

3 Μαΐου, 1996

[ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, ΝΙΚΟΛΑΟΥ, Δ/στές]

ΜΑΡΩ ΖΑΒΡΟΥ,

Εφεσείουσα,

v.

ΕΛΕΝΙΤΣΑΣ ΜΙΧΑΗΛΙΔΟΥ,

Εφεσίβλητης,

(Πολιτική Έφεση Αρ. 8714)

5 *Ενοικίαση — Σύμβαση ενοικίασης ακινήτου — Ενοικιαστής, επέλεξε τη διατήρηση της σύμβασης παρά τις παραβάσεις εκ μέρους του ιδιοκτήτη, αποφασίστηκε κατ' έφεση ότι δεν εδικαιούτο να αποκομίσει ωφελήματα από αυτήν και από την άλλη να μη εκπληρώνει τις δικές του υποχρεώσεις.*

10 *Έξοδα — Επιδίκαση εξόδων — Ανήκει στη δικαιοτική ευχέρεια του Δικαστηρίου — Επιδίκαση εξόδων στον εναγόμενο για απόρριψη της απαίτησης αλλά μη επιδίκαση εξόδων στον ενάγοντα για απόρριψη της ανταπαίτησης — Αποφασίστηκε ότι η δικαιοτική ευχέρεια του δικαστηρίου ασκήθηκε λανθασμένα — Απόφαση υπέρ του ενάγοντα κατ' έφεση και διάταγμα εξόδων υπέρ του για την απαίτηση όχι όμως για απόρριψη της ανταπαίτησης, λόγω συνεκδίκασης και συνάφειας επιδικων θεμάτων.*

15 *Δυνάμει σύμβασης ενοικίασης, η εφεσείουσα ως ενάγουσα αξίωσε με αγωγή της στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λεμεσού ΑΚ300 καθυστερημένα ενοίκια καταστήματος που ενοικίασε στην εφεσίβλητη. Η εφεσίβλητη με ανταπαίτηση της ανταξίωσε αποζημιώσεις προβάλλοντας ότι*
20 *η σύμβαση έγινε κατόπιν ψευδών παραστάσεων σε σχέση με την πρόσβαση στο κατάστημα και απ' ετέρου για παράβαση διάφορων όρων της σύμβασης.*

25 *Η εφεσίβλητη, παρά τις αιτιάσεις που διατύπωσε, ποτέ δεν έθεσε τέρμα στη σύμβαση πριν εγκαταλείψει το κατάστημα αφήνοντας ΑΚ300 απλήρωτα ενοίκια. Η σύμβαση τερματίστηκε από την εφεσείουσα.*

Το πρωτόδικο Δικαστήριο αναγνώρισε το δικαίωμα της εφεσείουσας στο ποσό αυτό αλλά δεν της το επιδίκασε εν όψει αποδοχής όσων η εφεσίβλητη της καταλόγισε παρ' όλον ότι τελικά απέρριψε την ανταπαίτηση για μη απόδειξη ζημιάς. Ως προς τα έξοδα, επιδικάστηκαν εναντίον της εφεσείουσας επειδή απορρίφθηκε η αίτηση, αλλά η ανταπαίτηση απορρίφθηκε χωρίς ανάλογο διάταγμα εναντίον της εφεσίβλητης. 5

Η εφεσείουσα εφεσίβαλε τη μη επιδίκαση του ποσού των ΛΚ300 υπέρ της όπως και το θέμα των εξόδων. 10

Αποφασίστηκε ότι:

(1) Η πρωτόδικη απόφαση θα έπρεπε να παραμεριστεί. Η εφεσίβλητη επέλεξε τη διατήρηση της σύμβασης ενοικίασης και δεν μπορούσε από τη μια να αποκομίζει ωφελήματα από αυτή και από την άλλη να μη αποδίδει τα δέοντα στην άλλη πλευρά. 15

(2) Το πρωτόδικο Δικαστήριο άσκησε λανθασμένα τη διακριτική του ευχέρεια απαλλάσσοντας την εφεσίβλητη από τα έξοδα κατόπιν απόρριψης της ανταπαίτησης. Θα έπρεπε να επιδικάσει έξοδα στην εφεσείουσα ως αποτέλεσμα της επιτυχίας της στην απαίτηση, αλλά να μη επιδικάσει παράλληλα, έξοδα σε σχέση με την απορριφθείσα ανταπαίτηση εν όψει της συνεκδίκασης και της συνάφειας των επιδίκων θεμάτων. 20

Η έφεση έγινε δεκτή με έξοδα. 25

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Johnson and Another v. Agnew [1979] 1 All E.R. 883, 30

A.N. Stasis Estates Co. Ltd v. Edwards και Άλλης (1995) 1 Α.Α.Δ. 385,

Αριστοδήμιου ν. Χαραλάμπους (1990) 1 Α.Α.Δ. 319,

Χάσικος ν. Χαραλαμπίδη (1990) 1 Α.Α.Δ. 389. 35

Έφεση.

Έφεση από την ενάγουσα κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού (Α. Κορφιώτης, Α.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 27 Μαρτίου 1992 (Αρ. Αγωγής 6180/88) με την οποία απορρίφθηκε η απαίτησή της για ποσό £300, ως δεδουλευμένα ενοίκια δυνάμει σύμβασης ενοικίασης. Επίσης απορρίφθηκε η ανταπαίτηση της εναγο-

μένης εναντίον της ενάγουσας.

N. Νεοκλέους, για την Εφεσείουσα.

5 *A. Παπαντανίου για Γ. Κωνσταντίνου, για την Εφεσίβλητη.*

Cur. adv. vult.

10 ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, Δ.: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Νικολάου, Δ..

15 ΝΙΚΟΛΑΟΥ, Δ.: Η εφεσείουσα ως ενάγουσα αξίωνε, ανάμεσα σε άλλα, ποσό £300,- δεδουλευμένων ενοικίων δυνάμει σύμβασης ενοικίασης ημερ. 28 Μαρτίου 1988 με την οποία είχε ενοικιάσει ένα κατάστημα στην εφεσίβλητη. Από την άλλη μεριά, η εφεσίβλητη ανταξίωνε αποζημιώσεις προβάλλοντας, πρώτο, ότι η σύμβαση είχε συναφθεί ως αποτέλεσμα παράστασης μη ανταποκρινομένης στην πραγματικότητα, στην οποία είχε προβεί η εφεσείουσα σε σχέση με την πρόσβαση στο κατάστημα και, δεύτερο, ότι η εφεσείουσα παρέβη διάφορους όρους της σύμβασης. Ας σημειωθεί ότι η εφεσίβλητη ανέλαβε κατοχή του καταστήματος την 1η Απριλίου 1988 και παρέμεινε σε αυτό μέχρι το τέλος Νοεμβρίου 1988 πληρώνοντας το μηνιαίο ενοίκιο εξ £100,- μέχρι και τον Αύγουστο του 1988. Παρέλειψε όμως να καταβάλει τα ενοίκια για τους υπόλοιπους τρεις μήνες 25 κατοχής του καταστήματος. Τα όσα καταλόγιζε στην εφεσείουσα για παράβαση όρων αναφέρονταν σε ζητήματα που προέκυψαν εξ αρχής, ενώ το πρόβλημα σχετικά με την πρόσβαση στο κατάστημα ηγήθη τον Αύγουστο όταν τρίτο πρόσωπο διεκδίκησε τον έμπροσθεν του καταστήματος χώρο.

30

Είναι κατ' αρχήν αξιοσημειώτο ότι η εφεσίβλητη, παρά τις αιτιάσεις που διατύπωσε, ποτέ δεν έθεσε τέρμα στη σύμβαση προτού εγκαταλείψει το κατάστημα στο τέλος Νοεμβρίου. Τουναντίον, ακόμη και μετά που παρουσιάστηκε το πρόβλημα πρόσβασης κατά τον 35 Αύγουστο, όχι μόνο παρέμεινε στο κατάστημα αλλά και, όπως προκύπτει από ανταλλαγήσα αλληλογραφία, ρητά αποδέχθηκε συνέχιση της ενοικίασης. Τελικά τη σύμβαση την τερμάτισε η εφεσείουσα οπότε η εφεσίβλητη παρέδωσε κατοχή χωρίς, όπως είπαμε, να καταβάλει τρία δεδουλευμένα ενοίκια συνολικού ύψους £300,-.

40

Πρωτόδικα αναγνωρίστηκε το δικαίωμα της εφεσείουσας στο εν λόγω ποσό. Ωστόσο δεν της επιδικάστηκε και τούτο ενόψει της αποδοχής από το δικαστήριο της θέσης της εφεσίβλητης αναφορικά με ό,τι εκείνη καταλόγιζε στην εφεσείουσα παρότι το δικαστήριο εν τέ-

λει απέρριψε την ανταπαίτηση ένεκα της μη απόδειξης ζημιάς. Έπειτα, ενώ με την απόρριψη της απαίτησης το δικαστήριο επεδί-
 κασε έξοδα εναντίον της εφεσείουσας, η ανταπαίτηση απορρίφθηκε
 χωρίς ανάλογο διάταγμα εναντίον της εφεσίβλητης. Με την παρού-
 σα έφεση προσβάλλεται η μη επιδίκαση του ποσού των £300,- υπέρ 5
 της εφεσείουσας όπως και η αντίκριση του θέματος εξόδων.

Παράσταση μη ανταποκρινόμενη προς την πραγματικότητα, που
 οδηγεί στη σύναψη σύμβασης, αποτελεί λόγο για ακύρωση της σύμ-
 βασης από το αθώο μέρος, όπως το ίδιο αποτελεί λόγο για ακύρω- 10
 ση και παράβαση ουσιώδους όρου της σύμβασης. Η σύμβαση δεν εί-
 ναι άκυρη εξ υπαρχής. Το αθώο μέρος έχει δικαίωμα επιλογής.
 Όπου όμως επιλέγει τη συνέχιση της ισχύος της σύμβασης, τότε δεν
 μπορεί παρά να αποδώσει στο άλλο μέρος ό,τι εκείνο δικαιούται δυ- 15
 νάμει της σύμβασης. Οι αρχές που διέπουν το θέμα εκτίθενται ανα-
 λυτικά στην απόφαση της Δικαστικής Επιτροπής της Βουλής των
 Λόρδων στην υπόθεση *Johnson and another v. Agnew* [1979] 1 All
 E.R. 883. Οι ίδιες αρχές εφαρμόστηκαν και στην Κύπρο σε αριθμό
 υποθέσεων. Είναι αρκετό εδώ να αναφέρουμε την τελευταία επί του 20
 θέματος στην οποία γίνεται και αναφορά στην ανωτέρω Αγγλική
 απόφαση. Πρόκειται για την *A.N. Stasis Estates Co. Ltd v.
 Edwards και Άλλης* (1995) 1 Α.Α.Δ. 385. Προχωρώντας από αυτές
 τις αρχές προς ό,τι συγκεκριμένα διαμορφώθηκε στην παρούσα
 υπόθεση, χρήσιμη είναι και η απόφαση του Εφετείου στην υπόθεση 25
Αριστοδήμου ν. Χαγαλάμπους (1990) 1 Α.Α.Δ. 319, στην οποία πα-
 ρέπεμψε ο συνήγορος της εφεσείουσας.

Στην προκειμένη περίπτωση δεν μπορούσε λοιπόν η εφεσίβλητη,
 η οποία καταφανώς επέλεξε τη διατήρηση της σύμβασης, από τη μια 30
 να αποκομίζει ωφελήματα τα οποία προέκυπταν από τη σύμβαση
 και από την άλλη να μην αποδίδει τα δέοντα στην άλλη πλευρά. Η
 συνάρτηση πρωτόδικα της υποχρέωσης της εφεσίβλητης για την κα-
 ταβολή ενοικίων με ό,τι προέκυπτε από την ανταπαίτηση ήταν άτο-
 πη. Σε τούτο η πρωτόδικη απόφαση πρέπει να παραμερισθεί και να 35
 εκδοθεί απόφαση υπέρ της εφεσείουσας για το ποσό των £300,- πλέ-
 ον βέβαια έξοδα.

Ως προς τον λόγο έφεσης ο οποίος αφορά στον τρόπο με τον
 οποίο προσεγγίστηκε πρωτόδικα το θέμα εξόδων, η κατάληξή μας 40
 ότι η εφεσείουσα δικαιούται σε απόφαση για το μέρος της απαίτη-
 σης που αναφέραμε, αποβαίνει καταλυτική εφόσον με αυτή τη μετα-
 βολή κατέστη, εν πάση περιπτώσει, αναγκαία η διαφοροποίηση ως
 προς τα έξοδα επί της απαίτησης. Πάντως και σε αυτό το θέμα το
 σφάλμα πρωτόδικα είναι πρόδηλο σε ό,τι αφορά την απαλλαγή της

- εφεσίβλητης από έξοδα κατόπιν απόρριψης της ανταπαιτήσης. Η έκδοση διαταγής για έξοδα εμπίπτει στη διακριτική εξουσία του εκδικάζοντος δικαστηρίου. Στην άσκηση αυτής της εξουσίας προέχει ο κανόνας λογικής σύμφωνα με τον οποίο τα έξοδα ακολουθούν το αποτέλεσμα της υπόθεσης. Τόσο μάλιστα είναι ισχυρός που από μό-
 5 νος του παρέχει την αιτιολόγηση στην κάθε αντίστοιχη εξέλιξη χωρίς να παρίσταται ανάγκη εξειδίκευσης. Παρέκλιση δικαιολογείται μόνο εφόσον συντρέχει άλλη επαρκής περίπτωση που πρέπει βέβαια να εκτίθεται. Χρήσιμη υπόμνηση περί τούτου γίνεται στην *Χά-
 10 σικος Μιχαήλ ν. Ανδρέα Χαραλαμπίδη* (1990) 1 Α.Α.Δ. 389. Εδώ το πρόβλημα λύεται με την έκδοση διαταγής για έξοδα υπέρ της εφεσείουσας ως αποτέλεσμα της επιτυχίας της στην απαίτηση. Δεν δικαιολογείται όμως και παράλληλη επιδίκαση εξόδων σε σχέση με την απορριφθείσα ανταπαιτήση ιδιαίτερα ενόψει και του ότι υπήρ-
 15 ξε συνεκδίκαση απαίτησης και ανταπαιτήσης με συνάφεια επιδίκων θεμάτων.

- Η έφεση επιτρέπεται. Η απόρριψη της απαίτησης της εφεσείουσας για το ποσό των £300,- παραμερίζεται. Εκδίδεται απόφαση
 20 υπέρ της εφεσείουσας και εναντίον της εφεσίβλητης για ποσό £300,- πλέον έξοδα, τόσο πρωτόδικα, όσο και στην έφεση. Τα έξοδα να υπολογισθούν στην ανάλογη κλίμακα και να υποβληθούν προς έγκριση.

25

Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα.