

ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

Ενώπιον: Γ. Στυλιανίδη, Α.Ε.Δ.

Αρ. Αγωγής: 4242/16

Μεταξύ:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

Ενάγοντες/Αιτητές

και

[REDACTED]

Εναγόμενος/Καθ' ου η Αίτηση

Αίτηση για συνοπτική απόφαση από τους Ενάγοντες,

Αιτητές ημερ. 16.11.2016

22 Σεπτεμβρίου, 2017

Εμφανίσεις:

Για τους Ενάγοντες - Αιτητές: κ. Μ. Βιολάρης

Για τον Εναγόμενο - Καθ' ου η Αίτηση : [REDACTED]

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΑΠΟΦΑΣΗ

Με την παρούσα αίτηση οι Ενάγοντες ζητούν από το Δικαστήριο την έκδοση συνοπτικής απόφασης εναντίον του Εναγόμενου ως η αξίωση στην Έκθεση Απαίτησης, παραγρ. Α, Δ, και Ε. Συγκεκριμένα ζητούν την έκδοση απόφασης για το ποσό των €9.560,00 ως υπόλοιπο οφειλόμενο προς τους Ενάγοντες υπό μορφή δεδουλευμένων και/ή οφειλομένων ενοικίων για το κατάστημα το οποίο ενοικιάζει ο Εναγόμενος από τους Ενάγοντες το οποίο βρίσκεται στην Έγκωμη της επαρχίας Λευκωσίας και

το οποίο περιγράφεται στην Έκθεση Απαίτησης. Επιπρόσθετα ζητούν διάταγμα και/ή απόφαση εναντίον του Εναγόμενου που να τον διατάσσει όπως καταβάλει στους Ενάγοντες ποσό €540.00 μηνιαίως από 1.9.2016 ως αποζημιώσεις από τον τερματισμό της ενοικίασης και/ή από την καταχώρηση της παρούσας αγωγής, μέχρι την παράδοση της κατοχής του ακινήτου από τον Εναγόμενο στους Ενάγοντες. Επίσης στην παράγραφο Δ της Έκθεσης Απαίτησης αυτό που ζητούν είναι την έκδοση διατάγματος που να διατάσσει τον Εναγόμενο όπως εκκενώσει και παραδώσει στους Ενάγοντες εντός 7 ημερών, από της έκδοσής του, της κατοχής του επίδικου καταστήματος.

Η αίτηση βασίζεται στους Θεσμούς Πολιτικής Δικονομίας Δ.18, θ.1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 και 9, Δ.19, Δ.21, Δ.24 θ.6, Δ.48 θ.1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 11 και 12, Δ.64 ως επίσης στις συμφυείς εξουσίες και πρακτική του Δικαστηρίου.

Ως προς τα γεγονότα πάνω στα οποία στηρίζεται, συνοδεύεται από την ένορκη δήλωση του Νίκου Τρούλλου Ενάγοντα 1 στην πιο πάνω αγωγή και συζύγου της Ενάγουσας 2, συνιδιοκτητών του επίδικου καταστήματος και εξουσιοδοτημένος από αυτήν να κάνει την ένορκη δήλωση. Υιοθετά πλήρως το περιεχόμενο της Έκθεσης Απαίτησης, το περιεχόμενο της παρούσας αίτησης και το περιεχόμενο στην Απάντηση στην Υπεράσπιση και Υπεράσπισης στην Ανταπαίτηση. Είναι ιδιοκτήτες του επίδικου υποστατικού που βρίσκεται στην οδό Αρχαγγέλου 1 στον Παρισινό, Έγκωμη, Λευκωσία. Το υποστατικό αυτό δυνάμει σύμβασης ενοικίασης ημερ. 1.7.2013, ενοικιάστηκε στον Καθ' ου η Αίτηση. Η διάρκεια της ενοικίασης καθορίστηκε στα 2 χρόνια ήτοι από την 1.7.2013 μέχρι την 30.6.2015 με δικαίωμα του ενοικιαστή να ανανεώσει την ενοικίαση για ακόμη 2 χρόνια. Το ενοίκιο συμφωνήθηκε σε €500 μηνιαίως για την περίοδο 1.7.2013 μέχρι την 30.6.2015 και €540,00 από 1.7.2015 μέχρι 30.6.2017. Οποιαδήποτε καθυστέρηση ή παράλειψη της πληρωμής δόσης ενοικίου ή μέρους αυτού πέραν των 5 ημερών από της καθορισμένης ημερομηνίας καθώς και οποιαδήποτε παράβαση των όρων

της συμφωνίας από τον ενοικιαστή, δίδει το δικαίωμα στους ιδιοκτήτες να τερματίσουν οποτεδήποτε τη συμφωνία και να ζητήσουν την άμεση εκκένωση και επιστροφή ελεύθερης κατοχής του καταστήματος προς τους ιδιοκτήτες και την πληρωμή τυχόν καθυστερημένων ενοικίων και αποζημιώσεων. Ο Εναγόμενος έλαβε κατοχή του ακινήτου με την υπογραφή της σύμβασης. Από τις αρχές του 2015 κατά παράβαση των όρων της σύμβασης, ο Εναγόμενος σταμάτησε να καταβάλλει οποιοδήποτε ποσό ενοικίου παρόλο που κατέχει και λειτουργεί το επίδικο κατάστημα. Τον Μάιο του 2015 οι Ενάγοντες έλαβαν 3 επιταγές οι οποίες εκδόθηκαν για λογαριασμό του από εταιρεία περιορισμένης ευθύνης συνολικού ποσού €2.500,00. Οι ως άνω επιταγές κατατέθηκαν σε τραπεζικό οργανισμό για πληρωμή, πλην όμως επεστράφησαν απλήρωτες. Οι Ενάγοντες καταχώρισαν αίτηση στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων αρ. αίτησης Ε102/15 η οποία παραπέμφθηκε στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας λόγω έλλειψης δικαιοδοσίας του Δικαστηρίου, επειδή το επίδικο ανεγέρθη μετά την 31.12.1999. Η αίτηση αυτή διεκόπη μετά από δικονομικό διάβημα των δικηγόρων των Εναγόντων συμφωνούντος του δικηγόρου του Εναγόμενου. Η ημερομηνία κοινής Ειδοποίησης είναι η 21.7.2016. Ο Καθ' ου η Αίτηση κατέβαλε το ποσό των €1.000,00 περί τις 20.5.2016 και ουδέν άλλον ποσό κατέβαλε από το 2015 μέχρι σήμερα έναντι των οφειλόμενων ενοικίων. Οι Ενάγοντες απέστειλαν επιστολή 21.7.2016 η οποία επεδόθη με δικαστικό επιδότη με την οποία τερμάτισαν την ενοικίαση του επίδικου υποστατικού με υπαιτιότητα του Εναγόμενου και τον κάλεσαν να παραδώσει κενή και ελεύθερη κατοχή του επίδικου το αργότερο μέχρι την 1.9.2016. Ο Εναγόμενος δεν συμμορφώθηκε με το περιεχόμενο της επιστολής και παρέλειψε να καταβάλει οποιοδήποτε ποσό έναντι των οφειλομένων ενοικίων. Ο Καθ' ου η Αίτηση οφείλει σήμερα, ημερομηνία καταχώρισης της παρούσας Αίτησης, ποσό €9.560,00 από 1.3.2015 μέχρι 31.8.2016 και €1.620,00 από 1.9.2016 μέχρι 30.11.2016 ως ενδιάμεσα οφέλη.

Ο Καθ' ου η Αίτηση καταχώρισε ένσταση την οποία βάσισε στους Θεσμούς Πολιτικής Δικονομίας στον Περί Δικαστηρίων Νόμο 14/60, στον

Περί Πολιτικής Δικονομίας Νόμο Κεφ. 6, και στο άρθρο 30 του Συντάγματος, στη Νομολογία και στις συμφυείς εξουσίες του Δικαστηρίου. Κατέγραψε αριθμό λόγων ένστασης στην ειδοποίηση ένστασης.

Η ένσταση υποστηρίζεται ως προς τα γεγονότα από την ένορκη δήλωση του ίδιου του Εναγόμενου Μιχάλη Κιττήρα στην οποία ισχυρίζεται ότι έχει βάσιμη και καλόπιστη υπεράσπιση. Οι Ενάγοντες παράτυπα αντικανονικά και πρόωρα έχουν καταχωρήσει την παρούσα αγωγή καθότι δεν έχει καταχωρηθεί μετά από προηγούμενη ρητή άδεια του Δικαστηρίου για διακοπή και απόσυρση της αγωγής 5/16. Το Δικαστήριο έδωσε άδεια για διακοπή και επανακαταχώρηση άλλης αγωγής στις 30.9.2016 ενώ η παρούσα αγωγή καταχωρήθηκε στις 9.9.2016 ήτοι πριν την εξασφάλιση της άδειας του Δικαστηρίου. Η ιδιοκτησία του ακινήτου τίθεται υπό ξεκάθαρη αμφισβήτηση καθότι δεν φαίνεται πουθενά η ιδιοκτησία του από τους Ενάγοντες. Το Τεκμήριο 1 στην ένορκη δήλωση του Ενάγοντα 1 αφορά αγοραπωλητήριο έγγραφο με το οποίο δεν προσδιορίζεται το ακίνητο που αφορά. Δεν έχουν παρουσιάσει τίτλο ιδιοκτησίας. Οι Ενάγοντες έχουν προβεί σε περαιτέρω δικονομικά διαβήματα στην πιο πάνω αγωγή και έτσι η καταχώρηση της παρούσας αίτησης δεν έγινε καλόπιστά και αποτελεί περιφρόνηση του Δικαστηρίου και κατάχρηση της διαδικασίας. Συμφωνήθηκε με τους Ενάγοντες όπως το επίδικο υποστατικό κατέχεται και χρησιμοποιείται νόμιμα για την διεξαγωγή των εργασιών της εταιρείας Doberman Moto Ltd της οποίας ο Εναγόμενος είναι αξιωματούχος και η οποία εταιρεία έχει το εγγεγραμμένο γραφείο στο εν λόγω κατάστημα. Τα ενοίκια καταβάλλονταν από την εταιρεία αυτή και οι Αιτητές αποδέχονταν την καταβολή των ενοικίων από την εν λόγω εταιρεία. Συμφώνησαν και συγκατατίθεντο και ήταν σε γνώση τους ότι το επίδικο κατάστημα κατείχετο από την εν λόγω εταιρεία νόμιμα και όχι από τον Εναγόμενο για την διεξαγωγή των εργασιών της. Από τις επιταγές φαίνεται ότι η εταιρεία κατέβαλλε το ποσό του ενοικίου μέχρι ενός χρονικού διαστήματος αφού οι Αιτητές παραβίασαν τα συμφωνηθέντα. Ήταν όροι της συμφωνίας ότι οι Ενάγοντες θα παρείχαν 2 χώρους στάθμευσης και για να καταστεί το κατάστημα λειτουργικό θα προχωρούσε

ο Εναγόμενος σε συγκεκριμένες και συμφωνηθείσες εργασίες στο κατάστημα, το κόστος των οποίων συμφωνήθηκε ότι θα κατέβαλλαν οι Αιτητές είτε εφάπαξ είτε διά της ανάλογης αποκοπής του από το αντίτιμο της ενοικίασης. Η υποχρέωση των Αιτητών για καταβολή του κόστους των εργασιών και επιδιορθώσεων ήταν όρος της συμφωνίας. Οι Αιτητές δεν τήρησαν τα συμφωνηθέντα. Η επιστολή τερματισμού ημερ. 21.7.2016 ουδέποτε ελήφθη από τον Εναγόμενο

ΝΟΜΙΚΗ ΠΤΥΧΗ

A. Προϋποθέσεις ή κριτήρια για έκδοση συνοπτικής απόφασης

Μετά την καταχώρηση σημειώματος εμφανίσεως και υπεράσπισης καταχωρήθηκε η παρούσα Αίτηση για συνοπτική απόφαση υποστηριζόμενη από ένορκη δήλωση, του Ενάγοντα αρ. 1, Νίκου Τρούλλου, ο οποίος ισχυρίζεται ότι είναι γνώστης των γεγονότων και ο οποίος επιβεβαίωσε το περιεχόμενο του ειδικώς οπισθογραφημένου κλητηρίου εντάλματος (δυνάμει της Δ.2 Κ.6) ισχυριζόμενος ότι ο Εναγόμενος καταχώρησε εμφάνιση μόνο και μόνο για σκοπούς καθυστέρησης της διαδικασίας καθότι δεν έχει οποιαδήποτε εύλογη υπεράσπιση στην αγωγή.

Τα κριτήρια που πρέπει να πληρούνται είναι τα ακόλουθα, για την έκδοση συνοπτικής απόφασης:

- (α) Το κλητήριο ένταλμα πρέπει να είναι ειδικά οπισθογραφημένο.
- (β) Ο Εναγόμενος να έχει καταχωρήσει εμφάνιση.
- (γ) Η ένορκη δήλωση που υποστηρίζει την αίτηση να γίνεται από τον Ενάγοντα ή άλλο πρόσωπο που μπορεί να ορκισθεί θετικά ως προς τα γεγονότα και που επαληθεύει το αγώγιμο δικαίωμα ως και το ποσό που απαιτείται και να δηλώνεται ότι απ' ότι πιστεύει δεν υπάρχει υπεράσπιση στην αγωγή.

Όταν και εφόσον ο Ενάγων αποδείξει τις πιο πάνω προϋποθέσεις το βάρος μετατοπίζεται στον Εναγόμενο ο οποίος θα πρέπει να ικανοποιήσει

το Δικαστήριο ότι έχει καλή υπεράσπιση ή να αποκαλύψει τέτοια γεγονότα που να θεωρηθούν επαρκή ώστε να του δοθεί δυνατότητα καταχώρησης υπεράσπισης.

Στην παρούσα υπόθεση ο ομνύοντας, Ενάγων αρ. 1, λέγει στην παράγραφο 1 ότι έχει προσωπική γνώση των γεγονότων, έχει στην κατοχή και φύλαξη του όλα τα σχετικά με την παρούσα υπόθεση έγγραφα και προβαίνει στην ένορκη δήλωση πλήρως εξουσιοδοτημένος από την Ενάγουσα αρ. 2. Δηλώνει ότι υιοθετεί πλήρως το περιεχόμενο της Έκθεσης Απαίτησης ως επίσης και το περιεχόμενο της παρούσας Αίτησης. Στις παραγράφους 16 και 17 της ένορκης του δήλωσης επαληθεύει τόσο το αγώγιμο δικαίωμα καθώς και τα ποσά που απαιτεί. Στη δε παράγραφο 22 δηλώνει ότι ο Καθ' ου η Αίτηση δεν παρουσιάζει εύλογη υπεράσπιση, έχοντας καταχωρήσει σημείωμα εμφάνισης και υπεράσπιση απλά και μόνο για να καθυστερήσει η εκδίκαση της υπόθεσης.

Βρίσκω ότι ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις της Δ.18 θ.1, για την έκδοση απόφασης με συνοπτική διαδικασία και το βάρος απόδειξης, σύμφωνα με τη νομολογία, μετατοπίζεται στους ώμους του Εναγόμενου για να ικανοποιήσει το Δικαστήριο ότι έχει καλή υπεράσπιση στην αγωγή.

Στην απόφαση **Παύλου ν. Οργανισμού Χρηματοδότησης Τραπεζής Κύπρου Λτδ** (ανωτέρω) λέχθηκαν τα εξής:

«Το πρωτόδικο Δικαστήριο ορθά εναπέθεσε το βάρος της απόδειξης στους ώμους του εφεσεύοντα να ικανοποιήσει το Δικαστήριο ότι έχει καλή υπεράσπιση. Η νομολογία επί του θέματος αυτού είναι διαχρονικά πάγια (Βλέπε: *Kypros Kyprianides ν. Symeon Ioannou* (1966) 1 C.L.R. 265, *CY.E.M.S. Co. ν. Central Co-operative Industries* (1982) 1 C.L.R. 897, *Χριστάκης Αυγουστή και Άλλος ν. Γεωργίου Πίριλλου* (1997) 1 Α.Α.Δ. 5 και *Vidisava Subotic ν. Δήμου Στολιανίδη* (1998) 1 Α.Α.Δ. 22).

Οι αρχές που διέπουν την εφαρμογή της Δ.18 έχουν τεθεί από παλιά και επαναλαμβάνονται σε νεότερες αποφάσεις του Ανωτάτου Δικαστηρίου. Σκοπός της Δ.18 είναι να δώσει τη δυνατότητα στον ενάγοντα να επιτύχει συνοπτική απόφαση χωρίς δίκη αν μπορεί να αποδείξει την υπόθεσή του

και αν ο εναγόμενος δεν μπορέσει να προβάλει μια καλόπιστη υπεράσπιση ή να εγείρει ζήτημα κατά της απαίτησης, το οποίο πρέπει να δικαστεί.»

Στην απόφαση **Κυριάκου v. Αναστασίου (2013) 1 Α.Α.Δ. σελ.**

148 λέχθηκαν τα εξής:

«Όσον αφορά την ουσία του θέματος, είναι γνωστό ότι η δυνατότητα που παρέχεται από τη Δ.18 των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας προς έκδοση συνοπτικής απόφασης, αποτελεί τον επιτρεπόμενο δικονομικά τρόπο παράκαμψης της συνήθους διεξαγωγής της δίκης και κατά συνέπεια αποτελεί από αυτή την άποψη ένα εξαιρετικό μέτρο. Προσφέρεται στα πλαίσια όσο το δυνατόν γρήγορης απονομής της δικαιοσύνης εκεί όπου ο ενάγων συμμορφούμενος με τις διατάξεις της Δ.18 θ.1, μετατοπίζει το βάρος στους ώμους του Εναγομένου για να αποκαλύψει καλή υπεράσπιση. Ο εναγόμενος θα πρέπει σύμφωνα με σαφή και καθιερωμένη νομολογία, να δώσει επαρκείς λεπτομέρειες προς ικανοποίηση του Δικαστηρίου για να του δοθεί άδεια να υπερασπιστεί την υπόθεση. Αναμφίβολα η εξουσία του Δικαστηρίου κάτω από τη Δ.18 ασκείται με φειδώ και όπου εμφανώς τα γεγονότα που η πλευρά του Εναγομένου παραθέτει μέσα από την ένσταση της, δεν αφήνουν περιθώρια για νόμιμη υπεράσπιση, (δείτε **Μάρκος Νικολάου Λτδ v. Adamko Constructions Ltd (2005) 1 Α.Α.Δ. 376**).

Έχει υποδειχθεί στη **N.V. Caterchef Ltd v. P.C.P. Electronics Ltd (1999) 1 Α.Α.Δ. 1912** και έχει επιβεβαιωθεί εκ νέου στην υπόθεση **Sigma Radio T.V. Ltd v. Αρχής Ραδιοτηλεόρασης Κύπρου (2005) 1 Α.Α.Δ. 408**, ότι το δικαίωμα υπεράσπισης χωρίς όρους δεν «... ικανοποιείται χωρίς την παροχή λεπτομερειών σε λογική έκταση διαφορετικά, θα ήταν εύκολο σε σχεδόν κάθε περίπτωση να εξασφαλιστεί άδεια με γενικούς και αόριστους ισχυρισμούς με αποτέλεσμα την ακρήσειυση του.». Το τι αναμένεται από ένα εναγόμενο όταν αντιμετωπίζει αίτηση για συνοπτική απόφαση, έχει διαχρονικά επιβεβαιωθεί από τη φράση «condescend upon particulars». Στο Annual Practice 1970 σελ. 127, παρ. 14/3-4/4, αναφέρονται τα εξής:

«The defendant's affidavit must "condescend upon particulars", and should, as far as possible, deal specifically with the plaintiff's claim and affidavit, and state clearly and concisely what the defence is, and what facts are relied on as supporting it. It should also state whether the defence goes to the whole or part of the claim, and in the latter case it should specify the part.

... .. if a legal objection is raised, the facts and the point of law arising thereon must be clearly stated.

Indeed, in all cases, sufficient facts and particulars must be given to show that there is a bona fide defence.»

Ο Εναγόμενος έχει υποχρέωση όχι να αποδείξει την υπόθεση του αλλά να δώσει επαρκείς λεπτομέρειες προς ικανοποίηση του Δικαστηρίου για να του δοθεί άδεια να υπερασπιστεί την υπόθεση.

Η ακρόαση της Αίτησης έγινε με βάση το περιεχόμενο των ενόρκων δηλώσεων χωρίς οποιοσδήποτε από τους ενόρκως δηλούντες να αντεξεταστεί.

Στην απόφαση **Iacovou Brothers (Constr.) Ltd v Fashionwise Ltd** (2000) 1 AAD σελ. 1377 λέχθηκαν τα ακόλουθα:

«Είναι ορθό ότι σε περιπτώσεις αιτήσεων που οι ισχυρισμοί του αιτητή αμφισβητούνται ο αιτητής θα πρέπει να προσκομίσει προφορική μαρτυρία για να αποδείξει το σχετικό βάρος που έχει για την απόδειξη των ισχυρισμών του. (Ιδε **Krashias Shoe Factory Ltd v Adidas Sportschuhfabriken Adi Dossier K.G.** (1989) 1(E) A.A.Δ. 750 και **Louis Vuitton v Dermosak Ltd and Orphanidou** (1992) 1 A.A.Δ. 1453). Ο αιτητής μπορεί να αποδείξει το σχετικό βάρος της απόδειξης είτε με την παράθεση της δικής του μαρτυρίας είτε με την αποκάλυψη στοιχείων που προκύπτουν από την αντεξέταση στην οποία υποβάλλει τα πρόσωπα τα οποία έχουν προβεί σε ένορκες δηλώσεις εκ μέρους του καθ' ου η αίτηση. Επισημαίνουμε ότι με την πρόσφατη τροποποίηση του Κανονισμού 4 της Διαταγής 48 (Ιδε ο περί Πολιτικής Δικονομίας (Τροποποιητικός) (Αρ. 3) Διαδικαστικός Κανονισμός του 1999) η ακρόαση της αίτησης διεξάγεται με βάση τα γεγονότα που περιέχονται στις ένορκες δηλώσεις με δυνατότητα αντεξέτασης».

Συνεπώς το Δικαστήριο θα βασιστεί στα γεγονότα όπως αυτά περιέχονται στις ένορκες δηλώσεις λαμβανομένου υπόψη του βάρους απόδειξης των ισχυρισμών εκάστου των δύο Μερών.

Β. Κατά πόσο είναι πρόωρη η παρούσα Αγωγή

Οι Ενάγοντες καταχώρισαν στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων Λευκωσίας την Αίτηση Ε102/2015. Η εν λόγω υπόθεση μετά από απόφαση του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων Λευκωσίας παραπέμφθηκε στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας λόγω έλλειψης Δικαιοδοσίας αφού το επίδικο ανεγέρθηκε μετά την 31.12.1999. Στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας η υπόθεση έλαβε τον αριθμό 5/2016 και εν συνεχεία διεκόπη με απόφαση του Δικαστηρίου αφού πληρώθηκαν τα δικηγορικά έξοδα του δικηγόρου του Εναγόμενου και αφού προηγουμένως λήφθηκε η γραπτή συγκατάθεση του Δικηγόρου του Εναγόμενου, στις 21.7.2016. Στις 30.9.2016 το Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας διέκοψε την υπόθεση 5/2016 με δικαίωμα στους Ενάγοντες επανακαταχώρησης. Στις 9.9.2016 καταχωρήθηκε η παρούσα αγωγή. Η απόσυρση και η επακόλουθη απόρριψή της χωρίς άδεια του Δικαστηρίου που εξ ορισμού εμπεριέχει την αναγνώριση στον Ενάγοντα δικαιώματος καταχώρισης νέας αγωγής, δημιουργεί δεδικασμένο **Πατσαλίδηςν. Δίσπυρου (2006) 1 ΑΑΔ 17.** Στην παρούσα υπόθεση η υπόθεση αρ. 5/2016 διεκόπη μετά από άδεια του Δικαστηρίου. Συνεπώς δεν δημιουργείται δεδικασμένο. Η καταχώρηση της παρούσας Αγωγής έγινε μετά την έγγραφη συγκατάθεση ημερ. 21.7.2016, του Εναγόμενου, για διακοπή της Αγωγής 5/2016 και χωρίς βλάβη του δικαιώματος των Εναγόντων να προχωρήσουν με νέα αγωγή με τους ίδιους διαδικούς για το ίδιο επίδικο θέμα. Με βάση τα γεγονότα αυτά βρίσκω ότι δεν υπάρχει δεδικασμένο ούτε κατάχρηση της διαδικασίας. Η αγωγή αρ. 5/2016 διεκόπη μετά από έγγραφη συγκατάθεση του Εναγόμενου και μετά από άδεια του Δικαστηρίου. Ο σχετικός ισχυρισμός του Εναγομένου απορρίπτεται.

Γ. Τερματισμός συμφωνίας ενοικίασης

Η επίδοση της επιστολής τερματισμού έγινε στο Ρένο Κιτιήρα για λογαριασμό του Εναγομένου, ως υπεύθυνου στον τόπο εργασίας του, όπως

αναφέρεται στην ένορκη δήλωση επίδοσης. Είναι ιαχυρισμός του Εναγόμενου, στην ένορκη του δήλωση ότι ο πατέρας του ονομάζεται Ανδρέας Κιπτήρας και είναι ανίκανος για εργασία εδώ και 15 χρόνια διότι έπαθε εγκεφαλικό και δεν μπορεί να περπατήσει ούτε και να μιλήσει. Επισυνάπτει προς τούτο βεβαίωση του κοινοτάρχη Λατσιών. Δεν αντεξετάστηκε γι' αυτό του τον ιαχυρισμό ο Εναγόμενος. Βρίσκω ότι η επίδοση της επιστολής δεν είναι ορθή. Στην απόφαση όμως **Παπαργυρού ν. Μιχαηλίδη, Πολιτική Έφεση Αρ. 215/2010, ημερ. 27.9.2016** λέχθηκαν τα εξής:

«Όμως, από την ίδια την απόφαση προκύπτει σαφώς ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο θεώρησε ότι η συμφωνία τερματίστηκε με την καταχώριση της αγωγής. Από τη στιγμή που ο εφεσίβλητος είχε το δικαίωμα να τερματίσει τη συμφωνία, με την καταχώριση του ειδικά οπισθογραφημένου κλητηρίου εντάλματος, κατέστησε σαφές στον εφεσείοντα ότι επέλεξε να τερματίσει τη συμφωνία (βλ. **Καταφυγιώτης κ.α. ν. Χρ. Χρυσοστομή (1997) 1 ΑΑΔ 1945** και **Johnson v. Agnew (1979) 1 All E.R. 883**)».

Η καταβολή των μηνιαίων ενοικίων στη συμφωνηθείσα ημερομηνία είναι ουσιώδης όρος του συμβολαίου, του ενοικιαστήριου εγγράφου που υπεγράφη μεταξύ των διαδίκων. Σύμφωνα με τον όρο 14 του ενοικιαστήριου εγγράφου:

«Οποιαδήποτε καθυστέρηση ή παράλειψη της πληρωμής δόσης ενοικίου ή μέρους αυτού πέραν των πέντε (5) ημερών από της καθορισμένης ημερομηνίας πληρωμής, ανεξαρτήτως εάν εξητήθη ή όχι, καθώς επίσης και οποιαδήποτε παράβαση των όρων της Συμφωνίας από τον ενοικιαστή, δίδει το δικαίωμα στους ιδιοκτήτες να τερματίσουν οποτεδήποτε τη Συμφωνία και να ζητήσουν την άμεση εκκένωση του καταστήματος προς αυτούς, όπως και την πληρωμή τυχόν καθυστερημένων ενοικίων και νόμιμων αποζημιώσεων».

Συνεπώς η συμφωνία ενοικίασης τερματίστηκε με την καταχώριση της παρούσας αγωγής, όπως αναφέρονται και στην απόφαση **Παπαργυρού ν. Μιχαηλίδη** (ανωτέρω).

Δ. Ιδιοκτησία του επίδικου υποστατικού

Είναι ισχυρισμός του Εναγομένου – Καθ' ου η Αίτηση ότι ενώ οι αιτητές ισχυρίζονται ότι είναι ιδιοκτήτες του επίδικου ακινήτου εντούτοις δεν εμφανίζεται πουθενά η ιδιοκτησία τους.

Από το πωλητήριο έγγραφο, τεκμήριο 1 στην Αίτηση, φαίνεται ότι οι Ενάγοντες αγόρασαν από την εταιρεία PETROU & PETROU ESTATE LTD το επίδικο ακίνητο. Δεν φαίνεται στο εν λόγω έγγραφο να είναι οποιοσδήποτε άλλος ιδιοκτήτης του επίδικου ακινήτου παρά μόνο οι Αιτητές. Η συμφωνία αυτή δεν ακυρώθηκε. Ο Εναγόμενος υπόγραψε το ενοικιαστήριο έγγραφο που αφορά το επίδικο ακίνητο, με τους Ενάγοντες ως ιδιοκτήτες. Στην παράγραφο (Α) του εγγράφου αναγνωρίζεται από τον Εναγόμενο, ως συμβάλλομενο, ότι οι Ενάγοντες είναι ιδιοκτήτες του επίδικου ακινήτου. Ο Εναγόμενος δεν προσκόμισε οποιαδήποτε μαρτυρία που να αποδεικνύει το αντίθετο, ότι δηλαδή οι Ενάγοντες δεν είναι ιδιοκτήτες αλλά κάποιος άλλος. Και αυτός ο ισχυρισμός του καθ' ου η αίτηση απορρίπτεται.

Ε. Κατοχή του επίδικου καταστήματος

Είναι ισχυρισμός του Εναγόμενου ότι διά της γραπτής συμφωνίας ενοικίασης ημερομηνίας 01.07.2013 συμφωνήθηκε να ενοικιαστεί το κατάστημα που ευρίσκεται επί της Λεωφόρου Αρχαγγέλου 1, Παρισσινός, Έγκωμη, 2410, Λευκωσία, πλην όμως εν γνώσει και με τη συγκατάθεση των αιτητών το εν λόγω υποστατικό συμφωνήθηκε κατά τον ουσιώδη χρόνο να κατέχεται και χρησιμοποιείται νόμιμα για τη διεξαγωγή των εργασιών της από την εταιρεία DOBERMAN MOTO LIMITED, της οποίας ο καθ' ου η αίτηση είναι αξιωματούχος, η οποία αποτελεί νομικό πρόσωπο το οποίο έχει το εγγεγραμμένο γραφείο του στο εν λόγω κατάστημα και ασχολείται με την πώληση και επιδιόρθωση μοτοσυκλετών και άλλων συναφών εργασιών.

Το ενοικιαστήριο έγγραφο υπογράφηκε από τους Ενάγοντες ως ιδιοκτήτες και από τον Εναγόμενο ως ενοικιαστή. Σύμφωνα με τον όρο 3 του εγγράφου:

«Ο Ενοικιαστής δεν θα έχει το δικαίωμα να μετενοικιάζει, εκχωρεί ή παραχωρεί άδεια χρησιμοποίησης ή κατοχής από τρίτο ή τρίτα πρόσωπα, του όλου ή οποιουδήποτε μέρους του καταστήματος και των Χώρων Στάθμευσης χωρίς την γραπτή συγκατάθεση των Ιδιοκτητών».

Ο Εναγόμενος ούτε γραπτή συγκατάθεση των ιδιοκτητών παρουσίασε αλλά ούτε οποιοδήποτε άλλο έγγραφο που να υποστηρίζει τους ισχυρισμούς του.

Ο γενικός κανόνας είναι όταν μια συμφωνία έχει αποτυπωθεί εγγράφως, είτε ύστερα από επιθυμία των συμβαλλομένων είτε ως αποτέλεσμα νομικής υποχρέωσης, δεν επιτρέπεται η αποδοχή εξωγενούς μαρτυρίας, για να αντικρούσει, τροποποιήσει, αφαιρέσει ή προσθέσει στους όρους της (**Το Δίκαιο της Απόδειξης: Δικονομικές και Ουσιαστικές Πτυχές, Ηλιάδης – Σάντης σελ. 374**). Ούτε ο ισχυρισμός αυτός του Εναγομένου ευσταθεί.

ΣΤ. Ισχυρισμός του Εναγομένου – Καθ' ου η Αίτηση αναφορικά με την επίδικη συμφωνία ότι (α) θα του παρέιχαν δύο χώρους στάθμευσης και (β) για τους σκοπούς ενοικίασης του καταστήματος και για να καταστεί το κατάστημα λειτουργικό αφού το κατάστημα δεν ήταν σε καλή κατάσταση θα προχωρούσε ο Καθ' ου η Αίτηση σε συγκεκριμένες και συμφωνηθείσες εργασίες και επιδιορθώσεις στο κατάστημα το κόστος των οποίων συμφωνήθηκε ότι θα κατέβαλλαν οι αιτητές είτε εφάπαξ είτε διά της ανάλογης αποκοπής του από το αντίτιμο της ενοικίασης.

Στο ενοικιαστήριο έγγραφο ημερομηνίας 01.07.2013 δεν συμπεριλαμβάνεται παράγραφος που να περιέχει τον πιο πάνω ισχυρισμό με στοιχείο (β). Η ενοικίαση ξεκίνησε από την 01.07.2013. Έχουν καταβληθεί τα ενοίκια μέχρι τις αρχές του 2015 χωρίς να ζητηθεί

οποιοδήποτε ποσό για τις πιο πάνω δήθεν συμφωνηθείσες εργασίες που ισχυρίζεται ο Εναγόμενος. Δεν φαίνεται από οποιονδήποτε έγγραφο, που έχει επισυναφθεί στην ένσταση να απαιτεί ο Εναγόμενος το ποσό των €15.000,00 ή οποιοδήποτε άλλο ποσό για τις πιο πάνω ισχυριζόμενες αποζημιώσεις. Στην προσπάθειά του ο Εναγόμενος να εγείρει κάποια υπεράσπιση σκέφτηκε να αξιώσει το πιο πάνω ποσό.

Ο Εναγόμενος δεν ισχυρίζεται ότι εξόφλησε ή κατέβαλε τα οφειλόμενα ενοίκια. Επικαλείται αποκοπή του κόστους των εργασιών από το αντίτιμο της ενοικίασης. Ο συμψηφισμός δεν ισχύει στην Κύπρο **HEATRON CO LTD V. ΠΟΛΥΚΑΡΠΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ (1999) 1 Α.Α.Δ. 577** και **Αντωνίου κ.α. v. Popular Bank (1994) 1 Α.Α.Δ. 720**. Συνεπώς, ο Εναγόμενος οφείλει τα ενοίκια όπως τα απαιτούν οι Ενάγοντες με την έκθεση απαίτησής τους. Είναι ξεκαθαρισμένη απαίτηση.

Στην απόφαση **Louis Georges Fashions Ltd και άλλων (1996) 1Α Α.Α.Δ. 272** αναφέρθηκαν τα εξής:

«Στην προκείμενη περίπτωση εάν, κατά την έκδοση της απόφασης στην αγωγή, το Επαρχιακό Δικαστήριο κατέληγε ότι υπήρξε ανατοκισμός, θα μπορούσε να τον παραμερίσει χωρίς να επηρεαστεί το υπόλοιπο της απαίτησης. Δηλαδή, η πρόνοια για ανατοκισμό δεν εμόλυνε τη σύμβαση στην ολότητα της: βλ. ***Turkish Bank of Nicosia Ltd. v. Mustafa H. Cukurova and Others*** (1977) 1 C.L.R. 233. Στο ίδιο και ατείνει και η απόφαση στην υπόθεση ***Τράπεζα Κύπρου και Άλλοι v. Coudounaris Food Products Ltd. και Άλλων*** (1995) 1 Α.Α.Δ. 641. Επανέρχομαι στο θέμα της δικαιοδοσίας. Όπως και αν ανικρύσει κανείς την έννοια της - βλ. τις υποθέσεις ***Armah v. Government of Ghana*** [1966] 3 All E.R. 177 και ***Anisminic Ltd. v. The Foreign Compensation Commission & 3 Another*** [1969] 1 All E.R. 208 - στην παρούσα περίπτωση δεν υπήρχε έλλειψη δικαιοδοσίας.»

Στην υπόθεση **ZAPTAΡ ΠΑΧΑΤΟΥΡΙΑΝ v. ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΚΥΠΡΟΥ ΔΤΔ (2002) 1Α Α.Α.Δ. 322** αναφέρθηκαν τα εξής:

«Τέλος, στο μέρος (γ) του λόγου έφεσης η Εφεσείουσα παραπονείται ότι το δικαστήριο δεν έλαβε υπ' όψη του ότι η Εφεσείουσα δεν είχε προηγούμενη πληροφόρηση της κατάστασης λογαριασμού και έτσι δεν ήταν σε θέση να δώσει περισσότερα στοιχεία σε στήριξη της θέσης της εκτός αν αποκαλύπτετο πλήρως ο λογαριασμός. Είναι όμως, σύμφωνα με την πάγια νομολογία στην οποία παρέπεμψε σε έκταση η ευπαιδευτη δικαστής, και την οποία δεν χρειάζεται να επαναλάβουμε, υποχρέωση του εναγόμενου, εφ' όσον ο Ενάγων συμμορφωθεί με τις προϋποθέσεις της Δ.18 θ.1, να αποκαλύψει γεγονότα που του δίδουν δικαίωμα να υπερασπισθεί την αγωγή, παρέχοντας όχι γενικούς και αόριστους ισχυρισμούς και πιθανολογήσεις αλλά επαρκή στοιχεία και λεπτομέρειες. Εν πάση περιπτώσει δε, όλα τα στοιχεία που αφορούσαν τη θέση της Εφεσείουσας για υπερχρεώσεις και ανατοκισμό τέθησαν ενώπιον του δικαστηρίου από την ίδια την Τράπεζα, η ενόρκως δηλούσα για την οποία και δεν αντεξιδιάσθη καν, και αναιρούσαν τη θέση της Εφεσείουσας. Και κάτι άλλο συναφές. Στο τέλος της ημέρας, η θέση της Εφεσείουσας απέληγε να είναι όχι η καθόλου αμφισβήτηση της υποχρέωσης της αλλά η αμφισβήτηση του ακριβούς ποσού που οφείλετο. Και αν ακόμα μπορούσε να δείξει ότι είχε δικαίωμα υπεράσπισης ως προς την έκταση των ισχυριζόμενων υπερχρεώσεων και ανατοκισμού, που δεν έδειξε, η άδεια υπεράσπισης θα περιοριζέτο στην έκταση εκείνη και δεν θα εκάλυπτε το σύνολο της απαίτησης.»

Στην απόφαση **CH ARESTI ESTATES LIMITED κ.α. v. LOUCAS KYPRIANOU CO ENTERPRISES LTD, ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΦΕΣΗ ΑΡ. 68/11, 21/10/2016**, λέχθηκαν τα εξής:

«Το πρωτόδικο Δικαστήριο έκρινε ότι δεν δίδονταν επαρκείς λεπτομέρειες προς υπεράσπιση. Δεν αμφισβητείτο η οφειλή των ενοικίων, η θέση περί μη αδειούχων υποστατικών δεν θα μπορούσε να δημιουργήσει εν πάση περιπτώσει ακυρότητα στη συμφωνία, οι δε εφεσείοντες χρησιμοποιούσαν και παρέμεναν στα διαμερίσματα χωρίς ποτέ να είχαν τερματίσει τη συμφωνία, καταβάλλοντας τα ενοίκια μέχρι και το Μάρτιο του 2010. Η όποια ενδεχόμενη απαίτηση των ιδίων των εφεσείοντων θα μπορούσε να αποτελέσει το αντικείμενο ανταπαιτήσης, ή χωριστής αγωγής, αλλά δεν επηρέαζαν το δικαίωμα των εναγόντων σε συνοπτική απόφαση».

Έχοντας κατά νου τα πιο πάνω που λέχθηκαν στις τρεις αποφάσεις, οι Ενάγοντες δικαιούνται συνοπτικής απόφασης εναντίον του Εναγομένου για το ποσό που ζητούν στις παραγράφους Α και Ε της Έκθεσης Απαίτησης και διατάγματος ως η παράγραφος Δ της Έκθεσης Απαίτησης.

Ουδένως άλλος λόγος για να δοθεί άδεια στον Εναγόμενο να υπερασπιστεί, ευσταθεί. Ουδεμία άλλη καλόπιστη υπεράσπιση προβάλλεται ή εγείρεται κατά της απαίτησης των Εναγόντων.

Η απαίτηση των Εναγόντων για ποσό €20.000,00 ως ειδικές αποζημιώσεις (παράγραφος Η της Έκθεσης Απαίτησης) και η Ανταπαίτηση του Εναγομένου παραμένουν προς εκδίκαση.

Εκδίδεται συνοπτική απόφαση υπέρ των Εναγόντων και εναντίον του Εναγομένου ως οι παραγράφοι Α και Ε της Έκθεσης Απαίτησης. Επίσης εκδίδεται διάταγμα εναντίον του Εναγομένου ως η παράγραφος Δ της Έκθεσης Απαίτησης.

Επιδικάζεται νόμιμος τόκος στα επιδικασθέντα ποσά από την ημέρα που κατέστησαν οφειλόμενα μέχρι την εξόφλησή τους.

Επιδικάζονται έξοδα υπέρ των Εναγόντων και εναντίον του Εναγομένου όπως αυτά θα υπολογισθούν από τον Πρωτοκολλητή και εγκριθούν από το Δικαστήριο.

(Υπ.)

Γ. Στυλιανίδης, Α.Ε.Δ.

Πιστό Αντίγραφο

Πρωτοκολλητής

/ΕΣΓ/ΧΡΓ

τις 31.08.2017. Το ενοίκιο συμφωνήθηκε σε €5.000,00 μηνιαίως μέχρι 31.08.2013, €5.500,00 μηνιαίως μέχρι 31.08.2015 και €6.000,00 μηνιαίως μέχρι 31.08.2017.

Λόγω της οικονομικής κρίσης, η ενάγουσα αποδέχθηκε κατά τον Απρίλιο του 2013, αίτημα της εναγομένης να εισπράττει για συγκεκριμένη χρονική περίοδο ήτοι από 01.04.13 μέχρι 31.03.14, μειωμένο ενοίκιο κατά €500,00. Μετά όμως τη λήξη της πιο πάνω περιόδου, η εναγομένη κατά παράβαση των συμφωνηθέντων, με μονομερή πράξη καταβάλλει μόνο το ποσό των €4.500,00 μηνιαίως και όχι €5.500,00 που προνοείται μέχρι 31.08.2015 και €6.000,00 που προνοείται μέχρι το τέλος της ενοικίασης. Η εναγομένη αρνήθηκε να καταβάλει τα πιο πάνω δεδουλευμένα ενοίκια παρά την αξίωση της ενάγουσας. Εξακολουθεί δε να κατέχει την επίδικα οικία παράνομα και χωρίς την συγκατάθεση της ενάγουσας, παρά το γεγονός ότι η ενάγουσα με επιστολή των δικηγόρων της ημ. 03.02.2017, τερμάτισε τη συμφωνία και αξίωσε την παράδοση της επίδικης οικίας.

Η ενάγουσα αξιώνει επίσης το ποσό των €7.500,00 μηνιαίως ως αποζημίωση για όσο χρονικό διάστημα η εναγομένη εξακολουθεί να επεμβαίνει παράνομα στο υποστατικό. Αξιώνει επίσης το ποσό των €45.000,00 ως αποζημιώσεις για διάφορες αυθαίρετες εγκαταστάσεις και ζημιές στο εσωτερικό της οικίας και στον κήπο μεταξύ άλλων και στο σύστημα άρδευσης του γρασιδιού.

Η παρούσα αίτηση

Μετά την επίδοση της αγωγής, η εναγομένη καταχώρισε εμφάνιση μέσω δικηγόρου. Ακολούθησε η καταχώριση της παρούσας αίτησης με την οποία η ενάγουσα ζητά την έκδοση συνοπτικής απόφασης εναντίον της εναγομένης σε μερικές από τις θεραπείες της έκθεσης απαίτησης με το αιτιολογικό ότι σε αυτές στερείται υπεράσπισης. Συγκεκριμένα, αιτείται συνοπτικής απόφασης για τις πιο κάτω θεραπείες:

- i. Για το ποσόν των €53.000,00 ως η παρ'σγρσφος Α του ειδικά οπισθογραφημένου κλητηρίου εντάλματος .

- ii. Για διάταγμα παράδοσης ελεύθερης κατοχής της επίδικης οικίας στην ενάγουσα και για διάταγμα με το οποίο να διατάσσεται η εναγομένη να σταματήσει να επεμβαίνει παράνομα στο επίδικο υποστατικό.
- iii. Για το ποσόν των €6.000,00 μηνιαίως ως ενδιάμεσα οφέλη από 01.09.2017 μέχρι την ημερομηνία που το επίδικο υποστατικό τεθεί υπό την κατοχή και/ή τον έλεγχο της ενάγουσας.

Διαζευκτικά σε περίπτωση που το Δικαστήριο επιτρέψει στην εναγομένη να υπερασπιστεί, η ενάγουσα αιτείται απόφαση που να διατάσσει την εναγομένη να καταβάλλει στην ενάγουσα, το ποσόν των €6.000,00 μηνιαίως μέχρι την έκδοση απόφασης επί της ουσίας της αγωγής.

Η ενάγουσα αιτείται περαιτέρω νόμιμο τόκο επί κάθε καθυστερημένου ποσού από την ημέρα που αυτό έχει καταστεί πληρωτέο μέχρι τελικής εξόφλησης και/ή οποιοδήποτε άλλο επιτόκιο θεωρήσει το Δικαστήριο ορθό και δίκαιο υπό τις περιστάσεις.

Την αίτηση συνοδεύει ένορκη δήλωση της ίδιας της ενάγουσας, η οποία δηλώνει ότι έχει προσωπική γνώση των γεγονότων και ότι έχει στην κατοχή και στη φύλαξη της, όλα τα σχετικά με την παρούσα υπόθεση έγγραφα.

Στη συνέχεια, η ενάγουσα αναφέρεται εξαντλητικά στο ιστορικό της υπόθεσης και στην αλληλογραφία των συνηγόρων των διαδίκων μέχρι και την καταγγελία της σύμβασης εκ μέρους της. Αναφέρεται περαιτέρω αναλυτικά, στον τρόπο με τον οποίο προκύπτουν τα κατ' ισχυρισμόν οφειλόμενα ενοίκια.

Ακολούθως, η ενάγουσα παραθέτει τις προϋποθέσεις έκδοσης συνοπτικής απόφασης κατόπιν νομικής συμβουλής των συνηγόρων της. Ισχυρίζεται ότι οι όροι της σύμβασης ενοικίασης και ειδικά το ύψος του ενοικίου είναι ξεκάθαροι, η δε απόφαση της να εισπράττει μειωμένο ενοίκιο ήταν αποκλειστικά και μόνο για την περίοδο από τον Απρίλιο του 2013 μέχρι τον Μάρτιο του 2014. Η ενάγουσα ισχυρίζεται ότι η εναγομένη αυθαίρετα και αντισυμβατικά χωρίς οποιαδήποτε τροποποίηση της σύμβασης, αποφάσισε να συνεχίσει να καταβάλλει μειωμένο ενοίκιο και αυτό είναι σαφές από το περιεχόμενο των επισυναπτόμενων επιστολών.

Η ενάγουσα αναφέρει στην συνέχεια ότι όπως την συμβουλεύει ο συνήγορος της, η επιστολή τερματισμού (τεκμ. 14), είναι καθόλα νόμιμη. Εν πάση περιπτώσει πριν την καταχώριση της παρούσας αγωγής και συγκεκριμένα από τις 31.08.17, η σύμβαση ενοικίασης έχει πλέον λήξει.

Από το περιεχόμενο της αλληλογραφίας, είναι εμφανές κατά την ενάγουσα ότι η εναγομένη δεν παρουσιάζει εύλογη υπεράσπιση αφού ουδέποτε έγινε οποιαδήποτε συμφωνία για μόνιμη μείωση ενοικίου αλλά ούτε παρουσιάζει οποιοδήποτε λόγο για να της επιτραπεί να υπερασπιστεί στην αγωγή.

Οι ισχυρισμοί της εναγομένης περί εργασιών στο υποστατικό, είναι αναληθείς. Εν πάση περιπτώσει, αυτοί δεν επηρεάζουν την παρούσα αίτηση αφού η εναγομένη μπορεί να απαιτήσει τα εν λόγω ποσά σε άλλη διαδικασία. Εξάλλου, η αξίωση της ενάγουσας για τις ζημιές που προκλήθηκαν στο υποστατικό, εξακολουθεί να υφίσταται. Αξίωση, την οποία η ενάγουσα σκοπεύει να προωθήσει στο στάδιο της πλήρους εκδίκασης της υπόθεσης.

Τέλος, η ενάγουσα αναφέρει ότι η εναγομένη έχει μεταφέρει στο υποστατικό πέραν των 20 σκύλων όπως επίσης και αριθμό γουρουνιών με αποτέλεσμα η επίδικη περιουσία να κινδυνεύει να καταστραφεί. Επομένως, η αιτούμενη απόφαση για έξωση, πέραν του ότι είναι δικαιολογημένη, είναι σύμφωνα με τα περιστατικά της υπόθεσης και επείγουσα.

Στην ένορκη δήλωση, επισυνάπτονται ως τεκμήρια το ενοικιαστήριο έγγραφο αλλά και σειρά αλληλογραφίας μεταξύ των δικηγόρων των διαδίκων.

Η ένσταση

Η εναγομένη καταχώρησε ένσταση, αρνούμενη την έκδοση συνοπτικής απόφασης. Στους λόγους ένστασης, αναφέρεται ότι δεν ισχύουν οι προϋποθέσεις έκδοσης συνοπτικής απόφασης και ότι η παρούσα ασκείται καταχρηστικά με μόνο σκοπό να αποστερήσει από την εναγομένη το δικαίωμα της να υπερασπίσει την υπόθεση της και να ακουστεί από το Δικαστήριο ώστε το τελευταίο να έχει υπόψη του όλα τα γεγονότα που αφορούν την παρούσα υπόθεση.

Αναφέρεται επίσης στους λόγους ένστασης ότι η ένορκη δήλωση που συνοδεύει την αίτηση δεν πληροί τις προϋποθέσεις της Δ.18 θ.1 και ότι χαρακτηρίζεται από ανακρίβειες και αστήριχτους ισχυρισμούς. Επιπλέον, η ενόρκως δηλούσα δεν αναφέρεται επαρκώς στα γεγονότα και αποκρύπτει ουσιώδη γεγονότα για την έκβαση της παρούσας αγωγής.

Στους λόγους ένστασης αναφέρεται επίσης ότι η εναγομένη έχει καλή υπεράσπιση στην αγωγή και σε περίπτωση επιτυχίας της αίτησης θα παραβιαστεί το δικαίωμα της για δίκαιη Δίκη το οποίο κατοχυρώνεται από το άρθρο 30 του Συντάγματος και το άρθρο 6 της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων.

Την ένσταση συνοδεύει ένορκη δήλωση της ίδιας της εναγομένης. Με αυτήν, επιβεβαιώνει την εκ μέρους της ενοικίαση του υποστατικού. Αναφέρει όμως ότι αμέσως μετά την ενοικίαση, διαπίστωσε προβλήματα τα οποία επιθεώρησε και ο μηχανικός της Μιχάλης Κανάρης. Χρειάζονταν να γίνουν εκτεταμένες εργασίες για να είναι βιώσιμο το υποστατικό όπως επιδιόρθωση της κεντρικής εισόδου, στην ελαττωματική θέρμανση, σε προβλήματα υγρασίας, στην προβληματική διατήρηση κ.λ.π. Η εναγομένη προέβηκε σε όλες αυτές τις εργασίες λόγω του ότι αυτές δεν έγιναν από την ενάγουσα παρά τις υποσχέσεις της.

Όπως ενημερώνεται από τους δικηγόρους της, εφόσον η ενάγουσα συμφώνησε στη μείωση του ενοικίου, κωλύεται να αξιώνει τα αιτούμενα στην παρούσα αγωγή ποσά. Επιπλέον ως συμβουλεύεται, όλα τα έξοδα που κατάβαλε η ίδια για επιδιόρθωση της οικίας, βαρύνουν την ενάγουσα ως ιδιοκτήτη.

Αναφέρεται τέλος στην ένορκη δήλωση της ένστασης ότι εγείρονται σοβαρά ζητήματα προς εκδίκαση και ότι η εναγομένη έχει καλή υπεράσπιση και θα πρέπει να της δοθεί η δυνατότητα να παρουσιάσει τους πιο πάνω ισχυρισμούς της σε έκταση και με περισσότερες λεπτομέρειες στο Δικαστήριο, προκειμένου να απονεμηθεί πλήρης δικαιοσύνη.

Αγορεύσεις.

Ο συνήγορος της ενάγουσας στην αγόρευση του, ανέφερε ότι με την ένσταση δεν αμφισβητείται ο τερματισμός της ενοικίασης (τεκμ. 14 στην ένορκη δήλωση που συνοδεύει την αίτηση). Πέραν τούτου δεν υπάρχει ισχυρισμός ότι λανθασμένα τερματίστηκε η σύμβαση.

Στην συνέχεια με αναφορά σε νομολογία που ερμηνεύει την Δ.18 θ.1, ο συνήγορος εισηγήθηκε ότι στην παρούσα περίπτωση προκύπτει από την προσαχθείσα μαρτυρία ότι έχουν αποδειχτεί όλες οι προϋποθέσεις για έκδοση συνοπτικής απόφασης. Συγκεκριμένα, η ενάγουσα έχει καταχωρήσει ειδικά οπισθογραφημένο κλητήριο ένταλμα και η καθ' ης η αίτηση σημείωμα εμφάνισης. Επιπλέον, η ενάγουσα η ένορκη δήλωση της οποίας υποστηρίζει την αίτηση, αποτελεί το πλέον αρμόδιο άτομο για να ορκισθεί θετικά ως προς τα γεγονότα της υπόθεσης.

Ο συνήγορος ισχυρίστηκε περαιτέρω ότι η νομιμότητα της σύμβασης ενοικίασης και κατά συνεπεία οι πρόνοιες της, αποτελούν παραδεκτά γεγονότα. Ως αποτέλεσμα, προφορική μαρτυρία σε αντίθεση με τις πρόνοιες της εν λόγω σύμβασης θα πρέπει να αγνοηθεί αφού κάτι τέτοιο προσκρούει στον κανόνα «Parol Evidence». Επανέλαβε ότι ούτε ο νόμιμος τερματισμός της σύμβασης έχει αμφισβητηθεί. Κατά συνεπεία, η ενάγουσα έχει κάθε δικαίωμα να διεκδικήσει τις θεραπείες που ζητά τόσο μέσω της έκθεσης απαίτησης, όσο και μέσω της υπό εκδίκαση αίτησης. Ανεξάρτητα όμως από τα πιο πάνω, η σύμβαση ενοικίασης έχει ήδη λήξει από τον Αύγουστο του 2018 και έκτοτε η εναγομένη είναι παράνομος επεμβασίας στο επίδικο υποστατικό.

Σε σχέση με το αιτούμενο ποσό, η εναγομένη δεν δίδει κατά τον συνήγορο καμία εξήγηση για τον λόγο για τον οποίο δεν καταβάλλει τα οφειλόμενα ενοίκια ως αυτά προκύπτουν από την σύμβαση ενοικίασης. Ούτε δίδεται οιαδήποτε εξήγηση γιατί δεν καταβάλλονται από τον τερματισμό της σύμβασης και μετέπειτα, ενδιάμεσα οφέλη.

Η εναγομένη κατά τον συνήγορο, επιχειρεί να δημιουργήσει σύγχυση παραθέτοντας τα περί κωλύματος λόγω του ότι υπήρξε συμφωνία για μείωση του ενοικίου. Δεν υπάρχει όμως ίχνος μαρτυρίας που να συνηγορεί σε κάτι

τέτοιο αφού η συμφωνία μείωσης του ενοικίου ήταν περιορισμένης διάρκειας και έληξε στις τον Απρίλιο του 2014 σύμφωνα με το τεκμήριο 2 της αίτησης. Κάτι τέτοιο άλλωστε καταρρέει από το περιεχόμενο των επιστολών που επισυνάπτονται στην ένορκη δήλωση της αίτησης όπου η αιτήτρια αξίωνε κατ' επανάληψη στο ακέραιο, την καταβολή των οφειλόμενων ενοικίων.

Ήταν περαιτέρω η θέση του συνηγόρου ότι η εναγομένη με την ένορκη δήλωση της ένστασης δεν παρουσίασε συζητήσιμη υπεράσπιση. Οι ισχυρισμοί που προωθούνται περί επιδιορθώσεων, υγρασίας και διάβρωσης είναι κακόπιστοι και καταχρηστικοί και δεν μπορεί παρά να αγνοηθούν από το Δικαστήριο. Ανεξαρτήτως τούτου, η απαίτηση της ενάγουσας για έξωση ως αυτή απορρέει από τα απλήρωτα ενοίκια, παραμένει αλώβητη. Κατά τον συνήγορο, οιαδήποτε παρεμφερή θέματα ή οποιαδήποτε απαίτηση της εναγομένης εναντίον της ενάγουσας, μπορεί να εκδικαστεί στα πλαίσια επικείμενης ανταπαίτησης ή και νέας αγωγής χωρίς σε κανένα σημείο να επηρεάζει το δικαίωμα της ενάγουσας σε συνοπτική απόφαση.

Ο συνήγορος της εναγομένης στην δική του αγόρευση έκαμε αναφορά στην νομολογία που καθορίζει τις προϋποθέσεις για συνοπτική απόφαση σύμφωνα με την Δ.18. θ.1.

Στην συνέχεια, ο συνήγορος εισηγήθηκε ότι με το υλικό που τέθηκε ενώπιον του Δικαστηρίου, δεν δικαιολογείται η έκδοση συνοπτικής απόφασης. Επανέλαβε την θέση ότι η ενάγουσα συμφώνησε προφορικά, κατά τον Απρίλιο του 2013 όπως το ενοίκιο μειωθεί από €6.000,00 σε €4.500,00, ποσό το οποίο καταβάλλεται ανελλιπώς. Ήταν η θέση του συνηγόρου ότι η ενάγουσα κωλύεται να αξιώνει ως η παρούσα αίτηση και αγωγή αφού η ίδια συμφώνησε στην μείωση του ενοικίου.

Επιπλέον, από το 2011 μόλις ενοικιάστηκε το επίδικο υποστατικό, υπήρχαν προβλήματα τα οποία αφού διαπιστώθηκαν από τον μηχανικό της εναγομένης, ενημερώθηκε προφορικά ο σύζυγος της ενάγουσας και υποσχέθηκε ότι θα τα επιλύσει, πλην όμως ουδέν έπραξε. Κατά το 2012, πάλι, χρειαζόνταν να γίνουν εκτεταμένες εργασίες στο επίδικο υποστατικό για να είναι βιώσιμο λόγω του ότι υπήρχαν διάφορα θέματα με την λειτουργικότητα του, όπως π.χ. η επιδιόρθωση κεντρικής εισόδου, ελαττωματική θέρμανση,

προβλήματα υγρασίας, προβληματική διατήρηση κλπ. Μέχρι το 2015, χρειάστηκε να εκτελεστούν ακόμη περισσότερες εργασίες αφού υπήρχε διάβρωση του εδάφους, έπρεπε να αντικατασταθούν οι θερμοστάτες, να επιδιορθωθεί ο μεταλλικός φράκτης και πολλά άλλα που κόστισαν στην εναγομένη, ποσά πέραν των €49.000,00.

Ο συνήγορος ισχυρίστηκε ότι η ενάγουσα δεν συνεργαζόταν και δεν αναλάμβανε τα πιο πάνω έξοδα που της αναλογούσαν ως ιδιοκτήτρια, κατά παράβαση της επίδικης συμφωνίας ενοικίασης.

Τέλος, επανέλαβε την θέση ότι η ενάγουσα κωλύεται να ζητά τις θεραπείες της παρούσας αγωγής αφού συμφώνησε στην μείωση του ενοικίου.

Νομική πτυχή

Η αίτηση στηρίζεται στην Δ18 Θ1 (α) των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας που έχει ως ακολούθως:

"1 – (a) Where the defendant appears to a writ of summons specially indorsed under Order 2 rule 6, the plaintiff may on affidavit made by himself, or by any other person who can swear positively to the facts, verifying the cause of action, and the amount claimed (if any), and stating that in his belief there is no defence to the action, apply for judgment for the amount so indorsed, together with interest (if any), or for the recovery of the land, (with or without rent), or for the delivering up of a specific chattel, as the case may be, and costs. And judgment for the plaintiff may be given thereupon, unless the defendant shall satisfy the Court that he has a good defence to the action on the merits, or disclose such facts as may be deemed sufficient to entitle him to defend."

Από την διατύπωση της Δ18 Θ1 (α) προκύπτει ότι:

1. Ο ενάγων θα πρέπει να ικανοποιήσει το Δικαστήριο ότι καταχωρήθηκε ειδικώς οπισθογραφημένο κλητήριο ένταλμα και ο εναγόμενος καταχώρησε σημείωμα εμφανίσεως. Πρέπει επίσης να συνοδεύει την αίτηση του από ένορκη δήλωση από τον ίδιο ή από άλλο πρόσωπο

που μπορεί να ορκιστεί θετικά ως προς τα γεγονότα της υπόθεσης.

2. Στην ένορκη δήλωση του, ο ενάγων θα πρέπει να επαληθεύει το αγώγιμο δικαίωμα και να δηλώνει ότι εξ' όσων γνωρίζει, ο εναγόμενος δεν έχει υπεράσπιση στην Αγωγή. (βλ. Σταυρινίδης v. Chekoslovenska Obchondi Banka A.S. [1972] 1 AAD 130). Παράλειψη εκπλήρωσης των πιο πάνω προϋποθέσεων, στερεί από το Δικαστήριο, την δικαιοδοσία έκδοσης συνοπτικής απόφασης. (βλ. Αθηνούλλα Δημητρίου v. Τράπεζας Κύπρου Λτδ [1997] 1 A.A.Δ. 782).
3. Όταν και εφόσον ικανοποιηθούν οι πιο πάνω προϋποθέσεις, το βάρος μετατίθεται στον εναγόμενο να ικανοποιήσει το Δικαστήριο ότι έχει καλή υπεράσπιση ή να αποκαλύψει τέτοια γεγονότα που να είναι επαρκή για να του δώσουν το δικαίωμα να υπερασπιστεί στην αγωγή.

Η συνοπτική απόφαση (summary judgement) θα πρέπει να εκδίδεται με πολύ φειδώ και ως εξαίρεση στον βασικό κανόνα ότι το Δικαστήριο ακούει και τις δύο πλευρές προτού καταλήξει στην ετυμηγορία του. Δεν πρέπει να εμποδίζεται ο εναγόμενος να υπερασπιστεί εκτός σε περιπτώσεις όπου είναι αναμφίβολο ότι δεν έχει συζητήσιμη υπεράσπιση. Επίσης δεν εκδίδεται συνοπτική απόφαση όπου προκύπτει σοβαρή διαφωνία ως προς τα γεγονότα και τον Νόμο (βλ. Annual Practice (1958) σελ. 243).

Το γεγονός ότι το Δικαστήριο θα πρέπει να είναι ιδιαίτερα προσεκτικό στην έκδοση συνοπτικής απόφασης θα πρέπει να ειπωθεί και κάτω από το πρίσμα των προνοιών του άρθρου 30 του Συντάγματος όπου ορίζεται ότι κάθε διάδικος έχει δικαίωμα να προσφύγει στο Δικαστήριο αλλά και να του δοθεί το δικαίωμα στα πλαίσια της ακροαματικής διαδικασίας να προβάλει τις θέσεις και τα επιχειρήματα του.

Η ιδιαίτερη φύση της αίτησης για συνοπτική απόφαση, τονίστηκε από το Ανώτατο Δικαστήριο στην υπόθεση **Trans Middle East Trading Ltd v. Abdul Aziz Tlais** (1991) 1 ΑΑΔ 239, όπου αναφέρονται μεταξύ άλλων και τα εξής:

" Η βασική αρχή που προκύπτει τόσο από τις Κυπριακές όσο και τις Αγγλικές αποφάσεις είναι ότι η συνοπτική απόφαση πρέπει να εκδίδεται μόνο όπου είναι αναμφίβολο ότι ο Εναγόμενος δεν έχει υπεράσπιση στην αγωγή. Όπου όμως δίδει στην Ένορκη του Δήλωση αρκετές λεπτομέρειες που να δείχνουν την ύπαρξη καλόπιστης υπεράσπισης ή να εγείρουν θέμα σε απάντηση της απαιτήσεως που θα πρέπει να εκδικάζεται, ή όπου ικανοποιεί το Δικαστήριο ότι έχει καλή και ουσιαστική υπεράσπιση ή αποκαλύπτει τέτοια γεγονότα που μπορούν να κριθούν ως αρκετά για να του δώσουν το δικαίωμα να προβάλλει την υπεράσπιση του, τότε πρέπει να δίδεται τέτοιο δικαίωμα για υπεράσπιση (CY.E.M.S. Co. Ltd v. The Central Co-Operative Co Ltd (1982) 1 ΑΑΔ 879).

"Έτσι, είναι μόνο σε καθαρές περιπτώσεις που μπορεί το Δικαστήριο να στερήσει διάδικο από του να προβάλλει την υπεράσπιση του ενώπιον του Δικαστηρίου, γιατί σε διαφορετική περίπτωση τέτοια ενέργεια θα αποτελούσε άρνηση δικαιοσύνης προς τον επηρεαζόμενο διάδικο."

Για τους πιο πάνω λόγους, η υποχρέωση του ενάγοντα να ικανοποιήσει με την ένορκη του δήλωση τις προϋποθέσεις της Δ18 Θ1(α), πρέπει να εξετάζεται αυστηρά και με απόλυτη σχολαστικότητα. Σχετική είναι η απόφαση **Αθηνούλλα Δημητρίου v. Τράπεζας Κύπρου Λτδ** (1997) 1 Α.Α.Δ. 782, στην οποία παρατέθηκε στην σελ.789, το πιο κάτω απόσπασμα από την Αγγλική απόφαση **Simon and Co v. Palmers Store** (1912) 1 KB 259, 266:

"Trial as a rule must precede judgment. Order 14 provides an extraordinary procedure in certain cases; it is a procedure in which, instead of trial first and then judgment, there is judgment at once and never any trial such as procedure must be strictly confined to the specific cases for which it is provided, as set forth in the order"

Σχετική είναι επίσης η απόφαση **Νεάρχου και Άλλου v. Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος (Κύπρου)** (2005) 1 Α.Α.Δ. 818. Παραθέτω το πιο

κάτω χαρακτηριστικό απόσπασμα από την απόφαση αυτή, το οποίο υιοθετήθηκε στην μεταγενέστερη απόφαση Ανδρονίκου κ.α. ν. Τράπεζας Κύπρου (2007) 1B A.A.Δ 977:

«Ο σκοπός της διαδικασίας για συνοπτική απόφαση είναι κυρίως η ταχύτητα, δηλαδή να λαμβάνει ο ενάγων έγκαιρα απόφαση εκεί που τα γεγονότα είναι τέτοια που δείχνουν ότι η απαίτηση του είναι τόσο καθαρή που να μην χρειάζεται κανονική δίκη, ενώ αντίθετα να δείχνουν ότι η υπεράσπιση δεν προβάλλεται καλόπιστα, αλλά απλώς για σκοπούς καθυστέρησης της υπόθεσης. Επειδή όμως η διαδικασία αυτή αποστερεί ουσιαστικά τον εναγόμενο από του να υπερασπίσει την υπόθεση σε κανονική δίκη, η διακριτική εξουσία του Δικαστηρίου για έκδοση συνοπτικής απόφασης ασκείται πολύ προσεκτικά, σπάνια και με βάση ορισμένα κριτήρια τα οποία περιέχονται στη Δ.18 κκ.1-5, όπως αυτά εξηγήθηκαν τόσο σε αγγλική νομολογία όσο και σε νομολογία του δικού μας Ανωτάτου Δικαστηρίου.»

Στην ίδια απόφαση τονίζεται ότι η ένορκη δήλωση για υποστήριξη της αίτησης συνοπτικής απόφασης πρέπει να συμμορφώνεται προς ορισμένα κριτήρια π.χ. να είναι από τον ίδιο τον ενάγοντα ή άλλο πρόσωπο που να μπορεί να ορκιστεί θετικά για τα γεγονότα της υπόθεσης και τη βάση της αγωγής και περαιτέρω να δηλώνει ρητά ότι απ' ότι πιστεύει δεν υπάρχει υπεράσπιση στην αγωγή. Εκεί που ο αιτητής είναι νομικό πρόσωπο τότε μπορεί να ορκισθεί κάποιο άλλο πρόσωπο που εργοδοτείται από την εταιρεία, το οποίο όμως να μπορεί να ορκιστεί θετικά για τα γεγονότα της υπόθεσης και να επιβεβαιώνει την βάση της αγωγής και το αιτούμενο ποσό και όχι τα όσα αναφέρει να είναι πληροφορίες που πήρε από άλλους ή να στηρίζεται απλώς στα όσα ο ίδιος πιστεύει. (Βλ. Spyros Stavrinos v. Ceskoslovenska Banka S.A. πιο πάνω, σελ. 136-138) όπου γίνεται αναφορά και σε αγγλική νομολογία).

Σε ενδιάμεσες αιτήσεις δυνάμει της Δ39 Θ2, αρκούν δηλώσεις πεποίθησης του ενόρκως δηλούντα ότι πιστεύει τα γεγονότα ως αληθινά ή ότι αυτά ευσταθούν από πληροφορίες που έχει. Δεν ισχύει όμως το ίδιο και στις αιτήσεις για συνοπτική απόφαση. Ο ενόρκως δηλών θα πρέπει να έχει δυνάμει

της Δ18 Θ1(α), προσωπική γνώση των γεγονότων και να μπορεί να ορκιστεί θετικά ως προς αυτά. (βλ. Stavrinides - ανωτέρω- σελ. 166 – 167).

Επίσης, η αίτηση για συνοπτική απόφαση θα πρέπει να συνοδεύεται από όλα τα τεκμήρια που αναφέρονται στην ένορκη δήλωση. Γνώση από έγγραφα συνταγμένα χωρίς την συμμετοχή του ενόρκως δηλούντα δεν είναι προσωπική. Βασίζεται σε πληροφορίες και δεν ικανοποιεί τις προϋποθέσεις της Δ18. (Αθηνούλλα Δημητρίου ν. Τράπεζας Κύπρου Λτδ (ανωτέρω) και The Chain Gulf Traders Ltd κ.α. ν. Λαϊκής Τράπεζας Λτδ (1997) 1 Α.Α.Δ 1168).

Αφού ικανοποιηθούν οι πιο πάνω προϋποθέσεις, το βάρος μετατίθεται στον εναγόμενο να αποκαλύψει συζητήσιμη υπεράσπιση. Υπό τις συνθήκες αυτές, το Δικαστήριο δύναται να εκδώσει απόφαση υπέρ του ενάγοντα, εκτός εάν ικανοποιηθεί ότι ο εναγόμενος έχει καλή υπεράσπιση στην αγωγή (CY.E.M.S. Co. Ltd v. Central Cooperatives Industrial (1982) 1 CLR 897).

Δεν αρκεί ο εναγόμενος να προβεί σε γενική άρνηση της απαίτησης ή σε αόριστους ισχυρισμούς για ανυπαρξία αντιπαροχής. Θα πρέπει να δώσει τέτοιες λεπτομέρειες με την ένορκη του δήλωση που να καταδεικνύει το βάσιμο της υπεράσπισης του επί της ουσίας της αγωγής και να αποκαλύψει τέτοια γεγονότα που θα θεωρηθούν επαρκή για να του δώσουν το δικαίωμα να υπερασπιστεί (Hermes Insurance Co Ltd v. Θεοδωρίδης (1983) 1 CLR 333).

Στην απόφαση Ch Aresti Estates Ltd κ.α. N. Loucas Kyprianou Co Enterprises Ltd, Πολ. Έφεση 68/11, ημερ. 21/10/2016 στην οποία με παρέπεμψε ο συνήγορος της ενάγουσας, λέχθηκαν τα εξής επί του θέματος:

«Σύμφωνα με τις καθιερωμένες νομολογιακές αρχές, ένας εναγόμενος θα πρέπει να δώσει επαρκείς λεπτομέρειες για να λάβει άδεια προς υπεράσπιση, έχοντας βεβαίως πάντοτε υπόψη ότι η εξουσία του Δικαστηρίου να χρησιμοποιεί την ταχεία διαδικασία που προβλέπεται από τη Δ.18, πρέπει να ασκείται με φειδώ όπου τα όσα προτείνονται από την ένσταση δεν αφήνουν περιθώρια νόμιμης υπεράσπισης»

Στην ίδια απόφαση Ch Aresti Estates (ανωτέρω), λέχθηκε ταυτόχρονα ότι οποιαδήποτε ανταπαίτηση του εναγομένου που δεν επηρεάζει την

αιτούμενη με την αγωγή θεραπεία δεν συνιστά υπεράσπιση στην αγωγή. Στην εν λόγω υπόθεση, το Ανώτατο Δικαστήριο επικύρωσε την πρωτόδικη απόφαση, η οποία διέταξε συνοπτική απόφαση για έξωση των εναγομένων λόγω μη πληρωμής οφειλόμενων ενοικίων. Λέχθηκαν συγκεκριμένα τα εξής:

« Η όποια ενδεχόμενη απαίτηση των ιδίων των εφεσειόντων θα μπορούσε να αποτελέσει το αντικείμενο ανταπαίτησης, ή χωριστής αγωγής, αλλά δεν επηρέαζαν το δικαίωμα των εναγόντων σε συνοπτική απόφαση.»

Πρέπει όμως ταυτόχρονα να λεχθεί ότι το Δικαστήριο στην παρούσα διαδικασία δεν προβαίνει σε αξιολόγηση των εκατέρωθεν ισχυρισμών για να προβεί σε ευρήματα όσον αφορά την υπεράσπιση του εναγομένου, ως να εκδίκασε την ουσία της αγωγής. Αρκεί να αποκαλυφθεί συζητήσιμο θέμα προς εκδίκαση ούτως ώστε να δοθεί άδεια για υπεράσπιση. (Βλ. Λαζάρου ν. Μακεδόνas (1999) 1 Α.Α.Δ 817).

Σχετική με το πιο πάνω θέμα είναι επίσης η απόφαση Εμπορική Εταιρεία Λούκος Λτδ κ.α. ν Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε (2001) 1 Α.Α.Δ 418, 423, όπου στην σελίδα 6 λέχθηκαν τα ακόλουθα:

"Συνοπτική απόφαση δεν εκδίδεται όπου προβάλλονται σχετικοί με το θέμα ισχυρισμοί που θα μπορούσαν, όσο απομακρυσμένη και αν φαίνεται η πιθανότητα επιτυχίας, να δικαιολογήσουν την διεξαγωγή κανονικής Δίκης. Εφ' όσον προκύπτει μεταξύ των διαδίκων διαφορά που χρήζει επίλυσης, ο Εναγόμενος δεν στερείται της δυνατότητας υπεράσπισης και σχετικής επί του θέματος ανταπαίτησης, με εκ των προτέρων υπολογισμούς αναφορικά με τις πιθανότητες επιτυχίας και με ευρήματα έξω από το πλαίσιο Δίκης στην Αγωγή."

Η αγγλική Νομολογία καθιέρωσε ως βασική αρχή ότι όπου υπάρχει ειλικρινής διαφωνία αναφορικά με την ερμηνεία ενός εγγράφου στο οποίο βασίζεται η αξίωση ή διαφωνία ως προς τις συμβατικές υποχρεώσεις των μερών είτε ακόμα αβεβαιότητα ως προς το οφειλόμενο ποσόν, πρέπει να δίδεται στον εναγόμενο άδεια για υπεράσπιση (Annual Practice (1958) σελ. 264, παρ. "Question of fact").

Συμπεράσματα

Η ενάγουσα αιτείται συνοπτική απόφαση σε μέρος μόνο της απαίτησης της που αφορά το διάταγμα έξωσης, την πληρωμή κατ' ισχυρισμό οφειλόμενων ενοικίων καθώς και ενδιάμεσα οφέλη μέχρι την παράδοση του υποστατικού. Η απαίτηση για αποζημιώσεις ύψους €45.000,00 για κατ' ισχυρισμό φθορά που προκλήθηκε στο ακίνητο καθώς και οι αποζημιώσεις για την κατ' ισχυρισμό διάπραξη του αστικού αδικήματος της παράνομης επέμβασης, δεν συμπεριλαμβάνονται στο αίτημα για συνοπτική απόφαση.

Το Δικαστήριο θα περιοριστεί ως εκ τούτου στο κατά πόσον έχουν αποδειχθεί οι προϋποθέσεις συνοπτικής απόφασης, μόνο για τις αιτούμενες με την παρούσα αίτηση θεραπείες.

Σε σχέση με τις προδικαστικές προϋποθέσεις της Δ18 θ.1(α), κρίνω ότι αυτές έχουν αποδειχθεί από την ενάγουσα. Έχει καταχωρηθεί ειδικά οπισθογραφημένο κλητήριο ένταλμα και η εναγομένη κατέθεσε σημείωμα εμφάνισης στην αγωγή. Έχω επίσης ικανοποιηθεί ότι η ομνύουσα στην ένορκη δήλωση που συνοδεύει την αίτηση, μπορεί να ορκιστεί θετικά ως προς τα γεγονότα της υπόθεσης. Πρόκειται για την ίδια την ενάγουσα, η οποία γνωρίζει καλά τα γεγονότα που στοιχειοθετούν την απαίτηση της, στην παρούσα αγωγή.

Περαιτέρω, στην ένορκη δήλωση της αίτησης επιβεβαιώνεται η αιτία αγωγής. Επισυνάπτεται επί του προκειμένου, τόσο η σύμβαση ενοικίασης (τεκμ.1) όσο και η αλληλογραφία μεταξύ των διαδίκων σχετικά την επίδικη ενοικίαση (τεκμ. 2 έως 14). Ειδικότερα, το τεκμήριο 2 αφορά την συμφωνία μείωσης του ενοικίου από 01.03.2013 μέχρι την 31.03.2014 και το τεκμήριο 14 την καταγγελία της σύμβασης από μέρους της ενάγουσας λόγω μη πληρωμής του αρχικώς συμφωνηθέντος ενοικίου μετά από αυτήν την περίοδο. Είχε προηγηθεί σωρεία αλληλογραφίας (τεκμ. 3 έως 13), με την οποία η ενάγουσα ζητούσε την πληρωμή του αρχικώς συμφωνηθέντος ενοικίου μετά την 31.03.2014 και την άρνηση της εναγομένης να συμμορφωθεί με κάτι τέτοιο.

Ενόψει των πιο πάνω, κρίνω ότι η ενάγουσα έχει συμμορφωθεί με τις προδικαστικές προϋποθέσεις έγκρισης του αιτήματος. Ως εκ τούτου, το βάρος

απόδειξης έχει μετακινηθεί στους ώμους της εναγομένης ώστε να αποδείξει ότι έχει συζητήσιμη υπεράσπιση στην αγωγή.

Η εναγομένη προβάλλει ως κύρια υπεράσπιση, την συμφωνηθείσα διαφοροποίηση του ενοικίου. Εισηγείται συγκεκριμένα ότι η ενάγουσα κωλύεται να ζητά τις αιτούμενες θεραπείες γιατί ή ίδια έχει αποδεχθεί την μείωση του ενοικίου σε €4.500,00 μηνιαίως.

Όμως η θέση αυτή δεν συνοδεύεται από το αναγκαίο αποδεικτικό υλικό. Αντιθέτως, προκύπτει σύμφωνα με το τεκμήριο 2 στην ένορκη δήλωση της αίτησης, ότι η συμφωνία για πληρωμή μειωμένου ενοικίου κατά €500,00, ήταν για συγκεκριμένη χρονική περίοδο ήτοι από 01.04.13 μέχρι 31.03.14. Μετά την λήξη της πιο πάνω περιόδου, η εναγομένη όφειλε να συμμορφωθεί με τις πρόνοιες της αρχικής συμφωνίας. Δεν υπάρχει καμία μαρτυρία ενώπιον του Δικαστηρίου ότι οι διάδικοι συμφώνησαν να επεκτείνουν την περίοδο πληρωμής μειωμένου ενοικίου μετά την 31.03.14. Απεναντίας, προκύπτει από τα τεκμήρια 3 έως 14 στην ένορκη δήλωση της αίτησης ότι η ενάγουσα αμέσως μετά την λήξη της πιο πάνω περιόδου, απαίτησε άμεσα την πληρωμή του αρχικώς συμφωνηθέντος ενοικίου. Όπως δε προκύπτει από το τεκμήριο 14, ήταν η άρνηση της εναγομένης να πληρώσει το συμφωνηθέν ενοίκιο που οδήγησε στην καταγγελία της σύμβασης

Να σημειωθεί εδώ ότι όπως πολύ σωστά επισημάνθηκε από τον συνήγορο της ενάγουσας, δεν έχει αμφισβητηθεί από πλευράς εναγομένης η πληρωμή μειωμένου ενοικίου μετά την λήξη της πιο πάνω περιόδου. Η εναγομένη όμως, όφειλε σε αυτή την περίπτωση να παρουσιάσει με την ένσταση της, επαρκείς λεπτομέρειες και μαρτυρία ότι η συμφωνία για μειωμένο ενοίκιο επεκτάθηκε και για την περίοδο μετά την 31.03.14. Η εναγομένη απέτυχε σε αυτό της το καθήκον. Ως αποτέλεσμα, απέτυχε να αποκαλύψει επί του προκειμένου συζητήσιμη υπεράσπιση, αναφορικά με τον ισχυρισμό της για δημιουργία κωλύματος στην ενάγουσα να διεκδικεί τις αιτούμενες με την παρούσα θεραπείες.

Η εναγομένη προέβαλε ακόμα μια υπεράσπιση με την ένσταση της. Ισχυρίστηκε συγκεκριμένα ότι προέβη σε σημαντικά έξοδα προκειμένου να γίνει κατοικήσιμη η επίδικη οικία, τα οποία απαιτεί από την ενάγουσα . Οι ισχυρισμοί

αυτοί προβάλλονται εκ μέρους της εναγομένης και στην αλληλογραφία μεταξύ των διαδίκων όπως παρουσιάστηκε με την ένορκη δήλωση της αίτησης (τεκμ. 3 έως 14).

Όμως οι θέσεις αυτές θα μπορούσαν να ακουστούν υπό μορφή ανταπαίτησης, στα πλαίσια εκδίκασης των υπολοίπων θεραπειών της ενάγουσας που δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα αίτηση συνοπτικής απόφασης. Θα μπορούσαν επίσης να εκδικαστούν με την καταχώρηση ξεχωριστής αγωγής της εναγομένης εναντίον της ενάγουσας. Σε καμία περίπτωση όμως, οι πιο πάνω ισχυρισμοί δεν συνιστούν υπεράσπιση στις αιτούμενες με την παρούσα αίτηση θεραπείες όπως είναι η απαίτηση για πληρωμή δεδουλευμένων ενοικίων ή το διάταγμα για παράδοση κατοχής της επίδικης οικίας. Άλλωστε, όπως επίσης πολύ σωστά επισημάνθηκε από τον συνήγορο της ενάγουσας, η επίδικη ενοικίαση έχει λήξει και ως εκ τούτου η εναγομένη οφείλει να παραδώσει την οικία ελεύθερη κατοχής, δεδομένου ότι δεν έχει αποδείξει ότι η σύμβαση ενοικίασης έχει με οιονδήποτε τρόπο ανανεωθεί.

Συνοψίζοντας όλα τα πιο πάνω, βρίσκω ότι η ενάγουσα έχει αποδείξει όλες τις προϋποθέσεις για την έκδοση συνοπτικής απόφασης στις θεραπείες που αιτείται. Εκδίδεται ως εκ τούτου συνοπτική απόφαση ως ακολούθως:

1. Απόφαση υπέρ της ενάγουσας – αιτήτριας και του εναντίον της εναγόμενης – καθ' ης η αίτηση για το ποσόν των €53.000,00 ως η παράγραφος Α του ειδικά οπισθογραφημένου κλητηρίου εντάλματος.
2. Διάταγμα εναντίον της εναγόμενης – καθ' ης η αίτηση με το οποίο να διατάσσεται όπως εκκενώσει και παραδώσει στην ενάγουσα εντός 7 ημερών από της επιδόσεως του διατάγματος, της οικίας που βρίσκεται στην οδό Ταμασού 11 2238 στα Λατσιαά της Λευκωσίας και όπως σταματήσει να επεμβαίνει παράνομα στην εν λόγω οικία ως η παράγραφος Δ του ειδικά οπισθογραφημένου κλητηρίου εντάλματος.
3. Απόφαση υπέρ της ενάγουσας και εναντίον της εναγόμενης – καθ' ης η αίτηση για το ποσό των €6000,00 μηνιαίως ως

ενδιάμεσα οφέλη από 01.09.2017 μέχρι την ημερομηνία που το υποστατικό και/ή οικία επί της οδού Ταμασού 11, 2238 στα Λατσιαά, τεθεί υπό την κατοχή και/ή τον έλεγχο της ενάγουσας – αιτήτριας.

4. Νόμιμο τόκο επί των ποσών που αναφέρονται στις παραγράφους 1 & 3 ανωτέρω από την ημερομηνία που τα εν λόγω ποσά κατέστησαν πληρωτέα.

Η εναγομένη – καθ' ης η αίτηση να επιβαρυνθεί επίσης με τα έξοδα της παρούσας αίτησης ως θα υπολογιστούν από τον Πρωτοκολλητή και εγκριθούν από το Δικαστήριο.

.....
Αλέξανδρος Α. Παναγιώτου
Π.Ε.Δ

