ΑΝΩΤΑΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

ΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ

*(Πολιτική Έφεση Αρ. E96/2016)*

18 Σεπτεμβρίου 2023

[ΜΑΛΑΧΤΟΣ, ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ, ΕΦΡΑΙΜ, Δ/στές]

DOMITA ESTATES LTD,

*Εφεσείουσα,*

ν.

CROWN RESORTS LTD,

*Εφεσίβλητη.*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*M. Σιδερά για Τ. Παπαδόπουλος & Συνεργάτες Δ.Ε.Π.Ε.,* για την Εφεσείουσα.

*Ν. Μακρίδης για Μαρκίδη, Μαρκίδη & Σία Δ.Ε.Π.Ε.*, για την Εφεσίβλητη.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Η απόφαση του Δικαστηρίου είναι ομόφωνη και θα δοθεί από τον Μαλαχτό, Δ.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Α Π Ο Φ Α Σ Η**

**ΜΑΛΑΧΤΟΣ, Δ.:** Με έξι λόγους έφεσης, η Εφεσείουσα προσβάλλει την απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου με την οποία ακυρώθηκαν προσωρινά διατάγματα που είχαν εκδοθεί κατόπιν μονομερούς αίτησης της.

Με τα διατάγματα, απαγορευόταν στην Εφεσίβλητη αφενός από του να εισέρχεται, κατέχει και χρησιμοποιεί κατονομαζόμενο ξενοδοχείο στο Παραλίμνι και αφετέρου από του να παρεμποδίζει την Εφεσείουσα από του να εισέρχεται, κατέχει και χρησιμοποιεί το ξενοδοχείο η ίδια.

Η Εφεσείουσα είχε αγοράσει το ξενοδοχείο από την Εφεσίβλητη ιδιοκτήτρια και διαχειρίστρια του, αλλά η τελευταία συνέχισε να το κατέχει και διαχειρίζεται στη βάση συμφωνίας άδειας χρήσης από την Εφεσείουσα. Παρά το ότι, σε άλλη διαδικασία, είχε συναινετικά εκδοθεί διάταγμα για την ειδική εκτέλεση του αγοραπωλητήριου εγγράφου η Εφεσείουσα, για τέσσερα περίπου χρόνια μέχρι την έκδοση της προσβαλλόμενης απόφασης, δεν είχε προωθήσει την εγγραφή του ξενοδοχείου στο όνομα της, το οποίο μέχρι και σήμερα, όπως μας αναφέρθηκε, είναι εγγεγραμμένο στο όνομα της Εφεσίβλητης.

Η αγωγή είχε καταχωριστεί την 26.2.2016 με κλητήριο ένταλμα γενικά οπισθογραφημένο και πέραν από διατάγματα ουσιαστικά τα ίδια με τα προσωρινά εκδοθέντα, αξιώνονταν και αποζημιώσεις. Η αίτηση είχε καταχωριστεί την ίδια ημέρα.

Όπως αναφέρει το πρωτόδικο Δικαστήριο, η Εφεσείουσα διατεινόταν ότι δικαιούτο να αποκτήσει «*αυτόματα*» την κατοχή του ξενοδοχείου και να θεωρείται κάτοχος του, ώστε να νομιμοποιείται στην έγερση της αγωγής για παράνομη επέμβαση από την Εφεσίβλητη και επικαλούμενο τη ***Λάμπρου κ.ά. ν. Κεφάλα κ.ά. (2000) 1(Γ) Α.Α.Δ. 1516***, 1527, ανέφερε ότι: «*Ο ιδιοκτήτης και/ή το πρόσωπο που δικαιούται να εγγραφεί ως ιδιοκτήτης (που δεν είναι κάτοχος) μπορεί να διεκδικήσει την άρση της παράνομης επέμβασης μόνο αν υπάρχει “πρόκληση ζημιάς” στην περιουσία του και/ή η επέμβαση είχε μόνιμο χαρακτήρα*». Και ότι: «*Κάτι τέτοιο όμως δεν συμβαίνει στην παρούσα υπόθεση. Δεν έχει προκληθεί ζημιά στην περιουσία κατόπιν επέμβασης η οποία έχει μόνιμο χαρακτήρα*». Και αποφάνθηκε ότι το γεγονός ότι η Εφεσείουσα ουδέποτε ήταν κάτοχος του ξενοδοχείου, το οποίο την ίδια ημέρα που αγόρασε παραχώρησε με άδεια χρήσης στην Εφεσίβλητη, «*τροχιοδρομεί την κατάληξη της παρούσας αίτησης*» την οποία και απέρριψε στη βάση ότι δεν συνέτρεχαν οι δύο πρώτες προϋποθέσεις του ***άρθρου 32*** του ***περί Δικαστηρίων Νόμου του 1960, Ν.14/1960***.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε διαπιστώσει ότι η βάση της αγωγής, όπως προωθήθηκε από την Εφεσείουσα, ήταν η κατοχή του ξενοδοχείου και σε αυτή τη βάση ήταν που αποφάνθηκε ότι δεν συνέτρεχαν οι δύο πρώτες προϋποθέσεις του ***άρθρου 32***.

Σημείωσε ακόμα ότι με τα προσωρινά διατάγματα που είχαν χορηγηθεί επιτυγχάνετο σε ενδιάμεσο στάδιο η ανάληψη της κατοχής του ξενοδοχείου που, όπως προέκυπτε από το περιεχόμενο του γενικά οπισθογραφημένου Κλητηρίου Εντάλματος, ήταν το διακύβευμα της αγωγής. Εξέτασε και το «*ισοζύγιο της ευχέρειας*» για να καταλήξει ότι αν τα διατάγματα παρέμεναν σε ισχύ θα προκαλείτο τεράστια και ανυπολόγιστη ζημιά στην Εφεσίβλητη που «*πιθανότατα έχουν προγραμματίσει την καλοκαιρινή σαιζόν που έρχεται και έχουν συμβληθεί με τουριστικούς πράκτορες για τη λειτουργία του*». Αναφέρθηκε και στην καθυστέρηση στη λήψη δικαστικών μέτρων εναντίον της Εφεσίβλητης, στη βάση της διαπίστωσης ότι, σύμφωνα με την Εφεσείουσα, τα δικαιώματα χρήσης ήταν καθυστερημένα από το Νοέμβριο του 2011.

Με το λόγο έφεσης 1, προβάλλεται η θέση ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο εσφαλμένα θεώρησε ότι η βάση της αγωγής ήταν η κατοχή του ξενοδοχείου, ενώ στην πραγματικότητα η βάση της αγωγής ήταν η παράβαση της άδειας χρήσης, λόγω μη καταβολής των δικαιωμάτων χρήσης. Με τον συναφή λόγο έφεσης 2, προβάλλεται ότι εσφαλμένα κρίθηκε ότι η κατοχή του ξενοδοχείου από την Εφεσείουσα ήταν απαραίτητη προϋπόθεση για την έγερση της αγωγής, ενώ με το λόγο έφεσης 3, η Εφεσείουσα διατείνεται ότι εσφαλμένα κρίθηκε ότι δεν συνέτρεχαν οι τρείς προϋποθέσεις του ***άρθρου 32***. Ο λόγος έφεσης 4 αφορά στη διαπίστωση του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι υπήρξε καθυστέρηση στη λήψη δικαστικών μέτρων από την Εφεσείουσα και ότι δεν ικανοποιείτο έτσι ο δικαιοδοτικός όρος του κατεπείγοντος. Με τον τελευταίο ουσιαστικό λόγο έφεσης 5 καταλογίζεται στο πρωτόδικο Δικαστήριο ότι έλαβε υπόψη του «*εξωγενείς παράγοντες*» και περιστάσεις για τις οποίες δεν είχε προσκομιστεί μαρτυρία. Οι περιστάσεις αφορούσαν στο «*ισοζύγιο της ευχέρειας*» και τη δυσχέρεια στην οποία κρίθηκε ότι θα υποβαλλόταν η Εφεσίβλητη εφόσον τα διατάγματα συνέχιζαν να ισχύουν.

Ο λόγος έφεσης 6 αφορά στα έξοδα. Δεν είναι αυτοτελής. Η Εφεσείουσα διατείνεται ότι δεν θα έπρεπε να επιδικαστούν τα έξοδα εναντίον της γιατί η αίτηση δεν θα έπρεπε να είχε απορριφθεί.

Η Εφεσείουσα ουσιαστικά διατείνεται ότι δεν είχε ενάξει ως η κάτοχος του ξενοδοχείου του οποίου η κατοχή επηρεαζόταν από ενέργειες της Εφεσίβλητης, αλλά ως η κατ’ ουσία ιδιοκτήτρια του για την ανάληψη της κατοχής ή και την έξωση του αδειούχου που δεν πλήρωνε τα συμφωνηθέντα δικαιώματα χρήσης του («*ejectment or recovery of possession*»).

Το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν είχε ενώπιον του έκθεση απαίτησης όταν εξέδιδε την απόφαση του, πέραν από ένα μήνα μετά την καταχώριση της αίτησης και εκτός από το γενικά οπισθογραφημένο Κλητήριο Ένταλμα προσέτρεξε και στο περιεχόμενο της υποστηρικτικής της αίτησης ένορκης δήλωσης για να αντιληφθεί πού βάσιζε η Εφεσείουσα την αξίωση της. Σύμφωνα με τη σχετική συμφωνία άδειας χρήσης που επισυναπτόταν στην ένορκη δήλωση, με τον τερματισμό της η Εφεσίβλητη καθίστατο επεμβασίας και υποχρεούτο στην άμεση παράδοση της κατοχής, χρήσης και διαχείρισης του ξενοδοχείου στην Εφεσείουσα. Εφόσον, όπως διατείνετο η Εφεσείουσα, ο τερματισμός ήταν δικαιολογημένος και νόμιμος, αυτή δικαιούτο στην κατοχή του ξενοδοχείου και είναι σε αυτή τη βάση που ζήτησε να της αποδοθεί η κατοχή του ξενοδοχείου κατ’ αποκλεισμό της Εφεσίβλητης με προσωρινό διάταγμα. Ό,τι επικαλέστηκε η Εφεσείουσα ήταν ότι η σχετική συμφωνία αναγνώριζε την ίδια ως κάτοχο σε περίπτωση μη καταβολής των δικαιωμάτων χρήσης και τερματισμού της και εφόσον τα δικαιώματα δεν είχαν καταβληθεί και η συμφωνία τερματίστηκε, ζητούσε από το Δικαστήριο να προστατεύσει τη νόμιμη κατοχή που της παρείχε η συμφωνία και να την αποκαταστήσει, ως κατ΄ επείγον ζήτημα, στη θέση του πραγματικού κατόχου του ξενοδοχείου.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο αναφερόμενο αφενός σε θέση για απόκτηση από την Εφεσείουσα «*αυτόματα*» της κατοχής του ξενοδοχείου και σημειώνοντας αφετέρου ότι η κατοχή του ξενοδοχείου ήταν το διακύβευμα της αγωγής, προφανώς ήθελε να υποδείξει ότι η Εφεσείουσα δεν μπορούσε να θεωρηθεί ότι ήταν στη θέση που θα βρισκόταν εφόσον είχε πραγματική κατοχή του ξενοδοχείου. Κατά πόσο θα της αποδιδόταν η κατοχή του θα αποφασιζόταν κατά την εκδίκαση της αγωγής και επομένως, για σκοπούς της αίτησης δεν υφίστατο πραγματική κατοχή που θα έπρεπε ή μπορούσε να προστατευτεί με την έκδοση προσωρινών διαταγμάτων.

Διαπιστώνουμε συναφώς ότι υπήρξε εσφαλμένη προσέγγιση από το πρωτόδικο Δικαστήριο, που εκτίμησε την επιμέρους παράμετρο σε άλλο πλαίσιο. Η όποια επιχειρηματολογία της Εφεσείουσας ως προς το αποτέλεσμα του πιο πάνω όρου της σχετικής συμφωνίας και ο χαρακτηρισμός της Εφεσίβλητης ως επεμβασία, δεν άλλαζε τη βάση της αγωγής. Ούτε και η παρερμηνεία του *status quo* με την αναφορά από την Εφεσείουσα στην κατάσταση πραγμάτων πριν την άδεια χρήσης, ενώ ό,τι υφίστατο πριν τον τερματισμό ήταν η κατοχή από την Εφεσίβλητη δυνάμει της άδειας χρήσης.

Υφίστατο σοβαρό ζήτημα προς εκδίκαση και ορατή πιθανότητα επιτυχίας, να δικαιούτο δηλαδή η Εφεσείουσα, μεταξύ άλλων, στην κατοχή του ξενοδοχείου στη βάση ότι η Εφεσίβλητη δεν πλήρωνε τα δικαιώματα χρήσης και επομένως, να είχε η Εφεσείουσα νόμιμα και δικαιωματικά τερματίσει τη σχετική συμφωνία. Ό,τι η Εφεσείουσα δεν είχε την κατοχή του ξενοδοχείου, δεν αφορούσε στην πλήρωση ή όχι των δύο πρώτων προϋποθέσεων του ***άρθρου 32***, αλλά επρόκειτο για παράμετρο που θα λαμβανόταν υπόψη στο κατά πόσο θα ήταν ορθό και δίκαιο να παραμείνουν σε ισχύ τα εκδοθέντα διατάγματα. Και νωρίτερα, θα έπρεπε η παράμετρος αυτή να είχε προσμετρήσει στο κατά πόσο δικαιολογείτο η έκδοση τους.

Ασφαλώς και ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης ή ο αγοραστής ακινήτου που δικαιούται να εγγραφεί ως ο ιδιοκτήτης του, όπως ήταν εδώ η Εφεσείουσα σε σχέση με το επίδικο ξενοδοχείο, μπορούσε να αξιώσει την ανάληψη της κατοχής του από τον αδειούχο που δεν κατέβαλλε τα δικαιώματα χρήσης του. Ακόμα όμως και εκεί όπου ο ενάγων έχει ισχυρότατη υπόθεση, παράγοντας οπωσδήποτε σχετικός σε σχέση με τη χορήγηση προσωρινής θεραπείας, το στοιχείο αυτό δεν είναι από μόνο του αρκετό, αν δεν συντρέχουν όλες οι προϋποθέσεις του ***άρθρου 32***. Εφόσον, όπως η Εφεσείουσα διατείνεται, είχε «*μια ασυνήθιστα δυνατή υπόθεση*», αν θεωρούσε ότι η Εφεσίβλητη δεν είχε υπεράσπιση για να προβάλει, η διαδικασία για εξασφάλιση, εδώ και τώρα, της κατοχής του ξενοδοχείου ήταν η αίτηση για συνοπτική απόφαση και όχι η επιδίωξη της ανάληψης της κατοχής του ξενοδοχείου δυνάμει προσωρινού διατάγματος.

Ως προς τη μη ικανοποίηση της τρίτης προϋπόθεσης του ***άρθρου 32***, που εγείρεται με το λόγο έφεσης 3, το πρωτόδικο Δικαστήριο ανέφερε ότι: «*εξετάζοντας και τις λοιπές προϋποθέσεις του άρθρου 32 του Ν.14/60* *θεωρώ ότι η διατήρηση της ισχύς των διαταγμάτων θα επιφέρει τεράστια και ανυπολόγιστη ζημιά [στην Εφεσίβλητη] στο ισοζύγιο της ευχέρειας (balance of convenience) και ως εκ τούτου δεν θεωρώ ότι η ισχυριζόμενη ανεπανόρθωτη ζημιά [της Εφεσείουσας] μπορεί να οδηγήσει στη διατήρηση αυτών των διαταγμάτων*».

Η κατ’ ισχυρισμό ανεπανόρθωτη ζημιά της Εφεσείουσας από τη μη διατήρηση των διαταγμάτων σε ισχύ, αναδεικνύουσα δυσκολία ή αδυναμία να αποδοθεί πλήρης δικαιοσύνη στο μέλλον χωρίς την διατήρηση των εκδοθέντων διαταγμάτων σε ισχύ, δεν εξετάστηκε αυτοτελώς, αλλά το πρωτόδικο Δικαστήριο εσφαλμένα συνέπλεξε το ζήτημα της τρίτης προϋπόθεσης του ***άρθρου 32*** με αυτό του «*ισοζυγίου της ευχέρειας*». Και όπως του καταλογίζεται με το λόγο έφεσης 5, έλαβε υπόψη του «*εξωγενείς παράγοντες*» και περιστάσεις για τις οποίες δεν είχε προσκομιστεί μαρτυρία.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο ουσιαστικά δεν προέβηκε σε κρίση ως προς την πλήρωση ή όχι της τρίτης προϋπόθεσης του ***άρθρου 32***. Έχει ωστόσο παρέλθει μεγάλη χρονική περίοδος από την απόρριψη της αίτησης και η επανεκδίκαση της πιθανόν να εκτροχίαζε τη διεκπεραίωση της αγωγής που, όπως μας πληροφόρησαν οι δικηγόροι των διαδίκων, είναι τον επόμενο μήνα ορισμένη για ακρόαση. Άλλωστε όλα τα στοιχεία βρίσκονται ενώπιον μας και οι διάδικοι έχουν σχετικά τοποθετηθεί και στις ενώπιον μας αγορεύσεις τους. Κρίνουμε ότι οι περιστάσεις δικαιολογούν όπως το Εφετείο ασκήσει τις εξουσίες που του παρέχει το ***άρθρο 25(3)*** του ***Ν.14/1960*** και αποφασίσει το ζήτημα.

Κανένα από τα στοιχεία που είχαν τεθεί ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου δεν μπορούσε να ικανοποιήσει την τρίτη προϋπόθεση του ***άρθρου 32***. Επιχειρηματολόγησε και ενώπιον μας η Εφεσείουσα ότι αν δεν απαγορευόταν στην Εφεσίβλητη να κατέχει και να εκμεταλλεύεται το ξενοδοχείο θα μπορούσε να προβεί σε μετατροπές και αλλοιώσεις ή και να παραδώσει την κατοχή του σε μια θυγατρική της εταιρεία την οποία να ελέγχει απόλυτα. Εάν αυτές ήταν οι γνήσιες ανησυχίες της Εφεσείουσας θα μπορούσε να επιδιώξει προσωρινά διατάγματα προς αυτή την κατεύθυνση.

Η Εφεσείουσα μέμφεται το πρωτόδικο Δικαστήριο για την αναφορά του ότι, σύμφωνα με την ίδια, τα δικαιώματα χρήσης ήταν απλήρωτα από το Νοέμβριο του 2011, υποδεικνύοντας ότι ο τερματισμός της άδειας χρήσης από την ίδια και η γένεση του αγώγιμου της δικαιώματος επεσυνέβησαν τον Ιανουάριο του 2016. Αναμφίβολα όμως, επρόκειτο για γεγονός πολύ σημαντικό, αν όχι και καθοριστικό, που αναδείκνυε την έλλειψη τεκμηρίωσης της τρίτης προϋπόθεσης του ***άρθρου 32***.

Καταλήγουμε ότι από τα στοιχεία που είχαν εκτεθεί δεν ικανοποιείτο η τρίτη προϋπόθεση του ***άρθρου 32*** του ***Ν.14/1960***. Έτσι, παρά την επιτυχία των λόγων έφεσης 1 και 2 και τη μερική επιτυχία του λόγου έφεσης 3, η έφεση δεν μπορεί να επιτύχει. Αυτό καθιστά αχρείαστη την ενασχόληση με τους υπόλοιπους λόγους έφεσης.

Ως προς τα έξοδα της έφεσης, κρίνουμε ότι υπό τις περιστάσεις είναι ορθό και δίκαιο να μην εκδώσουμε διαταγή εξόδων. Το αποτέλεσμα της πρωτόδικης απόφασης, που είναι ο σκοπός της έφεσης να ανατρέψει, παραμένει, στη βάση όμως της παρεμβαλλόμενης κρίσης του Εφετείου.

Η έφεση απορρίπτεται. Ουδεμία διαταγή ως προς τα έξοδα.

Χ. Μαλαχτός, Δ.

Ι. Ιωαννίδης, Δ.

Ε. Εφραίμ, Δ.