

22 Μαΐου, 1995

[ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΓΕΝΙΚΟΣ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ,

Εφεσείων-Ενάγων,

v.

ROSETTA FACTORY LTD,

Εφεσίβλητη- Εναγόμενη.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 8566).

5 *Ιδιοκτήτης και ενοικιαστής — Θέμα δέσμευσης της κυβέρνησης της Δημοκρατίας από τις πρόνοιες του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν. 23/83) — Ενοικιαστής Κυβερνητικού ακινήτου — Δεν αποκτά την ιδιότητα του θέσμιου ενοικιαστή.*

10 *Θέσμιος ενοικιαστής — Ενοικιαστής κυβερνητικού ακινήτου — Δεν απέκτησε την ιδιότητα του θέσμιου ενοικιαστή σύμφωνα με τον περί Ενοικιοστασίου Νόμο του 1975 (Ν.36/75) — Δεν τίθεται ζήτημα να καταστεί θέσμιος ενοικιαστής βάσει των προνοιών του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν.23/83).*

15 *Το πρωτόδικο Δικαστήριο δέχθηκε την άποψη της εφεσίβλητης εταιρείας, ότι ήταν θέσμιος ενοικιαστής κυβερνητικού ακινήτου στη βιομηχανική περιοχή Λάρνακας και έκρινε ότι ήταν αναρμόδιο να εκδικάσει την αγωγή που καταχώρησε η εφεσείουσα Δημοκρατία ζητώντας αυξημένο ενοίκιο δυνάμει των όρων σύμβασης μίσθωσης του ακινήτου.*

20 *Το μόνο εγερθέν θέμα κατ' έφεση, όπως και στην υπόθεση Ξενής Λάρκος v. Γενικού Εισαγγελέα (1995) 1 Α.Α.Δ. 510, ήταν, κατά πόσο η Κυβέρνηση της Δημοκρατίας είναι "ιδιοκτήτης" με την έννοια του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν.23/83).*

Αποφασίστηκε, ότι:

25 *(1) Η Κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας δεν είναι "ιδιοκτήτης" με την έννοια του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν. 23/83) και δε δεσμεύεται από τις διατάξεις του.*

- (2) Οι εφεσίβλητοι, δεν είχαν καταστή θέσιμοι ενοικιαστές ούτε κατ'εφαρμογή του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1975 (Ν.26/75) ώστε να τίθεται ζήτημα ως προς το αν καλύπτονται από την πρόνοια του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν.23/83) σύμφωνα με την οποία ο όρος "θέσιμος ενοικιαστής" περιλαμβάνει και πρόσωπα που απέκτησαν αυτή την ιδιότητα πριν από την έναρξη της ισχύος του. 5

Η έφεση έγινε δεκτή με έξοδα υπέρ του εφεσείοντα.

10

Αναφερόμενες υποθέσεις :

Λάρκος v. Γενικού Εισαγγελέα (1995) 1 Α.Α.Δ. 510,

Efthymiadou v. Zoudros and Others (1986) 1 C.L.R. 341.

15

Έφεση.

Έφεση από τον ενάγοντα κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λάρινακας (Κραμβής, Ε.Δ.) που δόθηκε στις 16.9.91 (Αρ. Αγωγής 1652/90) με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή του εφεσείοντα - ενάγοντα για πληρωμή από την εφεσίβλητη εταιρεία αυξημένου ενοικίου δυνάμει των όρων σύμβασης με την οποία εκμισθώθηκε στη δεύτερη κυβερνητικό ακίνητο στη βιομηχανική περιοχή Λάρινακας. 20

Στ. Ιωαννίδου (κα), Ανώτερη Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για την Εφεσείουσα Δημοκρατία.

Μ. Χ" Χριστοφής, για τους Εφεσίβλητους. 30

Cur. adv. vult.

ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ: Την ομόφωνη απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής Κωνσταντινίδης. 35

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ.: Όπως και στην υπόθεση *Ξενής Λάρκος v. Γενικού Εισαγγελέα* (1995) 1 Α.Α.Δ. 510 συζητήθηκε ως μόνο αντικείμενο της έφεσης το αν η κυβέρνηση της Δημοκρατίας είναι "ιδιοκτήτης" με την έννοια της περί Ενοικιοστασίου Νομοθεσίας ώστε να δεσμεύεται από τις διατάξεις της. 40

Στην παρούσα υπόθεση η αντιγνωμία εκδηλώθηκε ως επακόλουθο της αξίωσης της εφεσείουσας Δημοκρατίας για πληρωμή

από την εφεσίβλητη εταιρεία αυξημένου ενοικίου δυνάμει των όρων σύμβασης με την οποία εκμισθώθηκε στη δεύτερη κυβερνητικό ακίνητο στη βιομηχανική περιοχή Λάρνακας. Η εταιρεία διεκδίκησε την ιδιότητα του θέσμιου ενοικιαστή και υποστήριξε
5 πως το Επαρχιακό Δικαστήριο είναι αναρμόδιο.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο, για λόγους που εξήγησε, δέχθηκε την άποψη της εταιρείας. Έκρινε πως αρμόδιο για την επίλυση της διαφοράς ήταν το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων και,
10 ενόψει της υπόθεσης *Efthymiadou v. Zoudros and Others* (1986) 1 C.L.R. 341, απέρριψε την αγωγή.

Στις δύο εφέσεις, στην υπ' αριθμό 8656 και στην παρούσα, αναπτύχθηκαν ταυτόσημα επιχειρήματα με τη διαφορά πως στην
15 πρώτη τέθηκαν και ευρύτερα ζητήματα συσχετισμού του Νόμου προς την Ευρωπαϊκή Σύμβαση Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων.

Έχουμε εκδώσει σήμερα την απόφαση στην Πολιτική Έφεση 8656 και δεν θα χρειαστεί να επαναλάβουμε εδώ τις σκέψεις που
20 μας οδήγησαν στην κατάληξη πως η κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας δεν είναι "ιδιοκτήτης" με την έννοια του Νόμου και πως δεν δεσμεύεται από τις διατάξεις του· και ταυτόχρονα πως οι εφεσίβλητοι δεν είχαν καταστή θέσμιοι ενοικιαστές ούτε
25 κατ' εφαρμογήν του Νόμου 36/75 ώστε να τίθεται ζήτημα ως προς το αν καλύπτονται από την πρόνοια του Νόμου 23/83 σύμφωνα με την οποία ο όρος "θέσμιος ενοικιαστής" περιλαμβάνει και πρόσωπα που απέκτησαν αυτή την ιδιότητα πριν από την
30 έναρξη της ισχύος του. Υιοθετούμε εκείνη την απόφαση ως εμπειριέχουσα την αιτιολογική βάση και της παρούσας.

Η πρωτόδικη απόφαση παραμερίζεται. Είχε εγκαταλειφθεί ο διαζευκτικός ισχυρισμός των εφεσιβλήτων αναφορικά με την ορθότητα του υπολογισμού της αύξησης του ενοικίου που αξιό-
35 θηκε σε συνάρτηση προς τους όρους της σύμβασης και εκδίδεται απόφαση υπέρ των εφεσειόντων, ως η απαίτηση. Τα έξοδα της πρωτόδικης διαδικασίας και της παρούσας επιδικάζονται υπέρ των εφεσειόντων.

40

Η πρωτόδικη απόφαση παραμερίζεται και εκδίδεται απόφαση υπέρ του εφεσειόντα με έξοδα.