

28 Ιουνίου, 1996

[ΠΙΚΗΣ, Π., ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ/στές]

ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΙΔΗΣ,

Εφεσείων,

v.

ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΑΝΔΡΕΑ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Εφεσιβλήτων

(Πολιτική Έφεση Αρ. 8573)

5 *Ιδιοκτήτης και ενοικιαστής — Πώληση ενοικιασθέντος ακινήτου εν γνώσει του νέου ιδιοκτήτη ότι υφίστατο ενοικίαση — Ο νέος ιδιοκτήτης υπέχει θέση εξ επαγωγής εμπιστευματοδόχου (constructive trustee) έναντι του ενοικιαστή (κατόχου) και δεσμεύεται να τηρήσει τις υποχρεώσεις του προκατόχου του.*

10 Ο εφεσείων - ενάγων ενοικίασε σπίτι στην Τριμίκλινη για 10 χρόνια και το επίπλωσε. Οι εφεσιβλήτοι - εναγόμενοι αγόρασαν το σπίτι σε δημόσιο πλειστηριασμό και ζήτησαν την κατοχή του. Ο εφεσείων - ενάγων αρνήθηκε και οι εφεσιβλήτοι - εναγόμενοι παραβίασαν τη θύρα και ανέλαβαν την κατοχή του.

15 Σαν συνέπεια, ο εφεσείων - ενάγων καταχώρισε αγωγή και διεκδίκησε αποζημιώσεις για την απώλεια κατοχής και χρήσης του, καθώς και διάταγμα παράδοσης των κινητών ή αποζημιώσεις ίσες με την αξία τους.

20 Το πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε την αγωγή. Ο εφεσείων - ενάγων, εφεσίβαλε την απόφαση.

Αποφασίστηκε κατά πλειοψηφία των Δικαστών Πική Π. και Δημητριάδη Δ., ότι:

25 (1) Νέος ιδιοκτήτης ακινήτου ο οποίος το αγοράζει εν γνώσει του ότι υφίσταται ενοικίαση υπέχει θέση εξ επαγωγής εμπιστευματοδόχου (constructive trustee) έναντι του ενοικιαστή (κατόχου) και δεσμεύεται να τηρήσει τις υποχρεώσεις του

προκατόχου του.

(2) Τα εμπιστεύματα εξαιρούνται από τον αποκλεισμό του δικαίου της επιεικείας που θέτει το Άρθρο 4 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση Νόμου Κεφ. 224) σχετικά με την απόκτηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων. 5

(3) Η διεκδίκηση της κατοχής του ακινήτου από τον ενοικιαστή έναντι των νέων ιδιοκτητών ήταν νόμιμη αφού δε θεμελιώθηκε σε δικαίωμα ακίνητης ιδιοκτησίας αλλά στις υποχρεώσεις τους έναντί του οι οποίες ήσαν συναρτημένες με εκείνες του εξ επαγωγής εμπιστευματοδόχου κατά το δίκαιο της επιεικείας. 10

Ο Δικαστής Κούρρης με δι'ιστάμενη απόφασή του αποφάσισε ότι: 15

(1) Εφόσον δεν έχει εφαρμογή το Άρθρο 65 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου Κεφ. 224 και εφόσον δεν ισχύει ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος του 1983 Ν. 23/83, ο ενοικιαστής ακίνητης ιδιοκτησίας δεν αρύεται δικαιωμάτων έναντι του νέου ιδιοκτήτη, έστω και αν ο νέος ιδιοκτήτης γνώριζε κατά το χρόνο της απόκτησης της ακίνητης ιδιοκτησίας ότι μεταξύ του ενοικιαστή και του προηγούμενου ιδιοκτήτη, υπήρχε συμφωνία ενοικιάσεως. 20 25

(2) Τα κινητά που βρίσκονταν στο σπίτι που ενοικίασε ο εφεσείων - ενάγων και αγόρασαν αργότερα ο εφεσίβλητοι - εναγόμενοι, ήσαν υπό τη φύλαξή τους μετά την κατοχή του από τους εφεσίβλητους - εναγόμενους και ειδοποιήθηκε να τα παραλάβει και συνεπώς το συμπέρασμα του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι ο εφεσείων - ενάγων δεν απέδειξε την υπόθεσή του, ήταν ορθό. 30 35

Η έφεση έγινε δεκτή με έξοδα κατά πλειοψηφία. Διατάχθηκε επανεκδίκαση για καθορισμό των αποζημιώσεων. 40

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Odysseos v. Pieris Estates and Others (1982) 1 C.L.R. 557,

Miltiadou v. Miltiadou (1982) 1 C.L.R. 797,

Turk v. Moxhay [1848] 2 Ph. 774,

5 *De Mattos v. Gibson* 28 L.J. Ch. 498,

Hadjikyriakou v. Fina (Cyprus) Ltd (1978) 2 J.S.C. 322,

Earl of Zetland v. Hislop [1882] 7 App. Cas. 427,

10

Lord Strathcona S.S. Co. v. Dam. Coal Co. [1925] All E.R. Rep. 87,

Law Debenture v. Ural Caspian Oil Corp. [1955] 1 All E.R. 157,

15

Law Debenture v. Ural Caspian Oil Corp. [1993] 2 All E.R. 355,

Cyprus Cinema & Theatre Co. Ltd v. Karmiotis (1967) 1 C.L.R. 42,

Ward v. Roubina (1970) 1 C.L.R. 88,

20

Tryfonides v. Alpan (Taki Bros), (1988) 1 C.L.R. 224,

Πουργουριδίδη και Άλλη ν. Μέζου και Άλλων (1994) 1 Α.Α.Δ. 201.

25 **Έφεση.**

Έφεση από τον ενάγοντα κατά της απόφασης του Πλήρους
Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού (Νικολάου Π.Ε.Δ. και Κλη-
ρίδη, Α.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 30 Σεπτεμβρίου 1991 (Αγωγή Αφ.
30 5568/84), με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή του για α) την
ανάκτηση κατοχής κτήματος β) αποζημιώσεις για απώλεια κα-
τοχής και χρήσης του γ) διάταγμα για παράδοση των επίπλων,
σκευών και προσωπικών αντικειμένων και διαζευτικά, σε σχέ-
ση με αυτά τα κινητά δ) αποζημίωση ίση με την αξία τους.

35

Φ. Πιτσιλίδης, για τον Εφεσίοντα.

Σ. Σωφρονίου, για τους Εφεσίβλητους.

40

Cur. adv. vult.

ΠΙΚΗΣ, Π.: Θα δώσω την πρώτη απόφαση. Μ' αυτή συμ-
φωνεί και ο Δικαστής Δημητριάδης.

Ο Δικαστής Κούρρης διαφωνεί. Θα εκδώσει ξεχωριστή απόφαση.

ΠΙΚΗΣ, Π.: Η πρωτόδικη απόφαση θεμελιώνεται στην αρχή ότι η πώληση ακινήτου, το οποίο τελεί υπό ενοικίαση, επιφέρει τον τερματισμό της ενοικίασης και την απαλλαγή του αγοραστή από τις συμβατικές υποχρεώσεις του προκατόχου του, έστω και αν ήταν ενήμερος για την ενοικίαση όταν αγόραζε το κτήμα. Νομικό έρεισμα για τη θέση αυτή αντλείται από τις διατάξεις του Άρθρου 4 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, ΚΕΦ. 224, (όπως διαμορφώθηκε με το Ν. 3/60).

Υπό την αίρεση ορισμένων επιφυλάξεων, το Άρθρο 4 του ΚΕΦ. 224, αφενός αποκλείει το κοινό δίκαιο και τις αρχές της επιείκειας ως βάση για την απόκτηση δικαιωμάτων ακίνητης ιδιοκτησίας, και αφετέρου καθιστά το ΚΕΦ. 224 ως τη μόνη οδό για την απόκτηση δικαιωμάτων ιδιοκτησίας γης. Μια από τις επιφυλάξεις αφορά τα εμπιστεύματα (trusts). Ο όρος "εμπιστευμα" περιλαμβάνει και τα εξ επαγωγής εμπιστεύματα (constitutive trusts), σύμφωνα με την έννοια του όρου κατά το δίκαιο της επιείκειας και τον ορισμό του στο Άρθρο 3 του περί Επιτρόπων (Εμπιστευματοδόχων) Νόμου (Trustee Law), ΚΕΦ. 193. Δύο, τουλάχιστον, αποφάσεις του Ανωτάτου Δικαστηρίου πραγματεύονται την εξαίρεση αυτή και τις προεκτάσεις της σε σχέση με την απόκτηση δικαιωμάτων σε ακίνητη ιδιοκτησία. Η πρώτη είναι η *Odysseos v. Pieris Estates and Others* (1982) 1 C.L.R. 557, 570, στην οποία διαπιστώθηκε ότι η εξαίρεση δεν περιορίζεται μόνο σε δεδηλωμένα (express) εμπιστεύματα, αλλά επεκτείνεται σε κάθε μορφή εμπιστεύματος, περιλαμβανομένων και εξ επαγωγής (constitutive) εμπιστευμάτων. Η δεύτερη είναι η *Miltiadous v. Miltiadous* (1982) 1 C.L.R. 797. Το ακόλουθο απόσπασμα αποκαλύπτει την προσέγγιση του Δικαστηρίου: (σελ. 800)

"Equitable interests, arising from a trust relationship, are susceptible to precise definition, and in appropriate circumstances may become the subject of registration. The trial Court correctly observed that s.4 of the Immovable Property (Tenure, Registration and Valuation) Law, Cap. 224 expressly exempts trusts from the network of the law, a proposition recently affirmed by the Supreme Court in *Odysseos v. A. Pieris Estates Ltd. and Another* (Civil Appeals Nos. 6427-28 - Judgment delivered on 25.10.82 - not

yet reported).”

Ελληνική μετάφραση:

- 5 (“Συμφέροντα τα οποία πηγάζουν από το δίκαιο της επιεί-
κειας, τα οποία προκύπτουν από σχέση η οποία ανάγεται σε
εμπίστευμα, μπορεί να προσδιοριστούν επακριβώς και, στις
κατάλληλες περιπτώσεις, μπορεί να αποτελέσουν το αντι-
10 κείμενο εγγραφής. Το εκδικάσαν την υπόθεση Δικαστήριο
ορθά παρατηρεί ότι το Άρθρο 4 του περί Ακινήτου Ιδιοκτη-
σίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224,
ρητά εξαιρεί τα εμπιστεύματα από τις πρόνοιες του νόμου,
πρόταση η οποία επιβεβαιώθηκε πρόσφατα από το Ανώτατο
15 Δικαστήριο στην *Odysseos v. A. Pieris Estates Ltd. and
Another* (Πολιτικές Εφέσεις Αρ. 6427-28 - Απόφαση δόθηκε
στις 25.10.82 - δε δημοσιεύτηκε ακόμα).”)

20 Τώρα θα αναφερθούμε στα γεγονότα που συνθέτουν τη δια-
φορά, η οποία επιλύθηκε βάσει της αρχής η οποία προσδιορίζε-
ται στο εισαγωγικό μέρος της απόφασης.

25 Το ακίνητο, σε σχέση προς το οποίο προέκυψε η διαφορά,
βρίσκεται στην Τριμίκλινη. Αποτελείται από κατοικία, η οποία
περιβάλλεται από περιβόλι με οπωροφόρα δέντρα. Το 1978, η
τότε ιδιοκτήτρια ενοικίασε το ακίνητο στον εφεσεύοντα (ενάγο-
ντα) για δέκα έτη. Ο ενοικιαστής επίπλωσε το σπίτι και το χρη-
σιμοποιούσε ως εξοχική κατοικία, καρπούμενος συγχρόνως και
των αγαθών του κήπου του. Το Δικαστήριο απέρριψε τους ισχυ-
ρισμούς των εφεσιβλήτων (εναγομένων), ότι η ενοικίαση δεν
30 ήταν γνήσια.

35 Το ακίνητο ήταν υποθηκευμένο στην Τράπεζα Κύπρου για
την εξασφάλιση χρέους της ιδιοκτήτριας. Το 1983 οι δανειστές
κίνησαν το μηχανισμό για την εκποίηση, με δημόσιο πλειστη-
ριασμό, του κτήματος προς εξόφληση του ενυπόθηκου χρέους.
Το κτήμα δημοπρατήθηκε το Σεπτέμβρη του 1983. Διατέθηκε
στους εφεσίβλητους, τους ψηλότερους προσφοροδότες, και έτσι
περιήλθε στην ιδιοκτησία τους. Οι εφεσίβλητοι αποτελούν μέ-
λη της ίδιας οικογένειας (εφεσίβλητος 2 πατέρας, εφεσίβλητοι 1
40 και 3 τέκνα). τελικά, το κτήμα ενεργόφη στο όνομα του εφεσί-
βλητου 3.

Το Δικαστήριο απέρριψε τους ισχυρισμούς των εφεσιβλήτων
ότι δεν ήταν ενήμεροι για την κατοχή του κτήματος από τον

εφεσεύοντα. Το εύρημα του Δικαστηρίου επί του προκειμένου συνοψίζεται στο ακόλουθο απόσπασμα:-

“Προκύπτει από το σύνολο της μαρτυρίας ότι οι εναγόμενοι είχαν, πριν από τον πλειστηριασμό, σαφείς ενδείξεις περί συμφέροντος του ενάγοντα στην κατοχή και χρήση του ακινήτου. Τουλάχιστον αυτό.” 5

Ο εφεσεύων ισχυρίστηκε ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι, όχι μόνο οι εφεσίβλητοι γνώριζαν ότι κατείχε το κτήμα, αλλά και ότι αυτό τούτο το γεγονός διαλαλήθηκε από το δημοπράτη πριν τη διενέργεια της δημοπρασίας. Το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν προέβη σε οποιοδήποτε εύρημα ως προς το αμφισβητούμενο αυτό γεγονός, κρίνοντας ότι δεν ήταν απαραίτητο για την επίλυση της διαφοράς. Η θέση του κατοπτρίζεται στο ακόλουθο απόσπασμα της απόφασης:- 10 15

“Η απόρριψη της μαρτυρίας του εναγομένου 3 δεν αλλάζει το ισοζύγιο. Συνεπώς, αναφορικά με αυτή την πτυχή δεν διατυπώνουμε εύρημα. Αυτό όμως, όπως θα φανεί αργότερα δεν επηρεάζει την έκβαση στην υπόθεση.” 20

Ο εφεσεύων αντέστη στην πρόσκληση των εφεσιβλήτων και αρνήθηκε να τους παραδώσει το ακίνητο. Επέμενε στα συμβατικά του δικαιώματα, ισχυριζόμενος ότι οι νέοι ιδιοκτήτες έπρεπε να τηρήσουν τις υποχρεώσεις της προκατόχου τους. 25

Η διαμάχη για την κατοχή του ακινήτου συνεχίστηκε μέχρι το 1984. Λύθηκε με δυναμικά μέσα, όταν το χρόνο εκείνο ο εφεσίβλητος 2 διενήργησε παράνομη είσοδο και ανέλαβε την κατοχή του ακινήτου. Για την παράνομή του πράξη, βίαιη είσοδο σε ακίνητη ιδιοκτησία, κατά παράβαση του Άρθρου 87 του ΚΕΦ. 154, ο εφεσίβλητος 2 διώχθηκε ποινικά, παραδέχτηκε ενοχή και καταδικάστηκε σε πρόστιμο. Η συνέχιση, όμως, της κατοχής από τους εφεσίβλητους κρίθηκε νόμιμη, ενόψει των δικαιωμάτων της ιδιοκτησίας τους. Το Δικαστήριο αποφάσισε ότι τα συμβατικά δικαιώματα του εφεσεύοντα έναντι της προκατόχου των εφεσιβλήτων δεν του παρείχαν δικαίωμα παραμονής στο ακίνητο. ούτε οι υποχρεώσεις της πρώην ιδιοκτήτριας βάρυναν τους νέους ιδιοκτήτες, έστω και αν γνώριζαν για την ενοικίαση. Το Δικαστήριο διαπίστωσε:- 30 35 40

“... η ενοικίαση ακίνητης ιδιοκτησίας δεν δημιουργεί και δεν παρέχει στον ενοικιαστή εμπράγματο δικαίωμα εκτός όπου

5 πληρούνται οι προϋποθέσεις που τίθενται στο άρθρο 65 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμου, Κεφ. 224, όπως τροποποιήθηκε με τον Νόμο 2/1978 που αφορά συμβάσεις ενοικίασης πέραν των 15 ετών.”

Η κατάληξη του πρωτόδικου Δικαστηρίου περιέχεται στο ακόλουθο απόσπασμα της απόφασης:-

10 “Καταλήγουμε ότι, εφόσον δεν έχει εφαρμογή το άρθρο 65 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή, Εκτίμησης) Νόμου, Κεφ. 224 και εφόσον, βέβαια, δεν ισχύει ο πε-
 15 ρί Ενοικιοστασίου Νόμος του 1983, ο ενοικιαστής ακίνητης ιδιοκτησίας δεν αρύεται δικαιώματα έναντι νέου ιδιοκτήτη έστω και αν ο νέος ιδιοκτήτης γνώριζε κατά τον χρόνο πρόσκτησης της ακίνητης ιδιοκτησίας ότι μεταξύ του ενοικιαστή και του προηγούμενου ιδιοκτήτη υπήρχε συμφωνία ενοικία-
 σης σε ισχύ.”

20 Λογική προέκταση της απόφασης του Δικαστηρίου είναι ότι η πώληση ακινήτου τερματίζει την ενοικίαση και αναίρει τα δικαιώματα του ενοικιαστή.

25 Το πρωτόδικο Δικαστήριο έκρινε την αρχή, η οποία αναγνωρίστηκε στην *Tulk v. Moxhay* (1848), 2 Ph. 774 και διακηρύχθηκε στη *De Mattos v. Gibson* 28 L.J. Ch. 498 ως θεμελιώδης κανόνας του δικαίου της επιείκειας, αμφιβόλου αυθεντικότητας, η εφαρμογή της οποίας αποκλείεται, εν πάση περιπτώσει, στην Κύπρο, ενόψει των διατάξεων του Άρθρου 4 του ΚΕΦ.
 30 224. Η θεώρηση αυτή του δικαίου στηρίχτηκε, κυρίως, στην απόφαση του Επαρχιακού Δικαστηρίου στη *HadjiKyriakou v. Fina (Cyprus) Ltd.* (1978) 2 J.S.C. 322.

35 Η αρχή της επιείκειας, η εφαρμογή της οποίας αποκλείστηκε, διατυπώνεται παραστατικά στο ακόλουθο απόσπασμα από την απόφαση του Δικαστή Knight Bruce, L.J., στη *De Mattos*:-

40 “Reason and justice seem to prescribe that, at least as a general rule, where a man, by gift or purchase, acquires property from another, with knowledge of a previous contract, lawfully and for valuable consideration made by him with a third person, to use and employ the property for a particular purpose in a specified manner, the acquirer shall not, to the material damage of the third person, in opposition to the contract and

inconsistently with it, use and employ the property in a manner not allowable to the giver or seller.”

Ελληνική μετάφραση:

5

(“Η λογική και η δικαιοσύνη φαίνεται να προδιαγράφουν ως γενικό κανόνα ότι, όπου ο άνθρωπος, μέσω δωρεάς ή αγοράς, αποκτά περιουσία από άλλο, γνωρίζοντας την ύπαρξη προηγούμενης σύμβασης, η οποία συνάφθηκε νόμιμα και έναντι καλού ανταλλάγματος, συνομολογηθείσας μεταξύ 10 του και τρίτου προσώπου για τη χρήση της περιουσίας για ειδικό σκοπό με καθορισμένο τρόπο, ο αποκτών δε θα χρησιμοποιήσει την περιουσία προς υλική ζημιά του τρίτου προσώπου, αντίθετα προς τους όρους της σύμβασης, και κατά τρόπο που δεν είναι επιτρεπτός στο διαθέτη ή πωλητή.”) 15

Σειρά μεταγενέστερων αποφάσεων επιβεβαιώνει την αυθεντικότητα και τη σπουδαιότητα του κανόνα που εκτίθεται στις *Tulk* και *De Mattos* - (βλ., μεταξύ άλλων, *Haywood v. Brunswick Building Society* [1881] 8 Q.B.D. 403 και *Catt v. 20 Tourle* [1869] 4 Ch. App. 654).

Ανάλογη αρχή απαντάται και στο δίκαιο της Σκωτίας, όπως διαπίστωσε η Δικαστική Επιτροπή της Βουλής των Λόρδων στην *Earl of Zetland v. Hislop* [1882], 7 App. Cas. 427, (H.L.) 25 Η διάγνωση ότι η τιμιότητα αποκλείει απαγγίστρωση του αγοραστή από τις υποχρεώσεις του προκατόχου του, των οποίων ήταν ενήμερος, οδήγησε το Δικαστήριο στη διαπίστωση ότι σύστημα δικαίου, το οποίο στερείται των μέσων για τον εξαναγκασμό του νέου ιδιοκτήτη να σεβαστεί τις συμβατικές υποχρεώσεις του προκατόχου του, δεν μπορεί παρά να χαρακτηριστεί 30 ως ατελές και αφιστάμενο των αρχών της δικαιοσύνης.

Στη *Lord Strathcona S.S. Co. v. Dom. Coal Co.* [1925] All E.R. Rep. 87, (P.C.), διαπιστώνεται ότι ο αγοραστής περιουσίας, ενήμερος των συμβατικών υποχρεώσεων του πωλητή για την ενοικίαση του κτήματος, υπέχει θέση εξ επαγωγής εμπιστευματοδόχου (constructive trustee), έναντι του ενοικιαστή (κατόχου). δεσμεύεται δε να τηρήσει τις υποχρεώσεις του προκατόχου του. Κάθε παρέκκλιση από την υποχρέωση αυτή μπορεί να εμποδιστεί με απαγορευτικό διάταγμα. 40

Η αρχή του δικαίου της επιείκειας, την οποία έχουμε πραγματευθεί, όχι μόνο δεν εγκαταλείφθηκε στην Αγγλία, αλλά απο-

τελεί αναπόσπαστο κεφάλαιο των κανόνων της επιείκειας - (βλ. *Law Debenture v. Ural Caspian Oil Corp.* [1995] 1 All E.R. 157, (C.A.) - και πρωτόδικη απόφαση [1993] 2 All E.R. 355).

- 5 Η τελευταία Αγγλική απόφαση φέρνει στο προσκήνιο και τις διατάξεις του Άρθρου 34 του περί Αστικών Αδικημάτων Νόμου, ΚΕΦ. 148, οι οποίες καθιστούν αστικό αδίκημα την πρόκληση παράβασης σύμβασης μεταξύ τρίτων. Η αγορά ακινήτου, το οποίο είναι, εν γνώσει του αγοραστή, ενοικιασμένο σε τρίτο, 10 εκεί θα απέληγε, εάν ο αγοραστής δε δεσμευόταν να τηρήσει τις υποχρεώσεις του πωλητή.

- Σε δύο δικαστικές αποφάσεις, στις οποίες έγινε αναφορά από το πρωτόδικο Δικαστήριο, διατυπώνεται η θέση, με την 15 οποία δε διαφωνούμε, ότι, βάσει του Άρθρου 4 του ΚΕΦ. 224, το κοινό δίκαιο και οι κανόνες της επιείκειας αποκλείονται ως βάση για την απόκτηση δικαιωμάτων ακίνητης ιδιοκτησίας - (βλ. *Cyprus Cinema & Theatre Co. Ltd. v. Christodoulos Karmiotis* (1967) 1 C.L.R. 42, και *Aspasia Millington-Ward v. Chloi Roubina* (1970) 1 C.L.R. 88. Οι επιφυλάξεις που τίθενται 20 από το Άρθρο 4 και συνιστούν εξαιρέσεις του κανόνα δεν εξετάστηκαν). Η ίδια θέση επαναλαμβάνεται από το Επαρχιακό Δικαστήριο στη *HadjiKyriakou*, (ανωτέρω). Ότι παραγνωρίζει το πρωτόδικο Δικαστήριο, είναι ότι τα εμπιστεύματα εξαίρουνται από τον αποκλεισμό του δικαίου της επιείκειας που θέτει το Άρθρο 4 του ΚΕΦ. 224. Στη *HadjiKyriakou*, εξάλλου, 25 αγνοήθηκε ολωσδιόλου αυτή η πτυχή του Άρθρου 4, καθώς και η φύση των υποχρεώσεων του αγοραστή. Αυτές δεν προκύπτουν από οποιαδήποτε υπόσχεση του αγοραστή, που ήταν η οπτική γωνία κάτω από την οποία εξετάστηκε το ζήτημα, αλλά 30 από τη θέση του ως εμπιστευματοδόχου (trustee) έναντι του ενοικιαστή.

- Το Άρθρο 65ΙΕ του ΚΕΦ. 224, (όπως διαμορφώθηκε από το 35 Ν. 2/78), δεν περιορίζει τον ορισμό του όρου “εμπίστευμα” στο Άρθρο 4, ούτε έχει ως αντικείμενο την ερμηνεία του. Προβλέπει τη σύσταση εμπιστεύματος διά εγγράφου και την εγγραφή του στο Κτηματολογικό Μητρώο για τη δέσμευση της περιουσίας για τους σκοπούς του εμπιστεύματος. Μόνο εμπιστεύματα τα 40 οποία καταρτίζονται με τον τρόπο που προβλέπει το Άρθρο 65ΙΕ θεωρούνται έγκυρα και μπορεί να αποτελέσουν το αντικείμενο εγγραφής. Δε θα επεκταθούμε, όμως, σε περαιτέρω εξέταση του θέματος, εφόσο, στην προκείμενη περίπτωση, η απαίτηση του εφeseείοντα, όπως προκύπτει από τους ισχυρισμούς

του, δε θεμελιώνεται σε δικαίωμα ακίνητης ιδιοκτησίας, ούτε η σύμβαση ενοικίασης συνιστά εμπράγματο βάρος, αλλά στις υποχρεώσεις των εφεσιβλήτων έναντί του, που συναρτώνται με εκείνες του εξ επαγωγής εμπιστευματοδόχου, κατά το δίκαιο της επιείκειας. Και, όντως, έτσι αντιμετωπίστηκε, ουσιαστικά, το ζήτημα από το πρωτόδικο Δικαστήριο. Το επίδικο θέμα προσδιορίζεται ως εξής στην εισαγωγή της απόφασης που εφεσιβάλλεται:-

“Προεξάρχον θέμα στην παρούσα αγωγή είναι το κατά πόσο, έξω από το πλαίσιο ρητής νομοθετικής ρύθμισης, μια συμβατική ενοικίαση ακίνητης ιδιοκτησίας παρέχει στον ενοικιαστή δικαιώματα έναντι νέου ιδιοκτήτη αμέτοχου στη σύμβαση ενοικίασης όπου η ακίνητη ιδιοκτησία μεταβιβάζεται πριν από τη λήξη της περιόδου της συμφωνηθείσας ενοικίασης. Με αυτό το θέμα, το νομικό, οι συνήγοροι δεν ασχολήθηκαν ερευνητικά. Ο συνήγορος του ενάγοντα το έχει εκλάβει ως νομικά αδιαμφισβήτητο ότι ο νέος ιδιοκτήτης, όπου λαμβάνει γνώση περί της ύπαρξης της ενοικίασης, δεσμεύεται. Ενώ ο συνήγορος των εναγομένων αντιτείνει προς διαφοροποίηση ότι εν πάση περιπτώσει όπου, όπως στην προκειμένη περίπτωση, η πρόσκτηση της ακίνητης ιδιοκτησίας γίνεται σε δημόσιο πλειστηριασμό, καμιά επιβάρυνση δεν μπορεί να συνοδεύει το ακίνητο.”

Οι διεκδικήσεις του εφεσεύοντα δε θεμελιώνονται σε δικαίωμα ιδιοκτησίας γης αλλά στα συμβατικά του δικαιώματα και στην αντίστοιχη υποχρέωση των εφεσιβλήτων να τα σεβαστούν και να τα τηρήσουν ως εμπιστευματοδόχοι.

Καταλήγουμε ότι οι εφεσίβλητοι είχαν υποχρέωση, ως εμπιστευματοδόχοι, να τηρήσουν τις υποχρεώσεις της πρώην ιδιοκτήτριας, εξασφαλίζοντας την άσκηση των συμβατικών δικαιωμάτων του εφεσεύοντα για την κατοχή και νομή του κτήματος καθόλη τη διάρκεια της ενοικίασης. Ο εφεσεύων εδικαιούτο να παρεμποδίσει τους εφεσίβλητους από κάθε επέμβαση στο κτήμα. Η απαίτησή του για την έκδοση απαγορευτικού διατάγματος απορρίφθηκε. Δεν παραμένει, όμως, χωρίς θεραπεία. Προκύπτει από την *Tryfonides v. Alpan (Taki Bros)* (1988) 1 C.L.R. 224, ότι, οποτεδήποτε η θεραπεία στην οποία δικαιούται ο διάδικος έχει καταστεί από τα γεγονότα ανέφικτη, (σ' εκείνη την περίπτωση διάταγμα ειδικής εκτέλεσης), παρέχεται εξουσία στο δικαστήριο να διατάξει την παροχή αποζημιώσεων, ως υποκατάστατου της θεραπείας η οποία κατέστη ατελέσφορη.

Στην προκείμενη περίπτωση, η έκδοση αναδρομικά απαγορευτικού διατάγματος, σ' αυτό το στάδιο, θα είχε μόνο θεωρητική σημασία, εφόσο η περίοδος της ενοικίασης έχει εκπνεύσει. Το Άρθρο 25(3) του περί Δικαστηρίων Νόμου του 1960, (Ν. 5 14/60), παρέχει εξουσία στο Εφετείο να προβαίνει στην έκδοση οποιοδήποτε διατάγματος το οποίο οι περιστάσεις της υπόθεσης δικαιολογούν.

10 Διατάσσουμε την επανεκδίκαση της υπόθεσης, προς το σκοπό καθορισμού των αποζημιώσεων, στις οποίες δικαιούται ο εφεσείων, λόγω της στέρησης της χρήσης του ακινήτου για το υπόλοιπο της περιόδου ενοικίασης.

15 Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα.

Η πρωτόδικη απόφαση παραμερίζεται.

20 Τα έξοδα της πρώτης δίκης θα ακολουθήσουν το αποτέλεσμα που θα προκύψει από την επανεκδίκαση της υπόθεσης.

25 ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ.: Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Η έφεση στρέφεται εναντίον της απόφασης του Πλήρους Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή του εφεσείωντα που αξίωνε ανάκτηση κατοχής κτήματος, αποζημιώσεις για απώλεια της κατοχής και χρήσης του, διάταγμα για παράδοση των επίπλων, σκευών και προσωπικών αντικειμένων και, διαζευκτικά, σε σχέση με αυτά τα κινητά, αποζημίωση ίση με την αξία τους.

30 Το επίδικο κτήμα αποτελείται από οικία και περιβόλι στο χωριό Τριμίκλινη της Επαρχίας Λεμεσού. Δυνάμει ενοικιαστηρίου εγγράφου ημερομηνίας 15/7/1978, ο εφεσείων ενοικίασε το επίδικο κτήμα από κάποιον κα. Γ. Αυγουστή, για περίοδο 10 35 χρόνων, έναντι ετήσιου ενοικίου £200. Το κτήμα ήταν υποθηκευμένο σε Τράπεζα. Μετά την ενοικίαση του κτήματος, η ιδιοκτήτρια αναχώρησε για μόνιμη εγκατάσταση στο εξωτερικό.

40 Οι εφεσίβλητοι ισχυρίστηκαν ότι το ενοικιαστήριο έγγραφο είναι πλαστό και ότι καταρτίστηκε μετά το δημόσιο πλειστηριασμό που, όπως είναι δεκτό και από τις δύο πλευρές, έγινε την 4/9/1983 και κατέληξε στην αγορά του κτήματος από τον εφεσίβλητο 1.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο πείστηκε από τη μαρτυρία ότι το

έγγραφο είναι γνήσιο και απέρριψε τον ισχυρισμό ότι τούτο είναι πλαστό. Ο πλειστηριασμός έγινε από Τράπεζα προς ικανοποίηση ενυπόθηκου δανείου. Το κατά πόσο ο εφεσίβλητος 1 που αγόρασε το κτήμα, και οι εφεσίβλητοι 2 και 3 που, όπως προκύπτει από τη μαρτυρία, με ενέργειές τους προωθούσαν τις ίδιες θέσεις με εκείνον, γνώριζαν, κατά το χρόνο του δημόσιου πλειστηριασμού περί της υπάρχουσας ενοικίασης, υπήρξε μείζων θέμα αντιδικίας. 5

Το πρωτόδικο Δικαστήριο, παρόλο που είπε ότι προκύπτει από το σύνολο της μαρτυρίας ότι οι εφεσίβλητοι είχαν, πριν από τον πλειστηριασμό, σαφείς ενδείξεις περί συμφέροντος του εφεσεύοντα στην κατοχή και χρήση του ακινήτου, εντούτοις δεν διατύπωσε εύρημα κατά πόσο οι εφεσίβλητοι γνώριζαν ότι ο εφεσεύοντας είχε στην κατοχή του το επίδικο κτήμα δυνάμει ενοικιαστηρίου εγγράφου, καθότι κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν επηρέαζε την έκβαση της υπόθεσης. 10 15

Ο εφεσεύοντας είχε την άποψη ότι συνέχιζε να είναι ενοικιαστής και έναντι του νέου ιδιοκτήτη και επέμενε να διατηρήσει κατοχή του κτήματος. Περίπου 1 μήνα μετά τη μεταβίβαση του επίδικου κτήματος στον εφεσίβλητο 1, παρακλήθηκε από τον εφεσίβλητο 2 που ενεργούσε εκ μέρους του ιδιοκτήτη, να παραδώσει τα κλειδιά της οικίας του κτήματος. Ο εφεσεύων αρνήθηκε. Αφού παρήλθε η περίοδος θερινών διακοπών του 1983, έληξε και η εκεί παραμονή του εφεσεύοντα και της οικογένειάς του, καθότι ο εφεσεύοντας χρησιμοποιούσε το επίδικο κτήμα ως εξοχική κατοικία. Η μόνιμη διαμονή τους ήταν στη Λεμεσό. Συνήθιζε να αφήνει εκεί ολόκληρο το περιεχόμενο της οικίας, περιλαμβανομένων και διαφόρων προσωπικών του αντικειμένων. 20 25 30

Μετά την άρνηση του εφεσεύοντα να παραδώσει τα κλειδιά της οικίας και μαζί την κατοχή του κτήματος, ο εφεσίβλητος 2, στις 16/7/1984 παραβίασε τη θύρα της οικίας και παρέλαβε κατοχή. 35

Το επίδικο θέμα ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου ως επίσης και ενώπιόν μας, είναι κατά πόσο ο εφεσεύοντας είχε δικαίωμα κατοχής του κτήματος έναντι του νέου ιδιοκτήτη. Το πρωτόδικο Δικαστήριο στη σελίδα 10 της απόφασής του αναφέρει τα εξής: 40

“Στην Κύπρο, η ενοικίαση ακίνητης ιδιοκτησίας δεν δημιουργεί και δεν παρέχει στον ενοικιαστή εμπράγματο δικαίω-

5 μα εκτός όπου πληρούνται οι προϋποθέσεις που τίθενται στο Άρθρο 65 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224, όπως τροποποιήθηκε με τον Νόμο 2/1978 που αφορά συμβάσεις ενοικίασης

10 πέραν των 15 ετών. Η άποψη που εν παρόδω εξέφρασε το Εφετείο στην υπόθεση **Αγνή Κοτού ν. Παρούτη**, Α.Α.Δ., Τόμος 19, 172 στη σελ. 175 την 6 Φεβρουαρίου, 1953 ότι και στην Κύπρο, όπως και στην Αγγλία η ενοικίαση ακίνητης ιδιοκτησίας δημιουργεί προς όφελος του ενοικιαστή

15 εμπράγματο δικαίωμα, οδήγησε ταχέως στην τροποποίηση του τότε ισχύοντος νομοθετήματος, έτσι ώστε ρητά να αποκλείεται τέτοιο δικαίωμα: βλ. Νόμο 8/1953, Νόμο 4/1954 και Νόμο 3/1960. Θεωρούμε την ενεστώσα νομική θέση ξεκάθαρη έστω και αν με επιφυλακτικότητα ήταν που αναφέρθηκε σε αυτήν το Εφετείο στην υπόθεση **Εταιρεία Σάϊπρους Σίνεμα & Θίατερ Ατδ ν. Χριστόδουλος Καρμιώτης** (1967) 1 Α.Α.Δ. 42, στη σελ. 56. Πάντως, λίγο αργότερα, στην υπόθεση **Ασπασία Μίλλινγκτον Γουόρντ ν. Χλόη Ρουμπίνα**, (1970) 1 Α.Α.Δ. 88, στις σελ. 102 και 103, το Εφετείο τόνισε

20 πως με την εν λόγω τροποποίηση αποκλείστηκαν οι επί του θέματος αρχές του αγγλικού δικαίου που παρέχουν στον ενοικιαστή εμπράγματο δικαίωμα.”.

25 Συμφωνώ με το πιο πάνω απόσπασμα του πρωτόδικου Δικαστηρίου. Το θέμα έχει ξεκάθαρα νομολογιακά καθιερωθεί με τις αποφάσεις του Εφετείου στην **Cyprus Cinema & Theatre Co. Ltd. ν. Christodoulos Karmiotis** (1967) 1 C.L.R. 42 και **Aspasia Millington-Ward ν. Chloi Roubina** (1970) 1 C.L.R. 88.

30 Έχει νομολογιακά καθιερωθεί ότι η ενοικίαση ιδιοκτησίας δεν δημιουργεί και δεν παρέχει στον ενοικιαστή εμπράγματο δικαίωμα εκτός όπου πληρούνται οι προϋποθέσεις που τίθενται στο άρθρο 65 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224, όπως τροποποιήθηκε

35 με το Νόμο 2/78 που αφορά συμβάσεις ενοικίασης πέραν των 15 ετών.

40 Στην υπόθεση **Aspasia Millington-Ward ν. Chloi Roubina** (όπως πιο πάνω), στη σελίδα 103 λέχθηκε ότι δεν έχουν εφαρμογή το Κοινοδίκαιο και οι κανόνες επιείκειας όσον αφορά την ακίνητη περιουσία. Στην υπόθεση εκείνη, το Εφετείο, μεταξύ άλλων, ανέλυσε το άρθρο 4 του Κεφ. 224, όπως διατυπώθηκε με το άρθρο 3 του Νόμου 8/53 και μεταγενέστερα τροποποιήθηκε με το Νόμο 3/60 και στη σελίδα 103 ανέφερε τα εξής:

“We have no doubt whatsoever in our mind that the only intention of the legislature in enacting the present section 4 of Cap. 224 was to exclude expressly the provisions of the common law and the doctrines of equity as far as immovable property was concerned.”

5

Σε μετάφραση:

“Δεν έχουμε καμιά αμφιβολία ότι ο μόνος σκοπός του νομοθέτη στη θέσπιση του σημερινού Άρθρου 4 του Κεφ. 224 ήταν να εξαιρέσει ρητώς τις πρόνοιες του κοινοδικαίου και τις αρχές της επιείκειας όσον αφορούσε την ακίνητη περιουσία.”

10

Οι πιο πάνω αρχές, ακολουθήθηκαν στη *Μαργαρίτα Χρίστου Πουργουρίδη και Άλλη ν. Θέμιδος Βάσου Μέζον και Άλλου* (1994) 1 Α.Α.Δ. 201.

15

Συνεπώς, η επιχειρηματολογία του δικηγόρου του εφεσεϊοντα ότι υπό τις περιστάσεις της παρούσας υπόθεσης δημιουργήθηκε περιουσιακός δεσμός (privity of estate), δεν ευσταθεί.

20

Ούτε εμπίστευμα (trust) μπορεί να δημιουργηθεί ενόψει του Άρθρου 4 του Κεφ. 224 στο οποίο γίνεται αναφορά σχετικά με την εφαρμογή των εμπιστευμάτων σε ακίνητη ιδιοκτησία. Το άρθρο 65ΙΕ.-(1) προνοεί ότι κανένα εμπίστευμα που αφορά ακίνητη ιδιοκτησία θεωρείται έγκυρο, εκτός εάν τούτο δημιουργείται δι' εγγράφου (trust deed), το οποίο υπογράφεται από το δικαιούμενο πρόσωπο ή διά διαθήκης. Επί λέξει το άρθρο έχει ως ακολούθως:

25

30

“65ΙΕ.-(1) Ουδέν εμπίστευμα αφορών εις ακίνητην ιδιοκτησίαν θεωρείται έγκυρον εκτός εάν τούτον ιδρύεται δι' εγγράφου (trust deed) υπογεγραμμένου υπό του προς τούτου δικαιουμένου προσώπου ή διά διαθήκης.”

35

Συνεπώς, στην προκειμένη περίπτωση δεν δημιουργείται εμπίστευμα (trust).

Αναφορικά με το θέμα των επίπλων, σκευών και προσωπικών αντικειμένων που ο εφεσεϊών είχε αφήσει στην κατοικία, επειδή ο εφεσεϊών αρνήθηκε να μετακινήσει τα εν λόγω πράγματα, οι εφεσίβλητοι είχαν δικαίωμα μετά που πήραν κατοχή, να ενεργήσουν προς εκκένωση της οικίας και γενικότερα του

40

κτήματος. Και τούτο επειδή ο εφεσείων δεν διατηρούσε δικαιώματα κατοχής ως ενοικιαστής κατόπιν της μεταβολής στην ιδιοκτησία που επήλθε με την αγορά του κτήματος από τους εφεσίβλητους σε δημόσιο πλειστηριασμό. Εν πάση περιπτώσει, το πρωτόδικο Δικαστήριο κατέληξε στο συμπέρασμα ότι τα έπιπλα του εφεσείοντα ήταν υπό τη φύλαξη των εφεσιβλήτων και ειδοποιήθηκε να τα παραλάβει. Συνεπώς, ορθά κατέληξε το πρωτόδικο Δικαστήριο ότι ο εφεσείοντας δεν απέδειξε την υπόθεσή του για κατακράτηση των πραγμάτων του που είχε στην κατοικία και γενικά στο κτήμα των εφεσιβλήτων.

Καταλήγοντας, εφόσον δεν έχει εφαρμογή το άρθρο 65 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, εγγραφή και εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224 και εφόσον, βέβαια, δεν ισχύει ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος του 1983, ο ενοικιαστής ακίνητης ιδιοκτησίας δεν αρύεται δικαιώματα έναντι νέου ιδιοκτήτη, έστω και αν ο νέος ιδιοκτήτης γνώριζε κατά το χρόνο της απόκτησης της ακίνητης ιδιοκτησίας ότι μεταξύ του ενοικιαστή και του προηγούμενου ιδιοκτήτη, υπήρχε συμφωνία ενοικίασης σε ισχύ.

20 Για όλους τους πιο πάνω λόγους, θα απέρριπτα την έφεση με έξοδα.

25 *Η έφεση επιτυγχάνει κατά πλειοψηφία με έξοδα. Διατάσσεται επανεκδίκαση για καθορισμό των αποζημιώσεων.*