

30 Απριλίου, 1993

[ΠΙΚΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΣΤΕΛΙΟΣ ΤΣΙΝΟΝΤΑΣ,

Εφεσείων,

v.

ΑΝΔΡΟΥΛΛΑΣ ΑΝΔΡΕΟΥ ΑΝΔΡΟΝΙΚΟΥ,

Εφεσίβλητης.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 8090)

Θέσµια Ενοικίαση — Οφειλόµενα ενοίκια — Ύπαρξη προηγούµενων
αγωγών για µέρος της επίδικης χρονικής περιόδου — Πληρωµή ενοι-
κίων µε κατάθεση σε βιβλιάριο καταθέσεων — Κατά πόσο για ορθό
υπολογισµό των οφειλόµενων ενοικίων έπρεπε να ληφθεί υπόψη ολό-
κληρη η χρονική περίοδος, ή η χρονική περίοδος από την τελευταία 5
προηγούµενη αγωγή — Το πρωτόδικο Δικαστήριο εξέτασε ολόκληρη
την περίοδο, τονίζοντας όµως ότι έλαβε όλα τα µέτρα για να µην
επέµβει σε ότι δηλώθηκε στις προηγούµενες αγωγές — Κρίθηκε ότι η
απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου ήταν ορθή.

Με αίτησή της στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων Λευκωσίας 10
η εφεσίβλητη ζήτησε απόφαση για οφειλόµενα δεδουλευµένα ενοίκια
από τον εφεσείοντα. Μεταξύ των διαδικιών είχαν υπάρξει άλλες αγω-
γές σε προηγούµενη χρονική περίοδο µέχρι την 31/3/84. Στην τελευ-
ταία αγωγή δηλώθηκε ότι η αγωγή αποσυρόταν, διότι η απαίτηση εί-
χε διευθετηθεί. Το ενοίκιο ήταν ΛΚ 67 μηνιαίως και πληρωνόταν µε 15
κατάθεση σε βιβλιάριο καταθέσεων της εφεσίβλητης. Το θέµα που
απασχόλησε το πρωτόδικο Δικαστήριο ήταν, ενόψει των καταθέσεων
που είχαν γίνει, τί ποσό δεδουλευµένων ενοικίων οφειλόταν. Για να
εξεύρει το ποσό αυτό, το πρωτόδικο Δικαστήριο έλαβε υπόψη του
όλες τις καταθέσεις και πριν και µετά την 31/3/84, τονίζοντας όµως 20
ότι ήταν πολύ προσεκτικό να µην έλθει σε σύγκρουση µε οτιδήποτε εί-
χε δηλωθεί στις προηγούµενες αγωγές, και αποφάσισε ότι ο εφεσείων
όφειλε ποσό ΛΚ 335. Κατ' έφεση, ο εφεσείων ισχυρίστηκε ότι το
πρωτόδικο Δικαστήριο έπρεπε να είχε λάβει υπόψη του µόνο τις πλη-
ρωµές που είχαν γίνει µετά την 31/3/84. 25

Αποφασίσθηκε ότι:

Εφόσον με το πρακτικό της προηγούμενης απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου δεν καθοριζόταν πιο ήταν το οφειλόμενο ποσό μέχρι την 31/3/84, ήταν ορθό και αναγκαίο για το πρωτόδικο Δικαστήριο να λάβει υπόψη του όλες τις πληρωμές που είχαν γίνει κατά την υπό εξέταση περίοδο. Πέραν τούτου, το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν είχε επέμβει με οποιοδήποτε τρόπο σε ότι είχε δηλωθεί η καταγραφή στις προηγούμενες αγωγές, και κανείς λόγος συνέτρεχε για επέμβαση του Εφετείου.

10 *Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.*

Έφεση.

Έφεση από τον καθ' ού η αίτηση κατά της απόφασης του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων Λευκωσίας Λάρνακας (Αγρότης, Π. Καττάμη, Χειλίδη, παρέδρων) που δόθηκε την 12ην Μαρτίου, 1990 (Αρ. Αίτησης Κ.24/88) με την οποία επιδικάστηκε υπέρ της εφεσίβλητης - αιτήτριας ποσό £335.- ως ενοίκια που παρέλειψε να της καταβάλει ο εφεσείων, ο οποίος ήταν τότε θέσμιος ενοικιαστής της.

Χρ. Θεμιστοκλέους, για τον Εφεσείοντα.

Ζ. Μυλωνάς, για τον Εφεσίβλητο.

20 *Cur. adv. vult.*

ΠΙΚΗΣ, Δ.: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής Γ. Κωνσταντινίδης.

25 ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ.: Το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων επιδίκασε υπέρ του εφεσιβλήτου ποσό £335,- ως ενοίκια που παρέλειψε να του καταβάλει ο εφεσείων, τότε θέσμιος ενοικιαστής του.

Ήταν το βασικό επιχείρημα του εφεσείοντα πως το πρωτόδικο Δικαστήριο, παραγνωρίζοντας το γεγονός ότι όλα τα δούνη και λαβείν πριν από την 31 Μαρτίου 1984 είχαν ξεκαθαριστεί οριστικά με το δεδικασμένο που προέκυψε από την έκδοση τριών διαδοχικών εκ συμφώνου αποφάσεων που προηγήθηκαν, κατέληξε στο συμπέρασμα ως προς την ύπαρξη οφειλόμενων ενοικίων λογαριάζοντας και τις πληρωμές που έγιναν και για την περίοδο που κάλυπταν οι αποφάσεις εκείνες. Ο δικηγόρος του μας παρέπεμψε, συναφώς, σε νομολογία αναφορικά με την έννοια του δεδικασμένου και τη δέσμευση που προκύπτει από τη δήλωση συμβιβασμού

που καλύπτει την ουσία της υπόθεσης. Δεν ήταν ορθό, κατά την άποψή του, να θεωρηθεί όλη η περίοδος της ενοικίασης, από το 1981 και μετά, ως ενιαία και, επομένως, δεν ήταν ορθό να ακολουθηθεί η μέθοδος της αφαίρεσης των πληρωθέντων ενοικίων τα οποία, με μια μόνο εξαίρεση, ήταν παραδεκτά από το σταθερό, για 5
 όλη την περίοδο, ενοίκιο των £67 μηνιαίως. Το νομικά επιτρεπτό ήταν, όπως εισηγήθηκε, να αρχίσει ο λογαριασμός από την ημερομηνία μέχρι την οποία τα ενοίκια είχαν εξοφληθεί όπως υποδηλώνει το πρακτικό του Επαρχιακού Δικαστηρίου ενώπιον του οποίου είχε, με βάση την προϊσχύουσα νομοθεσία, αχθεί η τελευταία 10
 αγωγή.

Με την αγωγή 2958/84 ο εφεσίβλητος αξίωσε £774,- ως καθυστερημένα ενοίκια μέχρι την 31 Μαρτίου 1984. Ο εφεσείων, όπως και στην περίπτωση των προηγούμενων αγωγών, αμφισβήτησε την απαίτηση αρνούμενος την ύπαρξη οποιουδήποτε οφειλομένου 15
 ενοικίου. Την 16 Οκτωβρίου 1984 εκδόθηκε εκ συμφώνου απόφαση εναντίον του εφεσείοντα για £60 έξοδα της αγωγής, με βάση τη δήλωση ότι η απαίτηση διευθετήθηκε.

Με τη λογική του εφεσείοντα, θα έπρεπε να αθροιστούν οι μήνες μετά την 31 Μαρτίου 1984, να πολλαπλασιαστούν επί το μηνιαίο ενοίκιο των £67 και από το γινόμενο να αφαιρεθούν τα ποσά που ήταν παραδεκτό ότι πληρώθηκαν για την περίοδο που άρχιζε από την 1 Απριλίου 1984. 20

Παρεμβάλλουμε πως από τις 24 Δεκεμβρίου 1981, όλες οι πληρωμές γίνονταν με κατάθεση σε βιβλιάριο καταθέσεων τράπεζας 25
 στο όνομα του εφεσιβλήτου και, επομένως, τα δεδομένα ήταν σταθερά. Ο εφεσείων είχε αποπειραθεί να εισάξει στην εικόνα και ποσό £201 ως πληρωθέν σε αντιπρόσωπο της εφεσιβλητής απ' ευθείας, πρέπει να υποθέσουμε, χωρίς να είχε εκδοθεί απόδειξη εισπραξής. Δεν προσάχθηκε, όμως, τέτοια μαρτυρία κατά τη δίκη. 30
 Απλώς υποβλήθηκε στο πληρεξούσιο αντιπρόσωπο της εφεσιβλητής ότι έγινε τέτοια πληρωμή πράγμα που εκείνος δεν ήταν έτοιμος να αποδεχθεί. Ο ίδιος ο εφεσείων δεν υποστήριξε τον πιο πάνω ισχυρισμό. Οι πληρωμές γίνονταν μέσω του δικηγόρου του και όχι από τον ίδιο προσωπικά και, από όσα γνώριζε, τα χρήματα καταθέτονταν στο λογαριασμό της εφεσιβλητής. Αναπόφευκτα, λοιπόν, το πρωτόδικο Δικαστήριο στηρίχτηκε μόνο στις πληρωμές που φάνοιαν στα βιβλιάρια καταθέσεων που παρουσιάστηκαν ως τεκμήρια. 35

Η απλή αριθμητική άσκηση που υποδείξαμε, οδηγούσε σε 40
 υπόλοιπο οφειλόμενων ενοικίων μεγαλύτερο από εκείνο που

αξίωνε η εφεσίβλητη. Αυτό, εφόσο θα έπρεπε, ακολουθώντας το συλλογισμό του εφεσείοντα, να θεωρήσουμε ότι από τα ποσά που πληρώθηκαν μετά την 31 Μαρτίου 1984, ποσό £774 αναλογούσε στα οφειλόμενα μέχρι την πιο πάνω ημερομηνία, σύμφωνα με την

5 έκθεση απαιτήσεως της αγωγής 2958/84. Ο δικηγόρος του εφεσείοντα διατύπωσε τότε την πρόταση πως δεν προέκυπτε από τη δήλωση της 16 Οκτωβρίου 1984 πως ήταν αποδεκτό ότι ο εφεσείων πράγματι όφειλε μέχρι την 31 Μαρτίου 1984 το ποσό των £774. Το

10 οφειλόμενο ποσό, είπε, ήταν μόνο £201 εξ ου και ο αναπόδεικτος ισχυρισμός για την πληρωμή εκείνου του ποσού επιπρόσθετα προς τις καταθέσεις στο βιβλιάριο. Αυτή η πραγματικότητα, πρόσθεσε, θα αποκαλυπτόταν αν εξετάζαμε τις πληρωμές που έγιναν πριν από την 31 Μαρτίου 1984.

Αυτό ακριβώς ήταν που έκαμε το πρωτόδικο Δικαστήριο και

15 είναι γι' αυτό που κατέληξε στην απόφαση για την ύπαρξη υπολοίπου μικρότερου από εκείνο που θα προέκυπτε αν ακολουθούσε το συλλογισμό που ενείχε ο βασικός λόγος έφεσης και τον οποίο, βέβαια, ανατρέπει η νέα εισήγηση του εφεσείοντα.

Το πρακτικό του Επαρχιακού Δικαστηρίου της 16ης Οκτωβρίου 1984 δεν καθόριζε ποιά ήταν το οφειλόμενο ποσό μέχρι την 31 Μαρτίου 1984 και, έτσι, δεν βοηθούσε στο να προσδιοριστεί ποιά ποσά πληρώθηκαν για τα οφειλόμενα από εκεί και πέρα. Επομένως, πράγματι, όπως τελικά αντιλήφθηκε και ο δικηγόρος του εφεσείοντα, ήταν απαραίτητο για να διαπιστωθεί αυτό το καθοριστικό γεγονός, να εξεταστούν οι πληρωμές που έγιναν και πριν την

20 31 Μαρτίου 1984 όχι για να παρακαμφθούν όσα δέσμευαν τους διαδίκους ως αποτέλεσμα των δηλώσεων που έκαμαν στο Επαρχιακό Δικαστήριο αλλά ως απλή μέθοδος εξεύρεσης των συντελεστών που θα οδηγούσαν στη λύση της διαφοράς.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο προσέγγισε την υπόθεση με επίγνωση του ανεπίτρεπτου της επέμβασής του σε όσα είχαν ήδη δηλωθεί δεσμευτικά από τους διαδίκους στις προηγούμενες αγωγές. Γι' αυτό και ενώ τα στοιχεία οδηγούσαν στο συμπέρασμα ότι ήταν

30 απλήρωτο ένα ακόμα ενοίκιο, έκρινε πως δεν ήταν νομικά επιτρεπτό να εκδώσει απόφαση και γι' αυτό όπως αξίωνε η εφεσίβλητη επειδή, στην έκθεση απαιτήσεως της αντίστοιχης αγωγής, το ενοίκιο εκείνο φερόταν ως πληρωθέν.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο αναφέρθηκε σε όλες τις λεπτομέρειες των ποσών που πληρώθηκαν. Κατέληξε πως από την αντιπαράθεση των ποσών που πληρώθηκαν, όπως αυτά φαίνονται στα βιβλιάρια καταθέσεων, προς το σταθερό ποσό του μηνιαίου ενοί-

40

κίου των £67, το οφειλόμενο ποσό ήταν £335. Δεν έχει αμφισβητηθεί ότι τα αριθμητικά δεδομένα που χρησιμοποίησε ήταν τα ορθά και δεν εγείρεται ζήτημα ως προς την ορθότητα των αριθμητικών πράξεων που έγιναν. Δεν εντοπίζουμε οποιοδήποτε σφάλμα στην πρωτόδικη απόφαση και η έφεση πρέπει να απορριφθεί.

5

Ο δικηγόρος του εφεσείοντα πρότεινε ως λόγο ανατροπής της πρωτόδικης απόφασης την έλλειψη κρίσης ως προς την αξιοπιστία των μαρτύρων που κατέθεσαν, την, κατά την αντίληψή του, λανθασμένη αντιστροφή του βάρους απόδειξης, την εξαγωγή αυθαίρετων συμπερασμάτων και, τελικά, τη μή αιτιολόγηση της απόφασης. Δεν έχει δίκαιο. Όπως προκύπτει ούτε ο πληρεξούσιος αντιπρόσωπος της εφεσίβλητης ούτε ο ενάγων είχαν προσωπική ανάμιξη στις πληρωμές που γίνονταν. Και οι δυο πλευρές παρέπεμψαν στα βιβλιάρια καταθέσεων. Τα στοιχεία ήταν, επομένως, γραπτά και δεδομένα. Είχε προκύψει αμφισβήτηση μόνο ως προς το επιπρόσθετο ποσό των £201 το οποίο, όπως σημειώσαμε, ορθά δεν συνυπολογίστηκε. Η απόφαση στηρίχτηκε στα πιο πάνω στοιχεία και η αιτιολόγηση της ήταν λεπτομερής.

10

15

Για τους πιο πάνω λόγους η έφεση απορρίπτεται και η πρωτόδικη απόφαση επικυρώνεται με έξοδα υπέρ της εφεσίβλητης.

20

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.