

30 Σεπτεμβρίου, 1996

[ΝΙΚΗΤΑΣ, ΑΡΤΕΜΗΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΑΝΔΡΕΑΣ ΣΤΑΣΗ,

*Εφεσείων,*

v.

ΑΝΔΡΕΑ ΧΡΙΣΤΑΚΗ ΠΑΠΑΣΑΒΒΑ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

*Εφεσιβλήτων.*

(Πολιτική Έφεση Αρ. 9478)

---

*Έφεση — Λόγοι έφεσης — Έφεση εναντίον απόφασης για έξωση θέσιμου ενοικιαστή — Λόγος έξωσης, πρέπει να αναφέρεται στις έγγραφες προτάσεις του αιτητή σαν ανεξάρτητος και αυτοτελής λόγος ανάκτησης της κατοχής του μισθίου.*

5

*Αποφάσεις και διατάγματα — Σύνταξη δικαστικών αποφάσεων — Αντενδείκνυται αχρείαστη αναφορά στη νομολογία με παραπομπές σε όλες τις αποφάσεις επί του ίδιου θέματος και διαδοχική παράθεση αποσπασμάτων τους, δεν βοηθά στην καθαρότητα του δικαστικού λόγου και κατ' επέκταση της ίδιας της απόφασης.*

10

Η έφεση του εφεσείοντα - καθ' ου η αίτηση, περιορίστηκε τελικά σ' ένα μόνο λόγο. Κατά πόσο η αίτηση εναντίον του για έξωση από υποστατικό θεσμίας ενοικίασης στην Πάφο στηριζόταν και στο λόγο της ιδιοχρησίας. Το πρωτόδικο Δικαστήριο, είχε δεχθεί ότι οι εφεσιβλήτοι - αιτητές, απαιτούσαν λογικά το υποστατικό για να το μετατρέψουν και χρησιμοποιήσουν οι ίδιοι σαν καφετηρία.

15

Η απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου ήταν μακροσκελής και με παράθεση πληθώρας αυθεντιών.

20

Ο εφεσείων - καθ' ου η αίτηση εφεσίβηλε την απόφαση:

*Αποφασίστηκε ότι:*

25

(1) Η ιδιοχρησία είχε τεθεί με καθαρότητα ως λόγος έξωσης στην αίτηση των εφεσιβλήτων - αιτητών και συνεπώς ορθά το πρω-

τόδικο Δικαστήριο έκαμε ευρήματα και αποφάσισε σχετικά με αυτή σαν λόγο έξωσης.

- 5 (2) Αντενδείκνυται η υπέρμετρη και αχρείαστη αναφορά στη νομολογία με παραπομπές σε όλες τις αποφάσεις επί του ίδιου θέματος, με διαδοχική παράθεση αποσπασμάτων τους που ακολουθείται από κρίσεις μερικών γραμμών διότι δε βοηθά στην καθαρότητα και ακρίβεια του δικαστικού λόγου και κατ' επέκταση της ίδιας της απόφασης, αρετές που πρέπει να την χαρακτηρίζουν.
- 10

*Η έφεση και η αντέφεση απορρίπτονται χωρίς διαταγή για έξοδα.*

- 15 *Αναφερόμενη υπόθεση:*

*Regina v. Sheffield Stipendiary Magistrate, Ex parte Stephens, The Times Law Report 16.3.1992.*

- 20 **Έφεση.**

- 25 Έφεση από τον καθ' ου η αίτηση κατά της απόφασης του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων Λεμεσού - Πάφου (Αγρότης, Πρ. Δικ. Ελ. Εν.) που δόθηκε στις 25.5.95 (Αρ. Αιτ. 53/91) με την οποία εκδόθηκε διάταγμα έξωσής του.

*Κ. Δημητριάδης, για τον Εφεσίοντα - Καθ' ου η αίτηση.*

- 30 *Αιμ. Θεοδούλου και Π. Αθηνοδώρου (κα), για τους Εφεσίβλητους - Αιτητές.*

*Cur. adv. vult.*

- 35 **ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ:** Την ομόφωνη απόφαση του Δικαστηρίου έδωσε ο Δικαστής Σ. Νικήτας.

**ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ.:** Δεν θα καλέσουμε τον κ. Θεοδούλου να αγορεύσει.

- 40 Ο εφεσίων ήταν για χρόνια θέσμιος ενοικιαστής υποστατικού στην Πάφο, το οποίο χρησιμοποιούσε ως επαγγελματική στέγη για τις κτηματομεσιτικές του δραστηριότητες. Οι εφεσίβλητοι με αίτηση στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων ζήτησαν την έξωση του ενοικιαστή τους. Το δικαστήριο αυτό δεν δέχθηκε, ύστερα από μα-

κρά ανάλυση της μαρτυρίας, ότι το κατάστημα απαιτείται λογικά από τους ιδιοκτήτες του για ουσιαστικές και ριζικές αλλαγές, όπως προβλέπει το Άρθρο 11(1)(η)(ιι) των περί Ενοικιοστασίου Νόμων. Ας σημειωθεί ότι για το σκοπό αυτό οι ιδιοκτήτες έδωσαν γραπτή προειδοποίηση, τεσσάρων τουλάχιστον μηνών, να εκκενώσει το μίσθιο (τεκμ. 9), όπως ορίζουν οι διατάξεις που μόλις αναφέραμε. 5

Το πρωτόδικο δικαστήριο προχώρησε, ωστόσο, στην έκδοση διατάγματος έξωσης για άλλο λόγο, για τον οποίο κάμνει πρόβλεψη το Άρθρο 11(1)(ζ), ότι ήταν λογική η απαίτηση του εφεσιβλήτου να ζητήσει το κατάστημα για ιδιοχρησία. Συγκεκριμένα είχαν εκπονήσει σχέδια για τη μετατροπή του μισθίου, με άλλα παρακείμενα καταστήματα στην ίδια οικοδομή, των οποίων ανέκτησαν την κατοχή, σε καφετερία. Συγχρόνως το πρωτόδικο δικαστήριο επιδίκασε προς όφελος του ενοικιαστή ποσό £2.880 που είναι το ανώτατο όριο της αποζημίωσης του Άρθρου 12 του Νόμου σε περίπτωση έξωσης από κατάστημα για ιδιοχρησιμοποίηση. 10 15

Ο δικηγόρος του εφεσείοντα υπέβαλε ότι, παρόλο που ο φάκελος της υπόθεσης είναι σχετικά ογκώδης, η απόφαση μακροσκελής (51 σελίδες), όπως και η ειδοποίηση έφεσης, το πραγματικό και μοναδικό σημείο πάνω στο οποίο μπορεί να ευσταθήσει ή όχι η έφεση, είναι κατά πόσο ο λόγος για τον οποίο διατάχθηκε η έξωση περιλήφθηκε στις έγγραφες προτάσεις των εφεσιβλήτων ως ανεξάρτητος και αυτοτελής λόγος ανάκτησης κατοχής του μισθίου από αυτούς. Θα συμφωνήσουμε πως αν πράγματι τέτοιος λόγος δεν υπήρχε στο δικογράφημα των αιτητών, η έφεση πρέπει να πετύχει. Χωρίς αυτό το υπόστρωμα η θεραπεία που δόθηκε καταντά χιμαιρική. Ο κ. Δημητριάδης υπέβαλε ότι από την παράγραφο Β της αίτησης σε συνδυασμό με το τεκμ. 9 δεν προκύπτει η προβολή λόγου έξωσης για ιδιοχρησιμοποίηση σύμφωνα με το Άρθρο 11(1)(ζ) που αποτελεί, επαναλαμβάνουμε, χωριστή αιτία έξωσης από ενοικιοστασιακό ακίνητο. 20 25 30

Εξετάσαμε με προσοχή το επιχείρημα, αλλά δεν συμμεριζόμαστε την άποψη που εκφράστηκε. Από προσεκτική ανάγνωση της παραγράφου Β της αίτησης είναι φανερό - και υπογραμμίζουμε παρακάτω την κρίσιμη φράση - πως η ιδιοχρησία έχει, με καθαρότητα, τεθεί ως λόγος έξωσης: 35 40

“Β. Οι Αιτητές ζητούν την ανάκτηση της κατοχής του γραφείου το οποίο σήμερα κατέχει ο Καθ’ ου η αίτηση και το οποίο αποτελεί μέρος του πιο πάνω ακινήτου με αρ. εγγραφής

5 3889/18.2.88 γιατί αυτό απαιτείται λογικά από τους Αιτητές/Ιδιοκλήτες για να προβούν σε ουσιαστικές και ριζικές αλλαγές που συνεπάγονται την ριζική και ολική μετατροπή αυτού μαζί με τα δύο καταστήματα, για σκοπούς αξιοποίησης ολόκληρου του ακινήτου, με βάση τις πρόνοιες του Άρθρου 11(1)(η)(ιι) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου 23/83 μέχρι 138/91 και για δική τους χρήση βάσει του Άρθρου 11(1)(ζ).”

10 Τονίζουμε πως είναι παραδεκτό ότι σε περίπτωση που αυτό το επιχείρημα του εφεσεύοντα δεν γίνει αποδεκτό, υπάρχει ικανοποιητική μαρτυρία στην υπόθεση που μπορούσε να θεμελιώσει την ιδιοχρησία.

15 Προτού τελειώσουμε αισθανόμαστε την ανάγκη να προβούμε σε ένα σύντομο σχόλιο που αφορά το μέγεθος της απόφασης. Δεν πρέπει όμως με κανένα τρόπο να εληφθεί πως θέτουμε κανόνες για τη συγγραφή των αποφάσεων. Όμως εδώ παρατηρείται μια υπέρμετρη και εν πολλοίς αχρεία αναφορά στη νομολογία. Η  
20 παρατομπή σε όλες τις αποφάσεις επί του ίδιου θέματος και η διαδοχική παράθεση αποσπασμάτων αποφάσεων, που ακολουθείται από κρίσεις μερικών γραμμών, δεν βοηθά την καθαρότητα και την ακρίβεια του δικαστικού λόγου και κατ’ επέκταση της ίδιας της απόφασης, αρετές που πρέπει να την χαρακτηρίζουν.

25 Για τις παρατηρήσεις μας αυτές έχουμε υπόψη και την απόφαση *Regina v. Sheffield Stipendiary Magistrate, Ex parte Stephens*, The Times Law Report 16/3/92:

30 “... the excessive citing of cases which were merely examples of the manner in which the principles had been exercised on the facts of particular cases did nothing to further the course of justice and should be discouraged.”

35 Η έφεση και η αντέφεση (που αποσύρθηκε) απορρίπτονται. Ο κ. Θεοδούλου, που ερωτάται σχετικά, δεν απαιτεί έξοδα.

Δικαστήριο: Δεν εκδίδεται διάταγμα για έξοδα.

40 Η έφεση και η αντέφεση απορρίπτονται χωρίς διαταγή για έξοδα.