

ΟΜΙΛΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΝΟΙΚΙΟΣΤΑΣΙΟ
ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΛΕΜΕΣΟΥ - 19/4/2007

(1) Ιστορική αναδρομή στη Νομοθεσία:

Ο πρώτος, σχετικός, Νόμος ο οποίος θεσπίστηκε πριν την Ανεξαρτησία ήταν το **Κεφ. 86, Rent (Control) Law**. Το Κεφ. 86 αντικαταστάθηκε μερικώς από τον περί **Ελέγχου Ενοικίων (Υποστατικά Εργασίας) Νόμο του 1961**, ο οποίος με τη σειρά του τροποποιήθηκε από το **Νόμο 39/61**. Ο τελευταίος, ουσιαστικά, προνοούσε τον καθορισμό ενοικίων υποστατικών εργασίας και τον περιορισμό των εξώσεων από υποστατικά εργασίας. Το Κεφ. 86 τροποποιήθηκε από τον **Νόμο 8/68** ο οποίος, βασικά, αντικατέστησε το Συμβούλιο Καθορισμού Ενοικίων με το Επαρχιακό Δικαστήριο.

Μετά τις κοινοτικές διαταραχές της περιόδου 1963-64, η Βουλή των Αντιπροσώπων θέσπισε τον **περί Ανακουφίσεως Δυσπραγούντων Ενοικιαστών Νόμο του 1965**. Αυτή η νομοθεσία αφορούσε τον καθορισμό ενοικίου και τον περιορισμό εξώσεων λόγω μη πληρωμής ενοικίου μετά την 1.12.63, από υποστατικά εργασίας σε δυσπραγούσες περιοχές.

Μετά την τουρκική εισβολή θεσπίστηκε ο **περί Ακινήτων δια Κατοικίαν (Προσωριναί Διατάξεις) Νόμος του 1974**, ο οποίος περιελάμβανε ειδικές διατάξεις για κατοικίες διαρκούς της εκρρύθμου καταστάσεως που είχε δημιουργηθεί. Ο Νόμος αυτός καταργήθηκε από τον περί Ενοικιοστασίου Νόμο του 1975.

Ο **περί Ενοικιοστασίου Νόμος του 1975**, Ν.36/75 κατήργησε όλες τις προηγούμενες νομοθεσίες περιλαμβανομένου του Κεφ. 86. Ο Νόμος του 1975 καταργήθηκε από τη νομοθεσία η οποία ισχύει σήμερα, δηλαδή τον **περί Ενοικιοστασίου Νόμο 1983**, Ν. 23/83, όπως αυτός έχει τροποποιηθεί.

Όλες οι νομοθεσίες τις οποίες ανέφερα πιο πάνω, εκτός βέβαια σε κάποιο βαθμό από τις δύο οι οποίες θεσπίστηκαν μετά από τα τραγικά γεγονότα των δεκαετιών '60 και '70 και τον Ν. 23/83, ακολουθούσαν πιστά την τότε ισχύουσα Αγγλική νομοθεσία και πιο συγκεκριμένα τους Νόμους **Increase of Rent and Mortgage Interest (Restrictions) Act 1920, Landlord and Tenant Act 1927, Rent and Mortgage Interest Restrictions (Amendment) Act 1933, Furnished Houses (Rent Control) Act 1946, Landlord and Tenant (Rent Control) Act 1949 και 1954** και τα **Rent Acts** τα οποία ακολούθησαν δηλαδή των ετών **1957, 1965 και 1977.**

Ως εκ τούτου, η αγγλική νομολογία, τουλάχιστον μέχρι τη δεκαετία του 1970, είναι πολύ διαφωτιστική και καθοδηγητική για την ερμηνεία της Κυπριακής νομοθεσίας. Είναι γεγονός ότι η νομοθεσία μας στην Κύπρο, σε θέματα που αφορούν τη σχέση ιδιοκτήτη – ενοικιαστή, όπως και σε πολλά άλλα, βασίστηκε στην Αγγλική νομοθεσία, εφόσον εφαρμόζουμε το Αγγλοσαξονικό σύστημα δικαίου. Όμως, δεν πρέπει να ξεχνούμε ότι στην Αγγλία το όλο σύστημα που αφορά την ακίνητη ιδιοκτησία και τη σχέση ιδιοκτήτη – ενοικιαστή, είναι πολύ πιο πολύπλοκο απ' ότι εξελίχθηκε στην Κύπρο και ο λόγος για τον οποίο θεσπίστηκαν οι διάφορες νομοθεσίες και συνεπώς ο σκοπός του Νομοθέτη, ήταν αναπόφευκτα διαφορετικός απ' ότι στην Κύπρο, είτε επί Αγγλοκρατίας, είτε μετά την Ανεξαρτησία. Οι πλείστες των ενοικιάσεων είναι ελεγχόμενες αλλά όχι θέσμιες, σε πλήρη αντίθεση με τη κατάσταση στην Κύπρο, όπου σε ελεγχόμενες περιοχές, δηλαδή σε όλα τα αστικά κέντρα και σε μεγάλα χωριά, όλες οι ενοικιάσεις ευκολότατα καθίστανται θέσμιες, εκτός εάν έχουν ως αντικείμενο την ενοικίαση πολύ πρόσφατα ανεγερθέντος ακινήτου.

2) Η νομοθεσία σήμερα:

Δικαιοδοσία ΔΕΕ:

Στην αυθεντία **Papageorgiou v. Karayiannis** (1988) 1 C.L.R., 571, το Ανώτατο Δικαστήριο οριοθέτησε τα πλαίσια της δικαιοδοσίας του Δικαστηρίου

Ελέγχου Ενοικιάσεων. Βλέπετε σελίδα 577 και εντεύθεν όπου ο έντιμος Δικαστής κ. Πογιατζής είπε:

«There is no question of the District Court and the Rent Control Court having concurrent jurisdiction on the same dispute. If the dispute refers to any matter which either – (a) arises during the application of the Rent Control Law of 1983, or (b) concerns any incidental or supplementary matter, the Rent Control Court has exclusive jurisdiction to determine such dispute under section 4(1) of the Law. In all other cases the jurisdiction rests with the District Court.

No difficulty arises in cases which fall under category (a) above. The main theme of the Rent Control Law is:

- (i) the restriction of the power of the Court to make eviction orders to the cases exhaustively enumerated in section 11(1) of the Law,
- (ii) the regulation under section 8 of the Law of the rent payable in respect of premises to which the Law applies,
- (iii) the granting of compensation to the tenant in certain cases under the provisions of sections 12, 13 and 15 of the Law, and
- (iv) the granting of a new tenancy to the tenant under the provisions of section 14 of the Law.»

Αναθεώρηση:

Πέραν των τεσσάρων περιπτώσεων πιο πάνω, το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων έχει τη δικαιοδοσία να αναθεωρεί, τροποποιεί ή ακυρώνει διατάγματα και αποφάσεις εκδομένα υπό του ιδίου Δικαστηρίου, δυνάμει του **άρθρου 6** του περί Ενοικιοστασίου Νόμου. Στέκομαι στα εξής σημεία:

(α) Οι Αιτήσεις αυτές είναι πρωτογενείς, καταχωρούνται σύμφωνα με τον **Τύπο 2** του Παραρτήματος των περί Ενοικιοστασίου Κανονισμών, παίρνουν ξεχωριστό αριθμό και δεν έχουν καμιά σχέση με τη **Διαταγή 48** των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας. Έγερση τέτοιου αιτήματος ενώπιον του Δικαστηρίου, με

διαφορετικό τρόπο, συνεπάγεται ακυρότητα η οποία δεν μπορεί να διασωθεί με την εφαρμογή της **Διαταγής 64**. Σημειωτέον ότι, η Διαταγή 64 δεν εφαρμόζεται καθόλου στο Ενοικιοστάσιο, εν όψει της ύπαρξης του **Κανονισμού 12(β)**. Σχετική είναι η απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην υπόθεση **N.P. Lanitis v. Panayides** (1986) 1 C.L.R. 490, όπου αποφασίστηκε ότι ο Κανονισμός 11(β) (ως ήταν τότε) είναι ανάλογος με την **Α.64** των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας (βλέπετε σελίδα 493).

(β) Σημειώνω με έμφαση ότι ο σκοπός του **άρθρου 6** δεν είναι ο έλεγχος από το ίδιο το Δικαστήριο της ορθότητας της απόφασης του υπό το φως των ισχυρισμών του διαδίκου που ζητεί την αναθεώρηση. Αυτός είναι ο ρόλος του Ανωτάτου Δικαστηρίου στη δευτεροβάθμια δικαιοδοσία του. Ο σκοπός αυτού του άρθρου είναι η αναθεώρηση, τροποποίηση ή ακύρωση απόφασης του Δικαστηρίου από το ίδιο το Δικαστήριο σε περίπτωση που αποδεικνύονται τα όσα αναφέρονται σε ένα τουλάχιστον από τα εδάφια του άρθρου. Τίποτε απ' αυτά δεν συνεπάγεται τον έλεγχο του κατά πόσον το Δικαστήριο ορθά εφάρμοσε το Νόμο, ορθά έκρινε τη μαρτυρία, οι προϋποθέσεις του Νόμου πληρούνταν και ελήφθησαν υπόψη όλα όσα έπρεπε να ληφθούν υπόψη. Όλα αυτά εμπίπτουν στη δικαιοδοσία του Εφετείου και όχι του ιδίου του πρωτόδικου Δικαστηρίου. Έρεισμα για τη ρηθείσα θέση βρίσκω στην ίδια τη νομοθεσία και στις αποφάσεις **Kennedy Hotels Ltd. v. Georghiou** (1982) 2 J.S.C. 173 και **Savvides v. Boscovits** (1965) 1 C.L.R. 116. Με τη δεύτερη αυθεντία κατέστη ξεκάθαρο ότι, κάτω από το **άρθρο 5 του Νόμου 17/61** η εξουσία του πρωτόδικου Δικαστηρίου ουδόλως επηρεάζει τη δευτεροβάθμια δικαιοδοσία του Ανωτάτου Δικαστηρίου και οι περιπτώσεις στις οποίες το πρωτόδικο Δικαστήριο δύναται να αναθεωρήσει ή παραμερίσει δική του απόφαση δεν αποτελούν λόγους έφεσης.

Για σκοπούς καλύτερης κατανόησης των αυθεντιών, σημειώνω ότι τα άρθρα 6 και 15 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου 23/83 απαντώνται, με παρόμοιο ή πανομοιότυπο λεκτικό, στο **Rent (Control) Law, Cap. 86**, ως άρθρα 14 και 21,

στον **Rent Control (Business Premises) Law 1961** Νόμος 17/61, ως άρθρα 5 και 13 και στον **περί Ενοικιοστασίου Νόμο του 1975**, Ν. 36/75, άρθρα 5 και 19.

(γ) Το δικαίωμα που προνοείται στο **άρθρο 6** του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, δεν είναι ούτε νεόφερτο ούτε και άγνωστο στο Ενοχικό Δίκαιο. Πρόκειται για την εφαρμογή βασικών αρχών του Δικαίου των Συμβάσεων, όπως υποδεικνύεται και στο Αγγλικό σύγγραμμα **Megarry's The Rent Acts**, 10^η έκδοση, Τόμος 1, σελίδα 297 και στην Αγγλική αυθεντία **Thorne v. Smith** (1947) K.B. 307, (1947) 1 All ER 39, στις σελίδες 311 και 41 αντίστοιχα. Π.χ. μία σύμβαση που επετεύχθη συνεπεία απάτης ή ψευδών παραστάσεων, δύναται να ακυρωθεί και το αναίτιο μέρος να ζητήσει αποζημιώσεις. Το ίδιο ισχύει και για απόφαση που επετεύχθη με τον ίδιο τρόπο και το δικαίωμα του αναίτιου μέρους εδράζεται επί του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, βασικών αρχών του Δικαίου των Συμβάσεων και του Κοινοδικαίου εφαρμοζομένων.

(δ) Αναφορικά με τον παραμερισμό ή ακύρωση εκ συμφώνου απόφασης, βλέπετε την απόφαση του Επαρχιακού Δικαστή, ως ήταν τότε, κ. Φρ. Νικολαΐδη στην υπόθεση **Barberi v. Papadopoulou (1980)** 2 J.S.C. 308, στις σελίδες 313 – 314. **Εκ συμφώνου απόφαση δύναται να ακυρωθεί ή τροποποιηθεί για τους λόγους που δύναται να ακυρωθεί μία οποιαδήποτε σύμβαση.** Βλέπετε **Ανδρέου v. P. & D. Crystal Line Co. Ltd.** (2001) 1 (Γ) A.A.Δ. 1521, στη σελίδα 1525:

«Μία απόφαση που έχει εκδοθεί εκ συμφώνου μπορεί να ακυρωθεί με απόφαση που εκδίδεται σε νέα αγωγή που καταχωρείται για το σκοπό αυτό. (**Emeris v. Woodward** [1889] 43 Ch. D. 185, **Ainsworth v. Wilding** [1896] 1 Ch. 673). Αποφάσεις που έχουν εκδοθεί εκ συμφώνου έχουν ακυρωθεί γιατί η συμφωνία είχε στοιχεία παρανομίας (**Windhill Local Board of Health v. Vint** [1890] 45 Ch. D. 351), γιατί λήφθηκε κατόπιν απάτης (**Priestman v. Thomas** [1884] 9 P.D.70, 210), γιατί ήταν αποτέλεσμα αμοιβαίου λάθους (**Wilding v. Sanderson** [1897] 2 Ch. 534) και γιατί δεν υπήρχε η απαραίτητη εξουσιοδότηση (**Sheperd v. Robinson** [1919] 1 K.B. 474).

Ακύρωση δικαστικής απόφασης που έχει εκδοθεί εκ συμφώνου δεν μπορεί να επιτευχθεί με την καταχώριση Έφεσης. Όπως έχει τονισθεί στην υπόθεση **Re Elsteins' Affairs** [1945] 1 All E.R. 272, ανώτερα Δικαστήρια δεν μπορούν να ακυρώνουν δικαστικές αποφάσεις που εκδίδονται από κατώτερα Δικαστήρια. Η ακύρωση θα πρέπει να επιδιωχθεί με την καταχώριση νέας ανεξάρτητης αγωγής, όταν και ο εφεσείων θα έχει την ευχέρεια να καλέσει μαρτυρία για να αποδείξει τους ισχυρισμούς του.»

Βλέπετε ακόμα την αυθεντία **Georghallides v. Theodoulou (1962)** 1 C.L.R. 115, όπου στη σελίδα 117: «A party is bound by a consent order which constitutes an estoppel and unless all parties agree, a consent order, when entered can only be set aside by a fresh action brought for that purpose.» καθώς και τις **Kinch v. Walcott**, 98 L.J. P.C. 129 και **Stavrou v. Christopoulos** (1982) 1 C.L.R. 848.

Συνεπώς, η εκ συμφώνου απόφαση δύναται να ακυρωθεί με νέα αίτηση, για λόγους εξ' αυτών που αναφέρονται στο **άρθρο 6** του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, οι οποίοι δύνανται να ακυρώσουν οποιαδήποτε σύμβαση. Εδώ φαίνεται ακριβώς και η σοφία του Νομοθέτη. Υπάρχει λογική και συνοχή ανάμεσα στο τι ισχύει στις αστικές υποθέσεις ενώπιον του Επαρχιακού Δικαστηρίου και το τι ισχύει σε υποθέσεις ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου, λόγω ακριβώς της ύπαρξης του άρθρου 6, καθώς και συνοχή και συμμόρφωση με τις βασικές αρχές του Δικαίου των Συμβάσεων.

3) Ανάγκη για Τροποποίηση της Νομοθεσίας:

(α) Ελεγχόμενες περιοχές:

(i) Η νομοθεσία η οποία είναι σε ισχύ σήμερα, εφαρμόζεται σε όλα τα μεγάλα αστικά κέντρα, για κτίρια που έχουν ολοκληρωθεί μέχρι 31.12.99 (Τροποποιητικός Νόμος **N.20(1)/2001**). Αφενός, πρέπει να προσεχθεί η ημερομηνία, καθότι είναι πλέον αρκετά τα νεώτερα κτίρια που δεν εμπίπτουν στη δικαιοδοσία του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων και το θέμα αυτό χρήζει τροποποίησης δι' αντικατάστασης της ημερομηνίας συμπλήρωσης υποστατικού στον ορισμό του «ακινήτου» στο **άρθρο 2** του Νόμου.

(ii) Αφετέρου, πρέπει επίσης να προσεχθεί ένα σημείο που αφορά ειδικά την Επαρχία Λεμεσού. Σύμφωνα με τον Πίνακα 2 του περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικού) Νόμου του 1986, η περιοχή του Συμβουλίου Βελτιώσεως Αμαθούντος κατέστη ελεγχόμενη περιοχή εν τη εννοία του Νόμου από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του εν λόγω Τροποποιητικού Νόμου. Όμως, με την Κ.Δ.Π. 280/95, Διάταγμα και Οδηγίες του Υπουργικού Συμβουλίου δυνάμει των άρθρων 4 και 60 του περί Χωρίων (Διοίκηση και Βελτίωση) Νόμου, Κεφ.243 όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα, που δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας την 17.11.1995, η περιοχή Βελτιώσεως Αμαθούντας καταργήθηκε και οι περιοχές που την αποτελούσαν προστέθηκαν στις περιοχές της κοινότητας Μουτταγιάκας, των Συμβουλίων Βελτιώσεως Αγίου Τύχωνα, Παρεκκλησιάς και Πύργου, των κοινοτήτων Μονής και Μοναγρουλλίου και του Συμβουλίου Βελτιώσεως Πεντακώμου, όπως φαίνεται στην Κανονιστική Διοικητική Πράξη.

Συνεπώς, αιτήσεις που καταχωρίστηκαν και καταχωρούνται μετά την 17.11.1995 για υποστατικά στην Αμαθούντα, δεν αφορούν υποστατικά που εμπίπτουν εντός των ορίων περιοχής που είχε κηρυχθεί, δια διατάγματος του Υπουργικού Συμβουλίου ως ελεγχόμενη περιοχή, σύμφωνα με το άρθρο 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, 23/83, ως αυτός έχει τροποποιηθεί. Το Δικαστήριο δεν έχει είτε την εξουσία είτε τη διακριτική ευχέρεια να υποθέσει ότι μία διοικητική περιοχή εμπίπτει στη δικαιοδοσία του ως ελεγχόμενη περιοχή, όπου διοικητικά δεν υφίσταται πλέον με τη μορφή που υφίστατο όταν είχε κηρυχθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο ως τοιαύτη. Εξουσία να οριοθετεί, προσδιορίζει και κηρύσσει τις ελεγχόμενες περιοχές έχει το Υπουργικό Συμβούλιο και μόνο. Κατά την άποψη μου πάνω, το σημείο αυτό χρήζει ρύθμισης δι' ανάλογης Κανονιστικής Διοικητικής Πράξης.

(β) Πολίτες Ευρωπαϊκής Ένωσης:

Κατά την άποψη μου, η νομοθεσία χρήζει τροποποίησης, τουλάχιστον. Ο σκοπός για τον οποίο θεσπίστηκε έχει ξεπεραστεί και η εφαρμογή της σήμερα

δίδει παραδείγματα ακριβώς γιατί έχει ξεπεραστεί. Είναι η γνώμη μου ότι η ερμηνεία του όρου «ενοικιαστής» στο άρθρο 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου 23/83 όπως αυτός έχει τροποποιηθεί μέχρι σήμερα, στο βαθμό που περιορίζεται σε πολίτες της Κυπριακής Δημοκρατίας σε αποκλεισμό των πολιτών κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, βρίσκεται σε αντίθεση με το άρθρο 14 της Σύμβασης για την Προάσπιση των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, το άρθρο 1 του Πρωτοκόλλου αρ. 1, το άρθρο 1 του Δωδέκατου Πρωτοκόλλου της εν λόγω Σύμβασης και με τα άρθρα 12, 14, 17, 43 και 44 της Συνθήκης για την Ίδρυση της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Ο περιορισμός σε πρόσωπα που συνήθως διαμένουν στην Κύπρο συνάδει με το πνεύμα του Νόμου, εφόσον ο σκοπός θέσπισης του ήταν η προσπάθεια, κατά το δυνατόν, εξομάλυνσης των αποτελεσμάτων της εισβολής και κατοχής στην Κυπριακή κοινωνία, στον τομέα της διάθεσης υποστατικών για σκοπούς κατοικίας και επαγγελματικής στέγης. Είναι ο περιορισμός σε πολίτες της Δημοκρατίας που συνήθως διαμένουν στην Κύπρο, που κατά την άποψη μου δημιουργεί τη δυσμενή διάκριση. Δεν πρέπει να χρησιμοποιείται ο αποκλεισμός από την προστασία του Νόμου, Κυπρίων που δε διαμένουν στην Κύπρο, για να αποκλειστούν πολίτες κρατών – μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης που συνήθως διαμένουν στην Κύπρο (βλέπετε και σε σχέση με το N.7(1)/2007 καθώς και τη σχετική νομολογία του Δικαστηρίων των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων).

Υπογραμμίζεται ότι η διάκριση στο άρθρο 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου αφορά αυτή τούτη την εγκατάσταση, αφού ακόμα και για Κύπριους πολίτες χρειάζεται να υπάρχει εγκατάσταση στη Δημοκρατία. Φαίνεται ξεκάθαρα η σχετικότητα αυτού του άρθρου στην ερμηνεία του 'ενοικιαστή' με την εδραίωση και διασφάλιση του δικαιώματος εγκατάστασης το οποίο διαφυλάττει η Συνθήκη για την Ίδρυση της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Υπό το φως των προνοιών του άρθρου 12 της Συνθήκης για την Ίδρυση της Ευρωπαϊκής Ένωσης, κρίνω ότι υπάρχει δυσμενής διάκριση λόγω

εθνικότητας εφόσον ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος καλύπτει μόνο ενοικιαστές που είναι πολίτες της Δημοκρατίας. Από τη στιγμή που δημιουργείται μία κοινή αγορά, εντός της οποίας πρέπει να υπάρχει η ελεύθερη διακίνηση και εγκατάσταση προσώπων, εργατών ή άλλως πως, υπάρχει η Ευρωπαϊκή ιθαγένεια, για όλους τους πολίτες κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και οι πολίτες ενός κράτους-μέλους έχουν τη δυνατότητα να χρησιμοποιούν ακίνητα σε άλλο κράτος-μέλος, δεν βλέπω πως χωρεί η δυνατότητα εξαίρεσης των πολιτών της Ευρωπαϊκής Ένωσης από τον ορισμό του «ενοικιαστή» στον περί Ενοικιοστασίου Νόμο.

Η περί Ενοικιοστασίου Νομοθεσία θεσπίστηκε για να αντιμετωπίσει την κατάσταση που επικράτησε στον τόπο μας μετά τα τραγικά γεγονότα του 1974. Αυτό ήταν το πνεύμα τόσο του Νόμου 36/75 όσο και του Νόμου 23/83, που ισχύει, τροποποιημένος, μέχρι σήμερα. Πέραν όμως του πνεύματος του Νόμου και του σκοπού που είχε κατά νου ο νομοθέτης να εξυπηρετήσει πριν τριάντα χρόνια, ένας πρέπει να διακρίνει την εφαρμογή της νομοθεσίας σήμερα, στη σημερινή τάξη πραγμάτων και στις σημερινές συνθήκες. Πλέον, το Δικαστήριο σπάνια καλείται να εφαρμόσει τις πρόνοιες που αφορούν πρόσφυγες, ενώ κύρια, οι υποθέσεις που ανάγονται ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων, στις πλείστες των περιπτώσεων ουδεμία σχέση έχουν με την ανάγκη προστασίας είτε της επαγγελματικής είτε της οικογενειακής στέγης για το λόγο ότι υπάρχει έλλειψη στέγης και στενότητα χώρου μετά την έλευση και αναγκαστική εγκατάσταση των προσφύγων στις ελεύθερες περιοχές. Οι υποθέσεις που ανάγονται ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων έχουν, κατά το πλείστον, εμπορική χροιά και βάση. Δεν μπορεί λοιπόν να προταχθεί η θέση ότι η νομοθεσία αυτή αφορά Κύπριους και μόνον, επειδή ο σκοπός της είναι να προστατεύσει κατά το δυνατόν τους εν Κύπρω ημεδαπούς από την κατάσταση που επικράτησε μετά το 1974. Απομακρυνόμενοι χρονικά από τα γεγονότα του 1974, αναπόφευκτα η νομοθεσία εφαρμόζεται και χρησιμοποιείται έχοντας κατά νου άλλες ανάγκες. Πέραν τούτου, στη χώρα μας σήμερα κατοικούν και εργάζονται, νόμιμα, μεγάλος αριθμός αλλοδαπών, κάτι που δεν συνέβαινε πριν

30 χρόνια. Κατά την άποψη μου, δεν υπάρχει βάση για τη μη εφαρμογή της νομοθεσίας αυτής σε πολίτες χωρών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Σημειώνω εδώ την πρόσφατη θέσπιση του περί του Δικαιώματος των Πολιτών της Ένωσης και των Μελών των Οικογενειών τους να Κυκλοφορούν και να Διαμένουν Ελεύθερα στη Δημοκρατία Νόμου του 2007 - Ν.7(1)/2007. Το άρθρο 22(1) του Νόμου αυτού προβλέπει την ίση μεταχείριση των πολιτών της Ένωσης με τους πολίτες της Δημοκρατίας σε θέματα που καλύπτονται από τη Συνθήκη.

Το δικαίωμα της ελεύθερης εγκατάστασης καλύπτεται από τη Συνθήκη περί Ιδρύσεως της Ευρωπαϊκής Κοινότητας και αποτελεί μάλιστα αρχή του κοινοτικού δικαίου. Το δικαίωμα της ελεύθερης εγκατάστασης συνδέεται άμεσα με την τομέα της μίσθωσης υποστατικών για σκοπούς κατοικίας ή άσκησης επιτηδεύματος, ο οποίος με τη σειρά του διέπεται από το Δίκαιο των Συμβάσεων και τον περί Ενοικιοστασίου Νόμο.

Επί του τι σημαίνει δυσμενής διάκριση, σας παραπέμπω στην υπόθεση C-374/04, Test Claimants in Class IV of the ACT Group Litigation v. Commissioners of Inland Revenue, απόφαση ημερομηνίας 12.12.2006, με αντικείμενο αίτηση εκδόσεως προδικαστικής αποφάσεως δυνάμει του άρθρου 234 ΕΚ, που υπέβαλε το High Court of Justice, Chancery Division (Ηνωμένο Βασίλειο), όπου στην παράγραφο 46, το Δικαστήριο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων είπε τα εξής:

«.....Συγκεκριμένα, αποτελεί πάγια νομολογία ότι η δυσμενής διάκριση συνίσταται στην εφαρμογή διαφορετικών κανόνων σε συγκρίσιμες καταστάσεις ή στην εφαρμογή του ίδιου κανόνα σε διαφορετικές καταστάσεις (βλ. αποφάσεις της 14ης Φεβρουαρίου 1995, C-279/93, Schumacker, Συλλογή 1995, σ. I-225, σκέψη 30, και της 29ης Απριλίου 1999, C-311/97, Royal Bank of Scotland, Συλλογή 1999, σ. I-2651, σκέψη 26).»

(γ) Καταβολή 'αέρα':

Θεωρώ απότοκο της ύπαρξης αυτής της νομοθεσίας, του 'θέσμιου' πλέον, με την έννοια του trade usage, στην Κυπριακή αγορά μίσθωσης ακινήτων, να καταβάλλεται ποσό από τον νέο ενοικιαστή στον παλαιό, για 'αέρα', ακόμα και σε περιπτώσεις που ο παλαιός ενοικιαστής είχε περιορισμένη εμπορική δραστηριότητα ή ακόμα είχε κλίσει την επιχείρησή του. Σε κάποιες περιπτώσεις, επωφελείται και ο ίδιος ο ιδιοκτήτης με την είσπραξη ποσού κατά την έναρξη της νέας ενοικίασης και/ή την είσπραξη αυξημένου ενοικίου. Ο 'αέρας' με τη σημασία της εμπορικής εύνοιας, δηλαδή **«goodwill»**, ο οποίος πληρώνεται από τον νέο ενοικιαστή στον προηγούμενο ενοικιαστή είτε λόγω της επιχείρησης που διεξήγαγε ο πρώτος στο υποστατικό είτε για σκοπούς παράδοσης της κατοχής του μισθίου είτε και για τους δύο λόγους, δεν αφορά τον ιδιοκτήτη ούτε και την εφαρμογή του Νόμου και δεν πρέπει να λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό του δικαίου ενοικίου.

Αέρας με την έννοια του **«premium»** ο οποίος καταβάλλεται από τον ενοικιαστή στον ιδιοκτήτη για την εξασφάλιση κατοχής του μισθίου, είτε καταβάλλεται ως εφ' άπαξ ποσό είτε διαιρείται σε αριθμό δόσεων οι οποίες προστίθενται στο ενοίκιο, πρέπει να λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό του δικαίου ενοικίου, εφόσον για τον ενοικιαστή είναι κόστος της ενοικίασης και για τον ιδιοκτήτη όφελος το οποίο παίρνει από τον συγκεκριμένο ενοικιαστή.

Πρέπει να υπάρχουν αποδεικτικά στοιχεία για να ληφθεί υπόψη ποσό που καταβλήθηκε ως αέρας. Η εξασφάλιση και μόνο από τον ιδιοκτήτη υψηλότερου ενοικίου από αυτό το οποίο πλήρωνε ο προηγούμενος ενοικιαστής, δεν οδηγεί αυτόματα στο συμπέρασμα καταβολής αέρα, εφόσον η ενοικίαση υποστατικών γίνεται στην ελεύθερη αγορά, ελευθέρα βουλήσει των μερών και στα πλαίσια συμβατικής σχέσης.

Είναι και αυτό ένα θέμα που πιστεύω ότι χρήζει θεσμοθέτησης. Ιδια δε, εφόσον σε προηγούμενα νομοθετήματα, όπως το **Κεφ. 86** υπήρχε σχετική

πρόνοια για την απαγόρευση επιβολής premium από τον ιδιοκτήτη (άρθρο 5). Παρόμοιες πρόνοιες περιλαμβάνονταν στην Αγγλική Νομοθεσία, όπως τα άρθρα 12, 13 και 14 του Αγγλικού Νόμου του 1949, που είχαν αντικαταστήσει τα άρθρα 10 και 11 του Νόμου Increase of Rent and Mortgage Interest (Restrictions) Act 1920. Τα σχετικά άρθρα του Νόμου του 1949 αντικατεστάθησαν από τα άρθρα 119 και 120 του Rent Act 1977.

(δ) Χρήση και κατάχρηση της νομοθεσίας:

Θα χρησιμοποιήσω ένα παράδειγμα για να παρουσιάσω τη θέση μου. Σε συγκεκριμένη υπόθεση τα μέρη είχαν συμφωνήσει με τη γραπτή σύμβαση τους, την παραχώρηση δικαιώματος στον ενοικιαστή να συνεχίσει ή όχι την ενοικίαση για άλλα δύο χρόνια μετά τη λήξη της πρώτης περιόδου ενοικίασης, που ήταν δεκαετής. Ο ενοικιαστής έστειλε επιστολή στους ιδιοκτήτες ότι «δεν επιθυμεί τη συνέχιση της ενοικίασης» μετά τη λήξη της 10ετίας. Η δεκαετία έληξε και ο ενοικιαστής παρέμεινε στο επίδικο κατάστημα. Δήλωσε δε στο Δικαστήριο ότι πρόθεση του πάντα ήταν να διατηρήσει την κατοχή. Επιθυμούσε να τερματίσει το έγγραφο και όχι την ενοικίαση, δηλαδή την ενοικιαστική σχέση. Οι ιδιοκτήτες άρχισαν, μέσω του δικηγόρου τους, να απαιτούν το αυξημένο ενοίκιο που προβλεπόταν στο ενοικιαστήριο έγγραφο για τη περίοδο μετά τη λήξη της δεκαετίας, ενώ ο ενοικιαστής συνέχισε να καταβάλλει το τελευταίο ενοίκιο που ήταν πληρωτέο πριν τη λήξη της δεκαετίας. Το επίδικο θέμα ήταν εάν ο ενοικιαστής έπρεπε να καταβάλλει αυξημένο ενοίκιο σύμφωνα με τη σύμβαση.

Ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος 1983 θεσπίστηκε για να προστατεύει τον ενοικιαστή υπό το φως της κατάστασης που δημιουργήθηκε λόγω των τραγικών για τον τόπο μας γεγονότων του 1974. Ο σκοπός του Νομοθέτη δεν ήταν να παράσχει ένα εργαλείο εκμετάλλευσης της νομοθεσίας και κατά συνέπεια και καταστάσεων, ούτε ένα εργαλείο αθέτησης συμφωνιών και καταστρατήγησης συμβάσεων, τις οποίες ένας συνήψε ελευθέρα βουλήσει για καλό και νόμιμο αντάλλαγμα. Ο ενοικιαστής δεν αποποιείται του δικαιώματος προστασίας που του παρέχει ο Νόμος και ακόμα και ο θέσμιος ενοικιαστής είναι πάντοτε

ελεύθερος να συνάψει νέα σύμβαση ενοικίασης. Εδώ ο ενοικιαστής, συμφώνησε να παρατείνει τη συμβατική ενοικίαση για άλλα δύο χρόνια και συμφώνησε το ενοίκιο του γι' αυτή τη περίοδο. Το πρωτόδικο Δικαστήριο αποφάσισε ότι η ειδοποίηση τερματισμού της ενοικίασης, αναιρέθηκε εκ της συμπεριφοράς του ενοικιαστή, ο οποίος παρέμεινε συμβατικός. Αναμένεται η κρίση του Ανωτάτου Δικαστηρίου. Η εκμετάλλευση όμως του γράμματος και του πνεύματος του Νόμου είναι ξεκάθαρη.

Σχετικά, θα σχολιάσω τη φυσική κατοχή σε σχέση με την νομική κατοχή. Σύμφωνα με το σύγγραμμα **Megarry's The Rent Acts**, 10^η έκδοση, Τόμος 1, παράγραφοι 225, 226 και 257, ο θέσμιος ενοικιαστής δεν παρεμποδίζεται καθ' οιονδήποτε τρόπο από το να παραιτηθεί ο ίδιος της κατοχής και η τοιαύτη παραίτηση της κατοχής του μισθίου από τον ενοικιαστή συνιστά και τη λήξη της θέσμιας ενοικίασης. Αυτό χαρακτηρίζεται στο Αγγλικό κοινοδίκαιο ως surrender by operation of law, κάτι που είναι σε θέση να κάμει και ο θέσμιος ενοικιαστής. Βλέπετε σχετικά τις Αγγλικές αυθεντίες **Brown v. Draper** (1944) 1 All ER 246, **Old Gate Estates, Ltd. v. Alexander and another** (1949) 2 All ER 822, **Middleton v. Baldock** (1950) 1 All ER 708 και **Collins and another v. Cloughton** (1959) 1 All ER 95.

4) Υπολογισμός αποζημιώσεων:

Επιθυμώ να υπογραμμίσω με ιδιαίτερη έμφαση ότι η νομοθεσία αυτή δεν αποτελεί ξεχωριστό δίκαιο, αλλά ένα μέρος του δικαίου που εφαρμόζεται στη Δημοκρατία. Οι αρχές που διέπουν το Δίκαιο των Συμβάσεων τυγχάνουν απόλυτης εφαρμογής, το ίδιο και οι αρχές που αφορούν την απόδειξη και τη δικογράφηση απαιτήσεων για αποζημιώσεις. Σε υποθέσεις ενώπιον του ΔΕΕ, δεν υπάρχουν άλλοι κανόνες σε σχέση με τη δικογράφηση απαιτήσεων για αποζημιώσεις και την απόδειξη αυτών.

Πρόκειται, απλά, για εξειδικευμένη σύμβαση, όπως άλλωστε είναι και η σύμβαση εργασίας, η σύμβαση ασφάλισης, η σύμβαση ενοικιαγοράς και άλλες.

Σύμφωνα με το **άρθρο 27**, όλες οι πρόνοιες του τελευταίου ενοικιαστηρίου εγγράφου εφαρμόζονται, εκτός από τη λήξη της ενοικιαστικής σχέσης και το ύψος του ενοικίου. Τονίζω ότι οι υποθέσεις ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων πρέπει να αντιμετωπίζονται όπως οποιαδήποτε άλλη αστική υπόθεση σχετίζεται με σύμβαση ή ακόμα και με αστικό αδίκημα του είδους των ψευδών παραστάσεων, της απάτης ή του λάθους.

5) Λήξη – Τερματισμός - Προειδοποίηση:

Οι λόγοι και οι τρόποι με τους οποίους τερματίζεται μία σύμβαση μίσθωσης, ή για τους οποίους στέλνεται ειδοποίηση από το ένα μέρος στο άλλο, είναι οι εξής:

- i. Ειδοποίηση για μη αυτόματη ανανέωση συμβολαίου, όπου υπάρχει σχετική ρήτρα.
- ii. Ειδοποίηση για την άσκηση δικαιώματος ανανέωσης συμβολαίου, όπου υπάρχει σχετική ρήτρα.
- iii. Ειδοποίηση καταγγελίας σύμβασης λόγω παραβίασης ουσιώδους όρου.
- iv. Ειδοποίηση για τη παράδοση κενής και ελευθέρως κατοχής (notice to quit).
- v. Ειδοποίηση για τον τερματισμό περιοδικής ενοικίασης (periodic tenancy).
- vi. Ειδοποίηση 21 ημερών, ενός μηνός ή τεσσάρων μηνών, προς θέσμιο ενοικιαστή, δυνάμει του περί Ενοικιοστασίου Νόμου (statutory notice).

(α) Συμβατική ή θέσμια ενοικίαση:

Σύμφωνα με το **άρθρο 2** του Νόμου, 'θέσμιο ενοικιαστής' είναι ο ενοικιαστής που κατά τη λήξη ή τον τερματισμό της πρώτης ενοικίασης εξακολουθεί να κατέχει το ακίνητο και 'πρώτη ενοικίαση' είναι η πρώτη ενοικίαση του ακινήτου από τον εκάστοτε ενοικιαστή και η διάρκεια της καθορίζεται από το

ενοικιαστήριο έγγραφο ή την προφορική συμφωνία ή ελλείψει αυτών από τον τρόπο πληρωμής. Παρά ταύτα, και παρακαλώ αυτό να προσεχθεί, δεν υπάρχει θέσμια ενοικίαση όπου υπάρχει σύμβαση σε ισχύ. Βλέπετε **Megarry's The Rent Acts**, 10^η έκδοση, Πρώτος Τόμος, σελίδα 178: «The general rule is that no statutory tenancy can arise while the contractual tenancy still exists.» Ακριβώς και στην αυθεντία **NICOS CHRISTOU DEVELOPMENTS LTD v. Π. Τοφινής**, (1998) 1(Δ) Α.Α.Δ. 1990) ο έντιμος Δικαστής, κ. Αρτέμης είπε: «Δεν περιέχεται οτιδήποτε στον ορισμό του όρου 'πρώτη ενοικίαση', το οποίο να επηρεάζει καθ' οιονδήποτε τρόπο την λήξη της συμβατικής σχέσης της ενοικίασης.».

Για να καταστεί λοιπόν ένας ενοικιαστής θέσμιος, πρέπει είτε να λήξει η συμβατική ενοικίαση και να εξακολουθεί να κατέχει το ακίνητο, είτε να τερματισθεί η συμβατική ενοικίαση και να εξακολουθεί να κατέχει το ακίνητο. Αναφορικά με άκυρα ενοικιαστήρια έγγραφα η ενοικίαση θεωρείται ότι λήγει άμα τη λήξη της περιόδου που προβλέπεται στο άκυρο ενοικιαστήριο έγγραφο (βλέπετε **Nicos Christou Developments Ltd. v. Τοφινή** (1998) 1(Δ) Α.Α.Δ. 1990, πιο κάτω).

(β) Περιοδικές Ενοικιάσεις (Periodic Tenancies) – Λήξη και τερματισμός

Αυτές αναφύονται είτε από άκυρα ενοικιαστήρια έγγραφα είτε από προφορικές συμβατικές ενοικιάσεις όπου το ενοίκιο καταβάλλεται περιοδικά και δεν καθορίζεται σαφώς η περίοδος ισχύς της ενοικίασης.

Όπου ενοικιαστήριο έγγραφο προβλέπει για ενοικίαση πέραν του έτους και δεν υπογράφεται από τουλάχιστον δύο μάρτυρες, σύμφωνα με το **άρθρο 77(1) του περί Συμβάσεων Νόμου, Κεφ. 149**, αυτό είναι άκυρο εξ' υπαρχής. Εάν το ενοίκιο δυνάμει του άκυρου ενοικιαστηρίου εγγράφου οφείλεται επί μηνιαίας βάσεως, η σχέση μεταξύ ιδιοκτήτη και ενοικιαστή είναι σχέση ενοικίασης από μήνα σε μήνα (βλέπετε **Tryfon Co. v. Black and Decker** (1983) 1 C.L.R. 971). Πρόκειται δε για συμβατική ενοικίαση (βλέπετε **Georghiades and Others v. Lambi** (1976) 8 J.S.C. 1332).

Σύμφωνα με την απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην υπόθεση **Nicos Christou Developments Ltd. v. Τοφινής** (πιο πάνω), η μηνιαία εκμίσθωση δεν εκπνέει στο τέλος κάθε μήνα αλλά συνεχίζεται μέχρι του τερματισμού της με τη δέουσα ειδοποίηση τερματισμού. Στην **Τοφινής** (βλέπετε πιο πάνω), στη σελίδα 1995 ο έντιμος Δικαστής κ. Π. Αρτέμης είπε:

«Έτσι, προκύπτει καθαρά από τα πιο πάνω, ότι για να θεωρηθεί η ενοικίαση ως λήξασα ή θα πρέπει να έχει λήξει η περίοδος ενοικίασης που αναφέρεται στο άκυρο ενοικιαστήριο έγγραφο ή να έχει δοθεί νόμιμη ειδοποίηση τερματισμού.»

Τα ίδια αποφασίστηκαν και στην υπόθεση **Μιχαήλ κ.ά. v. Γιαννή**, (1998) 1(Δ) Α.Α.Δ. 2052. Σύμφωνα με τις αυθεντίες **Glykys v. Ioannides** (1959-60) XXIV C.L.R. 220, **Tryfon Co. v. Black and Decker** (πιο πάνω) και **Sergiou Estates Ltd. v. Μπεντέζη** (1995) 1 Α.Α.Δ. 889, πρέπει να δοθεί ειδοποίηση τερματισμού με ένα μήνα προειδοποίηση η οποία να εκπνέει στο τέλος της περιόδου της περιοδικής ενοικίασης. Ειδοποίηση η οποία λήγει στο μέσο της περιόδου της περιοδικής ενοικίασης δεν είναι καλή ειδοποίηση και δεν έχει το αποτέλεσμα του τερματισμού της συμβατικής ενοικίασης (βλέπε **Sergiou Estates Ltd. v. Μπεντέζη**, πιο πάνω).

(γ) Τερματισμός σύμβασης

(i) Γενικά:

Σε σχέση με τον τερματισμό της συμβατικής ενοικίασης, σύμφωνα με τη νομολογία, είναι αναγκαία προϋπόθεση ο νόμιμος τερματισμός της ενοικίασης, ώστε η ενοικίαση να γίνει θέσμια (βλέπετε **Κώστας Γλυκής v. Ιεράς Μονής Μαχαιρά** (1999) 1(A) Α.Α.Δ. 654). Πώς γίνεται αυτός; Στο σύγγραμμα **Megarry** σελίδα 181, κάτω από την επικεφαλίδα «Determination of contractual Tenancy – Mode of determination», αναφέρονται τα ακόλουθα:

«The ordinary common-law rules apply to the determination of a contractual tenancy. Thus on the exercise of a right to forfeit the lease a statutory tenancy will arise. Again, a tenancy for a fixed period determines at the end of that period; and periodic tenancies are determinable by notice to quit expiring at the end of a period of the tenancy.»

Δηλαδή: η ενοικίαση ακινήτου έχει τη βάση της σε μία σύμβαση, όπως άλλωστε όλες οι εμπορικές πράξεις στο ιδιωτικό δίκαιο. Η σύμβαση αυτή δύναται να είναι προφορική ή γραπτή εάν η διάρκεια της είναι μέχρι ένα χρόνο. Εάν η διάρκεια της είναι πάνω από ένα χρόνο τότε χρειάζεται να είναι γραπτή και να φέρει τις υπογραφές τουλάχιστον δύο μαρτύρων (**άρθρο 77(1) του περί Συμβάσεων Νόμου, Κεφ. 149**). Πως λήγει, τερματίζεται, παύει να υφίσταται, η συμβατική ενοικίαση: Εάν η σύμβαση έχει σαφή διάρκεια, ο τερματισμός επέρχεται στη λήξη της διάρκειας αυτής. Εάν δεν έχει σαφή διάρκεια, ή εάν ενοικιαστήριο έγγραφο είναι άκυρο λόγω των προνοιών του άρθρου 77(1) του Κεφ. 149, γεννάται περιοδική συμβατική ενοικίαση, η οποία τερματίζεται με ειδοποίηση τερματισμού (βλέπετε πιο κάτω) ή τερματίζεται στη λήξη της περιόδου που προβλέπεται στο άκυρο ενοικιαστήριο έγγραφο. Η συμβατική ενοικίαση τερματίζεται επίσης με την άσκηση του δικαιώματος του ιδιοκτήτη να εισέλθει στο μίσθιο και να αναλάβει κατοχή. Το δικαίωμα αυτό είναι γνωστό ως forfeiture και θεωρείται ότι ασκείται με την καταχώριση Αίτησης έξωσης. Πραγματεύομαι το θέμα πιο κάτω.

(ii) Ειδοποίηση τερματισμού / παράδοσης – Notice to quit:

Βλέπετε στο σύγγραμμα **Megarry** στη σελίδα 182 κάτω από την επικεφαλίδα «Validity of notices»:

«Apart from the statutory requirement of four weeks' notice, these rules are subject to any agreement to the contrary; the parties may even stipulate for a notice longer than the 'period' of the tenancy, e.g., for two years' notice being requisite to determine a yearly or monthly tenancy, or for one length of notice for the landlord and another for the tenant. Further, while a notice to quit is running, another notice to quit may validly be given, without

thereby 'waiving' the first notice, so that the tenancy will be determined by whichever notice first expires. In general, the burden of proving the validity of a notice to quit lies on the person who relies on it. Notices to determine a tenancy are 'documents of a technical nature, technical because they are not consensual documents, but, if they are in proper form, they have of their own force without any assent by the recipient the effect of bringing the demise to an end'.»

Στο λεξικό **Stroud's Judicial Dictionary**, 3^η έκδοση, Τόμος 3, στη σελίδα 1929, κάτω από τη φράση 'notice to quit' αναφέρονται τα ακόλουθα:

«A notice to quit is a notice (which generally speaking may be written or verbal) which on its expiry does, of itself and in accordance with the subsisting contract, put an end to a relationship of landlord and tenant.»

Στην αυθεντία **Glykys v. Ioannides** (1959-1960) XXIV C.L.R. 220 αναφέρονται τα εξής στη σελίδα 224:

«No sacramental form is necessary for a notice to quit to be valid; if it is clear and certain in terms it is enough; it is sufficient if 'there be plain and unambiguous words claiming to determine the existing tenancy at a certain time'.»

Στο σύγγραμμα **Halsbury's Laws of England**, 3^η έκδοση, Τόμος 8, παράγραφος 270:

«If a contract contains a provision that one of the parties thereto may determine the contract by notice, notice must be given in accordance with the terms of the contract, but the right to notice may be waived.»

Κατά την άποψη μου, πρέπει να προσεχθεί η χρήση σαφής γλώσσας, η αναφορά στο ενοικιαστήριο έγγραφο όπου υπάρχει, η αναφορά στη συγκεκριμένη σχετική ρήτρα όπου υπάρχει και ο καθορισμός συγκεκριμένου

χρόνου τερματισμού της ενοικίασης, ούτως ώστε να πληρούνται τα κριτήρια της ειδοποίησης τερματισμού της ενοικίασης (notice to quit).

Στην πρόσφατη απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου Χαρίκλεια Κύπρου Μιχαήλ v. Βαβέλ Μπουτίκ Λτδ, Πολιτική Έφεση 11909, ημερομηνίας 22.2.2007, η συμφωνία ενοικίασης ήταν προφορική, για χρόνο ο οποίος δεν είχε καθοριστεί επακριβώς και το ενοίκιο πληρωνόταν επί μηνιαίας βάσεως. Ο ενοικιαστής έδωσε προφορικά ειδοποίηση ότι θα εγκαταλείψει το ακίνητο. Το αντικείμενο της Έφεσης ήταν κατά πόσο υπήρξε νόμιμος τερματισμός της ενοικίασης και κατά συνέπεια η παραμονή του ενοικιαστή σε κατοχή του επίδικου υποστατικού πέραν της λήξης της ενοικίασης τον κατέστησε θέσμιμο ενοικιαστή. Παραθέτω απόσπασμα από τη σελίδα 6 της απόφασης του έντιμου Δικαστή κ. Π. Αρτέμη:

«Σύμφωνα με τις αυθεντίες, δεν απαιτείται η ειδοποίηση τερματισμού να έχει συγκεκριμένη μορφή, αλλά απλώς να είναι σαφής και να καθορίζει τον τερματισμό της υφιστάμενης ενοικίασης σε συγκεκριμένο χρόνο. (**Gardner v. Ingram** (1886-90) All E.R. 258, **Glykys v. Ioannides** (1959-60) 2 C.L.R. 220). Τέτοια ειδοποίηση τερματισμού μπορεί να είναι είτε προφορική είτε γραπτή. Στην παρούσα περίπτωση, αφού η σύμβαση ήταν προφορική δεν βλέπουμε γιατί και ο τερματισμός να μη μπορούσε να γίνει προφορικά. (Δείτε **Bird v. Defonville** (1846) 2 Carr & Kir 415).

Ενόψει των αυθεντιών, το γεγονός ότι η πρόθεση / ειδοποίηση της εφεσίβλητης εκφράστηκε προφορικά και σε τηλεφωνική επικοινωνία, χωρίς να έχει συγκεκριμένη μορφή, δεν είναι σχετικός παράγοντας, όπως λανθασμένα έκρινε το πρωτόδικο Δικαστήριο, ώστε να θεωρηθεί ότι δεν μπορούσε να συνιστά έγκυρο τερματισμό, κάτω από τέτοιες συνθήκες.

Είναι επίσης απαραίτητο, όπως προκύπτει από σχετικές αυθεντίες (δείτε μεταξύ άλλων, **Glykys v. Ioannides**, πιο πάνω) ότι η διδόμενη ειδοποίηση πρέπει να λήγει την τελευταία ημέρα του μηνός, εάν η από μήνα σε μήνα ενοικίαση, όπως στην παρούσα περίπτωση, ξεκινούσε την πρώτη κάθε μηνός. Ο όρος αυτός ικανοποιείται από το γεγονός ότι η εφεσίβλητη ειδοποίησε την εφεσείουσα ότι θα κρατούσε το υποστατικό και το μήνα Μάϊο. Δεν απαιτείτο δε να καθορίσει και ημερομηνία παράδοσης. Ήταν σαφές ότι η ημερομηνία αυτή θα ήταν , το αργότερο η 1^η Ιουνίου.

Καταλήγουμε πως η προφορική πληροφόρηση συνιστούσε έγκυρη ειδοποίηση τερματισμού.

Πέρα όπως απ' όλα τα πιο πάνω, παρατηρούμε και τα ακόλουθα. Οι κανόνες και οι αρχές με βάση τις οποίες κρίνεται αν μία ειδοποίηση τερματισμού είναι νόμιμη και έγκυρη, σκοπό έχουν κυρίως να πληροφορήσουν σαφώς και εγκαίρως το πρόσωπο προς το οποίο δίδεται η ειδοποίηση, είτε αυτό είναι ο ενοικιαστής ή ο ιδιοκτήτης ώστε να μπορεί να προγραμματίσει τις επόμενες ενέργειες του. Άρα, οι αρχές αυτές ισχύουν προς όφελος του προσώπου προς το οποίο δίδεται η ειδοποίηση τερματισμού.»

(iii) Ύπαρξη δικαιώματος εισόδου και ανάληψης κατοχής – Forfeiture

Ιδιαίτερη διαφωτιστική είναι η παράγραφος 422 στον Τόμο 27 του **Halsbury's Laws of England**, 4^η έκδοση:

«Effect of proviso for re-entry. A lease may contain an express provision for re-entry or forfeiture by the landlord on specified events, such as non-payment of rent, non-performance or non-observance by the tenant of the covenants of the lease, the tenant's bankruptcy, or the levy of execution on his goods. Such a proviso leaves it at the option of the landlord whether he will exercise his right of determining the lease on a cause of forfeiture arising, and the effect is the same where the proviso contains a declaration that in the events specified the term is to cease. The proviso does not by itself enable the tenant to treat the term as at an end, as the lease is not void but voidable, and only the landlord can avoid it. Hence, notwithstanding the cause of forfeiture, the tenancy continues until the landlord does some act which shows his intention to determine it. Even if the proviso declares that on re-entry the landlord is to have the premises again as if the deed had never been made, the landlord may sue for rent accrued due, or for breach of covenant committed, before the forfeiture.»

Μελετώντας το ίδιο σύγγραμμα πιο κάτω, βλέπουμε ότι το δικαίωμα γεννάται και ασκείται όπως οποιοδήποτε άλλο συμβατικό δικαίωμα. Δηλαδή, υπάρχει ρήτρα στη σύμβαση, ο ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα να συνεχίσει την ενοικίαση και να ζητήσει αποζημιώσεις (όπως τα καθυστερημένα ενοίκια) ή να

καταγγείλει τη σύμβαση και να ζητήσει την παράδοση της κατοχής. Το δικαίωμα ασκείται σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης. Εάν η σύμβαση προνοεί για την αποστολή προειδοποίησης με συγκεκριμένο τρόπο σε συγκεκριμένο χρόνο, αυτή πρέπει να ακολουθηθεί. Διαφορετικά, ακολουθούνται οι γενικές αρχές του Δικαίου των Συμβάσεων.

(δ) Ρήτρα ανανέωσης – Δυνατότητα και ισχύ

Όπου το ενοικιαστήριο έγγραφο προβλέπει για αυτόματη ανανέωση του εγγράφου για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, μετά τη λήξη της πρώτης περιόδου ενοικίασης, εκτός εάν οποιοσδήποτε εκ των συμβαλλομένων ειδοποιήσει τον άλλο με συγκεκριμένο τρόπο, π.χ. ασφαλισμένη επιστολή, σε συγκεκριμένο χρόνο, π.χ. δύο μήνες πριν τη λήξη, ότι δεν επιθυμεί τη συνέχιση της ενοικίασης. Δηλαδή το ίδιο το έγγραφο ανανεώνεται, με τους ίδιους όρους. Βλέπετε **Maison Jenny Ltd. v. Krashias Footwear Industry Ltd.**, (2002) 1(B) A.A.Δ. 1156, όπου στη σελίδα 1163, ο έντιμος Πρόεδρος του Ανωτάτου Δικαστηρίου είπε ότι: «Το κριτήριο για την ερμηνεία συμφωνίας είναι η έννοια την οποία μεταδίδει το κείμενο της στο μέσο λογικό άνθρωπο.».

Λαμβάνοντας υπόψη την αυθεντία **NICOS CHRISTOU DEVELOPMENTS LTD v. Π. Τοφινής**, (πιο πάνω) και τα όσα καταγράφονται στο σύγγραμμα **Halsbury's Laws of England**, 3^η έκδοση, Τόμος 23, παράγραφος 1094, κάτω από την επικεφαλίδα «Option for future lease», καθίσταται σαφές ότι υπάρχει η δυνατότητα συνέχισης συμβατικής ενοικίασης, από συγκεκριμένη χρονική περίοδο σε συγκεκριμένη χρονική περίοδο, στο διηνεκές, μέχρι να τερματισθεί με νόμιμη ειδοποίηση τερματισμού. Η εκάστοτε περίοδος ενοικίασης είναι σαφής. Οι ειδοποιήσεις για την άσκηση του δικαιώματος (αν δεν είναι αυτόματη ανανέωση), τη μη εφαρμογή της ρήτρας αυτόματης ανανέωσης (όπου υπάρχει) και τον τερματισμό τέτοιας σύμβασης, πρέπει να συνάδουν με τις όρους τις σύμβασης.

(ε) Ειδοποίηση σε θέσμιο ενοικιαστή σύμφωνα με τον Νόμο για σκοπούς έξωσης – Statutory notice

Αποδίδοντας στο **άρθρο 2** τη φυσική και γραμματική ερμηνεία των λέξεων που χρησιμοποίησε ο Νομοθέτης, προνοείται ότι «ενοικιαστής» σημαίνει και ο θέσμιος ενοικιαστής, αλλά δεν συμβαίνει το αντίθετο, δηλαδή όπου χρησιμοποιείται ο όρος ενοικιαστής στον περί Ενοικιοστασίου Νόμο, δεν σημαίνει αυτόματα ότι η μνεία είναι σε θέσμιο ενοικιαστή. Ο Νομοθέτης λέγει ότι «ενοικιαστής» περιλαμβάνει τον θέσμιο ενοικιαστή και όχι ότι «ενοικιαστής» σημαίνει θέσμιο ενοικιαστής ή ταυτίζεται απόλυτα με το θέσμιο ενοικιαστή. Για να έχει το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων καθ' ύλην αρμοδιότητα, πρέπει το πρόσωπο που είναι διάδικος να είναι θέσμιος ενοικιαστής κατά τη καταχώριση της Αιτήσεως, όχι κατά την αποστολή της προειδοποίησης. Είμαι της άποψης ότι υπάρχει δυνατότητα αποστολής ειδοποίησης δυνάμει του Νόμου σε ενοικιαστή που δεν κατέστη ακόμα θέσμιος και βρίσκω έρεισμα γι' αυτή τη θέση στην αυθεντία **The Electricity Authority of Cyprus v. Georghios Georgallettos and Others** (1972) 1 C.L.R. 77. Είναι σημαντικό να δίδεται χρόνος 21 ημερών, ενός μηνός ή τεσσάρων μηνών, μετά που ο ενοικιαστής θα καταστεί θέσμιος.

Δεν υπάρχει τίποτε στον Νόμο που να απαγορεύει την επίτευξη δύο σκοπών με το ίδιο έγγραφο. Υπάρχει η δυνατότητα κάλλιστα να συνδυαστεί η προειδοποίηση που πρέπει να δοθεί δυνάμει του Νόμου σε ενοικιαστή (άρθρο 11(1)) με την ειδοποίηση περί του τερματισμού συμβατικής ενοικίασης και την κλήση για παράδοση της κατοχής. Σημασία έχει ο παραλήπτης της επιστολής να δύναται εύκολα να αντιληφθεί το περιεχόμενο της και τις προειδοποιήσεις που αυτή περιλαμβάνει, δηλαδή το περιεχόμενο να είναι ξεκάθαρο και σαφές για να μπορέσει να ασκήσει τα οποία δικαιώματα του και να συμμορφωθεί με τις όποιες υποχρεώσεις του. Βλέπετε **Megarry**, Τόμος 1, σελίδα 182 (πιο πάνω).

Παραμένουν αρκετά θέματα για συζήτηση και προβληματισμό που ίσως έχουμε την ευκαιρία να τα αγγίξουμε άλλη φορά.

Ευχαριστώ,

Λ.Σ. Καμμίση
Λεμεσός
19/4/2007