

**ΣΤΟ ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ**

Ενώπιον: **Δ. Θεοδώρου, Α.Ε.Δ.**

Αρ. Αγωγής: **365/2022**

5

Μεταξύ:

~~**ΒΙΒΣΤΑΡΕΚ PROPERTIES LTD**~~

Ενάγουσα

v.

10

~~**1. ΝΙΚΟΜΗΔΑΝΟ PHARMACY LIMITED**~~

~~**2. ΝΙΚΟΣ ΚΑΤΖΗΧΑΡΑΔΑΜΠΙΟΥΣ**~~

Εναγομένων

15 Ημερομηνία: **22 Μαΐου, 2023**

Εμφανίσεις:

Για Ενάγουσα: **κος. Μ. Βιολάρης**

Για Εναγόμενους: **κος. Δ. Παυλίδης**

20

**Ενδιάμεση απόφαση**

**Η απαίτηση**

25 Με την υπό τον ως άνω τίτλο και αριθμό αγωγή, η Ενάγουσα εταιρεία επιδιώκει την έκδοση απόφασης με σκοπό, μεταξύ άλλων, να διακηρυχθεί η Εναγόμενη 1 ως παράνομος επεμβασίας και να διαταχθεί η έξωση της από κατάσταση ιδιοκτησίας της πρώτης, στο οποίο η τελευταία λειτουργεί την επιχείρησή της (στο εξής «το ακίνητο»). Αποδίδει δε στην Εναγόμενη 1 την ιδιότητα της μέχρι πρότινος ενοικιάστριας του καταστήματος και στον Εναγόμενο 2, του 30 εγγυητή της Εναγόμενης 1, και στη βάση αυτή, επιζητεί από αμφοτέρους να την αποζημιώσουν για οφειλόμενα ενοίκια και/ή για χρήματα που οφείλονται υπό μορφή ενδιάμεσων οφελών, συνεπεία παράνομης επέμβασης επί του ακινήτου.

**Η επίδικη Αίτηση**

35

Η αγωγή καταχωρήθηκε με ειδικώς οπισθογραφημένο κλητήριο ένταλμα και ακολούθως επιδόθηκε στους Εναγόμενους. Οι τελευταίοι καταχώρησαν σημείωμα εμφάνισης και σε κάποιο μεταγενέστερο στάδιο καταχώρησαν και την Υπεράσπισή τους. Της Υπεράσπισης των Εναγομένων, ακολούθησε η καταχώρηση

της επίδικης αίτησης. Με αυτήν, η Ενάγουσα επιζητεί την έκδοση συνοπτικής απόφασης, ως η ανωτέρω αναφερόμενη απαίτησή της. Της αίτησης, ακολούθησε η καταχώρηση της ένστασης των εναγομένων.

5 Δεν χρειάζεται να αναφερθώ με λεπτομέρεια στο μαρτυρικό υλικό που υποστηρίζει την αίτηση και την ένσταση. Και τούτο γιατί, με εξαίρεση κάποια εντελώς περιορισμένα ζητήματα (στα οποία θα αναφερθώ, ειδικά, κατωτέρω), επί των γεγονότων, που προηγούνται της επίδοσης στους Εναγόμενους επιστολής  
10 τερματισμού της συμβατικής σχέσης ιδιοκτήτη – ενοικιαστού, οι δύο πλευρές συμφωνούν. Η οποία, ουσιαστική, διαφωνία τους, εστιάζεται, κατά κύριο λόγο, στα όσα ακολούθησαν και τις συνέπειες τους, και ειδικότερα στο κατά πόσο, στη βάση τους, αναβίωσε η ρηθείσα συμβατική σχέση ιδιοκτήτη - ενοικιαστού.

### **Κοινώς αποδεκτά γεγονότα**

15 Για σκοπούς καλύτερης κατανόησης της παρούσας απόφασης, κρίνω ορθό, ευθύς αμέσως, να αναφέρω, συνοπτικά, τα γεγονότα που περιβάλλουν την παρούσα υπόθεση και αποτελούν κοινό τόπο μεταξύ των μερών.

20 Στο παρελθόν συνομολογήθηκε σύμβαση ενοικίασης μεταξύ της Ενάγουσας και της Εναγόμενης 1 εταιρείας. Σε αυτή προνοείτο συγκεκριμένο διετές χρονικό διάστημα ισχύος της, με δικαίωμα ανανέωσής της για τα επόμενα 2 έτη, με τελικό ορίζοντα λήξης τον Οκτώβριο του 2021. Προνοείτο δε συγκεκριμένο μηνιαίο ενοίκιο. Τις υποχρεώσεις της Εναγόμενης 1 έναντι της Ενάγουσας, στη βάση του  
25 ενοικιαστηρίου αυτού εγγράφου, εγγυήθηκε ο Εναγόμενος 2. Μετά τη λήξη της πρώτης περιόδου ενοικίασης, η ενοικίαση ανανεώθηκε, ως η σύμβαση ενοικίασης προέβλεπε, για ακόμα δύο έτη. Μετά τη λήξη και της δεύτερης περιόδου ενοικίασης, η σχέση ιδιοκτήτου ενοικιαστού μεταξύ της Ενάγουσας και της Εναγόμενης 1 συνεχίστηκε, αφού, κατά το εν λόγω χρονικό διάστημα η Εναγόμενη  
30 1 συνέχισε να κατέχει το ακίνητο και να αντιμετωπίζεται από την Ενάγουσα ως ενοικιαστής. Στις 18.01.2022, επιδόθηκε στους Εναγόμενους επιστολή των συνηγόνων της Ενάγουσας ημερομηνίας 14.01.2022, μέσω της οποίας τους ενημέρωνε ότι δεν επιθυμούσε περαιτέρω την ενοικίαση του ακινήτου της από την Εναγόμενη 1, στην οποία και απέδιδε καθυστέρηση στην καταβολή του εκάστοτε

μηναιίου ενοικίου. Τους ενημέρωνε, ακόμα, ότι, ο τερματισμός της σχέσης θα λάβει χώρα την 01.03.2022, ημερομηνία κατά την οποία και ζητούσε από την Εναγόμενη 1 να της παραδώσει ελεύθερη κατοχή του ακινήτου. Στην επιστολή αυτή γινόταν αναφορά σε εκτιμημένη ενοικιαστική αξία του ακινήτου, η οποία αφορούσε σε ποσό μεγαλύτερο του προβλεπόμενου στη σύμβαση ενοικίασης μηναιίου ενοικίου, και ενημερώνονταν οι Εναγόμενοι ότι η Ενάγουσα θα απαιτούσε σχετική αποζημίωση για οποιοδήποτε χρονικό διάστημα το ακίνητο θα παρέμενε στην κατοχή της Εναγόμενης 1 σε χρόνο μετά την 01.03.2022. Της επιστολής αυτής των 5 συνηγώρων της Ενάγουσας, ακολούθησε επιστολή του συνηγώρου των Εναγομένων (ημερομηνίας 24.01.2022), μέσω της οποίας προβαλλόταν η θέση ότι η ενέργεια της Ενάγουσας να τερματίσει τη σύμβαση δεν ήταν ειλικρινής και ότι τούτη 10 διακατεχόταν από αλλότρια κίνητρα, αφού μοναδικό σκοπό είχε, ετσιθελικά, να επιβάλει στην Εναγόμενη 1 να αποδεχθεί αύξηση του ενοικίου από €1500 (συμβατικό ενοίκιο) σε €2000 τον μήνα. Της επιστολής αυτής του συνηγώρου των 15 Εναγομένων, ακολούθησε νέα επιστολή των συνηγώρων της Ενάγουσας (ημερομηνίας 25.01.2022), μέσω της οποίας παρέπεμπαν τον συνηγόρο των Εναγομένων στο περιεχόμενο της επιστολής τερματισμού και εξέφραζαν την εκ νέου θέση τους ως προς το αμετάκλητό του (του τερματισμού). Διευκρίνιζαν δε ότι, η αναφορά στην επιστολή τερματισμού σε εκτιμημένη ενοικιαστική αξία, γινόταν με 20 μόνο σκοπό να ενημερωθούν οι Εναγόμενοι ως προς το ύψος της σχετικής απαίτησης που θα είχε η Ενάγουσα στην περίπτωση που δεν παραδιδόταν η ελεύθερη κατοχή του ακινήτου σε αυτήν, ως η απαίτησή της, μέχρι την 01.03.2023 και ότι το μόνο που επιθυμούσε η Ενάγουσα ήταν την έξωση της Εναγόμενης 1 από το ακίνητο<sup>1</sup>. Τέλος, της επιστολής αυτής των συνηγώρων της Ενάγουσας, 25 ακολούθησε νέα επιστολή του συνηγώρου των Εναγομένων (ημερομηνίας 25.01.2022) με την οποία, στην ουσία, επαναλαμβάνονταν τα όσα αναφέρονταν στην προγενέστερη επιστολή του (ημερομηνίας 24.01.2022). Της αλληλογραφίας αυτής, ακολούθησε (στις 09.03.2022) η καταχώρηση της παρούσας αγωγής. Στις 14.04.2022, μέσω σχετικών εμβασμάτων, η Εναγόμενη 1 κατέβαλε δύο μηνιαία 30 ενοίκια στην Ενάγουσα. Της ενέργειας αυτής της Εναγόμενης 1 δεν ακολούθησε

---

<sup>1</sup> Με την επιστολή του ημερομηνίας 24.01.2022, ο συνηγόρος των Εναγομένων ζητούσε αντίγραφο της σχετικής εκτίμησης και συνέδεε τούτη με προσπάθεια της Ενάγουσας να επιτύχει αύξηση του ενοικίου του ακινήτου, η οποία δεν αντικατοπτρίζει την πραγματική ενοικιαστική αξία του.

καμία σχετική επικοινωνία των μερών. Τα πιο πάνω αποτελούν κοινό τόπο μεταξύ των μερών και το βασικό, στην ουσία, υπόβαθρο επί του οποίου αμφότερες οι πλευρές εδράζουν τα κύρια επιχειρήματά τους, με τη μία (την Ενάγουσα) να θεωρεί ότι τούτα αποτελούν στέρεα βάση για να εξασφαλίσει συνοπτική απόφαση εναντίον των Εναγομένων, και τους τελευταίους να θεωρούν ότι τούτα, σε συνδυασμό με τις επιπρόσθετες θέσεις τους ότι (α) δεν επέδειξαν καθυστέρηση στην καταβολή των ενοικίων, (β) αρνείτο η Ενάγουσα να λάβει τα ενοίκια, (γ) αμφισβητείται εύλογα η όποια κατ' ισχυρισμό οφειλή των εναγομένων και (δ) η επίδικη αίτηση προωθείται καταχρηστικά, αποτελούν στέρεα βάση για να απορριφθεί η επίδικη αίτηση.

10

### Η εκδοχή της Ενάγουσας

Είναι η εκδοχή της Ενάγουσας ότι, στη βάση των ανωτέρω δεδομένων, τον Οκτώβριο του 2021 και δη με τη λήξη της δεύτερης περιόδου ενοικίασης, η σχέση της με την Εναγόμενη 1 μεταβλήθηκε σε συμβατική σχέση ενοικίασης από μήνα σε μήνα. Είναι δε περαιτέρω η σχετική θέση της ότι, στη βάση του δεδομένου αυτού, νομιμοποιείται να τερματίσει τη ρηθείσα σχέση δίδοντας, στην πλευρά της Εναγόμενης 1, σχετική εύλογη ειδοποίηση. Συναφώς προβάλλει τη θέση ότι, με την επιστολή τερματισμού ημερομηνίας 14.01.2022 και την εκεί ειδοποίηση ενάμισι και πλέον μηνών (ορίζει ως ημερομηνία τερματισμού την 01.03.2022), έδωσε εύλογη ειδοποίηση στην Εναγόμενη 1 για τον τερματισμό της συμβατικής αυτής, μεταξύ τους, σχέσης. Επί τούτου, επίσης, προβάλλει και τη θέση ότι, η παραμονή της Εναγόμενης 1, μετά την 01.03.2022, στο ακίνητο αποτελεί παράνομη επέμβαση επί τούτου, που δικαιολογεί την έκδοση σχετικών διακηρυκτικών αποφάσεων, καθώς επίσης και την έκδοση διατάγματος εξώσεώς της. Τέλος, στη βάση του γεγονότος ότι, πλην των €3000 που καταβλήθηκαν στις 14.04.2022, κανένα άλλο ποσό δεν της καταβλήθηκε, έκτοτε, από την Εναγόμενη 1, θεωρεί ότι νομιμοποιείται να εξασφαλίσει και απόφαση για σχετικές αποζημιώσεις εναντίον αμφοτέρων των Εναγομένων. Ως προς την αποζημίωση αυτή, στον βαθμό που αφορά σε χρονικό διάστημα που η συμβατική σχέση ιδιοκτήτη ενοικιαστού ήταν σε ισχύ, περιορίζει την απαίτηση της στο ποσό του συμφωνηθέντος μηνιαίου ενοικίου, ενώ αναφορικά με την περίοδο μετά τον τερματισμό, απαιτεί συγκεκριμένο ποσό το οποίο εδράζει επί σχετικής εκτίμησης της ενοικιαστικής αξία του ακινήτου που έθεσε ενώπιον του Δικαστηρίου ως μέρος του μαρτυρικού υλικού που υποστηρίζει

την αίτηση<sup>2</sup>. Επιζητεί ακόμα και αποζημιώσεις για ενδιάμεσα οφέλη μέχρι και την τελική παράδοση του ακινήτου.

## **Η Ένσταση**

5

Αν και προκύπτει αβίαστα από τα ανωτέρω αναφερόμενα, επαναλαμβάνω ότι η επίδικη αίτηση αντιμετωπίζει την ένσταση των Εναγομένων, η οποία υποστηρίζεται από δύο ένορκες δηλώσεις<sup>3</sup>.

### 10 Η εκδοχή των Εναγομένων

Στη βάση του περιεχομένου των ενόρκων δηλώσεων που υποστηρίζουν την ένσταση, είναι η εκδοχή των Εναγομένων ότι, όντως, μετά τη γραπτή επιστολή τερματισμού, καταβλήθηκε προς την Ενάγουσα το συνολικό ποσό των €3000. Είναι η συναφής θέση τους ότι, το ποσό αυτό καταβλήθηκε ως ενοίκιο για τον Φεβρουάριο και τον Μάρτιο του 2022<sup>4</sup> και ως τέτοιο εισπράχθηκε από την Ενάγουσα ανεπιφύλακτα, ενέργεια η οποία επενεργεί ως εμπόδιο (estoppel) για την Ενάγουσα ή καθιστά εφαρμόσιμη την αρχή του waiver, με αποτέλεσμα τούτη να μην νομιμοποιείται πλέον να εδράζει την όποια απαίτησή της στην επιστολή τερματισμού ημερομηνίας 14.01.2022. Είναι, πάντα συναφώς, η θέση των Εναγομένων ότι, με την αποδοχή από πλευράς της Ενάγουσας, αδιαμαρτύρητα, και χωρίς την όποια επιφύλαξη, του χρηματικού ποσού των €3000 σε χρόνο μετά την επιστολή τερματισμού, η συμβατική σχέση ιδιοκτήτη ενοικιαστού μεταξύ της Ενάγουσας και της Εναγόμενης 1 αναβίωσε με αποτέλεσμα η αγωγή να θεωρείται πρόωρη και κατά συνέπεια να προβάλλεται καλόπιστη εκ πρώτης όψεως Υπεράσπιση ή να εγείρονται τέτοια ζητήματα για τα οποία το Δικαστήριο θα έπρεπε να δώσει την ευκαιρία στην πλευρά των Εναγομένων να τα προβάλει στα πλαίσια μιας κανονικής δίκης, και όχι να προχωρήσει στην εκδίκαση της αγωγής με τον συνοπτικό αυτόν τρόπο στα πλαίσια της επίδικης αίτησης. Τέλος, ως σημειώθηκε και ανωτέρω, οι Εναγόμενοι, εν είδει υπεράσπισης, ισχυρίζονται και ότι, (α) δεν επέδειξαν καθυστέρηση στην καταβολή των ενοικίων, ως επί της επιστολής τερματισμού αναφέρθηκε, (β) αρνείτο η Ενάγουσα να λάβει τα ενοίκια παρά τη

---

<sup>2</sup> Ως τέτοια, αναφέρεται το πόσο των €2430.

<sup>3</sup> Καταχωρήθηκε συμπληρωματική ένορκη δήλωση κατόπιν σχετικής άδειας του Δικαστηρίου

<sup>4</sup> Γίνεται σχετική σαφής αναφορά στην αρχική ένορκη δήλωση του Εναγόμενου 2 που υποστηρίζει την ένσταση.

σχετική ετοιμότητα της Εναγόμενης 1, (γ) αμφισβητείται εύλογα η όποια οφειλή των Εναγομένων και (δ) η επίδικη αίτηση προωθείται σε χρόνο μετά την καταχώρηση της Υπεράσπισής τους.

## 5 **Ακροαματική διαδικασία**

Κατά την επ' ακροατηρίω διαδικασία ο συνήγορος των Εναγομένων δήλωσε ρητά ότι δεν αμφισβητεί ότι η Ενάγουσα ικανοποίησε τις τρεις προϋποθέσεις της Δ.18 θ.1. Δήλωσε ακόμα ότι, ο μόνος λόγος για τον οποίον ζητείται η απόρριψη της επίδικης αίτησης είναι γιατί, με τα όσα οι Εναγόμενοι, μέσω των δύο ενόρκων δηλώσεων που υποστηρίζουν την ένσταση, προβάλλουν, αποκαλύπτουν εκ πρώτης όψεως Υπεράσπιση. Ζήτησε δε από το Δικαστήριο όπως, κάθε άλλος προβαλλόμενος λόγος ένστασης να εκληφθεί ως επικουρικός της θέσης αυτής. Ακολούθως, αμφότεροι οι συνήγοροι ανάρτησαν στον ηλεκτρονικό φάκελο της υπόθεσης τις αγορεύσεις τους, οι οποίες, και θα ληφθούν υπόψη μόνο στο μέρος τους εκείνο που αφορά τα επίδικα ζητήματα ως αυτά έχουν περιοριστεί.

## **Νομική πτυχή**

### 20 Προϋποθέσεις Δ.18, Θ.1

Δυνάμει της Δ.18, θ,1 των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας που αποτελεί την αντίστοιχη διαδικασία της Αγγλικής Δ.14 όπως είχε πριν τις τροποποιήσεις του 1962, το Δικαστήριο αντλεί εξουσία να εκδίδει συνοπτική απόφαση σε περιπτώσεις μόνο όπου δεν υπάρχει λογική αμφιβολία ότι ο ενάγων δικαιούται σε απόφαση και όπου ως εκ τούτου είναι άσκοπο να επιτραπεί στον εναγόμενο να προβάλει την υπεράσπιση του μόνο για σκοπούς καθυστέρησης (**Jones v. Stones (1984) A.C.122**). Βάση της Δ.18, θ.1, μπορεί να εκδοθεί απόφαση, χωρίς να καθοριστούν τα δικαιώματα των διαδίκων με πλήρη διεξαγωγή δίκης, στερώντας έτσι τον εναγόμενο από το δικαίωμα του να αντικρούσει εκτενέστερα τους ισχυρισμούς του ενάγοντα. Συνεπώς, απόφαση δυνάμει της Δ.18, θ1 πρέπει να εκδίδεται μόνο όπου υπάρχει αυστηρή συμμόρφωση με τις προϋποθέσεις που θέτει η Διαταγή αυτή και μόνο σε εκείνες τις υποθέσεις τα γεγονότα των οποίων εμφανέστατα δεν αφήνουν περιθώρια οποιασδήποτε νόμιμης υπεράσπισης (**Roberts v. Plant (1985) 1 Q.B.597, 603**).

Η πλήρωση των τριών προϋποθέσεων που θέτει η Δ.18, θ1, συναρτάται άμεσα με την δικαιοδοσία του Δικαστηρίου να εκδώσει συνοπτική απόφαση. Αν ο ενάγων δεν ικανοποιήσει αυτές τις προϋποθέσεις, το θέμα του κατά πόσο ο εναγόμενος έχει το δικαίωμα να υπερασπιστεί την αγωγή δεν εγείρεται.

5 Οι προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούνται για να έχει το Δικαστήριο, σύμφωνα με τη Δ.18-θ.1(α) την απαραίτητη δικαιοδοσία για να εκδώσει συνοπτική απόφαση είναι οι ακόλουθες:

- Το κλητήριο ένταλμα πρέπει να είναι ειδικά οπισθογραφημένο δυνάμει της Δ.2-θ.6.

10 • Ο Εναγόμενος πρέπει να έχει καταχωρήσει εμφάνιση.

- Πρέπει να υπάρχει ένορκη δήλωση του Ενάγοντα ή άλλου προσώπου που μπορεί να ορκιστεί θετικά ως προς τα γεγονότα που επαληθεύουν το αγωγίμο δικαίωμα και την αξίωση, ο οποίος να δηλώνει ότι πιστεύει πως δεν υπάρχει υπεράσπιση στην αγωγή.

15 Αν ο ενάγων ικανοποιήσει τις πιο πάνω αναφερόμενες προϋποθέσεις, το βάρος μετατοπίζεται στους ώμους του εναγόμενου, ο οποίος πρέπει να ικανοποιήσει το Δικαστήριο ότι έχει καλή υπεράσπιση ή να αποκαλύψει τέτοια γεγονότα που να θεωρηθούν επαρκή για να του δώσουν το δικαίωμα να υπερασπισθεί στην υπόθεση  
 20 **(Kyprianides v. Ioannou** (1961) 1 C.L.R.265, **CYEMS CO. Ltd. v. Central Co-operative Industries Co. Ltd.** (1982) 1 C.L.R.897 και **Hermes Insurance Co. Ltd. v. Theodorides** (1983) 1 C.L.R.333).

Ως προς την τρίτη προϋπόθεση σχετικές είναι οι ακόλουθες αποφάσεις:  
**Stavrinides v. Ceskolovenska Obschondi Banke AS** (1972) 1 C.L.R.130,135-7,  
**Symont & Co. v. Palmer's Stores (1903) Limited** (1912) 1 C.L.R.259,266-7,  
 25 **Αθηνούλλα Δημητρίου v. Τράπεζας Κύπρου Λτδ** (1997) 1(B) A.A.Δ.782 και  
**The Chain Gulf Traders Ltd. κ.α. v. Λαϊκής Τράπεζας Λτδ** (1997) 1(Δ) A.A.Δ.1168.

Η Δ.18-θ.2 προνοεί ότι, μια αίτηση για συνοπτική απόφαση με βάση το θ.1 πρέπει να συνοδεύεται με αντίγραφο της ένορκης δήλωσης και των τεκμηρίων που εκεί αναφέρονται. Μια αίτηση για συνοπτική απόφαση θα πρέπει στην ουσία να συμμορφώνεται μόνο με τις αυστηρές προϋποθέσεις του θ.1(α) της Δ.18. Ένας  
 5 Αιτητής που ζητά συνοπτική απόφαση χρειάζεται μόνο να επιβεβαιώσει ουσιαστικά την απαίτηση του. Όπως αναφέρεται στην Ετήσια Δικονομική Πρακτική του 1970 στη σελ.124, παρ.14-2-5, στα σχόλια της αντίστοιχης Αγγλικής Δ.14.

«*The verification may be by reference to the facts stated in the statement of  
 10 claim thus: "the defendants are justly and truly indebted to the plaintiffs in the sum of £...../ for ..... and were so indebted at the commencement of this action. The particulars of the said claim appear by the statement of claim in this action.*»

Στην υπόθεση **Αθηνούλλα Δημητρίου v. Τράπεζα Κύπρου Λτδ**  
 15 (ανωτέρω), η οποία πραγματεύεται το ζήτημα της καταλληλότητας ομνύοντα ενόρκου δηλώσεως που υποστηρίζει αίτηση, ως η υπό εξέταση, το Ανώτατο Δικαστήριο, αντιπαραθέτει την περίπτωση προσώπου που μπορεί να ορκιστεί θετικά για τα γεγονότα, με την περίπτωση του ομνύοντα που καταθέτει με βάση τα όσα πληροφορείται και πιστεύει. Σημειώνει, συναφώς, πως, η Δ.39, θ.2, περιορίζεται σε  
 20 άλλες ενδιάμεσες αιτήσεις και δεν εφαρμόζεται σε αιτήσεις ως η υπό εξέταση. Αναγνωρίζεται στην περίπτωση που η Ενάγουσα είναι εταιρεία, πως κάποιο φυσικό πρόσωπο πρέπει να ορκιστεί στη θέση της, για να καταλήξει, πως το ζήτημα του κατά πόσο η Ενάγουσα ικανοποίησε την τρίτη πιο πάνω αναφερόμενη προϋπόθεση, κρίνεται στη βάση των περιστατικών της κάθε υπόθεσης και σε συνάρτηση με το  
 25 περιεχόμενο της ένορκης δήλωσης που συνοδεύει την Αίτηση, ενώ πολύ σημαντικό ρόλο διαδραματίζει και η φύση της αξίωσης. Πρέπει να υπερτονιστεί ότι, το ζήτημα της καταλληλότητας του ομνύοντα στη βάση της Δ.18 θ.1, είναι ζήτημα που αποφασίζεται με βάση το περιεχόμενο της ένορκης δήλωσης του προσώπου αυτού.

#### Άδεια Υπεράσπισης

30 Η δικαιοδοσία του Δικαστηρίου με βάση τη Δ.18 είναι τέτοια που πρέπει να ασκείται με ιδιαίτερη προσοχή και ένας Εναγόμενος που δυνατό να μπορεί να



δημιουργήσει μέσω σχετικών γεγονότων την πιθανότητα έγερσης επίδικου θέματος, θα πρέπει να πάρει άδεια να υπερασπιστεί την υπόθεση έστω και αν τέτοια υπεράσπιση μπορεί να μην φαίνεται ικανή να επιτύχει σε τελική ανάλυση (**Jacobs v. Booths Distillery Co.** (1901) 85 L.B.262 και **Knapp – Fisher v. Crish** (1936) 3 All E.R.500).

Όπως πολύ εύστοχα παρατήρησε ο Έντιμος Δικαστής του Ανωτάτου Δικαστηρίου (ως ήταν τότε) Γ. Νικολάου στην **Εμπορική Εταιρεία Λούκος Λτδ v. Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε.** (2001) 1 Α.Α.Δ 418 με αναφορά στην **CYEMS CO v. Central Co-operative Industries** (1982) 1 C.L.R 897 στις σελ. 902-905 και τις εκεί αναφερόμενες αγγλικές αποφάσεις:

«Συνοπτική απόφαση δεν εκδίδεται όπου προβάλλονται σχετικοί με το θέμα ισχυρισμοί που θα μπορούσαν όσο απομακρυσμένη και αν φαίνεται η πιθανότητα επιτυχίας, να δικαιολογήσουν τη διεξαγωγή κανονικής δίκης. Εφόσον προκύπτει μεταξύ των διαδίκων διαφορά που χρήζει επίλυσης, ο εναγόμενος δεν στερείται της δυνατότητας υπεράσπισης και προβολής 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. Συνοπτική απόφαση εκδίδεται μόνο όπου το Δικαστήριο διαπιστώνει πως δεν υπάρχει στην πραγματικότητα διαφορά ώστε να δικαιολογείται η δίκη. Τέτοια διαπίστωση γίνεται όταν το πράγμα είναι προφανές και όχι ως εγχείρημα αξιολόγησης και στάθμισης. Αυτή είναι η φιλοσοφία της Δ.18 .....»

Στη **Hermes Insurance Co. Ltd. v. Theodorides** (ανωτέρω), αναφέρθηκε ότι η ένορκη δήλωση που συνοδεύει την ένσταση όταν και εφόσον το βάρος μετατοπιστεί στους ώμους του Εναγομένου, πρέπει να περιέχει τέτοιες λεπτομέρειες που να τεκμηριώνουν τους ισχυρισμούς του εναγόμενου για την ύπαρξη υπεράσπισης και ότι οι γενικοί και αόριστοι ισχυρισμοί δεν είναι από μόνοι τους αρκετοί. Η απλή αναφορά σε ισχυρισμούς γενικούς και αόριστους στερεί από τον εναγόμενο το δικαίωμα να τύχει άδειας από το Δικαστήριο για να καταχωρίσει υπεράσπιση για δύο βασικούς λόγους:

- Όταν οι ισχυρισμοί που προβάλλονται είναι γενικοί και/ή αόριστοι το Δικαστήριο αδυνατεί να προβεί στην εξέταση αυτών εφόσον ελλείπει το σχετικό υπόβαθρο εκείνων των γεγονότων που θα έπρεπε να έχει ενώπιον του για να τα εξετάζε με την αναγκαία στο στάδιο αυτό λεπτομέρεια.

5 • Η γενική και χωρίς παράθεση στοιχείων άρνηση ενός Εναγομένου προσκρούει στη νομολογιακή αρχή και βέβαια στο ίδιο λεκτικό της Δ.18-θ.1(α), ότι η ένσταση θα πρέπει να εμπεριέχει λεπτομερώς τις θέσεις του εναγομένου («condescend upon particulars»).

10 Η αναγκαιότητα να εκτίθενται συγκεκριμένα γεγονότα και ισχυρισμοί στην ένορκη δήλωση που συνοδεύει την ένσταση, τονίστηκε και πάλι στην υπόθεση **Εθνική Τράπεζα της Ελλάδας Α.Ε. v. Νέστορα Χ'Νέστορος** (1989) 1(E) A.A.Δ.204. Στην υπόθεση **Trans Middle East Trading (TMET) Limited v. Abdul Aziz Tlais** (1991) 1 A.A.Δ.239 (δείτε επίσης **VIDISAVA SUBOTIC v. Δήμου Στυλιανίδη**, (1998) 1(A) A.A.Δ.22), επανατονίστηκε ο εξαιρετικός χαρακτήρας της  
15 διαδικασίας συνοπτικής απόφασης με την πιο κάτω αναφορά του έντιμου Δικαστή του Ανωτάτου Δικαστηρίου (ως ήταν τότε) Αρτέμη, στις σελ. 243-244:

20 «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 ένορκή 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 και ή αποκαλύπτει τέτοια γεγονότα που  
25 μπορούν να κριθούν ως αρκετά για να του δώσουν το δικαίωμα να προβάλει την υπεράσπισή του, τότε πρέπει να δίδεται τέτοιο δικαίωμα για υπεράσπιση (βλ. *CYEMS CO LTD v. The Central Co-Operative Co Ltd* (1982) 1 CLR 879). Έτσι είναι μόνο σε καθαρές περιπτώσεις που μπορεί το Δικαστήριο να στερήσει διάδικο από του να προβάλει την υπεράσπισή του ενώπιον του Δικαστηρίου  
30 γιατί σε διαφορετική περίπτωση τέτοια ενέργεια θα αποτελούσε άρνηση δικαιοσύνης προς τον επηρεαζόμενο διάδικο.»

Ένας εναγόμενος για να εξασφαλίσει το δικαίωμα της υπεράσπισης χωρίς όρους, πρέπει να καταδείξει την ύπαρξη δικασίμου θέματος. Όπως λέχθηκε στην **N.V. Caterchef Ltd v. P.C.P Electronics Ltd** (1999) 1 A.A.Δ. σελ. 1912, το κριτήριο αυτό δεν ικανοποιείται, εκτός εάν παρασχεθούν λεπτομέρειες σε λογική έκταση. Διαφορετικά, θα ήταν εύκολο σχεδόν σε κάθε περίπτωση, να εξασφαλίζεται άδεια με γενικούς και αόριστους ισχυρισμούς, με αποτέλεσμα την ακρήστευση του κριτηρίου αυτού.

### **Κρίση επί των προϋποθέσεων της Δ.18**

Στην υπό εξέταση περίπτωση, και οι τρεις προϋποθέσεις της Δ.18, θ.1(α) πληρούνται, εφόσον (α) το κλητήριο ένταλμα είναι ειδικώς οπισθογραφημένο, (β) οι Εναγόμενοι έχουν καταχωρήσει εμφάνιση μέσω δικηγόρου και (γ) ο ομνύοντας της ενόρκου δηλώσεως που υποστηρίζει την επίδικη αίτηση αναφέρει, χωρίς να αμφισβητηθεί τούτο, ότι είναι ο μοναδικός διευθυντής της Ενάγουσας, ο οποίος έχει στην κατοχή και φύλαξη του όλα τα σχετικά με την υπόθεση έγγραφα και ότι γνωρίζει πολύ καλά τα γεγονότα που περιβάλλουν την παρούσα υπόθεση.

### **Νομική πτυχή μεταβολής συμβατικής σχέσης μετά τον τερματισμό σύμβασης ενοικίασης**

Στην υπόθεση **Nicos Christou Developments Ltd v. Τοφινή** (1998) 1 AAD 1990, αναφέρθηκε ότι «όπου ο ενοικιαστής λαμβάνει κατοχή του ακινήτου και πληρώνει το συμφωνηθέν με βάση το άκυρο ενοικιαστήριο έγγραφο, η ενοικίαση καθίσταται ενοικίαση από έτος σε έτος ή από μήνα σε μήνα, ανάλογα με το αν με βάση το συμβόλαιο το ενοίκιο είναι πληρωτέο ετήσια ή κατά μήνα».

Πάντα στην ίδια υπόθεση, σημειώθηκε επιπροσθέτως ότι, «σύμφωνα με τα πιο πάνω η ορθή θέση είναι ότι το υπό εξέταση άκυρο συμβόλαιο, αφού προνοούσε για πληρωμή μηνιαίου ενοικίου κατέστησε τη σύμβαση εκμισθώσεως σύμβαση από μήνα σε μήνα».

Επιπροσθέτως, πάντα στην ίδια υπόθεση και με αναφορά στο σύγγραμμα **Woodfall's Law of Landlord & Tenant**, 27<sup>η</sup> έκδοση, τόμος 1, παρ. 446, 663, αναφέρθηκε, ακόμα, ότι, «τέτοια εκμίσθωση μπορεί να τερματισθεί με τη συνηθισμένη

ειδοποίηση τερματισμού στο τέλος του πρώτου ή όποιου ακόλουθου έτους και θα τερματισθεί χωρίς ειδοποίηση τερματισμού στο τέλος της περιόδου που αναγράφεται στο έγγραφο» και ότι «μηνιαίες και εβδομαδιαίες εκμισθώσεις είναι παρόμοιες με εκμισθώσεις από έτος εις έτος με την έννοια ότι δεν εκπνέουν στο τέλος κάθε μήνα ή εβδομάδας, αλλά συνεχίζουν μέχρι του τερματισμού τους με τη δέουσα ειδοποίηση τερματισμού».

Τέλος, πάντα στην ίδια απόφαση, αναφέρθηκε και ότι «Έτσι, προκύπτει καθαρά από τα πιο πάνω, ότι για να θεωρηθεί η ενοικίαση ως λήξασα, ή θα πρέπει να έχει λήξει η περίοδος ενοικίασης που αναφέρεται στο άκυρο ενοικιαστήριο έγγραφο ή να έχει δοθεί νόμιμη ειδοποίηση τερματισμού».

Όσον τώρα αφορά στο εύλογο μιας ειδοποίησης για τερματισμό μιας συμβατικής σχέσης από μήνα σε μήνα, στην υπόθεση **S. Sergiou Real Estates Ltd v. Παρασκευής Πεντέζη** (1995) 1 A.A.Δ. 889, αναφέρθηκε ότι:

«Ο μόνος λόγος έφεσης που προωθήθηκε κατά την ακρόαση από του ευπαιδευτο συνήγορο των εφεσεϊόντων ήταν ότι η ειδοποίηση ήταν άκυρη, γιατί δεν εξέπνεε την 12η ημέρα του μηνός αλλά την 15η, ήτοι στο μέσο της από μήνα σε μήνα περιοδικής ενοικίασης. Προς υποστήριξη της θέσης αυτής μας παρέπεμψε στο σύγγραμμα *Halsbury's Laws of England*, 3η Έκδοση, Τόμος 23 σελ.530, όπου αναφέρεται η σχετική αρχή με αναφορά στην Αγγλική Νομολογία. Στην υπόθεση **Bathavon Rural District Council v. Carlile** [1958] 1 All E.R. 801 στη σελ. 804 αναφέρονται τα ακόλουθα:

"... a notice to quit is a unilateral act determining a tenancy without the consent of the opposite party and as such must be strictly construed. The rule of law is that a notice to quit is bad which does not expire at the proper time. The opinion of LUSH, J., in **Queen's Club Gardens Estates, Ltd, v. Bignell** ([1924] 1 K.B. 117 at p. 124), that the true view was that, in any periodic tenancy, whether it be yearly, quarterly, monthly or weekly, the notice to quit must expire at the end of the current period was expressly approved by the Court of Appeal in **Lemon v. Lardeur** [1946] 2 All E.R. 329 at p.330."

Έτσι, με την απόφαση στην υπόθεση **Lemon v. Lardeur** [1946] 2 All E.R. 329, διαλύθηκε οποιαδήποτε αμφιβολία υπήρχε στο παρελθόν σχετικά με μηνιαίες και εβδομαδιαίες ενοικιάσεις. (Δείτε **Simmons v. Crossley** [1922] 2 K.B. 95 και **Queen's Club Gardens Estates Ltd v. Bignell** [1924] 1 K.B. 117).

Στο σημείο αυτό θα θέλαμε να εκφράσουμε την ευαρέσκειά μας για το γεγονός ότι η ευπαιδευτη συνήγορος των εφεσιβλήτων μας παρέπεμψε και σε Κυπριακή απόφαση πάνω στο θέμα, παρόλου ότι η απόφαση αυτή υποστηρίζει τη θέση των εφεσεϊόντων:

Στην **Glykys v. Ioannides** (1959-60) 24 C.L.R. 220 υιοθετήθηκε η πιο πάνω αρχή. Παραθέτουμε το σχετικό απόσπασμα από τη σελ.225:

5 "As we said before the tenancy in question was one from month to month<sup>5</sup> beginning from the 1st January, 1959, and consequently expiring on the last day of January and of each succeeding month; for such a tenancy to be determined a month's notice expiring on the last day of the month was necessary; such was exhibit No.1 because it was sent on the 25th May, 1959, terminating the tenancy on the last day of June, 1959."

### Παράνομη επέμβαση

10 Οι πρόνοιες του άρθρου 43 του περί Αστικών Αδικημάτων Νόμου, Κεφ. 148 που προβλέπουν για το αστικό αδίκημα της παράνομης επέμβασης έχουν ως εξής:

«(1) Παράνομη επέμβαση σε ακίνητη ιδιοκτησία συνίσταται σε παράνομη είσοδο ή σε παράνομη πρόκληση ζημιάς ή σε παράνομη παρέμβαση στην ιδιοκτησία αυτή από οποιοδήποτε πρόσωπο.

15 (2) Αν η πράξη για την οποία εγείρεται η αγωγή είναι επιβεπτή κατά τοπικό έθιμο, αυτό αφού αποδειχθεί συνιστά υπεράσπιση αλλά σε αγωγή που εγείρεται για παράνομη επέμβαση σε ακίνητη ιδιοκτησία το βάρος της απόδειξης ότι η πράξη για την οποία εγείρεται η αγωγή δεν ήταν παράνομη φέρει ο εναγόμενος.»

20 Ως αναφέρθηκε στην υπόθεση **Adrian Holdings Ltd v. Δημοκρατίας** ([1998](#)) 1(Γ) A.A.Δ. 1836):

25 «Το αστικό αδίκημα της παράνομης επέμβασης σε ακίνητη ιδιοκτησία είναι αγώγιμο *per se*. Όπου όμως δεν αποδεικνύεται η ύπαρξη ζημιάς, μπορεί να επιδικαστούν μόνο ονομαστικές αποζημιώσεις και να μη δοθούν έξοδα ή ακόμη και να διαταχθεί ο ενάγων να καταβάλει έξοδα στον εναγόμενο. (Παπακόκκινου κ.ά. v. Θεοδοσίου ([1991](#)) 1 A.A.Δ. 379, **Kakoullou and Another v. Kakoulli** ([1985](#)) 1 C.L.R. 355, **Ttantis v. Hadjimichael and Another** ([1982](#)) 1 C.L.R. 301 και **Ευθυβούλου κ.ά. v. Συμβουλίου Βελτιώσεως Κισσόεργας κ.ά.** ([1998](#)) 1 A.A.Δ. 1059).

30 Όπου αποδεικνύεται παράνομη κατοχή ακινήτου το μέτρο αποζημιώσεων είναι η αγοραία ενοικιαστική αξία του ακινήτου και όχι το όφελος που

<sup>5</sup> Υπογράμμιση δική μου καθώς και αυτές που ακολουθούν.

προσπορίζεται ο παράνομος κάτοχος από τη χρήση της γης ή η ακριβής απώλεια του ιδιοκτήτη. Το κριτήριο είναι αντικειμενικό, αλληλένδετο με την ενοικιαστική αξία της περιουσίας (**Ναυτικός Όμιλος Πάφου ν. Αρχής Λιμένων Κύπρου** (1992) 1(B) A.A.Δ. 882). Η καταβολή αποζημιώσεων με βάση τις πιο πάνω αρχές επιβάλλεται, έστω και αν ο ιδιοκτήτης δεν θα μπορούσε να χρησιμοποιήσει ο ίδιος την περιουσία ή να την ενοικιάσει (**Γενικός Εισαγγελέας ν. Bahchecioglu και Άλλος** (1998) 1 A.A.Δ. 426 όπου γίνεται αναφορά σχετικά με το θέμα στην **Strand Electric and Engineering Co. Ltd ν. Brisford Ltd** [1952] 1 All E.R. 796).»

Συναφή είναι και τα όσα αναφέρθηκαν στην υπόθεση **Παπακοκκίνου κ.α. ν. Κυριακίδη** (2010) 1(B) A.A.Δ. 789 και στην σχετικά πρόσφατη υπόθεση **Μιχάλης Καϊλης κ.ά. ν. Κώστας Μιχαήλ Λειβαδιώτης Λτδ κ.ά.**, [Πολιτική Έφεση Αρ. 133/2012, ημερομηνίας 28/11/2017.](#)

Όσον, τώρα, αφορά ειδικά στη περίπτωση που η αγωγή αφορά σε κατ' ισχυρισμό παράνομη επέμβαση λόγω παραμονής στο χώρο μετά τη λήξη συμφωνίας ενοικίασης, που εδώ αφορά, σχετικά είναι τα όσα αναφέρθηκαν στην υπόθεση **Κωνσταντίνος Ε. Δάμτσας κ.α. ν. Ouzounian M. Sultanian and Company (Cars) Ltd**, Πολ. Έφ. 133/11, ημ. 24.3.16.

Έχουν ως εξής:

«Στο **Halsbury' s Laws of England** 3η έκδοση, Τόμος 38, παρ. 1194 αναφέρεται ότι η επέμβαση συνίσταται σε παράνομη πράξη υποδεικνύουσα αμφισβήτηση ή ενόχληση της κατοχής της περιουσίας κάποιου αντίθετα με τη θέληση του. (βλ. **Λάμπρου ν. Κεφάλα** (2000) 1 Γ. A.A.Δ. 1516, **Παπακοκκίνου κ.ά. ν. Σμυρλή κ.ά.** (2001) 1(Γ) A.A.Δ. 1653 και **Γεώργιος Κώστα Μάρκου ν. Γεώργιου Π. Χρυσοστόμου κ.ά** (2004) 1(B) A.A.Δ. 813).

Στη βάση λοιπόν της εκφρασμένης αντίθεσης της πλευράς των εφεσεϊόντων για παράταση της επίδικης συμφωνίας η παραμονή των εφεσιβλήτων στο ακίνητο χωρίς οποιαδήποτε ένδειξη θέλησης παράτασης μόνο σαν παράνομη

επέμβαση μπορεί να θεωρηθεί. Όπως τίθεται στο ίδιο Σύγγραμμα ανωτέρω, στην παρα.1207:

5 **"Tenant trespasser.** *If a tenancy determines by effluxion of time or otherwise, and the former tenant remains in possession against the will of the rightful owner, the former tenant is, apart from statutory protection, a trespasser from the date of the determination of the tenancy."*

10 Για μια ενδιαφέρουσα, πολύτιμη και περιεκτική θεώρηση όλων των πτυχών του αστικού αδικήματος της παράνομης επέμβασης σε ακίνητη περιουσία δείτε και το σύγγραμμα των **Αρτέμη & Ερωτοκρίτου, Κεφάλαιο 148 ΑΣΤΙΚΑ ΑΔΙΚΗΜΑΤΑ Δίκαιο και Αποφάσεις**» (2003), 1<sup>ος</sup> Τόμος, σελ. 130 - 135.

#### Ερμηνεία συμβάσεων και εγγράφων γενικότερα

15 Στην υπόθεση **Stefanos & Andreas Cold Stores Trading Ltd v. Εταιρείας Αναψυκτικών ΚΕΑΝ Λτδ (Αρ.2) (1998) 1(Δ) Α.Α.Δ.. 2335** αναφέρθηκαν τα εξής σχετικά με την ερμηνεία συμβατικών όρων:

20 «Οδηγό για την ερμηνεία συμβατικών όρων αποτελεί το κείμενό τους, ορώμενο, όχι απομονωμένο, αλλά στο πλαίσιο της συμφωνίας στην οποία απαντάται. Όπως υποδείξαμε στην πρόσφατη απόφασή μας, στη **Θεολόγου κ.ά. v. Κτηματικής Εταιρείας Νέμεσις Λτδ, (1998) 1 Α.Α.Δ. 407**, το κείμενο συμβατικής πρόνοιας, όπως εντάσσεται στο πλαίσιο της συμφωνίας, αποτελεί το θεμελιακό κανόνα ερμηνείας των συμβάσεων. Το κριτήριο, όπως επισημάναμε:-

25 " [...] είναι η έννοια την οποία μεταδίδει το κείμενο της συμφωνίας στο μέσο λογικό άνθρωπο. Για το σκοπό αυτό μπορεί να εμπλουτισθεί η γνώση με την αποκάλυψη του υπόβαθρου της συμφωνίας, εξαιρουμένων πάντοτε των διαπραγματεύσεων, καθώς και μονομερών δηλώσεων και υποκειμενικών προθέσεων των συμβαλλομένων. Μαρτυρία που αναφέρεται στους υποκειμενικούς παράγοντες μπορεί να γίνει δεκτή μόνο σε αγωγή για διόρθωση του εγγράφου (*rectification*). (Βλ. **ICS v. West Bromwich BS** [1998] 1 All E.R. 98 (HL)). Το αντικείμενο βέβαια της ερμηνείας παραμένει πάντοτε η έννοια των όρων της συμφωνίας κατά το μέσο λογικό

30 άνθρωπο. Η έννοια, η οποία μεταδίδεται σ' αυτόν, για τα

συμφωνηθέντα." (Βλ., επίσης, **Saab and Another v. Holy Monastery Ay. Neophytos** (1982) 1 C.L.R. 499.)».

Συναφώς, στην υπόθεση **Χαραλάμπους κ.α. v. Liberty Life Insurance Public Company** (2011) (Γ) Α.Α.Δ. 1739, λέχθηκαν τα εξής:

5 «Οδηγός για την ερμηνεία των προνοιών ενός εγγράφου είναι η γραμματική έννοια της λέξης ή φράσης που χρησιμοποιήθηκε στο πλαίσιο που απαιτείται, κρινόμενη όμως πάντα υπό το πρίσμα των σκοπών της συμφωνίας όπως αυτοί  
10 αποκαλύπτονται από τη συμφωνία στο σύνολό της. Για να εξευρεθεί το νόημα των διαφόρων όρων που περιλαμβάνει μια σύμβαση το έγγραφο πρέπει να ερμηνεύεται συνολικά και με συμμετρικότητα, έτσι ώστε να αποφεύγεται ο κίνδυνος να δημιουργηθεί δυσαρμονία στην εξήγηση των όρων, η οποία δεν θα αντικατοπτρίζει αντικειμενικά την πρόθεση των μερών (βλ. **Saab κ.ά. v. The Holy Monastery of Ayios Neophytos** (1982) 1 C.L.R. 499, **Θεοχάρους v. Παστελλή** (1993) 1 Α.Α.Δ. 240, **Θεοδούλου v. Ασπίς Πρόνοια Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρεία Ζωής** (1997) 1(Γ) Α.Α.Δ. 1551, **Αλεξάντρου v. Κωμοδρόμου κ.ά.** (1997) 1(Α) Α.Α.Δ. 576, **Θεολόγου κ.ά. v. Κτηματικής Εταιρείας Νέμεσις Λτδ** (1998) 1(Α) Α.Α.Δ. 407 και το σύγγραμμα *Halsbury's Laws of England*, 3η Έκδοση, Τόμος 11, παρ. 638-672 και τις υποθέσεις που αναφέρονται στις αντίστοιχες  
15 υποσημειώσεις).»

Στην σχετικά πρόσφατη υπόθεση **Σχίζα v. Αδάμου κ.ά.**, Πολ. Έφ. 7/11, ημ. 3.11.16, στην οποία το ζητούμενο ήταν η ερμηνεία σύμβασης ενοικίασης ακινήτου, αναφέρθηκε ότι:

25 «Επί της ορθής, κατά τ' άλλα, αντίληψης ότι βασικό κριτήριο για την ερμηνεία μιας σύμβασης αποτελεί η συνήθης σημασία των λέξεων, ανέτρεξε απευθείας σε λεξικό της ελληνικής γλώσσας σε σχέση με την καθομιλουμένη έννοια της λέξης «μήνας». Δεν ήταν όμως αυτό το αμφισβητούμενο και το ζητούμενο. Η διακρίβωση της σημασίας των όρων που χρησιμοποιήθηκαν και εν τέλει της πρόθεσης των μερών που απορρέει από το έγγραφο, είναι έργο που πρέπει να  
30 διενεργείται μέσα από τη συνολική ερμηνεία του εγγράφου κατά τρόπο συγκεκριμένο και όχι μεμονωμένα ή αποσπασματικά (**Σολωμός Οικονόμου**



**και άλλη v. Γεώργιου Α. Ττοφιινή και άλλης (1993) 1 AAD 436, Ανόρθωση v. Απόλλων (2002) 1 AAD 518).**

Είναι, επίσης, ευκαιρία να επαναλάβουμε ότι, κατά την αγγλική προσέγγιση που υιοθετήθηκε στην Κύπρο, η μεταγενέστερη συμπεριφορά των διαδίκων, εκτός εάν δημιουργεί κώλυμα (*estoppel*) ή επιμαρτυρεί την κατάρτιση μιας νέας συμφωνίας, δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί με σκοπό την επίλυση αοριστίας ή για οποιοδήποτε άλλο λόγο προς ερμηνεία της συμφωνίας (**Wickman Machine Tools Sales Ltd v. L. Schuler A.G. [1972] 2 All E.R. 39 (H.L.), Kyriakides v. Kyriakides (1976) 1 C.L.R. 76, Πουγιούκα v. Θρασυβούλου (1998) 1 A.A.Δ. 2014**). Έτσι, εν προκειμένω, η μακρά πρακτική για καταβολή του ενοικίου την 24<sup>η</sup> εκάστου μηνός, ενώ δεν θα μπορούσε να λειτουργήσει ερμηνευτικά για την πρόθεση των μερών κατά το χρόνο της σύμβασης, θα ήταν ικανή να εμποδίσει τους εφεσίβλητους να επικαλούνται πληρωμή ενοικίου σε άλλο χρόνο, νοουμένου ότι θα στοιχειοθετούνταν περιστάσεις τέτοιες ώστε να βρίσκει εφαρμογή το κώλυμα λόγω συμπεριφοράς (*estoppel by contact*).»

Τέλος, στην υπόθεση **Ποιηταρίδη v. Anopa Investments Ltd**, Πολ. Έφ. 260/11, ημ. 25.5.18, σημειώθηκαν και τα εξής:

«Είναι νομολογιακά γνωστή η αρχή ότι οι κανόνες ερμηνείας εγγράφων στόχο έχουν τη γραμματική ερμηνεία, συμπληρωμένη από την αντίληψη που δημιουργείται σ' ένα κοινό άνθρωπο, η δε πρόθεση των μερών εξάγεται από τη γλωσσική διατύπωση (βλ. **Transnatco Ltd v. Superclima Eng. Ltd. (2010) 1 (A) AAD 643** και **Καρατσιόλης v. Royal Sports Betting Ltd. (2008) 1 (A) AAD 669**). Το έργο του Δικαστηρίου είναι η διαπίστωση της έννοιας της σύμβασης και οποιουδήποτε όρου αυτής (με βάση την αντικειμενική θεωρία των συμβάσεων και το τι μεταδίδεται στο μέσο λογικό άνθρωπο) στο πλαίσιο του όλου κειμένου και έχοντας υπόψη το υπόβαθρο και τα δεδομένα της περίπτωσης, αλλά όχι με βάση τις υποθέσεις του Δικαστή σ' όσον αφορά στις επιδιώξεις των μερών (βλ. σύγγραμμα **Πολύβιου Πολυβίου: «Το δίκαιο των Συμβάσεων,» Τόμος Β, σελ. 479**).»

### Αποζημιώσεις για παράνομη επέμβαση

Εκείνο που προκύπτει από τη σχετική, με τις αποζημιώσεις για παράνομη επέμβαση, νομολογία, στην οποία αναφορά θα γίνει κατωτέρω, από τον τερματισμό μια σύμβασης ενοικίασης και για την περίοδο κατοχής των ακινήτων από τον επεμβασία μέχρι και την ανάληψη κατοχής τους από τον δικαιούχο, ο τελευταίος δικαιούται σε αποζημιώσεις υπό μορφή ενδιάμεσων οφελών (*mesne profits*).

Σχετική είναι η υπόθεση **Thoma v. Chambou** (1986) 1 C.L.R. 68 και η υπόθεση **Kakoullou and Another v. Kakoulli** (1985) 1 C.L.R. 355 στην οποία αναφέρθηκαν τα εξής:

10 «*The normal measure of damages is the market rental value of the property occupied or used for the period of wrongful occupation or user - (McGregor on Damages, 13th Edition, para. 1076).*

*In Clifton Securities, Ltd. v. Huntley and Others, [1948] 2 All E.R. 283, Donning, J., as he then was, at p. 284 said:-*

15 "There is no doubt that in point of Law the defendants were trespassers for that time, and that they can have no answer to this claim for mesne profits upto July 15, 1947. At what rate are the mesne profits to be assessed? When the rent represents the fair value of the premises, mesne profits are assessed at the amount of the rent". (See, also, *Olymbiou v. Kyriakoulli and Another, (1983) 1 C.L.R. 235*).»

20 Στην υπόθεση **Olymbiou v. Kyriakoulli a.o.** (1983) 1 C.L.R. 235, επί του ίδιου θέματος, αναφέρθηκε ότι:

25 «*It examined the measure of damages which it defined as being "the market rental value of the property occupied or used for the period of wrongful occupation or user", and in support thereof he referred to McGregor on Damages, 13th Ed., para. 1076, and to the case of Clifton Securities Ltd. v. Huntley & Others [1948] 2 All E.R. 283, quoting a passage from Denning J., from p. 284, of the said judgment where it was said:-*

"There is no doubt that in point of law the defendants were trespassers for that time, and that they can have no answer to this claim for mesne profits up to July 15, 1947. At what rate are the mesne profits to be assessed? When the rent represents the fair value of the premises, mesne profits are assessed at the amount of the rent, but, if the real value is higher than the rent, then the mesne profits must be assessed at the higher value. In this case, the real value of the premises at the material time was £300.- a year and the mesne profits are to be taken at that rate".»

Στην υπόθεση **Τσαρμαντίδης κ.ά. v. Δημητρίου** (2010) 1 (A) Α.Α.Δ. 239, επαναβεβαιώθηκε η αρχή ότι οι αποζημιώσεις για παράνομη επέμβαση είναι άρρηκτα συνυφασμένες και αλληλένδετες με την ενοικιαστική αξία του ακινήτου. Με παραπομπή στην υπόθεση **Ναυτικός Όμιλος Πάφου v. Αρχής Λιμένων Κύπρου** (1992) 1 Α.Α.Δ. 882, το Εφετείο σημείωσε ότι οι πρόνοιες της Δ.33 Θ.14 παρέχουν εξουσία στο Δικαστήριο, σε περιπτώσεις συνεχιζόμενων αστικών αδικημάτων, να επιδικάζει αποζημιώσεις για ολόκληρη τη ζημιά που ο ενάγων υπέστη μέχρι τη δίκη. Επί αυτής της θεώρησης, οι αποζημιώσεις καθορίστηκαν στη βάση της ενοικιαστικής αξίας του ακινήτου, πλην όμως τονίστηκε πως δεν πρέπει να καταβληθούν υπό μορφή οφειλόμενων ενοικίων, αλλά ως αποζημιώσεις για παράνομη επέμβαση και σαν τέτοιες είναι πληρωτέες για όσο χρονικό διάστημα η επέμβαση διαρκεί.

Ακόμα, συναφώς, στην υπόθεση **Adrian Holdings Ltd** (ανωτέρω), ως ήδη σημειώθηκε, αναφέρθηκε ότι:

«Όπου αποδεικνύεται παράνομη κατοχή ακινήτου το μέτρο αποζημιώσεων είναι η αγοραία ενοικιαστική αξία του ακινήτου και όχι το όφελος που προσπορίζεται ο παράνομος κάτοχος από τη χρήση της γης ή η ακριβής απώλεια του ιδιοκτήτη. Το κριτήριο είναι αντικειμενικό, αλληλένδετο με την ενοικιαστική αξία της περιουσίας (**Ναυτικός Όμιλος Πάφου v. Αρχής Λιμένων Κύπρου** (1992) 1 Α.Α.Δ. 882). Η καταβολή αποζημιώσεων με βάση τις πιο πάνω αρχές επιβάλλεται, έστω και αν ο ιδιοκτήτης δεν θα μπορούσε να χρησιμοποιήσει ο ίδιος την περιουσία ή να την ενοικιάσει (**Γενικός Εισαγγελέας v. Βαχχεσιόγλου και Άλλος**, (1998) 1 Α.Α.Δ. 426 όπου

γίνεται αναφορά σχετικά με το θέμα στην **Strand Electric and Engineering Co. Ltd v. Brisford Ltd** [1952] 1 All E.R. 796).

5 Οι εφεσείοντες προσβάλλουν το εύρημα ότι απέτυχαν να αποδείξουν απώλεια ή ζημιά και παραθέτουν σειρά αποφάσεων που ασχολούνται με το θέμα των αποζημιώσεων. Μεταξύ άλλων αναφέρονται και στο πιο κάτω απόσπασμα από την υπόθεση **Swordheath Properties Ltd v. Tabet and Others** [197] 1 All E.R. p.240 στη σελ.242:

.....

Σε μετάφραση:

10 "Φαίνεται ότι είναι καθαρό, ότι τόσο ως θέμα αρχής αλλά και αυθεντιών, σε υπόθεση αυτού του είδους ο ενάγων, όπου αποδεικνύει ότι ο εναγόμενος παραμένει παράνομα σε ακίνητη ιδιοκτησία, δικαιούται, χωρίς να παρουσιάσει μαρτυρία ότι θα μπορούσε ή ότι επροτίθεται να ενοικιάσει την ιδιοκτησία σε κάποιον άλλον αν δεν την κατείχε παράνομα ο εναγόμενος, να ανακτά ως  
15 αποζημιώσεις από την παράνομη επέμβαση την αξία της περιουσίας όπως θα μπορούσε δίκαια να υπολογιστεί και, στην απουσία ειδικών περιστάσεων η συνήθης ενοικιαστική αξία της ιδιοκτησίας θα αποφάσιζε το ποσό των αποζημιώσεων".

20 Περαιτέρω, αναφέρθηκαν και στην υπόθεση **Inverugie Investments Ltd v. Hackett** [1995] 3 All E.R. 841, από την οποία παραθέτουμε σχετικό απόσπασμα από τη σελ. 845:

.....

Σε μετάφραση:

25 "Στην υπόθεση **Stoke-on-Trent City Council v. W & J Wass Ltd** (1988) 3 All ER 394 στην 402, (1988) 1 WLR 1406 στη 1416 ο Nicholls LJ κατονόμασε την αρχή σε τέτοιες υποθέσεις ως την "αρχή χρήσης". Ο ενάγων μπορεί να μην έχει υποστεί οποιαδήποτε πραγματική απώλεια με το να στερηθεί της χρήσης της περιουσίας του. Αλλά κάτω από την αρχή χρήσης δικαιούται να ανακτήσει ένα λογικό ενοίκιο για την παράνομη χρήση της  
30 περιουσίας του από τον παρανόμως επεμβαίνοντα. Παρομοίως, εκείνος που

*επεμβαίνει παράνομα μπορεί να μην έχει αποκομίσει οποιοδήποτε πραγματικό όφελος από την χρήση της περιουσίας. Αλλά κάτω από την αρχή χρήσης υποχρεούται να πληρώσει εύλογο ενοίκιο για τη χρήση της οποίας επωφελήθηκε.»*

5

### **Υπαγωγή γεγονότων που επιβάλλουν την επίδικη αίτηση στο νομικό πλαίσιο που τα αφορά**

10 Ως έχει ήδη επισημανθεί ανωτέρω, εκείνο που στη ουσία παραμένει προς εξέταση, είναι το κατά πόσον τα όσα οι Εναγόμενοι προβάλλουν μπορούν να θεωρηθούν ως εκ πρώτης όψεως καλόπιστη υπεράσπιση ή έστω ως τέτοια γεγονότα που θα πρέπει να τους δοθεί το δικαίωμα να τα προβάλουν υπό τύπο υπεράσπισης, ή έστω ανταπαίτησης, και η όποια σχετική απόφαση επί της διαφοράς των μερών να προκύψει ως αποτέλεσμα μιας πλήρους ακροαματικής διαδικασίας.

15

Στη βάση της πιο πάνω αναφερόμενης νομικής πτυχής που διέπει τα υπό εξέταση ζητήματα, τα όσα οι Εναγόμενοι προβάλλουν, με κάθε σεβασμό, δεν μπορούν να θεωρηθούν ως καλόπιστη υπεράσπιση, ούτε και ως γεγονότα τέτοιας εμβέλειας που να μπορούσαν να αποτελέσουν τη βάση για να απορριφθεί η αίτηση.

20

Και εξηγώ.

Το γεγονός ότι η Εναγόμενη 1 κατέβαλε χρήματα προς την Ενάγουσα σε χρόνο μετά την αποστολή και λήψη της επιστολής τερματισμού με σκοπό να εξοφλήσει, μεταξύ άλλων, και οφειλή της για τον μήνα Μάρτιο, και δη χρονική 25 περίοδο μετά την ημερομηνία τερματισμού, δεν μεταβάλλει το δεδομένο ότι, (α) μετά τον Οκτώβριο του 2021 (όταν και έληξε η δεύτερη και τελευταία συμβατική περίοδος ενοικίασης), η σχέση της Ενάγουσας με την Εναγόμενη 1 μετεβλήθη σε συμβατική σχέση ιδιοκτήτη – ενοικιαστού από μήνα σε μήνα (το ενοικιαστήριο 30 συμβόλαιο προέβλεπε για καταβολή ενοικίου ανά μήνα), (β) η Ενάγουσα, με την αποστολή της επιστολής τερματισμού, κατέστησε σαφές την πρόθεσή της να μην συνεχίσει η σχέση αυτή (έξω και ανεξάρτητα από τους λόγους που επικαλείται για την ενέργειά της αυτή), (γ) έδωσε ενάμισι μήνες ειδοποίηση στην Εναγόμενη 1 για να εγκαταλείψει το ακίνητο και (δ) η μεταβληθείσα συμβατική σχέση της

Ενάγουσας με την Εναγόμενη 1 (από μήνα σε μήνα) τερματίστηκε με την πάροδο της 01.03.2022.

Είναι ξεκάθαρη η σχετική θέση της Ενάγουσας, τόσο από το περιεχόμενο της ίδιας της επιστολής τερματισμού (ημερομηνίας 14.01.2022) όσο και από τη μετέπειτα σχετική επιστολή των συνηγόνων της (ημερομηνίας 25.01.2022), ότι αυτό που αποτελεί επιθυμία της είναι ο τερματισμός της συμβατικής σχέσης και ότι, η όποια μελλοντική τυχόν οικονομική απαίτησή της, δεν θα αφορά στην απαίτησή της για μηνιαίο ενοίκιο, αλλά για αποζημίωση συνεπεία της παράνομης κατοχής του ακινήτου από την Εναγόμενη 1 η οποία θα προκύψει αν δεν το εγκαταλείψει μέχρι την 01.03.2022. Με την αποστολή δε και λήψη από τους Εναγόμενους της επιστολής τερματισμού ημερομηνίας 14.01.2022, η Ενάγουσα, ως σημειώθηκε ανωτέρω, έδωσε την απαραίτητη νόμιμη ειδοποίηση τερματισμού της συμβατικής τους σχέσης, αφού με ξεκάθαρο τρόπο έκανε γνωστό στους Εναγόμενους ότι επιθυμεί την παράδοση της ελεύθερης κατοχής του ακινήτου ακριβώς με το πέρας του μηνός Φεβρουαρίου 2022. Το γεγονός ότι η Εναγόμενη 1, σε μεταγενέστερο χρόνο, κατέβαλε χρήματα έναντι των οφειλών της, έστω και αν μέρος τούτων αφορούσε τον Μάρτιο του 2022 και δη χρόνο μετά την ημερομηνία τερματισμού, δεν απολήγει, ως οι Εναγόμενοι προβάλλουν, ότι η Ενάγουσα συνέχισε να αντιμετωπίζει την Εναγόμενη 1 ως ενοικιαστή της, παρά μόνο αναδεικνύει την υλοποίηση της πρόθεσης της Ενάγουσας να συνεχίζει να λαμβάνει χρήματα υπό τύπο αποζημίωσης για το χρονικό διάστημα που το ακίνητο θα κατέχεται από την Εναγόμενη, υπό μορφή αποζημιώσεων, για τον χρόνο μετά την ημερομηνία τερματισμού.

Η όλη σχετική συλλογιστική των Εναγόμενων εδράζεται στο γεγονός ότι η Ενάγουσα δεν διαμαρτυρήθηκε κατά ή μετά την καταβολή των €3000 στις 14.04.2022, διαμαρτυρία, ωστόσο, που δεν αναμενόταν στη βάση των όσων είχαν προηγηθεί, και δη στη βάση των όσων, σχετικών, είχε ήδη εκφράσει, τόσο στην επιστολή τερματισμού, όσο και στην επιστολή της που ακολούθησε.

Με κάθε σεβασμό, αν ακολουθήσουμε την εν προκειμένω συλλογιστική των Εναγομένων, θα καταλήγαμε σε μια ατέρμονη διαδικασία, όπου, μετά τον τερματισμό μιας σύμβασης ενοικίασης, ο ιδιοκτήτης θα πρέπει, είτε να μην

εισπράττει χρήματα που δικαιούται λόγω της κατοχής και χρήσης του ακινήτου του από τρίτο, είτε, όποτε τα εισπράττει να διαμαρτύρεται ή να εκφράζει την επιφύλαξη του. Δεν παραβλέπω ότι, υπό άλλες, ενδεχομένως, περιστάσεις, η αδιαμαρτύρητη και ανεπιφύλακτη είσπραξη χρημάτων από πρώην ενοικιαστή, που συνεχίζει να  
5 διαμένει στο ακίνητο μετά τον τερματισμό της συμβατικής σχέσης, ίσως να αποτελεί στοιχείο ενδεικτικό της αναβίωσης της συμβατικής σχέσης, αλλά στην υπό εξέταση περίπτωση, οι περιστάσεις είναι τέτοιες, που η αδιαμαρτύρητη λήψη των €3000, μετά τον τερματισμό της συμβατικής σχέσης, δεν μπορεί να έχει τη δυναμική που της αποδίδουν οι Εναγόμενοι, ενόψει των ξεκάθαρων σχετικών τοποθετήσεων της  
10 Ενάγουσας στις επιστολές της που προηγήθηκαν.

Κατά συνέπεια, οι θέσεις της Ενάγουσας ότι, (α) με την παράδοση της επιστολής ημερομηνίας τερματισμού και την πάροδο της ημερομηνίας 01/03/2022, η συμβατική σχέση των διαδίκων τερματίστηκε, και (β) ουδέποτε  
15 τούτη ανανεώθηκε ή καθ' οιονδήποτε τρόπο η ίδια απέσεισε το δικαίωμά της να εδράζει την όποια απαίτησή της επί του τερματισμού αυτού, παρέμεινε ακλόνητη.

Όσον τώρα αφορά στις λοιπές αιτιάσεις των Εναγομένων, και δη ότι, (α) δεν επέδειξαν καθυστέρηση στην καταβολή των ενοικίων, ως επί της επιστολής  
20 τερματισμού αναφέρθηκε, (β) αρνείτο η Ενάγουσα να λάβει τα ενοίκια παρά τη σχετική ετοιμότητα της Εναγόμενης 1, (γ) αμφισβητείται εύλογα από τους Εναγόμενους η όποια οφειλή τους και (δ) η επίδικη αίτηση προωθείται σε χρόνο μετά την καταχώρηση της Υπεράσπισής τους, σημειώνω τα εξής:

Ως προς τα (α) και (β) ανωτέρω, με δεδομένη τη μεταβολή (μετά τον  
25 Οκτώβρη 2021) της συμβατικής σχέσης από μήνα σε μήνα, το δικαίωμα τερματισμού της συμβατικής σχέσης από πλευράς της Ενάγουσας δεν συναρτάτο με την όποια τυχόν παράβαση των όρων της σύμβασης από πλευράς της Εναγόμενης 1, παρά μόνο από το κατά πόσο θα έδιδε στην τελευταία εύλογη ειδοποίηση, κάτι,  
30 που ως σημειώθηκε ανωτέρω, το έπραξε.

Οι σχετικοί με το (γ) ανωτέρω ισχυρισμοί των Εναγομένων χαρακτηρίζονται από πλήρη γενικότητα και αοριστία, χωρίς να προβάλλεται σχετικό υπόβαθρο για να καταστήσει δυνατό το δικαστικό έλεγχο της ορθότητάς τους. Ελλείπουν στην

ουσία από το μαρτυρικό υλικό που υποστηρίζει την ένσταση οι αναγκαίες εκείνες λεπτομέρειες που θα έπρεπε να επικουρούν την θέση αυτή. Εν πάση περιπτώσει, τα όσα οι ίδιοι προβάλλουν ως προς τις όποιες πληρωμές έκαναν προς την Ενάγουσα, είναι αποδεκτά από την τελευταία, η οποία και δεν προβάλλει κάτι διαφορετικό.

5

Ως προς το (δ) ανωτέρω, και δη τη δυνατότητα ενός ενάγοντα να προωθήσει αίτηση για έκδοση συνοπτικής απόφασης μετά την καταχώρηση Υπεράσπισης, ή ακόμα και να αποφασίσει να ενεργήσει προς αυτήν την κατεύθυνση στη βάση των εγειρόμενων στο δικόγραφο της Υπεράσπισης ισχυρισμών, σχετικά είναι τα όσα  
10 ανέφερε ο τότε Π.Ε.Δ. Ν. Σάντης (νυν Δικαστής του Ανωτάτου Δικαστηρίου) στη σχετική απόφασή του στην Αγωγή 494/2016 μεταξύ **Σταυδήκο Λτδ ν Νέμεσις Εργοληπτική Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ**, με τα οποία και συμφωνώ, και τα οποία παραθέτω, αυτουσίως, ευθύς αμέσως:

15

20

25

*«Το πρώτο που πρέπει να αποφασιστεί (κατά δικαιοσύνη τάξη και λογική ένεκα των καταλυτικών επιδράσεων που μπορεί να προκύψουν ως εκ της αποδοχής του), είναι το επιχείρημα των εναγομένων/καθ' ων η αίτηση πως οι ενάγοντες/αιτητές παρεμποδίζονται (ή κωλύονται) από το να προωθούν (ως αναλύεται και στη γραπτή αγόρευση των δικηγόρων τους), « την παρούσα αίτηση αφού καταχωρήθηκε μετά την πάροδο μακρού χρονικού διαστήματος και συγκεκριμένα μετά από την καταχώριση απάντησης στην υπεράσπιση και υπεράσπισης στην ανταπαίτηση», με τούτη τη συμπεριφορά, να υποδηλώνει περιπλέον (ως αποτυπώνεται και στον τρίτο λόγο ένστασης), ότι σκοπός των εναγόντων/αιτητών « δεν είναι η εξοικονόμηση χρόνου του Δικαστηρίου» αλλά η εξυπηρέτηση αλλότριων σκοπών (όπως προτάσσουν στον τέταρτο λόγο ένστασης, υπό κάποια όμως διαφορετική οπτική).*

*Δεν συμφωνώ με τους εναγομένους/αιτητές.*

30

*Άνευ άλλου σχολιασμού, παραθέτω και υιοθετώ όσα αναφέρθηκαν επί του σημείου στην Brinks Ltd v Abu-Saleh and Others (No 1) (1995) 1 All ER 65, 68-69:*

35

40

*« What then is the rule as regards delay and Ord 14? It is said that the plaintiffs have delayed so much, and the case is so close to trial, that I should regard the application as an abuse of process. Now it is true that normally plaintiffs used Ord 14 shortly after they commence proceedings, normally, but not always, before a defence is filed. But there is nothing in the rules precluding an application at a later stage in the proceedings. I do not see why delay, of itself, should be a relevant matter. If there is no 'defence to the claim' or the defendant cannot show that there is an 'issue or question in dispute which ought to be tried or that there ought for some other reason to be a trial of that claim' then delay can make no difference. Of course in some circumstances delay in proceeding summarily, coupled*



with an adoption of the procedures for full trial, may well suggest a weakness in the plaintiff's case or may even sometimes suggest some other reason for trial. But it would be that weakness or reason, not the delay itself, which led to refusal of the application. Moreover the plaintiff may well, having indicated an intention to go to full trial and then having incurred his own costs and caused the defendant to incur his in going down that route, have to suffer a penalty in costs if he brings his Ord 14 application late. But otherwise I can see no objection to a late application for judgment under Ord 14. Indeed, in some cases, and I think this is one, its use may be commendable as saving both the extra costs and time involved in a full trial. If these defendants truly have no defence it is worse and pointless for them to be present at the trial, which will be complex enough without them. The plaintiffs are right to clear the decks as far as possible before trial.

The only case which counsel could find on delay in instituting Ord 14 proceedings was from 1890. It was *McLardy v Slateum* (1890) 24 QBD 504, where the issue was whether or not an application for Ord 14 relief could be made after a defence had been served. It was held that it could, but Pollock B added, obiter (at 506-507):

'If a plaintiff makes his application after the ordinary time, the onus is on him to shew that the delay is justifiable under the special circumstances of the case.'

He gave no reason for so saying. Whilst that may well have been apposite in the 1890s, when trials were quicker and cheaper and I suspect Ord 14 was more restricted in its use, I do not think it appropriate today. Even if I am wrong about this I think there are indeed special circumstances appropriate to this case where any reduction of the complexity of the trial (estimated at present possibly to involve 70 counsel) will be a saving».

Μολονότι οι ενάγοντες/αιτητές θα μπορούσαν να είχαν αποταθεί και ενωρίτερα στο Δικαστήριο (διά καταχώρισης αίτησης για συνοπτική απόφαση), τούτος ο μη ιδανικός ομολογουμένως χειρισμός των πραγμάτων, δεν ακυρώνει - στην απουσία ικανών λόγων - την υπό συζήτησι παρεχόμενη δικονομική δυνατότητα ούτε και αμβλύνει το σχετικό δικαίωμα των αιτητών υπό τις περιστάσεις με δεδομένο και το ότι, αντικειμενικώς, η εδώ παρατηρηθείσα καθυστέρηση στην υποβολή του αιτήματος ποσώς θα μπορούσε να σταχυολογηθεί ως αξιοσημείωτη ή αποφασιστικής σημασίας για ό,τι ενδιαφέρει (βλ. γενικώς, *Blackstone's Civil Practice 2016: The Commentary*, Oxford University Press, 2016, παρ. 34.2).».

Σε κάθε περίπτωση, η δυνατότητα ενός ενάγοντα να προωθήσει αίτηση ως η υπό εξέταση μετά που ο εναγόμενος θα καταχωρήσει το δικόγραφο της Υπεράσπισής του δεν τελεί εν αμφιβόλω ούτε από τη δεσμευτική για το παρόν Δικαστήριο κυπριακή νομολογία (βλ. **Sigma T.V. Ltd v Αρχή Ραδιοτηλεόρασης Κύπρου** (2005) 1 Α.Α.Δ.,408). Στην υπόθεση αυτή, σημειώθηκε ότι «η καταχώριση

υπεράσπισης από ένα εναγόμενο δεν μπορεί να αποστερήσει του ενάγοντα από το δικαίωμα του να υποβάλει αίτηση για συνοπτική απόφαση στην κατάλληλη περίπτωση όπως ήταν η προκείμενη». Σημειώθηκε επίσης ότι, το Δικαστήριο, κατά την εξέταση μιας αίτησης για έκδοση συνοπτικής απόφασης, πρέπει να αγνοεί τα όσα καταγράφονται σε μια τυχόν καταχωρηθείσα Υπεράσπιση, και ότι, για σκοπούς της κρίσης του, θα πρέπει να συνυπολογίζει, για το κατά πόσο εγείρεται ή όχι καλόπιστη εκ πρώτης όψεως Υπεράσπιση ή ζητήματα για τα οποία ορθότερο θα ήταν να διεξαχθεί μια πλήρης ακροαματική διαδικασία, το μαρτυρικό υλικό που υποστηρίζει την αίτηση και την ένσταση<sup>6</sup>.

Είμαι, συναφώς, της γνώμης ότι, το ζητούμενο για το κατά πόσο το Δικαστήριο θα απορρίψει μια αίτηση ως η επίδικη στη βάση προγενέστερων ενεργειών του ενάγοντα, δεν συναρτάται αυστηρά και αποκλειστικά με αυτές τούτες τις δικονομικές ενέργειες ή τον χρόνο που παρήλθε μέχρι την καταχώρηση της αίτησης, αλλά από την εν γένει συμπεριφορά που επιδεικνύει ο ενάγοντας, και δη αν τούτη ισοδυναμεί με κατάχρηση της δικαστικής διαδικασίας, όπως στην περίπτωση που τα κίνητρα του ενάγοντα είναι αλλότρια.

Τίποτα δεν έχει τεθεί ενώπιόν μου που να οδηγεί σε κρίση ότι η Ενάγουσα ενεργεί με αλλότρια κίνητρα ή γενικότερα με τρόπο που ισοδυναμεί με κατάχρηση της δικαστικής διαδικασίας. Το μόνο που προβλήθηκε σχετικώς είναι ότι της επίδικης αίτησης προηγήθηκε η καταχώρηση της Υπεράσπισης των Εναγομένων και τίποτα άλλο.

Στη βάση των ανωτέρω, ήδη εκφρασθεισών, κρίσεων μου, οι Εναγόμενοι δεν κατάφεραν να αποσείσουν το βάρος που έφεραν. Οι όποιες αναφορές τους, πλην της θέσης περί καταβολής χρημάτων μετά την ημερομηνία τερματισμού, ζήτημα με το οποίο καταπιάστηκα ήδη ανωτέρω και εξέφρασα σχετική κρίση, περιβάλλονται από πλήρη γενικότητα, αοριστία, και ασάφεια. Γίνονται απλά σχετικές γενικές αναφορές περί ύπαρξης καλόπιστης Υπεράσπισης, χωρίς, ωστόσο, να προβάλλονται εκείνες οι πληροφορίες ή λεπτομέρειες που θα επέτρεπαν στο Δικαστήριο να εξετάσει τη βασιμότητα του προβαλλόμενου αυτού ισχυρισμού. Ως έχει δε υποδειχθεί ανωτέρω κατά την παράθεση της νομικής πτυχής του ζητήματος, η

---

<sup>6</sup> Εξ ου και δεν έγινε καμία αναφορά στο περιεχόμενο της καταχωρηθείσας Υπεράσπισης.

προώθηση γενικών και αόριστων ισχυρισμών δεν αρκεί για την απόσχιση του βάρους που φέρει ένας Εναγόμενος να αποδείξει καλόπιστη εκ πρώτης όψεως Υπεράσπιση. Κατά συνέπεια, η Ενάγουσα δικαιούται σε απόφαση στα πλαίσια της επίδικης αίτησης.

5

Αυτό που μένει να εξεταστεί είναι το ύψος της αποζημίωσης που η Ενάγουσα δικαιούται λόγω της μέχρι σήμερα κατοχής και χρήσης του ακινήτου από την Εναγόμενη 1. Κρίνω ορθή τη θέση της Ενάγουσας, ως αυτή προβλήθηκε μέσω του συνηγόρου της, και ως προκύπτει από τη σχετική νομολογία που 10 παρατέθηκε ανωτέρω, ότι, για τον χρόνο που αφορά μετά την 01.03.2022 η σχετική αποζημίωση που δικαιούται ισούται με την εκτιμημένη ενοικιαστική αξία του επίδικου ακινήτου, η οποία και δεν αμφισβητήθηκε καθ' οιονδήποτε τρόπο από πλευράς των Εναγομένων, ως αυτή προβάλλεται μέσα από το Τεκμήριο 5 της ενόρκου δηλώσεως που υποστηρίζει την επίδικη αίτηση και δη τη σχετική εκτίμηση 15 του εμπειρογνώμονα. Κατά συνέπεια, για τους μήνες Μάρτιο του 2022 και εντεύθεν, η σχετική αποζημίωση που θα πρέπει να επιδικαστεί υπέρ της Ενάγουσας αφορά στο ποσό των €2430, πλην φυσικά του Μαρτίου του 2022, για τον οποίον θα πρέπει να αφαιρεθεί το ποσό των €1500 που καταβλήθηκε μέσω του εμβάσματος ημερομηνίας 14.04.2022.

20

Παρεμβάλλω στο σημείο αυτό ότι, δεν μου διαφεύγει ότι επί της σχετικής απόδειξης των ρηθέντων εμβασμάτων ημερομηνίας 14.04.2022 καταγράφονται οι αναφορές «3-2022» και «4-2022», που ενδεχομένως<sup>7</sup> να παραπέμπουν στους μήνες Μάρτιο και Απρίλιο του 2022 (δείτε σχετικό τεκμήριο της συμπληρωματική 25 ένορκης δήλωσης που υποστηρίζει την ένσταση). Ωστόσο, τούτο δεν υπέχει οποιασδήποτε σημασίας, με δεδομένη την, ειδική, σχετική, σαφή, τοποθέτηση του Εναγόμενου 2 στην αρχική ένορκη δήλωσή του που υποστηρίζει την ένσταση, περί του ότι μόνο €3000 καταβλήθηκαν μετά την ημερομηνία τερματισμού και αυτές αφορούσαν τους μήνες Φεβρουάριο και Μάρτιο του 2022.

30

Κατά συνέπεια στη βάση των ανωτέρω κρίνω ότι η Ενάγουσα δικαιούται σε συνοπτική απόφαση εναντίον αμφοτέρων των Εναγομένων, ως εξής

---

<sup>7</sup> Δεν δίδεται οποιαδήποτε σχετική εξήγηση στο κείμενο της συμπληρωματικής ένορκης δήλωσης ή κάπου αλλού.

Εναντίον της Εναγόμενης 1

(1) εκδίδεται αναγνωριστική απόφαση διά της οποίας διακηρύσσεται ότι η κατοχή και η χρήση από αυτήν του επίδικου ακινήτου (ως αυτό προσδιορίζεται στα 5 δικόγραφα της Ενάγουσας) από την 01/03/2022 αποτελεί παράνομη επέμβαση.

(2) εκδίδεται διάταγμα του Δικαστηρίου εναντίον της Εναγόμενης 1 με το οποίο τούτη και/ή αντιπρόσωποι και/ή εκπρόσωποι και/ή αξιωματούχοι και/ή 10 υπάλληλοι της διατάσσονται όπως εντός δύο μηνών από την ημερομηνία επίδοσης της παρούσας απόφασης παραδώσουν ελεύθερη και κενή κατοχή του επίδικου ακινήτου στην Ενάγουσα ή σε οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο ήθελε τούτη υποδείξει.

Εναντίον Εναγομένων 1 και 2 αλληλέγγυα και/ή κεχωρισμένα

(3) εκδίδεται απόφαση υπέρ της Ενάγουσας και εναντίον των Εναγομένων 1 και 2, 15 αλληλέγγυα και/ή κεχωρισμένα για το ποσό των €930, για τον μήνα Μάρτιο 2022 (€2430 - €1500, που καταβλήθηκαν στις 14/04/2022), και, €2430 για κάθε επόμενο μήνα (ενοικιαστική αξία του επίδικου ακινήτου), ως ενδιάμεσα οφέλη 20 και/ή ως αποζημίωση για την κατοχή και/ή χρήση του επίδικου ακινήτου από την ημερομηνία τερματισμού μέχρι και την παράδοση ελεύθερης και κενής κατοχής του στην Ενάγουσα, ή σε οποιοδήποτε πρόσωπο ήθελε αυτή υποδείξει, με νόμιμο τόκο επί κάθε τέτοιου ποσού από τον χρόνο που τούτο κατέστη και/ή θα καταστεί 25 οφειλόμενο μέχρι τελείας εξόφλησής του και,

4) επιδικάζονται τα έξοδα της παρούσας αγωγής και της επίδικης αίτησης υπέρ της Ενάγουσας και εναντίον των Εναγομένων 1 και 2, αλληλέγγυα και/ή κεχωρισμένα 30 ως αυτά θα υπολογιστούν από τον Πρωτοκολλητή και εγκριθούν από το Δικαστήριο.

(Υπ.) .....

Θ. Θεοδώρου, Α. Ε. Δ.

Πιστόν Αντίγραφο

Πρωτοκολλητής