

22 Μαρτίου, 1991

[ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, ΑΡΤΕΜΗΣ, Δ/στές]

ΑΝΔΡΕΑΣ ΦΕΤΤΑΣ,

Εφεσείων,

v.

ΕΛΙΖΑΣ ΙΩΑΝΝΟΥ ΜΕΝΕΛΑΟΥ &amp; ΑΛΛΗΣ,

Εφεσιβλήτων.

(Πολιτική Έφεση Αρ.7537).

Δικόγραφα — Αποδοχή μαρτυρίας από το Δικαστήριο έξω από τα επίδικα θέματα.

Εφεσείων — Καθ' ου η Αίτηση η εναντίον του οποίου Αίτηση για έξωση απορρίφθηκε λόγω ελλείψεως δικαιοδοσίας του Δικαστηρίου εφ' όσο κρίθηκε ότι δεν ήταν θέσιμος ενοικιαστής — Κατά πόσο νομιμοποιείται να υποβάλει έφεση. 5

Οι Εφεσιβλήτες καταχώρησαν αίτηση εξώσεως εναντίον του Νικάνδρου Νικολαΐδη και του Εφεσεϊόντα ισχυριζόμενες ότι ο Νικάνδρος Νικολαΐδης, χωρίς δικαίωμα, είχε υπενοικιάσει το κατάστημά τους στον Εφεσεϊόντα, ότι πραγματοποιούσε από την υπενοικίαση κέρδος δυσανάλογο με το ενοίκιο που πλήρωνε, και ότι προέβη σε καταστρεπτικές πράξεις που επιδείνωσαν την κατάσταση του ακινήτου. Στην απάντηση του ο Νικάνδρος Νικολαΐδης και ο Εφεσεϊών ισχυρίσθηκαν ότι η υπενοικίαση ήταν νόμιμη και αρνήθηκαν τους υπόλοιπους ισχυρισμούς των Εφεσιβλήτων. Κατά την ακρόαση το πρωτόδικο Δικαστήριο επέτρεψε σωρεία μαρτυρίας αντίθετης προς τα δικόγραφα και, αφού βρήκε ότι ο Νικάνδρος Νικολαΐδης δεν είχε προβεί σε υπενοικίαση αλλά είχε πωλήσει την επιχείρησή του στον Εφεσεϊόντα και είχε παύσει να είναι ενοικιαστής του καταστήματος, έκρινε ότι ο Εφεσεϊών δεν ήταν θέσιμος ενοικιαστής και απέρριψε την αίτηση λόγω ελλείψεως δικαιοδοσίας. 10 15 20

Αποφασίσθηκε ότι

(α) Παρά το γεγονός ότι η αίτηση εναντίον του είχε απορριφθεί, ο Εφεσεϊών ενομιμοποιείτο να καταχωρήσει έφεση, διότι με την απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου καθοριζόταν με τρόπο σαφή και δεσμευτικό η προσωπική του ιδιότητα αναφορικά με τον περί Ενοικιοστασιού Νόμο. 25

(β) Το βασικό στοιχείο που διέλαθε της προσοχής του πρωτόδι-

κου Δικαστηρίου ήταν ότι όφειλε να περιορίσει τα επίδικα ενώπιόν του ζητήματα όπως είχαν εκτεθεί στα δικόγραφα.

5

*Διατάχθηκε επανεκδίκαση. Έξοδα έφεσης υπέρ του Εφεσείοντα. Έξοδα πρωτόδικου Δικαστηρίου εν τη αιτία στην επανεκδίκαση.*

### Έφεση.

Έφεση από τους καθ' ου η αίτηση Αρ. 2 κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων Πάφου που δόθηκε στις 16 Σεπτεμβρίου, 1987 (Αρ. Αίτησης 48/86) με την οποία η αξίωση των αιτητριών για 10 έξωση των καθ' ων η αίτηση απορρίφθηκε αλλά το πρωτόδικο Δικαστήριο έκρινε ότι ο καθ' ου η αίτηση Αρ. 2 δεν είναι θέσμιος ενοικιαστής.

*Ε. Κωμοδρόμος, για τον εφεσείοντα.*

15

*Β. Χαράκης με Χρ. Συμεωνιδου, (Δνις) και Ε. Βασιλείου (κα), για τις εφεσίβλητες.*

*Cur. adv. vult.*

ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ.Δ.: Την απόφαση θα εκδώσει ο δικαστής Χρ. Αρτεμίδης.

20

ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ.: Η κρινόμενη έφεση, που στρέφεται εναντίον απόφασης του Δικαστηρίου Ενοικιάσεων που συνεδρίασε στην Πάφο, παρουσιάζει την εξής ιδιαιτερότητα. Ασκήθηκε από τον ένα από τους δύο καθ' ων η αίτηση 25 ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου, Ανδρέα Φέττα, στον οποίο θα αναφερόμαστε παρακάτω ως ο εφεσείων, μολονότι το ένδικο διάβημα των αιτητριών για έξωση τους από το επίδικο υποστατικό απορρίφθηκε από το δικάσαν Δικαστήριο. Αναφορά στα γεγονότα θα ξεκαθαρίσει το ζήτημα ενώ θα καταδείξει ταυτόχρονα την εσφαλμένη 30 αντιμετώπιση της υπόθεσης από το πρωτόδικο Δικαστήριο.

Οι αιτήτριες-εφεσίβλητες είναι ιδιοκτήτριες ενός κατα-

στήματος στη λεωφόρο Αρχιεπισκόπου Μακαρίου Γ στην Πάφο, που ενοικίασαν το 1973 στον Νίκανδρο Νικολαΐδη, που ήταν ο καθ' ου η αίτηση 1 ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου. Δεν υπήρχε γραπτή σύμβαση και το μηνιαίο ενοίκιο είναι £25. Τον Σεπτέμβριο 1985 ο ενοικιαστής 5 αυτός συνήψε συμφωνία με τον εφεσεϊόντα, σύμφωνα με την οποία ο τελευταίος ανέλαβε την επιχείρηση του εστιατορίου που διεξαγόταν στο κατάστημα. Οι εφεσίβλητες με την αίτηση τους αξίωναν ανάκτηση κατοχής του μισθίου, προφανώς βάσει του άρθρου 11 (γ) (δ) και (ε) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου 1983. Λέγουμε "προφανώς" γιατί 10 οι σχετικές διατάξεις του Νόμου δεν αναφέρονται στην αίτηση, στην οποία όμως προβάλλονταν ισχυρισμοί γεγονότων που εμπíπτουν σε αυτές τις πρόνοιες. Συγκεκριμένα αναφέρεται ότι ο ενοικιαστής καθ' ου η αίτηση, υπενοικίασε στον εφεσεϊόντα το κατάστημα παρά την ύπαρξη ρητής συμφωνίας που απαγόρευε την υπενοικίαση. Πρόσθετα οι εφεσίβλητες ισχυρίζονταν πως ο ενοικιαστής πραγματοποίησε από την υπενοικίαση τέτοιο κέρδος που ήταν παράλογα δυσανάλογο σε σχέση με το ενοίκιο που πλήρωνε 20 ο ίδιος. Στην αίτηση παρατίθεται ακόμα ένας λόγος για τον οποίο απαιτείτο ανάκτηση ελεύθερης κατοχής, ότι δηλαδή η κατάσταση του ακινήτου επιδεινώθηκε λόγω καταστρεπτικών πράξεων σ' αυτό του ενοικιαστή, καθ' ου η αίτηση 1, Νικολαΐδη. 25

Στην απάντηση του ο εφεσεϊών δεν ήταν σαφής ως προς τα γεγονότα που τον καθιστούσαν νόμιμα κάτοχο του καταστήματος. Όμως, τόσο στην απάντηση του καθ' ου η αίτηση 1 Νικολαΐδη, όσο στου ίδιου, και παρότι είναι συνταγμένες με ασάφεια και αοριστία, διαφαίνεται ο ισχυρισμός πως η υπενοικίαση ήταν νόμιμη ενώ ταυτόχρονα 30 αντικρούονταν και οι υπόλοιποι ισχυρισμοί των αιτητριών που αφορούσαν στα γεγονότα της αιτήσεως.

Στη διάρκεια της ακρόασης οι διάδικοι όχι μόνο δεν περιορίστηκαν στην απόδειξη των ισχυρισμών τους, όπως προβάλλονταν στα δικόγραφα, αλλά και η μαρτυρία τους 35 επιετρόπη από το δικαστήριο να είναι αντίθετη προς αυτά. Τούτο οδήγησε το δικαστήριο πάνω σε εσφαλμένη διαδι-

καστικά πορεία και αναπόφευκτα σε σύγχυση των επίδικων ζητημάτων.

5 Δεν προτιθέμεθα να παραθέσουμε σε έκταση τη μαρτυρία, γιατί το συνακόλουθο αποτέλεσμα της έφεσης είναι να διαταχθεί η επανεκδίκαση της υπόθεσης. Περιοριζόμαστε μόνο να αναφερθούμε στο βασικό στοιχείο που διέλαθε της προσοχής του πρωτόδικου δικαστηρίου, που όφειλε να περιορίσει τα επίδικα ενώπιον του ζητήματα όπως αυτά είχαν εκτεθεί στα δικόγραφα. Οι εφεσιβλητες-10 αιτήτριες ισχυρίζονταν στην αίτηση τους πως έγινε υπενοικίαση από τον ενοικιαστή Νικολαΐδη στον εφεσείοντα και σαν αποτέλεσμα αυτής επωφελήθηκε κέρδος δυσανάλογο του ενοικίου που πληρώνει και, διαζευκτικά, πως η υπενοικίαση απαγορευόταν από τη συμφωνία των διαδικών. Το δικαστήριο όμως επέτρεψε σωρεία μαρτυρίας, 15 βάσει και της οποίας κατέληξε στο συμπέρασμα πως δεν υπήρξε υπενοικίαση αλλά ο ενοικιαστής Νικολαΐδης πώλησε την επιχείρηση του εστιατορίου στον εφεσείοντα και εγκατέλειψε ο ίδιος το κατάστημα χωρίς να θεωρεί τον 20 εαυτό του πλέον ενοικιαστή. Αυτό βέβαια είναι αντίθετο με τη θέση που πρόβαλε ο ίδιος ο ενοικιαστής Νικολαΐδης στην απάντηση του, πως είχε δηλαδή δικαίωμα να υπενοικιάσει το κατάστημα και ζητούσε συνεπώς και την απόρριψη της αιτήσεως για έξωση του από αυτό. Αφού δε το 25 πρωτόδικο δικαστήριο έκρινε πως ο Νικολαΐδης έπαυσε να είναι ενοικιαστής του καταστήματος, και ούτε το υπενοικίασε στον εφεσείοντα, βρήκε ότι ο τελευταίος δεν μπορούσε να ήταν θέσμιος ενοικιαστής, προχώρησε μάλιστα να κάμει και σχόλιο ότι μπορεί να ήταν και παράνομα κάτοχος του. Με βάση το εύρημα αυτό το δικαστήριο συμπέρανε πως εστερείτο δικαιοδοσίας στην ενώπιον του υπόθεση, εφόσο δεν υπήρχε θέσμια ενοικίαση, και απέρριψε την αίτηση.

35 Και η αίτηση ενώπιον του πρωτόδικου δικαστηρίου απερρίφθη μεν, αλλά με σαφή και δεσμευτική για τον εφεσείοντα δηλωτική απόφαση πως δεν είναι θέσμιος ενοικιαστής. Το εύρημα ασφαλώς αυτό επηρεάζει τα δικαιώματα του εφεσείοντα, γιατί διακηρύσσει την προσωπική

του ιδιότητα σε αναφορά με τον περί Ενοικιοστασίου Νόμο, έστω και αν η αίτηση εναντίον του απορρίφθηκε. Επομένως νομιμοποιείται στην καταχώρηση της κρινόμενης έφεσης.

Ενόψει των όσων έχουμε αναφέρει πιο πάνω, η απόφαση του δικαστηρίου ακυρώνεται. Η υπόθεση θα επανεκδικαστεί ενώπιον άλλης σύνθεσης του δικαστηρίου. Ελπίζουμε ότι οι διάδικοι θα προβούν στις αναγκαίες τροποποιήσεις των δικογράφων τους, ώστε να καθορίζονται σ' αυτά με σαφήνεια τα επίδικα προς συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου θέματα. 5 10

Τα έξοδα στην παρούσα έφεση θα είναι υπέρ του εφεσείοντος, ενώ αυτά στο πρωτόδικο δικαστήριο θα είναι έξοδα εν τη αιτία στην επανεκδίκαση.

*Η έφεση επιτρέπεται. Διαταγή για επανεκδίκαση.*