

19 Φεβρουαρίου, 1990

[ΠΙΚΗΣ, ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, Δστές]

ΑΝΔΡΟΥΛΑ ΧΡ. ΑΝΘΟΥΛΗ-ΠΟΥΚΗ,

Εφεσείουσα-Αιτήτρια,

v.

ΣΑΒΒΑ ΞΕΝΟΦΩΝΤΟΣ ΞΕΝΟΠΟΥΛΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΗΣ,

Εφεσιβλήτων.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 7779).

Ενοικιοστάσιο — Ανάκτηση κατοχής — Ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος, 1983 (Ν.23/83) — Άρθρο 11(1)(ζ) — Προϋποθέσεις εφαρμογής του — Επιβεβαίωση της αναλύσεως των προϋποθέσεων, που είχε γίνει στην απόφαση μειοψηφίας στην υπόθεση Χριστοδουλίδης v. Ολυμπίου (1989) 1 Α.Α.Δ. 838.

5

Ενοικιοστάσιο — Ανάκτηση κατοχής — Ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος, 1983 (Ν.23/83) — Άρθρο 11(1)(ζ) — Προοπτική επιτυχίας της επιχειρήσεως, την οποίαν σκοπεύει να ασκήσει ο ιδιοκτήτης — Δεν αποτελεί προϋπόθεση εκδόσεως διατάγματος εξώσεως.

Η έφεση προσβάλλει απόφαση του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων, με την οποίαν απέρριψε αίτηση εξώσεως των εφεσιβλήτων από το κατάστημα της εφεσείουσας στην οδό Λήδρας Αρ. 139, στη Λευκωσία.

10

Αφού το Ανώτατο Δικαστήριο υιοθέτησε, ως προς τις προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 11(1)(ζ) την απόφαση μειοψηφίας στην υπόθεση Χριστοδουλίδη v. Ολυμπίου (1989) 1 Α.Α.Δ. 838 διέταξε επανεκδίκαση της υποθέσεως, γιατί:

15

(α) Το πρωτόδικο Δικαστήριο έλαβε υπόψη εξωγενή παράγοντα (έλλειψη μελέτης προοπτικής επιτυχίας της σκοπούμενης να ασκηθεί στο επίδικο κατάστημα από την ιδιοκτήτρια), που δεν αποτελεί προϋπόθεση εκδόσεως του διατάγματος εξώσεως.

20

(β) Το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν αξιολόγησε την μαρτυρία στο σύνολό της. Έκρινε τις προσπάθειες της εφεσείουσας για ανεύρεση άλλου καταλλήλου καταστήματος στην περιοχή Λήδρας-Ονασαγόρου και παρόδων επιφανειακές γιατί η εφεσείουσα είπε στη μαρτυρία της "θέλω να γλυτώσω τα ενοίκια και να δουλέψω".

25

Η απομόνωση του μέρους αυτού της μαρτυρίας από την υπόλοιπη μαρτυρία δεν δικαιολογείται.

5

Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα. Διαταγή επανεκδικάσεως. Έξοδα πρώτης δίκης να ακολουθήσουν το αποτέλεσμα της επανεκδικάσεως.

Αναφερόμενες αποφάσεις:

Χριστοδουλίδης ν. Ολυμπίου (1989) 1 Α.Α.Δ. 838.

10

Μιχαλάκης Κ. Δράκου και Σία Λτδ. ν. Αργυρίδη (1989) 1 Α.Α.Δ.162.

Έφεση.

15

Έφεση από την αιτήτρια κατά της απόφασης του Προέδρου του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων που δόθηκε στις 11 Νοεμβρίου, 1988 (αρ. Αίτησης Ε7/87) με την οποία η αίτησή της για ανάκτηση κατοχής του καταστήματός της στην οδό Λήδρας 139 στη Λευκωσία απορρίφθηκε.

Ι. Τυπογράφος και Ε. Καραβιώτης, για την Εφεσεύουσα.

Στ. Ερωτοκρίτου (Κα.), για τους Εφεσίβλητους.

20

ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: Η απόφαση του Δικαστηρίου θα δοθεί από το Δικαστή Γ.Μ. Πική.

25

ΠΙΚΗΣ, Δ. : Αντικείμενο της έφεσης είναι η απόφαση του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων Λευκωσίας, και το επίδικο θέμα η αμφισβήτηση που διατύπωσε η ιδιοκτήτρια για την ορθότητα της απόφασης του Δικαστηρίου με την οποία απορρίφθηκε το αίτημά της για ανάκτηση κατοχής του καταστήματός της στην Οδό Λήδρας 139. Το αίτημα στηρίχθηκε στις πρόνοιες του άρθρου 11(1)(ζ) του περί Ελέγχου Ενοικιάσεων Νόμου 1983 (Ν 23/83) και υποστηρίχθηκε από μαρτυρία που σκοπούσε να αποδείξει το εύλογο της απαίτησης και το ανέφικτο της εξεύρεσης άλλου ανάλογου καταστήματος με λογικό ενοίκιο. Προσπάθεια

30

για την εξεύρεση άλλου καταστήματος πριν την υποβολή της αίτησης, έγινε από την ίδια κατά τη σύντομη επίσκεψή της στην Κύπρο και από το μάρτυρα Ν. Ρούσο, εκτιμητή ακίνητης ιδιοκτησίας και κτηματομεσίτη. Η ιδιοκτήτρια του καταστήματος μετοίκησε μετά το 1974 στην Αθήνα 5 όπου εγκαταστάθηκε και εργάστηκε για πολλά χρόνια. Ένα περίπου χρόνο πριν την υποβολή της αίτησης μετακινήθηκε στη νήσο Κω όπου δημιούργησε μικρή επιχείρηση πώλησης "faux bizoux" και συναφών ειδών. Η επιχείρηση δεν πήγε καλά, όπως κατέθεσε στο Δικαστήριο, αποτυχία 10 που την ώθησε στην απόφαση να επιστρέψει και να δραστηριοποιηθεί επιχειρηματικά στην Κύπρο. Αποφάσισε να δημιουργήσει επιχείρηση πώλησης ειδών "faux bizoux" και καλλυντικών. Παράλληλα, αν παρείχετο ευκαιρία, θα πρόσφερε στον ελεύθερό της χρόνο και τις υπηρεσίες της ως 15 αισθητικός.

Οι προσπάθειες της ίδιας, όσο και του αντιπροσώπου της, για την ανεύρεση άλλου ανάλογου καταστήματος, επικεντρώθηκαν στην Οδό Λήδρας και στη γύρω περιοχή. Ο κ. Ρούσος όχι μόνο περιόδευσε την Οδό Λήδρας και την Οδό Ονασαγόρου, καθώς και τις παρόδους, για τον εντοπισμό κατάλληλου καταστήματος αλλά και με δημοσίευση στον τύπο ζήτησε προσφορές για την ενοικίαση καταστήματος στην περιοχή. Η έρευνά του δεν επεκτάθηκε και σε άλλες περιοχές στις οποίες ο ίδιος έκρινε ότι θα μπορούσε να λειτουργήσει επιχείρηση πώλησης καλλυντικών και "faux bizoux", όπως στη Λεωφόρο Μακαρίου και στις Οδούς Ευαγόρου και Θεμιστοκλή Δέρβη. 20 25

Οι καθ' ων η έφεση ή ενοικιαστές κατέχουν το κατάστημα για 30 περίπου χρόνια. Εκτός απ' αυτή την επιχείρηση είναι μέτοχοι και σε άλλες επιχειρήσεις κατασκευής και πώλησης υποδημάτων που καλύπτουν μεγάλο κύκλο επιχειρηματικής δραστηριότητας. 30

Το πρωτόδικο Δικαστήριο, μετά από σωστό, όπως συμφώνησαν οι διάδικοι, προσδιορισμό των προϋποθέσεων που θέτει το άρθρο 11(1)(ζ) του Ν 23/83 για την ανάκτηση κατοχής καταστήματος, κατέληξε ότι η ιδιοκτήτρια απέτυ- 35

χε να στοιχειοθετήσει τις προϋποθέσεις για την έξωση του ενοικιαστή. Η απαίτησή της δεν κρίθηκε εύλογη, ούτε οι προσπάθειές της για ανεύρεση άλλου ανάλογου καταστήματος οι επιβαλλόμενες. Στο τέλος της απόφασης γίνεται

5 επίσης παρεμπιπτόντως αναφορά στη θέση των ενοικιαστών ότι, εν πάση περιπτώσει, δεν έπρεπε να εκδοθεί το διάταγμα επειδή θα προκαλείτο σ' αυτή μεγαλύτερη ταλαιπωρία από την έκδοση του διατάγματος παρά όση θα προ-

10 καλείτο στην ιδιοκτήτρια από την άρνησή του. Αναφέρει ο δικαστής ότι δε θα δυσκολευόταν να δεχθεί τη θέση των καθ' ων η έφεση χωρίς αναφορά στη μαρτυρία που ρίπτει φως στο θέμα και χωρίς διερεύνηση των πιθανών επιπτώσεων από την έκδοση διατάγματος ή την απόρριψη του αιτήματος στη θέση των διαδίκων.

15 Οι προϋποθέσεις για την ανάκτηση κατοχής υποστατικού, βάσει των διατάξεων του άρθρου 11(1)(ζ), εξετάστηκαν διεξοδικά στην απόφαση μειοψηφίας *Χριστοδουλίδης ν. Ολυμπίου* (1989) 1 Α.Α.Δ. 838 (απόφαση πλειοψηφίας Λοϊζου, Π. και Δημητριάδης, Δ., απόφαση μειοψηφίας

20 Πικής, Δ.). Παρά τη διαφωνία στην υπόθεση *Χριστοδουλίδη των μελών του Εφετείου* ως προς το αποτέλεσμα, δεν υπήρξε διαφωνία αναφορικά με τις προϋποθέσεις που απαιτούνται για ανάκτηση κατοχής. Οι δικηγόροι και των δυο πλευρών υπέβαλαν ότι οι προϋποθέσεις αυτές συνο-

25 ψίζονται περιεκτικά στην απόφαση που είχε εκδοθεί από τη μειοψηφία στην υπόθεση *Χριστοδουλίδης*. Διαφωνούν όμως ως προς τα αποτελέσματα της εφαρμογής των προϋποθέσεων αυτών στα γεγονότα της προκείμενης υπόθεσης. Το σχετικό απόσπασμα της απόφασης στη *Χριστοδουλίδης*, στο οποίο συνοψίζονται οι προϋποθέσεις που θέτει ο

30 νόμος που υιοθετήθηκε και από τις δυο πλευρές, έχει ως εξής :

35 "(α) Η ύπαρξη λογικής ανάγκης του ιδιοκτήτη για χρήση του καταστήματος. Η ανάγκη πρέπει να είναι υποκειμενικά γνήσια και αντικειμενικά εύλογη όχι όμως απαραίτητα επιτακτική. Εναπόκειται στον ιδιοκτήτη να τεκμηριώσει το εύλογο της απαίτησης στα

πλαίσια της εξεταστικής διαδικασίας (βλ. "Μιχαλάκης Κ. Δράκου & Σία Λτδ. ν. Νίκου Αργυρίδη (1989) 1 Α.Α.Δ. 162) ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων.

(β) Αδυναμία εξεύρεσης άλλου κατάλληλου καταστήματος με λογικό ενοίκιο. Η θεμελίωση και αυτών των στοιχείων βαρύνει τον ιδιοκτήτη. 5

Ο νομοθέτης θέτει δυο σχετικές αλλά αυτοτελείς προϋποθέσεις:-

(ι) Έλλειψη ανάλογου καταστήματος που μπορεί να ενοικιαστεί με 10

(ιι) λογικό ενοίκιο.

Ο όρος 'ανάλογο κατάστημα' συσχετίζει το κατάστημα του οποίου η ανεύρεση επιδιώκεται με τα αντικειμενικά δεδομένα του καταστήματος του οποίου επιζητείται η ανάκτηση κατοχής, δηλαδή την τοποθεσία (εμπορικότητα), τις διαστάσεις, τις διευκολύνσεις, την ηλικία και άλλα συναφή δεδομένα. Η αναλογία ανευρίσκεται με τη σύγκριση. Ο αντίστοιχος όρος που χρησιμοποιείται στην αγγλική νομοθεσία ελέγχου ενοικιάσεων είναι 'comparable' όρος εννοιολογικά ταυτόσημος με τον όρο 'ανάλογος' στα πλαίσια της συγκεκριμένης νομοθεσίας. 15 20

Το ενοίκιο που υποδηλώνεται από τον όρο 'λογικό ενοίκιο' δε συσχετίζεται με το ενοίκιο του καταστήματος που αποτελεί το αντικείμενο της θέσμιας ενοικίασης. Η λογικότητα του ενοικίου νέου καταστήματος συναρτάται κυρίως με την επιχείρηση την οποία ο ιδιοκτήτης προτίθεται να εγκαθιδρύσει, και τι συνιστά εύλογο ενοίκιο για εκείνο τον κύκλο εμπορικής δραστηριότητας. Ο όρος 'ενοίκιο' δεν περιλαμβάνει την καταβολή επιμισθίου (αέρα, premium) αλλά περιορίζεται στην περιοδική καταβολή χρηματικού ποσού για τη μίσθωση καταστήματος. 25 30

(γ) Η έκδοση διατάγματος κρίνεται λογική από το Δικαστήριο. Ο νομοθέτης παρέχει διακριτική ευχέρεια στο Δικαστήριο να συνεκτιμήσει το σύνολο των περιστάσεων των μερών σε συσχετισμό με τους σκοπούς της νομοθεσίας για να προσδιοριστεί αν είναι αντικειμενικά δικαιολογημένη η έκδοση διατάγματος. Έστω και αν κρίνεται εξ αντικειμένου δικαιολογημένη η έκδοση διατάγματος, το Δικαστήριο δεν προβαίνει στην έκδοσή του αν,

(δ) ο ενοικιαστής πείσει το Δικαστήριο μετά από συνεκτίμηση όλων των περιστατικών της υπόθεσης ότι θα προξενείτο μεγαλύτερη ταλαιπωρία σ' αυτόν σε σύγκριση με τον ενοικιαστή από την έκδοση του διατάγματος.

Όπως τονίζεται στην απόφαση *Antoniades v. Panteli and Another* (1979) 1 C.L.R. 57, η συνεκτίμηση της εκατέρωθεν ταλαιπωρίας που θα προκύψει από την άρνηση των θέσεων της μιας ή της άλλης πλευράς είναι κατεξοχή θέμα γεγονότων που εκτιμάται από τον πρωτόδικο δικαστή."

Στην απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου γίνεται μόνο συνοπτική αναφορά στη μαρτυρία. Η γνησιότητα της απαίτησης της εφεσείουσας αμφισβητήθηκε κυρίως λόγω της έλλειψης ουσιαστικής έρευνας για τις προοπτικές επιτυχίας της επιχείρησης. Επισημαίνουμε ότι η νομοθεσία δε συναρτά τη γνησιότητα της απαίτησης ούτε θέτει ως προϋπόθεση για την τεκμηρίωσή της τη μελέτη των προοπτικών επιτυχίας της σκοπούμενης επιχείρησης. Στο ίδιο νομοθέτημα δημιουργείται αγωγήμο δικαίωμα για τη διεκδίκηση αποζημιώσεων οποτεδήποτε κατοχή ενοικιοστασιακών υποστατικών ανακτάται με ψευδείς παραστάσεις (άρθρο 15 - Ν 23/83). Το Δικαστήριο συνέδεσε την τεκμηρίωση της απαίτησης με εξωγενείς παράγοντες. Όπως επεξηγείται στην υπόθεση *Χριστοδουλίδης* το εύλογο της απαίτησης συναρτάται τόσο με υποκειμενικούς όσο και με αντικειμενικούς παράγοντες. Η απαίτηση πρέπει να είναι υποκειμε-

νικά γνήσια και αντικειμενικά λογική.

Το κενό στη θεώρηση της μαρτυρίας που αφήνει η πρωτόδικη απόφαση δε μπορεί να πληρωθεί με δική μας εκτίμηση της μαρτυρίας. Εξίσου ακροσφαλές είναι και το εύρημα του Δικαστηρίου ότι η εφεσείουσα απέτυχε να αποδείξει ότι απέτυχε να εξεύρει άλλο ανάλογο κατάσταση.

5

Από την απόφαση του Δικαστηρίου διαφαίνεται ότι το Δικαστήριο έκρινε ότι η αναζήτηση άλλου ανάλογου καταστήματος ήταν επιφανειακή και όχι ουσιαστική. Στο συμπέρασμα αυτό το Δικαστήριο είχε αχθεί από το μέρος εκείνο της μαρτυρίας της εφεσείουσας στο οποίο ανέφερε "θέλω να γλυτώσω τα ενοίκια και να δουλέψω." Το μέρος αυτό της κατάθεσής της δε μπορεί να απομονωθεί ούτε δικαιολογημένα να διαχωριστεί από το υπόλοιπο μέρος της μαρτυρίας που αφορούσε τις προσπάθειες της ίδιας και του αντιπροσώπου της κ. Ρούσου για την ανεύρεση άλλου καταστήματος. Οι προσπάθειες του τελευταίου επεκτάθηκαν και στην αναζήτηση, μέσω δημοσίευσης, ανάλογου καταστήματος στη γύρω περιοχή. Ο ιδιοκτήτης μπορεί να επιθυμεί την ανάκτηση της δικής του στέγης για την επαγγελματική του δραστηριοποίηση, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι οι προσπάθειές του για ανεύρεση ενοικίασης ανάλογου καταστήματος είναι επιφανειακές και όχι ουσιαστικές.

10

15

20

25

Από την απόφαση της πλειοψηφίας στην υπόθεση Χριστοδουλίδης προκύπτει ότι ανάλογα καταστήματα με καταστήματα που βρίσκονται στην Οδό Λήδρας πρέπει εύλογα να αναζητηθούν όχι μόνο στις Οδούς Λήδρας και Ονασαγόρου αλλά και στις παρόδους. Στην υπόθεση αυτή η έρευνα δεν περιορίστηκε μόνο στους δυο κύριους δρόμους αλλά επεκτάθηκε, όπως έχει επισημανθεί, και στη γύρω περιοχή. Το συμπέρασμα στο οποίο οδηγούμεθα είναι ότι η μαρτυρία δεν αξιολογήθηκε ούτε κρίθηκε με βάση τα κριτήρια που θέτει ο νόμος για την ανάκτηση κατοχής.

30

35

5 Επιβάλλεται η επανεκδίκαση της υπόθεσης την οποία και διατάσσουμε. Η υπόθεση θα επανεκδικασθεί το συντομότερο, ελπίζεται, από το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων με άλλη σύνθεση. Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα. Τα έξοδα της δίκης θα ακολουθήσουν το αποτέλεσμα της επανεκδίκασης.

Έφεση επιτρέπεται. Διαταγή για επανεκδίκαση.