

31 Μαΐου, 1993

[ΚΟΥΡΡΗΣ, ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΑΡΤΕΜΗΣ, Δ/στές]

ΜΙΧΑΛΑΚΗΣ ΚΟΛΟΜΒΟΥ,

Εφεσείων,

v.

ΧΡΙΣΤΑΚΗ Α. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ, ΑΝΗΛΙΚΟΥ ΔΙΑ ΤΟΥ
ΠΑΤΡΟΣ ΚΑΙ ΚΗΔΕΜΟΝΟΣ ΤΟΥ ΛΟΥΚΑ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙ-
ΝΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

Εφεσιβλήτων.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 8460)

Ενοικιοστάσιο — Έξωση θέσμιου ενοικιαστή κατοικίας για ιδιοκα-
τοίκηση, δυνάμει του άρθρου 11(1)(στ) του περί Ενοικιοστασίου
Νόμου — Κατά πόσο το πρωτόδικο Δικαστήριο ορθά είχε κρίνει
ότι η απαίτηση του ιδιοκτήτη για ιδιοκατοίκηση ήταν λογική — Κα-
τά πόσο το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε αξιολογήσει ορθά την ενώ- 5
πιόν του μαρτυρία.

Ο εφεσείων ήταν θέσμιος ενοικιαστής διαμερίσματος στη Λεμε-
σό, που ανήκε στους εφεσιβλήτους, οι οποίοι, με αίτησή τους στο
Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων Λεμεσού - Πάφου είχαν ζητήσει
διάταγμα εξώσεως δυνάμει του άρθρου 11(1)(στ) του περί Ενοικιο- 10
στασίου Νόμου, δηλαδή για το λόγο ότι απαιτούσαν λογικά την κα-
τοχή του διαμερίσματος για ιδιοκατοίκηση. Ενώπιον του πρωτό-
δικου Δικαστηρίου προσάχθηκε μαρτυρία ότι οι εφεσιβλήτοι ήσαν
ιδιοκτήτες διόροφης κατοικίας την οποία είχαν δωρήσει στην κόρη
τους, στον ένα όροφο της οποίας επίσης κατοικούσαν, και ζητού- 15
σαν να μετακομίσουν στο επίδικο διαμέρισμα, διότι η κόρη τους
ήθελε να μετατρέψει τον όροφο όπου κατοικούσαν σε καταστήματα
και αποθήκη. Ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου υπήρχε επί-
σης μαρτυρία ότι οι εφεσιβλήτοι είχαν αγοράσει το διαμέρισμα με- 20
τά την θέσπιση του περί Ενοικιοστασίου Νόμου και ότι, αμέσως
πριν από την καταχώρηση της αίτησης για έξωση, είχαν ζητήσει αυ-
ξηση ενοικίου από τον εφεσείοντα, την οποία απέσυραν όταν ο εφε-
σείων δέχθηκε να καταβάλλει μέρος του λογαριασμού του νερού για
το διαμέρισμα. Το πρωτόδικο Δικαστήριο, αφού αξιολόγησε όλη 25
την ενώπιόν του μαρτυρία, έκρινε την απαίτηση των εφεσιβλήτων
λογική, και, αφού έκρινε επίσης ότι με την μη έκδοση του αιτούμε-

5 νου διατάγματος θα προκαλείτο μεγαλύτερη ταλαιπωρία στους
 εφεσίβλητους παρά στον εφεσείοντα με την έκδοση του διατάγμα-
 τος, αποδέχθηκε την αίτηση και εξέδωσε το αιτούμενο διάταγμα με
 10 του εφεσείοντα ΑΚ 315. Κατ' έφεση, ο εφεσείων υποστήριξε ότι
 από τα πιο πάνω γεγονότα, καταδεικνύεται ότι η ανάγκη των εφεσι-
 βλήτων δεν ήταν γνήσια και ότι κατά συνέπεια η απαίτησή τους δεν
 ήταν λογική. Επίσης ισχυρίστηκε ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο
 λανθασμένα είχε λάβει υπόψη του σαν κριτήριο το γεγονός ότι οι
 15 εφεσίβλητοι ήσαν εκτοπισθέντες, ενώ ο Νόμος θέτει τούτο σαν κρι-
 τήριο για τον ενοικιαστή και όχι για τον ιδιοκτήτη.

Αποφασίσθηκε ότι:

15 (α) Τα γεγονότα που είχε επικαλεσθεί ο εφεσείων για να κατα-
 δείξει ότι η ανάγκη των εφεσίβλητων δεν ήταν γνήσια και
 ότι η απαίτησή τους για κατοχή του επίδικου διαμερίσμα-
 τος δεν ήταν λογική μπορούσαν μεν να ερμηνευθούν με τον
 τρόπο που εισηγήθηκε ο εφεσείων αλλά μπορούσαν να ερ-
 μηνευθούν και με τον αντίθετο τρόπο, δηλαδή ότι οι εφεσί-
 βλητοι είχαν αγοράσει το διαμέρισμα με ενοικιαστή για εκ-
 20 μετάλλευση, είχαν ζητήσει αύξηση ενοικίου και τότε μόνο
 απαίτησαν κατοχή του όταν, όπως πολλοί γονείς, έδωσαν
 την κατοικία τους στην κόρη τους για να την εκμεταλλευ-
 θεί. Το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε επιλέξει την δεύτερη εκ-
 25 δοχή και, υπό τις περιστάσεις, δεν συνέτρεχε οποιοσδήποτε
 λόγος για επέμβαση του Εφετείου.

(β) Αν και πράγματι διαφαινόταν ότι οι εφεσίβλητοι δεν ήταν
 καν εκτοπισθέντες, η βαρύτητα που είχε δοθεί από το πρω-
 τόδικο Δικαστήριο στο θέμα αυτό ήταν αμελητέα και δεν εί-
 30 χε επηρεάσει τα συμπεράσματά του.

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

Yiannopoulos v. Theodoulou (1979) 1 C.L.R. 215·

Andreou v. Christodoulou (1978) 1 C.L.R. 192.

Έφεση.

35 Έφεση από τον καθ' ού η αίτηση κατά της απόφασης του Δι-
 καστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων Λεμεσού (Δερμοσονιάδης,

Ε.Δ.) που δόθηκε στις 3.6.91 (Αρ. Αγωγής 52/89) με την οποία επεδίκασε ποσό £315,- υπέρ των αιτητών - εφεσίβλητων, ως αποζημιώσεις αναφορικά με διαμέρισμά τους που κατείχε ο εφεσείων - καθ' ού η αίτηση ως θέσμιος ενοικιαστής και εξέδωσε επίσης διάταγμα ανάκτησης κατοχής του εν λόγω διαμερίσματος με αναστολή εκτελέσεως 6 μηνών. 5

Β. Βασιλειάδης και Ε. Μυριανθέας, για τον εφεσείοντα.

Ε. Καραβιώτης και Μ. Κληρίδης, για τους εφεσίβλητους.

Cur. adv. vult.

ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ.: Την ομόφωνη απόφαση του Δικαστηρίου θα απαγγείλει ο Π. Αρτέμης, Δ. 10

ΑΡΤΕΜΗΣ, Δ.: Στις 3.6.91 το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων εξέδωσε διάταγμα ανάκτησης κατοχής με αναστολή εκτελέσεως 6 μηνών και επεδίκασε αποζημίωση ποσού £315 αναφορικά με διαμέρισμα των Εφεσίβλητων/Αιτητών που κατείχε ο Εφεσείοντας - Καθ' ού η Αίτηση ως θέσμιος ενοικιαστής. 15

Το διάταγμα εκδόθηκε δυνάμει του άρθρου 11(1)(στ) του Περί Ενοικιοστασίου Νόμου, 1983, του διαμερίσματος ως λογικά απαιτούμενου για κατοχή από τους ιδιοκτήτες του.

Ο Εφεσείοντας προβάλλει τον ισχυρισμό ότι το Δικαστήριο εσφαλμένα κατέληξε στο συμπέρασμα (α) ότι το διαμέρισμα απαιτείτο λογικά για κατοχή από τους ιδιοκτήτες και, (β) ότι θα επροξενείτο μεγαλύτερη ταλαιπωρία αν αρνείτο την έκδοσή του. 20

Ο ευπαιδευτος συνήγορος του Εφεσείοντα υπέβαλε στο Δικαστήριο ότι το όλο ιστορικό της υπόθεσης δείχνει ότι η ανάγκη των Εφεσίβλητων δεν ήταν γνήσια. Το ιστορικό που ο συνήγορος επικαλείται προς υποστήριξη του επιχειρηματός του είναι το ακόλουθο: 25

(α) Το διαμέρισμα αγοράστηκε μετά την εφαρμογή του Περί Ενοικιοστασίου Νόμου και ο Εφεσείοντας ήταν τότε κάτοχός του. 30

(β) Οι Εφεσίβλητοι κατοικούν στο ισόγειο διόροφης κατοικίας κάτω από την κόρη τους.

(γ) Εδώρισαν την διόροφη κατοικία στην κόρη τους.

(δ) Πρέπει να εγκαταλείψουν την κατοικία τους γιατί η κόρη τους θα την μετατρέψει σε κατάστημα και αποθήκη.

(ε) Αμέσως πριν τη δωρεά της διόροφης κατοικίας οι Εφεσίβλητοι ζήτησαν αύξηση ενοικίου με αίτησή τους που απέσυραν όταν ο Εφεσεϊόντας ανέλαβε να πληρώνει μέρος του λογαριασμού για το νερό .

5
10
15
Επιπρόσθετα των πιά πάνω, ο συνήγορος του Εφεσεϊόντα προέβαλε το επιχείρημα ότι το πρωτόδικο δικαστήριο εξάσκησε τη διακριτική του εξουσία λαμβάνοντας υπόψη άσχετο κριτήριο, δηλαδή το ότι οι Εφεσίβλητοι ήταν εκτοπισμένη οικογένεια ενώ ο νόμος καθιστά ως κριτήριο το αν ο ενοικιαστής είναι εκτοπισμένος ή παθόντας και όχι ο ιδιοκτήτης. Τέλος, στην αγόρευσή του, υπέδειξε στο δικαστήριο ότι από τη μαρτυρία προκύπτει ότι ο ιδιοκτήτης δεν ήταν ούτε καν εκτοπισμένος. Πράγματι, από τη μαρτυρία στη σελ.5 των πρακτικών, η μαρτυρία του συζύγου της Εφεσίβλητης 2 είναι ότι ήταν ο πατέρας του που κατοικούσε στον Τράχωνα απ' όπου είχε πει ότι ήταν εκτοπισμένος, ενώ ο ίδιος κατοικούσε στον Άγιο Δομέτιο.

Οι πρόνοιες του νόμου με βάση τις οποίες εκδόθηκε το διάταγμα αναφέρουν τα ακόλουθα:

20 “11(1) Ουδεμία απόφασις και ουδέν διάταγμα εκδίδεται δια την ανάκτησιν της κατοχής οιασδήποτε κατοικίας ή καταστήματος, δια το οποίον ισχύει ο παρών Νόμος, ή δια την εκ τούτου έξωσιν θεσμίου ενοικιαστού, πλην των ακολούθων περιπτώσεων:

.....

25 (στ) εις περιπτώσιν καθ' ην η κατοικία απαιτείται λογικώς προς κατοχήν υπό του ιδιοκτήτου, της συζύγου του, του υιού του, της θυγατρός του, ή οιοσδήποτε εκ των εξαρτωμένων γονέων του, και το Δικαστήριον θεωρεί λογικὴν την έκδοσιν τοιαύτης αποφάσεως ή τοιούτου διατάγματος:

30 Νοείται ότι ουδεμία απόφασις και ουδέν διάταγμα θα εκδίδονται δυνάμει της παραγράφου αυτής, εάν το Δικαστήριον πεισθῆ ότι, λαμβανομένων υπ' όψιν όλων των περιστάσεων της υποθέσεως, θα επροξενείτο μεγαλύτερα τολαιπωρία διά της εκδόσεως του διατάγματος ή της αποφάσεως παρά διά της αρνήσεως εκδόσεως τούτου. Δια τους σκοπούς της παραγράφου αυτής ο όρος “περιστάσεις της υποθέσεως” περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, το
35 κατά πόσον ο ενοικιαστής είναι εκτοπισθείς ή παθών, ως οι όροι ούτοι καθορίζονται εις το Μέρος V του παρόντος Νό-

μου, το κατά πόσον υπάρχει διαθέσιμον έτερον ανάλογον και με λογικόν ενόικιον μέρος στεγάσεως διά τον ιδιοκτήτην ή τον ενοικιαστήν, και το κατά πόσον ο ιδιοκτήτης ηγόρασε το ακίνητον μετά την ημερομηνίαν καθ' την ετέθη εν ισχύϊ ο παρών Νόμος προς τον σκοπόν αποκτήσεως κατοχής δυνάμει των διατάξεων της παρούσης παραγράφου” 5

Η φράση “απαιτείται λογικά” ερμηνεύτηκε στην υπόθεση *Yiannopoulos v. Theodoulou* (1979) 1 C.L.R. 215 ως προϋποθέτουσα την ύπαρξη ανάγκης που πρέπει να είναι “a genuine present need, something more than a desire, although something much less than absolute necessity”. Στην υπόθεση *N. Andreou v. A. Christodoulou* (1978) 1 C.L.R. 192, λέχθηκε ότι η ανάγκη πρέπει να είναι “definite and immediate”. (Αναφορά στις αυθεντίες αυτές γίνεται στην πρωτόδικη απόφαση). 10

Αναφορικά με το επιχείρημα ότι δεν έπρεπε να θεωρηθεί ως κριτήριο το ότι ο ιδιοκτήτης ήταν εκτοπισμένος, παρατηρούμε ότι το κριτήριο αυτό χρησιμοποίησε το δικαστήριο όταν αποφάσισε την ύπαρξη της ανάγκης και όχι την ενδεχόμενη ταλαιπωρία που δυνατόν να προξενηθεί. Την ιδιότητα του εκτοπισμένου ενοικιαστή καθιστά κριτήριο ο νόμος κατά την κρίση της τυχόν ταλαιπωρίας και όχι της λογικής απαίτησης. Θα πρέπει όμως, παρόλο τούτο, να επιστημάνουμε ότι το πρωτόδικο δικαστήριο αργότερα στην απόφασή του αναφέρει ότι στην κρίση του μεγέθους της ταλαιπωρίας έλαβε υπόψη “όλα τα περιστατικά που αναφέρονται σε διάφορα μέρη της απόφασης”, καθιστώντας έτσι την ιδιότητα του ιδιοκτήτη ως εκτοπισμένου κριτήριο και για την ταλαιπωρία. Εν τούτοις, η σχετική πρόνοια του Νόμου που αναφέρεται στα γεγονότα ή τις καταστάσεις που εμπύπτον στον όρο “περιστάσεις της υποθέσεως” που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στην κρίση της ταλαιπωρίας, δεν τα καθορίζει εξαντλητικά αλλ’ αντίθετα τα θεωρεί ότι περιλαμβάνονται “μεταξύ άλλων” (δέστε πύό πάνω). 15
20
25
30

Κατά συνέπεια, δεν θεωρούμε ότι το Δικαστήριο έσφαλλε όταν έκρινε ως σχετικό παράγοντα το αν ο ιδιοκτήτης ήταν εκτοπισμένος. Στη συγκεκριμένη όμως υπόθεση, όπως αναφέραμε πύό πάνω, είναι, το λιγότερο, αμφισβητήσιμο κατά πόσο πράγματι ο ιδιοκτήτης ήταν εκτοπισμένος. 35

Είμαστε όμως της γνώμης ότι η βαρύτητα που πρέπει να δόθηκε στο σημείο αυτό από το πρωτόδικο δικαστήριο ήταν αμελητέα, και δεν επηρέασε τα συμπεράσματα του. Σ’ αυτό ενισχυόμαστε και με τον τρόπο που έγινε αναφορά στο θέμα τούτο στην απόφαση: ο δικαστής τόνισε ότι ο Εφεσείοντας ενοικιαστής δεν ήταν εκτο- 40

πισμένος, ενώ, παρενθετικά και κατ' αντίθεση, ανέφερε ότι η οικογένεια των Εφεσιβλήτων ήταν.

5 Ο συνήγορος του Εφεσείοντα, αναφερόμενος στο ιστορικό της υπόθεσης, εισηγήθηκε ότι ο λόγος που μεταβιβάστηκε η διόροφη οικία στο όνομα της κόρης της Εφεσίβλητης 2 ήταν προφανώς για να δημιουργηθεί ανάγκη απαίτησης του διαμερίσματος, γεγονός που ενισχύεται με το ότι η δωρεά ακολούθησε αμέσως μετά την αποτυχία της αίτησης για αύξηση ενοικίου.

10 Το ιστορικό, όμως, εξεταζόμενο από άλλη άποψη, μπορεί να υποστηρίξει και την γνησιότητα της απαίτησης: οι Εφεσίβλητοι αγόρασαν το διαμέρισμα με ενοικιαστή για εκμετάλλευση, ζήτησαν αύξηση ενοικίου και τότε μόνο απαίτησαν κατοχή του όταν, όπως πολλοί γονείς, έδωσαν την κατοικία στην κόρη τους για να την εκμεταλλευτεί.

15 Το πρωτόδικο δικαστήριο εξέτασε όλα τα πιά πάνω γεγονότα που υφίσταντο κατά την ακρόαση και ήταν ενώπιον του, εφαρμόζοντας σωστά τις νομικές αρχές και έκρινε λογική την απαίτηση των Εφεσιβλήτων για ιδιοκατοίκηση.

20 Αναφορικά με την ενδεχόμενη ταλαιπωρία στους διαδίκους και πάλι το δικαστήριο εξέτασε όλες τις περιστάσεις και κατέληξε στο συμπέρασμά του, λαμβάνοντας ιδιαίτερα υπόψη, ορθά κατά την κρίση μας, το ότι ο ιδιοκτήτης εργάζεται κάτω από το επίδικο διαμέρισμα.

25 Κάτω από το φως των πιά πάνω βρίσκουμε ότι το πρωτόδικο δικαστήριο εξάσκησε ορθά τη διακριτική του ευχέρεια καταλήγοντας υπέρ της έκδοσης του διατάγματος και τίποτε δεν δικαιολογεί επέμβαση μας.

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα σε βάρος του Εφεσείοντα. Η εφαρμογή του διατάγματος αναστέλλεται για δύο μήνες από σήμερα.

30 *Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.*