

29 Σεπτεμβρίου, 1994

[ΠΙΚΗΣ, ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ/στές]

CEDRUS ESTATES LIMITED,

Εφεσείοντες,

v.

ΑΝΤΩΝΗ ΠΙΣΣΑΡΙΔΗ,

Εφεσίβλητου.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 8271)

Δικαιοδοσία Δικαστηρίων — Δικαιοδοσία Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων — Επεκτείνεται σε αξίωση εναντίον εγγυητή του θέσιμου ενοικιαστή για δεδουλευμένα ενοίκια, έστω και μετά την έκδοση απόφασης έξωσης εναντίον του θέσιμου ενοικιαστή και παράδοση της κατοχής από τον ενοικιαστή στον ιδιοκτήτη.

5

Αγώγιο δικαίωμα — Απόφαση του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων εναντίον ενοικιαστή για δεδουλευμένα ενοίκια και ενδιάμεσα κέρδη — Δεν δημιουργεί νέο αγώγιο δικαίωμα εναντίον του εγγυητή του ενοικιαστή.

Η εφεσείουσα είχε ενοικιάσει με έγγραφη συμφωνία στην εταιρεία G.I.P. Constructions Ltd ένα διαμέρισμα σε κτιριακό συγκρότημά της στην οδό Θεμιστοκλή Δέρβη στην Λευκωσία. Ο εφεσίβλητος είχε εγγυηθεί τις υποχρεώσεις του ενοικιαστή υπογράφοντας σαν εγγυητής στην εν λόγω έγγραφη συμφωνία που προέβλεπε ότι η εγγύηση θα εξακολουθούσε να ισχύει και σε περίπτωση συνέχισης της ενοικίασης δυνάμει οιοδήποτε μελλοντικού νόμου. Στις 20.2.89 το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων διέταξε την έξωση των ενοικιαστών καθώς επίσης και την καταβολή οφειλόμενων ενοικίων και ενδιάμεσων κερδών. Οι ενοικιαστές εκαένωσαν τα υποστατικά στις 31.5.89, αλλά παρέλειψαν να καταβάλουν το εξ αποφάσεως χρέος.

10

15

20

Με αγωγή της στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας η εφεσείουσα αξίωσε την καταβολή των οφειλόμενων ενοικίων και ενδιάμεσων κερδών από τον εφεσίβλητο σαν εγγυητή. Το Επαρχιακό Δικαστήριο έκρινε ότι δεν είχε δικαιοδοσία να εκδικάσει την αγωγή, λόγω των προνοι-

ών του άρθρου 4(1) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, 1983 (Ν. 23/83), αφού έκρινε ότι η σύμβαση εγγύησης του εφεσίβλητου αποτελούσε “παρεμπύπτον ή συμπληρωματικό” θέμα στην έννοια του εν λόγω άρθρου. Κατ’έφεση, η εφεσείουσα ισχυρίσθηκε ότι η απόφαση του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων εναντίον του ενοικιαστή και η αποκρουστάλλωση του οφειλόμενου ποσού δεδουλευμένων ενοικίων και ενδιάμεσων κερδών είχε δημιουργήσει νέο αγώγιο δικαίωμα, το οποίο μπορούσε να επιδιώξει η εφεσείουσα στο Επαρχιακό Δικαστήριο.

Αποφασίσθηκε ότι:

- 10 (α) Η απόφαση του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων εναντίον του ενοικιαστή δεν είχε δημιουργήσει νέο αγώγιο δικαίωμα υπέρ της εφεσείουσας ούτε το αποτέλεσμα της δημιουργούσε οποιαδήποτε δέσμευση για τον εφεσίβλητο ως προς τα αποφασισθέντα.
- 15 (β) Σύμφωνα με το άρθρο 4(1) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, 1983 (Ν. 23/83) η δικαιοδοσία του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων επεκτείνεται σε κάθε διαφορά που αναφέρεται στο πλαίσιο της εφαρμογής του περί Ενοικιοστασίου Νόμου συμπεριλαμβανομένου παντός παρεμπύπτοντος ή συμπληρωματικού θέματος. Στην προκειμένη περίπτωση η διαφορά μεταξύ του ιδιοκτήτη και του εγγυητή αποτελούσε επακόλουθο της ενοικίασης και επομένως θέμα που απέρρεε από την διαφορά που είχε αναφύει μεταξύ του ιδιοκτήτη και του ενοικιαστή σε σχέση με την ενοικίαση, και γι’ αυτό ορθά το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε αποφασίσει ότι δεν είχε δικαιοδοσία να εκδικάσει την αγωγή.
- 20
- 25

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

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

30 *Parageorghiou v. Karayiannis (1988) 1 C.L.R. 341.*

Έφεση.

Έφεση από τους ενάγοντες κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (Αρέστης, Ε.Δ.) που δόθηκε στις 22 Οκτωβρίου, 1990 (Αρ. Αγωγής 7042/89) με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή των εφε-

σειόντων με την οποία ζητούσαν την καταβολή των οφειλόμενων ενοικίων από τον εφεσίβλητο ως εγγυητή.

Α. Πασχαλίδης και Π. Χριστοδουλίδης, για τους Εφεσείοντες.

Γ. Πελαγίας, για τον Εφεσίβλητο.

Cur. adv. vult. 5

ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής Γ. Μ. Πικής.

ΠΙΚΗΣ, Δ. : Οι εφεσείοντες είναι ιδιοκτήτες κτιριακού συγκροτήματος στη Λεωφόρο Θεμιστοκλή Δέρβη στη Λευκωσία, μέρος του οποίου (τον πρώτο όροφο) ενοικίασαν με έγγραφη συμφωνία στην εταιρεία G.I.P. Constructions Limited. Ο εφεσίβλητος εγγυήθηκε την τήρηση των όρων της συμφωνίας από τους ενοικιαστές, περιλαμβανομένης και της καταβολής του ενοικίου. Η εγγύηση εκτεινόταν στην κάλυψη των υποχρεώσεων του ενοικιαστού "... έστω και εάν συνεχισθή η ενοικίασις δυνάμει οιαδήποτε νόμου εις το μέλλον. ...". Οι ενοικιαστές διατήρησαν κατοχή των υποστατικών και μετά τη λήξη της διετούς σύμβασης ενοικίασης, ως θέσμοι ενοικιαστές, Η θέσμια ενοικίαση επικάλυψε τη σύμβαση ενοικίασης.

Στις 20.2.89 το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων διέταξε την έξωση των ενοικιαστών, καθώς και την καταβολή οφειλόμενων ενοικίων. Η απόφαση εκδόθηκε εκ συμφώνου, σ' αίτηση των ιδιοκτητών ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων για ανάκτηση κατοχής των υποστατικών και καταβολή των οφειλόμενων ενοικίων.

Οι ενοικιαστές εκκένωσαν τα υποστατικά στις 31.5.89 αλλά παράλειψαν να καταβάλουν το εξ αποφάσεως χρέος που αντιπροσώπευε οφειλόμενα ενοίκια και ενδιάμεσα κέρδη.

Με την αγωγή τους στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας οι ιδιοκτήτες (εφεσείοντες) αξίωσαν την καταβολή των οφειλόμενων ενοικίων από τον εγγυητή (εφεσίβλητο). Το Επαρχιακό Δικαστήριο απέρριψε την αγωγή λόγω αναρμοδιότητας να επιληφθεί του αντικειμένου της. Το Δικαστήριο έκρινε ότι αποκλειστική δικαιοδοσία για την επίλυση της διαφοράς είχε το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων το οποίο συστάθηκε βάσει του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν. 23/83). Οι εφεσείοντες προσβάλλουν την απόφαση ως εσφαλμένη και επιδιώκουν τον παραμερισμό της, ώστε να επιστρω-

θεί το έδαφος για την εκδίκαση της αγωγής τους από το Επαρχιακό Δικαστήριο.

5 Η απόφαση του Επαρχιακού Δικαστηρίου για έλλειψη δικαιοδοσίας να επιληφθεί της αγωγής, λήφθηκε υπό το φως των δικαιοδοτικών διατάξεων του Ν. 23/83 [Άρθρο 4(1)] και της ερμηνείας που έτυχαν από το Ανώτατο Δικαστήριο στις αποφάσεις *Efthymiadou v. Zoudros and Others* (1986) 1 C.L.R. 341 και *Papageorghiou v. Karayiannis* (1988) 1 C.L.R. 571. Στην *Efthymiadou* το Δικαστήριο ασχολήθηκε με την ερμηνεία του Άρθρου 4(1) του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1975 (Ν. 36/75) και στην *Papageorghiou* με την ερμηνεία του αντίστοιχου δικαιοδοτικού άρθρου του Ν. 23/83. Οι δικαιοδοτικές πρόνοιες των δυο νομοθετημάτων είναι στην ουσία όμοιες, όπως όμοιο είναι και το πλαίσιο στο οποίο απαντούνται. Και τα δυο αφορούν τη δικαιοδοσία του Δικαστηρίου Ελέγχου

10 Ενοικιάσεων. Με τις διατάξεις του Άρθρου 4(1) του Ν. 23/83 εναποτίθεται στη δικαιοδοσία του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων η επίλυση κάθε διαφοράς που αναφύεται στο πλαίσιο της εφαρμογής του περί Ενοικιοστασίου Νόμου "... συμπεριλαμβανομένου παντός παρεμπίπτοντος ή συμπληρωματικού θέματος, ...". Η διαφορά

15 μεταξύ ιδιοκτητών και ενοικιαστή αφορά άμεσα την εφαρμογή του νόμου. Η διαφορά μεταξύ ιδιοκτητών και εγγυητή αποτελεί επακόλουθο της ενοικίασης και επομένως θέμα που απορρέει από διαφορά που αναφύεται μεταξύ ιδιοκτήτη και ενοικιαστή σε σχέση με την ενοικίαση.

25 Ο δικηγόρος των εφεσεϊόντων υποστήριξε ότι εφόσον η απαίτηση των ιδιοκτητών εναντίον του ενοικιαστή για ενοίκια έχει εκκαθαριστεί στη διαδικασία η οποία προηγήθηκε και, η οφειλή έχει αποκρυσταλλωθεί, το γεγονός αυτό θεμελιώνει νέα βάση αγωγής για την οποία αν αρμοδιότητα έχει το Επαρχιακό Δικαστήριο. Αναγνώρισε

30 ότι αν συνενωνόταν και ο εφεσίβλητος ως διάδικος στην αίτηση των ιδιοκτητών εναντίον του ενοικιαστή, δε θα παρεμβалλόταν οποιοδήποτε δικαιοδοτικό κώλυμα στην επίλυση της διαφοράς από το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων. Ο δικηγόρος των εφεσεϊόντων υπέβαλε ότι η αποσαφήνιση των υποχρεώσεων του ενοικιαστή προς

35 τους ιδιοκτήτες με τη δικαστική απόφαση που εκδόθηκε, διαφοροποιεί τη φύση της απαίτησης των ιδιοκτητών εναντίον του εγγυητή, ώστε να δημιουργείται νέα δικαιοδοτική βάση για τη διεκδίκησή της. Εξυπακούεται από την εισήγηση αυτή ότι η δικαστική απόφαση δημιούργησε νέα βάση αγωγής εναντίον του εγγυητή για την ανάκτηση

40 των οφειλομένων από τον ενοικιαστή. Δε συμφωνούμε. Η δικαστική απόφαση, ούτε δημιούργησε νέο αγώγιμο δικαίωμα υπέρ των

ιδιοκτητών, ούτε το αποτέλεσμα της δημιουργεί οποιαδήποτε δέσμευση για τον εγγυητή ως προς τα αποφασισθέντα.

Η παρούσα υπόθεση διακρίνεται από την *Papageorgiou* (ανωτέρω), όπου η αγωγή ενώπιον του Επαρχιακού Δικαστηρίου είχε ανεξάρτητη βάση από την ενοικίαση και το αγώγιμο δικαίωμα που επικαλείτο η ιδιοκτήτρια εταιρεία [επέμβαση (trespass to land) και σκληρία], ήταν άσχετο με την ενοικίαση. Το αγώγιμο δικαίωμα δεν εκπορευόταν από την ενοικίαση.

5

Το γεγονός ότι η σύμβαση εγγύησης συνιστά συμφωνία ξεχωριστή από το αντικείμενο της εγγύησης, την ενοικίαση, δε μεταβάλλει τα δεδομένα ως προς τη δικαιοδοσία του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων. Η δικαιοδοσία του, όπως έχουμε εξηγήσει, εκτείνεται σε κάθε θέμα που εκπηγάξει, όπως και η εγγύηση σ' αυτή την υπόθεση, από την ενοικίαση.

10

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.

15

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.