ΑΝΩΤΑΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

ΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ

*(Πολιτική Έφεση Αρ. E116/2016)*

18 Σεπτεμβρίου 2023

[ΜΑΛΑΧΤΟΣ, ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ, ΕΦΡΑΙΜ, Δ/στές]

1. ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΥΠΡΟΥ ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΛΤΔ,
2. MEMDES ESTATES LTD,

*Εφεσείοντες,*

ν.

IRONHOLD ESTATES LTD,

*Εφεσίβλητη.*

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

*Μ. Σιδερά για Τ. Παπαδόπουλος & Συνεργάτες Δ.Ε.Π.Ε.,* για τους Εφεσείοντες.

*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, οι Εφεσείοντες προσβάλλουν την απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου με την οποία ακυρώθηκαν προσωρινά διατάγματα που είχαν εκδοθεί κατόπιν μονομερούς αίτησης τους.

Με τα διατάγματα, απαγορευόταν στην Εφεσίβλητη αφενός από του να εισέρχεται, κατέχει και χρησιμοποιεί κατονομαζόμενο ξενοδοχείο στο Παραλίμνι και αφετέρου από του να παρεμποδίζει τους Εφεσείοντες από του να εισέρχονται, κατέχουν και χρησιμοποιούν το ξενοδοχείο οι ίδιοι.

Οι Εφεσείοντες είχαν 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 τους Εφεσείοντες. Παρά το ότι, σε άλλη διαδικασία, είχε συναινετικά εκδοθεί διάταγμα για την ειδική εκτέλεση του αγοραπωλητήριου εγγράφου οι Εφεσείοντες, για τέσσερα περίπου χρόνια μέχρι την έκδοση της προσβαλλόμενης απόφασης, δεν είχαν προωθήσει την εγγραφή του ξενοδοχείου στο όνομα τους, 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, τους Εφεσείοντες διατείνονταν ότι δικαιούνταν να αποκτήσουν «*αυτόματα*» την κατοχή του ξενοδοχείου και να θεωρούνται κάτοχοι του, ώστε να νομιμοποιούνται 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 οι Εφεσείοντες ουδέποτε ήταν κάτοχοι του ξενοδοχείου, το οποίο την ίδια ημέρα που αγόρασαν παραχώρησαν 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 τους Εφεσείοντες, 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 τους Εφεσείοντες, 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 τους Εφεσείοντες ήταν απαραίτητη προϋπόθεση για την έγερση της αγωγής, ενώ με το λόγο έφεσης 3, οι Εφεσείοντες διατείνονται 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 τους Εφεσείοντες 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. Οι Εφεσείοντες διατείνονται ότι δεν θα έπρεπε να επιδικαστούν τα έξοδα εναντίον τους γιατί η αίτηση δεν θα έπρεπε να είχε απορριφθεί.

Οι Εφεσείοντες ουσιαστικά διατείνονται ότι δεν είχαν ενάξει ως οι κάτοχοι του ξενοδοχείου του οποίου η κατοχή επηρεαζόταν από ενέργειες της Εφεσίβλητης, αλλά ως οι κατ’ ουσία ιδιοκτήτες 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 βάσιζαν οι Εφεσείοντες την αξίωση τους. 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 στους Εφεσείοντες. Εφόσον, όπως διατείνονταν οι Εφεσείοντες, ο τερματισμός ήταν δικαιολογημένος και νόμιμος, αυτοί δικαιούτο στην κατοχή του ξενοδοχείου και είναι σε αυτή τη βάση που ζήτησαν να τους αποδοθεί η κατοχή του ξενοδοχείου κατ’ αποκλεισμό της Εφεσίβλητης με προσωρινό διάταγμα. Ό,τι επικαλέστηκαν οι Εφεσείοντες ήταν ότι η σχετική συμφωνία αναγνώριζε τους ίδιους ως κάτοχους σε περίπτωση μη καταβολής των δικαιωμάτων χρήσης και τερματισμού της και εφόσον τα δικαιώματα δεν είχαν καταβληθεί και η συμφωνία τερματίστηκε, ζητούσαν από το Δικαστήριο να προστατεύσει τη νόμιμη κατοχή που τους παρείχε η συμφωνία και να τους αποκαταστήσει, ως κατ΄ επείγον ζήτημα, στη θέση των πραγματικών κατόχων του ξενοδοχείου.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο αναφερόμενο αφενός σε θέση για απόκτηση από τους Εφεσείοντες «*αυτόματα*» της κατοχής του ξενοδοχείου και σημειώνοντας αφετέρου ότι η κατοχή του ξενοδοχείου ήταν το διακύβευμα της αγωγής, προφανώς ήθελε να υποδείξει ότι οι Εφεσείοντες δεν μπορούσαν να θεωρηθούν ότι ήταν στη θέση που θα βρίσκονταν εφόσον είχαν πραγματική κατοχή του ξενοδοχείου. Κατά πόσο θα τους 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 των Εφεσείοντων 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 τους Εφεσείοντες 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 δικαιούντο δηλαδή οι Εφεσείοντες, μεταξύ άλλων, στην κατοχή του ξενοδοχείου στη βάση ότι η Εφεσίβλητη δεν πλήρωνε τα δικαιώματα χρήσης και επομένως, να είχαν οι Εφεσείοντες νόμιμα και δικαιωματικά τερματίσει τη σχετική συμφωνία. Ό,τι οι Εφεσείοντες δεν είχαν 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 οι Εφεσείοντες 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 οι Εφεσείοντες διατείνονται, είχαν «*μια ασυνήθιστα δυνατή υπόθεση*», αν θεωρούσαν 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 [των Εφεσείοντων] μπορεί να οδηγήσει στη διατήρηση αυτών των διαταγμάτων*».

Η κατ’ ισχυρισμό ανεπανόρθωτη ζημιά των Εφεσείοντων 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***. Επιχειρηματολόγησαν και ενώπιον μας οι Εφεσείοντες 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 των Εφεσείοντων θα μπορούσαν να επιδιώξουν προσωρινά διατάγματα προς αυτή την κατεύθυνση.

Οι Εφεσείοντες μέμφονται το πρωτόδικο Δικαστήριο για την αναφορά του ότι, σύμφωνα με τους ίδιους, τα δικαιώματα χρήσης ήταν απλήρωτα από το Νοέμβριο του 2011, υποδεικνύοντας ότι ο τερματισμός της άδειας χρήσης από τους ίδιους και η γένεση του αγώγιμου τους 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 μας 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.