

19 Απριλίου, 1991

[ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, ΑΡΤΕΜΗΣ, Δ/στές]

ΑΓΓΕΛΙΔΗΣ ΚΑΙ ΦΙΛΙΠΠΟΥ ΛΤΔ,

Εφεσείοντες,

v.

ΣΠΥΡΟΣ ΚΟΛΟΚΑΣΙΔΗΣ ΕΣΤΕΙΤΣ ΛΤΔ,

Εφεσμβλήτων.

(Πολιτική Έφεση Αρ.7219).

Δικαιοδοσία — Αγωγή εναντίον θέσμιου ενοικιαστή για παράνομη επέμβαση σε κοινόχρηστο χώρο πολυκατοικίας — Κατά πόσο εμπίπτει στη δικαιοδοσία του Επαρχιακού Δικαστηρίου ή του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων.

5 Αστικά αδικήματα — Παράνομη επέμβαση — Απλή άδεια (bare licence) — Κατά πόσο και πώς μπορεί να ανακληθεί.

Προστακτικό διάταγμα (injunction) — Για άρση παράνομης επέμβασης — Εκδίδεται δικαιωματικά για να τερματισθεί η παρανομία.

10 Η εφεσείουσα, που ήταν θέσμιος ενοικιαστής καταστήματος σε πολυκατοικία, τοποθέτησε σε κοινόχρηστο χώρο (στο φωταγωγό) δύο συσκευές κλιματισμού, χωρίς τη συγκατάθεση της εφεσίβλητης - ιδιοκτήτριας. Σε κάποιο στάδιο μεταγενέστερα η εφεσίβλητη έλαβε γνώση του γεγονότος της εγκατάστασης των συσκευών αλλά για αρκετό χρόνο δεν έλαβε κανένα μέτρο εναντίον της εφεσείουσας και σιωπηρά δέχθηκε την παρουσία τους στο φωταγωγό. Ήταν 15 κοινά παραδεκτό ότι με την ανοχή της αυτή η εφεσίβλητη παραχώρησε άδεια χρήσης του φωταγωγού στην Εφεσείουσα. Μετά ζήτησε με δύο επιστολές από της εφεσείουσας την μετακίνηση των συσκευών και κίνησε αγωγή για παράνομη επέμβαση όταν η εφεσείουσα 20 αρνήθηκε να συμμορφωθεί.

Αποφασίσθηκε ότι

25 (α) Εφόσον η απαίτηση ήταν διατυπωμένη αποκλειστικά σαν απαίτηση για παράνομη επέμβαση και δεν ετίθετο θέμα εξέτασης των προνοιών του περί Ενοικιοστασίου Νόμου ή των όρων της θεσμίας ενοικίασης, ορθά το πρωτόδικο Δικαστήριο αποφάσισε ότι είχε δικαιοδοσία να εκδικάσει την υπόθεση και όχι το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων.

(β) Η άδεια που είχε παραχωρηθεί με την ανοχή της εφεσίβλη-

της ήταν απλή άδεια (bare licence) και όχι άδεια συνοδευόμενη από "συμφωνία επί της γης" (coupled with a grant of an interest in land) και σαν τέτοια μπορούσε να ανακληθεί οποτεδήποτε με ειδοποίηση προς τον αδειούχο, χωρίς ο αδειούχος να δικαιούται αποζημιώσεις.

5

(γ) Εφόσο η παρουσία των συσκευών στο φωταγωγό αποτελούσε χωρίς αμφιβολία παράνομη επέμβαση, το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν είχε άλλη εκλογή κάτω από τις συνθήκες παρά να διατάξει τη μετακίνησή τους για να τερματισθεί η παρανομία. Οποιαδήποτε άλλη απόφαση για αποζημιώσεις δεν θα αποτελούσε πλήρη διασφάλιση των δικαιωμάτων των εναγόντων.

10

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.

Υπόθεση που αναφέρθηκε:

Parageorghiou v. Karayiannis (1988) 1 C.L.R. 571.

Έφεση.

15

Έφεση από τους εναγόμενους κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας που δόθηκε στις 18 Ιουλίου, 1986 (Αρ. Αγωγής 5746/84) με την οποία επιδίκασε στους ενάγοντες £15.- ονομαστικές αποζημιώσεις και εξέδωσε διάταγμα για την μετακίνηση από το φωταγωγό του κτιρίου Κολοκασίδη της συσκευής κλιματισμού και εγκαταστάσεις τις οποίες παρανόμως διατηρούν και επαναφέρουν το μέρος του φωταγωγού στην αρχική του κατάσταση.

20

Π. Αγγελίδης, για τους εφεσείοντες.

25

Στ. Παναγίδης, για τους εφεσίβλητους.

Cur. adv. vult.

ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ.: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα εκδώσει ο κ. Π. Αρτέμης, Δ.

ΑΡΤΕΜΗΣ, Δ.: Τα γεγονότα της υπόθεσης, που βασικά αποτελούν κοινό έδαφος, φαίνονται καθαρά στην απόφαση του πρωτόδικου Δικαστή, που αποτελεί και το αντικείμε-

30

μενο της παρούσας έφεσης.

Οι ενάγοντες είναι εταιρεία περιορισμένης ευθύνης στη Λευκωσία. Οι εναγόμενοι ενοικιάζουν από τους ενάγοντες ένα κατάστημα με συνεχόμενο ημιυπόγειο στο ισόγειο της πολυκατοικίας των εναγόντων. Η ενοικίαση άρχισε το 5 1966 με βάση γραπτή συμφωνία και μετά την αρχική ενοικίαση οι εναγόμενοι εξακολουθούν να κατέχουν τα πιό πάνω υποστατικά από την 1.10.68 ως θέσμιοι ενοικιαστές. Σύμφωνα με τα ευρήματα του πρωτόδικου Δικαστηρίου 10 που δεν έχουν αμφισβητηθεί, οι εναγόμενοι, το Μάιο του 1978, εγκατέστησαν δύο συσκευές κλιματισμού πάνω σε σιδερένιες δοκούς μέσα στο χώρο του φωταγωγού της πολυκατοικίας, που δεν αποτελούσε μέρος του ενοικιαζόμενου καταστήματος. Σε κάποιο στάδιο οι ενάγοντες έλαβαν 15 για πρώτη φορά γνώση του γεγονότος της εγκατάστασης των συσκευών, που προφανώς έγινε χωρίς την προηγούμενη συγκατάθεσή τους. Για αρκετό χρόνο οι ενάγοντες δεν έλαβαν κανένα μέτρο και έτσι σιωπηρά δέχθηκαν την παρουσία των συσκευών στο φωταγωγό. Μετά από αρκετό 20 καιρό οι ενάγοντες απέστειλαν δύο επιστολές στους εναγόμενους (τεκμ.2 και 3), με τις οποίες ζητούσαν τη μετακίνηση των συσκευών, στις οποίες οι εναγόμενοι δεν ανταποκρίθηκαν και ως αποτέλεσμα οι ενάγοντες ήγειραν αγωγή για παράνομη επέμβαση, ζητώντας μεταξύ άλλων 25 και διάταγμα του Δικαστηρίου για μετακίνηση των συσκευών από το φωταγωγό. Το πρωτόδικο Δικαστήριο βρήκε πως με την ανοχή τους οι ενάγοντες είχαν ουσιαστικά παραχωρήσει άδεια (licence) στους εναγομένους να χρησιμοποιούν το φωταγωγό με αυτό τον τρόπο, αλλά με 30 τις επιστολές τους θεώρησε ότι η άδεια αυτή ανακλήθηκε και συνεπώς η μη συμμόρφωση των εναγομένων αποτελούσε παράνομη επέμβαση και εξέδωσε το αιτούμενο διάταγμα μετακίνησης των συσκευών.

Με την έφεση τους οι εφεσείοντες-εναγόμενοι αμφισβητούν τα ακόλουθα σημεία της απόφασης του πρωτόδικου Δικαστηρίου:

α) Το εύρημα ότι το Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκω-

σίας είχε αρμοδιότητα να εκδικάσει την υπόθεση, καθόσο η ενοικίαση του καταστήματος καλύπτεται από το Ενοικιοστάσιο,

β) το εύρημα ότι η άδεια που σιωπηρά παραχωρήθηκε στους εναγομένους ήταν απλή άδεια (bare licence) και ως εκ τούτου υπήρχε δυνατότητα ανάκλησης της και όχι άδεια που συνεδέετο με συμφωνία επί της γης (licence coupled with a grant of an interest), που ήταν ανέκκλητη, 5

γ) το εύρημα του Δικαστηρίου ότι με τις επιστολές υπήρξε ανάκληση της άδειας, 10

δ) τη θέση του Δικαστηρίου ότι ο ισχυρισμός για ανάκληση της άδειας υπήρχε στην Έκθεση Απαιτήσεως και/ή Απαντήσεως, και

ε) την ορθότητα της έκδοσης προστακτικού διατάγματος. 15

Αναφορικά με το θέμα αρμοδιότητας του Επαρχιακού Δικαστηρίου, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Νόμου 23/83, είναι το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων που έχει δικαιοδοσία να εκδικάζει παρεμπόδιοντα και συμπληρωματικά θέματα των κυρίων θεμάτων για τα οποία έχει αποκλειστική αρμοδιότητα το εν λόγω Δικαστήριο. Στην υπό εκδίκαση υπόθεση, το πρωτόδικο Δικαστήριο κανένα θέμα δεν είχε ενώπιον του σχετικά με το ενοικιαζόμενο κατάστημα, αλλά το κύριο και μόνο θέμα που είχε ήταν ο ισχυρισμός για παράνομη επέμβαση σε κοινόχρηστους χώρους της πολυκατοικίας. Στην υπόθεση *Παπαγεωργίου ν. Καραγιάννη* (1988) 1 Α.Α.Δ. 571, το Ανώτατο Δικαστήριο είχε την ευκαιρία να επιληφθεί του θέματος και να αναλύσει τις αρχές σε αγωγή για παράνομη επέμβαση και οχληρία. Η αρχή που αναφέρεται στην απόφαση είναι πως αποκλειστική δικαιοδοσία έχει το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων μόνο όταν η απαίτηση είναι διατυπωμένη με τέτοιο τρόπο που να απαιτεί να εξετάσει και να εφαρμόσει το Δικαστήριο πρόνοιες του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, ή τους όρους της θέσμιας ενοικίασης. Αναφορικά με τα γε- 35

γονότα της υπόθεσης το Δικαστήριο ανέφερε τα ακόλουθα στη σελ. 579:

5 "From a careful examination of the present claim of
the plaintiff it is obvious that the essence of the action is
trespass to land and nuisance associated with the use of
the land trespassed upon which adjoins the demised controlled premises. Though, under the terms of the tenancy agreement, Exh.1, which survived the conversion of the tenancy into a statutory one by virtue of section 27 of
10 Law 23/83, which terms the tenant must continue to observe, the use of the demised premises in a manner causing nuisance to the neighbours, gives the landlady the right to terminate the tenancy and recover vacant possession of the premises, the landlady is not relying on
15 any alleged breach of the terms of the statutory tenancy and is not praying for an order to evict the tenant on account of such breach or on any other account. The determination of the plaintiff's claim in the manner she chose to fashion it in the present action does not involve
20 directly or indirectly the application of the Rent Control Law (Law 23/83) nor does it require consideration of any of the terms or conditions of the statutory tenancy as such. The mere fact that in his Defence the tenant alleges, inter alia, that the part of the plaintiff's yard where he is
25 alleged to have committed the trespass and the nuisance was included in the original tenancy though not specifically mentioned in the agreement, Exh.1, does not change the complexion of the action; nor does it make it a matter relevant to the application of Law 23/83. The
30 claim can still be examined and determined solely by reference to and by application of the general principles of the law pertaining to the aforesaid civil wrongs of trespass and nuisance."

35 Με βάση τις αρχές αυτές το Εφετείο απέρριψε την έφεση. Τα γεγονότα της υπό εξέταση υπόθεσης είναι πανομοιότυπα με τα πιο πάνω και ως εκ τούτου δεν έχουμε καμιά αμφιβολία ότι ορθά το πρωτόδικο Δικαστήριο αποφάσισε ότι είχε αρμοδιότητα να εκδικάσει την υπόθεση.

Αναφορικά με το θέμα (δ) πιο πάνω, βρίσκουμε πως, παρόλο ότι δεν αναφέρεται ρητά στην Έκθεση Απαιτήσεως ο ισχυρισμός για άδεια και ανάκληση, εντούτοις τα γεγονότα που αναφέρονται εκεί είναι επαρκή για να καλύψουν την περίπτωση δικογραφικά. Θα προχωρήσουμε έτσι να αναλύσουμε και να εξετάσουμε τους υπόλοιπους λόγους της έφεσης για να καταλήξουμε στα συμπεράσματά μας.

Το εύρημα του Επαρχιακού Δικαστηρίου ότι με τη σιωπή τους οι ενάγοντες είχαν ουσιαστικά παραχωρήσει άδεια χρήσης του φωταγωγού στους εναγομένους, δεν έχει αμφισβητηθεί. Το τι θα πρέπει τώρα να αποφασίσουμε είναι κατά πόσο η άδεια αυτή ήταν απλή (bare licence) ή όχι. Ο πρωτόδικος Δικαστής, σε μια εμπειριστατωμένη απόφαση, αναλύει τις αρχές που διέπουν το θέμα της άδειας. Όπως αναφέρει, στο σύγγραμμα Hill and Redman's Law of Landlord and Tenant, 15η Έκδοση, στην σελ.21, δίδονται ο ορισμός και η φύση της άδειας, καθώς και τα είδη της:

"Rule 7 - A licence is a permission which entitles the licensee to do some act on the land which would otherwise be a trespass, but which does not create any estate of interest in the land.

Rule 8. - A licence is either (a) a gratuitous or bare licence, or (b) a licence coupled with the grant of an interest, or (c) a contractual licence. The assignability and the revocability of a licence depend on the category into which it falls."

Ο ευπαίδευτος συνήγορος των Εναγομένων προσπάθησε να μας πείσει ότι η περίπτωση αφορά όχι απλή άδεια αλλά άδεια συνοδευόμενη από "συμφωνία επί της γης" (coupled with a grant of an interest in land), παρόλον ότι αναγνώρισε πως η Κυπριακή νομοθεσία πέρα από συμβατική υποχρέωση αναφορικά με ενοικιάσεις δεν αναγνωρίζει εμπράγματο δικαίωμα ή βάρος επί της γης, εκτός όπως προβλέπεται στον περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή,

Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμον, Κεφ.224, ο οποίος και δεν έχει εφαρμογή στην παρούσα περίπτωση. Δεν έχουμε καμιά αμφιβολία πως, παρόλο το γεγονός ότι η άδεια αφορούσε χρήση χώρου που συνεδέετο με τη χρήση του
5 ενοικιαζόμενου καταστήματος δεν ήταν τίποτε περισσότερο από μία απλή άδεια. Θεωρούμε περιττό ν'ασχοληθούμε με τις διαφορές στην Αγγλική και Κυπριακή νομοθεσία πάνω στο θέμα δημιουργίας δικαιώματος επί της γης (estate in land), γιατί, κατά τη γνώμη μας, ούτε και στην
10 Αγγλία η άδεια, με βάση τα γεγονότα, θα δημιουργούσε τίποτε περισσότερο από απλή άδεια (bare licence).

Όσον αφορά το ζήτημα ανάκλησης άδειας και πάλι στο σύγγραμμα Hill and Redman (πιό πάνω) αναφέρονται τα ακόλουθα στη σελ.22:

15 "A bare licence does not even amount to a contract, with the result that it may be revoked by the licensor at any time without giving a right to damages to the licensee."

Ως εκ τούτου, βρίσκουμε πως οι ενάγοντες είχαν το δικαίωμα ανάκλησης της παραχωρηθείσας άδειας και το περιεχόμενο των επιστολών τους (τεκμ.2 και 3) αποτελούσε, όπως βρήκε και το πρωτόδικο Δικαστήριο, τέτοια ανάκληση. Η διατήρηση των συσκευών στο φωταγωγό παρά την ανάκληση, συνιστούσε παράνομη επέμβαση. Όπως αναφέρεται σχετικά στην παράγραφο 1345, σελ.756, του συγγράμματος Clerk & Lindsell on Torts, "A licensee who remains
20 in land after his licence expires or is properly revoked is a trespasser.... The licensor in his notice of revocation is not obliged, unless otherwise contractually bound, to specify the
25 time within which the licensee must remove himself and his goods. The revocation will be good even if the time given is
30 insufficient."

Επίσης στη σελ. 757 παράγρ. 1347 του ίδιου συγγράμματος διαβάζουμε:

35 "A gratuitous licence can be revoked by notice given

at any time, so that if the licensee remains on the land after the revocation he is a trespasser."

Το τελευταίο παράπονο των εναγομένων είναι ότι κακώς το Δικαστήριο εξέδωσε προστακτικό διάταγμα για τη μετακίνηση των συσκευών και δεν εξέτασε την πιθανότητα αποζημιώσεων αντί διατάγματος. Το πρωτόδικο Δικαστήριο επεδίκασε συμβολικές (nominal) αποζημιώσεις £15.- για την παράνομη διατήρηση των συσκευών στο χώρο του φωταγωγού μετά την ανάκληση της άδειας και εξέδωσε και διάταγμα μετακίνησης των συσκευών. Έχοντας υπόψη πως η παρουσία των συσκευών στο χώρο του φωταγωγού αποτελούσε χωρίς αμφιβολία παράνομη επέμβαση, βρίσκουμε πως το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν είχε άλλη εκλογή κάτω από τις συνθήκες παρά να διατάξει τη μετακίνηση τους για να τερματιστεί έτσι η παρανομία. Οποιαδήποτε άλλη απόφαση για αποζημιώσεις δεν θα αποτελούσε πλήρη διασφάλιση των δικαιωμάτων των εναγόντων.

Για όλους τους πιά πάνω λόγους βρίσκουμε πως ορθά αποφάσισε την υπόθεση το πρωτόδικο Δικαστήριο και απορρίπτουμε την έφεση με έξοδα σε βάρος των εφεσεϊόντων.

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.