ΑΝΩΤΑΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

ΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ

***Πολιτική Έφεση Αρ. 54/2015***

**18 Σεπτεμβρίου, 2023**

**[ΜΑΛΑΧΤΟΣ, ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ, ΕΦΡΑΙΜ, Δ/στές]**

EVELTHON DEVELOPMENTS LTD,

*Εφεσείοντες*

 v.

1. ΣΠΥΡΟΣ ΦΙΚΑΡΔΟΥ
2. ΜΑΡΩ ΦΙΚΑΡΔΟΥ,

*Εφεσίβλητων*

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

*Κ. Γρηγορίου για Phc Tsangarides LLC,* για τους Εφεσείοντες.

*Σ. Σταυρινίδης*, για τους Εφεσίβλητους.

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

**ΜΑΛΑΧΤΟΣ, Δ.**: Η απόφαση του Δικαστηρίου είναι ομόφωνη και θα δοθεί από τον Ιωαννίδη, Δ.

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

**Α Π Ο Φ Α Σ Η**

 **ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ, Δ.**: Οι Εφεσείοντες δρομολόγησαν εναντίον των Εφεσίβλητων διαδικασία ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων Λεμεσού-Πάφου, Τμήμα Δικαστηρίου Λεμεσού, με την οποία αξίωναν απόφαση για καθυστερημένα ενοίκια και διάταγμα έξωσης. Επρόκειτο για την Αίτηση Ε81/11.

Η Αίτηση επεδόθη κανονικά στους Εφεσίβλητους (κάτι που παραδέχονται και οι ίδιοι), πλην όμως αυτοί δεν καταχώρισαν απάντηση εντός της προβλεπόμενης, από τους ***περί Ενοικιοστασίου Διαδικαστικούς Κανονισμούς του 1983***, προθεσμίας. Έτσι, οι Εφεσείοντες, ως είχαν κάθε δικαίωμα, προώθησαν τη διαδικασία, μέσω των δικηγόρων τους, για έκδοση απόφασης/διατάγματος στην απουσία των Εφεσίβλητων, την οποία και εξασφάλισαν στις 10.5.2011.

Οι Εφεσίβλητοι αντέδρασαν αμέσως με την καταχώριση στις 26.5.2011 της Αίτησης Κ33/11, με την οποία αξίωναν διάταγμα του Δικαστηρίου, με το οποίο να ακυρώνεται και/ή παραμερίζεται και/ή αναθεωρείται η απόφαση/διάταγμα ημερ. 10.5.2011. Οι Εφεσείοντες έφεραν ένσταση καταχωρώντας απάντηση. Διεξήχθη ακροαματική διαδικασία, όπου κλήθηκαν και κατέθεσαν μάρτυρες και από τις δύο πλευρές. Το πρωτόδικο Δικαστήριο αξιολόγησε τη μαρτυρία αποδεχόμενο, ως προς τα ουσιώδη, τις θέσεις των Εφεσίβλητων. Δεν χρειάζεται να επεκταθούμε στο θέμα αυτό. Στις 22.12.2014 εξέδωσε την απόφαση του, που τώρα προσβάλλεται, με την οποία δικαίωσε τους Εφεσίβλητους, παραμερίζοντας την εκδοθείσα απόφαση. Περαιτέρω, έδωσε οδηγίες στους Εφεσίβλητους όπως αυτοί καταχωρίσουν απάντηση στην Αίτηση Ε81/2011 «*ως ο περί Ενοικιοστασίου Διαδικαστικός Κανονισμός ο οποίος να ακολουθηθεί και ως προς τα υπόλοιπα».* Τέλος, καταδίκασε τους Εφεσείοντες στα έξοδα της διαδικασίας.

Κατά την ακρόαση της έφεσης, οι Εφεσίβλητοι προώθησαν την προδικαστική ένσταση που είχαν εγείρει στο περίγραμμά τους, πως *«… η έφεση είναι θνησιγενής»,* και τούτο επειδή αυτή δεν επεδόθη σε αυτούς, όπως προβλέπεται από τη Δ.35 θ.5 των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας, αλλά στους δικηγόρους τους. Ο ευπαίδευτος δικηγόρος των Εφεσίβλητων παραδέχθηκε ενώπιον μας πως ενημέρωσε τους Εφεσίβλητους για την έφεση που καταχωρίστηκε και ότι πήρε σχετικές οδηγίες από αυτούς.

Να επαναλάβουμε το χιλιοειπωμένο, πως σκοπός της επίδοσης είναι να ενημερωθεί η άλλη πλευρά για διαδικασία που την αφορά, και να της δοθεί έτσι η δυνατότητα να προβάλει τις θέσεις της. Εν προκειμένω, οι Εφεσίβλητοι όχι μόνο ενημερώθηκαν για την έφεση που καταχωρίστηκε, αλλά μέσω δικηγόρου που οι ίδιοι διόρισαν, παρέθεσαν γραπτώς και προφορικώς όλες τις θέσεις τους. Η προδικαστική ένσταση είναι αβάσιμη και απορρίπτεται.

Προχωρούμε επί της ουσίας της έφεσης. Ένα από τα βασικά παράπονα των Εφεσειόντων είναι ότι *«η ύπαρξη ξεχωριστών Κανονισμών του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεως δεν καταργεί τις γενικές αρχές των θεσμών και της νομολογίας για παραμερισμό απόφασης όπου ο διάδικος εκτός του καλού λόγου για τη μη εμφάνιση πρέπει παράλληλα να καταδείξει και εκ πρώτης όψεως καλή υπεράσπιση κάτι το οποίο θεωρούμε ότι συνεχίζει να ισχύει και στο Ενοικιοστάσιο, αφού αντίθετη ερμηνεία, δηλαδή μη ανάγκη κατάδειξης καλής υπεράσπισης, θα άνοιγε την κερκόπορτα για παραμερισμό σωρείας αποφάσεων οποτεδήποτε ένας ενοικιαστής θα ήθελε να καθυστερήσει την έξωση του προβάλλοντας απλά μετά την έκδοση απόφασης διάφορες δικαιολογίες για τη μη εμφάνιση του, δημιουργώντας τεράστιο κίνδυνο στην αποτελεσματική εφαρμογή της δικαιοσύνης.»* (1ος λόγος έφεσης)

Έχουμε μελετήσει πολύ προσεκτικά την πρωτόδικη απόφαση. Έχουμε την άποψη πως το πρωτόδικο Δικαστήριο, παρόλο που δεν το καταγράφει ρητά στην απόφαση του, ουσιαστικά έκανε αυτό που εισηγούνται οι Εφεσείοντες με τον πιο πάνω λόγο έφεσης. Αρχικά εξέτασε την εν γένει συμπεριφορά των Εφεσίβλητων σε σχέση με το ενδιαφέρον τους για την υπόθεση που αντιμετώπισαν, για να καταλήξει ως ακολούθως:

«Σύμφωνα με την αποδεκτή μαρτυρία του Μ.Α.4, ο οποίος διαχειριζόταν τα θέματα της επίδικης μίσθωσης, όταν  διαπίστωσε τα προσωπικά κωλύματα του δικηγόρου των Αιτητών, καθ' όλο τον ουσιώδη χρόνο που προηγήθηκε της έκδοσης της ερήμην απόφασης, ενεργώντας εκ μέρους των Αιτητών, ήταν σε τακτική επικοινωνία με τον Μ.Κ.5 επιδεικνύοντας όχι μόνο ενδιαφέρον για την υπόθεση αλλά και μια αγωνιώδη προσπάθεια να βρει λύση στην αντιδικία και να προλάβει τα χειρότερα και καθησυχαζόταν από τον Μ.Κ.5 ο οποίος του υποσχόταν την εξεύρεση συμβιβαστικής λύσης, αλλά παράλληλα προώθησε την αίτηση για έκδοση απόφασης ερήμην των Αιτητών. Δεν αποτελεί λοιπόν η παρούσα, την περίπτωση διαδίκων που αδιαφόρησαν πλήρως για την υπόθεση τους, ούτε ότι υπήρξαν αμελείς κατά τον χρόνο που προηγήθηκε της έκδοσης της προσβαλλόμενης απόφασης.»

Μάλιστα εις επίρρωση της θέσης του ότι δεν υπήρξε εκ μέρους των Εφεσίβλητων ασυγχώρητη αμέλεια ή ασέβεια στη δικαστική διαδικασία, παρέπεμψε στην υπόθεση ***Λευκίδου ν. Κανναουρίδη (1999) 1 Α.Α.Δ. 528,*** η οποία, όπως σημείωσε και το πρωτόδικο Δικαστήριο, αφορούσε σε Αίτηση για παραμερισμό απόφασης δυνάμει της Δ.17 θ.10, των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας. Και εκεί, αλλά και εδώ, η εκδοθείσα απόφαση ήταν νομότυπη. Στη ***Λευκίδου*** (πιο πάνω) λέχθηκαν τα ακόλουθα από τον Κωνσταντινίδη, Δ.:

«Το πρωτόδικο δικαστήριο δεν υπεισήλθε στη διαφωνία ως προς τα γεγονότα. Έκρινε πως από τα δεδομένα δεν ήταν δυνατό να θεωρηθεί πως ο εφεσίβλητος επέδειξε αδιαφορία.  Αναφέρθηκε στην ***Phylactou v. Michael*** (ανωτέρω) και στην ***Βίκα Πίκα Ντίσκο Λτδ κ.ά. ν. Χάπυ Στρήτς Ντίσκο Λτδ (1997) 1 Α.Α.Δ. 28*** και έκρινε πως, αφού υπήρχε εκ πρώτης όψεως καλή υπεράσπιση θα έπρεπε να δοθεί στον εφεσείοντα η ευκαιρία να τη συζητήσει.

Δεν διαπιστώνουμε σφάλμα στην προσέγγιση του πρωτόδικου δικαστηρίου. Οι αδιαμφισβήτητες επισκέψεις του εφεσίβλητου στο γραφείο του δικηγόρου, τουλάχιστον τρεις, η επακόλουθη διαμαρτυρία του που έδειχνε την εμμονή του στις θέσεις και στην επιθυμία του να τις προβάλει και μετά η καταχώριση της αίτησης για παραμερισμό, ανεξάρτητα από το τί ακριβώς είχε προηγηθεί, παρέχει επαρκές έρεισμα και δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις για παρέμβαση σε σχέση με θέμα που ανήκει στη διακριτική εξουσία του πρωτόδικου δικαστηρίου.  Ούτε μπορούμε να συμφωνήσουμε πως όσα ακολούθησαν καταδείκνυαν, όπως εισηγείται η εφεσείουσα ασυγχώρητη αμέλεια.»

Πρόσφατα, στην ***Ι.Ο.Α. ν. A.D.A***., ***Έφ. Αρ. 13/2020, ημερ. 24.3.2021***, επαναλαμβάνεται πως:

*«… Ο λόγος της παράλειψης εμφάνισης αποκτά καθοριστική σημασία όταν ανάγεται σε συμπεριφορά περιφρονητική σε βαθμό καταφρόνησης της διαδικασίας ή των δικαιωμάτων του αντιδίκου (****Evans v. Bartlam (1937) AC 473, Ioannis Kotsapas and Sons Ltd v. Titan Construction and Engineering Company (1961) 1 CLR 317, Phylactou and others v.  Michael (1982) 1 CLR 204, Milouca Motors Trading Ltd v. Κούρτη (1997) 1 AAΔ 941, Alpha Bank Ltd ν. xxx xxx Στεφάνου (2003) 1 ΑΑΔ 1101)****. Επίσης η ανεξήγητη αργοπορία στην καταχώριση της αίτησης για παραμερισμό είναι παράγοντας που ασκεί «έντονα αρνητική επίδραση» (****Mine & Quarry Services Ltd v. Γεωργίου (1993) 1 ΑΑΔ 26).*** *Παράγοντας που εν προκειμένω ελλείπει.»*

Στη ***Λαϊκή Κυπρ. Τράπ. (Χρημ.) Λτδ ν. Ιακώβου κ.ά. (2001) 1 Α.Α.Δ. 457***, η εκδοθείσα απόφαση δεν παραμερίστηκε, αφού εκεί η εν γένει συμπεριφορά των εναγομένων-αιτητών κρίθηκε, για λόγους που καταγράφονται, αδικαιολόγητη και κατακριτέα. Εν προκειμένω, το πρωτόδικο Δικαστήριο βρήκε πως η εν γένει συμπεριφορά των Εφεσίβλητων δεν απεκάλυπτε αδιαφορία για την προώθηση της υπόθεσης τους. Η προσέγγιση του κρίνεται ορθή και συνεπώς δεν δικαιολογείται παρέμβαση του Εφετείου.

Όσον αφορά στο κατά πόσο οι Εφεσίβλητοι είχαν αποκαλύψει εκ πρώτης όψεως υπεράσπιση, το πρωτόδικο Δικαστήριο βρήκε ουσιαστικά πως είχαν αποκαλύψει τέτοια. Καταγράφεται στην απόφασή του πως δόθηκε μαρτυρία (α) πως υπήρξε αλλαγή στο πρόσωπο του μισθωτή, ο οποίος από ένα χρονικό σημείο και μετά ήταν η εταιρεία Ν.Σ. Φικάρδος Λτδ, και (β) πως για τα καθυστερημένα ενοίκια για τα οποία καταχωρίστηκε η αίτηση Ε81/2011 υπήρξε ειδική συμφωνία μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή, αφού οι Εφεσείοντες είχαν προβεί σε εργασίες κατασκευής πεζοδρομίων, οι οποίες επηρέασαν τη λειτουργία της επιχείρησης επί του μισθίου και κατ΄ επέκταση ενδεχομένως να επηρέασαν και *«… το δικαίωμα του θέσμιου ενοικιαστή για ειρηνική απόλαυση της κατοχής και χρήσης του μισθίου. Σχετικές αναφορές στο δικαίωμα αυτό γίνονται στα συγγράμματα* ***Halsbury΄s Laws of England****, 4η έκδοση, Τόμος 27, παράγραφοι 320 και 325 και* ***Woodfall Landlord and Tenant****, 27η έκδοση, Τόμος 1, παράγραφος 1305».*

Στο στάδιο παραμερισμού δικαστικής απόφασης που εξεδόθη κανονικά, όπως εν προκειμένω, αυτό που εξετάζεται, πέρα από τη συμπεριφορά του διαδίκου που ζητά τον παραμερισμό, είναι κατά πόσο αυτός έχει αποκαλύψει εκ πρώτης όψεως υπεράσπιση και όχι κατά πόσο αυτός έχει αποδείξει την υπεράσπισή του, κάτι που αν αποφασιζόταν θα μετέτρεπε τη διαδικασία σε δίκη επί της ουσίας. Όπως ορθά κατέγραψε και το πρωτόδικο Δικαστήριο, «*επίδικο θέμα δεν είναι η εξέταση της ουσίας της διαφοράς των διαδίκων».* Ούτε και εδώ δικαιολογείται παρέμβαση του Εφετείου στην προσέγγιση του πρωτόδικου Δικαστηρίου.

Εν κατακλείδι, παρόλο που δεν μας βρίσκει σύμφωνους η θέση του πρωτόδικου Δικαστηρίου, ότι στο πλαίσιο προώθησης της Αίτησης αρ. Ε81/11 υπήρξε απόκρυψη εκ μέρους των Εφεσειόντων ουσιαστικών γεγονότων που προκάλεσαν πλάνη ως προς την ουσία της διαφοράς των διαδίκων (***Άρθρο 6(β) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου 1983 - Ν.23/83, όπως τροποποιήθηκε***), η κατάληξή του ότι η απόφαση ημερ. 10.5.2011, που εξεδόθη στην απουσία των Εφεσίβλητων, έπρεπε να παραμερισθεί για να δοθεί η δυνατότητα στους τελευταίους να προβάλουν τις θέσεις τους επί της ουσίας της διαφοράς, είναι ορθή (Βλ. ***Iason Travel & Tours Ltd v. L. Pashias Travel Ltd (2013) 1(Α) A.A.Δ. 402,*** 407).

Οι λόγοι έφεσης με τους οποίους οι Εφεσείοντες διατείνονται ότι κακώς το πρωτόδικο Δικαστήριο παραμέρισε την απόφαση που εξέδωσε στις 10.5.2011, δεν μπορούν να επιτύχουν και απορρίπτονται. Συμφωνούμε όμως με τους Εφεσείοντες πως τα έξοδα της πρωτόδικης διαδικασίας θα έπρεπε να ήταν εναντίον των Εφεσίβλητων, αφού, όπως ορθά κατέγραψε και το πρωτόδικο Δικαστήριο στην πρώτη σελίδα της απόφασης του *«Η απόφαση είχε εκδοθεί ερήμην των Αιτητών, λόγω της παράλειψης τους να καταχωρίσουν απάντηση εντός της προβλεπόμενης από τους Κανονισμούς προθεσμίας».* Ως εκ τούτου, ο 7ος λόγος έφεσης κρίνεται βάσιμος και η διαταγή του πρωτόδικου Δικαστηρίου που αφορά στα έξοδα της πρωτόδικης διαδικασίας, παραμερίζεται. Αυτά επιδικάζονται προς όφελος των Εφεσειόντων και εναντίον των Εφεσίβλητων, όπως θα υπολογισθούν από τον Γραμματέα του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων και εγκριθούν από το εν λόγω Δικαστήριο.

Η έφεση επιτυγχάνει μόνο σε σχέση με τη διαταγή για τα έξοδα της πρωτόδικης διαδικασίας. Όσον αφορά στα έξοδα της έφεσης, θεωρούμε ορθό και δίκαιο, υπό το φως των πιο πάνω, όπως μη εκδώσουμε και δεν εκδίδουμε διαταγή.

 Χ. ΜΑΛΑΧΤΟΣ, Δ.

 Ι. ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ, Δ.

 Ε. ΕΦΡΑΙΜ, Δ.

*/ΣΓεωργίου*