

4 Μαΐου, 1990

[ΣΑΒΒΙΑΔΗΣ, ΚΟΥΡΡΗΣ, ΠΟΓΙΑΤΖΗΣ, Δ/στές]

ΚΥΡΙΑΚΟΣ ΑΥΓΟΥΣΤΗΣ,

Εφεσείων,

v.

ΣΤΑΜΑΤΙΑΣ ΧΑΤΖΗΜΙΧΑΗΛ,

Εφεσίβλητης.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 7939).

Ερμηνεία Νόμων — Αναδρομικότητα νόμου — Μαχητό τεκμήριο ότι νέος νόμος δεν εφαρμόζεται επί εκκρεμοσών κατά τον χρόνο της δημοσιεύσεώς του αγωγών — Το τεκμήριο ανατρέπεται αν από τον νέο νόμο προκύπτει σαφώς πρόθεση τροποποίησης των δικαιωμάτων αυτών — Ο περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) Νόμος, 1986 — Το άρθρο 5(1) δεν εφαρμόζεται επί εκκρεμοσών κατά τον χρόνο δημοσιεύσεως των αγωγών και δεν έχει αναδρομική ισχύ. 5

Ενοικιοστάσιο — Ο περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) Νόμος, 1986, άρθρο 5(1) — Δεν έχει αναδρομική ισχύ — Επομένως η περιοχή του Συμβουλίου Αγίας Νάπας δεν κατέστη αναδρομικά "ελεγχόμενη περιοχή" — Κατ' επέκταση δεν επηρεάζεται εκκρεμής αγωγή για ανάκτηση κατοχής καταστήματος στην εν λόγω περιοχή λόγω λήξεως της συμβατικής περιόδου ενοικιάσεως. 10

Ενοικιοστάσιο — Ο Περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) Νόμος, 1986 — Καθιστά την περιοχή Συμβουλίου Βελτιώσεως Αγίας Νάπας ελεγχόμενη περιοχή — Δεν εχρειάζεται προς επίτευξη τούτου διάταγμα του Υπουργικού Συμβουλίου. 15

Ο εφεσείων ήταν μισθωτής υποστατικού της εφεσίβλητης στην Αγία Νάπα. Δεν παρέδωσε ελεύθερη κατοχή του υποστατικού στην εφεσίβλητη κατά την λήξη της συμβατικής περιόδου της ενοικιάσεως. Η εφεσίβλητη ήγειρε αγωγή για διάταγμα ανακτήσεως κατοχής. Μετά την έγερσή της εδημοσιεύθη ο Περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) Νόμος, 1986. 20

Το πρωτόδικο Δικαστήριο απεφάσισε ότι ο εν λόγω νόμος δεν έχει αναδρομική ισχύ και ότι εν πάση περιπτώσει με τον εν λόγω νόμο η περιοχή Αγίας Νάπας δεν έγινε αυτόματα "ελεγχόμενη περιοχή" για σκοπούς της περί Ενοικιοστασίου Νομοθεσίας, γιατί 25

δεν είχε εκδοθεί Διάταγμα του Υπουργικού Συμβουλίου.

5 Ο δικηγόρος του εφεσεύοντα υποστήριξε ότι δεν τίθεται θέμα αναδρομικής ισχύος του εν λόγω νόμου, αλλά αναδρομικής δράσεως, λόγω του χρόνου ανεγέρσεως (πρo του Ν. 23/83) του επιδικίου υποστατικού.

Το Ανώτατο Δικαστήριο δεν δέχθηκε την άποψη αυτή και εφαρμόζοντας γνωστή αρχή της νομολογίας σχετικά με ερμηνεία νόμων απέρριψε την έφεση, γιατί ο εν λόγω νόμος του 1986 δεν εφαρμόζεται επί εκκρεμουσών αγωγών.

10 Παρά το ότι δεν υπήρχε ανάγκη να λεχθεί οτιδήποτε, το Ανώτατο Δικαστήριο προχώρησε και εξέφρασε την γνώμη ότι η περιοχή Αγίας Νάπας έγινε αυτόματα με τον εν λόγω νόμο "ελεγχόμενη περιοχή".

15 Η έφεση απορρίπτεται χωρίς διαταγή για έξοδα.

Αναφερόμενες αποφάσεις:

Tofis Kyriacou and Son Ltd. v. Rologis Ltd. (1985) 1 C.L.R. 165.

Municipality of Limassol v. Avraam (1985) 1 C.L.R. 518.

Christofi v. Iacovidou (1986) 1 C.L.R. 236.

20 *Vamasia Estates Ltd. v. Singer Sewing Machine Co. (1985) 1 C.L.R. 207.*

Έφεση.

25 Έφεση από τον εναγόμενο κατά της ενδιάμεσης απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Αμμοχώστου (Χατζηχαμπής, Ε.Δ.) που δόθηκε στις 8 Ιουλίου, 1989 (Αρ. Αγωγής 195/86) με την οποία αποφασίστηκε ότι ο Περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) Νόμος του 1986 βάσει του οποίου η περιοχή του Συμβουλίου Βελτιώσεως Αγίας Νάπας ορίστηκε σαν "ελεγχόμενη περιοχή" για τους σκοπούς του Περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 δεν καλύπτει εκκρεμούσες αγωγές.

Γ. Πιττάτζης, για τον εφεσεύοντα.

Ν. Οικονόμου, για την εφεσίβλητη.

ΣΑΒΒΙΔΗΣ, Δ.: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα εκδώσει ο δικαστής κ. Α. Κούρρης.

ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ.: Η έφεση στρέφεται εναντίον της ενδιάμεσης απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λάρνακας, με την οποία αποφασίστηκε ότι ο περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) Νόμος του 1986, βάσει του οποίου η περιοχή του Συμβουλίου Βελτιώσεως Αγίας Νάπας ορίστηκε σαν "ελεγχόμενη περιοχή", για τους σκοπούς του περί Ενοικιοστασίου Νόμου 1983 δεν καλύπτει εκκρεμούσες αγωγές και επίσης με την οποία έγινε δεκτό, ότι ο ορισμός της περιοχής του Συμβουλίου Βελτιώσεως Αγίας Νάπας, από τον περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) Νόμος του 1986, σαν "ελεγχόμενης περιοχής", είχε σαν αποτέλεσμα την μη υπαγωγή της Αγίας Νάπας στις πρόνοιες του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983.

Τα γεγονότα σε συντομία είναι τα εξής: Η εφεσίβλητη ενάγουσα, είναι ιδιοκτήτρια ενός καταστήματος στην Αγία Νάπα και μέχρι τις 31/3/1986, η εφεσίβλητη ενοικίαζε από μήνα σε μήνα, το πιο πάνω κατάστημα στον εφεσείοντα-εναγόμενο, αντί ενοικίου £300.00 μηνιαίως. Ο εφεσείοντας χρησιμοποιούσε το κατάστημα ως εστιατόριο. Στις 13/3/1986, η εφεσίβλητη τερμάτισε τη σύμβαση ενοικιάσεως του καταστήματος και κάλεσε τον εφεσείοντα όπως παραδώσει το κατάστημα σε αυτή. Ο εφεσείων αρνήθηκε, και η εφεσίβλητη καταχώρησε αγωγή στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λάρνακας, με την οποία αξιούσε, μεταξύ άλλων, διάταγμα του Δικαστηρίου που να διατάσσει τον εφεσείοντα να τερματίσει την παράνομη επέμβασή του στο κατάστημα και όπως παραδώσει την κατοχή του πιο πάνω καταστήματος στην εφεσίβλητη.

Η υπεράσπιση του εφεσείοντα στην αγωγή, για ανάκτηση κατοχής, λόγω παράνομης επέμβασης, είναι ότι το επίδικο κατάστημα υπόκειται στον περί Ενοικιοστασίου Νόμο 1983, όπως τροποποιήθηκε με τον περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικό) Νόμο του 1986, ώστε το Επαρχιακό Δικαστήριο να μην έχει δικαιοδοσία, αφού δικαιοδοσία έχει το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων.

Οι ευπαίδευτοι δικηγόροι, ζήτησαν να δικαστεί το σημείο αυτό, σαν προδικαστικό νομικό σημείο και το ερώτημα που τέθηκε ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου, όπως και το σημείο το οποίο είναι σήμερα ενώπιόν μας
5 για απάντηση, αναπτύχθηκε σε δύο σκέλη, ως εξής:

(1) Κατά πόσο ο περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) Νόμος του 1986, βάσει του οποίου η περιοχή του Συμβουλίου Βελτιώσεως Αγίας Νάπας, ορίστηκε σαν "ελεγχόμενη περιοχή", για τους σκοπούς του περί Ενοικιοστασίου Νόμου 1983, καλύπτει εκκρεμούσες αγωγές που καταχωρήθηκαν πριν την έναρξη της ισχύος του Νόμου του 1986 και,
10

(2) Κατά πόσο ο ορισμός της περιοχής του Συμβουλίου Βελτιώσεως Αγίας Νάπας από τον περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικό) Νόμο του 1986, σαν "ελεγχόμενη περιοχή", είχε σαν αποτέλεσμα την υπαγωγή της Αγίας Νάπας στις πρόνοιες του περί Ενοικιοστασίου Νόμου 1983.
15

Αναφορικά με το πρώτο θέμα, η θέση του δικηγόρου του εφεσείοντα, είναι ότι λανθασμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο, θεώρησε ότι υπάρχει θέμα αναδρομικότητας. Στην περίπτωση αυτή, είπε, δεν προκύπτει θέμα αναδρομικότητας, αλλά και αν ακόμα το Δικαστήριο κρίνει ότι ο Νόμος
25 πρέπει να έχει αναδρομική ισχύ για να εφαρμοστεί σε αυτή την περίπτωση, τότε η εισήγησή του, είναι ότι ο νόμος έχει αναδρομική δράση αντί ισχύ, γιατί μιλά για ακίνητα τα οποία είχαν συμπληρωθεί μια συγκεκριμένη ημερομηνία και εφόσον το ακίνητο είχε συμπληρωθεί εκείνη την ημερομηνία, ο Νόμος εφαρμόζεται αυτόματα. Ο δικηγόρος του εφεσείοντα, ισχυρίστηκε ότι εφόσον το ακίνητο ήταν συμπληρωμένο και ενοικιασμένο όταν εφαρμόστηκε ο Νόμος και επεκτάθηκε στην περιοχή της Αγίας Νάπας, τότε ο Νόμος εφαρμόζεται αμέσως και δεν υφίσταται θέμα αναδρομικότητας.
30
35

Η επιχειρηματολογία του δικηγόρου του εφεσείοντα,

δεν μας βρίσκει σύμφωνους επί του σημείου αυτού. Συμφωνούμε με την απόφαση του πρωτόδικου Δικαστή ότι το θέμα τοποθετείται στα πλαίσια της αναδρομικότητας του Νόμου, δηλαδή κατά πόσο ο Νόμος έχει αναδρομική ισχύ, ώστε να επηρεάζει σχέσεις οι οποίες δημιουργήθηκαν πριν από τη θέσπισή του. 5

Η απάντηση στο σημείο αυτό, είναι θέμα ερμηνείας του Νόμου. Το ερώτημα είναι αν επαρκώς προκύπτει ρητά ή εξυπακούεται αναγκαστικά από τις πρόνοιες του Τροποποιητικού Νόμου του 1986, ότι εσκοπείτο να έχει ο Νόμος αναδρομική ισχύ, ώστε να καλύπτει εκκρεμούσες αγωγές με την επέκταση του όρου "ελεγχόμενη περιοχή", σε περιοχές μη ελεγχόμενες μέχρι τότε και τη συνεπαγόμενη επέκταση του όρου "θέσμιος ενοικιαστής" και της προστασίας που παρέχεται σε θέσμιους ενοικιαστές από το Νόμο του 1983 σε πρόσωπο που δεν ήταν "θέσμιος ενοικιαστής" και δεν είχε την προστασία του θεσμικού ενοικιαστή μέχρι τότε. 10 15

Όσον αφορά τις επιπτώσεις θεσπισθέντος Νόμου σε εκκρεμούσες αγωγές, αναφέρεται στον Maxwell on Interpretation of Statutes, 12η έκδοση, σελίδες 220-221, που αναφέρει τα εξής: 20

"In general, when the substantive law is altered, during the pendency of an action, the rights of the parties are decided according to the law as it existed when the action was begun, unless the new statute shows a clear intention to vary such rights. But if the necessary intendment of a statute is to affect the rights of parties to pending actions, the court must give effect to the intention of the legislature and apply the law as it stands at the time of the judgment even though there is no express reference to pending actions." 25 30

Και σε πρόχειρη μετάφραση:

"Γενικά, όταν ουσιαστικός νόμος έχει τροποποιηθεί κατά τη διάρκεια εκκρεμότητας μιας αγωγής, τα δικαι- 35

ώματα των μερών αποφασίζονται σύμφωνα με το δικαιο που ίσχυε κατά την έναρξη της αγωγής, εκτός αν από το νέο νόμο προκύπτει σαφώς πρόθεση για τροποποίηση των δικαιωμάτων αυτών.

5

.....

10 Αν όμως ο κύριος σκοπός μιας νομοθεσίας είναι να επηρεάσει τα δικαιώματα των μερών σε εκκρεμούσες αγωγές, το δικαστήριο, οφείλει να πραγματοποιήσει την πρόθεση του νομοθέτη και να εφαρμόσει το νόμο όπως ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της απόφασης, ακόμα και αν δεν γίνεται ρητή αναφορά σε εκκρεμούσες αγωγές."

15 Σχετικά με την αναδρομικότητα ή όχι ενός νόμου και ειδικότερα με τους περί Ενοικιοστασίου Νόμους, είναι οι αποφάσεις του Ανωτάτου Δικαστηρίου στις *Λιάτσος ν. Πονηρού* (1985) 1 ΑΑΔ 165, *Ττοφής Κυριάκου & Υιός Λτδ. ν. Ρολόγης Λτδ.* (1985) 1 ΑΑΔ 211, *Δήμος Λεμεσού ν. Αβραάμ* (1985) 1 ΑΑΔ 518, *Χριστοφή ν. Ιακωβίδου* (1986) 1 ΑΑΔ 236, *Vamasia Estates Ltd. ν. Singer Sewing Machine* 20 *Co.* (1985) 1 CLR 707.

Η μόνη αναφορά στον τροποποιητικό νόμο του 1986 για αναδρομικότητα, είναι το άρθρο 5(1) που προνοεί για τη μεταβατική ρύθμιση των εκκρεμούσων εφέσεων δι' υπομνήματος (*Case Stated*).

25 Είμεθα της γνώμης, ότι ούτε οι γενικές αρχές της αναδρομικότητας, ούτε η νομολογία επιτρέπουν οποιαδήποτε ερμηνεία του άρθρου 5(1), ώστε να παρέχει αναδρομική ισχύ στις πρόνοιες του άρθρου 2, καθιστώντας αναδρομικά την περιοχή Αγίας Νάπας σαν "ελεγχόμενη περιοχή", 30 ούτως ώστε να επηρεάζει αναδρομικά εκκρεμούσες αγωγές εγειρόμενες ενώπιον του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λάρνακας, παρέχοντας αναδρομική κάλυψη σε υποστατικά που πριν δεν υπόκειντο στο ενοικιοστάσιο. Συμφωνούμε με τον πρωτόδικο Δικαστή ότι ο περί Ενοικιοστασίου 35 (Τροποποιητικός) Νόμος του 1986, βάσει του οποίου η πε-

ριοχή του Συμβουλίου Βελτιώσεως Αγίας Νάπας ορίστηκε σαν "ελεγχόμενη περιοχή", για τους σκοπούς του περί Ενοικιοστασίου Νόμου 1983, δεν καλύπτει εκκρεμούσες αγωγές για ανάκτηση κατοχής, όπως στην προκειμένη περίπτωση, που καταχωρήθηκε στο Επαρχιακό Δικαστήριο 5 Λάρνακας πριν την έναρξη της ισχύος του πιο πάνω Νόμου του 1986 και η οποία αναφέρεται σε υποστατικό που βρίσκεται εντός της περιοχής του Συμβουλίου Βελτιώσεως Αγίας Νάπας. Παρόλο που η απόφαση επί του σημείου αυτού, περατώνει την έφεση, εντούτοις, είμεθα 10 διατεθειμένοι να απαντήσουμε και το δεύτερο σημείο που ηγέρθηκε ενώπιόν μας, για να μην υπάρξει αμφιβολία κατά πόσο με τη διατύπωση του νομοθέτη στον Τροποποιητικό Νόμο του 1986, η Αγία Νάπα και άλλες περιοχές που αναφέρονται στον πίνακα του πιο πάνω Νόμου, υπάρχουν 15 στο Ενοικιοστάσιο ή όχι.

Ο πρωτόδικος Δικαστής, απεφάσισε ότι "οι πρόνοιες του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 ως τροποποιήθηκαν υπό του περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) Νόμου 1986, δεν έχει αποτελεσματική εφαρμογή όσον αφορά υποστατικά στην περιοχή του Συμβουλίου Βελτιώσεως Αγίας Νάπας". Ο δικηγόρος του εφεσεύοντα, αναλύοντας την υπόθεση του πρωτόδικου Δικαστή επί του σημείου αυτού, είτε ότι εσφαλμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο δέχτηκε ότι για να χαρακτηριστεί και κηρυχθεί μια περιοχή σαν ελεγχόμενη, δεν αρκεί ότι εφαρμόζεται ο Νόμος περί Ενοικιοστασίου σε αυτή την περιοχή και ότι πρέπει η περιοχή να χαρακτηριστεί και κηρυχθεί σαν ελεγχόμενη από το Υπουργικό Συμβούλιο, βάσει του άρθρου 3(1) του Τροποποιητικού Νόμου. 20 25 30

Το άρθρο 3(1) του περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) Νόμου του 1986, αναφέρει τα εξής:

"3(1)Οσάκις το Υπουργικό Συμβούλιο κρίνει ότι είναι αναγκαίον ή σκόπιμον προς τον σκοπόν της εξασφαλίσεως της διαθεσιμότητος των κατοικιών ή καταστημάτων αντί λογικών ενοικίων και της ασφαλείας της κατοχής τούτων, ή οσάκις το δημόσιον συμφέρον 35

ούτως άλλως απαιτή, το Υπουργικόν Συμβούλιον δύ-
 νεται διά διατάγματος δημοσιευομένου εις την επίση-
 μον εφημερίδα της Δημοκρατίας να κηρύξη οιανδήποτε
 5 περιοχὴν εν Κύπρω ως ελεγχομένην περιοχὴν, τούτου
 δε γενομένου θα ισχύουν αι διατάξεις του παρόντος
 Νόμου διά το σύνολον των καταστημάτων ἢ διά το σύ-
 νολον των κατοικιών, ως ἤθελεν ορισθῆ υπό του
 Υπουργικου Συμβουλίου".

Το επιχείρημα του δικηγόρου του εφεσείοντα, είναι ότι
 10 με τη φράση του πιο πάνω άρθρου "τούτου δε γενομένου
 θα ισχύουν αι διατάξεις του παρόντος Νόμου", αναφέρε-
 ται στο γεγονός ότι μια περιοχή χαρακτηρίστηκε ἢ κηρύ-
 χθηκε ελεγχόμενη και όχι στο γεγονός ότι πρέπει να προ-
 ἔλθει κάποια ενέργεια από το Υπουργικόν Συμβούλιο για
 15 την εφαρμογὴ του Νόμου, ὅπως απεφάσισε ο πρωτόδικος
 Δικαστής.

Δεν συμφωνούμε, με ὅλο το σέβας, με την ερμηνεία που
 ἔδωσε ο πρωτόδικος Δικαστής στο επίμαχο άρθρο 3(1)
 του Τροποποιητικου Νόμου, ότι ἔστω και αν μια περιοχή
 20 χαρακτηριστεῖ νομικά σαν ελεγχόμενη, για να εφαρμο-
 σθούν οι πρόνοιες του περί Ενοικιοστασίου Νόμου σε
 αὐτή την περιοχή, απαιτεῖται περαιτέρω ενέργεια εκ μέ-
 ρους του Υπουργικου Συμβουλίου. Κατά τη γνώμη μας, η
 ορθή ερμηνεία του άρθρου 3(1) του Τροποποιητικου
 25 Νόμου, είναι ότι "ελεγχόμενες περιοχές", είναι οι περιοχές
 που ἔχουν κηρυχθεῖ μέχρι της εφαρμογῆς του Τροποποιη-
 τικου Νόμου 79/86, ως ελεγχόμενες περιοχές και ότι το
 Υπουργικόν Συμβούλιο, δύναται μετά την εφαρμογὴ του
 30 Τροποποιητικου αυτού Νόμου, να κηρύξει διά διατάγμα-
 τος που να δημοσιευτεῖ στην Επίσημη Εφημερίδα της Δη-
 μοκρατίας, οποιαδήποτε περιοχὴ στην Κύπρο ως "ελεγ-
 χόμενη περιοχή".

Ο Τροποποιητικὸς Νόμος 79/86, λέγει ότι τίθεται σε
 εφαρμογὴ από την ημερομηνία της δημοσίευσής του στην
 35 Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, η οποία είναι η 13/
 6/1986 και καμιά ἐξουσία δεν δίνεται στο Υπουργικόν Συμ-
 βούλιο ἢ σε ἄλλο ὄργανο, να αποφασίσει για την εφαρμο-

γή του, μελλοντικά ή όχι.

Για τους πιο πάνω λόγους, η έφεση αποτυγχάνει και απορρίπτεται και στην άσκηση της διακριτικής μας ευχέρειας, δεν κάνουμε οποιαδήποτε διαταγή για τα έξοδα.

Έφεση απορρίπτεται χωρίς έξοδα.