

**ΟΜΙΛΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΝΟΙΚΙΟΣΤΑΣΙΟ**  
**ΚΥΠΡΙΑΚΟΣ ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ –**  
**24.6.2009**

**(1) Αέρας (Goodwill):**

(α) Είχα την ευκαιρία να μιλήσω ξανά έπ' αυτού του θέματος, καθότι αισθάνομαι πως είναι ένας τομέας που επηρεάστηκε πολύ από την ύπαρξη του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, οδηγώντας πολλές φορές σε στρεβλώσεις στην αγορά, με την έννοια των, πολλές φορές υπέρογκων ποσών που ζητεί ο αποχωρών, θέσμιος ενοικιαστής, για να φύγει από το μίσθιο και να πάρει την κατοχή νέος ενοικιαστής. Το **άρθρο 13** του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, 23/83 όπως έχει τροποποιηθεί μέχρι σήμερα, προνοεί τα ακόλουθα:

«13. Όταν λόγω της άσκησης στο κατάστημα από τον ενοικιαστή επιτηδεύματος ή εργασίας συνυπάρχει εμπορική εύνοια (αέρας) την οποία ο ενοικιαστής θα απωλέσει ολικώς ή μερικώς σε περίπτωση μετακίνησης του σε άλλο κατάστημα, το Δικαστήριο, κατά την έκδοση απόφασης ή διατάγματος δυνάμει οποιασδήποτε από τις παραγράφους (ζ) και (η) του εδαφίου (1) του άρθρου 11, μπορεί αν δε θεωρεί επαρκή την προβλεπόμενη από το άρθρο 12 αποζημίωση, να διατάξει την καταβολή επιπλέον αποζημίωσης στον ενοικιαστή, που να μην υπερβαίνει την απώλεια της εμπορικής εύνοιας, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις συνθήκες του ενοικιαστή, καθώς και την πιθανότητα αύξησης της ενοικιαστικής αξίας του ακινήτου λόγω της απώλειας της εμπορικής εύνοιας, ενώ δεν είναι εκτελεστό το διάταγμα ή η απόφαση, μέχρις ότου πληρωθεί το ανωτέρω ποσό της αποζημίωσης.»

Το άρθρο 13, πριν τροποποιηθεί από τον Ν.102(Ι)/95, ανέφερε άμεσα ότι ο ιδιοκτήτης καρπούται το όφελος της αύξησης της ενοικιαστικής αξίας του μίσθιου ενώ ο ενοικιαστής υφίσταται ζημία. Όπως το άρθρο έχει τροποποιηθεί, η αύξηση της ενοικιαστικής αξίας εις χείρας του ιδιοκτήτη, είναι ένα από τα σημεία που το Δικαστήριο λαμβάνει υπόψη για να ασκήσει τη διακριτική του ευχέρεια να επιδικάσει αποζημιώσεις στον ενοικιαστή για την απώλεια εμπορικής εύνοιας. Πόσο αυτή η τροποποίηση επηρεάζει το είδος της μαρτυρίας που το Δικαστήριο πρέπει να έχει ενώπιον του και την άσκηση της διακριτικής του ευχέρειας;

Στρέφομαι στην παλαιότερη νομολογία. Στην αυθεντία, επί του άρθρου 13 ως είχε, **Nicolaides v. Chrysochou** (1988) 1 C.L.R. 687, το Ανώτατο Δικαστήριο υπενθύμισε ότι το άρθρο 13 έκαμε την πρώτη του εμφάνιση στην Κυπριακή Νομοθεσία, στο Κεφ. 86 και ότι είναι πανομοιότυπο με το **άρθρο 4(1)** του Αγγλικού **Landlord and Tenant Act 1927**. Η Αγγλική λέξη η οποία χρησιμοποιείται είναι η λέξη «goodwill». Ο έντιμος Δικαστής κ. Στυλιανίδης, με αναφορά στις Αγγλικές αυθεντίες **Whiteman Smith Motor Company Limited v. Chaplin and Another** (1934) 2 K.B. 35, **Charrington & Co. v. Simpson** (1935) A.C. 325 και **Ireland v. Taylor** (1948) 2 All ER 450 και στην Κυπριακή **Mehmet Ali Sulay v. Ananinya Kazandjian** 24 C.L.R. 37, εδραίωσε ως αρχές της νομολογίας επί του άρθρου 13, πάντα κατά τη δική μου αντίληψη, ότι:

- Η εμπορική εύνοια προσμετράται ως η διαφορά μεταξύ του ενοικίου του επίδικου όπου δεν ασκείτο προηγούμενα ουδεμία επιχείρηση, και του ενοικίου του επίδικου όπου αυτό στέγαζε μία παρόμοια επιχείρηση για πολλά χρόνια.
- Η εμπορική εύνοια που προσθέτει στην αξία ακινήτου είναι η εύνοια που προσκολλήθηκε και συνυπάρχει τώρα με το ακίνητο (adherent goodwill), ανεξαρτήτως της τοποθεσίας του και που φυσιολογικά αντικαθρεφτίζεται στο υψηλότερο ενοίκιο που θα πλήρωνε ενοικιαστής για να ασκήσει στο ακίνητο παρόμοια επιχείρηση.
- Αλλαγές που έχουν επέλθει στην περιοχή ή στη φύση του επιτηδεύματος του ενοικιαστή, που δεν απορρέουν άμεσα από την άσκηση της επιχείρησης του ενοικιαστή, πρέπει να παραβλέπονται στον υπολογισμό της αύξησης της ενοικιαστικής αξίας.
- Το μέτρο της αποζημίωσης του ενοικιαστή είναι τι κερδίζει ο ιδιοκτήτης και όχι τι χάνει ο ίδιος.
- Η εμπορική εύνοια δυνάμει του Νόμου δεν έχει καμία σχέση με τον 'αέρα' που καταβάλλεται από το νέο στον αποχωρούντα ενοικιαστή.

Στην απόφαση **Κόσμος Λτδ κ.ά. v. Φυλακτού Λτδ** (1992) 1(B) A.A.Δ. 1086, στη σελίδα 1102, ο έντιμος Δικαστής κ. Πογιατζής είπε:

«Η επιχείρηση της πώλησης παπουτσιών από τους εφεσείοντες μέσα στο επίδικο κατάστημα για πολλά χρόνια δεν συνεπάγεται αυτόματα τη δημιουργία εμπορικής εύνοιας δυνάμενης να αποτιμηθεί σε κάποιο ποσό, έστω κατά προσέγγιση, το οποίο το Δικαστήριο να μπορεί μόνο του να εκτιμήσει στην απουσία οποιασδήποτε μαρτυρίας αναφορικά με την αξία του. Και αν ακόμα υποθέσουμε ότι το Δικαστήριο θα μπορούσε, με την

ενώπιον του μαρτυρία, να προβεί σε εύρημα αναφορικά με την αξία της εμπορικής αυτής εύνοιας και σε περαιτέρω εύρημα ότι οι εφεσεϊόντες, εγκαταλείποντας το κατάστημα, υφίστανται απώλεια ισάξια με την εύνοια αυτή, η αξίωση των εφεσεϊόντων θα ήταν και πάλιν να ικανοποιήσουν το Δικαστήριο ότι οι εφεσεϊβλητοι ιδιοκτήτες καρπώθηκαν είτε όλο είτε μέρος του ποσού που αντιπροσωπεύει την απώλεια αυτή. Σε τέτοια περίπτωση το Δικαστήριο θα επεδίκαζε στους εφεσεϊόντες ως αποζημιώσεις μόνο το ποσό που καρπώθηκαν οι εφεσεϊβλητοι ως αποτέλεσμα της αύξησης στην ενοικιαστική αξία του επίδικου ακινήτου που επήλθε αποκλειστικά από την εμπορική εύνοια που δημιούργησαν οι εφεσεϊόντες και ακολούθως την απώλεσαν μαζί με την απώλεια της κατοχής του καταστήματος.»

Περαιτέρω και σε σχέση ακριβώς με τον υπολογισμό αυτής της απώλειας, στην **Nicolaides** τονίστηκε η ανάγκη μαρτυρίας ενώπιον του Δικαστηρίου από εμπειρογνώμονα αναφορικά με την εμπορική εύνοια του ενοικιαστή (σελίδα 704). Απαντώντας το ερώτημα που έθεσα πιο πάνω παραπέμπω στα όσα είπε ο έντιμος Δικαστής κ. Κρονίδης, στην αυθεντία **Ιωάννου ν. Θεοδούλου κ.ά.** (2001) 1 Α.Α.Δ. 113: «Η νομολογία, όπως έχει καθοριστεί με τις αποφάσεις Κόσμος Λτδ. και Nicolaides, δε διαφοροποιείται, σε σχέση με τα εξεταζόμενα θέματα, από την τροποποίηση του άρθρου 13 που έγινε με το Νόμο 102(Ι)/95.»

Υπάρχουν λοιπόν πολλές περιπτώσεις όπου ο ενοικιαστής θα ζημιώσει μεν από την απώλεια της κατοχής του μισθίου, αλλά δεν καταφέρνει να αποσείσει το βάρος απόδειξης που ο ίδιος φέρει, σε σχέση με το δικαίωμα του σε αποζημίωση δυνάμει του **άρθρου 13**. Δεν καταφέρνει δηλαδή να αποδείξει την προσκόλληση εμπορικής εύνοιας στο μίσθιο, την πραγματική αύξηση στην ενοικιαστική αξία του που προκύπτει από την άσκηση της επιχείρησης του ιδίου σ' αυτό, το κέρδος εις χείρας του ιδιοκτήτη δια της αύξησης στην ενοικιαστική αξία του μισθίου από την άσκηση της εν λόγω επιχείρησης.

### **(β) Αέρας τοποθεσίας – Location goodwill:**

Υπάρχει και η θεωρία αναφορικά με το δικαίωμα σε εμπορική εύνοια ή αέρα, λόγω τοποθεσίας, (location goodwill), η οποία αναπτύχθηκε ενώπιον μου πρόσφατα σε τρεις διαφορετικές υποθέσεις, οι οποίες έχουν αποπερατωθεί. Επιπλέον, υπεβλήθη και η εισήγηση ότι ο ενοικιαστής

δικαιούται αποζημιώσεως για το λεγόμενο profit rent. Ας πάρουμε τα πράγματα με τη σειρά.

Πρώτον, είναι, κατά την άποψη μου, σαφές από τις αυθεντίες ότι ο θέσμιος ενοικιαστής δε δικαιούται αποζημίωσης για αέρα τοποθεσίας, εφόσον δεν πρόκειται για εμπορική εύνοια που προσκολλήθηκε στο ακίνητο λόγω της άσκησης σ' αυτό επιχείρησης από τον ενοικιαστή (adherent goodwill) αλλά πρόκειται για εμπορική εύνοια που συνυπάρχει με το ακίνητο (inherent goodwill). Σχετική είναι η Αγγλική αυθεντία **Whiteman Smith Motor Company Limited v. Chaplin and Another** (πιο πάνω), στις σελίδες 48, 49 και 52, στην οποία κάμνει η **Nicolaides v. Chrysohou** (πιο πάνω), στη σελίδα 695:

«The only kind of goodwill which can be an addition to the value of the premises in the hands of the landlord is that kind which has become attached to the premises, irrespective of their position, and which would naturally be reflected in a higher rent payable by a person carrying on a similar business. ...If the term 'adherent goodwill', is used, it is essential to define it. I shall use the phrase 'net adherent goodwill' as meaning the goodwill, if any, which will remain attached to the premises, not including the 'site goodwill', that is, irrespective of customers who would come to a new tenant, starting a new business, simply because of their convenient situation. In a sentence it is important not to confuse site goodwill, which is inherent, with net adherent goodwill.»

«...I think it is clear that under s.4 of that Act changes in the neighbourhood or in the nature of the trade, not being the direct result of the carrying on of the trade, must be disregarded in determining the increment in value of the premises at the end of the term.»

[δική μου υπογράμμιση]

Δεύτερον, δεν υπάρχει ή δεν έχω εξεύρει καμία νομοθετική βάση, ή αρχή της επιείκειας, ή του κοινοδικαίου, για την απόδοση αποζημιώσεων σε θέσμιο ενοικιαστή για την απώλεια αέρα λόγω τοποθεσίας (location goodwill). Τρίτον, ακόμα και αυτή η σκέψη ή παρατήρηση, να κριθεί λανθασμένη, σε συμβατικές ή οιονεί συμβατικές σχέσεις, όπως η θέσμια ενοικίαση στην οποία, δυνάμει του **άρθρου 27(1)** του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, ισχύουν

όλοι οι όροι του άκυρου ή τερματισθέντος ενοικιαστηρίου εγγράφου πλην της διάρκειας και του ύψους του ενοικίου, υπάρχει πάντα η υποχρέωση του περιορισμού της ζημιάς (mitigation of damage) από την πλευρά προσώπου που αξιολογεί αποζημιώσεις (βλέπετε σχετικά άρθρο 73(3) του περί Συμβάσεων Νόμου, Κεφ. 149, ως έχει τροποποιηθεί). Μνεία στην υποχρέωση του περιορισμού της ζημιάς, γίνεται και στη σελίδα 370 του Modern Methods of Valuation of land, houses and buildings.

Τέταρτον, το profit rent ή κερδαινόμενο ενοίκιο, είναι όρος που απαντάται στο σύγγραμμα Modern Methods of Valuation of land, houses and buildings, στις σελίδες 37 και 38, όπου επεξηγούνται τα συμφέροντα σε ακίνητη ιδιοκτησία και είναι συνδεδεμένο με το εμπράγματο δικαίωμα του ενοικιαστή στην ενοικιαζόμενη περιουσία: «The valuation of leasehold interests is therefore usually confined to those cases where property is leased for an appreciable term of years and where the rent reserved under the lease is less than the rental value, so that the lessee is enjoying a 'profit rent' from his possession of the property'.» (απόσπασμα από τη σελίδα 37). Η Κυπριακή Νομοθεσία, πέρα από συμβατική υποχρέωση αναφορικά με ενοικιάσεις, δεν αναγνωρίζει εμπράγματο δικαίωμα ή βάρος επί ακινήτου ιδιοκτησίας, εκτός όπως προβλέπεται στον περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμο, Κεφ. 224 (βλέπετε Αγγελίδης & Φιλίππου v. Κολοκασίδης Εστέϊτς (1991) 1 Α.Α.Δ. 327, στη σελίδα 332). Εφόσον η ενοικίαση δε δημιουργεί εμπράγματο βάρος προς όφελος του ενοικιαστή, για το οποίο δυνατόν να ζητεί αποζημίωση, τα πράγματα είναι διαφορετικά απ' ότι στο Ηνωμένο Βασίλειο.

Πέμπτον, μία μέθοδο υπολογισμού του profit rent βρίσκουμε στο ίδιο σύγγραμμα, στο μέρος που αφορά την αναγκαστική αγορά (compulsory purchase). Δεν έχει καμία σχέση με την αποζημίωση την οποία δικαιούται, εάν δικαιούται, ο θέσμιος ενοικιαστής, στην περίπτωση που ο ιδιοκτήτης ασκεί ένα δικαίωμα του δυνάμει του Νόμου, να ζητήσει την ανάκτηση κατοχής για συγκεκριμένο λόγο και εφόσον πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Έκτον, επειδή συνήθως η αποζημίωση για το συμφέρον του ενοικιαστή σε ακίνητη ιδιοκτησία, σε περίπτωση αναγκαστικής πώλησης, εμφανίζεται ως απαίτηση για βλάβη ή ζημιά στην εμπορική εύνοια ('injury to goodwill') ή

διατάραξη εμπορίου ('trade disturbance'), [σελίδα 365], το σύγγραμμα μνημονεύει, στις σελίδες 366 έως 370, τη μέθοδο υπολογισμού της αποζημίωσης στον ενοικιαστή. Η μέθοδος αυτή σχετίζεται με την κερδοφορία της επιχείρησης που ασκείται στο επίδικο, υπάρχουν αφαιρέσεις ή εκπτώσεις, δε λαμβάνεται υπόψη η εμπορική εύνοια που είναι προσωπικής φύσης, ο μέγιστος χρόνος για τον οποίο υπολογίζεται αποζημίωση είναι τρία χρόνια και λαμβάνεται υπόψη η προοπτική στέγασης σε άλλο υποστατικό.

Έβδομον, σε σχέση με τη διεκδίκηση νέας ενοικίασης από τον ενοικιαστή, σύμφωνα με το **άρθρο 14** του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, υπάρχει σχετική μνεία και στις σελίδες στις οποίες παρέπεμψα στο σύγγραμμα **Modern Methods of Valuation of land, houses and buildings**, στο μέρος που αφορά την αναγκαστική αγορά, και στο τέλος της καταγραφής της μεθόδου υπολογισμού. Στη σελίδα 370: «A claimant cannot be forced to accept alternative accommodation, although he may find it difficult to substantiate a heavy claim for trade disturbance in cases where it is offered.» Συνεπώς, εάν ακολουθήσουμε τη θεωρεία της ζημιάς στην εμπορική εύνοια ή τη διατάραξη εμπορίου, η οποία υπενθυμίζω, αφορά την αναγκαστική αγορά, ο ενοικιαστής δε δικαιούται τέτοιας αποζημίωσης όπου ζητεί και διασφαλίζει νέα ενοικίαση με βάση το άρθρο 14.

-----

## **2) Περιοδικές Ενοικιάσεις (Periodic Tenancies):**

(α) Γενικά ομιλούντες, αυτές αναφύονται είτε από άκυρα ενοικιαστήρια έγγραφα, είτε από προφορικές συμβατικές ενοικιάσεις όπου το ενοίκιο καταβάλλεται περιοδικά και δεν καθορίζεται σαφώς η περίοδος ισχύος της ενοικίασης. Σύμφωνα με την απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην υπόθεση **Nicos Christou Developments Ltd. v. Τοφινής** (1998) 1(Δ) Α.Α.Δ. 1990, η μηνιαία εκμίσθωση δεν εκπνέει στο τέλος κάθε μήνα αλλά συνεχίζεται μέχρι του τερματισμού της με τη δέουσα ειδοποίηση τερματισμού. Στη σελίδα 1995 ο έντιμος Δικαστής, ως ήταν τότε, 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 αυθεντία 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 (1983) 1 C.L.R. 971 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 (βλέπετε Sergiou Estates Ltd. v. Μπεντέζη, πιο πάνω). Συμπληρώνω επίσης ότι, κατά τη δική μου άποψη και κρίση, υπάρχει δυνατότητα αποστολής ειδοποίησης για παράδοση της κατοχής (notice to quit), όπως και ειδοποίησης σύμφωνα με το άρθρο 11 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, στην ίδια επιστολή με την οποία γίνεται η καταγγελία της σύμβασης. 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 (αναλόγως του εδαφίου του άρθρου 11(1) επί του οποίου ο Αιτητής εδράζει την υπόθεση του), μετά που ο ενοικιαστής θα καταστεί θέσμιος. Η μόνη προϋπόθεση είναι να μη συντρέχουν οι περίοδοι των διαφόρων ειδοποιήσεων που δίδονται με το ίδιο έγγραφο.

#### **(β) Νέο άρθρο 11(4) – Τροποποιητικός Νόμος 128(1)/07:**

Το εδάφιο προνοεί ως ακολούθως:

«Η γραπτή προειδοποίηση που αποστέλλεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου (α) του εδαφίου (1) του παρόντος άρθρου θεωρείται και ως κατάλληλη ειδοποίηση που τερματίζει αυτόματα τη σύμβαση ενοικίασης, χωρίς αυτό να επηρεάζει, κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικού) Νόμου του 2007, τις εκκρεμούσες ενώπιον του Δικαστηρίου ή ενώπιον οποιουδήποτε επαρχιακού δικαστηρίου υποθέσεις.»

Λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω και έχοντας πάντοτε κατά νου ότι η σύμβαση ενοικίασης είναι απλά μια εξειδικευμένη σύμβαση και άρα ακολουθούνται και τηρούνται οι αρχές του Δικαίου των Συμβάσεων, ερμηνεύω το νέο άρθρο 11(4) που εισήχθη στον περί Ενοικιοστασίου Νόμο με την Τροποποιητική Νομοθεσία 128(1)/07. Η εξειδικευμένη αυτή σύμβαση εμπίπτει στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου όπου γενική αρχή είναι ότι το αναίτιο μέρος σε περίπτωση παραβίασης ουσιώδους όρου (condition) έχει την επιλογή: είτε να καταγγείλει τη σύμβασή του και να ζητήσει αποζημιώσεις, είτε να συνεχίσει τη σύμβασή του και απλά να ζητήσει αποζημιώσεις, εν τοιαύτη δε περιπτώσει, τα μέχρι τότε οφειλόμενα ενοίκια (arrear), με αγωγή ενώπιον του Επαρχιακού Δικαστηρίου. Όπου λοιπόν, είτε με βάση ρητό όρο στη σύμβαση, είτε με βάση τις γενικές αρχές του Δικαίου των Συμβάσεων, το αναίτιο μέρος έχει αυτή την επιλογή δε μπορεί να ερμηνευθεί, κατά την κρίση μου, ότι ο Νομοθέτης επεμβαίνει σε αυτό το δικαίωμα και του επιβάλλει να καταγγείλει τη σύμβαση του. Η καταγγελία και ο τερματισμός της σύμβασης προέρχονται από το αναίτιο μέρος όταν αυτό επιλέξει να καταγγείλει και εκφράσει καθαρά την πρόθεσή του προς τούτο.

Είναι λοιπόν η κρίση μου ότι η πρόθεση του Νομοθέτη ήταν να ολοκληρώσει ατελείς τερματισμούς, όπου δηλαδή η πρόθεση του αναίτιου μέρους να καταγγείλει τη σύμβαση του είναι εμφανής αλλά δεν έχει εκφραστεί σωστά ή ολοκληρωτικά. Γεννάται εδώ λοιπόν το καίριο ερώτημα που αφορά τις περιοδικές ενοικιάσεις: καταργείται η νομολογία και οι αρχές που θέτουν ως προϋπόθεση την ενός μηνός προειδοποίηση; Ατελής τερματισμοί, με την έννοια ότι δε δίνεται ο απαραίτητος, σύμφωνα με την νομολογία, χρόνος, καλύπτονται από το νέο εδάφιο (4), ούτως ώστε να τερματίζεται η περιοδική συμβατική ενοικίαση; Η κρίση μου είναι πως όχι. Κι αυτό επειδή ο χρόνος, η χρονική περίοδος, είναι η βάση των περιοδικών ενοικιάσεων. Οι περιοδικές ενοικιάσεις καλύπτουν το κενό που θα δημιουργείτο σε περιπτώσεις συνολογίας ακύρου εγγράφου και σε περιπτώσεις προφορικής και έγκυρης κατά τα λοιπά, συμφωνίας, στην οποία δεν καθορίστηκε επακριβώς χρονική διάρκεια. Εάν η σχέση που δημιουργείται σε τέτοιες περιπτώσεις, δεν καλύπτεται νομικά και δεν περιβάλλεται από νομιμότητα, τότε θα καταλήξουμε σε παράνομη επέμβαση σε ακίνητη ιδιοκτησία τρίτου (trespass to property),



σύμφωνα με το **άρθρο 43(1) του περί Αστικών Αδικημάτων Νόμου, Κεφ. 148**, όπου όμως ο ιδιοκτήτης θα εισπράττει χρηματικό ποσό, η είσπραξη του οποίου δε θα απολήγει σε νομιμοποίηση της επέμβασης, ενώ η σχέση αυτή δεν θα ακολουθεί και διέπεται από κάποιους συμφωνημένους όρους, όπως γίνεται με τους όρους των ακύρων εγγράφων και των προφορικών συμφωνιών.

Η έννοια της περιοδικής συμβατικής ενοικίασης συνάδει με τις πρόνοιες τις φυσικής δικαιοσύνης και δίδει έκφραση στην πρόθεση των μερών να δημιουργήσουν μεταξύ τους μία νόμιμη σχέση ενοικίασης. Οι περιοδικές ενοικιάσεις είναι εβδομαδιαίες, μηνιαίες ή ετήσιες. Η ενοικίαση δε λήγει στην λήξη του πρώτου μήνα, αλλά συνεχίζεται για περίοδο ενός μηνός (ή μίας εβδομάδας κ.ο.κ.) κάθε φορά. Είναι λοιπόν λογικό ότι για να τερματίσεις αυτή τη σχέση, πρέπει να δώσεις ειδοποίηση την ίδια χρονική περίοδο με την ισχύ της, ούτως ώστε η άλλη πλευρά να ενεργήσει ανάλογα. Εάν καταργηθούν οι πρόνοιες που αφορούν τον τερματισμό με την αποστολή ειδοποίησης για τη συγκεκριμένη και ανάλογη χρονική περίοδο, θα ισοδυναμεί με την κατάργηση ουσιαστικά της έννοιας της περιοδικής ενοικίασης. Είναι η κρίση μου ότι το εδάφιο (4) του άρθρου 11, δεν εφαρμόζεται στις περιοδικές συμβατικές ενοικιάσεις.

(γ) Για να κλείσω αυτό το θέμα, σημειώνω ότι, το **άρθρο 11(4)** προνοεί ότι η ειδοποίηση για την καταβολή των οφειλομένων ενοικίων εντός 21 ημερών, μπορεί να θεωρηθεί και ως τερματισμός και όχι το αντίθετο. Δηλαδή ο τερματισμός να θεωρηθεί και ως προειδοποίηση σύμφωνα με τη Νομολογία. Με άλλα λόγια, ο Νομοθέτης ήθελε να προνοήσει ούτως ώστε αν σταλεί ειδοποίηση σε ενοικιαστή για την εξόφληση καθυστερημένων ενοικίων εντός 21 ημερών (είτε αναφέρεται σε 21 ημέρες είτε όχι κ.ο.κ., σύμφωνα με τη νομολογία), να θεωρείται και ως ειδοποίηση τερματισμού της ενοικίασης σε περίπτωση που υπάρχει ακόμα σύμβαση σε ισχύ και δεν έχει τερματιστεί άλλως πως ή λήξει.

### **(3) Ενοικίαση ή παραχώρηση άδειας χρήσης (lease or licence):**

Για σκοπούς απάντησης του ερωτήματος εάν μεταξύ δύο μερών έχει πράγματι συνομολογηθεί συμφωνία παροχής άδειας χρήσης (licence) ή συμφωνία ενοικίασης (lease), υπάρχουν κάποιοι παράγοντες που πρέπει να ληφθούν υπόψη. Έχω μελετήσει σχετικά τα Αγγλικά συγγράμματα **Megarry's The Rent Acts**, 10<sup>η</sup> έκδοση, Τόμος 1, σελίδες 53 έως 60 και **Landlord & Tenant by Atkin**, 16η έκδοση, Τόμος I, σελίδες 29-31.

Το εάν συμφωνία δημιουργεί σχέση ενοικίασης ή παραχώρησης άδειας χρήσης, δεν εξαρτάται από τη φρασεολογία που χρησιμοποίησαν τα μέρη για να περιγράψουν τη σχέση τους (βλέπετε **Megarry** πιο πάνω σελίδα 56: «... if the operative parts of the agreement establish a tenancy, an express provision negating a tenancy is ineffective» και «parties cannot turn a tenancy into a licence merely by calling it one» και **Street v. Mountford** πιο κάτω, σελίδες 294 j, 296 a). Το Δικαστήριο λαμβάνει υπόψη όχι μόνο το έγγραφο που συνομολογεί τη συμφωνία των μερών αλλά και τη συναλλαγή τους ως σύνολο. Βασικό σημείο είναι η παραχώρηση αποκλειστικού δικαιώματος κατοχής (exclusive right of possession). Στο σύγγραμμα **Woodfall's Law of Landlord and Tenant**, 26η έκδοση, Τόμος 1, σελίδα 578, αναφέρονται τα ακόλουθα: «a lessee cannot be said to part with the possession of any part of the premises unless his agreement with his licensee wholly ousts him from the legal possession of that part'». Λαμβάνεται επίσης υπόψη η ευθύνη του φερόμενου ως ενοικιαστή για τη διατήρηση της υδραυλικής και ηλεκτρικής εγκατάστασης, ευθύνη που συνάδει με την παραχώρηση ενοικίασης. Η καταβολή μηνιαίου ποσού, από μόνη της, δεν είναι αρκετή για να θεωρηθεί ότι δημιουργήθηκε σχέση ενοικίασης. Η πρόνοια καταβολής των τελών και άλλων δικαιωμάτων από το φερόμενο ως ενοικιαστή, συνάδει με την παραχώρηση αποκλειστικού δικαιώματος κατοχής.

Υπάρχουν και σχετικές αποφάσεις του Ανωτάτου Δικαστηρίου: **Αγγελίδης & Φιλίππου v. Κολοκασίδης Εστέιτς** (πιο πάνω), **Μιχαηλίδου v. Δήμου Λευκωσίας** (1997) 1(A) A.A.Δ. 18 και **Καρεσίου v. Καραπίττα κ.α.** (2002) 1(A) A.A.Δ. 338. Στέκομαι στο πιο κάτω απόσπασμα από την αυθεντία **Μιχαηλίδου v. Δήμου Λευκωσίας**, στη σελίδα 21:

«Καθοριστικός παράγοντας για τον προσδιορισμό της πραγματικής σχέσης των μερών σε υποθέσεις αυτής της μορφής είναι η παραχώρηση αποκλειστικής κατοχής για ορισμένη περίοδο έναντι ανταλλάγματος (Βλέπε **Street v. Mountford** (1985) 2 All ER 289). Τα τρία αυτά στοιχεία αποτελούν τη σωστή βάση για τη διάκριση μεταξύ των δύο εννοιών, της άδειας χρήσεως ή της ενοικίασης».

Τόσο στη **Μιχαηλίδου v. Δήμου Λευκωσίας** όσο και στη **Street v. Mountford**, τονίστηκε ότι η ρητή διασφάλιση του δικαιώματος του ιδιοκτήτη για είσοδο και επιθεώρηση του υποστατικού υποδεικνύει ότι ο ενοικιαστής έχει αποκλειστική κατοχή. Σύμφωνα και με την αυθεντία **Royal Ris Ltd. v. Δήμου Λάρνακας** (2005) 1(B) A.A.Δ. 1149, «το Δικαστήριο οφείλει να λάβει υπόψη του όλα τα περιβάλλοντα γεγονότα για να καταλήξει στη φύση και το είδος της κατοχής.» (σελίδα 1155). Τέλος, πρέπει να διερευνηθεί ότι δεν υπάρχουν ειδικές περιστάσεις που να αναιρούν το τεκμήριο της ενοικίασης (**Street v. Mountford**, πιο πάνω, στη σελίδα 289).

-----

#### **(4) Πολίτες κρατών – μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης:**

(α) Η ερμηνεία του όρου «ενοικιαστής» στο **άρθρο 2** του **περί Ενοικιοστασίου Νόμου 23/83** «δεν περιλαμβάνει μη πολίτην της Δημοκρατίας εξαιρουμένου του συζύγου ή της συζύγου πολίτη της Δημοκρατίας ή νομικόν πρόσωπον ελεγχόμενον υπό αλλοδαπών.»

Είναι η κρίση μου ότι 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 επιπτώσεων 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 υπό το φως του Κοινοτικού Δικαίου. 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. Υπογραμμίζω 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.

### **(β) Σύνταγμα**

Το ερώτημα το οποίο τίθεται είναι κατά πόσον το άρθρο 2 στο βαθμό που εξαιρεί από την έννοια του όρου «ενοικιαστής» υπηκόους κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, είναι αντίθετο με τις πρόνοιες της **Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την Προάσπιση των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων** και της **Συνθήκης για την Ίδρυση της Ευρωπαϊκής Ένωσης**. Το **άρθρο 169.3 του Συντάγματος** της Κυπριακής Δημοκρατίας, δίδει σε συνθήκες, συμβάσεις και συμφωνίες, αυξημένη ισχύ έναντι οιοδήποτε ημεδαπού νόμου. Είναι η κρίση μου ότι, ενόψει του άρθρου 169.3 του Συντάγματος και της νομολογίας που το ερμήνευσε, στο βαθμό που η ημεδαπή νομοθεσία αποδειχθεί ότι αντίκειται με τη Συνθήκη για την Ίδρυση της Ευρωπαϊκής Ένωσης και/ή τη Σύμβαση για την Προάσπιση των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, καθίσταται ανεφάρμοστη και ανενεργός.

### **(γ) Ευρωπαϊκή Σύμβαση για την Προάσπιση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και των Θεμελιωδών Ελευθεριών:**

Η Σύμβαση κυρώθηκε από την Κυπριακή Δημοκρατία με τον **Νόμο 39/62**. Σχετικά είναι το **άρθρο 14**, καθώς και το **άρθρο 1 του Πρωτοκόλλου αρ. 1** της Σύμβασης και το άρθρο 1 του **Δωδέκατου Πρωτοκόλλου** της Σύμβασης. Το τελευταίο κυρώθηκε με τον **Νόμο 11(III)/2002**.

Σύμφωνα με το **άρθρο 3** του Δωδέκατου Πρωτοκόλλου, οι διατάξεις του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου θεωρούνται μεταξύ των Κρατών-Μερών, ως επιπρόσθετα άρθρα της Σύμβασης. Η ανάκτηση της κατοχής ακινήτου ιδιοκτησίας από τον ιδιοκτήτη, στα πλαίσια του περί Ενοικιοστασίου Νόμου και σύμφωνα με τις διατάξεις του, εμπίπτει στις πρόνοιες του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου αρ. 1 της Σύμβασης.

Σημειωτέον ότι, ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος εφαρμόζεται είτε ο ιδιοκτήτης είναι Κύπριος πολίτης είτε όχι. Υπό το φως της ερμηνείας του όρου «ενοικιαστής» στο άρθρο 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, υπάρχει διάκριση στην εφαρμογή του Νόμου λόγω εθνικής προελεύσεως, εφόσον το δικαίωμα που παρέχει ο Νόμος στον ιδιοκτήτη να ανακτήσει τη περιουσία του, περιορίζεται στις περιπτώσεις που ο ενοικιαστής του σ' αυτή τη περιουσία είναι Κύπριος πολίτης και μόνο.

Στην υπόθεση Λάρκος ν. Κυπριακής Δημοκρατίας, ενώπιον του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, απόφαση ημερομηνίας 18.2.1999, επί του θέματος της μη επέκτασης σε ενοικιαστές κατοικιών από τη Κυβέρνηση του Κράτους, της προστασίας που παρέχει ο Νόμος σε ενοικιαστές κατοικιών από ιδιώτες ιδιοκτήτες, το Δικαστήριο αποφάσισε ότι:

«The Court would also note that the legislation was intended as a measure of social protection for tenants living in particular areas of Cyprus. A decision not to extend that protection to government tenants living side by side with tenants in privately-owned dwellings requires specific justification, more so since the Government are themselves protected by the legislation when renting property from private individuals. However, the Government have not adduced any reasonable and objective justification for the distinction which meets the requirement of Article 14 of the Convention, even having regard to their margin of appreciation in the area of the control of property.

The Court concludes accordingly that there has been a violation of Article 14 of the Convention in conjunction with Article 8.»

Σημειώστε ότι, το άρθρο 8 της Σύμβασης προστατεύει το δικαίωμα απόλαυσης της κατοικίας. Ουσιαστικά, το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων επέκτεινε την προστασία που παρέχει ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος σε ενοικιαστές όπου ιδιοκτήτης του ακινήτου είναι η Κυπριακή Δημοκρατία.

Τα δικαιώματα που παρέχει ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος στον ιδιοκτήτη, περιορίζονται έναντι ενοικιαστών οι οποίοι είναι πολίτες της Δημοκρατίας και μόνον. Περαιτέρω, υπάρχει δυσμενής διάκριση και από τη

σκοπιά του ενοικιαστή (άρθρο 1 Δωδέκατου Πρωτοκόλλου), αφού ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος παρέχει προστασία στους ενοικιαστές, διαφορετική από την προστασία που έχουν σε πολιτικές διαδικασίες ενώπιον των Επαρχιακών Δικαστηρίων. Η προστασία αυτή παρέχεται μόνο σε ενοικιαστές-πολίτες της Κυπριακής Δημοκρατίας που διαμένουν στη Δημοκρατία. Έτι περαιτέρω, οι ιδιοκτήτες που είναι αλλοδαποί, δεσμεύονται από τον περί Ενοικιοστασίου Νόμο, όπως και η Κυβέρνηση της Δημοκρατίας (μετά την απόφαση του Δικαστηρίου Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων στην υπόθεση Λάρκος, πιο πάνω, τουλάχιστον όσον αφορά κατοικίες), και μάλιστα, είτε αυτοί είναι πολίτες της Ευρωπαϊκής Ένωσης είτε όχι.

#### **(δ) Συνθήκη για την Ίδρυση της Ευρωπαϊκής Ένωσης**

Το άρθρο 12 προνοεί τα ακόλουθα:

«Within the scope of application of this Treaty, and without prejudice to any special provisions contained therein, any discrimination on grounds of nationality shall be prohibited.....»

Κρίνω ότι υπό το φως των προνοιών του άρθρου 12 της Συνθήκης, υπάρχει δυσμενής διάκριση λόγω εθνικότητας εφόσον ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος καλύπτει μόνο ενοικιαστές που είναι πολίτες της Δημοκρατίας. Λαμβάνω επίσης υπόψη τις πρόνοιες των άρθρων 14(2), 17, 43 και 44(1) και (2)(e) της Συνθήκης. 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.

Είναι η κρίση μου ότι αποφάσεις του Ανωτάτου Δικαστηρίου που ερμήνευσαν τον όρο «ενοικιαστής» στον περί Ενοικιοστασίου Νόμο, πριν την ένταξη της Κυπριακής Δημοκρατίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση και την

υπογραφή της Συνθήκης Προσχώρησης, διακρίνονται, αφού ο Νόμος σήμερα πρέπει να ερμηνεύεται υπό το φως της Συνθήκης για την Ίδρυση της Ευρωπαϊκής Ένωσης (βλέπετε ενδεικτικά Vamasia Estates v. Singer Sewing Machines (1985) 1 C.L.R. 707, Georghiades v. Mobil Oil (1986) 1 C.L.R. 545, Pantazi v. Bata (Cyprus) Ltd. (1987) 1 C.L.R. 350).

Είναι γεγονός ότι 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 τριανταπέντε 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.

**(ε) Ο περί του Δικαιώματος των Πολιτών της Ένωσης και των Μελών των Οικογενειών τους να Κυκλοφορούν και να Διαμένουν Ελεύθερα στη Δημοκρατία Νόμος του 2007 – Ν.7(1)/2007:**

Η νομοθεσία αυτή θεσπίστηκε την 9.2.2007 και το **εδάφιο (1) του άρθρου 22** προβλέπει τα εξής:

«Τηρουμένων των ειδικών διατάξεων που προβλέπονται ρητά στη Συνθήκη και στο παράγωγο κοινοτικό δίκαιο, όλοι οι πολίτες της Ένωσης που διαμένουν στη Δημοκρατία δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου, τυγχάνουν ίσης μεταχείρισης με τους πολίτες της Δημοκρατίας στους τομείς που καλύπτονται από τη Συνθήκη. Τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο αυτό ισχύουν και για τα μέλη της οικογένειας πολίτη της Ένωσης, που δεν είναι υπήκοοι κράτους μέλους, και που έχουν δικαίωμα διαμονής ή μόνιμης διαμονής δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου.»

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.

**(ε) Αποφάσεις Δικαστηρίου Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων:**

Μελετώντας αποφάσεις του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου επί του θέματος της διάκρισης λόγω εθνικότητας σε σχέση με το δικαίωμα ελεύθερης εγκατάστασης, βρίσκω ότι το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο είναι ιδιαίτερα αυστηρό και ευαίσθητο σ' αυτό το θέμα. Στην υπόθεση **Commission v. Hellenic Republic** (Case C-140/03), όπου το θέμα ήταν η αποτυχία κράτους-μέλους να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του κάτω από τα άρθρα 43 και 48 της Συνθήκης, σε σχέση με το δικαίωμα ελεύθερης εγκατάστασης, εκεί που η ημεδαπή νομοθεσία έθετε όρους για την εγκατάσταση και λειτουργία καταστημάτων οπτικών, κρίθηκε ότι η Ελληνική Δημοκρατία απέτυχε να συμμορφωθεί με τις υποχρεώσεις της κάτω από το άρθρο 43 της Συνθήκης, παρόλο που η υπό εξέταση ημεδαπή νομοθεσία δε διέκρινε μεταξύ προσώπων λόγω εθνικότητας. Θεωρήθηκε ότι η ημεδαπή νομοθεσία είχε το αποτέλεσμα να καθίσταται λιγότερο ελκυστική η εγκατάσταση στην Ελλάδα



οπτικών από χώρες-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, χωρίς να υπάρχει στον αντίποδα η απαραίτητη δικαιολόγηση επί τη βάση υπερτερόντος δημοσίου συμφέροντος. Διερωτώμαι εάν και στην παρούσα περίπτωση η κρίση δεν θα ήταν η ίδια.

Στην υπόθεση **Raffaele Talotta v. Etat Belge**, απόφαση του Δικαστηρίου Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων ημερομηνίας 22.3.2007 με αρ. **C383/05**, το Δικαστήριο είχε ενώπιον του αίτηση για την έκδοση προδικαστικής απόφασης αναφορικά με την ερμηνεία του άρθρου 52 της Συνθήκης ΕΚ (και κατόπιν τροποποίησής, **άρθρου 43** ΕΚ, βλέπετε πιο πάνω). Η αίτηση υποβλήθηκε στο πλαίσιο διαφοράς μεταξύ του R. Talotta και του Βελγικού Κράτους, με αντικείμενο την εφαρμογή, στην περίπτωση του πρώτου υπό την ιδιότητα του ως φορολογουμένου κατοικούντος στην αλλοδαπή, κατώτατης βάσεως επιβολής φόρου για το οικονομικό έτος 1992. Το Δικαστήριο κατέληξε στη διαπίστωση ότι η επίδικη εθνική κανονιστική ρύθμιση αντιμετωπίζει διαφορετικά τους φορολογουμένους ανάλογα με το αν κατοικούν ή όχι στο Βέλγιο. Το Δικαστήριο αποφάσισε ότι:

«Υπό τις περιστάσεις αυτές, κανονιστική ρύθμιση κράτους μέλους ..... η οποία προβλέπει κατώτατες βάσεις επιβολής φόρου αποκλειστικά έναντι των μη κατοικούντων στην ημεδαπή φορολογουμένων, συνιστά έμμεση **διάκριση** λόγω ιθαγενείας κατά την έννοια του άρθρου 52 της Συνθήκης. Πράγματι, ακόμη και αν η ανωτέρω κανονιστική ρύθμιση προβλέπει **διάκριση** η οποία θεμελιώνεται στο κριτήριο της κατοικίας, υπό την έννοια ότι δεν αναγνωρίζει στους μη κατοίκους ημεδαπής ορισμένα φορολογικά πλεονεκτήματα παρεχόμενα, αντιθέτως, στους κατοικούντες στο εθνικό έδαφος, εγκυμονεί τον κίνδυνο να αποβεί κυρίως σε βάρος των υπηκόων άλλων κρατών μελών, δεδομένου ότι οι μη κάτοικοι ημεδαπής είναι συνήθως αλλοδαποί (βλ., κατ' αναλογία, προπαρατεθείσα απόφαση Schumacker, σκέψη 28).»

[δική μου υπογραμμισή]

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), το Δικαστήριο, στην παράγραφο 46, 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).»

Η υπογράμμιση είναι δική μου και νομίζω δίδει και την απάντηση κατά πόσον υπάρχει δυσμενής διάκριση στην εξαίρεση από τον ορισμό του θέσμιου ενοικιαστή των πολιτών κρατών – μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης η οποίοι έχουν τη συνήθη διαμονή τους στις περιοχές που ελέγχει η Δημοκρατία.

-----

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

Ευχαριστώ,

Λ. Σ. Καμμίση  
Λευκωσία 24.6.2009

© Λ.Σ. Καμμίση 2009