

18 Ιουνίου, 1992

[ΠΙΚΗΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΝΑΥΤΙΚΟΣ ΟΜΙΛΟΣ ΠΑΦΟΥ,

Εφεσείοντες,

v.

ΑΡΧΗΣ ΛΙΜΕΝΩΝ ΚΥΠΡΟΥ,

Εφεσιβλήτων.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 8469).

- Διοικητικό δίκαιο — Πράξεις νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου — Κατά πόσο ανάγονται στη σφαίρα του δημόσιου δικαίου ή του ιδιωτικού δικαίου — Το κριτήριο για την ταξινόμησή τους στον ένα ή τον άλλο τομέα είναι ο σκοπός για τον οποίο έγινε η πράξη — Παραχώρηση από την Αρχή Λιμένων στο Ναυτικό Όμιλο Πάφου άδειας χρήσης υποστατικών στο λιμάνι Πάφου για την προώθηση των σκοπών του ναυτικού ομίλου — Υπό τις περιστάσεις κρίθηκε ότι αναγόταν στη σφαίρα του δημοσίου δικαίου και, κατά συνέπεια, υπαγόταν στην αποκλειστική δικαιοδοσία του Ανωτάτου Δικαστηρίου δυνάμει του άρθρου 146 του Συντάγματος. 5 10
- Άδεια χρήσης ακινήτου — Κατά πόσο ισοδυναμεί με μίσθωση του ακινήτου — Κύριο κριτήριο το δικαίωμα του κατόχου για αποκλειστική κατοχή — Απαιτείται να υπάρχει πρόθεση και του ιδιοκτήτη για παραχώρηση τέτοιου δικαιώματος. 15
- Αποζημιώσεις — Παράνομη επέμβαση σε υποστατικό — Το μέτρο αποζημίωσης είναι η ενοικιαστική αξία του υποστατικού που διαπιστώνεται αντικειμενικά και όχι το όφελος που στην πραγματικότητα προσπορίσθηκε ο παράνομος κάτοχος. 20
- Τον Ιανουάριο 1978 η εφεσιβλήτη Αρχή Λιμένων Κύπρου, παραχώρησε στον εφεσείοντα Ναυτικό Όμιλο Πάφου, μετά από αίτημά του, άδεια χρήσης μιας παλαιάς αποθήκης που βρισκόταν στο χώρο του λιμανιού Πάφου, συνολικού εμβαδού 480 τ.μ. Η άδεια υπόκειτο σε όρους αναφορικά με την χρήση του υποστατικού, μεταξύ των οποίων ήταν ότι θα πληρώνετο ένα μικρό ποσό σαν αντάλλαγμα για την παραχωρηθείσα άδεια, ότι η διάρκεια της άδειας ήταν ένα έτος με δυνατότητα ανανέωσης, και ότι η εφεσιβλήτη μπορούσε να τερματίσει την άδεια με τρίμηνη προειδοποίηση στον εφεσείοντα. Μετά την ανάληψη κατοχής, ο εφεσείων ενοίκιασε μέρος των υποστατικών σε τρίτο πρόσωπο, το οποίο το μετέτρεψε σε εστιατόριο, αφού ξόδεψε ΛΚ24.000 για την ανακαινί- 25 30

σή του και μετατροπή του σε εστιατόριο. Για τον λόγο αυτό δεν κατέβαλε οποιοδήποτε ενοίκιο στον εφεσείοντα μέχρι το 1986, όταν άρχισε να πληρώνει ενοίκιο ΑΚ550 μηνιαίως, ποσό που αυξήθηκε στις ΑΚ600 μηνιαίως το 1989. Το αρχικό ποσό των ΑΚ12 μηνιαίως, που πλήρωνε ο εφεσείων στην εφεσίβλητη για την παραχώρηση της άδειας, αυξήθηκε σταδιακά σε ΑΚ40 μηνιαίως το 1986. Με ειδοποίηση της εφεσίβλητης, ημερομηνίας 7.7.87, δόθηκε στον εφεσείοντα ειδοποίηση τερματισμού της άδειας με ισχύ από 1.1.88. Ο εφεσείων αρνήθηκε να εγκαταλείψει τα υποστατικά και, στην αγωγή που κίνησε εναντίον του η εφεσίβλητη ζητώντας διάταγμα παράδοσης της κατοχής των υποστατικών και αποζημιώσεις, ο εφεσείων πρόβαλε σαν υπεράσπιση ότι ήταν θέσμιος ενοικιαστής των υποστατικών και ότι το Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου δεν είχε δικαιοδοσία να επιληφθεί της αγωγής.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο έκρινε ότι οι αποφάσεις της εφεσίβλητης σχετικά με την παραχώρηση της άδειας και τον τερματισμό της ήταν πράξεις εξουσίας που έγιναν μέσα στα πλαίσια των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων της εφεσίβλητης δυνάμει των σχετικών νόμων και κανονισμών, οι οποίες μπορούσαν να ελεγχθούν μόνο από το Ανώτατο Δικαστήριο στην άσκηση της δικαιοδοσίας του δυνάμει του άρθρου 146 του Συντάγματος. Εφόσον κάτι τέτοιο δεν είχε γίνει οι αποφάσεις ήταν έγκυρες διοικητικές πράξεις που δέσμευαν το Επαρχιακό Δικαστήριο, και δεν ετίθετο θέμα ύπαρξης θέσμιας ενοικίασης. Σαν αποτέλεσμα το πρωτόδικο Δικαστήριο εξέδωσε διάταγμα παράδοσης της κατοχής των υποστατικών στην εφεσίβλητη και επιπλέον επιδίκασε υπέρ αυτής αποζημιώσεις για παράνομη επέμβαση πάνω στη βάση του ενοικίου που ο ενοικιαστής του εστιατορίου πλήρωνε στον εφεσείοντα. Ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου υπήρχε μαρτυρία ότι η ετήσια ενοικιαστική αξία των υποστατικών ήταν ΑΚ8,30 το τ.μ.

Αποφασίσθηκε ότι:

(α) Ο γνώμονας για την ταξινόμηση μιας πράξης ή απόφασης νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου στη σφαίρα του δημοσίου ή του ιδιωτικού δικαίου είναι ο σκοπός για τον οποίο έγινε η πράξη ή λήφθηκε η απόφαση σε συνάρτηση με τις εξουσίες του νομικού προσώπου. Εφόσον η πράξη ανάγεται ή σχετίζεται με την επίτευξη των σκοπών του νομικού προσώπου αυτή ειленεργεί στη σφαίρα του δημοσίου δικαίου. Δημόσιος σκοπός είναι εκείνος για τον οποίο εξ'αντικειμένου το κοινό ή τμήμα του έχουν εκ της φύσεως των πραγμάτων συμφέρον στην ευδόσή του.

(β) Στην προκειμένη περίπτωση, οι αποφάσεις της εφεσίβλητης αποσκοπούσαν στην προώθηση των σκοπών για τους οποίους είχε συσταθεί η εφεσίβλητη, δηλαδή την προώθηση του ναυταθλητισμού μέσω των λιμενικών διευκολύνσεων, και δεν αποτελούσαν πράξεις αναγόμενες στην προστασία του ταμειευτικού συμφέροντος της εφεσίβλητης.

(γ) Το κύριο γνώρισμα μίσθωσης ακινήτου είναι το δικαίωμα

αποκλειστικής κατοχής, που προϋποθέτει την ύπαρξη πρόθεσης του ιδιοκτήτη να παραχωρήσει τέτοιο δικαίωμα στον κάτοχο. Στην προκειμένη περίπτωση, έλειπε ολοσχερώς τέτοια πρόθεση εκ μέρους της εφεσίβλητης, και γι'αυτό υπήρχε άδεια και όχι μίσθωση.

(δ) Το μέτρο αποζημίωσης για την παράνομη κατοχή ακινήτου είναι η ενοικιαστική αξία του κτήματος και όχι το όφελος που προσπορίζεται ο παράνομος κάτοχος από τη χρήση της γης ή η ακριβής απώλεια του ιδιοκτήτη. Το κριτήριο για την αποζημίωση του ιδιοκτήτη είναι αντικειμενικό, αλληλένδετο με την ενοικιαστική αξία το κτήματος. Κατά συνέπεια το πρωτόδικο Δικαστήριο λανθασμένα είχε επιδικάσει αποζημιώσεις με βάση το ενοίκιο που πλήρωνε ο ενοικιαστής στον εφεσείοντα για το εστιατόριο, και όχι με βάση την διαπιστωθείσα ετήσια ενοικιαστική αξία των υποστατικών.

Η έφεση επιτράπηκε
εν μέρει χωρίς έξοδα.

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

Ports Authority v. Republic (1983) 3 C.L.R. 385·

Republic v. Cyprus Ports Authority (1986) 3 C.L.R. 117·

Hadjikyriakou v. Hadjiapostolou 3 R.S.C.C. 89·

Valana v. Republic 3 R.S.C.C. 91·

Antoniou v. Republic (1984) 3 C.L.R. 623·

Machlouzarides v. Republic (1985) 3 C.L.R. 2342·

The Greek Registrar of Co-Operative Societies v. Nicolaidis (1965) 3 C.L.R. 164·

Charalambides v. Republic, 4 R.S.C.C. 24·

Asproftas v. Republic (1973) 3 C.L.R. 366·

Hellenic Bank v. Republic (1986) 3 C.L.R. 481·

Petrou v. The New Co-Operative Society of Karpashia, 3 R.S.C.C. 58·

Photiades v. Republic, (1988) 3 C.L.R. 2084·

Street v. Mountford [1985] 2 All E.R. 289·

Antoniades v. Villiers [1988] 2 All E.R. 309·

Makris v. Cyprus Ports Authority, Υπόθεση αρ. 499/76, απόφαση

13/3/90

Chrysanthou v. Republic (1968) 3 C.L.R. 519

Poyadjis v. Republic (1975) 3 C.L.R. 378

Freeshops Ltd v. Republic (1987) 3 C.L.R. 2081

5

Αγρόκτημα ΛΑΝΙΤΗ ΛΤΔ ν. Δημοκρατίας (1991) 1 Α.Α.Δ. 225

Whitwham v. Westminster Brymbo Coal and Coke Company [1896] 2 Ch.D. 538

Swordheath Properties v. Tabet [1979] 1 All E.R. 240

Wrotham Park Estate v. Parkside Homes [1974] 2 All E.R. 321

10

Penarth Dock Company v. Pounds, 1 Lloyd's Rep. 359 ports, 1963, Vol. 1, 359

Coopers v Rodgers [1975] Ch.D 43

Έφεση και αντέφεση.

- 15 Έφεση και αντέφεση κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου (Κρονίδης, Π.Ε.Δ. και Μιλτιάδου, Α.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 29.5.1991 (Αρ. Αγωγής 577/88) με την οποία οι εναγόμενοι διατάχθηκαν να εκκενώσουν και παραδώσουν στους ενάγοντες ελεύθερη και κενή κατοχή της επίδικης αποθήκης καθώς και την καταβολήν
- 20 αποζημιώσεων σ' αυτούς.

Χρ. Γεωργιάδης, για τον εφεσεύοντα.

Ν. Παπαευσταθίου, για τον εφεσίβλητο.

Cur. adv. vult.

- 25 ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής Γ. Μ. Πικής.

- 30 ΠΙΚΗΣ, Δ. : Οι εφεσίβλητοι, ανταποκρινόμενοι σε αίτημα των εφεσεύοντων, παραχώρησαν τη χρήση τελωνειακής αποθήκης στο χώρο του λιμένα Πάφου για τη στέγαση και λειτουργία του Ναυτικού Όμιλου της πόλης, νεοσύστατου αθλητικού σωματείου, με κύριο σκοπό την προα-

γωγή του ναυταθλητισμού. Η σύσταση του όμιλου πλήρωσε, όπως υποστήριξαν οι εφεσείοντες με διαδοχικά διαβήματα τους στην Αρχή, κενό στην αθλητική και πολιτιστική δραστηριότητα της Πάφου, γεγονός που επικαλέσθηκαν για την εξασφάλιση της βοήθειάς τους για την ευόδωση των σκοπών του όμιλου (Τεκμήριο 1). Η πρώτη αίτηση όμως για την παραχώρηση της αποθήκης για τη στέγαση και λειτουργία του όμιλου, απορρίφθηκε μετά από γνωμάτευση αξιωματούχου της Αρχής, ότι αντενδείκνυτο η εγκατάστασή τους στο λιμενικό χώρο. 5 10

Δεύτερο διάβημα του Ναυτικού Όμιλου προς την Αρχή, για τον ίδιο σκοπό, είχε ευμενέστερη ανταπόκριση. Προφανώς κρίθηκε ότι με την επιβολή των κατάλληλων όρων μπορούσε να εναρμονιστεί η στέγαση του όμιλου με τις λειτουργικές ανάγκες του λιμένα Πάφου. Στις 4/1/78 οι εφεσίβλητοι γνωστοποίησαν στους εφεσείοντες ότι τους παραχωρείται η αποθήκη με τους όρους που τίθενται στο σχετικό έγγραφο της Αρχής (Τεκμήριο 4). Οι όροι αφορούσαν :- 15

- (α) τη διάρκεια της παραχώρησης, 20
- (β) τους όρους χρήσης των υποστατικών,
- (γ) τα δικαιώματα για τη χρήση, και
- (δ) τον τερματισμό της παραχώρησης.

Η διάρκεια της παραχώρησης ορίστηκε σε ένα έτος, υποκείμενη σε ανανέωση. Ο Ναυτικός Όμιλος θα αναλάμβανε τα έξοδα επισκευής και συντήρησης του κτιρίου. Η χρήση υπόκειτο στους νόμους και κανονισμούς που διέπουν τη λειτουργία των λιμένων. Ως ενοίκιο, καθορίστηκε το συμβολικό ποσό των £12. Τέλος, η Αρχή είχε το δικαίωμα να τερματίσει την παραχώρηση με τρίμηνη προειδοποίηση. 25 30

Το αντικείμενο της παραχώρησης ήταν, όπως κατέδειξε η μαρτυρία και αναγνωρίζεται από τους ίδιους τους

εφεσείοντες στο αίτημά τους για παραχώρηση των υποστατικών (Τεκμήρια 1 και 3), αποθήκη τελωνείου η οποία συνιστούσε, πριν την εγκαθίδρυση της Αρχής, περιουσιακό στοιχείο των τελωνειακών Αρχών, το οποίο περιήλθε στην κυριότητα της Αρχής Λιμένων βάσει των διατάξεων του άρθρου 16(1) του περί Οργανισμού Λιμένων Κύπρου Νόμου, 1973, Ν 38/73, και της Κ.Δ.Π. 168/76 που εκδόθηκε βάσει των προνοιών του. Η εισήγηση των εφεσεϊόντων, η οποία επαναλήφθηκε και ενώπιόν μας, ότι η μαρτυρία άφησε κενό ως προς την ιδιοκτησία του αντικειμένου της παραχώρησης, ορθά κρίθηκε από το πρωτόδικο Δικαστήριο ως ανυπόστατη. Ανεξάρτητα από τη μαρτυρία που δόθηκε ως προς τα όρια και το χώρο που περιλαμβάνει ο λιμένας Πάφου, η μαρτυρία κατέδειξε ότι τα υποστατικά συνιστούσαν παλαιό κτίριο που αποτελούσε ανέκαθεν αποθήκη του τελωνείου. Οι τελωνειακές αποθήκες συνιστούσαν μέρος του λιμενικού χώρου (Δ.Π. 100/68), ο οποίος περιήλθε στην κυριότητα της Αρχής βάσει της Κ.Δ.Π. 168/76. Διαπιστώνουμε ότι τα υποστατικά που παραχωρήθηκαν συνιστούσαν μέρος του λιμενικού χώρου ο οποίος ανήκε στην Αρχή και υπόκειτο στη διαχείρισή της. Το μέρος της έφεσης που αφορά τα ευρήματα του πρωτόδικου Δικαστηρίου, αναφορικά με την κυριότητα της αποθήκης, κρίνεται ανεδαφικό.

25 Ο τερματισμός της παραχώρησης της αποθήκης, οδήγησε σε διένεξη μεταξύ των μερών και, αργότερα, αποτέλεσε το αντικείμενο της αγωγής που ηγέρθη στο Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου, με αίτημα την έξωση των εφεσεϊόντων και ζημίες για τη συνεχιζόμενη κατοχή των υποστατικών.

30 Τα γεγονότα που προηγήθηκαν της διαμάχης είναι συνοπτικά τα εξής :

35 Με ειδοποίηση της Αρχής, ημερομηνίας 7/7/87 (Τεκμήριο 19), δόθηκε στους εφεσείοντες ειδοποίηση τερματισμού της παραχώρησης, με ισχύ από 1/1/88. Συγκεκριμένα, οι εφεσείοντες κλήθηκαν να εγκαταλείψουν τα υποστατικά μέχρι 31/12/87. Η ειδοποίηση συνάδει με το δικαίωμα τερματισμού που επεφυλάχθη στην Αρχή με τους όρους της παραχώρησης. Οι εφεσείοντες αρνήθηκαν

να συμμορφωθούν, διεκδικώντας δικαίωμα παραμονής στα υποστατικά ως θέσμιοι ενοικιαστές, βάσει του περί Ενοικιοστασίου Νόμου 1983, Ν 23/83. Σύμφωνα με τη δική τους ερμηνεία, η μεταξύ τους και της Αρχής σχέση αναφορικά με την κατοχή των υποστατικών, συνιστούσε 5 ενοικίαση υποκείμενη στις διατάξεις του προαναφερθέντος νόμου. Με έρεισμα αυτή τη θέση, οι εφεσείοντες αμφισβήτησαν τη δικαιοδοσία του Επαρχιακού Δικαστηρίου να επιληφθεί της αγωγής, υποβάλλοντας ότι η επίλυση της διαφοράς ανάγεται αποκλειστικά στην αρμοδιότητα του 10 Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων που συστάθηκε με το Ν 23/83. Οι εφεσείοντες υποστήριξαν ότι όχι μόνο η αρχική παραχώρηση του κτιρίου που επιμαρτυρείται από το Τεκμήριο 4, αλλά και οι μεταγενέστερες ανανεώσεις τεκμηριώνουν, σωρευτικά ή αυτοτελώς, την ενοικίαση, και 15 όχι την παραχώρηση άδειας για χρήση των υποστατικών. Με διαδοχικές ανανεώσεις της αρχικής διευθέτησης αυξήθηκε το ενοίκιο (α) σε £25 το μήνα για την περίοδο 1982 - 1984, (β) σε £30 το μήνα το 1985, και (γ) σε £40 το μήνα το 1986. Οι ανανεώσεις, όπως και η αρχική παραχώρηση, 20 επιμαρτυρούνται από μονομερείς πράξεις της Αρχής (Τεκμήρια 6, 8 και 9). Από τα έγγραφα αυτά, προκύπτει ότι τα καταβαλλόμενα ποσά καθορίστηκαν από την Αρχή έξω από οποιοδήποτε συμβατικό πλαίσιο, και χαρακτηρίζονται ως δικαιώματα για την άδεια χρήσης των υποστατικών. Περαιτέρω, η χρήση συνέχισε να υπόκειται στους νόμους και κανονισμούς που διέπουν τη λειτουργία της Αρχής Λιμένων.

Του τερματισμού της παραχώρησης προηγήθηκε απαίτηση της Αρχής για ουσιαστική αύξηση του καταβαλλόμενου ποσού, ενόψει της είσπραξης από τους εφεσείοντες ενοικίου £550 από την ενοικίαση μέρους της αποθήκης σε τρίτους για τη δημιουργία και λειτουργία εστιατορίου. Οι εφεσείοντες, μετά την ανάληψη κατοχής των υποστατικών, προέβησαν στην ενοικίαση του ήμισυ περίπου του 35 χώρου, συνολικής έκτασης 480 τ.μ., σε τρίτους για τη δημιουργία και εγκαθίδρυση εστιατορίου. Η ενέργεια αυτή εμφανώς αντίκειτο στους όρους παραχώρησης της αποθήκης. Οι ενοικιαστές δαπάνησαν £24.000, όπως είναι παρα-

δεκτό, για την αναμόρφωση και εξωραϊσμό του χώρου και τον εξοπλισμό του εστιατορίου, και εις αντάλλαγμα, ο Ναυτικός Όμιλος τους απάλλαξε από την καταβολή ενοικίου μέχρι το 1986. Από το 1986 οι ενοικιαστές του εστιατορίου άρχισαν να καταβάλλουν μηνιαίο ενοίκιο στους εφεσεϊόντες, ανερχόμενο σε £550 το μήνα, ποσό που αυξήθηκε σε £600 από το 1989.

10 Η ενοικίαση από το Ναυτικό Όμιλο μέρους της αποθήκης σε τρίτους, εκτός του ότι αντίκειται στους όρους παραχώρησης, συνιστούσε σκοπό ξένο προς εκείνο για τον οποίο είχε επιδιωχθεί η παραχώρηση, και τον οποίο η Αρχή, μετά από αλληπάλληλα διαβήματα των εφεσεϊόντων, προσπάθησε να ικανοποιήσει.

15 Το πρωτόδικο Δικαστήριο, μετά από μακρά δίκη, έκρινε ότι η παραχώρηση των υποστατικών συνιστούσε άδεια χρήσης και όχι ενοικίαση του ακινήτου, χαρακτήρα τον οποίο διατήρησε μέχρι και τον τερματισμό της. Και εφόσον η άδεια παραχωρήθηκε στα πλαίσια της δημόσιας λειτουργίας της Αρχής, τόσο η παραχώρηση όσο και ο τερματισμός της, συνιστούσαν πράξεις εξουσίας κατά τα 20 δικαιικά θέσμια. Συνεπώς, η αναθεώρηση του τερματισμού υπόκειται στην αποκλειστική αρμοδιότητα του Ανωτάτου Δικαστηρίου, βάσει του άρθρου 146.1 του Συντάγματος. Και εφόσον ο τερματισμός δεν ακυρώθηκε από το 25 Ανώτατο Δικαστήριο, τεκμηριώνεται ως έγκυρη διοικητική πράξη, ενέχουσα όλες τις συνέπειες που υποδηλώνει το κείμενό της, καθοριστικές για τα νομικά δικαιώματα παντός επηρεαζόμενου προσώπου, στην προκείμενη περίπτωση του Ναυτικού Όμιλου Πάφου. Η συνέχιση της 30 ραμονής των εφεσεϊόντων στα υποστατικά, κρίθηκε ότι συνιστούσε πράξη επέμβασης στο ακίνητο της Αρχής, που δικαιολογούσε την προσφυγή σε πολιτικό δικαστήριο για την προστασία και αποκατάσταση των περιουσιακών τους δικαιωμάτων. Το Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου διέταξε, 35 (α) την έξωση των εφεσεϊόντων, (β) την καταβολή οφειλόμενων δικαιωμάτων πριν τον τερματισμό, και (γ) την καταβολή μετά τον τερματισμό της άδειας (από 1/1/1988) ποσού ίσου προς τα ενοίκια που εισέπραξαν οι εφεσεϊο-

ντες από την ενοικίαση μέρους της αποθήκης (£550 το μήνα).

Χάριν της διεξοδικής επίλυσης όλων των επίδικων θεμάτων, το πρωτόδικο Δικαστήριο έκρινε ότι η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, που περιέχεται στην Κ.Δ.Π. 5 2/86, με την οποία εξαιρέθηκαν οι λιμενικοί χώροι από τις πρόνοιες του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, εκδόθηκε άνευ ή καθ' υπέρβαση εξουσιοδότησης, διαπίστωση που θέτει εκτός νόμου την πράξη ως *ultra-vires*.

Με την έφεση προσβάλλονται όλα τα ουσιώδη ευρήματα του πρωτόδικου Δικαστηρίου, καθώς και η κατάληξη στην οποία άχθηκε αναφορικά με τη φύση και το χαρακτήρα της μεταξύ των διαδίκων σχέσης, τη δικαιοδοσία του Δικαστηρίου, καθώς και τις αποζημιώσεις που επιδικάστηκαν. Για τους λόγους που έχουμε εξηγήσει στο προοίμιο της απόφασης, δε θα ασχοληθούμε με την προσβολή του ευρήματος ότι η αποθήκη συνιστούσε μέρος του λιμένα Πάφου και επομένως αποτελούσε περιουσιακό στοιχείο των εφεσιβλήτων. Με ειδοποίηση των εφεσιβλήτων βάσει της Δ.35 θ.10, η οποία επενεργεί ως αντέφεση, προσεβλήθη η ετυμγορία του πρωτόδικου Δικαστηρίου αναφορικά με τις αποζημιώσεις, και η κρίση του για την υπόσταση της Κ.Δ.Π. 2/86. Κατά την ακρόαση, η αντέφεση αποσύρθηκε παρά τις επιφυλάξεις που διατύπωσαν οι εφεσιβλήτοι σε σχέση με την εγκυρότητα της Κ.Δ.Π. 2/86. Έπεται ότι η αντέφεση δε θα μας απασχολήσει.

Κατά τη συζήτηση της έφεσης, η επιχειρηματολογία των εφεσειόντων επικεντρώθηκε κατά πρώτο λόγο στην ανάλυση των αρχών του δικαίου που διέπουν την ταξινόμηση και χαρακτηρισμό πράξεων και αποφάσεων διοικητικών αρχών και οργάνων ώστε να προσδιοριστεί η σφαίρα λειτουργίας της Αρχής Λιμένων σε σχέση με την παραχώρηση των υποστατικών και μεταγενέστερα τον τερματισμό της. Έγινε εκτεταμένη αναφορά σε ελληνικά συγγράμματα [βλ. Δίκαιον των Διοικητικών Πράξεων του Μιχ. Δ. Στασινόπουλου, έκδοση 1957, σελ. 28 - 33. Εγχειρίδιον Διοικητικού Δικαίου του Επαμεινώνδα Π. Σπηλιω-

- τόπουλου, Τόμος II, έκδοση 4η, σ. 452 - 453. Οι Προϋποθέσεις του Παραδεκτού της Αιτήσεως Ακυρώσεως, του Στέφανου Ι. Δελιωστόπουλου, έκδοση 1973, σ. 160 - 164.
- 5 Διοικητικόν Δίκαιον του Στρατή Γ. Ανδρεάδη, έκδοση 2η, σ. 255 - 258. Διοικητικόν Δίκαιον του Στέφανου Ι. Δελιωστόπουλου, έκδοση 1972, τεύχος Α', σ. 149 - 150. Διοικήσεις και Δίκαιον του 'Αθω Γ. Τσούτσου, έκδοση 1979, σ. 278. Μελέται επί του Δικαίου των Διοικητικών Διαφορών του Γεώργιου Μ. Παπαχατζή, σ. 150 - 151. Σύστημα του
- 10 Ισχύοντος Στην Ελλάδα Διοικητικού Δικαίου του Γεώργιου Μ. Παπαχατζή, σ. 717 - 718. Μαθήματα Διοικητικού Δικαίου του Μιχ. Δ. Στασινόπουλου, έκδοση 1957, σ. 217. Δίκαιον των Διοικητικών Διαφορών του Μιχ. Δ. Στασινόπουλου, έκδοση 4η, σ. 182. Πορίσματα Νομολογίας του
- 15 Συμβουλίου της Επικράτειας 1929-1959, έκδοση 1969, σ. 232. Διοικητικόν Δίκαιον του Μιχαήλ Α. Δένδια, έκδοση 5η, τόμος Α', σ. 43. Διοικητικόν Δίκαιον του Μιχαήλ Α. Δένδια, έκδοση 2η, τόμος Γ', σ. 60 - 62], και αποφάσεις των κυπριακών δικαστηρίων που τείνουν να διαφωτίσουν
- 20 τα υπό εξέταση θέματα, καθώς και στο νομικό πλαίσιο λειτουργίας της Αρχής Λιμένων. Υπό το πρίσμα αυτών των αρχών, και των γεγονότων της υπόθεσης, οι εφεσεϊόντες υποστήριξαν ότι η μεταξύ των μερών διευθέτηση για τη χρήση της αποθήκης συνιστούσε ενοικίαση και όχι
- 25 άδεια, στην οποία προέβη η Αρχή στα πλαίσια διαχείρισης της περιουσίας τους· οπότε, αρμοδιότητα για την επίλυση της διαφοράς παρέχεται αποκλειστικά στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων. Αντίθετα, οι εφεσιβλήτοι υπέβαλαν
- 30 στα πλαίσια δημόσιας λειτουργίας της Αρχής. Ο τεματισμός της άδειας επίσης ανάγεται στο ίδιο πλαίσιο λειτουργίας της, διαπίστωση που θέτει την πράξη εκτός ελέγχου από πολιτικό δικαστήριο. Τα δεδομένα αυτά θεμελίωσαν το δικαίωμα των εφεσιβλήτων για προσφυγή
- 35 στο Επαρχιακό Δικαστήριο για προστασία των αστικών τους δικαιωμάτων.

Ως προς τις αποζημιώσεις, οι εφεσεϊόντες υπέβαλαν ότι αυτές είναι υπερβολικές, επειδή καθορίστηκαν με βάση εσφαλμένο μέτρο, και ανεξάρτητα από τις εκτεταμένες

βελτιώσεις που έγιναν στα υποστατικά. Οι εφεσίβλητοι υποστήριξαν ότι η βάση στην οποία καθορίστηκαν οι αποζημιώσεις είναι σωστή και το ποσό που επιδικάστηκε εύλογο υπό το φως των περιστάτικών της υπόθεσης.

Νομική υπόσταση της ρύθμισης της παραχώρησης των 5 υποστατικών και της πράξης τερματισμού της :

Η Αρχή Λιμένων είναι οργανισμός δημόσιου δικαίου στον οποίο έχει εναποτεθεί κρατική ευθύνη και εξουσία για τη λειτουργία και διαχείριση των λιμένων της Δημοκρατίας. Οι λιμένες συνιστούν σημεία ελέγχου εισόδου 10 και εξόδου ατόμων και εμπορευμάτων στη Δημοκρατία. Η διαχείρισή τους συνιστά σημαντική κρατική λειτουργία, συνυφασμένη με την κυριαρχία του κράτους στο χώρο της επικράτειας της Πολιτείας [βλ. *Ports Authority v. Republic* (1983) 3 C.L.R. 385, και *Republic v. Cyprus Ports Authority* 15 (1986) 3 C.L.R. 117]. Το κοινό έχει άμεσο συμφέρον στην ευόδωση των σκοπών της Αρχής και ανάλογο ενδιαφέρον για την καλή λειτουργία της.

Οι πράξεις της Αρχής Λιμένων, όπως και εκείνες κάθε δημόσιας αρχής ή όργανου, που σχετίζονται με την προώ- 20 θηση ή εκπλήρωση των δημόσιων σκοπών που έχουν εναποτεθεί σ' αυτή, συνιστούν πράξεις εξουσίας, δηλαδή πράξεις που εκπηγάζουν από την άσκηση των εξουσιών της Αρχής. Πράξεις αυτής της κατηγορίας - πράξεις εξουσίας - 25 ανάγονται και επενεργούν στο πεδίο του δημόσιου δικαίου, οι αρχές του οποίου διέπουν την υπόστασή τους. Εφόσον είναι εκτελεστές, δηλαδή γενεσιουργοί δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, υπόκεινται σε αναθεώρηση από το Ανώτατο Δικαστήριο στο οποίο παρέχεται, βάσει του άρθρου 146.1 του Συντάγματος, αποκλειστική αρμοδιότητα 30 για τον έλεγχο της εγκυρότητάς τους.

Η λειτουργία δημόσιας αρχής ή όργανου δεν περιορίζεται μόνο στο πεδίο του δημόσιου δικαίου επεκτείνεται και στο ιδιωτικό δίκαιο ο,ποτεδήποτε η αρχή ενεργεί για την προστασία του ταμειευτικού της συμφέροντος (fiscus). 35 Οι πράξεις αυτές χαρακτηρίζονται ως πράξεις διαχείρι-

σης. Έρεισμα για τον καταρτισμό ή σύναψη πράξης δια-
 χείρισης, αντλείται όχι από τη δημόσια εξουσία αρχής ή
 5 οργάνου, αλλά από τα περιουσιακά τους δικαιώματα
 βάσει του αστικού δικαίου. Πράξεις διαχείρισης δημόσιας
 αρχής επενεργούν στον τομέα του ιδιωτικού δικαίου και
 αποτελούν αντικείμενο δικαιωμάτων και υποχρεώσεων
 κατά το αστικό δίκαιο. Στις πράξεις διαχείρισης εμπί-
 πτουν και συμβάσεις αναφορικά με τη διάθεση και εκμί-
 σθωση ακίνητης περιουσίας δημόσιας αρχής. Η ισοτιμία
 10 των συμβαλλομένων είναι ένα από τα χαρακτηριστικά
 πράξεων διαχείρισης οποτεδήποτε παίρνουν τη μορφή
 "σύμβασης": άλλο είναι η αποβολή, εκ μέρους της Αρχής,
 του μανδύα της εξουσίας στον καταρτισμό τους.

Πράξεις διαχείρισης διαστέλλονται από πράξεις εξου-
 15 σίας, ανάλογα με το σκοπό για τον οποίο εκδίδονται και
 τα συστατικά τους στοιχεία. Στην Κύπρο, έχει κατ' επανά-
 ληψη αναγνωριστεί ότι στη δικαιοδοσία του Ανωτάτου Δι-
 καστηρίου, και κατ' ακολουθία στην αποκλειστική του αρ-
 20 μοδιότητα, υπάγονται μόνο εκτελεστές πράξεις δημόσιων
 αρχών που επενεργούν στον τομέα του δημόσιου δικαίου
 [βλ. μεταξύ άλλων, *Achilleas HadjiKyriakou v. Theologia
 Hadjiapostolou* 3 R.S.C.C. 89; *Savvas Yianni Valana v.
 Republic* 3 R.S.C.C. 91]. Εμπειρική υπήρξε η προσέγγιση
 25 στην ταξινόμηση των διοικητικών πράξεων ως προς το
 πεδίο δικαίου, δημόσιο ή ιδιωτικό, στο οποίο επενεργούν.
 Η ουσία και όχι ο τύπος ή η μορφή την οποία λαμβάνει η
 πράξη, συνιστά το κριτήριο για την κατάταξή τους σε
 πράξεις εξουσίας ή πράξεις διαχείρισης. Η διάκριση των
 30 δυο τομέων δικαίου και τα κριτήρια για το διαχωρισμό
 τους, απασχόλησαν το Ανώτατο Δικαστήριο ειδικά στην
Antoniou and Others v. Republic (1984) 3 C.L.R. 623, και
Machlouzarides v. Republic (1985) 3 C.L.R. 2342. Ο σκοπός
 για τον οποίο λαμβάνεται η απόφαση, ή γίνεται πράξη σε
 35 συνάρτηση με τις εξουσίες δημόσιας αρχής, αποτελεί το
 γνώμονα για την ταξινόμησή τους στο ένα ή το άλλο πεδίο
 του δικαίου. Εφόσον η πράξη ανάγεται ή σχετίζεται με την
 επίτευξη των σκοπών δημόσιας αρχής ή οργάνου, αυτή
 επενεργεί στον τομέα του δημόσιου δικαίου. Δημόσιος
 σκοπός είναι εκείνος για τον οποίο εξ αντικειμένου το

κοινό ή τμήμα του έχουν εκ της φύσεως των πραγμάτων συμφέρον στην ευόδωσή του.

Στον τομέα του ιδιωτικού δικαίου εμπύπτουν όχι μόνο πράξεις διαχείρισης δημόσιας αρχής ή οργάνου, αλλά και μονομερείς πράξεις κρατικής εξουσίας που έχουν ως αντικείμενο τη ρύθμιση ή διακανονισμό δικαιωμάτων στον τομέα του ιδιωτικού δικαίου [βλ. *The Greek Registrar of Co-Operative Societies v. Nicos Nicolaidis* (1965) 3 C.L.R. 164]. Γνώμονα για τη ρύθμιση των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των επηρεαζομένων, σ' αυτό το πεδίο λειτουργίας δημόσιας αρχής ή οργάνου, συνιστούν οι σχετικές αρχές του ιδιωτικού δικαίου και όχι η προώθηση οποιουδήποτε δημόσιου σκοπού τον οποίο η Αρχή είναι επιφορτισμένη να προάγει. Σ' αυτή την κατηγορία ανήκουν, όπως έχει νομολογηθεί, αποφάσεις των κτηματολογικών αρχών, ρυθμιστικές δικαιωμάτων ακίνητης ιδιοκτησίας, καθώς και αποφάσεις άλλων αρχών που αφορούν συμβατικά ή περιουσιακά δικαιώματα σε κινητά [βλ. μεταξύ άλλων, *Savvas Yianni Valana v. Republic* (ανωτέρω) (διόρθωση λάθους στα κτηματολογικά μητρώα). *Achilleas HadjiKyriakou v. Theologia Hadjiapostolou and Others* (ανωτέρω) (επίλυση συνοριακής διαφοράς). *Theocharis Charalambides v. Republic*, 4 R.S.C.C. 24 (καθορισμός ημερομηνίας για τη καταναγκαστική πώληση περιουσίας). *George Asproftas v. Republic* (1973) 3 C.L.R. 366 (αίτηση για εγγραφή ακινήτου). *Hellenic Bank v. Republic* (1986) 3 C.L.R. 481 (εγγραφή υποθήκης βάσει του περί Εταιρειών Νόμου). *Elias Petrou and Others v. The New Co-Operative Society of Karpashia*, 3 R.S.C.C. 58 (εγγραφή μελών στο μητρώο συνεργατικών). *Photiades v. Republic*, (1988) 3 C.L.R. 2084 (ανανέωση συνεταιρισμού)].

Εξέταση των όρων, βάσει των οποίων παραχωρήθηκε η χρήση των υποστατικών, όπως προσδιορίζονται στη γνωστοποίηση της απόφασης που περιέχεται στο Τεκμήριο 4, αποκαλύπτει ότι -

(α) Πρόκειται για μονομερή απόφαση της Αρχής προς

(β) ικανοποίηση δημόσιας ανάγκης για την προώθηση του ναυταθλητισμού μέσω των λιμενικών διευκολύνσεων, και όχι πράξη αναγόμενη στην προστασία του ταμειευτικού συμφέροντος της Αρχής,

- 5 (γ) υποκείμενη (η χρήση) στο νομικό καθεστώς λειτουργίας και επιτήρησης των λιμένων.

Ο νόμος και οι κανονισμοί παρέχουν εκτεταμένες εξουσίες στην Αρχή να ελέγχει την είσοδο και διακίνηση απόμων και αγαθών στο λιμενικό χώρο [βλ. μεταξύ άλλων, 10 άρθρο 10 - Ν 38/73 και Κ.15 των περί Οργανισμού Λιμένων Κύπρου (Λειτουργία Περιοχών Λιμένων) Κανονισμών του 1976, Κ.Δ.Π. 8/76].

Το κύριο γνώρισμα μίσθωσης ακινήτου είναι το δικαίωμα του κατόχου για την αποκλειστική χρήση του ακινήτου, όπως σωστά διαπίστωσε το πρωτόδικο Δικαστήριο, 15 αντλώντας καθοδήγηση από τη *Street v. Mountford* (1985) 2 All E.R. 289. Στη μεταγενέστερη απόφαση *Antoniades v. Villiers* (1988) 2 All E.R. 309, επεξηγείται ότι για τον καταρτισμό μίσθωσης ακινήτου, απαιτείται -

- 20 (α) πρόθεση εκ μέρους του κατόχου για αποκλειστική χρήση των υποστατικών, και

(β) συμμερισμός της πρόθεσης αυτής από τον ιδιοκτήτη.

25 Στην προκείμενη περίπτωση, ελλείπει ολοσχερώς πρόθεση εκ μέρους των ιδιοκτητών, παροχής αποκλειστικής κατοχής της αποθήκης στο Ναυτικό Όμιλο Πάφου.

30 Διαπιστώνουμε ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο σωστά έκρινε ότι η παραχώρηση χρήσης της αποθήκης από τους εφεισιβλήτους, συνιστούσε άδεια και όχι εκμίσθωση. Σημειώνουμε παρενθετικά ότι εκμίσθωση ακίνητης ιδιοκτησίας της Αρχής επιτρέπεται μόνο μετά από έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου και εφόσον πρώτα διαπιστωθεί ότι η περιουσία δεν είναι αναγκαία για τους σκοπούς της

Αρχής. Είναι αμφίβολο αν συμφωνία η οποία καταρτιζέται κατά παράβαση του άρθρου 10(2)(η) του Ν 38/73, συνιστά νόμιμη σύμβαση ενόψει των διατάξεων του άρθρου 23(α) του περί Συμβάσεων Νόμου - Κεφ. 149. Δε θα επεκταθούμε σε εξέταση του θέματος αυτού εφόσο δεν εγείρεται στην έφεση. 5

Καταλήγουμε ότι η πράξη παραχώρησης της αποθήκης συνιστούσε πράξη εξουσίας αναγόμενη στο πεδίο του δημόσιου δικαίου.

Το νομικό καθεστώς της μεταξύ των μερών σχέσης δε μεταβλήθηκε σε οποιοδήποτε μεταγενέστερο στάδιο· αντίθετα, η κατοχή των υποστατικών από τους εφεσείοντες συνέχισε να τελεί υπό τους ίδιους περιορισμούς που είχαν αρχικά οριστεί. 10

Ο τερματισμός της άδειας ανάγεται στο ίδιο πλαίσιο σχέσεων μεταξύ των μερών και επενεργεί στον ίδιο τομέα δικαίου. Το δικαίωμα τερματισμού συνιστούσε επακόλουθο πράξης εξουσίας, συναρτάτο με αυτή και σκοπούσε στον επαναπροσδιορισμό των δικαιωμάτων των εφεσειόντων στον τομέα του δημόσιου δικαίου. Το συμπέρασμα αυτό προκύπτει από την εφαρμογή των αρχών που έχουμε εξηγήσει στα γεγονότα της υπόθεσης και υποστηρίζεται άμεσα από την απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην *Stavros Makris v. Cyprus Ports Authority and Others* - Υπόθεση Αρ. 499/76, αποφασίστηκε στις 13/3/90 και θα δημοσιευθεί στου τόμους (1990) 3 Α.Α.Δ.. Προς την ίδια κατάληξη κατατείνουν και οι αποφάσεις του Ανωτάτου Δικαστηρίου στη *Chrysanthou and Another v. Republic* (1968) 3 C.L.R. 519 και *Poyiadjis v. Republic* (1975) 3 C.L.R. 378. Η απόφαση στη *Freeshops Ltd. v. Republic* (1987) 3 C.L.R. 2081, διακρίνεται επειδή έρεισμα για την πράξη τερματισμού σ' εκείνη την υπόθεση αποτέλεσαν τα συμβατικά δικαιώματα και όχι η δημόσια εξουσία της Αρχής. 15
20
25
30

Έλεται ότι η εγκυρότητα του τερματισμού της άδειας χρήσης των υποστατικών, μπορούσε να αναθεωρηθεί μόνο 35

από το Ανώτατο Δικαστήριο βάσει του άρθρου 146. Ο τερ-
ματισμός οριοθέτησε τις σχέσεις μεταξύ των διαδίκων και
τεκμηρίωσε την εκπνοή της άδειας για τη χρήση της τελω-
νειακής αποθήκης [Αγρόκτημα ΛΑΝΙΤΗ ΛΤΔ. και Άλλοι
5 ν. Δημοκρατίας (1991) 1 Α.Α.Δ. 225]. Μετά τη λήξη της
άδειας στις 31/12/87, οι εφεσεύοντες απώλεσαν κάθε δικαι-
ώμα χρήσης των υποστατικών.

Η συνέχιση της κατοχής των υποστατικών από τους
εφεσεύοντες, συνιστούσε επέμβαση στο ακίνητο των εφεσι-
10 βλήτων και παραβίαση των δικαιωμάτων που τους παρέ-
χει το ιδιωτικό δίκαιο. Για την προστασία των περιουσια-
κών τους δικαιωμάτων κατέφυγαν στο πολιτικό
δικαστήριο, στην αρμοδιότητα του οποίου υπάγεται η επί-
15 λυση διαφορών που ανάγονται σε δικαιώματα που εκπη-
γάζουν από το ιδιωτικό δίκαιο.

Αποζημιώσεις :

Το μέτρο της αποζημίωσης για την παράνομη κατοχή
ακινήτου είναι η ενοικιαστική αξία του κτήματος και όχι
το όφελος που προσπορίζεται ο κάτοχος από τη χρήση της
20 γης ή η ακριβής απώλεια του ιδιοκτήτη. Το κριτήριο για
την αποζημίωση του ιδιοκτήτη είναι αντικειμενικό, αλλη-
λένδετο με την ενοικιαστική αξία του κτήματος. Αυτό καθορίστηκε στη *Whitwham v. Westminster Brymbo Coal and Coke Company* (1896) 2 Ch.D. 538, και επαναλήφθηκε σε
25 σειρά μεταγενέστερων αποφάσεων, στη *Swordheath Properties v. Tabet* (1979) 1 All E.R. 240, *Wrotham Park Estate v. Parkside Homes* (1974) 2 All E.R. 321, και *Penarth Dock Company v. Pounds*, 1 Lloyd's Rep. 359
ports, 1963, Vol. 1, 359. Στον προσδιορισμό της ενοικια-
30 στικής αξίας δε λαμβάνονται υπόψη βελτιώσεις στο κτήμα
που επέφερε ο εναγόμενος (βλ. *McGregor on Damages* -
14th ed., p. 1135 et seq.).

Το πρωτόδικο Δικαστήριο εσφαλμένα συνάρτησε τις
35 αποζημιώσεις με τα οφέλη που προσκόμισαν οι εφεσεύο-
ντες από την παράνομη κατοχή του κτήματος. Το εύρημα
για την ετήσια ενοικιαστική αξία συγκριτικών ακινήτων

στο χώρο του λιμένα Πάφου, £8,30σ το τετραγωνικό μέτρο, ήταν αφευτού εύλογο και παρείχε τη βάση για τον καθορισμό της ζημίας που υπέστησαν οι εφεσιβλήτοι.

Το κοινό δίκαιο περιόριζε την αποζημίωση που μπορούσε να επιδικασθεί στη ζημία η οποία είχε προκύψει 5 μέχρι την καταχώρηση της αγωγής. Η αδυναμία αυτή στους μηχανισμούς του δικαίου για αποζημίωση, θεραπύθηκε με την εισαγωγή του θεσμού Ord.36 r.58 (μεταγενέστερα αναριθμήθηκε σε Ord.36B r.7) που παρέχει εξουσία 10 στο δικαστήριο σε περιπτώσεις συνεχιζόμενων αστικών αδικημάτων να επιδικάζει αποζημιώσεις για ολόκληρη τη ζημία που ο ενάγων υπέστη μέχρι τη δίκη. Ανάλογο κενό στον τομέα του δικαίου της επιείκειας θεραπύθηκε με τη θέσπιση του Lord Cairn's Act, 1858. Το προεξάρχον στοιχείο στον καθορισμό του πλαισίου των αποζημιώσεων 15 είναι, όπως υποδεικνύεται στη *Coopers v. Rodgers* (1975) Ch.D. 43, η απόδοση δικαιοσύνης υπό το φως του συνόλου των περιστατικών της υπόθεσης.

Στην Κύπρο, το θέμα ρυθμίζεται με τη Δ.33 θ.14, προσαρμοσμένη στις διατάξεις της Ord.36 r.58. Διαπιστώνου- 20 με ότι παρεχόταν ευχέρεια αποζημίωσης των εφεσιβλήτων για ολόκληρη τη ζημία που υπέστησαν μέχρι την ημερομηνία καθορισμού των αποζημιώσεων, που συνετελέσθη με την έκδοση της πρωτόδικης απόφασης.

Συγκεφαλαιώνοντας κρίνουμε, και αυτό είναι το αποτέλεσμα στο οποίο καταλήγουμε, ότι - 25

(α) η άδεια για τη χρήση των υποστατικών από τους εφεσείοντες τερματίστηκε με την ειδοποίηση της 7/7/87,

(β) οι εφεσείοντες απώλεσαν κάθε δικαίωμα παραμονής 30 στα υποστατικά μετά τη 31/12/87,

(γ) η συνέχιση κατοχής της τελωνειακής αποθήκης μετά την ημερομηνία εκείνη από τους εφεσείοντες, συνιστούσε παράνομη επέμβαση η οποία έπλητε τα αστικά δικαιώματα των εφεσιβλήτων και, κατά συνέπεια, θεμελίωσε αγωγή-

μο δικαίωμα υποκείμενο στη δικαιοδοσία πολιτικού δικαστηρίου.

- 5 Η έκδοση διατάγματος έξωσης και απαγορευτικού διατάγματος ήταν δικαιολογημένη ενόψει της συνέχισης της κατοχής των υποστατικών από τους εφεσείοντες μέχρι και την αποπεράτωση της δίκης. Επίσης δικαιολογημένη ήταν η επιδίκαση αποζημιώσεων υπέρ των εφεσιβλήτων για την αποστέρηση της ακίνητης ιδιοκτησίας τους. Το μέτρο όμως των αποζημιώσεων, για τους λόγους που έχουμε εκθέσει, ήταν εσφαλμένο. Αυτό έπρεπε να ήταν η ενοικιαστική αξία των υποστατικών που ήταν £8.30σ (το έτος) το τ.μ. Ο πολλαπλασιασμός αυτού του ποσού με το εμβαδόν της αποθήκης (480 τ.μ.), μας δίνει το ποσό της ετήσιας ζημίας, ή μέρους του, μέχρι την ημερομηνία έκδοσης της απόφασης, που αποτελεί, για τους λόγους που έχουμε εξηγήσει, την ημερομηνία προσδιορισμού των αποζημιώσεων.
- 10
- 15

Η έφεση επιτρέπεται μερικώς και η απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου για το ποσό των αποζημιώσεων τροποποιείται αναλόγως.

*Η έφεση επιτρέπεται μερικώς.
Η αντίφεση απορρίπτεται. Δεν εκδίδεται διαταγή για τα έξοδα.*