

26 Μαΐου, 1992

[ΚΟΥΡΡΗΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, ΑΡΤΕΜΗΣ, Δ/στές]

ΣΕΜΗΝΗ ΛΙΜΝΑΤΤΗ ΚΑΙ ΑΛΛΗ,

Εφεσείουσες - Ενόγουσες,

v.

ΚΩΣΤΑ Ν. ΣΥΝΝΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

Εφεσίβλητων-Εναγομένων.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 7796).

5 Δίκαιο ιδιοκτήτη και ενοικιαστή — Ενοικιαστής, που ήταν για χρόνια θέμιος ενοικιαστής υποστατικών εργασίας, ίδρυσε οικογενειακή εταιρεία η οποία ανέλαβε την επιχείρησή του — Η ιδιοκτήτρια για μεγάλο χρονικό διάστημα δεχόταν την πληρωμή του ενοικίου από την εταιρεία και εξέδιδε αποδείξεις στο όνομα της, χωρίς καμιά διαμαρτυρία ή επιφύλαξη — Υπό τις περιστάσεις κρίθηκε ότι η ιδιοκτήτρια είχε δεχθεί την εταιρεία σαν νέο ενοικιαστή των υποστατικών.

10 Δίκαιο ιδιοκτήτη και ενοικιαστή — Ο σύζυγος της ιδιοκτήτριας για μεγάλο χρονικό διάστημα χειριζόταν τα θέματα της ενοικίασης της ιδιοκτησίας της συζύγου του, καταρτίζοντας συμβόλαια ενοικίασης και υπογράφοντας τα, εισπράττοντας τα ενοίκια και γενικά διαχειριζόμενος την ενοικιαζόμενη ιδιοκτησία — Υπό τις περιστάσεις κρίθηκε ότι ο σύζυγος της ιδιοκτήτριας ενεργούσε σαν αντιπρόσωπός της.

15 Αντιπροσωπεία — Σύζυγος ιδιοκτήτριας ενοικιαζόμενων ακινήτων διαχειριζόταν αυτά με την κατάρτιση συμβολαίων ενοικίασης και υπογραφή τους, την εισπραξη ενοικίων και έκδοση αποδείξεων — Κρίθηκε ότι ενεργούσε σαν αντιπρόσωπος της ιδιοκτήτριας.

20 Η εφεσείουσα 1 ήταν ιδιοκτήτρια υποστατικών εργασίας στην οδό Ανεξαρτησίας στη Λεμεσό, τα οποία από χρόνια ενοικίαζε στον εφεσίβλητο 1, ο οποίος είχε καταστεί θέμιος ενοικιαστής αυτών. Κατά το 1977 ο εφεσίβλητος 1 ίδρυσε την οικογενειακή εταιρεία εφεσίβλητη, 2 η οποία ανέλαβε την επιχείρηση που ο εφεσίβλητος 1 ασκούσε στα επίδικα υποστατικά. Έκτοτε, και για μεγάλο χρονικό διάστημα, η εφεσίβλητη 2 πλήρωνε τα ενοίκια και η εφεσείουσα 1 εξέδιδε τις σχετικές αποδείξεις παραλαβής του ενοικίου στο όνομα της εφεσίβλητης 2. Όλα τα θέματα σχετικά με την διαχείριση των υπό ενοικίαση υποστατικών τα είχε αναλάβει ο σύζυγος της εφεσείουσας 1, που ήταν δικηγορικός υπάλληλος, και έτσι, μεταξύ άλλων, κατάρτιζε και υπέγραφε τα ενοικιαστήρια έγ-

30

γραφα, εισέπραττε τα ενοίκια και γενικά διαχειριζόταν τα υποστα-
τικά.

Με αγωγή της στο Επαρχιακό Δικαστήριο η εφεσείουσα 1 ζήτη-
σε ανάκτηση της κατοχής των επίδικων υποστατικών ισχυριζόμενη
5 ότι ο μιν εφεσίβλητος 1 είχε απωλέσει την κατοχή αυτών και κατά
συνέπεια δεν είχε οποιοδήποτε δικαίωμα κατοχής ή παραμονής σ'
αυτά, η δε εφεσίβλητη 2 κανένα δικαίωμα είχε κατοχής των υπο-
στατικών, διότι ουδέποτε η εφεσείουσα 1 την είχε δεχθεί ή αναγνω-
ρίσει σαν ενοικιαστή των υποστατικών. Το πρωτόδικο Δικαστή-
ριο, αφού αξιολόγησε την ενώπιόν του μαρτυρία δέχθηκε την
10 μαρτυρία του εφεσίβλητου 1 και απέρριψε αυτή της εφεσείουσας 1
και βρήκε τα γεγονότα όπως περιγράφονται πιο πάνω, και με βάση
αυτά έκρινε ότι η εφεσείουσα 1 με την συμπεριφορά της και τις
πράξεις της από το 1977 μέχρι την έγερση της διαφοράς είχε δεχθεί
και αναγνωρίσει την εφεσίβλητη 2 σαν ενοικιαστή των επίδικων
15 υποστατικών. Περαιτέρω βρήκε ότι ο σύζυγος της εφεσείουσας 1
ενεργούσε σε κάθε ουσιώδη χρόνο σαν αντιπρόσωπος της. Το πρω-
τόδικο Δικαστήριο απέρριψε την αγωγή και η εφεσείουσα 1 υπέβα-
λε έφεση.

Αποφασίσθηκε ότι:

(α) Αν και ήταν ορθό ότι η αποδοχή ενοικίου δεν δημιουργεί
αφ' εαυτής σχέση ιδιοκτήτη ενοικιαστή, στην παρούσα περίπτωση
η συμπεριφορά της εφεσείουσας 1, δηλαδή η για πολλά χρόνια
αποδοχή της πληρωμής του ενοικίου από την ίδια την εφεσίβλητη
2 και η έκδοση αποδείξεων στο όνομα της εφεσίβλητης 2, σε συν-
25 δασμό με τη γνώση που πρέπει να είχε ο σύζυγος της εφεσείουσας
1, που ενεργούσε σαν αντιπρόσωπος της, οδηγούσαν στο συμπερά-
σμα ότι η εφεσείουσα 1 είχε δεχθεί ή έπρεπε να θεωρηθεί ότι είχε
δεχθεί και αναγνωρίσει την εφεσίβλητη 2 σαν ενοικιαστή των υπο-
στατικών.

(β) Ενόψει της αρχής ότι το Εφετείο δεν επεμβαίνει στην αξιο-
λόγηση της μαρτυρίας από το πρωτόδικο Δικαστήριο, εκτός σε
εξαιρετικές περιπτώσεις, η αξιολόγηση και τα ευρήματα του πρω-
τόδικου Δικαστηρίου ήταν εύλογα επιτρεπτά και δεν υπήρχε
35 οποιοδήποτε περιθώριο επέμβασης του Εφετείου.

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

Πίτσιλος v. Ευγενίου, (1989) 1 Α.Α.Δ. (Ε) 691·

Paradopoulos v. Stavrou (1982) 1 CLR 321·

Fourmides v. Republic (1986) 2 CLR 73·

Psaras v. Republic (1987) 2 CLR 132·

Clarke v. Grant [1949] 1 All E.R. 768.

Schiza v. Gavrias 21 CLR 177.

Maconochie Bros Ltd v. Brand [1946] 2 All E.R. 778.

Έφεση.

- 5 Έφεση από τις ενάγουσες κατά της απόφασης του
Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού (Χρυσοστομής,
Π.Ε.Δ., Κληρίδης, Προσ. Ε.Δ.) που δόθηκε στις 30.11.1988
(Αρ. αγωγής 7838/84) με την οποία απερρίφθη αγωγή των
10 εναγομένων να εκκενώσουν και παραδώσουν τα υποστα-
τικά τους στη Λεμεσό καθώς και αποζημιώσεις μέχρι εκκε-
νώσεως και παραδόσεως των υποστατικών.

Γ. Ποταμίτης με Φ. Ποταμίτη, για τις εφεσείουσες.

Ρ. Μιχαηλίδης, για τους εφεσίβλητους.

Cur. adv. vult.

15

- ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ. ανάγνωσε την απόφαση του Δικαστη-
ρίου. Η έφεση στρέφεται εναντίον της απόφασης του πλή-
ρους Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού, με την οποία
απέρριψε την αγωγή των εφεσειουσών με την οποία ζητού-
σαν διάταγμα του Δικαστηρίου το οποίο να διατάσσει
20 τους εφεσίβλητους να εκκενώσουν και παραδώσουν στις
εφεσείουσες τα υποστατικά τους στην οδό Ανεξαρτησίας
αρ. 90Α και 90Β στη Λεμεσό και αποζημιώσεις με βάση το
ποσό των £600 μηνιαία, από 1/10/84 και μέχρι εκκενώσε-
25 ως και παραδόσεως των υποστατικών.

- Οι ισχυρισμοί της εφεσείουσας 1 (για τους σκοπούς
της παρούσας απόφασης η "εφεσείουσα"), όπως αυτοί πε-
ριέχονται στην Έκθεση Απαιτήσεώς της, μπορούν να συ-
νοψιστούν στο ότι η εφεσείουσα ήταν κατά τον ουσιώδη
30 χρόνο ιδιοκτήτρια των πιο πάνω περιγραφομένων υπο-
στατικών τα οποία νοικίαζε ο εφεσίβλητος 1 με Συμβό-
λαιο ημερομηνίας 2/9/72, μετά τη λήξη του οποίου αυτός

κατέστη θέσιμος ενοικιαστής. Επισημαίνεται ότι μετά την καταχώρηση της παρούσας έφεσης, η εφεσείουσα μεταβίβασε τα υποστατικά στην ανεψιά της Μαίρη Μογες, εφεσείουσα 2. Σε χρόνο άγνωστο στην εφεσείουσα και χωρίς τη γνώση ή συγκατάθεσή της, ο εφεσίβλητος 1 εκχώρησε 5 την κατοχή των υποστατικών στην εφεσίβλητη 2 Εταιρεία και ο εφεσίβλητος 1 κατείχε τα υποστατικά μόνο σαν Διευθυντής της εφεσίβλητης 2 και για λογαριασμό της.

Η εφεσείουσα ακόμα ισχυρίζεται ότι πληροφορήθηκε για την εκχώρηση αυτή κατά την εκδίκαση αίτησής της στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων, εναντίον του εφεσίβλητου 1 και θεωρεί ότι οι εφεσίβλητοι επεμβαίνουν παράνομα στα υποστατικά της. Περαιτέρω η εφεσείουσα ισχυρίζεται ότι ο εφεσίβλητος 1 δεν προστατεύεται από τον περί Ενοικιοστασίου Νόμο, λόγω της εκχώρησης, η δε εφεσίβλητη 2 Εταιρεία παράνομα κατέχει τα υποστατικά χωρίς τη γνώση, συγκατάθεση ή συμφωνία της εφεσείουσας. Η ελεύθερη ενοικιαστική αξία των υποστατικών, ανέρχεται κατά την εφεσείουσα σε £600 μηνιαίως και με τη στέρηση κατοχής τους, από την 1/10/84 η εφεσείουσα ζημιώνει 20 αυτά τα ποσά, τα οποία και διεκδικεί.

Οι ισχυρισμοί των εφεσίβλητων όπως εμφανίζονται στην Έκθεση Υπεράσπισής τους, μπορούν να συνοψιστούν στα ακόλουθα:

Το Επαρχιακό Δικαστήριο Λεμεσού δεν έχει δικαιοδοσία να εκδικάσει την αγωγή καθότι τα επίδικα υποστατικά καλύπτονται από τον περί Ενοικιοστασίου Νόμο του 1983 (αρ. 23/83) με βάση τον οποίο οι εφεσίβλητοι τυγχάνουν θέσιμοι ενοικιαστές. Η εφεσείουσα εμποδίζεται (estopped) να ισχυριστεί ότι οι εφεσίβλητοι διαπράττουν επέμβαση ή ότι δεν τυγχάνουν ενοικιαστές των υποστατικών και η εφεσείουσα έχει απεμπολήσει (waived) τα δικαιώματά της. Οι εφεσίβλητοι ισχυρίζονται ότι η μεταβίβαση της επιχείρησης του εφεσίβλητου 1 προς την οικογενειακή Εταιρεία, εφεσίβλητη 2, που συστάθηκε το 1977, έγινε με τη γνώση και συγκατάθεση του συζύγου της εφεσείουσας, ο οποίος πάντοτε ενεργούσε ως πληρεξούσιος αντιπρόσωπός της, η μεταβίβαση αυτή ήταν εμφανής ποικιλότροπα και η εφε- 35

σειουσα τη δέχτηκε.

5 Περαιτέρω, οι εφεσίβλητοι ισχυρίζονται ότι η εφεσίβλητη 2 Εταιρεία, είναι ενοικιαστής με βάση το Νόμο 23/83 και με τους όρους του αρχικού συμβολαίου ενοικιάσεως και ότι ο όρος περί μη εκχώρησης δεν κατέστη ουσιώδης όρος που να δίνει δικαίωμα εξώσεως σε περίπτωση παράβασής του.

10 Το πρωτόδικο Δικαστήριο αφού αξιολόγησε τη μαρτυρία των διαφόρων μαρτύρων που είχε ενώπιόν του, αποδέχτηκε τη μαρτυρία του εφεσίβλητου 1 και απέρριψε τη μαρτυρία της εφεσείουσας και αποφάσισε υπέρ των εφεσιβλήτων. Το σχετικό απόσπασμα του πρωτόδικου Δικαστηρίου, έχει ως εξής:

15 "Από την αξιολόγηση της ολότητας της προσφερθείσας μαρτυρίας, το Δικαστήριο ευρίσκει ότι ο εναγόμενος 1 ήταν θέσμιος ενοικιαστής των επίδικων υποστατικών τα οποία ενοικίαζε από την ιδιοκτήτρια ενάγουσα και διεξήγαγε τις επιχειρήσεις του από τα υποστατικά αυτά. Τα θέματα της υπογραφής ενοικιαστηρίων εγγράφων και αργότερα όρων ενοικιάσεως, ύψους ενοικίου και συναφή θέματα χειριζόταν ο αποβιώσας σύζυγος της ενάγουσας.

25 'Όταν κατά το έτος 1977 ο εναγόμενος 1 συνέστησε την εναγόμενη 2 εταιρεία, την όλη διεξαγωγή των εργασιών του από τα επίδικα υποστατικά ανάλαβε η εταιρεία στην οποία ήταν μέτοχος και διευθυντής και η οποία ανάλαβε επίσης την κατοχή των υποστατικών και την υποχρέωση καταβολής ενοικίου το οποίο και κατάβαλλε στην ενάγουσα.

30 Η ενάγουσα υπόγραφε τις σχετικές αποδείξεις εξοφλήσεως ενοικίου στο όνομα της εναγόμενης 2 Εταιρείας και έλαβε γνώση της αλλαγής αυτής στην ενοικίαση των υποστατικών, αλλά δεν έδειξε κανένα ενδιαφέρον για το θέμα τούτο παρά όταν αργότερα, όπως ανέφερε και η ίδια την απασχόλησε το θέμα του

35

χαμηλού ύψους του καταβαλλόμενου ενοικίου το οποίο δεν θεωρούσε ικανοποιητικό και όταν συνάμα ήθελε τα υποστατικά για ανέγερση ισόγειας κατοικίας και για να αποφύγει τον θόρυβο από την επιχείρηση των εναγομένων." 5

Οι προβαλλόμενοι λόγοι έφεσης επικεντρώνονται εναντίον των ευρημάτων αξιοπιστίας των μαρτύρων από το πρωτόδικο Δικαστήριο και το ότι τα ευρήματα του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι η εφεσεύουσα αναγνώρισε ή δέχτηκε συμφωνία μισθώσεως του ακινήτου της με την εφεσίβλητη Εταιρεία και ότι ο σύζυγος της εφεσεύουσας είχε γενική εξουσιοδότηση να ενεργεί εκ μέρους της επί όλων των ζητημάτων, δεν υποστηρίζονται από τη μαρτυρία. 10

Αναφορικά με τα ευρήματα του πρωτόδικου Δικαστηρίου που βασίζονται στην αξιοπιστία μαρτύρων, είναι καθιερωμένη αρχή ότι η αξιολόγηση ενός μάρτυρα αν είναι αξιόπιστος ή όχι, είναι καθαρά θέμα του πρωτόδικου Δικαστηρίου, και κατά κανόνα το Εφετείο σπάνια επεμβαίνει στο να αποφασίσει περί της αξιοπιστίας ενός μάρτυρα (Βλέπε, μεταξύ άλλων, *Μόδεστος Πίτσιλος v. Δημητράκη Ευγενίου*, (1989) 1 Α.Α.Δ. (Ε) 691, *Papadopoulos v. Stavrou* (1982) 1 CLR 321, *Fournides v. Republic* (1986) 2 CLR 73, *Psaras & Another v. Republic* (1987) 2 CLR 132). 15 20

Αναφορικά με το θέμα της αξιολόγησης της μαρτυρίας της εφεσεύουσας, το πρωτόδικο Δικαστήριο αναφέρει τα εξής: 25

"Σαν γενική παρατήρηση για τη μαρτυρία της Ενάγουσας μπορεί να λεχθή ότι αυτή δεν ήταν θετική και η ενάγουσα δεν έκανε καλή εντύπωση στο Δικαστήριο σαν μάρτυρας. Η μαρτυρία της σε επίμαχα θέματα και ιδιαίτερα στις απαντήσεις της κατά την αντεξέταση έδειχνε πρόσωπο το οποίο επιχειρούσε να αποφύγει όπως δίνει ευθείες απαντήσεις ή έστω σχετικές με την ερώτηση, καταφεύγοντας σε υπεκφυγές και αοριστίες. 30

Αναφορικά με το θέμα της γνώσης ή μη της ενάγου- 35

5 σας για τη σύσταση της εναγόμενης 2 εταιρείας και τη διεξαγωγή από αυτή επιχειρήσεων από τα επίδικα υποστατικά και από την όλη πορεία των απαντήσεων της ενάγουσας, κυρίως στην αντεξέταση σχετικά με το ύψος του καταβαλλόμενου ενοικίου, τις αποδείξεις τις οποίες υπόγραφε στο όνομα της εταιρείας και τις επαφές του συζύγου της με τον εναγόμενο 1, εξάγεται το συμπέρασμα ότι δεν μπορεί να γίνει πιστευτός ο ισχυρισμός της ενάγουσας για άγνοια του θέματος τούτου. Ο 10 ισχυρισμός περαιτέρω της ενάγουσας ότι ο αποβιώσας σύζυγος της δεν ενεργούσε σαν αντιπρόσωπος της σχετικά με την ενοικίαση των επίδικων υποστατικών δεν μπορεί να γίνει πιστευτός καθ'ότι τόσο από τα ενοικιαστήρια έγγραφα ΤΕΚΜΗΡΙΑ 2, 3 και 4 όσο και από το 15 ΤΕΚΜΗΡΙΟ 15 στο οποίο η ενάγουσα σαν Αιτήτρια στη διαδικασία ενώπιον του Δ.Ε.Ε.Α. ενόρκως επιβεβαίωσε ότι ο σύζυγος της υπόγραφε τα ενοικιαστήρια έγγραφα σαν αντιπρόσωπος της όπως επίσης και από την όλη αναμφισβήτητη συμμετοχή του συζύγου της στη 20 διαχείριση των υποστατικών, προκύπτει το συμπέρασμα ότι αυτός ενεργούσε εκ μέρους της σαν αντιπρόσωπος της με τη νομική έννοια στην οποία θα αναφερθούμε αργότερα."

25 Αναφορικά δε με την αξιολόγηση της μαρτυρίας του εφεσίβλητου 1, το πρωτόδικο Δικαστήριο αναφέρει σχετικά:

30 "Ο εναγόμενος 1 Κώστας Σύννος, έκανε γενικά καλή εντύπωση στο Δικαστήριο σαν μάρτυρας και η μαρτυρία του στο μεγαλύτερο της μέρος ήταν θετική και υποστηρίζεται από τα κατατεθέντα τεκμήρια και γίνεται αποδεκτή από το Δικαστήριο. Ο ισχυρισμός όμως του εναγόμενου 1 σύμφωνα με τον οποίο ο ίδιος παράλληλα με την Εναγόμενη 2 Εταιρεία εργάζεται και προσωπικά στα επίδικα υποστατικά και συνεχίζει να έχει την 35 κατοχή των σαν ενοικιαστής δεν μπορεί να γίνει αποδεκτός. Όπως προκύπτει και από την ένορκη μαρτυρία του ενώπιον του Δ.Ε.Ε.Α. (ΤΕΚΜΗΡΙΟ 1), ο ίδιος θεωρούσε μόνο την συσταθείσα εταιρεία σαν ενοικιαστή. Το γεγονός ότι μερικές συναλλαγές οι οποίες περιλαμ-

βάνονται στη δέση εντύπων - Τεκμήριο 10 έγιναν στο όνομα του ίδιου προσωπικά, κατά τη γνώμη του Δικαστηρίου δεν διαφοροποιεί την όλη εικόνα η οποία διαμορφώνεται από την Έκθεση Υπερασπίσεως, την προφορική μαρτυρία και τα τεκμήρια όπως αναλύονται 5 πιο πάνω."

Εφαρμόζοντας την πιο πάνω αρχή στην παρούσα υπόθεση, καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι τίποτε δε δικαιολογεί την επέμβασή μας στα ευρήματα του πρωτόδικου Δικαστηρίου, αναφορικά με την αξιοπιστία των μαρτύρων 10 που είχε ενώπιόν του. Το πρωτόδικο Δικαστήριο, έδωσε πειστικούς λόγους για την προτίμηση της μαρτυρίας των συγκεκριμένων μαρτύρων και ο ισχυρισμός της εφεσείουσας ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν αξιολόγησε ορθά τη μαρτυρία, δεν ευσταθεί. 15

Θα εξετάσουμε τώρα το δεύτερο λόγο εφέσεως, ότι όσον αφορά τα ευρήματα του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι η εφεσείουσα αναγνώρισε ή δέχτηκε συμφωνία μισθώσεως του ακινήτου της με την εφεσίβλητη 2 Εταιρεία και ότι ο σύζυγος της εφεσείουσας είχε γενική εξουσιοδότηση 20 να ενεργεί εκ μέρους της επί όλων των ζητημάτων, δεν υποστηρίζονται από τη μαρτυρία.

Αναφορικά με το κατά πόσο ο σύζυγος της εφεσείουσας ενεργούσε ως αντιπρόσωπός της σχετικά με τα υπό κρίση υποστατικά, το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε ενώπιον 25 του αρκετή μαρτυρία για να καταλήξει στο εύρημά του. Ο σύζυγος της εφεσείουσας ήταν δικηγορικός υπάλληλος και είναι εκείνος ο οποίος ετοίμασε το ενοικιαστήριο έγγραφο, υπέγραψε το ενοικιαστήριο έγγραφο εκ μέρους της εφεσείουσας, διαπραγματεύτηκε για το ενοίκιο και το εισέπραττε. 30 Υπό τις περιστάσεις, ορθά κατέληξε το πρωτόδικο Δικαστήριο ότι ο σύζυγος της εφεσείουσας ενεργούσε ως αντιπρόσωπός της αναφορικά με τα υπό κρίση υποστατικά.

Ο συνήγορος της εφεσείουσας υποστήριξε πως από την αποδοχή του ενοικίου εκ μέρους της εφεσείουσας, από την εφεσίβλητη 2 Εταιρεία, δεν μπορεί να συναχθεί ότι η εφε- 35

5 σείουσα αναγνώρισε ή δέχτηκε συμφωνία μισθώσεως του ακινήτου της με την εφεσίβλητη 2 Εταιρεία. Προς υποστήριξη της θέσεώς του, αναφέρθηκε στις υποθέσεις *Clarke v. Grant and Another* (1949) 1 All E.R. 768, *Schiza and Another v. Gavrias and Others* 21 CLR 177, *Maconochie Bros Ltd v. Brand and Others* (1946) 2 All E.R. 778 και υπέβαλε στο Δικαστήριο ότι δεν αποδείχτηκε ότι η πρόθεση αμφοτέρων των μερών ήταν να δημιουργηθεί νέα ενοικίαση.

10 Συμφωνούμε με τον κανόνα δικαίου ότι η αποδοχή ενοικίου δεν καταδεικνύει ότι δημιουργεί νέα ενοικίαση. Το κατά πόσο η αποδοχή ενοικίου δημιουργεί νέα ενοικίαση, εξαρτάται από την πρόθεση των μερών και τα περιστατικά κάθε υπόθεσης. Στο Σύγγραμμα *Halsbury's Laws of England*, 3η Έκδοση, Τόμος 23, παράγραφος 1417, αναφέρεται:

20 "Receipt of rent from a person in possession maybe evidence of the landlord's acceptance of him as tenant, whether he is a stranger, or whether he was already in possession as subtenant."

25 Τα γεγονότα στην υπόθεση *Maconochie* (ανωτέρω), στην οποία αναφέρθηκε ο ευπαίδεντος συνήγορος της εφεσείουσας, διαφοροποιούνται σημαντικά από τα γεγονότα στην παρούσα αγωγή, καθότι στην υπόθεση εκείνη ο ιδιοκτήτης κατάστησε σαφή την πρόθεσή του για ανάκτηση κατοχής δίδοντας σχετική ειδοποίηση και το Δικαστήριο βρήκε ότι η μετέπειτα παραλαβή ενοικίου και κατάθεση του στην Τράπεζα, έγινε από λάθος. Το ίδιο ισχύει και για την υπόθεση *Clarke* (ανωτέρω), όπου και πάλι κατόπιν 30 επιδόσεως ειδοποίησης ανακτήσεως κατοχής, ο αντιπρόσωπος του ιδιοκτήτη εκ πλάνης παρέλαβε το ενοίκιο.

35 Από τα γεγονότα της παρούσας έφεσης και σύμφωνα με τα ευρήματα του πρωτόδικου Δικαστηρίου, προκύπτει ότι η εφεσείουσα αποδεχόταν τα ενοίκια τα οποία πρόσφερε η εφεσίβλητη 2 Εταιρεία για πολλά χρόνια, τα ενοίκια πληρώνονταν στην ίδια όχι μέσω Τράπεζας και με επιταγή που εκδιδόταν από την Εταιρεία και η ίδια

υπόγραφε πάντα αποδείξεις εξοφλήσεως ενοικίων στο όνομα της Εταιρείας, γνωρίζοντας, όπως είπε, τί υπέγραφε.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο ορθά ανέφερε ότι σε κανένα στάδιο η εφεσείουσα έθεσε οποιοδήποτε θέμα για την αλλαγή αυτή, παρά μόνο όταν συνειδητοποίησε την ανάγκη όπως διεκδικήσει δικαιώματα λόγω του χαμηλού ύψους του ενοικίου και του γεγονότος ότι αποφάσισε αργότερα να ανακτήσει την κατοχή των υποστατικών για οικοδομικές εργασίες και ιδιοκατοίκηση.

Το συμπέρασμα στο οποίο κατέληξε το πρωτόδικο Δικαστήριο από τη μαρτυρία, όπως την έχει αποδεχτεί, με το οποίο συμφωνούμε, είναι ότι η εφεσείουσα έλαβε γνώση της αλλαγής στην ενοικίαση, αδιαφόρησε πλήρως για την αλλαγή αυτή, τη νομική της σημασία και τα επακόλουθά της, και από το 1977 οπότε ανάλαβε την κατοχή και ευθύνη καταβολής ενοικίου η εφεσίβλητη 2 Εταιρεία, η εφεσείουσα δέχτηκε την Εταιρεία σαν νέο ενοικιαστή.

Έχοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω, το πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε τη θέση της εφεσείουσας ότι ο μεν εφεσίβλητος 1 προσωπικά εγκατέλειψε και αποξένωσε την κατοχή των υποστατικών, την οποία είχε ως θέσιμος ενοικιαστής και την κατοχή αυτή την παράδωσε στην εφεσίβλητη 2 Εταιρεία, η οποία και την παρέλαβε χωρίς τη γνώση και συγκατάθεση της εφεσείουσας. Κατέληξε δε στο συμπέρασμα ότι ο πρώτος εφεσίβλητος έπαυσε να είναι θέσιμος ενοικιαστής των επίδικων υποστατικών από το έτος 1977 και κατά τον ίδιο χρόνο η εφεσίβλητη 2 Εταιρεία κατέστη νέος ενοικιαστής των υποστατικών. Συμφωνούμε με τα ανωτέρω συμπεράσματα του πρωτόδικου Δικαστηρίου.

Για όλους τους πιο πάνω λόγους, η έφεση αποτυγχάνει και απορρίπτεται με έξοδα.

ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ.: Λίγα λόγια θα πω αναφορικά με το ζήτημα που ήγειρα κατά την ακρόαση της έφεσης, και που

δεν απασχόλησε το δικάσαν Δικαστήριο, ούτε και τους δικηγόρους των διαδίκων. Το άρθρο 27 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (23/83) προβλέπει τα εξής:

5 "Ενοικιαστής όστις, δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου, διατηρεί κατοχήν οιασδήποτε κατοικίας ή καταστήματος, εν όσω διατηρεί την τοιαύτην κατοχήν, τηρεί πάντας τους όρους και προϋποθέσεις του αρχικού ενοικιαστηρίου συμβολαίου και δικαιούται εις τα
10 εξ αυτών απορρέοντα οφέλη, επ' όσον ούτοι είναι σύμφωνοι προς τας διατάξεις του παρόντος Νόμου, δικαιούται να παραιτηθή της κατοχής της κατοικίας ή του καταστήματος μόνον κατόπιν επιδόσεως τοιαύτης ειδοποιήσεως όια θα απητειτό δυνάμει του αρχικού ενοικιαστηρίου συμβολαίου:

15

Είμαι παραδεκτό γεγονός ότι ο εφεσίβλητος 1 δεν απέδωσε την προβλεπόμενη από το ενοικιαστήριο συμβόλαιο ειδοποίηση παραιτήσεώς του από την κατοχή του επίδικου καταστήματος.

20 Έχω τη γνώμη πως οι πιο πάνω πρόνοιες διασφαλίζουν το δικαίωμα του ενοικιαστή, και προνοούν και τον τρόπο, παραιτήσεώς του από το μίσθιο. Ταυτόχρονα όμως επιβεβαιώνουν και στον ιδιοκτήτη τον τερματισμό της θέσμιας ενοικίασης του υποστατικού του.

25 Για τους λόγους όμως που εξηγούνται στην απόφαση που εξέδωσε ο δικαστής Κούρρης, οι ιδιοκτήτριες παραιτήθηκαν οποιουδήποτε δικαιώματος των που απορρέει από την πιο πάνω διάταξη του Νόμου.

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.