

25 Σεπτεμβρίου, 1992

[ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΠΟΓΙΑΤΖΗΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΚΟΣΜΟΣ ΛΤΔ ΚΑΙ ΑΛΛΟΣ,

Εφεσείοντες,

v.

ΕΥΑΓΟΡΑ ΦΥΛΑΚΤΟΥ ΛΤΔ,

Εφεσεβλήτων.

( Πολιτική Έφεση Αρ. 7904).

Ενοικιοστάσιο — Έξωση — Ουσιαστικές και ριζικές αλλαγές συνεπαγόμενες τη ριζική και ολική μετατροπή του ακινήτου για σκοπούς αξιοποίησής του — Άρθρο 11 (1)(η)(iii) των περί Ενοικιοστασίου Νόμων — Η κάθε υπόθεση εξαρτάται από τα δικά της γεγονότα διότι είναι αδύνατη η εκ των προτέρων απαρίθμηση των αλλαγών που εμπíπτουν στην πιο πάνω πρόνοια. 5

Ενοικιοστάσιο — Αποζημιώσεις για απώλεια εμπορικής εύνοιας δυνάμει του άρθρου 13 των περί Ενοικιοστασίου Νόμων — Προϋποθέσεις για την εφαρμογή του.

Έφεση — Ευρήματα Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων σχετικά με πραγματικά γεγονότα, ήτοι το κατά πόσο ο ιδιοκτήτης είχε καταβάλει τις αναγκαίες προσπάθειες για να εξεύρει άλλο ακίνητο, σε αίτηση για έξωση για ιδία χρήση — Χρειάζεται να υπάρχει σαφής και αξιόπιστη μαρτυρία — Σχετικά ευρήματα του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων με τα οποία κρίθηκε ότι ο ιδιοκτήτης δεν είχε κατορθώσει να αποδείξει το μέρος αυτό της αίτησής του κρίθηκαν ικανοποιητικά από το Εφετείο. 10 15

Η εφεσίβλητη ήταν ιδιοκτήτρια διόροφου κτιριακού συγκροτήματος στη Λεμεσό που αποτελείται από ισόγεια στοά μεγάλου μήκους, γνωστή σαν στοά Φυλακτού, με εσωτερικά καταστήματα στις δυο της πλευρές και κατοικία στο ανώγειο. Οι εφεσείοντες ήταν από χρόνια θέσμιμοι ενοικιαστές ενός γωνιακού καταστήματος στην οδό Αγίου Ανδρέου και την στοά. Η εφεσίβλητη αποφάσισε να αναπτύξει την ιδιοκτησία της με την αναπαλαίωση του κτιρίου, την συνένωση όλων των ισόγειων καταστημάτων σε δύο μεγάλα καταστήματα, ένα σε κάθε πλευρά της στοάς, στα οποία ακολούθως θα εοστέγαζε την επιχείρησή της, και την επέκταση της ανώγειας κατοικίας. Οι οικοδομικές και άλλες εργασίες θα εοστέχιζαν περίπου ΛΚ125.000. Η εφεσίβλητη, αφού έδωσε τις αναγκαίες ειδοποιήσεις και εξασφάλισε τις αναγκαίες άδειες, αξίωσε 30

ανάκτηση κατοχής για τον λόγο της ίδιας χρήσης δυνάμει του άρθρου 11(1)(ζ) του Νόμου, ως επίσης και λόγω ουσιαστικών και ριζικών αλλαγών, δυνάμει του άρθρου 11 1(η)(iii) του Νόμου.

- 5 Ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων Λεμεσού προσήχθη η εξής μαρτυρία σχετικά με τις προτεινόμενες αλλαγές στο επίδικο κατάστημα: Κατεδάφιση όλων των εσωτερικών τοίχων, συνένωσή του με τα καταστήματα που βρίσκονταν πίσω του προς την ανατολική πλευρά της στοάς, κατεδάφιση της εισόδου και μέρους του τοίχου προς την οδό Αγίου Ανδρέου, επέκταση της
- 10 εισόδου, αλλαγή της πρόσοψης στη πλευρά της στοάς με την κατασκευή νέων καμάρων ή την αποκάλυψη και αναπαλαιώση των παλαιών εκεί που υψίσταντο, κατεδάφιση ολόκληρης της οροφής και κατασκευή νέας με μπετόν αρμέ ώστε να καταστεί δυνατή η επέκταση της ανώγειας οικίας πάνω από το σύνολο του εμβαδού του καταστήματος, κατασκευή μεσοδάπεδου από μπετόν, εκσκαφή του πατώματος και κατασκευή βάσεων κολώνων και κολώνων μέσα
- 15 στο χώρο του καταστήματος για στήριξη της κατασκευής, κατασκευή νέου πατώματος. Σχετικά με την προσπάθεια της εφεσίβλητης να εξεύρει άλλο κατάλληλο κατάστημα, η μαρτυρία ήταν ότι είχαν κάμει κάποια προσπάθεια για εξεύρεση τέτοιου καταστήματος μόνο στην οδό Αγίου Ανδρέου και όχι σε οποιοδήποτε άλλο δρόμο ίσης εμπορικότητας της Λεμεσού, και ότι δεν είχαν αναθέσει σε κτηματομεσιτικό γραφείο την εξεύρεση τέτοιου καταστήματος. Από πλευράς των εφεσειόντων προσήχθη μαρτυρία ότι είχαν
- 20 προσφορά να πωλήσουν τον "αέρα" του καταστήματος για ΑΚ35.000 αλλά δεν δόθηκαν οποιεσδήποτε άλλες λεπτομέρειες.

- Με βάση τα πιο πάνω το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων έκρινε ότι είχε αποδειχθεί ο λόγος εξώσεως δυνάμει του άρθρου 11(1)(η)(iii) του Νόμου αλλά ότι δεν είχε αποδειχθεί ο λόγος εξώσεως δυνάμει του άρθρου 11(1)(ζ) του Νόμου, διότι δεν είχε ικανοποιηθεί το Δικαστήριο ότι η εφεσίβλητη είχε πράγματι καταβάλει προσπάθειες για εξεύρεση άλλου κατάλληλου καταστήματος. Επίσης απέρριψε την απαίτηση των εφεσειόντων για αποζημιώσεις για απώλεια εμπορικής εύνοιας δυνάμει του άρθρου 13 του
- 30 Νόμου διότι έκρινε ότι δεν είχαν αποδειχθεί οι αναγκαίες προϋποθέσεις. Οι εφεσειόντες πρόσβαλαν με έφεση την απόφαση για έκδοση διατάγματος εξώσεως, και την απόρριψη της απαίτησής τους για αποζημιώσεις, η δε εφεσίβλητη πρόσβαλε με αντέφεση την απόρριψη της αίτησης για έξωση για ίδια χρήση.

- 40 *Αποφασίσθηκε ότι:*

- (α) Είναι αδύνατη η εκ των προτέρων απαρίθμηση των αλλαγών που δικαιολογούν την έκδοση διατάγματος ανάκτησης κατοχής του ακινήτου δυνάμει του άρθρου 11(1)(η)(iii) των περί Ενοικιοστασίου Νόμων και αυτών που δεν την δικαιολογούν και γι' αυτό η κάθε υπόθεση πρέπει να αποφασίζεται πάνω στα δικά της ιδιαίτερα περιστατικά. Το Δικαστήριο έχει δικαίωμα αλλά και υποχρέωση να εξετάσει με προσοχή τις προτεινόμενες στη δεδομέ-
- 45

νη υπόθεση αλλαγές στο σύνολό τους εφαρμόζοντας επί του προκειμένου τη δική του κοινή λογική και ακολουθώντας να απαντήσει το ερώτημα κατά πόσο οι συγκεκριμένες εκείνες αλλαγές ικανοποιούν τις προϋποθέσεις του Νόμου όπως έχουν επεξηγηθεί από τη νομολογία. Στην παρούσα υπόθεση, λαμβάνοντας υπόψη τη φύση και την έκταση των προτεινόμενων αλλαγών στο σύνολό τους, το πρωτόδικο Δικαστήριο μπορούσε εύλογα να καταλήξει στα επίδικα συμπεράσματα του. 5

(β) Για να αποδειχθεί απαίτηση για καταβολή αποζημίωσης δυνάμει του άρθρου 13 των περί Ενοικιοστασιών Νόμων πρέπει ο ενοικιαστής να αποδείξει (i) ότι το υποστατικό απέκτησε εμπορική εύνοια λόγω της διεξαγωγής από τον ενοικιαστή σ'αυτό κάποιας εμπορικής ή επαγγελματικής δραστηριότητας, (ii) ότι η ενοικιαστική αξία του ακινήτου έχει αυξηθεί λόγω της διεξαγωγής της εν λόγω δραστηριότητας, (iii) ότι ο ιδιοκτήτης θα καρπωθεί το όφελος αυτής της αύξησης, και (iv) ότι ο ενοικιαστής θα υποστεί ζημία από το γεγονός της κατοχής του εν λόγω υποστατικού. Στην προκειμένη περίπτωση καμμία από τις πιο πάνω προϋποθέσεις δεν είχε αποδειχθεί και κατά συνέπεια ορθά είχε απορριφθεί η σχετική αξίωση. 10 15 20

(γ) Το εύρημα του πρωτόδικου Δικαστηρίου σχετικά με το μη ικανοποιητικό της προσαχθείσας από την εφεσίβλητη μαρτυρίας σχετικά με τις προσπάθειες της να εξεύρει άλλο κατάστημα ήταν εύλογα επιτρεπτό και δεν εδικαιολογείτο οποιαδήποτε επέμβαση του Εφετείου. 25

*Η έφεση και η αντέφεση  
απορρίφθηκαν χωρίς έξοδα.*

*Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:*

*Lamarco Ltd v. Kranos (1987) 1 C.L.R. 336*

*Poyiatzis v. Pilavakis (1988) 1 C.L.R. 411*

*Γαλίδης v. ZAKO ESTATES LIMITED, (1989) 1 Α.Α.Δ. (Ε) 490*

*Nicolaidis v. Chrysochou (1988) 1 C.L.R. 687*

*Whiteman Smith Motor Company Limited v. Chaplin ([1934] 2 K.B. 35*

*Charrington & Co v. Simpson [1935] A.C. 325*

*Sulay v. Kazandjian 24 C.L.R. 37*

*A.C.T. Textiles Ltd v. Zodhiatis (1968) 1 C.L.R. 89*

**Έφεση και αντέφεση.**

Έφεση και αντέφεση κατά της απόφασης του Δικαστηρίου Ενοικιάσεων Λεμεσού - Πάφου που δόθηκε στις 13 Μαΐου, 1989 (Αρ. Ε. 163/87) με την οποία οι εφεσείοντες

5 διατάχθηκαν να εκκενώσουν και παραδώσουν στους εφεσίβλητους ελεύθερη κατοχή καταστήματος στη Λεμεσό, το οποίο κατείχαν ως θέσμιοι ενοικιαστές, και απέρριψε απαίτηση των εφεσειόντων για αποζημίωση για απώλεια εμπορικής εύνοιας.

10 Η. Κράνος, για τους εφεσείοντες.

Β. Βασιλειάδης, για τους εφεσίβλητους.

*Cur. adv. vult.*

ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής Ι. Πογιατζής.

15 ΠΟΓΙΑΤΖΗΣ, Δ: Η έφεση αυτή στρέφεται εναντίον της απόφασης του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων Λεμεσού, ημερομηνίας 13/5/1989, με την οποία οι εφεσείοντες διατάχθηκαν να εκκενώσουν και παραδώσουν στους εφεσίβλητους ελεύθερη κατοχή του καταστήματος στην οδό

20 Αγίου Ανδρέου, αρ. 6, στη Λεμεσό, το οποίο κατείχαν ως θέσμιοι ενοικιαστές και απέρριψε απαίτηση των εφεσειόντων για αποζημίωση για απώλεια εμπορικής εύνοιας βάσει του άρθρου 13 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Νόμος αρ. 23/83). Με την ίδια απόφαση του το πρω-

25 τόδικο Δικαστήριο επεδίκασε στους εφεσείοντες, βάσει του άρθρου 12 του εν λόγω Νόμου, αποζημίωση ίση με 18 μηνών ενοίκια, πληρωτέαν κατά την παράδοση κατοχής του καταστήματος. Οι εφεσείοντες δεν έχουν εφεσιβάλει το μέρος αυτό της πρωτόδικης απόφασης.

30 Το εκκαλούμενο διάταγμα εξώσεως εκδόθηκε από το πρωτόδικο Δικαστήριο στην Αίτηση των εφεσιβλήτων αρ. Ε163/87, κάτω από το άρθρο 11(1)(η)(ιι) του ίδιου Νόμου. Στην ίδια Αίτηση, οι εφεσίβλητοι είχαν περιλάβει και απαίτηση για έκδοση διαταγής εναντίον των εφεσειό-

ντων για την εκκένωση και παράδοση του ίδιου καταστήματος στους εφεσίβλητους και κάτω από το άρθρο 11(1) (ζ) του ίδιου Νόμου, την οποία, όμως, το πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε με την επίδικη απόφασή του. Εναντίον της απόρριψης αυτής οι εφεσίβλητοι υπέβαλαν αντέφεση, 5 δίδοντας τη σχετική ειδοποίηση δυνάμει της Δ.35, θ.10 των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας.

Η έφεση και η αντέφεση συνεδικάστηκαν.

Τα ουσιαστικά γεγονότα δεν είναι υπό αμφισβήτηση, είναι δε σε συντομία τα εξής: 10

Οι εφεσίβλητοι είναι εταιρεία που αντιπροσωπεύει, εμπορεύεται και επιδιορθώνει ηλεκτρονικά και ηλεκτρικά είδη. Διεξάγει τις εργασίες της σε ενοικιαζόμενο κατάστημα που χρησιμοποιεί επίσης ως εργαστήριο. Το κατάστημα αυτό βρίσκεται στην οδό Αγίου Ανδρέου, στη Λεμεσό. 15 Στις 3/2/1987 το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων Λεμεσού εξέδωσε εναντίον των εφεσιβλήτων, στην Αίτηση 167/86, διάταγμα να εκκενώσουν και παραδώσουν ελεύθερη κατοχή του εν λόγω καταστήματος στον ιδιοκτήτη του μέχρι 3/2/1989. 20

Οι εφεσείοντες ενοικίασαν το επίδικο κατάστημα το 1985 και έκτοτε το χρησιμοποιούν για τη λειανική πώληση υποδημάτων. Το κατέχουν ως θέσμιοι ενοικιαστές. Στην ίδια οδό διαθέτουν, για τον ίδιο σκοπό, δεύτερο κατάστημα με μικρότερες, όμως, διαστάσεις. 25

Οι εφεσίβλητοι είναι ιδιοκτήτες διώροφου κτιριακού συγκροτήματος στη Λεμεσό που αποτελείται από ισόγεια στοά μεγάλου μήκους, που είναι γνωστή ως στοά Φυλακτού, με εσωτερικά καταστήματα στις δυο της πλευρές. Η στοά αυτή ενώνει τη μεγάλης εμπορικότητας οδό Αγίου 30 Ανδρέου με άλλο δρόμο μικρότερης εμπορικότητας. Δυο από τα καταστήματα της στοάς έχουν πρόσοψη στην οδό Αγίου Ανδρέου. Ενα από αυτά, το μεγαλύτερο σε εμβαδό, είναι το επίδικο κατάστημα. Στον πρώτο όροφο υπάρχει ανώγεια κατοικία. Ολόκληρο το κτιριακό αυτό συγκρότη- 35

τα έχει κηρυχθεί διατηρητέο. Αποτελείται από οικοδομές διαφορετικής ηλικίας, μερικές από τις οποίες είναι πολύ παλαιές και άλλες νεώτερες προσθήκες. Ήταν κάποτε γνωστό χάνι της Λεμεσού.

- 5 Οι εφεσίβλητοι αποφάσισαν και προγραμματίσαν να αναπτύξουν την εν λόγω ιδιοκτησία τους. Έθεσαν για το σκοπό αυτό τους ακόλουθους τρεις βασικούς στόχους: Την αναπαλαίωση του κτιρίου, τη συνένωση όλων των ισόγειων καταστημάτων σε δυο μεγάλα καταστήματα, ένα
- 10 σε κάθε πλευρά της στοάς, στα οποία, ακολουθώς, να στεγάσουν την επιχείρησή τους, και την επέκταση της ανώγειας κατοικίας. Έδωσαν, για το σκοπό αυτό, στους ενοικιαστές τους την ειδοποίηση που προνοεί ο νόμος και φρόντισαν να εφοδιαστούν με τις αναγκαίες άδειες από
- 15 τις αρμόδιες αρχές. Στη συνέχεια ανέκτησαν κατοχή όλου του συγκροτήματος εκτός του επίδικου καταστήματος και του άλλου καταστήματος με πρόσοψη στην οδό Αγίου Ανδρέου. Ακολουθώς άρχισαν τις οικοδομικές εργασίες σε άλλα κτίρια του συγκροτήματος, σύμφωνα με τις άδειες
- 20 τους. Δικαστικά μέτρα για την ανάκτηση κατοχής του υπολοίπου μέρους του κτιριακού συγκροτήματος λήφθηκαν εναντίον των εφεισιώντων και του ενοικιαστή του άλλου καταστήματος. Οι εφεσίβλητοι ζήτησαν την κατοχή του επίδικου καταστήματος για "ιδία χρήση και για ουσιαστικές και ριζικές αλλαγές".
- 25

- Σύμφωνα με την προσαχθείσα μαρτυρία και τα σχετικά ευρήματα του πρωτόδικου Δικαστηρίου, στις προτεινόμενες να εκτελεστούν αλλαγές στο επίδικο κατάστημα, που καλύπτονται από τις σχετικές άδειες που έχουν εκδοθεί,
- 30 περιλαμβάνονται οι ακόλουθες: Θα κατεδαφιστούν όλοι οι εσωτερικοί τοίχοι του καταστήματος ώστε να ενωθεί με το διπλανό του και με τα καταστήματα που βρίσκονται πίσω του στην ανατολική πλευρά της στοάς. Το κατάστημα είναι σε σχήμα "Γ" και έχει δυο εισόδους, μια από την
- 35 οδό Αγίου Ανδρέου και μια από τη στοά. Η είσοδος και μέρος του τοίχου προς την οδό Αγ. Ανδρέου κατεδαφίζονται. Η είσοδος επεκτείνεται. Η πρόσοψη του στην πλευρά της στοάς αλλάζει με την κατασκευή νέων καμάρων ή την αποκάλυψη και αναπαλαίωση των παλαιών εκεί που

εξακολουθούν να υπάρχουν και όπου αυτό είναι δυνατό. Ολόκληρη η οροφή κατεδαφίζεται και κατασκευάζεται νέα με μπετόν αρμέ ώστε να καταστεί δυνατή η επέκταση της ανώγειας οικίας πάνω από το σύνολο του εμβαδού του επίδικου καταστήματος. Η υπάρχουσα οροφή είναι κατα- 5  
σκευασμένη μερικώς με μπετόν και μερικώς με βολίκια και τσίγκους. Κατασκευάζεται για πρώτη φορά μεσοδάπεδο από μπετόν. Γίνεται εκσκαφή του πατώματος και κατασκευάζονται βάσεις κολώνων και κολώνες μέσα στο χώρο του καταστήματος για να στηρίξουν την κατασκευή. Κα- 10  
τασκευάζεται νέο πάτωμα. Το κόστος των εργασιών σε ολόκληρο το κτιριακό συγκρότημα υπολογίστηκε σε €125.000.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο, αφού έκαμε αναφορά στην πρόνοια του άρθρου 11(1)(η)(ιι) του Νόμου Αρ. 23/83 και 15  
στις προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν, σύμφωνα με τη νομολογία, για την έκδοση διατάγματος ανάκτησης κατοχής κάτω από την εν λόγω πρόνοια, κατάληξε στο συμπέρασμα, παρά την αντίθετη άποψη των εφεσειόντων, ότι οι πιο πάνω αλλαγές- (α) είναι ουσιαστικές και ριζικές 20  
και συνεπάγονται τη ριζική και ολική μετατροπή του ακινήτου· (β) θα έχουν ως συνέπεια την αξιοποίηση του ακινήτου το οποίο είναι παλαιό και δε βρίσκεται σε καλή αξιοποιήσιμη κατάσταση και (γ) οι εφεσίβλητοι λογικώς απαιτούν ανάκτηση κατοχής του ακινήτου για την εκτέλε- 25  
σή τους. Με βάση τα τρία πιο πάνω συμπεράσματα που ρητά προσβάλλονται με την παρούσα έφεση, το πρωτόδικο Δικαστήριο προχώρησε στην έκδοση του διατάγματος εξώσεως των εφεσειόντων από το επίδικο κατάστημα.

Η θέση των εφεσειόντων, τόσο ενώπιον του πρωτόδι- 30  
κου Δικαστηρίου όσο και ενώπιον μας, ήταν ότι οι προτεινόμενες αλλαγές- (α) δεν μπορούν να χαρακτηριστούν ως ουσιαστικές και ριζικές, ούτε ότι συνεπάγονται τη ριζική και ολική μετατροπή του επίδικου ακινήτου, μέσα στην έν-  
νοια του άρθρου 11(1)(η)(ιι) του Νόμου. Στην ουσία τους, 35  
λέγουν οι εφεσειόντες, οι αλλαγές αυτές είναι, αφ'ενός διακοσμητικές και, αφ'ετέρου, σκοπεύουν αποκλειστικό στην αναπαλαίωση του όλου κτιριακού συγκροτήματος, η έννοια της οποίας, εξ ορισμού, εμπεριέχει τη διατήρηση

της ταυτότητας και του χαρακτήρα του· (β) δεν έγιναν για σκοπούς αξιοποίησης του ακινήτου, μέσα στην έννοια του ίδιου άρθρου· και (γ) εν πάση περιπτώσει, οι εφεσβλητοι μπορούν λογικά να προβούν στις εν λόγω αλλαγές χωρίς να ανακτήσουν κατοχή του ακινήτου από τους εφεσεϊόντες. Ενώπιον μας ο ευπαιδευτός δικηγόρος των εφεσεϊόντων εισηγήθηκε ότι τα επίδικα συμπεράσματα του πρώτoδικου Δικαστηρίου είναι προϊόν πλάνης αναφορικά με την ερμηνεία και την εφαρμογή της εν λόγω νομοθετικής πρόνοιας πάνω στα γεγονότα της παρούσας υπόθεσης.

Το άρθρο 11(1)(η)(ιι) του Νόμου 23/83 προνοεί ότι:

"11(1) Ουδεμία απόφασις και ουδέν διάταγμα εκδίδεται διά την ανάκτησιν της κατοχής οιασδήποτε κατοικίας ή καταστήματος, διά το οποίον ισύει ο παρών Νόμος, ή διά την εκ τούτου έξωσιν θεσμίου ενοικιαστού, πλήν των ακολούθων περιπτώσεων:

(η) εις περίπτωσιν καθ'ήν το ακίνητον απαιτείται λογικώς υπό του ιδιοκτήτου-

.....

(ιι) δι' ουσιαστικός και ριζικός αλλαγάς συνεπαγομένης την ριζικήν και ολικήν μετατροπήν τούτου διά σκοπούς αξιοποιήσεώς του,

και το Δικαστήριον είναι πεπεισμένον ότι ο ιδιοκτήτης εξησφάλισε διά τα ανωτέρω οσάκις ήτο επάναγκες την αναγκαίαν προς τούτο άδειαν και ότι ο ιδιοκτήτης δεν δύναται λογικώς να προβή εις τα εν ταις υποπαράγραφοις (ι), (ιι) και (ιιι) διαλαμβανόμενα άνευ ανακτήσεως της κατοχής του ακινήτου και νοουμένου ότι παρέσχεν ουχί βραχυτέραν των τεσσάρων μηνών έγγραφον προειδοποίησιν εις τον ενοικιαστήν να εκκενώση το ακίνητον."

Στην ερμηνεία της πιο πάνω νομοθετικής διάταξης το



πρωτόδικο Δικαστήριο καθοδηγήθηκε, κατά τρόπο ορθό, από τις αποφάσεις στις υποθέσεις *Lamarco Ltd v. Heraclis Kranos* (1987) 1 C.L.R.336, και *Athanasios Poyiatzis v. Constantinos Pilavakis & another* (1988) 1 C.L.R. 411.

Στην απόφαση της πλειοψηφίας στην υπόθεση *Lamarco Ltd* (ανωτέρω) υποδεικνύονται οι δραστηκές αλλαγές που ο Νόμος αρ. 23/83 επέφερε στις μέχρι τη θέσπιση του ισχύουσες προϋποθέσεις για την έκδοση διαταγής για την ανάκτηση κατοχής ακινήτων που καλύπτονται από το Νόμο και τονίζεται ότι, σε αντίθεση με ότι συνέβαινε στο παρελθόν, στο εξής οι αλλαγές για τις οποίες ο ιδιοκτήτης απαιτεί το ακίνητο, πρέπει να είναι, κάτω από το νέο νομικό καθεστώς, τέτοιας μορφής και έκτασης που να επιφέρουν αλλαγή στην ταυτότητα του ακινήτου. Το επίδικο ακίνητο στην υπόθεση εκείνη ήταν ένα μεγάλο ισόγειο κατάστημα και οι προτεινόμενες αλλαγές ήταν η υποδιαίρεση του σε τέσσερα μικρότερα καταστήματα, η ανέγερση μεσοπατώματος στο καθένα ώστε το συνολικό εμβαδό να αυξηθεί κατά 40% και η ανέγερση σκάλας στο κάθε κατάστημα για πρόσβαση στο μεσοπάτωμα. Για τη στήριξη του μεσοπατώματος έπρεπε να κατασκευαστούν νέες κολώνες. Το Εφετείο έκρινε ότι οι πιο πάνω αλλαγές μπορούσαν μεν να χαρακτηριστούν ως ουσιώδεις, όχι όμως ως ριζικές, μέσα στην έννοια του άρθρου 11(1)(η)(ιι) του Νόμου και ότι δεν επηρεάζουν βασικά την κατασκευή και το χαρακτήρα του ακινήτου, ούτε συνεπάγονται τη ριζική και ολική αλλαγή και μεταμόρφωσή του. Ακύρωσε, ως εκ τούτου, το διάταγμα για την ανάκτηση κατοχής του ακινήτου, το οποίο είχε εκδώσει το πρωτόδικο Δικαστήριο βάσει του πιο πάνω άρθρου. Το Εφετείο είπε επί του προκειμένου τα εξής στη σ.341:

"To qualify as substantial and radical, the first hurdle that the owner must overcome, it must be established that the changes are consequential to the character of the building and sufficiently fundamental to qualify as radical. The antonym of "substantial" in the context of this provision of the law is "superficial". The proposed changes in this case do rank as substantial but they do not qualify as radical. They do not go to the root of the

5 structure and will leave the character of the building in much the same condition as it was before, a two-storey building with shops on the ground floor and a house on top. In essence what is contemplated is the subdivision of a large shop into four smaller ones, leaving the structure and character of the building basically unaffected.

10 More consequentially the changes do not entail the radical and total alteration and transformation of the building. As noted above the changes will leave the structure and character of the building essentially unaffected."

15 Στην υπόθεση *Athanasios Poyiatzis* (ανωτερω), το επί- δικο ακίνητο ήταν παλαιά ισόγειος κατοικία με πολλά δω- μάτια και μεγάλη αυλή που κάλυπτε το χώρο μεταξύ δυο δρόμων, στην οποία ο ενοικιαστής διεξήγε επιχείρηση κα- φεστιατορίου. Στο παρελθόν χρησιμοποιήθηκε και ως σχολείο και για το λόγο αυτό είχαν ανεγερθεί στην αυλή του και υπήρχαν κατά τον ουσιαστικό χρόνο, 12 αποχωρητή- ρια. Ο ιδιοκτήτης ζήτησε και πρωτόδικα πέτυχε την έκδο- 20 ση διαταγής για την ανάκτηση της κατοχής του για να προβεί στις ακόλουθες αλλαγές: Την κατεδάφιση των 12 αποχωρητηρίων της αυλής και 14 εσωτερικών και εξωτε- ρικών τοίχων· την ανέγερση 10 νέων τοίχων ώστε η οικο- δομή να μετατραπεί σε τρία αυτοτελή καταστήματα και 25 αποθήκες με είσοδο στον άλλο δρόμο από εκείνο στον οποίο άνοιγε η είσοδος της κατοικίας. Η υπάρχουσα είσο-δος θα έκλειε με τοίχο. Το Εφετείο, κατά πλειοψηφία, συμφώνησε ότι οι πιο πάνω αλλαγές ήταν ουσιαστικές και ριζικές και συνεπάγονταν τη ριζική και ολική μετατροπή 30 του ακινήτου, μέσα στην έννοια του άρθρου 11(1)(η)(ιι) του Νόμου και απέρριψε, ως εκ τούτου, την έφεση του ενοικιαστή. Στην απόφαση της πλειοψηφίας αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα εξής σχετικά, στη σ.419:

35 "The Judge is entitled to look at the totality of what is proposed to be done and as matter of fact and common sense to ask himself the question whether these alterations satisfy the requirements of the Law. The Judge on the evidence before him has to reach a conclusion of

fact.

In the present case the trial Court, having regard to the primary facts before him, which he meticulously stated in his Judgment, issued the Order for Ejectment.

We subscribe to his view. The intended alterations are 5  
both substantial and radical. They are intended for the purpose of development of the building and consequentially the structural character of the building will be totally and radically changed.

The changes in the Lamarco case, which were found 10  
to fall short of satisfying the Law, were completely different. Each case has to be decided on its own facts."

Μετά την έκδοση της προσβαλλόμενης απόφασης στην παρούσα υπόθεση, εκδόθηκε νέα απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου *Κυριάκος Γαλίδης και άλλοι ν. ΖΑΚΟ* 15  
*ESTATES LIMITED* (1989) 1 Α.Α.Δ. (Ε) 490), στην οποία οι προτεινόμενες αλλαγές αναφορικά με την εκτέλεση των οποίων είχε εκδοθεί διάταγμα για την ανάκτηση κατοχής του επίδικου ακινήτου, πρόβλεπαν κατεδάφιση όλων των εσωτερικών τοίχων, μεγάλου μέρους των εξωτερικών τοίχων, τη δημιουργία μεγάλης βιτρίνας για την έκθεση εμπορευμάτων, τη μετακίνηση του κλιμακοστασίου και την εκσκαφή του χώρου στο σημείο του φωταγωγού. Τα θεμέλια, όπως και η δομή και η ταυτότητα της οικοδομής έμεναν 20  
ανεπηρέαστα. Το Ανώτατο Δικαστήριο ακύρωσε το διάταγμα εξώσεως. Τα ακόλουθα δυο αποσπάσματα της απόφασης του Εφετείου περιέχουν το μέρος του σκεπτικού που σχετίζεται με το υπό εξέταση θέμα στην παρούσα υπόθεση: Σελ. 7: 25

"Όπως έχει αποφασισθεί στην υπόθεση Lamarco οι 30  
προτεινόμενες αλλαγές πρέπει να είναι αφεαυτών ριζικές και, ακόμα σημαντικότερο, πρέπει να επηρεάζουν το ακίνητο ριζικά και ολικά. Η ετυμολογία του όρου "ριζικά" αναφέρεται στο θεμέλιο ή τη βάση του πράγματος που χαρακτηρίζει ενώ στο κείμενο που απαντάται 35

και μας απασχολεί, αναφέρεται στο θεμέλιο και τη δομή της οικοδομής."

Σελ. 9 και 10:

5 "Η τελευταία διαπίστωσή μας είναι ότι οι προτεινόμενες αλλαγές δεν είχαν το θεμελιακό χαρακτήρα που προβλέπει η νομοθεσία. Οι αλλαγές άφηναν στην ουσία το θεμέλιο και τη δομή των υποστατικών ανεπηρέαστη. Οι αλλαγές στο βαθμό που αφορούσαν τα επίδικα υποστατικά πρόβλεπαν την ενοποίηση αριθμού καταστημάτων χωρίς θεμελιακές και δομικές αλλαγές στο χώρο που καλύπτουν. Όπως στην περίπτωση της υπόθεσης Lamarco που η υποδιαίρεση ενός ενιαίου χώρου σε αριθμό καταστημάτων κρίθηκε ότι δεν ικανοποιούσε τις προϋποθέσεις του νόμου, έτσι και στην υπόθεση 15 αυτή η ενοποίηση αριθμού καταστημάτων και η μετατροπή τους σε ενιαίο χώρο, δεν μπορεί να έχει διαφορετικό αποτέλεσμα."

Από τις πιο πάνω αυθεντίες προκύπτει ότι η κάθε υπόθεση πρέπει να αποφασίζεται πάνω στα δικά της ιδιαίτερα 20 περιστατικά. Είναι αδύνατη η εκ των προτέρων απαρίθμηση των αλλαγών που δικαιολογούν την έκδοση διατάγματος ανάκτησης κατοχής του ακινήτου και των αλλαγών που δε δικαιολογούν την έκδοση τέτοιου διατάγματος. Το Δικαστήριο που αντιμετωπίζει αίτημα για έκδοση διατάγματος ανάκτησης κατοχής ακινήτου βάσει του άρθρου 11 25 (1)(η)(ιι) του Νόμου, έχει δικαίωμα αλλά και υποχρέωση να εξετάσει με προσοχή τις προτεινόμενες στη δεδομένη υπόθεση αλλαγές, στο σύνολό τους, εφαρμόζοντας επί του προκειμένου τη δική του κοινή λογική και ακολούθως να 30 απαντήσει το ερώτημα κατά πόσο οι συγκεκριμένες εκείνες αλλαγές ικανοποιούν τις προϋποθέσεις του Νόμου όπως έχουν επεξηγηθεί από τη νομολογία μας. Οι προτεινόμενες αλλαγές θα πρέπει να αφορούν το συγκεκριμένο ακίνητο του οποίου επιδιώκεται η ανάκτηση κατοχής. 35 Στις περιπτώσεις, όμως, που το ακίνητο αυτό αποτελεί μέρος ευρύτερου κτιριακού συγκροτήματος που ανήκει στον ίδιο ιδιοκτήτη, οι αλλαγές που ταυτόχρονα προτείνονται να εκτελεστούν γύρω ή πάνω από το ακίνητο, μπο-

ρούν επίσης να ληφθούν υπόψη στο βαθμό που επηρεάζουν το υπάρχον κοινό θεμέλιο και την υπάρχουσα δομή, μορφή και χαρακτηρισά του επίδικου ακινήτου. Το Δικαστήριο οφείλει να εκφράσει ρητά, σ' όλες ανεξαιρέτα τις περιπτώσεις, την ετυμηγορία του κατά πόσο οι αλλαγές είναι 5 "ουσιαστικές και ριζικές", κατά πόσο συνεπάγονται τη "ριζική και ολική μετατροπή" του ακινήτου, κατά πόσο γίνονται "διά σκοπούς αξιοποιήσεως του" και κατά πόσο η κατοχή του ακινήτου από τον ιδιοκτήτη είναι λογικά αναγκαία για την εκτέλεση τους. Αν η εκτέλεση των προτεινόμενων 10 αλλαγών θα καταστήσει το ακίνητο πύ προσοδοφόρο ή επωφελές στον ιδιοκτήτη του, μπορεί εύλογα να λεχθεί ότι θα γίνουν για σκοπούς αξιοποίησης του ακινήτου, μέσα στην έννοια του άρθρου 11(1)(η)(ιι) του Νόμου. Το ίδιο μπορεί να λεχθεί για την ουσιαστική αναπαλαίωση 15 διατηρητέων οικοδομών αν οι προτεινόμενες αλλαγές ικανοποιούν τις άλλες προϋποθέσεις του άρθρου.

Στην παρούσα υπόθεση, λαμβάνοντας υπόψη τη φύση και την έκταση των προτεινόμενων αλλαγών στο σύνολο τους, κρίνουμε ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο μπορούσε 20 εύλογα να καταλήξει στα επίδικα συμπεράσματά του και δεν προτιθέμεθα, ως εκ τούτου, να επέμβουμε για την ανατροπή τους. Ιδιαίτερα, ως προς το προσβαλλόμενο συμπέρασμα του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι η ανάκτηση κατοχής του ακινήτου από τους ιδιοκτήτες απαιτείται λογικά 25 για την εκτέλεση των επίδικων αλλαγών, το οποίο αφορά θέμα αποκλειστικά πραγματικό, έχουμε τη γνώμη ότι, εν όψει του συνόλου της προσαχθείσας σχετικής μαρτυρίας επί του προκειμένου, το Δικαστήριο εύλογα, αν όχι αναπόφευκτα, έχει φθάσει στο πιο πάνω συμπέρασμα. Ούτε 30 δεχόμαστε τον ισχυρισμό των εφεσείοντων ότι τα εν λόγω συμπεράσματα του Δικαστηρίου είναι προϊόντα πλάνης αναφορικά με την ερμηνεία ή την εφαρμογή του άρθρου 11(1)(η)(ιι) του Νόμου πάνω στα γεγονότα της παρούσας 35 υπόθεσης.

**ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΕΙΣ.** Οι εφεσείοντες παραπονούνται για την απόρριψη της απαίτησής τους για αποζημιώσεις για απώλεια εμπορικής έννοιας κάτω από το άρθρο 13 του Νόμου αρ. 23/83, το οποίο προνοεί ότι:

5 "13. Οσάκις λόγω της υπό του ενοικιαστού ασκήσεως  
 ως εις το κατάστημα επιτηδεύματος ή εργασίας συνυ-  
 πάροχη εμπορική εύνοια (αέρας) ήτις αυξάνει την ενοι-  
 10 κιαστικήν αξίαν τούτου και λόγω απώλειας της  
 κατοχής του καταστήματος ο ιδιοκτήτης καρπούται το  
 όφελος της τοιαύτης αυξήσεως, ενώ ο ενοικιαστής υφί-  
 σταται ζημίαν, το Δικαστήριο, κατά την έκδοσιν απο-  
 φάσεως ή διατάγματος δυνάμει οιασδήποτε των παρα-  
 15 γράφων (ζ) και (η) του εδαφίου (1) του άρθρου 11,  
 δι'ανάκτησιν κατοχής η έξωσιν, δύναται να διατάξη τον  
 ιδιοκτήτην να πληρώση εις τον ενοικιαστήν τοιούτο  
 ποσόν οίον το Δικαστήριο ήθελε θεωρήσει επαρκές διά  
 να αποζημιωθή ο ενοικιαστής διά την απώλειαν της κα-  
 20 τοχής του καταστήματος, λαμβανομένου δεόντως υπ'  
 15 όψιν του υπό του ιδιοκτήτου καρπουμένου οφέλους  
 και ουδεμία νομική ισχύς δίδεται εις την τοιαύτην από-  
 φασιν ή το τοιούτο διάταγμα μέχρις ότου πληρωθή το  
 τοιούτο ποσόν."

Η πιό πάνω νομοθετική πρόνοια, όπως ορθά ειπώθηκε  
 20 στην υπόθεση *Leto M. Nicolaidis & another v. Philippos  
 Chrysochou & another* (1988) 1 C.L.R. 687, πάρθηκε από  
 το άρθρο 4(1) του Αγγλικού Νόμου "Landlord and Tenant  
 Act, 1927" και είναι ταυτόσημη με την πρόνοια του αρ-  
 25 θρου 19 του Νόμου αρ. 13/54 και των μετέπειτα άρθρων  
 11 του Νόμου αρ. 17/61 και 17 του Νόμου αρ.36/75. Τόσο  
 τα Αγγλικά όσο και τα Κυπριακά Δικαστήρια είχαν, ως εκ  
 τούτου, την ευκαιρία να εξετάσουν και να ερμηνεύσουν  
 την πρόνοια αυτή σε αριθμό υποθέσεων, ώστε να μπορεί  
 30 σήμερα να λεχθεί ότι η νομολογία έχει σηματοδοτήσει επα-  
 κριβώς το χώρο που η εν λόγω πρόνοια καλύπτει και τις  
 προϋποθέσεις που καθορίζει. Αναφέρω ενδεικτικά τις  
 υποθέσεις *Whiteman Smith Motor Company Limited v.  
 Chaplin and Another* (1934) 2 K.B. 35, *Charrington & Co v.  
 Simpson* (1935) A.C. 325 H.L., *Mehmet Ali Subay v.  
 35 Ananiya Kazandjian* 24 C.L.R. 37 και *Nicolaidis v.  
 Chrysochou* (ανωτέρω). Στην τελευταία αυτή υπόθεση το  
 Ανώτατο Δικαστήριο νιοθέτησε τα πιο κατω αποσπάσμα-  
 τα από τις πιο πάνω δυο πρώτες υποθέσεις:

Από την απόφαση του Δικαστή Scrutton L.J. στην υπό-

θεση Whiteman, σ.42:

"But the statute has provided as the principal test the difference at the end of the term between the rent with the goodwill and without it. I understand this to mean: find the rental value which at the date of the expiration of the lease a new tenant would pay if there had been no previous business carried on there; compare this with the rent which a new tenant would pay for premises which have been the home of a previous and similar business for so many years. This increase of rent, if any, is the figure with which one has to start. If the landlord can get a higher rent by letting for an entirely different purpose he has not gained anything by the trade of the previous tenant. If the increase of rent at the end of the tenancy is due to more favourable circumstances with which the tenant has nothing to do, such an increase of population, change of character of neighbourhood, increased use of motoring, that increase of rent is not directly due to the trading of the tenant."

Από την απόφαση του Δικαστή Lord Tomlin στην υπόθεση Charrington, σσ.335-336:

"It is unfortunate that the section has not been framed with a clearer exposition of its general purpose and with more precision in the use of terms. The section, however, seems to contemplate that in certain cases something in the form of increased value will, after the termination of the tenancy and as the result of the tenant's business activities during his tenancy, adhere to the premises in the landlord's hands, but that the measure of any compensation to the tenant in respect of it is not what he loses but what the landlord gains."

.....

The position of an outgoing tenant selling his business and his lease to an incoming tenant buying them differs materially from the position of a tenant whose lease is

terminating."

5 Στην υπόθεση *Mehmet Ali Sulay* (ανωτέρω), στη σ.38, ο Δικαστής *Zekia* καθόρισε τις κύριες προϋποθέσεις για την καταβολή αποζημίωσης κάτω από το επίδικο άρθρο, ως εξής:

"(a) that goodwill became attached to the business premises in question by reason of the carrying thereon by the tenant of some trade or business;

10 (b) that the rental value has been increased owing to such business having been carried on by the tenant;

(c) that the landlord shall get the benefit of such increase; and

(d) the tenant shall suffer a loss by giving up possession of such business premises."

15 Για να συμπληρωθεί η εικόνα, θα πρέπει επίσης να αναφέρω ότι στην υπόθεση *Nicolaides v. Chrysochou* (ανωτέρω), ο Δικαστής *Στυλιανίδης* τόνισε, στη σ.697, ότι η εμπορική εύνοια αναφορικά με την οποία καταβάλλεται αποζημίωση κάτω από το επίδικο άρθρο, δεν έχει τίποτε  
20 το κοινό και δεν πρέπει να συγχίζεται με το ποσό που σε μερικές περιπτώσεις καταβάλλεται στην Κύπρο σε προστατευόμενο από το Νόμο ενοικιαστή ως "αέρας" κατόπιν ιδιαίτερης διευθέτησης που περιλαμβάνει την εκκένωση του καταστήματος από τον υπάρχοντα ενοικιαστή και την  
25 ανάληψη κατοχής του από νέο ενοικιαστή με τη συγκατάθεση του ιδιοκτήτη του.

30 Στην παρούσα περίπτωση, η μόνη μαρτυρία που είχε το Δικαστήριο ενώπιον του αναφορικά με το επίδικο θέμα, ήταν ένας αόριστος ισχυρισμός του εφεσεύοντα αρ. 2 ότι είχε προσφορά από πρόσωπο που δεν κατονόμασε "να πωλήσει το επίδικο κατάστημα σαν επιχείρηση" για £35.000, την οποία απέρριψε. Ουδέποτε καθόρισε πότε του έγινε αυτή η προσφορά, ή τι ακριβώς θα περιλάμβανε η προσφορά είτε σε στόχ εμπορευμάτων είτε σε έπιπλα. Το



ποσό των £35.000 οπωσδήποτε δεν αντιπροσωπεύει το μέτρο της αποζημίωσης που είναι πληρωτέα κάτω από το άρθρο 13 του Νόμου. Καμιά από τις προϋποθέσεις του εν λόγω άρθρου, όπως έχουν καθοριστεί από τη νομολογία στην οποία έχω αναφερθεί, δεν συντρέχει στην παρούσα 5 υπόθεση. Το παράπονο των εφεσειόντων δεν έχει κανένα έρεισμα είτε νομικό είτε πραγματικό. Η επιχείρηση της πώλησης παπουτσιών από τους εφεσειόντες μέσα στο επίδικο κατάστημα για πολλά χρόνια δεν συνεπάγεται αυτόματα τη δημιουργία εμπορικής εύνοιας δυνάμενης να αποτιμηθεί σε κάποιο ποσό, έστω κατά προσέγγιση, το οποίο το Δικαστήριο να μπορεί μόνο του να εκτιμήσει στην απουσία οποιασδήποτε μαρτυρίας αναφορικά με την αξία του. Και αν ακόμα υποθέσουμε ότι το Δικαστήριο θα μπορούσε, με την ενώπιον του μαρτυρία, να προβεί σε εύρημα 15 αναφορικά με την αξία της εμπορικής αυτής εύνοιας και σε περαιτέρω εύρημα ότι οι εφεσειόντες, εγκαταλείποντας το κατάστημα, υφίστανται απώλεια ισάξια με την εύνοια αυτή, η αξίωση των εφεσειόντων θα ήταν και πάλιν καταδικασμένη να απορριφθεί, εκτός αν μπορούσαν να ικανοποιήσουν το Δικαστήριο ότι οι εφεσίβλητοι ιδιοκτήτες καρπώθηκαν είτε όλο είτε μέρος του ποσού που αντιπροσωπεύει την απώλεια αυτή. Σε τέτοια περίπτωση το Δικαστήριο θα επεδίκαζε στους εφεσειόντες ως αποζημιώσεις μόνο το ποσό που καρπώθηκαν οι εφεσίβλητοι ως αποτέλεσμα της αύξησης στην ενοικιαστική αξία του επίδικου ακινήτου που επήλθε αποκλειστικά από την εμπορική εύνοια που δημιούργησαν οι εφεσειόντες και ακολούθως την απώλεσαν μαζί με την απώλεια της κατοχής του καταστήματος. 20 25 30

Για όλους τους πιο πάνω λόγους η έφεση αποτυγχάνει στην ολότητά της.

**ΑΝΤΕΦΕΣΗ.** Με την ειδοποίηση που έδωσαν οι εφεσίβλητοι δυνάμει της Δ.35, θ.10 των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας, η απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου με την οποία απορρίφθηκε αίτημα τους για έκδοση διατάγματος ανάκτησης της κατοχής του επίδικου καταστήματος και δυνάμει των προνοιών του άρθρου 11(1)(ζ) του Νόμου αρ.23/83, προσβάλλεται για τους ακόλουθους λόγους: 35

5 "α) Το Δικαστήριο στην υπό έφεσιν απόφασιν του έχει αποφανθή ότι άπασαι αι προϋποθέσεις διά την έκδοσιν του αιτουμένου Διατάγματος υπάρχουν πλήν όμως δεν απεδείχθη επαρκώς ότι ο αιτητής δεν ηδυνήθη να εξεύρει έτερον κατάστημα δια την συνέχισιν των εργασιών του.

10 β) Υπάρχει αρκετή μαρτυρία και δια την ικανοποίησιν της προϋποθέσεως αυτής και το Δικαστήριο βάσει της τοιαύτης μαρτυρίας θα έπρεπε επιπροσθέτως να εκδώση διάταγμα εξώσεως και δυνάμει του άρθρου 11(1) (ζ)."

Το άρθρο 11(1)(ζ) του Νόμου αρ. 23 του 1983 προνοεί ότι:

15 "Ουδεμία απόφασις και ουδέν διάταγμα εκδίδεται διά την ανάκτησιν της κατοχής οιασδήποτε κατοικίας ή καταστήματος, διά το οποίον ισχύει ο παρών Νόμος, ή διά την εκ τούτου έξωσιν θεσμίου ενοικιαστού, πλήν των ακολούθων περιπτώσεων:

.....

20 (ζ) Εις περίπτωσιν καθ'ην το κατάστημα απαιτείται λογικώς προς κατοχήν υπό του ιδιοκτήτου, της συζύγου ή των τέκτων του και όπου οιασδήποτε εξ αυτών δεν ηδυνήθη να εξασφαλίση ετέραν αναλόγον και με λογικόν ενοίκιον στέγην δια την επιχείρησιν του ή δια  
25 σκοπούς επιχειρήσεως και το Δικαστήριο θεωρεί λογικήν της έκδοσιν τοιαύτης αποφάσεως ή τοιούτου διατάγματος.

30 Νοείται ότι ουδεμία απόφασις και ουδέν διάταγμα θα εκδίδωνται δυνάμει της παραγράφου αυτής, εάν το Δικαστήριο πεισθή ότι, λαμβανομένων υπ' όψιν όλων των περιστάσεων της υποθέσεως, θα επροξενείτο μεγαλύτερα ταλαιπωρία δια της εκδόσεως του διατάγματος ή της αποφάσεως παρά δια της αρνήσεως εκδόσεως τούτου."

Η πιο πάνω νομοθετική πρόνοια εμνηνύτηκε στην υπόθεση *A.C.T. Textiles Ltd v. Georghios Zodhiatis* (1986) 1 C.L.R. 89, στην οποία το Ανώτατο Δικαστήριο επεσήμανε τη νομοθετική καθιέρωση νέου κριτηρίου ως προϋπόθεσης για την ανάκτηση κατοχής καταστήματος που απαιτείται 5 λογικώς για χρήση από τον ιδιοκτήτη και/ή από μερικά μέλη της στενής του οικογένειας. Με τη σημερινή του μορφή το επίδικο άρθρο εναποθέτει στον ιδιοκτήτη το βάρος να αποδείξει, πρόσθετα προς οτιδήποτε άλλο απαιτούμενο, ότι δεν μπόρεσε να εξασφαλίσει άλλη ανάλογη 10 και με λογικό ενοίκιο στέγη για την επιχείρηση του η για σκοπούς επιχειρήσεως. Στην απόφασή του το Ανώτατο Δικαστήριο αναφέρει τα εξής σχετικά επί του προκειμένου στη σ.103:

"Unlike previous enactments in the same branch of the 15 Law, Law No. 23/83 imposed on the landlord the onus of establishing another requirement before the Court may consider the reasonableness of the issue of the order of 20 ejectment or the judgment for possession: the Court must be satisfied that the person, who reasonably requires the shop for his occupation, could not secure (δεν ηδυνήθη να εξασφαλίση) other analogous and with reasonable 25 rent accommodation for his business. The words "δεν ηδυνήθη" (in English , "was not able" or "could not") imports the notion of exerting endeavours to find other 30 accommodation, to look for another shop, but without success. If the landlord does not give evidence of any endeavours made by him to find other analogous and with reasonable rent accommodation, this is an unsurmountable obstacle for the Court to proceed to the 35 third step-the consideration of reasonableness of the issue of the order or judgment- and to the ultimate step in the judicial process, i.e. the balance of hardship. The balance of hardship under the 1983 Law has to be determined by the Court on the totality of the evidence before it, as the burden does not lie any more on the tenant."

Είναι γεγονός παραδεχτό ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο στην παρούσα υπόθεση αποφάνθηκε ότι συντρέχουν όλες οι προϋποθέσεις για την έκδοση διατάγματος ανά-

κτησης κατοχής του επίδικου καταστήματος κάτω από το άρθρο 11(1)(ζ) του Νόμου, εκτός της νεοθεσπισθείσας προϋπόθεσης στην οποία αναφέρθηκα πιο πάνω, αναφορικά με την οποία λέγει τα εξής στη σ.134 της απόφασής του:

"Στη μαρτυρία των Αιτητών παρουσιάστηκε μικρή αναφορά τους σε μια κάποια προσπάθεια να βρουν άλλο ανάλογο κατάστημα για ενοικίαση χωρίς να παρουσιαστούν στοιχεία τόσο για τις προσπάθειες των ιδιοκτητών όσο και για συγκεκριμένα καταστήματα και ενοίκια. Οι ιδιοκτήτες δεν ανέθεσαν σε κτηματομεσιτικό γραφείο να τους βοηθήσει στην εξεύρεση καταστήματος. Ανέφεραν ότι έκαναν μία κάποια προσπάθεια για εξεύρεση καταστήματος μόνο στον ίδιο δρόμο, την Αγ. Ανδρέου και όχι σε οποιονδήποτε άλλο δρόμο ίσης εμπορικότητας της Λεμεσού. Το Δικαστήριο σύμφωνα με τη νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου δεν μπορεί να χρησιμοποιήσει ίδια γνώση και πείρα χωρίς να παρουσιαστούν ενώπιον του οι σχετικές μαρτυρίες. (Απόφαση εφέσεως 7212 Π. Τηλεμάχου ν. Χρ. Παπαρέ που δόθηκε στις 26.10.87 και δε δημοσιεύτηκε.) Επομένως το Δικαστήριο μας δεν έχει γνώση εάν είναι αδύνατο ή δύσκολο να εξευρεθεί άλλη ανάλογη στέγη με λογικό ενοίκιο για τους Αιτητές. Περιοριζόμαστε μόνο στη μαρτυρία που έδωσαν οι δύο πλευρές στο Δικαστήριο. Η μαρτυρία αυτή δεν μας έχει πείσει ότι έγινε οποιαδήποτε σοβαρή προσπάθεια εξεύρεσης άλλης στέγης και πιστεύουμε με τη διαφωνία του ενός από τους δύο Παρέδρους ότι δεν έχει ικανοποιηθεί αυτή η προϋπόθεση του Νόμου."

Ο ευπαίδευτος δικηγόρος των ιδιοκτητών επέσυρε την προσοχή μας σε αποσπάσματα από τη μαρτυρία του Γεώργιου Φυλακτού, διευθυντή της ιδιοκτήτριας εταιρείας, σε μια προσπάθεια του να μας πείσει ότι υπήρχε ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου σαφής και αξιόπιστη μαρτυρία από την οποία το πρωτόδικο Δικαστήριο μπορούσε και όφειλε να είχε συμπεράνει ότι οι ιδιοκτήτες κατέβαλαν λογικές προσπάθειες για εξεύρεση άλλης ανάλογης και με λογικό ενοίκιο στέγης και ότι η αδυναμία να εξασφαλί-

σουν τέτοια στέγη οφειλόταν στο ότι δεν υπήρχε διαθέσιμη και όχι σε δική τους παράλειψη.

Το θέμα που έχει προκύψει είναι θέμα αποκλειστικά πραγματικό που άπτεται και της αξιοπιστίας του μάρτυρα που κατέθεσε επί του προκειμένου. Σύμφωνα με την πάγια 5 νομολογία του, το Ανώτατο Δικαστήριο επεμβαίνει για την ανατροπή ευρημάτων πρωτόδικου Δικαστηρίου, όπως αυτό που προσβάλλεται με την παρούσα αντέφεση, μόνο σε πολύ σπάνιες περιπτώσεις και αφού πρώτα πεισθεί ότι το εύρημα είναι εντελώς παράλογο εν όψει της προσαχθεί- 10 σας μαρτυρίας. Ενέχει μεγάλη σημασία, σε υποθέσεις όπως η παρούσα, η προσαγωγή από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου συγκεκριμένης και πειστικής μαρτυρίας που να ικανοποιεί το Δικαστήριο ενώπιον του οποίου προσάγεται ότι συντρέχουν όλες οι προϋποθέσεις που ρητά καθορίζει 15 η διάταξη την οποία ο ιδιοκτήτης επικαλείται για να ανακτήσει κατοχή του ακινήτου, εφόσο τότε μόνο το Δικαστήριο αποκτά δικαιοδοσία να εκδώσει διάταγμα για την ανάκτηση κατοχής ακινήτου που καλύπτεται από τις πρό- 20 νοιες του περί Ενοικιοστασίου Νόμου.

Δεν έχουμε πεισθεί στην παρούσα περίπτωση ότι ενδείκνυται ή δικαιολογείται είτε η ανατροπή του προσβαλλόμενου ευρήματος είτε η αντικατάστασή του με δικό μας εύρημα με αντίθετο περιεχόμενο, όπως έχουμε κληθεί να πράξουμε από τον ευπαιδευτο δικηγόρο των ιδιοκτητών. 25

Εν όψει όλων όσων έχουν λεχθεί πιο πάνω, τόσο η έφεση όσο και η αντέφεση κρίνονται απαράδεχτες και απορρίπτονται. Δεν εκδίδουμε οποιαδήποτε διαταγή αναφορικά με τα έξοδα είτε της έφεσης είτε της αντέφεσης.

*Η έφεση και η αντέφεση  
απορρίπτονται χωρίς έξοδα.*