

31 Μαΐου, 1996

[ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, ΝΙΚΟΛΑΪΔΗΣ, ΚΑΛΛΗΣ, Δ/στές]

ΚΥΡΙΑΚΗ ΘΕΟΔΩΡΟΥ ΠΑΜΠΟΡΙΔΗ,

Εφεσείουσα,

v.

ΣΩΖΟΥ ΧΟΥΛΙΩΤΗ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

Εφεσφιλήτων.

(Πολιτική Έφεση Αφ. 8665)

Ιδιοκτήτης και ενοικιαστής — Έξωση ενοικιαστή — Διεκδίκηση κατοχής καταστήματος από την ιδιοκτήτρια για επέκταση των εργασιών του συζύγου της — Προϊτόθεση του Άρθρου 11(1)(ζ) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν. 23/83) ότι το κατάστημα "απαιτείται λογικώς".

5

Με αίτηση εξώσεως στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων Λευκωσίας, η εφεσείουσα - αιτήτρια ζήτησε να αναλάβει την κατοχή μέρους καταστήματος που ενοικιάζε στον εφεσίβλητο - καθ' ου η αίτηση. Η εφεσείουσα - αιτήτρια ζητούσε το κατάστημα για επέκταση των εργασιών του συζύγου της, που χρησιμοποιούσε το υπόλοιπο.

10

Το Δικαστήριο απέρριψε την αίτηση αφού ήρθε ότι η επέκταση των εργασιών του συζύγου της αιτήτριας μπορούσε να γίνει στον χώρο που ήδη χρησιμοποιούσε. Ήταν συμπέρασμα του Δικαστηρίου, ότι το κατάστημα δεν απαιτείτο λογικώς και αφ' ετέρου ότι η έκδοση του διατάγματος εξώσης θα προξενούσε στους καθ' ων η αίτηση μεγαλύτερη ταλαιπωρία παρά στην αιτήτρια η απόρριψη της αίτησής της.

15

Η εφεσείουσα - αιτήτρια εφεσίβαλε την απόφαση. Εισηγήθηκε ότι το Δικαστήριο έσφαλε ως προς τα χαρακτηριστικά του ανάλογου υποστατικού που έπρεπε να αναζητήσει πρώτα ο ιδιοκτήτης και αμφισβήτησε τις διαπιστώσεις του επί της μαρτυρίας.

20

Αποφασίστηκε ότι:

25

(1) Η φράση "απαιτείται λογικώς" στο Άρθρο 11(1)(ζ) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν. 23/83), προϋποθέτει την

ύπαρξη γνήσιας υφιστάμενης ανάγκης, κάτι περισσότερο από απλή επιθυμία άνκαι κάτι πολύ λιγότερο της απόλυτης ανάγκης.

- 5 (2) Δεν υπήρχε λόγος επέμβασης στο εύρημα του Δικαστηρίου ότι δεν ήταν απαραίτητη η εξασφάλιση επιπλέον χώρου για την επέκταση των εργασιών του συζύγου της εφεσείουσας - αιτήτριας.
- 10 (3) Το ισοζύγιο της ταλαιπωρίας προκειμένου να εκδοθεί διάταγμα έξωσης εξετάζεται αφού το Δικαστήριο αποφασίσει ότι το υποστατικό "απαιτείται λογικώς" από τον ιδιοκτήτη.

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

15

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

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

20 Έφεση.

Έφεση από την αιτήτρια κατά της απόφασης του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων Λευκωσίας (Δερμοσσιανάδης, Πρόεδρος, Σεργίδης και Χειλίδης, Πάρεδροι) που δόθηκε στις 31 Ιανουαρίου 1992 (Αγωγή υπ. αρ. Ε206/90) με την οποία απορρίφθηκε η αίτηση εξώσεως εναντίον των εφεισιβλήτων χωρίς έξοδα.

25

Ν. Χατζηγιάννου, για την Εφεσείουσα.

30 *Γ. Τεουλίδης, για τους Εφεισιβλήτους.*

Cur. adv. vult.

35 ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ. : Την απόφαση του Δικαστηρίου θα απαγγείλει ο Νικολαΐδης, Δ.

40 ΝΙΚΟΛΑΪΔΗΣ, Δ.: Στην παρούσα υπόθεση η αιτήτρια αξίωvne ανάκτηση κατοχής καταστήματος από τους καθ'ων η αίτηση, θέσμιους ενοικιαστές του υποστατικού, για χρήση από το σύζυγό της. Οι καθ'ων η αίτηση ενοικιάζον μέρους του καταστήματος το οποίο και χρησιμοποιούν ως αποθήκη. Το ακίνητο βρίσκεται στην οδό Σόλωνος στην παλιά Λευκωσία και φέρει μηνιαίο ενοίκιο £45.

Ο σύζυγος της αιτήτριας είναι οδοντοτεχνίτης και έχει το εργα-

στήριό του στο ίδιο κτίριο που βρίσκεται το επίδικο κατάστημα. Αποφάσισε να επεκτείνει το εργαστήριό του για να κατασκευάζει οδοντοστοιχίες από πορσελάνη και επειδή η κατασκευή από πορσελάνη απαιτεί απόλυτη καθαριότητα πρέπει να διεξάγεται σε χωριστό δωμάτιο. Γι' αυτό κρίθηκε από την αιτήτρια αναγκαία η ανάκτηση κατοχής του καταστήματος που τώρα είναι ενοικιασμένο στους καθ'ων η αίτηση. Το δικαστήριο ύστερα από ανάλυση της μαρτυρίας κατέληξε ότι στο υφιστάμενο εργαστήριο του συζύγου της αιτήτριας υπάρχει αρκετός χώρος. Το δικαστήριο, το οποίο ως σημειωθεί επισκέφθηκε και το επίδικο υποστατικό, κατέληξε ότι η ανάγκη του συζύγου της αιτήτριας δεν ήταν επιτακτική, ενώ εύκολα μπορούσε να στεγάσει την επέκταση των εργασιών που επιθυμεί στον ίδιο χώρο του εργαστηρίου του. Σύμφωνα με τη μαρτυρία που προσκόμισε η αιτήτρια, όπως αυτή αναλύεται στην πρωτόδικη απόφαση, η επέκταση χρειάζεται 16 τ.μ., ενώ για τις εργασίες που κάνει τώρα στο εργαστήριο απαιτείται διπλάσιος χώρος. Έτσι τελικά και για τους δύο κλάδους του εργαστηρίου, δηλαδή των υφισταμένων εργασιών και της σκοπούμενης επέκτασης χρειάζονται συνολικά 48 τ.μ. (32+16), ενώ όπως αναφέρθηκε στη μαρτυρία ο υφιστάμενος χώρος του συζύγου της αιτήτριας καλύπτει συνολικά 50 τ.μ. Το δικαστήριο που όπως είπαμε επισκέφθηκε το χώρο, διαπίστωσε ότι μπορούσε να γίνει εξοικονόμηση χώρου για να χωρέσουν και άλλα μηχανήματα.

Το Άρθρο 11(1)(ζ) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983, Ν. 23/83 προνοεί:

“11(1) 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, πλην των ακολούθων περιπτώσεων:

(ζ) εις περίπτωσιν καθ' ην το κατάστημα απαιτείται λογικώς προς κατοχήν υπό του ιδιοκτήτου, της συζύγου ή των τέκνων του και όπου οιοσδήποτε εξ αυτών δεν ηδυνήθη να εξασφαλίση έτερον ανάλογον και με λογικόν ενοίκιον στέγην δια την επιχείρησίν του ή δια σκοπούς επιχειρήσεως και το Δικαστήριο θεωρεί λογικήν την έκδοσιν τοιαύτης αποφάσεως ή τούτου διατάγματος:

Νοείται ότι ουδεμία απόφασις και ουδέν διάταγμα θα εκδίδονται δυνάμει της παραγράφου αυτής, εάν το Δικαστήριο πεισθή ότι, λαμβανομένων υπ' όψιν όλων των περιστάσεων

της υποθέσεως, θα προξενείτο μεγαλύτερα ταλαιπωρία δια της εκδόσεως του διατάγματος ή της αποφάσεως παρά δια της αρνήσεως εκδόσεως τούτου.”

- 5 Το πρωτόδικο δικαστήριο κατέληξε ότι η αιτήτρια απέτυχε να αποδείξει ότι το επίδικο κατάσταση απαιτείται λογικά και απέρριψε την αίτηση. Περαιτέρω το δικαστήριο εξέτασε το θέμα της ταλαιπωρίας που προβλέπεται από την επιφύλαξη του Άρθρου 11(1) (ζ) και κατέληξε ότι η έκδοση του διατάγματος έξωσης θα προξε-
10 νούσε στους καθ'ων η αίτηση μεγαλύτερη ταλαιπωρία από όση θα προξενούσε στην αιτήτρια η απόρριψη της αίτησής της.

- Η αιτήτρια άσκησε έφεση εναντίον της πρωτόδικης απόφασης επικαλούμενη σειρά λόγων. Όλοι οι λόγοι που εκτίθενται στην ει-
15 δοποίηση έφεσης ουσιαστικά συνοψίζονται στο ότι το πρωτόδικο δικαστήριο έσφαλε ως προς τα χαρακτηριστικά του ανάλογου υποστατικού που σύμφωνα με το νόμο θα πρέπει πρώτα να αναζητήσει ο ιδιοκτήτης, ενώ από την άλλη αμφισβητούνται οι διαπιστώσεις του δικαστηρίου επί της μαρτυρίας. Εξετάσαμε τους λόγους που
20 έχουν εκτεθεί και έχουμε καταλήξει ότι η έφεση θα πρέπει να απορριφθεί. Η πρώτη προϋπόθεση που θέτει το Άρθρο 11 είναι η κατοχή του καταστήματος να απαιτείται λογικώς. Η φράση “απαιτείται λογικώς” ερμηνεύτηκε σε αριθμό υποθέσεων. Έχει αποφασιστεί ότι η φράση προϋποθέτει την ύπαρξη ανάγκης η οποία πρέπει να είναι
25 γνήσια υφιστάμενη ανάγκη, κάτι περισσότερο από απλή επιθυμία άγκαι κάτι κατά πολύ λιγότερη της απόλυτης ανάγκης (βλ. *Yiannopoulos v. Theodoulou* (1979) 1 C.L.R. 215), ενώ στην *υπόθεση Andreou v. Christodoulou* (1978) 1 C.L.R. 192, λέχθηκε ότι η ανάγκη θα πρέπει να είναι οριστική και άμεση.

- 30 Το πρωτόδικο δικαστήριο, που έχει και την ευθύνη της αξιολόγησης της μαρτυρίας, κατέληξε από την ενώπιόν του μαρτυρία ότι η αιτήτρια δεν απέδειξε την προϋπόθεση του νόμου για λογική απαίτηση του επίδικου καταστήματος. Αιτιολογώντας το συμπέρασμά
35 του το δικαστήριο αναφέρει ότι φαίνεται ότι η ανάγκη του συζύγου της αιτήτριας δεν ήταν επιτακτική ή σοβαρή, αλλά αντίθετα, λαμβάνοντας υπ’ όψη το εμβυδόν που διέθετε και το οποίο σύμφωνα με τη μαρτυρία ήταν αρκετό για να εξυπηρετήσει και την ανάγκη του για προέκταση, εύκολα μπορούσε να στεγάσει την επέκταση που επιθυ-
40 μούσε στον ίδιο χώρο. Δε βρισκόμαστε οποιοδήποτε λόγο γιατί θα πρέπει να επέμβουμε στις πιο πάνω διαπιστώσεις ή συμπεράσματα του δικαστηρίου. Το δικαστήριο αξιολόγησε σωστά τη μαρτυρία και κατέληξε στο εύλογο συμπέρασμα ότι η αιτήτρια δεν απέδειξε ότι απαιτούσε εύλογα το επίδικο κατάσταση. Κανέννας από τους λό-

γους που προβλήθηκαν από τον ευπαιδευτο συνήγορο της εφεσείουσας δε δικαιολογεί την επέμβαση στο τελικό συμπέρασμα του δικαστηρίου. Κάτω από τις περιστάσεις η έφεση θα πρέπει να απορριφθεί.

5

Επειδή πολύς λόγος έχει γίνει για την απόδειξη του βαθμού ταλαιπωρίας που θα υφίσταντο οι δύο πλευρές και κυρίως για τις προσπάθειες ή μη που η αιτήτρια και ο σύζυγός της έκαμαν για εξασφάλιση άλλου υποστατικού, θα πρέπει να πούμε ότι ο υπολογισμός της ταλαιπωρίας και η ζύγισή του ποίος από τις δύο πλευρές θα υποστεί τη μεγαλύτερη ταλαιπωρία από την έκδοση του διατάγματος προκύπτει και θα πρέπει να εξεταστεί μόνο στην περίπτωση που το δικαστήριο καταλήξει ότι το υποστατικό απαιτείται λογικά από τον αιτητή. Αν αποδειχθεί το εύλογο της απαίτησης τότε το δικαστήριο προχωρά και εξετάζει το ισοζύγιο ταλαιπωρίας των δύο πλευρών. Στην παρούσα υπόθεση το δικαστήριο απέρριψε την εισήγηση ότι το υποστατικό απαιτείτο λογικά και συνεπώς η ταλαιπωρία οιοδήποτε των διαδίκων ή οι προσπάθειες προς εξεύρεση άλλου υποστατικού καμιά σημασία είχαν, ή έπαιξαν ή έπρεπε να παίξουν οποιοδήποτε ρόλο στη διαμόρφωση της τελικής απόφασης του δικαστηρίου. Κάτω από τις περιστάσεις η έφεση απορρίπτεται με έξοδα εναντίον της αιτήτριας-εφεσείουσας.

10

15

20

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.