

Αριθμός 936/2007

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

A1' Πολιτικό Τμήμα

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από τους Δικαστές : Δημήτριο Λοβέρδο, Αντιπρόεδρο, Γεώργιο Καλαμίδα, Δημήτριο Κανελλόπουλο, Διονύσιο Γιαννακόπουλο και Χαράλαμπο Δημάδη, Αρεοπαγίτες.

ΣΥΝΗΛΘΕ σε δημόσια συνεδρίαση στο Κατάστημά του στις 12 Μαρτίου 2007, με την παρουσία και της Γραμματέως Ελένης Γιαννέλη, για να δικάσει μεταξύ :

Του αναιρεσιόντος : , ο οποίος παραστάθηκε με τον πληρεξούσιο δικηγόρο του Γεώργιο Γιαγιάννη.

Των αναιρεσιβλήτων : 1) χας Χ1, και 2).....του Χ1, οι οποίες παραστάθηκαν με τον πληρεξούσιο δικηγόρο τους Απόστολο Τομαρά.

Η ένδικη διαφορά άρχισε με την από 27-12-1994 αγωγή του Χ1, που κατατέθηκε στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών. Εκδόθηκαν οι αποφάσεις : 5636/1996 προδικαστική, 4741/2001 οριστική του ίδιου δικαστηρίου και 3180/2002 του Εφετείου Αθηνών. Την αναιρέση της τελευταίας αποφάσεως ζήτησε ο αναιρεσιών με την από 22-6-2002 αίτησή του και εκδόθηκε η 252/2004 απόφαση του Αρείου Πάγου, η οποία αναίρεσε την πιο πάνω εφετειακή απόφαση και παρέπεμψε την υπόθεση προς περαιτέρω εκδίκαση στο ίδιο Εφετείο συντιθέμενο από άλλους δικαστές. Στη συνέχεια το Εφετείο Αθηνών εξέδωσε την 2258/2005 απόφαση, την αναιρέση της οποίας ζητεί ο αναιρεσιών με την από 28 Μαΐου 2005 αίτησή του.

Κατά τη συζήτηση της αιτήσεως αυτής, που εκφωνήθηκε από το πινάκιο, οι διάδικοι παραστάθηκαν, όπως σημειώνεται πιο πάνω. Ο Εισηγητής Αρεοπαγίτης Γεώργιος Καλαμίδης ανέγνωσε την από 31-10-2006 έκθεσή του, με την οποία εισηγήθηκε την απόρριψη της αιτήσεως αναιρέσεως. Ο πληρεξούσιος του αναιρεσιόντος ζήτησε την παραδοχή της αιτήσεως, ο πληρεξούσιος των αναιρεσιβλήτων την απόρριψή της και καθένας την καταδίκη του αντιδίκου μέρους στη δικαστική δαπάνη.

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Κατά το άρθρο 179 Α.Κ., άκυρη, ως αντίθετη προς τα χρηστά ήθη είναι ιδίως η δικαιοπραξία με την οποία δεσμεύεται υπερβολικά η ελευθερία του προσώπου ή η δικαιοπραξία με την οποία εκμεταλλεύεται κάποιος την ανάγκη, την κουφότητα ή την απειρία του άλλου και πετυχαίνει έτσι να συνομολογήσει ή να πάρει για τον εαυτό του ή τρίτο, για κάποια παροχή, περιουσιακά ωφελήματα, που, κατά τις περιστάσεις, βρίσκονται σε φανερή δυσαναλογία προς την παροχή. Από τη διάταξη αυτή σαφώς συνάγεται ότι για το χαρακτηρισμό της δικαιοπραξίας ως αισχροκερδούς και συνεπώς άκυρης, ως αντικείμενης στα χρηστά ήθη, απαιτείται αφενός μεν η συνομολόγηση ή λήψη περιουσιακών ωφελημάτων, που τελούν, κατά το χρόνο της συνομολόγησής τους, κατά τις περιστάσεις, σε προφανή δυσαναλογία προς την παροχή, αφ' ετέρου δε η επίτευξη των ωφελημάτων αυτών με εκμετάλλευση της ανάγκης, της κουφότητας ή της απειρίας του άλλου από τους συμβληθέντες, περιεχομένου αναγκαίως, κατά την έννοια της εκμετάλλευσης, και του, προϋπόθεση αυτής αποτελούντος, στοιχείου της γνώσης των εν λόγω περιστάσεων. Ετσι, για την αναγνώριση ως άκυρης σύμβασης, ως αισχροκερδούς, πρέπει να συντρέχουν οι κατωτέρω προϋποθέσεις. α) κουφότητα, απειρία ή ανάγκη του ενός από τους συμβληθέντες ,ως τέτοιων νοουμένων 1)της "ανάγκης",εκτός άλλων και της οικονομικής τοιαύτης ,που έχει χαρακτήρα επιτακτικότητας και ανεπίδεκτο αναβολής,2) της "κουφότητας",της αδιαφορίας ως προς τις συνέπειες και τη σημασία των ίδιων πράξεων ,3) της "απειρίας" δε, τέλος, της έλλειψης της περί τη ζωή και τις συναλλαγές πείρας, β)εκμετάλλευση της κουφότητας, απειρίας ή ανάγκης του ενός από τους συμβληθέντες από τον άλλον και γ)προφανής δυσαναλογία παροχών, η οποία κρίνεται, κατ' αντικειμενική κρίση, με βάση το χρόνο κατάρτισης της δικαιοπραξίας, κατά τις τότε υφιστάμενες περιστάσεις (Ολομ.Α.Π. 714/1973). Για την κρίση, εξάλλου, αν πρόκειται προφανής δυσαναλογία των εκατέρωθεν παροχών, λαμβάνεται υπόψη και αντιπαροχή που δεν αναφέρεται στο καταρτισθέν μεταξύ των μερών συμβολαιογραφικό έγγραφο π.χ. αγοραπωλητήριο, για ακίνητο, συμβόλαιο. Αν συντρέξουν οι παραπάνω προϋποθέσεις του άρθρου 179 Α.Κ.. σε κάθε ανταλλακτική σύμβαση δημιουργείται απόλυτη ακυρότητα της σύμβασης κατά την έννοια του άρθρου 180 Α.Κ. Την ακυρότητα αυτή μπορεί να προβάλλει καθένας που έχει έννομο συμφέρον και επομένως και ο

κληρονόμος ενός από τους συναλλαγέντες. Περαιτέρω, από τις διατάξεις των άρθρων 513 επ., 840 επ. και 1033 επ. του Α.Κ. συνάγεται ότι είναι δυνατή η μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου προς το σκοπό όπως ο αποκτών διατρέφει, εν όλω ή εν μέρει, ισοβίως τον μεταβιβάζοντα. Σκοπός της προσόδου είναι η συντήρηση του δικαιούχου, πράγμα που μπορεί να επιτευχθεί είτε με την ισόβια παροχή των μέσων διατροφής, κατά τη συμφωνία των μερών, είτε με την εξασφάλιση της ενοίκησης τούτου στο ίδιο το μεταβιβαζόμενο ακίνητο. Η σύμβαση παροχής της ισόβιας προσόδου εκ του σκοπού της, κατ' αρχήν είναι τυχηρά σύμβαση, αφού η διάρκεια της εξαρτάται από τη διάρκεια της ζωής του δικαιούχου, η οποία, όμως, δεν μπορεί να προσδιορισθεί επακριβώς εκ των προτέρων. Για το λόγο αυτό, αν η ισόβια πρόσδοδος συμφωνείται από επαχθή αιτία, ήτοι ως αντάλλαγμα για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου, δεν μπορεί να ελεγχθεί κατά το χρόνο κατάρτισης της σύμβασης στα πλαίσια του άρθρου 179 Α.Κ. η δυσαναλογία των εκατέρωθεν παροχών, δηλαδή η αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου και η αξία της ισόβιας προσόδου, δεδομένου ότι, όπως προαναφέρθηκε, είναι αβέβαιη η διάρκεια της ζωής του δικαιούχου της προσόδου και συνεπώς δεν μπορεί να υπολογισθεί αν η συνολική αξία της ισόβιας προσόδου, ως αντιπαροχή, τελεί σε προφανή δυσαναλογία προς την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, που συνιστά την παροχή. Επομένως, η σύμβαση που έχει τα παραπάνω χαρακτηριστικά εκφεύγει κατ' αρχήν από το πεδίο εφαρμογής του άρθρου 179 Α.Κ. και δεν μπορεί η διάταξη του άρθρου αυτού να λειτουργήσει σε τέτοιου είδους σύμβαση. Όμως, αν στη συγκεκριμένη περίπτωση, με βάση ορισμένα περιστατικά, μπορεί, με πιθανότητα, να καθορισθεί από το δικαστήριο της ουσίας, κατά την κατάρτιση της σύμβασης, η διάρκεια της ζωής του δικαιούχου και επομένως να προσδιορισθεί η οφειλόμενη σ' αυτόν αντιπαροχή της ισόβιας προσόδου, τότε είναι δυνατός ο έλεγχος της συμβάσεως κατά το άρθρο 179 Α.Κ., αφού τότε κάμπτεται ο χαρακτήρας ως τυχηράς της μνησθείσας σύμβασης.

Περιστάσεις, που λαμβάνονται υπόψη για την εκτίμηση του προφανώς δυσανάλογου των εκατέρωθεν παροχών στην περίπτωση της ισόβιας προσόδου είναι ιδίως η ηλικία, η κατάσταση της υγείας, οι εν γένει συνθήκες ζωής, οι τυχόν σοβαρές ή μη ασθένειες του δικαιούχου της προσόδου, από αυτές δε τις περιστάσεις μπορεί, με πιθανότητα, να συναχθεί η διάρκεια ζωής του δικαιούχου και εντεύθεν να προσδιορισθεί κατ' έκταση η οφειλόμενη σ' αυτόν αντιπαροχή από τον υπόχρεο παροχής της προσόδου και έτσι να κριθεί από τη σύγκριση αυτής με την αξία της παροχής του δικαιούχου (ήτοι την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου) αν κατά το χρόνο κατάρτισης, πάντοτε, της σύμβασης υπάρχει ή όχι προφανής δυσαναλογία των εκατέρωθεν παροχών. Στην προκειμένη περίπτωση, το Εφετείο, όπως προκύπτει από την προσβαλλόμενη απόφαση, κρίνοντας την από 27-12-1994 αγωγή του ήδη αποβιώσαντος Χ1, κληρονομηθέντος από τις ήδη αναιρεσίβλητες (σύζυγο και θυγατέρα του), με αίτημα την αναγνώριση της ακυρότητας της αναφερόμενης σ' αυτή (αγωγή) δικαιοπραξίας, κατά το άρθρο 179 Α.Κ., δέχθηκε ανελέγκτως ως αποδειχθέντα τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά. Ο Χ2, που γεννήθηκε το 1929, ήταν κύριος αυτοτελούς οριζόντιας ιδιοκτησίας (διαμερίσματος) που βρίσκεται στον πρώτο πάνω από το ισόγειο όροφο διώροφης οικοδομής, έχει εμβαδόν 76,90 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο της οικοδομής 315 0/00 και του δικαιώματος ανέγερσης τρίτου μελλοντικού ορόφου στην ίδια οικοδομή, με εμβαδόν 20,90 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο της οικοδομής 85 0/00. Ότι, το οικόπεδο της οικοδομής βρίσκεται στη συνοικία "... (....) του Δήμου, στην τοποθεσία "...." του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου και στην οδό και έχει έκταση 116,44 τ.μ. ότι τις παραπάνω ιδιοκτησίες με τα ποσοστά εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο που τους ανήκουν απέκτησε ο Χ2 από κληρονομία της μητέρας του ..., η οποία, με τη διαθήκη της, που δημοσιεύθηκε με το 387/3-2-1983 πρακτικό του Μον. Πρωτοδικείου Αθηνών, συνέστησε οριζόντιες ιδιοκτησίες στο παραπάνω ακίνητο και κατέλειπε τις προαναφερθείσες στον Χ2 ο οποίος αποδέχθηκε την κληρονομία με την ... δήλωσή του ενώπιον της Συμβολαιογράφου Αθηνών

θυγ., που μεταγράφηκε νόμιμα στα οικεία βιβλία μεταγραφών του Δήμου Ότι ο παραπάνω Χ2 ήταν άγαμος, δεν είχε αποκτήσει τέκνα, απεβίωσε δε στην Αθήνα στις 3-5-1994 χωρίς να αφήσει διαθήκη. Ότι, μοναδικός εξ' αδιαιρέτου κληρονόμος του είναι ο ενάγων (Χ1), μοναδικός αδελφός του, δεδομένου ότι οι γονείς τους είχαν προαποβιώσει. Ότι, ο Χ2 εργάστηκε ως μηχανικός υδραυλικού συστήματος αεροσκαφών στην ... από το 1957 μέχρι τις 19-3-1969, οπότε απολύθηκε λόγω συχνών και αδικαιολόγητων απουσιών. Ότι, στη συνέχεια απασχολήθηκε σε διάφορες προσωρινές εργασίες και από τη δεκαετία του 1980 απασχολείτο ως καθαριστής στο αεροδρόμιο του Ελληνικού, από το οποίο και συνταξιοδοτήθηκε το έτος 1991, με σύνταξη όχι μεγαλύτερη από 30.000 δραχμές το μήνα. Ότι, από τη δεκαετία του 1960 έπινε μεγάλες ποσότητες αλκοολούχων ποτών, περιερχόμενος σε κατάσταση μέθης. Ότι, κατοικούσε

στο πιο πάνω διαμέρισμα, το οποίο βρίσκεται ακριβώς πάνω από την κατοικία της οικογένειας του ενάγοντος αδελφού του, η σύζυγος του οποίου μεριμνούσε για το πλούσιμο των ρούχων του και συχνά του παρείχε μαγειρεμένο φαγητό. Ότι, από τη συνταξιοδότησή του τουλάχιστον είχε πλέον γίνει αλκοολικός, δεδομένου ότι, όπως προκύπτει από τις ... και βεβαιώσεις του Νοσοκομείου Νικαίας "Άγιος Παντελεήμων" και του Ψυχιατρικού Νοσοκομείου Αττικής "Δρομοκαίτειο" αντίστοιχα, τουλάχιστον από το Μάρτιο 1992 ο αλκοολισμός του είχε καταστεί χρόνιος, καθόσον εισήλθε στα έκτακτα περιστατικά των εξωτερικών ιατρείων των νοσηλευτικών αυτών ιδρυμάτων στις 14-3-1992 στο πρώτο και στις 15-3-1992 στο δεύτερο και διαγνώσθηκε οργανικό ψυχοσύνδρομο - χρόνιος αλκοολισμός και χρόνιος αλκοολισμός αντίστοιχα. Ότι, στο διάστημα αυτό ο Χ2 βρισκόταν σε πλήρη εξάρτηση από το αλκοόλ, η οποία τον οδηγούσε καθημερινά στην κατανάλωση ποσοτήτων οινοπνευματωδών ποτών (κυρίως ούζου και κονιάκ) μέχρι την περιέλευσή του σε κατάσταση πλήρους μέθης. Ότι, πολλές φορές μέχρι το θάνατό του διακομίσθηκε σε διάφορα νοσοκομεία, λόγω της μέθης του, κυρίως από τον ενάγοντα. Ότι, όταν βρισκόταν σε κατάσταση μέθης, μιλούσε ακατάληπτα και αρκετές φορές έπεφτε στο έδαφος, με συνέπεια τον τραυματισμό του, ενώ, όταν δεν μπορούσε να βρεί οινοπνευματώδη ποτά, είχε σχεδόν παρανοϊκές αντιδράσεις.

Ότι, οι παραινέσεις του ενάγοντος αδελφού του να προσπαθήσει να αποτοξινωθεί, αλλά και η προσπάθεια αποτοξίνωσης με τις οδηγίες γιατρού, στον οποίο ο τελευταίος τον παρέπεμψε, έμειναν χωρίς αποτέλεσμα γιατί δεν μπορούσε να αντισταθεί στην εξάρτηση και έδωκε τη θεραπεία. Ότι, η ψυχοσωματική αυτή κατάστασή του τον οδήγησε σε διανοητική σύγχυση, εξ αιτίας της οποίας, σε συνδυασμό με τη δύσκολη οικονομική του κατάσταση λόγω της χαμηλής του σύνταξης, μοναδική σκέψη που τον απασχολούσε καθημερινά ήταν η εξασφάλιση της δυνατότητας κατανάλωσης οινοπνευματωδών ποτών. Ότι, τα ποτά αυτά τα κατανάλωνε σε καφενεία και συναφή καταστήματα της περιοχής, μεταξύ των οποίων και το αναψυκτήριο του πατέρα του εναγομένου, στους ιδιοκτήτες των οποίων όφειλε από την αιτία αυτή διάφορα, μικρά ή μεγαλύτερα, χρηματικά ποσά. Ότι, ο πατέρας του εναγομένου του επέτρεπε την κατανάλωση των ποτών με πίστωση, γι αυτό και σύχναζε πολύ περισσότερο στο κατάστημά του. Ότι, τον Νοέμβριο του 1991 η οφειλή του από την αιτία αυτή στον πατέρα του εναγομένου έφθασε στις 300.000 δραχμές, ποσό που ασφαλώς δεν είχε τη δυνατότητα να εξοφλήσει από τη χαμηλή σύνταξή του. Ότι, ο εναγόμενος, ο οποίος γνώριζε καλά την οικονομική του δυσκολία και την αδυναμία να ικανοποιήσει το παραπάνω πάθος του, καθόσον συνοικούσε στην πατρική του οικία, εκμεταλλευόμενος την ανάγκη του αυτή, έπεισε τον Χ2 να του μεταβιβάσει, λόγω πώλησης, τις παραπάνω περιγραφείσες αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες του, με το συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Καλλιθέας Αττικής , που μεταγράφηκε νόμιμα στο οικεία βιβλία μεταγραφών, έναντι τιμήματος ίσου με την τότε αντικειμενική αξία τους, ανερχόμενη σε 6.968.635 δραχμές, το οποίο, όμως, ποτέ δεν καταβλήθηκε. Ότι, αντ' αυτού (τιμήματος), συμφώνησε ο εναγόμενος με τον Χ2 να επέλθει άφεση του χρέους αυτού προς τον πατέρα του, ύψους 300.000 δραχμών κατά το χρόνο σύναψης του συμβολαίου, να αναλάβει αυτός εφεξής τη δαπάνη της υπό του πωλητού κατανάλωσης των ποτών στο κατάστημα του πατέρα του και να του επιτρέψει αυτός να διαμένει στο διαμέρισμά του (πωληθέν) μέχρι του θανάτου του. Ότι, η αντιπαροχή του εναγομένου είχε την εξής αξία α) χρέος του πωλητού προς τον πατέρα του εναγομένου ίσον με 300.000 δραχμές, β) αξία οινοπνευματωδών ποτών που, κατά τη συνηθισμένη πορεία των πραγμάτων, ο πωλητής με πιθανότητα θα κατανάλωνε στο κατάστημα του πατέρα του εναγομένου κάθε χρόνο 200.000 δραχμές και συνολικό διάστημα ζωής του πωλητή από την ημερομηνία του συμβολαίου, σύμφωνα επίσης και με τη συνηθισμένη πορεία των πραγμάτων, όταν ληφθούν υπόψη η ηλικία του κατά το χρόνο αυτό (62 ετών, αφού, κατά τις παραδοχές, γεννήθηκε το 1929 και το συμβόλαιο υπογράφηκε στις 19-11-1991) και η κατάσταση της υγείας του (μεγάλη φθορά των ζωτικών του οργάνων από το αλκοόλ), με πιθανότητα τέσσερα έτη, συνολικό, δηλαδή ποσό αξίας των άνω ποτών 800.000 δραχμές (200.000 Χ4) και γ) ωφέλεια του πωλητή εκ της διαμονής του στο πωληθέν διαμέρισμα κατά τον αυτό πιο πάνω χρόνο (των τεσσάρων ετών) ίση με 1.440.000 δραχμές συνολικά, ήτοι 360.000 δραχμές το κατά τη συνηθισμένη πορεία των πραγμάτων, με πιθανότητα, επιτυγχανόμενο μίσθωμα αυτού (360.000 Χ4). Ότι, η πραγματική αξία των πωληθέντων ακινήτων, κατά το χρόνο της μεταβίβασης, ανερχόταν σε 11.000.000 δραχμές. Ότι, σύμφωνα με τα παραπάνω, αποδείχθηκε ότι ο εναγόμενος, εκμεταλλευόμενος την ανάγκη του αλκοολικού Χ2 να εξασφαλίσει τα μέσα για την κατανάλωση των οινοπνευματωδών ποτών καθημερινά σε μεγάλες ποσότητες, καθώς ήταν απόλυτα εξαρτημένος από αυτά και την κουφότητα του τελευταίου, ο οποίος, εξ αιτίας της κατάστασης στην οποία τον είχε περιαγάγει αυτό το πάθος του, δεν ήταν σε θέση να αντιληφθεί τις συνέπειες των πράξεών του, να

σταθμίσει τις περιστάσεις και να ενεργήσει σύμφωνα με το συμφέρον του, συμφώνησε μετ' αυτού να μη του καταβάλει τίμημα για την πώληση των άνω περιουσιακών του στοιχείων, μολονότι γνώριζε ότι αυτά είχαν αντικειμενική μόνο αξία 7.000.000 δραχμών περίπου και πέτυχε την κατάρτιση της ένδικης πώλησης με το ευτελές τίμημα των 2.540.000 δραχμών, αντί της πραγματικής εκ δραχμών 11.000.000 αξίας των πωληθέντων ακινήτων. Ότι, η αδυναμία αυτή του πωλητή να αντιληφθεί τις συνέπειες των πράξεών του, να σταθμίσει τις περιστάσεις και να ενεργήσει σύμφωνα με το συμφέρον του, προκύπτει και από την απλή σκέψη ότι, αν πωλούσε την ακίνητη αυτή περιουσία του με τίμημα την αντικειμενική μόνο αξία της και κατέθετε αυτό σε οποιαδήποτε τράπεζα, με τα ιδιαίτερα υψηλά επιτόκια εκείνης της εποχής, θα μπορούσε να εξασφαλίσει όλες τις συμφωνηθείσες με τον εναγόμενο παροχές ίσως και μόνο από τους τόκους, διατηρώντας ανέπαφο το κεφάλαιο. Ότι, το συμφωνηθέν τίμημα (η αντιπαροχή του εναγομένου αγοραστή) ανερχόταν στο παραπάνω συνολικό ποσό (2.540.000 δραχμές) κατά τον κρίσιμο χρόνο της κατάρτισης της ένδικης σύμβασης (19-11-1991), υπολογιζόμενο, όπως αναλυτικά εκτέθηκε παραπάνω, σύμφωνα με το ύψος των συμφωνηθεισών παροχών, όπως διαμορφώνεται με βάση τη συναγόμενη κατά τη συνηθισμένη πορεία των πραγμάτων, με πιθανότητα, διάρκεια της ζωής του πωλητή. Ότι, το παραπάνω τίμημα των 2.540.000 δραχμών ήταν σε προφανή δυσαναλογία με την αναφερθείσα πραγματική αξία των πωληθέντων (11.000.000 δραχμές) και επομένως, η ένδικη πώληση είναι άκυρη, σύμφωνα με τα άρθρα 178 και 179 του Α.Κ. Το Εφετείο, που δέχθηκε τα παραπάνω, ότι δηλαδή στη συγκεκριμένη περίπτωση, κατά το χρόνο καταρτίσεως της άνω συμβάσεως, με βάση τις αναφερόμενες περιστάσεις, ήτοι την ηλικία (62 ετών) και την κατάσταση της υγείας του πωλητή (μεγάλη φθορά των ζωτικών του οργάνων από το αλκοόλ), κατά τη συνηθισμένη πορεία των πραγμάτων και με πιθανότητα, η διάρκεια της ζωής του πωλητή (δικαιούχου της προσόδου) ανερχόταν σε τέσσερα έτη και με βάση τη διάρκεια αυτή της ζωής του δικαιούχου της προσόδου προσδιόρισε την οφειλόμενη σ' αυτόν αντιπαροχή της ισόβιας προσόδου από τον υπόχρεο παροχής αυτής εναγόμενο και από τη σύγκριση της όλης αντιπαροχής του εναγομένου (περιλαμβανούσης την ανωτέρω αντιπαροχή της ισόβιας προσόδου και το εκ δρχ.300.000 χρέος του πωλητή προς τον πατέρα του εναγομένου) με την παροχή του δικαιούχου της προσόδου, ήτοι την αξία των μεταβιβασθέντων ακινήτων, έκρινε ότι, κατά τον άνω χρόνο, υπήρχε προφανής δυσαναλογία των εκατέρωθεν παροχών και, συντρεχουσών των λοιπών νομίμων προϋποθέσεων εφαρμογής του άρθρου 179 του Α.Κ. (ανάγκης και κουφότητας του πωλητή και εκμετάλλευση αυτών από τον εναγόμενο, συνομολογήσαντα για τον εαυτό του περιουσιακά οφελήματα που τελούν σε φανερή δυσαναλογία προς την παροχή του), έκρινε άκυρη την άνω σύμβαση πώλησεως των άνω ακινήτων κατά το προαναφερόμενο άρθρο 179 Α.Κ., συμμορφώθηκε, επί του κριθέντος νομικού ζητήματος της ερμηνείας του άνω άρθρου, προς την επί της υποθέσεως εκδοθείσα 254/2004 αναιρετική απόφαση του δικαστηρίου τούτου, η οποία εκδόθηκε επί της προγενέστερης αιτήσεως αναιρέσεως της αρχικώς εκδοθείσης επί της υποθέσεως 3180/2002 αποφάσεως του Εφετείου Αθηνών και η οποία, ερμηνεύοντας το άρθρο αυτό (179 Α.Κ.) δέχθηκε τα στη μείζονα σκέψη της παρούσης εκτεθέντα.

Επομένως, ο εκ του άρθρου 559 αριθ.18 του Κ.Πολ.Δ. αντίθετος πρώτος λόγος αναιρέσεως είναι αβάσιμος. Οι άνω αιτιολογίες του Εφετείου, σύμφωνα με τις οποίες, προσδιορισθείσης, κατά το χρόνο καταρτίσεως της συμβάσεως, ως ανωτέρω, κατά πιθανολόγηση, της διάρκειας ζωής του δικαιούχου της ισόβιας προσόδου και εντεύθεν (προσδιορισθείσης) της αντιπαροχής της ισόβιας προσόδου και συγκριθείσης της όλης αντιπαροχής του εναγομένου (περιλαμβανούσης την ανωτέρω αντιπαροχή της ισόβιας προσόδου και το άνω εκ δρχ. 300.000 χρέος του πωλητή προς τον πατέρα του εναγομένου) με την άνω παροχή του δικαιούχου της προσόδου, υπήρχε, κατά τον άνω χρόνο, προφανής δυσαναλογία των εκατέρωθεν παροχών των συναλλαγέντων στην άνω σύμβαση, την οποία, κατά την κατάρτιση αυτής, γνώριζε ο εναγόμενος, ο οποίος, εκμεταλλεόμενος την γνωστή σ' αυτόν ανάγκη, ως και την κουφότητα του πωλητή, πέτυχε την κατάρτιση της σύμβασης και την αγορά των ακινήτων, πραγματικής αξίας 11.000.000 δραχμών, αντί του ευτελούς τιμήματος των 2.540.000 δραχμών, είναι πλήρεις και επαρκείς και ο εκ του άρθρου 559 αριθ.19 του Κ.Πολ.Δ. αντίθετος δεύτερος λόγος της αναιρέσεως είναι αβάσιμος. Στις άνω ουσιαστικές παραδοχές του (μεταξύ των οποίων και στην παραδοχή περί της πιθανής διάρκειας ζωής του ανωτέρω Χ2) και στο εντεύθεν ως άνω αποδεικτικό του πόρισμα το Εφετείο ήχθη με πλήρη απόδειξη των κρίσιμων περιστατικών της υποθέσεως και τα αντίθετα προβαλλόμενα από τον αναιρεσιόντα, ότι το Εφετείο ως προς τη διάρκεια ζωής του ανωτέρω αρκέσθηκε σε πιθανολόγηση, είναι αβάσιμα. Τέλος, το Εφετείο, με τα προαναφερθέντα που δέχθηκε, ορθά ερμήνευσε και εφάρμοσε την ουσιαστικού δικαίου

διάταξη του άρθρου 179 Α.Κ. και δεν παραβίασε τη διάταξη αυτή και ο αντίθετος εκ του άρθρου 559 αριθ.1 του Κ.Πολ.Δ. τρίτος (τελευταίος) λόγος της αναιρέσεως είναι αβάσιμος.
ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Απορρίπτει την από 28-5-2005 αίτηση του για αναίρεση της 2258/2005 αποφάσεως του Εφετείου Αθηνών.

Και

Καταδικάζει τον αναιρεσείοντα στα δικαστικά έξοδα των αναιρεσιβλήτων, τα οποία ορίζει στο ποσό των χιλίων εκατόν εβδομήντα (1170) ευρώ.

Κρίθηκε και αποφασίστηκε στην Αθήνα στις 28 Μαρτίου 2007.

Και

Δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του στην Αθήνα στις 30 Απριλίου 2007.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

P.K.