

27 Απριλίου, 1993

[ΠΙΚΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΜΑΡΟΥΛΛΑ ΠΑΓΙΑΣΗ ΚΑΙ ΑΛΛΗ,

Εφεσείουσες,

v.

ΣΠΥΡΟΣ ΣΤΑΥΡΙΝΙΔΗΣ ΚΕΜΙΚΑΛΣ ΛΤΔ.,

Εφεσιβλήτων.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 8577)

Δίκαιο Ιδιοκτήτη και Ενοικιαστή — Αρχή στην υπόθεση *Upton v. Townend* [1855] 139 E.R. 976 — Πλαίσιο εφαρμογής της στην Κύπρο.

Αποζημιώσεις — Ποινική ρήτρα σε σύμβαση — Πρόνοια σε συμφωνία ενοικίασης υποστατικού εργασίας για μείωση του ενοικίου σε περίπτωση που δεν θα επιτρεπόταν στον ενοικιαστή να τοποθετήσει κεραία ασυρμάτου στην οροφή της οικοδομής — Κρίθηκε ότι αποτελούσε ποινική ρήτρα και έπρεπε να αγνοηθεί. 5

Η εφεσίβλητη εταιρεία ενοικίασε δύο καταστήματα των εφεσειουσών έναντι μηνιαίου ενοικίου ΛΚ75. Η συμφωνία ενοικίασης, μαζί με μεταγενέστερη συμπληρωματική συμφωνία, έδιδε δικαίωμα στην εφεσίβλητη να τοποθετήσει υπο ορισμένες προϋποθέσεις κεραία ασυρμάτου στην ταράτσα της οικοδομής των εφεσειουσών. Προβλέπε επίσης ότι σε περίπτωση που δεν θα γινόταν δυνατή η τοποθέτηση της κεραίας το ενοίκιο θα μειωνόταν από ΛΚ75 σε ΛΚ60 μηνιαίως. Υπήρχε επίσης η πρόνοια ότι σε περίπτωση που οι εφεσείουσες θα απέκοπταν την κεραία, θα απέκόπτετο και το ενοίκιο. Οι εφεσείουσες δεν επέτρεψαν στην εφεσίβλητη να τοποθετήσει την κεραία και η εφεσίβλητη με αίτηση της στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων Λεμεσού-Πάφου ζήτησε δηλωτική απόφαση ότι δικαιούτο να μην πληρώνει το ενοίκιο ενόσω δεν της επιτρεπόταν να τοποθετήσει την κεραία και επίσης ζήτησε αποζημιώσεις για παράβαση συμφωνίας, ισχυριζόμενη ότι είχε υποχρεωθεί να ενοικιάσει άλλη αποθήκη για να τοποθετήσει την κεραία της. 10 15 20

Το πρωτόδικο Δικαστήριο αποφάσισε ότι στην προκειμένη περίπτωση είχε εφαρμογή η αρχή της υπόθεσης *Upton v. Townend* [1855] 25

139 E.R. 976, η οποία προβλέπει ότι το δικαίωμα του ιδιοκτήτη για την είσπραξη ενοικίου αναστέλλεται εφόσον προβαίνει στην έξωση του ενοικιαστή από το μίσθιο ή μέρος του, και ότι η πρόνοια της συμφωνίας για αποκοπή του ενοικίου σε περίπτωση αποκοπής της αντένας είχε το αποτέλεσμα ότι οι εφeseιουσες δεν δικαιούνταν να εισπράξουν ενοίκιο ενόσω αρνούνταν να επιτρέψουν την εγκατάσταση της κεραίας στην ταράτσα της οικοδομής τους. Ενόψει της απόφασής του αυτής το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν προχώρησε στην εξέταση του αιτήματος για αποζημιώσεις. Κατ' έφεση, οι εφeseιουσες ισχυρίστηκαν ότι η αρχή της *Upton* δεν είχε εφαρμογή στην παρούσα υπόθεση και ότι η σχετική ρητή πρόνοια για αποκοπή του ενοικίου που υπήρχε στην έγγραφη συμφωνία εφαρμόζοταν μόνο σε περίπτωση όπου οι εφeseιουσες είχαν κατά κυριολεξία αποκόψει την κεραία. Η εφeseίβλητη καταχώρησε αντέφεση εναντίον της παράλειψης του πρωτόδικου Δικαστηρίου να καθορίσει αποζημιώσεις.

Αποφασίσθηκε ότι:

- (α) Η αρχή της υπόθεσης *Upton v. Townend* [1855] 139 E.R. 976 εφαρμόζεται μόνο σε περιπτώσεις όπου ο ιδιοκτήτης παραβιάζει την βασική του υποχρέωση δυνάμει της συμφωνίας ενοικίασης, που είναι να επιτρέψει την ανενόχλητη αποκλειστική κατοχή από τον ενοικιαστή του μισθίου, και όχι στις περιπτώσεις όπου υπάρχει παράβαση παρεμφερών θεμάτων που αφορούν την ενοικίαση. Στην προκειμένη περίπτωση η τοποθέτηση της κεραίας στην ταράτσα της οικοδομής που βρισκόταν στην κατοχή των εφeseιουσών, ήταν παρεμφερές θέμα και έτσι η αρχή της *Upton* δεν μπορούσε να εφαρμοσθεί, έστω και αν θεωρείτο ότι η αρχή αυτή εφαρμόζεται στην Κύπρο.
- (β) Υπό τις περιστάσεις, ο όρος για την μείωση του ενοικίου σε περίπτωση που δεν θα επιτρεπόταν στην εφeseίβλητη να τοποθετήσει την κεραία στην ταράτσα αποτελούσε ποινική ρήτρα και έπρεπε να είχε αγνοηθεί από το πρωτόδικο Δικαστήριο.
- (γ) Η παράλειψη του πρωτόδικου Δικαστηρίου να ερευνήσει και να αποφασίσει το θέμα των αποζημιώσεων καθιστούσε επιβεβλημένη την επανεκδίκαση του θέματος αυτού από το πρωτόδικο Δικαστήριο.

Η έφεση και η αντέφεση επιτράπηκαν χωρίς διαταγή για έξοδα. Διατάχθηκε επανεκδίκαση του θέματος των αποζημιώσεων.

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

Urpton v. Townend [1855] 139 E.R. 976.

Comrs. of Crown Lands v. Page [1960] 2 All E.R. 726.

Oakley v. Wilson [1927] 2 K.B. 279.

The Holy Monastery of Ayios Neophytos Paphos v. Antoniadis [1968] 1 C.L.R. 10. 5

Panayiotou v. Island Beach Development Ltd. (1985) 1 C.L.R. 623.

Χαραλάμπους ν. Α.Ν. Stasis Estates Ltd. (1991) 1 Α.Α.Δ. 418.

Dunlop Pneumatix Tyre Co. Ltd. v. New Garage and Motor Co. Ltd [1915] A.C. 79. 10

Έφεση.

Έφεση από τους καθ'ών η αίτηση κατά της απόφασης του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων Λεμεσού - Πάφου (Δερμοσονιάδης, Π. Μ. Παπανεοφύτου και Γ. Μάνθου, Παρέδρων) που δόθηκε στις 30.9.91 (Αφ. Αίτησης Ε. 86/87) με την οποία κρίθηκε ότι οι εφεσείουσες - ιδιοκτήτριες δεν εδικαιούνται στην πληρωμή ενοικίου από 28.3.87 μέχρι να επιτρέψουν στους αιτητές να εγκαταστήσουν και χρησιμοποιούν αντένα ασυρμάτου στο χώρο πάνω από τα ενοικασθέντα υποστατικά των εφεσειουσών. 15

Γ. Μιχαηλίδης, για τις Εφεσείουσες. 20

Β. Βασιλειάδης, για τους Εφεσίβλητους.

Cur. adv. vult.

ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο δικαστής Γ. Μ. Πικής.

ΠΙΚΗΣ, Δ. : Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Οι εφεσείουσες είναι οι ιδιοκτήτριες δυο καταστημάτων τα οποία ενοικίασαν στους εφεσίβλητους έναντι μηνιαίου ενοικίου £75,00. Τα ενοικασθέντα υποστατικά αποτελούσαν μέρος πολυκατοικίας των εφεσειουσών στην οροφή της οποίας οι εφεσίβλητοι εγκατέστησαν κεραία για ασύρματη επικοινωνία με τους πελάτες τους. Προηγούμενες διαφορές μεταξύ των διαδίκων ως προς την εκπλήρωση 25 30

υποχρεώσεων που απέρρεαν από την ενοικίαση, οδήγησαν στη σύναψη συμπληρωματικής συμφωνίας η οποία συνομολογήθηκε στο Δικαστήριο στο πλαίσιο της επίλυσης της διαφοράς. Η συμφωνία αφορούσε την εγκατάσταση ή ακριβέστερα την επανεγκατάσταση της κεραίας και προέβλεπε:-

5 (Α) Ότι οι ιδιοκτήτριες θα επέτρεπαν και θα διευκόλυναν την εγκατάσταση από τους ενοικιαστές κεραίας ασυρμάτου στην οροφή του κτιρίου.

10 (Β) Οι ενοικιαστές θα διευκόλυναν οικοδομικές εργασίες που οι ιδιοκτήτριες θα/αποφάσιζαν να διεξαγάγουν στην οροφή του κτιρίου με την προσωρινή απομάκρυνση ή τη μετακίνηση της κεραίας σε άλλο σημείο.

15 (Γ) Σε περίπτωση που η οικοδομική ανάπτυξη της οροφής καθιστούσε εξ αντικειμένου αδύνατη την εγκατάσταση κεραίας στο χώρο της οροφής, το ενοίκιο θα μειωνόταν από £75 σε £60 και

(Δ) “Περαιτέρω αναγνωρίζεται ότι εις περιπτώσιν που αι ιδιοκτήτριαι θα αποκόψουν την αντένα θα αποκόπτεται και η πληρωμή του ενοικίου.”

20 Η προσαχθείσα μαρτυρία ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου κατέδειξε ότι οι εφεσείουσες (ιδιοκτήτριες) δεν επέτρεψαν την εγκατάσταση κεραίας παρόλο που η τοποθέτησή της ήταν ευχερής σε πολλά σημεία της οροφής και θα κατελάμβανε μικρό σε έκταση χώρο.

25 Οι εφεσίβλητοι προσέφυγαν στο Δικαστήριο με αίτημα -

(α) Την έκδοση δηλωτικής απόφασης ότι ενόψει της αποστέρησης από τις εφεσείουσες του δικαιώματος εγκατάστασης κεραίας, οι εφεσίβλητοι δεν υπείχαν υποχρέωση για την καταβολή οποιουδήποτε ενοικίου.

30 (β) Διάταγμα για την ειδική εκτέλεση της συμφωνίας για την εγκατάσταση κεραίας. Το αίτημα για την παροχή αυτής της θεραπείας εγκαταλείφθηκε κατά τη δίκη, προφανώς γιατί απέβλεπε στον εξαναγκασμό των εφεσείουσών να εκπληρώσουν συμβατικές υποχρεώσεις, μέτρο που σπάνια εγκρίνεται.

35 (γ) Αποζημιώσεις για ζημιά που είχαν υποστεί λόγω της

στέρησης του δικαιώματος εγκατάστασης κεραίας ασυρμάτου στην οροφή του κτιρίου.

Ως αποτέλεσμα της άρνησης των ιδιοκτητριών οι εφεσίβλητοι ισχυρίστηκαν ότι προέβησαν στην ενοικίαση άλλου κτιρίου (αποθήκης) για να καταστεί δυνατή η εγκατάσταση κεραίας στην οροφή του προς εξυπηρέτηση των αναγκών τους για ασύρματη επικοινωνία.

5

Στο πρωτόδικο δικαστήριο οι εφεσείουσες υπεστήριξαν ότι ο όρος της συμφωνίας για την αποκοπή ενοικίου αφορούσε μόνο τη συγκεκριμένη περίπτωση που οι ιδιοκτήτριες θα απέκοπταν την κεραία και ότι σε κάθε άλλη περίπτωση οι συνέπειες από την άρνησή τους για την εγκατάσταση της κεραίας θα περιοριζόταν στη μείωση του ενοικίου από £75 σε £60 μηνιαίως.

10

Το Δικαστήριο έκρινε ότι ως αποτέλεσμα της ηθελημένης αποστέρησης από τις ιδιοκτήτριες του δικαιώματος των ενοικιαστών για εγκατάσταση της κεραίας στην οροφή, τυγχάνει εφαρμογής -

15

(α) Η αρχή της *Upton v. Townend* [1855]139 E.R. 976, 986, 991 [επαναβεβαιώθηκε στη *Comrs. of Crown Lands v. Page* [1960] 2 All E.R. 726], βάσει της οποίας το δικαίωμα του ιδιοκτήτη για την είσπραξη ενοικίου αναστέλλεται εφόσον προβαίνει στην έξωση του ενοικιαστή από το μίσθιο ή μέρος του.

20

(β) Η επίμαχη πρόνοια της συμφωνίας που αφορούσε τις συνέπειες από την "αποκοπή της αντένας" ισοδυναμούσε με συμφωνία για την αποκοπή του ενοικίου σε κάθε περίπτωση στέρησης του συμβατικού δικαιώματος των εφεσβλήτων να εγκαταστήσουν κεραία στην οροφή του κτιρίου η οποία έπρεπε να τύχει εφαρμογής ενόψει της ηθελημένης άρνησης των ιδιοκτητριών να επιτρέψουν την εγκατάσταση.

25

Το αίτημα των ενοικιαστών για αποζημιώσεις δεν εξετάστηκε διεξοδικά ενόψει της κατάληξης στην οποία είχε αχθεί το Δικαστήριο, ότι οι ιδιοκτήτριες δεν εδικοούνται στην είσπραξη οποιουδήποτε ενοικίου ενόσω αποστερούσαν τους ενοικιαστές του δικαιώματος εγκατάστασης κεραίας ασυρμάτου στην οροφή του κτιρίου.

30

Οι εφεσείουσες υπέβαλαν ότι -

35

(α) Η αρχή η οποία προσδιορίζεται στην *Upton* (ανωτέρω) δεν μπορεί να τύχει εφαρμογής στα γεγονότα αυτής της υπόθε-

5 της. Παράλληλα, εισηγήθηκαν ότι η συμβατική πρόνοια για την αποκοπή του ενοικίου, έστω κι αν γίνει δεκτή η ερμηνεία η οποία υιοθετήθηκε από το Δικαστήριο, δεν μπορεί να διακριθεί από ποινική ρήτρα για αποζημιώσεις, η οποία δε δεσμεύει το Δικαστήριο στον καθορισμό των αποζημιώσεων ενόψει των προνοιών του Άρθρου 74(1) του περί Συμβάσεων Νόμου - ΚΕΦ. 149.

10 Οι εφεσίβλητοι απάντησαν ότι η αρχή η οποία διατυπώνεται στην *Upton* (ανωτέρω) είναι καθολικής εφαρμογής συνυφασμένη με αυτή τούτη τη φύση της ενοικίασης. Υποστήριξαν την απόφαση ως ορθή σ' όλη την έκτασή της, εκτός στο σημείο που παραλείπει να προβεί στην εκτίμηση της ζημίας την οποία υπέστησαν ως αποτέλεσμα της διάρρηξης της συμφωνίας από τις εφεσείουσες, που συνιστά το αντικείμενο της αντέφεσης. Σε απάντησή τους οι 15 εφεσείουσες επεσήμαναν πτυχές της μαρτυρίας που κατά την απόψή τους τείνουν να καταδείξουν ότι η ενοικίαση της "αποθήκης" από τους εφεσίβλητους συνιστά (α) γεγονός ανεξάρτητο από τη διαφορά των διαδίκων για την κεραία και σκοπούσε (β) στην ικανοποίηση των αποθηκευτικών αναγκών της επιχείρησης των 20 εφεσιβλήτων.

25 Απ' ό,τι είμαστε σε θέση να διαπιστώσουμε, είναι η πρώτη φορά που εξετάζεται από το εφετείο η αρχή η οποία υιοθετείται στην *Upton* (ανωτέρω) και η εφαρμογή της. Διερεύνηση του θέματος, όπως απαντάται στην αγγλική νομολογία και επεξηγείται σε αγγλικά συγγράμματα, αποκαλύπτει -

30 (ι) Ότι η αρχή είναι συνυφασμένη με την υποχρέωση του ιδιοκτήτη να εξασφαλίσει την ανενόχλητη χρήση του κτιρίου από τον ενοικιαστή και τη συνάρτηση της καταβολής του ενοικίου με την εκπλήρωση αυτής της υποχρέωσης που αποτελεί μέρος του πυρήνα της σχέσης ιδιοκτήτη - ενοικιαστή. Στην *Oakley v. Wilson* [1927] 2 K.B. 279, 289, επισημαίνεται: "The relation of landlord and tenant in its ordinary legal significance arises whenever one party confers on another the right to exclusive possession of premises".

35 Μετάφραση στα Ελληνικά : "Η σχέση ιδιοκτήτη και ενοικιαστή στη συνήθη της έννοια, γεννάται ο,ποτεδήποτε ένα μέρος παρέχει σε άλλο το δικαίωμα για αποκλειστική χρήση των υποστατικών".

40 Στο Σύγγραμμα του R. E. MEGARRY "The Rent Acts" (10th ed., Vol.1, pp. 51-52), εξηγείται ότι ο όρος "ενοικίαση" (let) προϋποθέτει την εξασφάλιση δικαιώματος για αποκλειστική χρήση των υποστα-

τικών. Η σύμβαση ενοικίασης όμως, όπως αναφέρεται σε άλλο σημείο του ίδιου συγγράμματος (σ. 323), μπορεί να ρυθμίζει και θέματα παρεμφερή προς την ενοικίαση ακινήτου, όπως η παροχή προνομίου ή άλλου δικαιώματος, όπως, π.χ. η χρήση γκαράζ· αλλά η αρχή της *Upton* δεν τυγχάνει εφαρμογής σε σχέση με τη στέρηση του αντικειμένου παρεμφερούς (collateral) συμφωνίας [βλ. Halsbury's Laws of England, 3rd ed., Vol.23, υποσημείωση 1211 (m)]. Οι όροι "ακίνητον" και "ιδιοκτήτης" που απαντούνται στον περί Ελέγχου Ενοικιάσεων Νόμο 1983 (Ν. 23/83), περιορίζουν, όπως και στην Αγγλία, το αντικείμενο της ενοικίασης στο ακίνητο ή τα υποστατικά τα οποία ενοικιάζονται ως κατοικία ή κατάσταση. Στην προκειμένη περίπτωση, οι ιδιοκτήτριες δεν προέβησαν στην έξωση του ενοικιαστή από το κατάστημα το οποίο του είχαν ενοικιάσει ή οποιοδήποτε μέρους του. Η παραβίαση των όρων της σύμβασης αφορούσε παρεμφερές προς την ενοικίαση δικαίωμα σε χώρο ο οποίος τελούσε υπό την κατοχή των εφεισεουσών-ιδιοκτητριών. Επομένως, δε μπορούσε να τύχει εφαρμογής η αρχή της *Upton*, διαπίστωση που καθιστά μη αναγκαία την περαιτέρω διερεύνηση του θέματος γενικά ή την ευχέρεια της εφαρμογής της στην Κύπρο, ειδικά.

Η πρόνοια για την αποκοπή του ενοικίου σε περίπτωση διάρρηξης από τις ιδιοκτήτριες της συμφωνίας για την εγκατάσταση της κεραίας, είχε ως αποκλειστικό σκοπό τη συμβατική ρύθμιση της αποζημίωσης σε περίπτωση διάρρηξης. Σύμφωνα με τις πρόνοιες του Άρθρου 74(1) του περί Συμβάσεων Νόμου 1983 (Ν. 23/83), η εύλογη αποζημίωση είναι το μέτρο της ζημίας για τη διάρρηξη ή μη εκπλήρωση συμβατικών υποχρεώσεων. Ο προκαθορισμός της ζημίας στη σύμβαση δεν είναι δεσμευτικός· επενεργεί μόνο στην οριοθέτηση του ανώτατου ορίου της αποζημίωσης που μπορεί να επιδικασθεί [βλ. *The Holy Monastery of Ayios Neophytos Paphos v. Antoniadis* (1968) 1 C.L.R. 10. *Panayiotou v. Island Beach Development Ltd.* (1985) 1 C.L.R. 623 και *Σταύρος Χαράλαμπος v. I. A. N. Stasis Estates Ltd. και Άλλου* (1991) 1 Α.Α.Δ. 418]. Όπου ο προκαθορισμός των αποζημιώσεων ενέχει χαρακτήρα ποινικής ρήτρας (penalty) αυτός αγνοείται. Ποινική ρήτρα συνιστά ο όρος ο οποίος αποβλέπει στον εκφοβισμό μέσω του ύψους της αποζημίωσης που καθορίζεται στην εκπλήρωση των συμβατικών υποχρεώσεων [βλ. απόφαση του Λόρδου *Dunedin στη Dunlop Pneumatic Tyre Co. Ltd. v. New Garage and Motor Co. Ltd.* {1915} 79 (A.C.)]. Όπου η προβλεπόμενη αποζημίωση συνιστά γνήσια προσπάθεια προκαθορισμού της ζημίας η οποία θα προκύψει από τη διάρρηξη συμφωνίας, τότε μετρά ως στοιχείο σχετικό στον καθορισμό της εύλογης αποζημίωσης και λαμβάνεται υπόψη από το Δικαστήριο.

Κρίνουμε ότι ο υπό εξέταση όρος ως προς τις συνέπειες που θα

προέκυπταν από τη διάρρηξη της υποχρέωσης των ιδιοκτητριών για τη διασφάλιση του συμβατικού δικαιώματος των ενοικιαστών για εγκατάσταση κεραίας, συνιστούσε ποινική ρήτρα η οποία έπρεπε να αγνοηθεί. Η απόφαση του Δικαστηρίου περί του αντιθέτου κρίνεται λανθασμένη. Επομένως η έφεση πρέπει να επιτραπεί για τους λόγους που έχουν εξηγηθεί.

Η αντέφεση πρέπει επίσης να επιτραπεί υπό το φως της διαπίστωσης ότι το αίτημα των ενοικιαστών για αποζημιώσεις λόγω της παράβασης του σχετικού όρου (εγκατάσταση κεραίας) της συμφωνίας δεν εξετάστηκε διεξοδικά ούτε υπάρχει συνεκτική απόφαση επί του θέματος.

Το αποτέλεσμα στο οποίο καταλήγουμε είναι ότι -

- 15 (α) Η έφεση επιτρέπεται. Η πρωτόδικη απόφαση παραμερίζεται και υποκαθίσταται με απόφαση βάσει της οποίας απορρίπτεται η πρώτη θεραπεία η οποία επιζητείτο με την αίτηση ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων.
- 20 (β) Η αντέφεση επιτρέπεται και διατάσσεται η επανεκδίκαση της αίτησης 86/87 στο βαθμό και έκταση που αφορά το αίτημα που συναρτάται με τη θεραπεία (3) της αίτησης.
- 25 (γ) Δεν εκδίδεται διαταγή για τα έξοδα.

Η έφεση επιτρέπεται. Η αντέφεση επιτρέπεται και διατάσσεται η επανεκδίκαση της αίτησης 86/87 στο βαθμό και έκταση που αφορά το αίτημα που συναρτάται με τη θεραπεία (3) της αίτησης.