εμπλοκή στο ακίνητο και να αδυνατεί η πρώτη εναγομένη να προχωρήσει στην μεταβίβαση των άνω διαμερισμάτων προς τους ενάγοντες, απαλλαγμένων από οποιαδήποτε βάρος, με την κατάρτιση οριστικών συμβολαίων. Μάλιστα όπως αποδείχθηκε, η οικοπεδούχος, μολονότι διαβεβαίωσε τους εναγόμενους ότι η προσημείωση αυτή θα αρθεί σύντομα και θα εξαλειφθεί το πρόβλημα, αντ' αυτού, παραβαίνοντας τις συμβατικές υποχρεώσεις που είχε αναλάβει δυνάμει του προαναφερόμενου προσυμφώνου - εργολαβικού συμβολαίου έναντι της πρώτης εναγομένης, προχώρησε δυνάμει του υπ' αριθ./30.5.2007 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ε.Τ.-Μ. στην πώληση του εν λόγω οικοπέδου μετά των επ' αυτού ημιτελών κτισμάτων στον Α.Μ. και έκτοτε ήταν αδύνατο πλέον στην πρώτη εναγομένη να προβεί στη οριστική μεταβίβαση των ένδικων διαμερισμάτων προς τους ενάγοντες. Οι ενάγοντες ισχυρίζονται ότι ο δεύτερος εναγόμενος τους παρέστησε ψευδώς ότι ο ίδιος και η πρώτη εναγομένη είχαν μεγάλη οικονομική επιφάνεια και ότι διέθεταν κατάσταση στο Θεσσαλονίκης, πλην όμως η ίδια μάρτυρας αυτών κατέθεσε ότι όταν τον αναζήτησαν τον Απρίλιο του έτους 2007 και επισκέφθηκαν το εν λόγω κατάστημα επί της οδού στο, διαπίστωσαν ότι πράγματι αυτό είχε πάρα πολύ μεγάλη πελατεία, ενώ και από την προσκόμιση του ισοζυγίου λογιστικής του μηνός Ιανουαρίου 2007, όπου αναγράφεται η κίνηση του μηνός Ιανουαρίου με συνολικό ποσό χρέωσης 578.446,35, συνολικό ποσό πίστωσης 578.446,35, τα προοδευτικά σύνολα με συνολικό ποσό χρέωσης 963.988,73 και

συνολικό ποσό πίστωσης 963.988,73 και τα υπόλοιπα με συνολικό ποσό χρέωσης 354.863,63 και συνολικό ποσό πίστωσης 354.863,63, αποδεικνύεται ότι η δεύτερη εναγομένη είχε πράγματι μεγάλο κύκλο εργασιών. Από όλα τα ανωτέρω πραγματικά περιστατικά ουδόλως αποδείχθηκε ότι η συμπεριφορά του δεύτερου εναγομένου ήταν απατηλή με την έννοια που περιγράφηκε στην ανωτέρω μείζονα σκέψη, ήτοι ότι αυτός από δόλο προκάλεσε, ενίσχυσε ή διατήρησε με κάθε μέσο ή τέχνασμα στους ενάγοντες σφαλερή αντίληψη των ανωτέρω αποδειχθέντων πραγματικών γεγονότων, ένεκα της οποίας αυτοί προέβησαν στην απόφαση τους να αγοράσουν τα ένδικα διαμερίσματα και να δώσουν προκαταβολή σ' αυτόν, καθόσον η εκπροσωπούμενη από αυτόν πρώτη εναγομένη ανώνυμη εταιρεία ήταν εν τοις πράγμασι και κατέστη και τυπικά στην πορεία εργολάβος του έργου, έχοντας μεγάλο κύκλο εργασιών, ενώ από κανένα στοιχείο δεν αποδείχθηκε ότι αυτός είχε ειλημμένη την απόφαση εκ των προτέρων να μην συμπράξει με την προμνησθείσα ιδιότητα του στην κατάρτιση των οριστικών συμβολαίων, η ματαίωση των οποίων δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα του, απορριπτόμενης ως ουσία αβάσιμης της κύριας βάσης της αγωγής που στηρίζεται σε αδικοπραξία. Περαιτέρω όμως αποδείχθηκε ότι τα ανωτέρω προσύμφωνα, σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν, είναι απολύτως άκυρα και ως εκ τούτου δεν δημιουργούν δικαιώματα και υποχρεώσεις για τα μέρη. Συνεπώς οι συμβάσεις πώλησης των ένδικων διαμερισμάτων που δεν καταρτίστηκαν και οι προκαταβολές των δύο πρώτων εναγόντων ποσού 65.000 ευρώ και των δύο τελευταίων εναγόντων ποσού 20.000 ευρώ, που δόθηκαν στην πρώτη εναγομένη σε εκτέλεση άκυρων δικαιπραξιών, συνιστούν πλουτισμό της τελευταίας χωρίς νόμιμη αιτία από την περιουσία των εναγόντων και είναι αποδοτέος με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής στην πρώτη εναγομένη.

Κατόπιν τούτων, πρέπει η υπό κρίση αγωγή ν' απορριφθεί ως προς τον δεύτερο εναγόμενο και να γίνει δεκτή ως ουσία βάσιμη ως προς την πρώτη εναγομένη κατά την επικουρική της βάση του αδικαιολογήτου πλουτισμού και να υποχρεωθεί η πρώτη εναγομένη να καταβάλει στον πρώτο ενάγοντα το ποσό των 32.500 ευρώ, στη δεύτερη ενάγουσα το ποσό των 32.500 ευρώ, στον τρίτο ενάγοντα το ποσό των 10.000 ευρώ και στην

τέταρτη ενάγουσα στο ποσό των 10.000 ευρώ, με το νόμιμο τόκο άπαντα τα ανωτέρω ποσά από την επίδοση της αγωγής στην πρώτη εναγομένη. Όσον αφορά το αίτημα για την κήρυξη της απόφασης προσωρινά εκτελεστής, το Δικαστήριο κρίνει ότι συντρέχουν εξαιρετικοί προς τούτο λόγοι, οι οποίοι επιβάλλουν την προσωρινή εκτελεστότητα, διότι η επιβράδυνση της εκτέλεσης είναι δυνατόν να επιφέρει σημαντική ζημία στους ενάγοντες (άρθρο 907, 908 παρ. 1 ΚΠολΔ). Τέλος, πρέπει να καταδικαστεί η πρώτη εναγομένη, λόγω της ήττας της, στην καταβολή των δικαστικών εξόδων των εναγόντων, καθώς και να καταδικασθούν οι ενάγοντες, λόγω της ήττας τους, στην καταβολή των δικαστικών εξόδων του δεύτερου εναγομένου, όπως ειδικότερα ορίζεται στο διατακτικό (άρθρο 176 ΚΠολΔ).

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΙΚΑΖΕΙ αντιμωλία των διαδίκων.

ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΙ την αγωγή ως προς τον δεύτερο εναγόμενο.

ΔΕΧΕΤΑΙ την αγωγή ως προς την πρώτη εναγομένη.

ΥΠΟΧΡΕΩΝΕΙ την πρώτη εναγομένη να καταβάλει α) στον πρώτο ενάγοντα το ποσό των τριάντα δύο χιλιάδων πεντακοσίων (32.500) ευρώ, β) στην δεύτερη ενάγουσα το ποσό των τριάντα δύο χιλιάδων πεντακοσίων (32.500) ευρώ, γ) στον τρίτο ενάγοντα το ποσό των δέκα χιλιάδων (10.000) ευρώ και δ) στην τέταρτη ενάγουσα το ποσό των δέκα χιλιάδων (10.000) ευρώ, με το νόμιμο τόκο από την επομένη της επίδοσης της αγωγής μέχρι την εξόφληση.

ΚΗΡΥΣΣΕΙ την παρούσα απόφαση προσωρινώς εκτελεστή.

ΚΑΤΑΔΙΚΑΖΕΙ την πρώτη εναγομένη στην καταβολή των δικαστικών εξόδων των εναγόντων, το ύψος των οποίων ορίζει στο ποσό των τριών χιλιάδων πεντακοσίων (3.500) ευρώ και τους ενάγοντες στην καταβολή των δικαστικών εξόδων του δεύτερου εναγομένου, το ύψος των οποίων ορίζει στο ποσό των χιλίων επτακοσίων (1.700) ευρώ.

Κρίθηκε, αποφασίσθηκε και δημοσιεύθηκε στη Θεσσαλονίκη, σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση, στο ακροατήριο του, χωρίς την παρουσία των διαδίκων και των πληρεξουσίων τους δικηγόρων την 12^η Δεκεμβρίου 2013.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ