

30 Απριλίου, 1993

[ΠΙΚΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΚΩΣΤΑΣ ΙΩΑΝΝΟΥ,

Εφεσείων,

v.

ΝΙΚΟΛΑ ΚΟΚΚΩΝΗ,

Εφεσίβλητου.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 8609)

Θέσμια Ενοικίαση — Έξωση δυνάμει του άρθρου 11(1)(η) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου — Κατά πόσο το υποστατικό απαιτείτο λογικά “για ουσιαστικές και ριζικές αλλαγές συνεπαγομένης την ριζικήν και ολικήν μετατροπήν” του, για σκοπούς αξιοποίησης του — Είναι θέμα πραγματικό και όχι νομικό — Κατεδάφιση και ανοικοδόμηση ακινήτου, εκτός από την μπροστινή πρόσοψη του, που, σύμφωνα με τους όρους της άδειας οικοδομής, έπρεπε να διατηρηθεί όπως ήταν — Η απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι είχε αποδειχθεί ο λόγος έξωσης επικυρώθηκε από το Εφετείο. 5

Ο εφεσείων ήταν θέσμιος ενοικιαστής καταστήματος στη Λευκωσία, που αποτελούσε μέρος οικοδομικού συγκροτήματος, που ανήκε στον εφεσίβλητο. Ο εφεσίβλητος εξασφάλισε άδεια οικοδομής για την κατεδάφιση και ανοικοδόμηση του συγκροτήματος εξ’ ολοκλήρου, αλλά με τον όρο ότι η πρόσοψη του παλαιού κτιρίου μέχρι την γραμμή ρυμοτομίας θα διατηρείτο ως είχε. Κατά τα άλλα ολόκληρο το συγκρότημα θα κατεδαφιζόταν και θα ανοικοδομείτο μια εντελώς νέα οικοδομή. Με τον όρο για την διατήρηση της πρόσοψης περίπου 11 τετραγωνικά μέτρα, από τα συνολικά 40 τετραγωνικά μέτρα του καταστήματος του εφεσείοντα τα οποία, θα διατηρούντο ως είχαν. Το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων Λευκωσίας έκρινε ότι είχε καταδειχθεί ο λόγος έξωσης που προβλέπει το άρθρο 11(1)(η) των περί Ενοικιοστασίων Νόμων, δηλαδή ότι το κατάστημα απαιτείτο λογικά από τον εφεσίβλητο “για ουσιαστικές και ριζικές αλλαγές συνεπαγομένης την ριζικήν και ολικήν μετατροπήν” του, για σκοπούς αξιοποίησης του, και εξέδωσε το αιτούμενο διάταγμα εξώσεως. Κατ’ εφεση, ο εφεσείων ισχυρίστηκε ότι δεν μπορούσε να γίνεται λόγος για ριζική και ολική μετατροπή εφόσον η πρόσοψη, και ένα σημαντικό μέρος του εμβαδού του καταστήματός του, θα διατηρούνταν ως είχαν. 10 15 20 25

Αποφασίσθηκε ότι:

- 5 (α) Στις περιπτώσεις αγωγών εξώσεως δυνάμει του άρθρου 11(1)(η) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου το ζήτημα κατά πόσο το ακίνητο απαιτείται λογικά για ριζικές και ουσιαστικές αλλαγές συνεπαγόμενες την ριζική και ολική μετατροπή του ακινήτου αποτελεί θέμα πραγματικό σε κάθε περίπτωση και όχι νομικό. Για να ληφθεί η ορθή απόφαση πρέπει να λαμβάνονται υπόψη όλα τα στοιχεία και δεν είναι ορθό να απομονώνεται ένα συγκεκριμένο στοιχείο από τα υπόλοιπα.
- 10 (β) Στην προκειμένη περίπτωση το γεγονός ότι θα διατηρείτο η πρόσωση του παλαιού κτιρίου δυνάμει όρου της άδειας οικοδομής δεν άλλαξε το γεγονός ότι ουσιαστικά επρόκειτο για κατεδάφιση και ανέγερση νέας οικοδομής και γι' αυτό ορθά
- 15 το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε αποφασίσει ότι είχε αποδειχθεί ο λόγος εξώσης.

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

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

Boyadzis v. Pylavakis (1988) 1 C.L.R. 411

20 *Michaelides v Abbot of Kykko (1989) 1 C.L.R. 383*

Μαρκίδου ν. Συμιλλίδης (1989) 1 Α.Α.Δ. (Ε) 123

Γαλίδης ν. Zako Estates Ltd (1989) 1 Α.Α.Δ. (Ε) 490

Χαράκη ν. Carter (1989) 1 Α.Α.Δ. (Ε) 788

Κόσμος Λτδ ν. Ε. Φυλακτού Λτδ (1992) 1 Α.Α.Δ. 1086.

25 **Έφεση.**

30 Έφεση από τον καθ' ού η αίτηση κατά της απόφασης του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων Λευκωσίας (Αγρότης, Π. Σκαλιώτου, Μαυρίδη, Παρέδρων) που δόθηκε στις 18.11.91 (Αφ. Αίτησης Ε 55/90) με την οποία διατάχθηκε η έξωση του εφεσεύοντα, διότι κρίθηκε ότι το κατάστημα του οποίου ο εφεσεύων ήταν θέσμιος ενοικιαστής απαιτείτο λογικά από τον εφεσίβλητο για ουσιαστι-

κές και ριζικές αλλαγές συνεπαγόμενες τη ριζική και ολική μετατροπή του και για σκοπούς αξιοποίησης του, με την έννοια του άρθρου 11(1) (η) (iii) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Νόμος 23/83).

Φ. Κληρίδης, για τον Εφεσείοντα.

5

Μ. Κλεόπας, για τον Εφεσίβλητο.

Cur. adv. vult.

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

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ.: Ο εφεσείων είναι θέσμιος ενοικιαστής καταστήματος που ανήκει στον εφεσίβλητο. Το κατάστημα βρίσκεται στον αριθμό 94 της οδού Λήδρας στη Λευκωσία και στεγάζει, από το 1968, την επιχείρηση πώλησης ανδρικών υφασμάτων του εφεσείοντα. 10

Το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων διέταξε την έξωση του εφεσείοντα γιατί δέχτηκε ότι το κατάστημα απαιτείτο λογικά από τον εφεσίβλητο “για ουσιαστικές και ριζικές αλλαγές συνεπαγόμενες τη ριζική και ολική μετατροπή” του, για σκοπούς αξιοποίησης του, με την έννοια του άρθρου 11(1)(η)(iii) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Νόμος 23/83). 15 20

Ο Εφεσείων αμφισβήτησε την ορθότητα της πρωτόδικης απόφασης μόνο ως προς ένα σημείο. Εισηγείται πως οι αλλαγές που θα επιφέρονταν, σύμφωνα με την άδεια οικοδομής που εξασφαλίστηκε, δεν είναι ουσιαστικές και ριζικές και πως η μετατροπή που συνεπάγεται η πραγματοποίησή τους, δεν είναι ριζική και ολική. 25

Το γεγονός ότι τέθηκε ως όρος στην άδεια οικοδομής η διατήρηση της πρόσοψης του κτιρίου, προκάλεσε το κεντρικό επιχείρημα του εφεσείοντα πως εξ ορισμού δεν μπορεί να τίθεται ζήτημα ριζικής και ολικής μετατροπής του. Θα αποτελούσε, κατά την εισήγηση του εφεσείοντα, αντίφαση να είναι το κτίριο ή έστω μέρος του “διατηρητέο” και να συζητείται αν θα υποστεί ριζική και ολική μετατροπή. 30

Στην υπόθεση *Lamarco Ltd. v. Kranos* (1987) 1 C.L.R. 336, αποφασίστηκε ότι εφόσον οι σκοπούμενες αλλαγές δεν έφθαναν μέχρι τη ρίζα (root) της οικοδομής και άφηναν σχεδόν αναλλοίωτο το χαρακτήρα του κτιρίου, ενώ ήταν ουσιαστικές, δεν ήταν ρι- 35

ζικές. Ο Εφεσείων απομόνωσε την αναφορά στον “χαρακτήρα” του κτιρίου και εισηγήθηκε πως εφόσο στόχος του όρου που τέθηκε ήταν ακριβώς η διατήρηση του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα του κτιρίου, δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του Νόμου.

- 5 Η άποψη του εφεσείβλητου πως δεν είναι ορθός αυτός ο συλλογισμός, μας βρίσκει σύμφωνους. Η απομόνωση ενός στοιχείου κατ’ αποκλεισμό όλων όσων προβάλλουν ως σχετικά για την επίλυση του πραγματικού ζητήματος που εγείρεται, βρίσκεται έξω από το πλαίσιο της ερμηνευτικής προσέγγισης τόσο στην υπόθεση **Lamarco Ltd** (ανωτέρω) όσο και στη σειρά των υποθέσεων που ακολούθησαν [10 **Boyadzis v. Pilavakis and Another** (1988) 1 C.L.R. 411, **Michaelides v. Abbot of Kykko** (1989) 1 C.L.R. 383, **Μαρκίδου ν. Συμυλλίδης** (1989) 1 A.A.Δ. 123, **Γαλίδης και Άλλοι ν. Ζακο Estates Ltd.** (1989) 1 A.A.Δ. (E) 490, **Χαράκη και Άλλοι ν. Monica Carter** (1989) 1 A.A.Δ. (E) 788, 15 **Κόσμος Ατδ και Άλλος ν. Ε. Φυλακτού Ατδ.** (1992) 1 A.A.Δ. 1086].

- Το πρώτο που φαίνεται πως είναι ανάγκη να τονιστεί, για ακόμα μια φορά, είναι πως το ζήτημα σ’ αυτές τις περιπτώσεις είναι πραγματικό και όχι νομικό. Ο Νόμος δεν έχει προσδιορίσει την έννοια των όρων που χρησιμοποίησε. Σε κάθε περίπτωση εξετάζεται το σύνολο των σχετικών στοιχείων με γνώμονα τη συνήθη, 20 όχι απαραίτητα την αυστηρά ετυμολογική, έννοια των όρων που στοιχειοθετούν την προϋπόθεση που θέτει ο Νόμος. Η νομολογία δεν απέβλεψε στη διατύπωση οποιουδήποτε ορισμού, πολύ λιγότερο εξαντλητικού ορισμού. Έτσι, στην υπόθεση **Lamarco Ltd v.** 25 **Kranos**, (ανωτέρω) η αναφορά στη μη επίδραση των αλλαγών πάνω στο χαρακτήρα του κτιρίου ήταν το επακόλουθο της διαπίστωσης πως δεν έφταναν μέχρι τη ρίζα της οικοδομής και κάθε άλλο παρά υπονοούσε απλώς την εξωτερική εμφάνιση του κτιρίου, όπως φαίνεται να εκλαμβάνει ο εφεσείων στην παρούσα υπόθεση. 30 Η λέξη χρησιμοποιήθηκε σε συνάρτηση προς την όλη δομή του κτιρίου. Ομοίως, στη σειρά των υποθέσεων που προαναφέραμε, γίνεται αναφορά στην ανάγκη να επηρεάζουν οι αλλαγές το θεμέλιο και τη δομή των κτιρίων.

- Εν πάση περιπτώσει, για τους σκοπούς της συγκεκριμένης εισηγήσης που υποβλήθηκε στην παρούσα υπόθεση, είναι ιδιαίτερα 35 σχετική η υπόθεση **Κόσμος Ατδ και Άλλος ν. Ε. Φυλακτού Ατδ** (ανωτέρω) στην οποία, ενόψει του συνόλου των στοιχείων, επικυρώθηκε η πρωτόδικη απόφαση με την οποία εκδόθηκε διάταγμα εξώσεως δυνάμει του άρθρου 11(1)(η)(ιι) του Νόμου, παρά το ό,τι οι αλλαγές είχαν ως αντικείμενο διατηρητέα οικοδομή. 40

Εκείνο, λοιπόν, που πρέπει να γίνει είναι η εξέταση των στοι-

χείων που υπάρχουν. Συνοψίζονται στην πρωτόδικη απόφαση. Μεταφέρουμε εδώ τον πυρήνα τους. Το επίδικο κατάστημα, αποτελεί μέρος ενιαίας οικοδομής που κτίστηκε πριν περισσότερο από 80 χρόνια. Τμήμα της οικοδομής ανήκει στο θείο του εφεσιβλήτου. Άλλο τμήμα της ανήκει και στους δυο εξ αδιαρέτου. Στο μέρος 5 του κτιρίου που εφάπτεται στο δρόμο, υπάρχουν τρία καταστήματα ένα από τα οποία είναι το επίδικο, και πάνω από αυτά “ανώγειος χώρος”. Στο πίσω μέρος, υπάρχουν “διάφορα έτοιμόρροπα κτίσματα παλαιάς κατοικίας”. Οι ιδιοκτήτες του κτιρίου υπέβαλαν αίτηση για άδεια πλήρους κατεδάφισης του και για ανοικοδόμηση νέου στη θέση του. Όπως σημειώσαμε, για λόγους που, όπως προκύπτει, σχετίζονται με την αρχιτεκτονική σημασία της πρόσοψης, η Αρμόδια Αρχή ενέκρινε την αίτηση υπό τον όρο ότι θα διατηρείτο αυτή η πρόσοψη σε βάθος 2.5 μέτρων, μέχρι δηλαδή τη γραμμή της ρυμοτομίας. Αυτό σημαίνει πως από το κτίριο θα παραμείνουν μόνο ο εξωτερικός τοίχος προς το δρόμο και το μικρό μέρος, που αντιστοιχεί στα 2.5 μέτρα που αναφέραμε, των εξωτερικών τοίχων στις δυο πλευρές του. Όλα τα άλλα, σύμφωνα με την άδεια, θα κατεδαφιστούν. Στη θέση τους θα ανεγερθεί εντελώς νέο κτίριο με υπόγειο σε όλο το οικοδομήσιμο εμβαδό περιλαμβανομένου και του χώρου κάτω από το επίδικο κατάστημα. Από τη γραμμή της ρυμοτομίας και μέσα, θα αξιοποιηθεί όλος ο ισόγειος χώρος για την ανέγερση 6 καταστημάτων με εμβαδό διαφορετικό από εκείνο των καταστημάτων που υπάρχουν τώρα, θα δημιουργηθεί στοά μεταξύ των καταστημάτων και θα ανοικοδομηθεί νέος 25 ανώγειος όροφος που περιγράφηκε ως εντελώς νέο οικοδόμημα για γραφεία. Οι εργασίες που εγκρίθηκαν συνεπάγονται πλήρη ανασκαφή όλου του χώρου, πάντα με την εξαίρεση του διατηρούμενου μικρού μέρους του κτιρίου, και νέες θεμελιώσεις. Οι εργασίες προϋποθέτουν θωράκιση των τοίχων που θα παραμείνουν και 30 γενικά στήριξή τους για να αντιμετωπιστεί ο κίνδυνος της κατάρρευσής τους.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο, σταθμίζοντας όλα τα δεδομένα, και δεν υπάρχει ισχυρισμός πως διέλαθε ο,τιδήποτε της προσοχής του, κατέληξε στο συμπέρασμα πως το επίδικο κατάστημα πράγματι 35 απαιτείτο λογικά για ουσιαστικές και ριζικές αλλαγές, συνεπαγόμενες τη ριζική και ολική μετατροπή του, ακριβώς όπως απαιτεί ο Νόμος. Η φύση των αλλαγών όπως τις περιγράψαμε, δικαιολογεί αυτό το συμπέρασμα και η έφεση πρέπει να απορριφθεί.

Η εισήγηση του εφεσιέοντα πως θα έπρεπε να οδηγήσει σε διαφορετικό συμπέρασμα το γεγονός ότι από το επίδικο κατάστημα που είχε συνολικό εμβαδό 40τ.μ. θα παρέμεναν τα 11τ.μ. που αντιπροσώπευαν τη διατηρούμενη γραμμή της ρυμοτομίας, δεν μας 40

βρίσκει σύμφωνους. Στην πραγματικότητα δεν θα παραμείνει τίποτε πέραν της πρόσωσης του καταστήματος και του μικρού μέρους του πλαϊνού τοίχου. Εν πάση περιπτώσει, και πάλιν, δεν θα ήταν ορθό να απομονωθούν οι αλλαγές στο επίδικο κατάστημα

5 από το ενιαίο σχέδιο του νέου κτιρίου που θα ανεγερθεί. Τα δυο ήταν εντελώς αλληλένδετα. Στην υπόθεση *Γαλίδης και Άλλοι ν. Zako Estates Ltd* (ανωτέρω) λέχθηκε πως σε υποθέσεις αυτής της φύσης “ακίνητο είναι το συγκεκριμένο υποστατικό που επιδιώκεται η ανάκτηση της κατοχής του”. Προστέθηκε όμως, πως “στο

10 βαθμό και την έκταση που το συγκεκριμένο υποστατικό έχει κοινό θεμέλιο και δομή με άλλα υποστατικά, αλλαγές στη κοινή βάση της οικοδομής λαμβάνονται υπόψη”. (Βλέπε επίσης *Κόσμος Ατδ. και άλλος ν. Ευαγόρας Φυλακτού Ατδ* (ανωτέρω).

15 Για τους πιο πάνω λόγους η έφεση απορρίπτεται και η πρωτόδικη απόφαση επικυρώνεται με έξοδα υπέρ του εφεσίβλητου.

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα υπέρ του εφεσίβλητου.