

22 Μαΐου, 1995

[ΚΟΥΡΡΗΣ, ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΔΩΡΑ ΓΙΑΓΚΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΟΣ,

Εφεσεσιόντες-Αιτητές,

v.

ΔΗΜΗΤΡΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ,

Εφεσίβλητης-Καθ'ης η αίτηση.

(Πολιτική Έφεση αρ. 8884).

*Δικόγραφα — Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων — Δικογράφηση λόγων έξωσης — Αίτηση για έξωση λόγω καθυστέρησης πληρωμής ενοικίων — Έκδοση διατάγματος έξωσης για ηθελημένη συστηματική μη καταβολή νομίμως οφειλομένου ενοικίου.*

5

*Έξωση — Αίτηση έξωσης για μη καταβολή ενοικίου — Ισχυρισμοί στην αίτηση για μη συστηματική καταβολή οφειλομένων ενοικίων — Διάταγμα έξωσης, μπορεί να εκδοθεί για ηθελημένη συστηματική άρνηση καταβολής οφειλομένου ενοικίου.*

10

*Ενοίκιο — Αίτηση έξωσης για μη καταβολή ενοικίου δυνάμει του άρθρου 11(1)(α) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν.23/83) — Καθυστέρηση ενοικίων, συνιστά ενιαίο λόγο στήριξης της αίτησης — Δυνατότητα έκδοσης διατάγματος εξώσεως για συστηματική άρνηση καταβολής νομίμως οφειλομένου ενοικίου.*

15

Το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων, αρνήθηκε να εκδώσει διάταγμα εξώσεως υπέρ των εφεσεσιόντων - αιτητών, βάση του άρθρου 11(1)(α) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν.23/83), παρά το εύρημα του ότι τα καθυστερημένα ενοίκια πληρώθηκαν μεν σύμφωνα με τις πρόνοιες της τελευταίας επιφύλαξης του άρθρου αυτού, αλλά η εφεσίβλητη όχι μόνο συστηματικά δεν πλήρωνε αλλά και η παράλειψη ήταν ηθελημένη.

20

Το Δικαστήριο δεν έδωσε το διάταγμα γιατί ήταν με την εντύπωση ότι τέτοιος ισχυρισμός ήταν απαραίτητο να προβληθεί στην αίτηση.

25

Ο δικηγόρος των εφεσειόντων, υπέδειξε ότι υπήρχε τέτοιος ισχυρισμός στην αίτηση. Αυτό έγινε δεκτό και από το δικηγόρο της εφεσίβλητης, ο οποίος όμως εισηγήθηκε, ότι ορθά δε δόθηκε το διάταγμα, επειδή η αίτηση δεν βασίστηκε στη συστηματική αποφυγή πληρωμής των ενοικίων.

5

*Αποφασίστηκε, ότι:*

(1) Η αίτηση περιείχε στις τελευταίες γραμμές της έκθεσης των γεγονότων, ισχυρισμό ότι η καθ'ης η αίτηση συστηματικά καθυστέρουσε να καταβάλει τα νομίμως οφειλόμενα ενοίκια.

10

(2) Η ζητηθείσα με την αίτηση θεραπεία στηριζόταν σε ένα ενιαίο λόγο, την καθυστέρηση πληρωμής ενοικίων με νομικό υπόβαθρο τις διατάξεις του άρθρου 11(1)(α) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν. 23/83) και δεν υπήρχε λόγος συγκεκριμένης στήριξης της στη συστηματική μη καταβολή του οφειλόμενου ενοικίου.

15

*Η έφεση έγινε δεκτή με έξοδα της διαδικασίας στο πρωτόδικο Δικαστήριο και της έφεσης.*

20

### **Έφεση.**

Έφεση από τους αιτητές κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων Λευκωσίας (Δερμοσονιάδης, Π.Δ. Ελέγχου Ενοικιάσεων) που δόθηκε στις 29.1.93 (Αρ. Αιτ. Ε 81/91) και απέρριψε την αίτηση των εφεσειόντων με την οποία ζητούσαν διάταγμα εξώσεως εναντίον της εφεσίβλητης - καθ'ης η αίτηση για να παραδώσει ελεύθερη κατοχή του καταστήματος των εφεσειόντων στη Παλλουριώτισσα.

25

30

*Δ. Παπαχρυσόστομου, για τους Εφεσειόντες.*

35

*Νεοφύτου με Ερ. Νεοφύτου και Ε. Φλουρέντζο, για την Εφεσίβλητη.*

*Cur. adv. vult.*

40

**ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ.:** Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο δικαστής Χρ. Αρτεμίδης.

**ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ:** Οι εφεσειόντες, αιτητές στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων, ζητούσαν διάταγμα εξώσεως εναντίον

της εφεσίβλητης-καθ'ης η αίτηση για να παραδώσει ελεύθερη κατοχή του καταστήματος των εφεσειόντων στην οδό Λόρδου Βύρωνος 28, Παλλουριώτισσα. Λόγος του αιτούμενου διατάγματος είναι, όπως αναφέρεται στις λεπτομέρειες της αίτησης, η καθυστέρηση πληρωμής των ενοικίων. Νομική βάση της αιτήσεως αποτελεί το άρθρο 11(1)(α) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου 23/83, που έχει ως εξής:

5

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

10

(α) Εις περιπτώσιν καθ' την οιονδήποτε νομίμως οφειλόμενον ενοίκιον καθυστερείται επί είκοσι μίαν ή περισσότερας ημέρας μετά την επίδοσιν εγγράφου ειδοποιήσεως απαιτήσεως εις τον ενοικιαστήν και δεν υπάρξει οιαδήποτε προσφορά τούτου προ της καταχωρίσεως αιτήσεως δι' ανάκτησιν κατοχής:

15

20

Νοείται ότι ενοίκιον θα θεωρήται προσφερθέν δυνάμει της παραγράφου αυτής, εάν τούτο εστάλη δια συστημένης επιστολής εις το πρόσωπον το δικαιούμενον να εισπράξη τούτο:

Νοείται περαιτέρω ότι το Δικαστήριο δεν διατάσσει την υπό του ιδιοκτήτου ανάκτησιν κατοχής οσάκις ο ενοικιαστής πληρώση εντός δέκα ημερών από της εις αυτόν επιδόσεως της αιτήσεως, παν ποσόν το οποίον οφείλεται ή δυνατόν να καταστή οφειλόμενον υπ' αυτού, εκτός εάν ο ενοικιαστής διαρκούσης της μισθώσεως συστηματικώς δεν καταβάλλη το νομίμως οφειλόμενον”

25

30

Το πρωτόδικο Δικαστήριο, αφού άκουσε την προσαχθείσα μαρτυρία, βρήκε πως, μολονότι τα καθυστερημένα ενοίκια πληρώθηκαν σύμφωνα με τις πρόνοιες της τελευταίας επιφύλαξης στο άρθρο, εντούτοις η εφεσίβλητη όχι μόνο συστηματικά δεν κατέβαλλε τα ενοίκια αλλά και η παράλειψη πληρωμής τους ήταν ηθελημένη. Δεν έδωσε όμως το διάταγμα εξώσεως γιατί έμεινε με την εντύπωση πως δεν υπάρχει ισχυρισμός στην αίτηση ότι η εφεσίβλητη συστηματικά δεν πλήρωνε τα ενοίκια. Τέτοιος ισχυρισμός, σύμφωνα με την απόφαση του Δικαστηρίου, ήταν απαραίτητο να προβάλλεται στην αίτηση. Παραθέτει δε τη γνωστή νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου αναφορικά με την έκθεση των ουσιωδών γεγονότων στις έγγραφες προτάσεις

35

40

πάνω στα οποία στηρίζονται οι θέσεις των διαδίκων.

5 Το ζήτημα είναι απλό. Το πρωτόδικο Δικαστήριο έσφαλε. Διέλαθε ολωσδιόλου της προσοχής του πως τέτοιος ισχυρισμός προβάλλεται στην αίτηση της εφεσείουσας, όπου στις τελευταίες γραμμές στην έκθεση των γεγονότων αναφέρεται: “η καθ’ ης η αίτηση δια της παραλείψεως της να πληρώσει όλα τα καθυστερημένα ενοίκια διέπραξε λόγον εξώσεως, οι δε αιτητές ισχυρίζονται ότι η καθ’ ης η αίτηση συστηματικά καθυστερεί να καταβάλει τα νομίμως οφειλόμενα ενοίκια της”. Επιπλέον ο ισχυρισμός αυτός απορρίπτεται ειδικά στην παράγραφο 3 της απόφασης της εφεσίβλητης.

15 Στην ενώπιόν μας συζήτηση ο δικηγόρος της εφεσίβλητης δεν αμφισβήτησε τα ευρήματα γεγονότων, όπως τα διαπίστωσε το πρωτόδικο Δικαστήριο, μήτε πως στην αίτηση προβάλλεται ο ισχυρισμός για συστηματική μη πληρωμή των ενοικίων, που αντικρούεται στην απάντησή του. Εισηγήθηκε όμως πως η απόφαση του Δικαστηρίου είναι ορθή για τον εξής νομικό λόγο: Η αιτούμενη θεραπεία της εφεσείουσας, όπως διατυπώνεται στην αίτησή της, δεν βασίζεται στη συστηματική αποφυγή πληρωμής των ενοικίων, αλλά μόνο στην καθυστέρηση καταβολής τους. Επομένως, εισηγείται ο συνήγορος, ορθά δεν εκδόθηκε το διάταγμα εξώσεως, έστω και αν δεν είναι αυτός ο λόγος που το Δικαστήριο απέρριψε το αίτημα.

30 Κρίνουμε αβάσιμη τη θέση αυτή. Η θεραπεία στηρίζεται σε ένα ενιαίο λόγο, την καθυστέρηση πληρωμής ενοικίων, με νομικό υπόβαθρο τις διατάξεις του άρθρου που παραθέτουμε πιο πάνω.

35 Η έφεση επιτρέπεται. Η πρωτόδικη απόφαση ανατρέπεται. Εκδίδεται διάταγμα εξώσεως της εφεσίβλητης από το επίδικο υποστατικό στην οδό Λόρδου Βύρωνος 28, Παλλουριώτισσα. Η εφεσίβλητη θα καταβάλει επίσης τα έξοδα της διαδικασίας στο πρωτόδικο Δικαστήριο και εδώ.

*Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα.*