

8 Οκτωβρίου, 1993

[ΠΙΚΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ANNITA ΠΑΝΤΖΙΑΡΗ,

Εφεσείουσα,

v.

AQUARIAN CONTAINER LINES LTD. ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Εφεσιβλήτων.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 8010)

Αποζημιώσεις — Ενοικίαση — Ειδοποίηση τερματισμού συμβατικής ενοικίασης λόγω μη πληρωμής ενοικίων — Ο ενοικιαστής είχε εγκαταλείψει το μίσθιο — Για να δικαιούται ο ιδιοκτήτης να απαιτήσει αποζημιώσεις για την υπόλοιπη περίοδο της συμβατικής ενοικίασης πρέπει να αποδείξει ότι κατέβαλε λογικές προσπάθειες για εξεύρεση άλλου ενοικιαστή. 5

Ακίνητη ιδιοκτησία — Ενοικίαση — Τερματισμός συμβατικής ενοικίασης πριν από την εκπνοή της λόγω μη πληρωμής ενοικίου — Εγκατάλειψη του μισθίου από τον ενοικιαστή — Για να δικαιούται αποζημιώσεις ο ιδιοκτήτης για την απώλεια ενοικίων για την υπόλοιπη περίοδο της ενοικίασης πρέπει να αποδείξει ότι κατέβαλε λογικές προσπάθειες για εξεύρεση άλλου ενοικιαστή. 10

Η εφεσείουσα είχε ενοικιάσει το κατάστημά της στη Λευκωσία στους εφεσιβλήτους. Πριν από την λήξη της συμβατικής περιόδου της ενοικίασης, οι εφεσιβλήτοι είχαν εγκαταλείψει το κατάστημα, αλλά η εφεσείουσα συνέχισε να θεωρεί την ενοικίαση ως υφιστάμενη και με τρεις προηγούμενες αγωγές της είχε αξιώσει την καταβολή των δεδουλευμένων ενοικίων. Με γραπτή ειδοποίησή της ημερομηνίας 8.3.89 η εφεσείουσα τερμάτισε την ενοικίαση και αξίωσε την εκκένωση του καταστήματος το συντομότερο. Οι εφεσιβλήτοι δεν εμφανίσθηκαν στην αγωγή που η εφεσείουσα τους κίνησε, και η εφεσείουσα παρουσίασε μαρτυρία για απόδειξη της απαίτησής της. Το Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας έκρινε ότι είχε αποδειχθεί η αξίωση για δεδουλευμένα ενοικια τριών μηνών, αλλά απόρριψε την αξίωση για αποζημιώσεις για τον πρόωγο τερματισμό της περιόδου της ενοικίασης, διότι έκρινε ότι δεν είχε προσαχθεί ικανοποιητική μαρτυρία ότι η εφεσείουσα είχε 15 20 25

καταβάλλει λογικές προσπάθειες για εξεύρεση άλλου ενοικιαστή, οι οποίες είχαν αποβεί άκαρπες, και, κατά συνέπεια, δεν είχε ικανοποιησει το Δικαστήριο ότι είχε καταβάλει προσπάθεια προς μετριασμό της ζημίας της. Κατ' έφεση, η εφεσείουσα ισχυρίστηκε ότι θέμα μετριασμού της ζημίας τίθεται μόνο εάν το εγείρει ο εναγόμενος.

*Αποφασίσθηκε ότι:*

Η μόνη βάση για την διεκδίκηση αποζημιώσεων μετά την ακύρωση σύμβασης είναι εκείνη η οποία παρέχεται από το άρθρο 75 του περί Συμβάσεων Νόμου Κεφ. 149, που είναι αλληλένδετο με τα άρθρα 64 και 65 του Κεφ.149. Το άρθρο 75 διαφυλάττει το δικαίωμα του συμβαλλόμενου ο οποίος ακυρώνει την σύμβαση για βάσιμο λόγο να διεκδικήσει αποζημιώσεις για ζημία που υφίσταται λόγω ανακοπής ή μη εκπλήρωσης του συμβολαίου. Στην προκειμένη περίπτωση, η εφεσείουσα είχε τεματίσει την ενοικίαση για βάσιμο λόγο και εναπόκειτο σ' αυτήν να αποδείξει την ζημία που είχε υποστεί από τον πρόωγο τεματισμό της συμβατικής περιόδου της ενοικίασης, πράγμα που προϋπέθετε την προσαγωγή μαρτυρίας ότι είχε καταβάλει λογικές προσπάθειες για την εξεύρεση άλλου ενοικιαστή, οι οποίες είχαν αποβεί άκαρπες. Εφόσον τέτοια μαρτυρία δεν είχε προσαχθεί, ορθά το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε απορρίψει το μέρος αυτό της αξίωσης της εφεσείουσας.

*Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.*

*Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:*

*Σταύρου ν. Δημητρίου (1991) 1 Α.Α.Δ. 304.*

25 *Garnac Grain Co. Inc., v. H.M.F. Faure & Fairclough Ltd [1968] A.C. 1130.*

**Έφεση.**

30 Έφεση από την ενάγουσα κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (Μιχαηλίδου (κα), Προσ. Ε.Δ.) που δόθηκε στις 24 Οκτωβρίου, 1989 (Αφ. Αγωγής 3198/89), με την οποία απορρίφθηκε αξίωση της ενάγουσας για ενοίκια ή αποζημιώσεις μετά τον τεματισμό ενοικίασης στους εναγόμενους και την ανάκτηση κατοχής του ακινήτου.

35 *Γ. Κολοκασίδης προσωπικά και εκ μέρους Α. Σκορδή και Μ. Παπαπέτρου, για την εφεσείοντα.*

A. Ζαχαρίου, για τους εφεσίβλητους.

*Cur. adv. vult.*

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

ΠΙΚΗΣ, Δ.: Η έφεση στρέφεται κατά του μέρους απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας βάσει του οποίου απορρίφθηκε η αξίωση της εφεσείουσας για ενοίκια ή αποζημιώσεις μετά τον τερματισμό ενοικίασης ακινήτου στους εφεσίβλητους και την ανάκτηση κατοχής του. Το πρωτόδικο Δικαστήριο αποδέχθηκε ως βάσιμο το πρώτο σκέλος της αγωγής της εφεσείουσας που αφορούσε την καταβολή ενοικίων, η οφειλή των οποίων είχε προκύψει πριν τον τερματισμό της ενοικίασης.

Το αντικείμενο της ενοικίασης ήταν κατάστημα της εφεσείουσας στη Λευκωσία το οποίο ενοικιάστηκε στους πρώτους εφεσίβλητους, με την εγγύηση του δεύτερου, για χρονική περίοδο τριών ετών, από 1/7/86 μέχρι 30/6/89. Με γραπτή ειδοποίηση της 8/3/89 η εφεσείουσα τερμάτισε την ενοικίαση και αξίωσε την εκκένωση του καταστήματος "το συντομότερο". Η υποχρέωση των ενοικιαστών για την καταβολή ενοικίου για τους πρώτους τρεις μήνες του 1989 είχε προκύψει πριν τον τερματισμό της ενοικίασης και έγινε δεκτή ως συμβατική οφειλή και επιδικάστηκε ισάξιο ποσό ως αποζημιώσεις. Η εφεσείουσα αξίωσε και για τους υπόλοιπους τρεις μήνες ποσό ίσο προς τα αντίστοιχα ενοίκια παρά τον τερματισμό της ενοικίασης και την ανάληψη κατοχής του υποστατικού. Οι εναγόμενοι δεν εμφανίστηκαν στην πρωτόδικη διαδικασία και η υπόθεση αποφασίστηκε υπό το φως της μαρτυρίας που είχε καταθέσει η εφεσείουσα.

Μετά την προσαγωγή της μαρτυρίας (προφορικής και γραπτής) προς υποστήριξη της απαίτησης, το Επαρχιακό Δικαστήριο διαπίστωσε ότι -

- (Α) Οι ενοικιαστές εγκατέλειψαν τα υποστατικά περισσότερο του ενός έτους πριν τον τερματισμό της ενοικίασης. Το κατάστημα τέθηκε στη διάθεση της εφεσείουσας η οποία όμως αρνήθηκε να αναλάβει την κατοχή ή να δεχθεί την εγκατάληψη ως πράξη τερματισμού της ενοικίασης. Η εφεσείουσα επέμενε, όπως είχε δικαίωμα, στα συμβατικά της δικαιώματα και ήγειρε διαδοχικά τρεις αγωγές στο Επαρχιακό Δικαστήριο για την ανάκτηση των ενοικίων τα οποία κατέστησαν πληρωτέα αλλά δεν καταβλήθηκαν.

(B) Οι ενοικιαστές ήταν συμβατικά υπόχρεοι να καταβάλουν το ενοίκιο για τους πρώτους τρεις μήνες του 1989 και εκδόθηκε απόφαση υπέρ της εφεσείουσας για ποσό ίσο προς την οφειλή αυτή.

5 (Γ) Η απαίτηση της εφεσείουσας για τα ενοίκια των υπόλοιπων τριών μηνών απορρίφθηκε γιατί δεν κατέβαλε εύλογες προσπάθειες για την ενοικίαση του καταστήματος, οπότε κρίθηκε ότι δεν εκπλήρωσε το χρέος για μετριασμό της ζημίας της.

10 Το Δικαστήριο έκρινε ότι η προσαχθείσα μαρτυρία δεν αποκάλυψε με τρόπο οριστικό ότι η εφεσείουσα κατέβαλε οποιαδήποτε προσπάθεια για την ενοικίαση του καταστήματος, διαπίστωση η οποία οδήγησε στην απόρριψη των διεκδικήσεών της για ενοίκια ή ζημία για την τελευταία τρίμηνη περίοδο της ενοικίασης. Η εισήγηση της εφεσείουσας ότι το εύρημα αυτό είναι ακροσφαλές, δεν αντέχει στη βάσανο αξιολόγησης της προσαχθείσας μαρτυρίας η οποία αφήνει την εντύπωση ότι η ιδιοκτήτρια προσέβλεπε στον ενοικιαστή για την καταβολή του ενοικίου και της τελευταίας περιόδου, παρά το γεγονός ότι η σύμβαση είχε τερματιστεί, τα υποστατικά εκκενωθεί και η σχέση ιδιοκτητή και ενοικιαστή διακοπεί. Η στάση της εφεσείουσας υπήρξε επαμφοτερίζουσα ως προς το βάθος της απαίτησης για τα ενοίκια μετά τον τερματισμό της ενοικίασης.

15 Η απαίτηση διατυπώθηκε διαζευκτικά, για ενδιάμεσα κέρδη ή αποζημιώσεις. Η απαίτηση για ενδιάμεσα κέρδη υποδηλώνει τη συνέχιση της κατοχής των υποστατικών από τους ενοικιαστές και μετά τον τερματισμό της ενοικίασης, και τη διεκδίκηση αποζημιώσεων για τα κέρδη που ο ιδιοκτήτης στερείται από την απώτερηση χρήσης των υποστατικών. Αν οι ενοικιαστές συνέχιζαν να κατέχουν τα υποστατικά μετά τον τερματισμό ή τη λήξη της ενοικίασης, αυτοί θα καθίσταντο θέσμιμοι ενοικιαστές ενόψει του χρόνου κατά 20 τον οποίο ολοκληρώθηκε η οικοδομή το 1982 και τον ορισμό του όρου "Θέσμιος Ενοικιαστής" που περιέχεται στο Άρθρο 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου 1983, Ν. 23/83. Αν έτσι είχαν τα πράγματα, το Επαρχιακό Δικαστήριο θα ήταν αναρμόδιο να επιληφθεί της απαίτησης της εφεσείουσας· αρμόδιο θα ήταν το δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων. Η μαρτυρία κατέδειξε ότι οι ενοικιαστές είχαν εγκαταλείψει το κατάστημα, οπότε η απαίτηση για ενδιάμεσα κέρδη ήταν ανυπόστατη.

35 Η-μόνη βάση για τη διεκδίκηση αποζημιώσεων μετά την ακύρωση σύμβασης είναι εκείνη η οποία παρέχεται από το Άρθρο 75 του περί Συμβάσεων Νόμου, ΚΕΦ. 149. Το Άρθρο 75 είναι αλληλένδετο με τα Άρθρα 64 και 65 του ΚΕΦ. 149 [βλ. επίσης POLLOCK

& MULLA Indian Contract and Specific Relief Acts - για την ερμηνεία του αντίστοιχου άρθρου του Ινδικού Κώδικα). Η ακύρωση (rescission) της σύμβασης έχει ως λόγο την αποκατάσταση των μερών στην προτεραιότητα της σύμβασης θέση [βλ. *Σταύρου v. Δημητρίου* (1991) 1 Α.Α.Δ. 304]. Το Άρθρο 75 διαφυλάσσει το δικαίωμα του συμβαλλόμενου ο οποίος ακυρώνει τη σύμβαση για βάσιμο λόγο, να διεκδικήσει αποζημιώσεις για ζημία που υφίσταται λόγω ανακοπής ή μη εκπλήρωσης του συμβολαίου. Νομικό έρεισμα για τον τεματισμό της ενοικίασης στην προκείμενη υπόθεση, παρείχε πρόνοια του ενοικιαστήριου συμβολαίου βάσει της οποίας ο ιδιοκτήτης είχε δικαίωμα να τεματίσει τη σύμβαση αν σημειωνόταν καθυστέρηση στην καταβολή του ενοικίου πέραν των επτά ημερών.

Η εφεσείουσα επικαλέσθηκε τον κανόνα που εναποθέτει το βάρος στον εναγόμενο να αποδείξει ότι ο ενάγων δε δικαιούται τη συνήθη υπό τις περιστάσεις ζημία αλλά μικρότερη λόγω μη εκπλήρωσης του καθήκοντος για μετριασμό της ζημίας [βλ. MCGREGOR ON DAMAGES, 14th ed., para. 216, και *Garnac Grain Co. Inc., v. H.M.F. Faure & Fairclough Ltd.* [1968] A.C. p.1130] για να ισχυρισθεί ότι απόντος ισχυρισμού και απόδειξης από τον εναγόμενο, ότι η ενάγουσα παρέλειψε να λάβει μέτρα για μετριασμό της ζημίας, αυτή δικαιούται να αποζημιωθεί με γνώμονα το καθιερωμένο μέτρο της ζημίας, δηλαδή με ποσό ίσο προς τα απωλεσθέντα ενοίκια. Η εισήγηση εμπεριέχει το εξής σφάλμα, ότι ο ιδιοκτήτης μπορεί να προσβλέπει δικαιωματικά στον προσπορισμό του ενοικίου παρά την ακύρωση της συμφωνίας και την ανάκτηση κατοχής του υποστατικού και της ευχέρειας χρήσης δια διάθεσής του κατά βούληση. Ό,τι διαφυλάσσει το Άρθρο 75 είναι το δικαίωμα του συμβαλλόμενου, ο οποίος δικαιολογημένα προβαίνει στην ακύρωση σύμβασης, να διεκδικήσει αποζημιώσεις για ζημία την οποία υφίσταται λόγω πρόωγου τεματισμού της.

Εναπόκειται στην ιδιοκτήτρια να αποδείξει την όποια ζημία υφίσταται λόγω της ακύρωσης της σύμβασης, με την προσαγωγή μαρτυρίας (αν δεν έχει ανάγκη του καταστήματος για ίδια χρήση) ότι λογικές προσπάθειες για ενοικίασή του απέβησαν άκαρπες, οπότε νομιμοποιείται να διεκδικήσει τα απωλεσθέντα ενοίκια λόγω πρόωγου τεματισμού της ενοικίασης. Το καθήκον της ενάγουσας ήταν να αποδείξει ότι υπέστη ζημία λόγω του ανυπαίτιου εκ μέρους της τεματισμού της σύμβασης. Σ' αυτή την υπόθεση, ορθά διαπιστώθηκε, έστω κάτω από το λανθασμένο περιβλήμα, ότι η εφεσείουσα δεν απέδειξε οποιαδήποτε ζημία. Ορθά απορρίφθηκε το επίμαχο μέρος της απαίτησής της.

*Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.*