

17 Ιουνίου, 1994

[ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΓΕΝΙΚΟΣ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ,

Εφεσείων,

v.

ΦΕΡΑΙΟΥ ΧΡΙΣΤΟΠΟΥΛΟΥ,

Εφεσίβλητου.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 8189)

- 5 Σύμβαση — Εκχώρηση σύμβασης — Παραίτηση δικαιώματος (waiver) — Συγκατάνευση (acquiescence) — Εκμίσθωση γης για 33 χρόνια — Κοινοποίηση από τον εκμισθωτή στον ιδιοκτήτη του γεγονότος της εκχώρησης των δικαιωμάτων του σε τρίτο πρόσωπο, που ήταν γνωστό στον ιδιοκτήτη από άλλη εκμίσθωση — Σιωπή εκ μέρους του ιδιοκτήτη —
- 10 Εκπλήρωση των υποχρεώσεων δυνάμει της εκμίσθωσης από τον τρίτο για μακρά χρονική περίοδο, χωρίς ένσταση από τον ιδιοκτήτη — Όρος στη σύμβαση εκμίσθωσης για δικαίωμα εκχώρησης με γραπτή άδεια του ιδιοκτήτη, που όμως δεν μπορούσε να την αρνηθεί παράλογα — Κρίθηκε ότι, υπό τις περιστάσεις, ο ιδιοκτήτης έπρεπε να θεωρηθεί ότι είχε συγκατανεύσει και αποδεχθεί την εκχώρηση, και/ή παραιτηθεί του δικαιώματός του να μην την αποδεχθεί.
- 15 Σύμβαση — Ανανέωση σύμβασης — Παραίτηση δικαιώματος (waiver) — Συγκατάνευση (acquiescence) — Εκμίσθωση γης για 33 χρόνια, με δικαίωμα ανανέωσης για άλλα 33 χρόνια, μετά από κοινοποίηση της πρόθεσης του ενοικιαστή για ανανέωση και αποδοχή από τον ιδιοκτήτη της ανανέωσης αυτής — Κοινοποίηση από τον ενοικιαστή της πρόθεσής του για ανανέωση σύμφωνα με το σχετικό όρο — Σιωπή του ιδιοκτήτη
- 20 — Αποδοχή ενοικίου και εκπλήρωση των υποχρεώσεων με βάση τη σύμβαση για περίοδο 3 χρόνων και πλέον — Κρίθηκε ότι, υπό τις περιστάσεις, ο ιδιοκτήτης είχε συγκατανεύσει και/ή παραιτηθεί του δικαιώματός του να αρνηθεί την ανανέωση της σύμβασης για νέα 33ετή περίοδο.
- 25 Δημόσιες Γαίες — Σύμβαση εκμίσθωσης για 33 χρόνια, σύμφωνα με τον περί Δημοσίων Γαιών (Εκμίσθωσης) Νόμο, Κεφ. 230 — Επιτρέπεται η υπενοκίαση μετά από γραπτή άδεια του ιδιοκτήτη, που, όμως, ο ιδιο-

κτήτης δε δικαιούται να αρνηθεί αν πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις — Άρθρο 4 (κ) του Κεφ. 230.

Διάδικοι — Αναγκάιοι διάδικοι — Σύμβαση εκμίσθωσης γης — Εκχώρηση των δικαιωμάτων του ενοικιαστή σε τρίτο πρόσωπο — Είναι δυνατόν να προχωρήσει αγωγή μεταξύ του εκδοχέα και του ιδιοκτήτη για το κατά πόσο υπήρξε ή όχι έγκυρη εκχώρηση, χωρίς την προσθήκη του εκχωρητή σαν αναγκάιου διαδίκου. 5

Τον Σεπτέμβρη 1937, με βάση εξουσίες που της παρείχε ο περί Δημοσίων Γαιών (Εκμίσθωσης) Νόμος, Κεφ. 230, η Κυβέρνηση της Κύπρου εκμίσθωσε στον Σαμουέλ Mouradian έκταση κρατικής γης στο Τρόδος για περίοδο 33 ετών. 10

Στην γη εκείνη ο Mouradian ανήγειρε πετρόκτιστο κτίριο. Στις 11/10/50, η σύμβαση μεταφέρθηκε στους Vazken, Haig και Haverj Mouradian, για το υπόλοιπο της 33ετούς περιόδου. Έγινε νέα παρόμοια σύμβαση, η οποία κατατέθηκε στο Κτηματολόγιο Λεμεσού. Στις 2/4/65 οι Haig και Haverj Mouradian και ο διαχειριστής του αποβιώσαντος Vazken Mouradian εκχώρησαν και/ή πώλησαν στον εφεσίβλητο τα δικαιώματά τους σύμφωνα με την μίσθωση του 1950. Αυθημερόν οι συμβαλλόμενοι κοινοποίησαν με ξεχωριστές επιστολές στον Έπαρχο Λεμεσού την εκχώρηση, και ζήτησαν την έγκριση αυτής και την αναγκαία γραπτή άδεια για την μεταβίβαση στον εφεσίβλητο της γης και του κτιρίου, σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης. Καμμία απάντηση δεν δόθηκε στις επιστολές αυτές. Ο εφεσίβλητος ήταν επίσης εκμισθωτής άλλου τεμαχίου γης από την Κυβέρνηση. Ο εφεσίβλητος, αφού πλήρωσε το τίμημα πώλησης, πήρε την κατοχή της γης και του κτιρίου και πλήρωνε έκτοτε το ενοίκιο, τους φόρους και όλες τις επιβαρύνσεις προς την Κυβέρνηση. 20 25

Στις 10/10/69, μέσα στην προθεσμία που προέβλεπε ο όρος 2(b) της μίσθωσης, ο εφεσίβλητος με επιστολή του προς το Υπουργικό Συμβούλιο εξέφρασε την επιθυμία παράτασης της μίσθωσης για την περαιτέρω περίοδο των 33 χρόνων, με βάση τους ίδιους όρους που περιείχονταν στην αρχική μίσθωση. Καμμία απάντηση δεν δόθηκε σ' αυτή. Ο εφεσίβλητος συνέχισε να κατέχει το μίσθιο μετά την εκπνοή της πρώτης περιόδου της μίσθωσης, έκαμε βελτιωτικά έργα στο κτίριο, και πλήρωνε στην Κυβέρνηση το συμφωνημένο ενοίκιο, τους φόρους, τέλη και επιβαρύνσεις, για περίοδο 3 χρόνων. Στις 19/10/72 η εφεσείουσα με πανομοιότυπες επιστολές στον εφεσίβλητο και στον διαχειριστή του αποβιώσαντος Vazken Mouradian και πληρεξούσιο αντιπρόσωπο τον Haig και Haverj Mouradian, πληροφόρησε αυτούς ότι η αίτηση ημερομηνίας 10/10/69 είχε απορριφθεί, ότι σύμφωνα με τους όρους της αρχικής μί- 40

σθωσης η εφεσεύουσα θα κατέβαλλε στον αντιπρόσωπο και διαχειριστή των Mouradian το ποσό των £2.316,00 αξία των κτιρίων, και ότι η εφεσεύουσα ήταν διατεθειμένη να συνάψει νέα σύμβαση μίσθωσης από 5 έτους εις έτος. Ακολούθησε αλληλογραφία μεταξύ των ενδιαφερομένων και των αρμοδίων κυβερνητικών τμημάτων, που κατάληξε στην καταχώριση, την 1/9/73, αγωγής από τον εφεσίβλητο εναντίον της εφεσεύουσας με την οποία ζητούσε να αναγνωρισθεί ότι ήταν ο νόμιμος εκμισθωτής της επίδικης ακίνητης περιουσίας για περίοδο 33 χρόνων αρχίζοντας από την 30/4/70.

10 Το πρωτόδικο Δικαστήριο, αφού βρήκε ότι η εκχώρηση του 1965 ήταν έγκυρη, αποφάσισε υπέρ του εφεσίβλητου και εξέδωσε διακήρυξη ότι η μίσθωση είχε ανανεωθεί για δεύτερη περίοδο 33 χρόνων από τις 30/4/70. Τα θέματα που τέθηκαν τόσο στο πρωτόδικο Δικαστήριο όσο και κατ'έφεση ήταν, κατά πόσο, i) μπορούσε να προωθηθεί η αγωγή από 15 τον εκδοχέα χωρίς να ενωθεί ως διάδικος και ο εκχωρητής, ii) ήταν νομικά δυνατή η εκχώρηση δικαιωμάτων της μίσθωσης από τον εκχωρητή, iii) η εκχώρηση ήταν έγκυρη, εφόσον είχε δοθεί γραπτή άδεια από τον ιδιοκτήτη όπως προέβλεπε η μίσθωση, και iv) η μίσθωση είχε παραταθεί για δεύτερη περίοδο 33 χρόνων από 1/5/70.

20 *Αποφασίσθηκε ότι:*

(α) Ο εκδοχέας έχει locus standi ως ενάγοντας και η μη συνένωση του εκχωρητή δεν καθιστά την αγωγή άκυρη. Εν πάση περιπτώσει, παρόλο ότι η συνένωση του εκχωρητή ήταν επιθυμητή, η μη συνένωση του δεν καθιστούσε την διαδικασία άκυρη. Αν 25 το Δικαστήριο κρίνει ότι η παρουσία του εκχωρητή είναι αναγκαία, μπορεί να συνενωθεί σαν διάδικος με βάση την Δ.9, θ.10.

(β) Σύμφωνα με τον περί Δημοσίων Γαιών (Εκμίσθωσης) Νόμο, Κεφ. 30 230, ως επίσης και τις γενικές αρχές του δικαίου, ήταν δυνατή η εκχώρηση των δικαιωμάτων του αρχικού μισθωτή προς τρίτο πρόσωπο. Εφόσο στην πρόνοια για την ανάγκη παροχής γραπτής άδειας του ιδιοκτήτη υπήρχε επιφύλαξη για την μη παράλογη άρνηση παροχής της άδειας αυτής, υπό τις περιστάσεις της υπόθεσης και ενόψει της πολυχρόνης σιωπής της εφεσεύουσας, και παράλληλης αποδοχής της πληρωμής του ενοικίου και γενικά της εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του μισθωτή από τον εκδοχέα εφεσίβλητο, η εκχώρηση προς τον εφεσίβλητο ήταν έγκυρη. 35

(γ) Το ερώτημα σχετικά με την ανανέωση της μίσθωσης ήταν κατά πόσο η εφεσεύουσα, με τις πράξεις ή παραλείψεις της, είχε παραιτηθεί από το δικαίωμα της να τερματίσει την μίσθωση, σύμ-

φωνα με τους όρους της αρχικής σύμβασης και είχε συγκατατεθεί στην συνέχισή της για την δεύτερη 33ετή περίοδο. Αυτό ήταν θέμα γεγονότων και στην προκειμένη περίπτωση, τα γεγονότα της υπόθεσης καταδείκνυαν ότι η σύμβαση είχε παραταθεί για ολόκληρη την δεύτερη περίοδο αυτής και όχι στη βάση σύμβασης από έτος σε έτος.

5

Η έφεση απορρίφθηκε χωρίς έξοδα.

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

Chrysostomou v. Chalkousi & Sons (1978) 1 C.L.R. 10,

10

Markidou v. Kiliaris (1983) 1 C.L.R. 392,

Cyprus Cinema & Theatre Co. Ltd v. Karmiotis (1967) 1 C.L.R. 42,

Gibbs and Houlder Bros & Co Lim's Lease, In Re [1925] L.J.R. 94 Ch. 312,

Doe d. Cheny v. Batten [1775 to 1802] All E.R. (Rep.) 594,

Longrigg Burrough & Trounson v. Smith [1979] 251 EG 847,

15

Cardiothoracic Institute v. Shrewdcrest Ltd [1986] 3 All E.R. 633,

Gardner v. Blaxill [1960] 2 All E.R. 457.

Έφεση.

Έφεση από τον εναγόμενο κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού (Κωνσταντινίδης, Π.Ε.Δ. και Νικολάτος, Ε.Δ.) που δόθηκε στις 16 Ιουνίου, 1990 (Αφ. Αγωγής 2617/73) με την οποία διακηρύχθηκε ότι ο ενάγων είναι μισθωτής τεμαχίου γης του κρατικού δάσους Τροόδους, Επαρχία Λευκωσίας έκτασης 1/5 στρέμματος και των κτιρίων που βρίσκονται σ' αυτό και ότι δικαιούται να κατέχει την πιο πάνω γη και κτίρια για 33 χρόνια από τις 30 Απριλίου, 1970.

20

25

Χρ. Ιωαννίδης, Δικηγόρος της Δημοκρατίας Α΄, για τον Εφεσείοντα.

Κ. Μιχαηλίδης, για τον Εφεσίβλητο.

Cur. adv. vult.

ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ.: Ανάγνωσε την απόφαση του Δικαστηρίου. Με την έφεση αυτή ζητείται η ανατροπή της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού, με την οποία διακηρύχθηκε ότι ο εφεσίβλητος:-

- 5 1. Είναι ο μισθωτής τεμαχίου γης του κρατικού δάσους Τροόδους, Επαρχία Λεμεσού, έκτασης 1/5 στρέμματος, και των κτιρίων που βρίσκονται σ' αυτό, όπως περιγράφεται στη Σύμβαση Μισθώσεως Αρ. 42/50, (η "Μίσθωση"), που συνομολογήθηκε μεταξύ της Κυβέρνησης της Αποικίας της Κύπρου -
- 10 όπως ήταν η νήσος Κύπρος - και των Vazken Mouradian, Haig Mouradian και Haverj Mouradian, για περίοδο 33 χρόνων από τις 30 Απριλίου, 1970, σύμφωνα με τους όρους που εκτίθενται σ' αυτή και
- 15 2. Δικαιούται να κατέχει την πιο πάνω γη και κτίρια για 33 χρόνια από τις 30 Απριλίου, 1970, σύμφωνα με τους όρους της ίδιας Μίσθωσης.

Με Συμβάσεις ημερομηνίας 13 Σεπτεμβρίου, 1937, και 7 Σεπτεμβρίου, 1938, η Κυβέρνηση της Κύπρου μίσθωσε στο **Samuel V. Mouradian** τεμάχιο δασικής γης, στο δάσος Τροόδους, στην Επαρχία Λεμεσού, 1/5 στρέμματος, περίπου, όπως δεικνύεται στο σχέδιο - Παράρτημα Α σ' αυτές - για περίοδο 33 χρόνων, που έληγε στις 30 Απριλίου, 1970.

Ο μισθωτής Mouradian έκτισε πετρόκτιστο κτίριο, όπως προνοούσαν οι Συμβάσεις.

25 Ο Mouradian πώλησε το πετρόκτιστο κτίριο, με τη συγκατάθεση του ιδιοκτήτη, στους Vazken Mouradian, Haig Mouradian και Haverj Mouradian, από τη Λευκωσία.

30 Στις 11 Οκτωβρίου, 1950, ο μισθωτής Mouradian παρέδωσε το ακίνητο στην Κυβέρνηση και η Κυβέρνηση παραχώρησε στα τρία πιο πάνω πρόσωπα τη μίσθωση του τεμαχίου αυτού, για την υπόλοιπη περίοδο μέχρι 30 Απριλίου, 1970 - (βλ. Μίσθωση ημερομηνίας 11 Οκτωβρίου, 1950, Αρ. 42/50 - Τεκμήριο 1).

Το συμφωνημένο ενοίκιο ήταν £2,00 το χρόνο.

35 Ο εφεσίβλητος μίσθωσε με Σύμβαση, με ίδιους όρους, από την Κυβέρνηση άλλο μέρος του δάσους Τροόδους.

Το 1962 ο Vazken Mouradian απέθανε και ο Eddie Isseyegh διορίστηκε διαχειριστής της περιουσίας του.

Η Μίσθωση της 11ης Οκτωβρίου, 1950, ενεγράφη στο Επαρχιακό Κτηματολόγιο Λεμεσού με Αρ. L1.

Στις 2 Απριλίου, 1965, ο Isseyegh, ως διαχειριστής της περιουσίας του Vazken Mouradian, και οι άλλοι δύο μισθωτές - Haig Mouradian και Haverj Mouradian - εκχώρησαν και/ή πώλησαν στον εφεσίβλητο τα δικαιώματά τους κάτω από τη Μίσθωση. 5

Την ίδια ημέρα, ο εφεσίβλητος και οι τρεις πιο πάνω, με ξεχωριστές επιστολές κοινοποίησαν στον Έπαρχο Λεμεσού τη μεταξύ τους συμφωνία και ζήτησαν την έγκριση της πώλησης και/ή εκχώρησης και την αναγκαία γραπτή άδεια για τη μεταβίβαση στον εφεσίβλητο της γης και του κτιρίου, σύμφωνα με τους όρους της Μίσθωσης - (βλ. Τεκμήρια 3 και 4). 10

Καμιά απάντηση δε δόθηκε στις επιστολές αυτές. 15

Ο εφεσίβλητος πλήρωσε στους πρώην μισθωτές το συμφωνημένο ποσό. Πήρε την κατοχή της γης και του κτιρίου. Ήταν γνωστός στην Κυβέρνηση από τη μίσθωση, με ίδιους όρους, άλλης κρατικής δασικής γης στην ίδια τοποθεσία. Πλήρωνε έκτοτε το ενοίκιο, τους φόρους και όλες τις επιβαρύνσεις. 20

Ο κ. Σταύρου, Μ.Ε.1, μισθωτής μέρους του κτιρίου, συνέχισε να έχει σχέση μισθωτή και εκμισθωτή με τον εφεσίβλητο.

Ο όρος 2(b) της Μίσθωσης έχει:-

“(b) If six months before the expiration of the first term the Tenant shall give the Landlord a notice in writing to the effect that he the Tenant desires the first term to be extended for a further term of thirty three years (hereinafter referred to as ‘the second term’), then at the option of the Landlord either this Agreement shall remain in force for the second term subject to the stipulations and conditions herein contained or shall be determined and in case of such determination the Landlord shall take over the stone building, and all or any other buildings or structures which may hereafter be erected on the plot of forest land hereby demised under the terms of this Agreement by paying to the Tenant the value of the stone building and of all or any other buildings or structures aforesaid, 25
30
35

such value to be fixed by the Governor of the Colony of Cyprus.”

5 Στις 10 Οκτωβρίου, 1969, μέσα στην προθεσμία που προβλέπει ο όρος 2(b) της Μίσθωσης, με επιστολή προς το Υπουργικό Συμβούλιο, εκφράστηκε η επιθυμία παράτασης της Μίσθωσης για την περαιτέρω περίοδο των 33 χρόνων - δεύτερη περίοδος - με βάση τους ίδιους όρους που περιέχονται σ' αυτή, και εγγραφής της στο όνομα του εφεσίβλητου. Υπενθυμίζεται στην επιστολή ότι η μίσθωση εκχωρήθηκε στον εφεσίβλητο στις 2 Απριλίου, 1965, και τούτο κοινοποιήθηκε στην Κυβέρνηση με επιστολές της ίδιας ημερομηνίας.

10 Στις 15 Οκτωβρίου, 1969, ο Γραμματέας του Υπουργικού Συμβουλίου γνώρισε λήψη της επιστολής - αίτησης ημερομηνίας 10 Οκτωβρίου, 1969, η οποία παραπέμφθηκε στο Υπουργείο Εσωτερικών για εξέταση. Καμιά απάντηση δε δόθηκε σ' αυτή.

15 Ο εφεσίβλητος συνέχισε να κατέχει το μίσθιο. Έκαμε βελτιωτικά έργα στο κτίριο. Πλήρωνε στην Κυβέρνηση το συμφωνημένο ενοίκιο, τους φόρους, τέλη και επιβαρύνσεις. Αυτό συνεχίστηκε για περίοδο τριών χρόνων, που άρχιζαν την 1η Μαΐου, 1970, 1971 και 1972, αντίστοιχα.

20 Στις 19 Οκτωβρίου, 1972, και 20 Οκτωβρίου, 1972, στάληκαν περίπου πανομοιότυπες επιστολές στον εφεσίβλητο και στον Isseyegh, ως διαχειριστή της περιουσίας του Vazken Mouradian και πληρεξούσιο αντιπρόσωπο των Haig και Haverj Mouradian. Με τις επιστολές αυτές πληροφορούνταν ότι η αίτηση ημερομηνίας 10 Οκτωβρίου, 1969, απορρίφθηκε: θα καταβαλλόταν από την Κυβέρνηση
25 στον Isseyegh το ποσό των £2.316,00, αξία των κτιρίων, και η Κυβέρνηση ήταν διατεθειμένη να συνάψει νέα σύμβαση μισθώσεως από έτους εις έτος - (βλ. Τεκμήρια 7 και 8).

30 Στις 24 Φεβρουαρίου, 1973, στάληκε στον εφεσίβλητο επιστολή από το Υπουργείο Εσωτερικών, με την οποία του εξητείτο να απαντήσει, μέσα σε 30 μέρες από την ταχυδρόμηση της επιστολής, αν ενδιαφερόταν “διά την εν λόγω κρατικήν (δασικήν) γην εις Τρόδος”, άλλως θα λαμβανόταν ανάλογη ενέργεια - (βλ. Τεκμήριο 9).

Παρόμοια επιστολή στάληκε και στον κ. Isseyegh.

35 Στις 20 Μαρτίου, 1973, ο Isseyegh, με επιστολή προς το αρμόδιο Κυβερνητικό Τμήμα, αναφέρθηκε στις επιστολές ημερομηνίας 19 Οκτωβρίου, 1972, και 24 Φεβρουαρίου, 1973, υπέμνησε τις δικές του επιστολές ημερομηνίας 2 Απριλίου, 1965, και 10 Οκτωβρίου, 1969,

και επιβεβαίωσε ότι ο εφεσίβλητος είχε όλα τα δικαιώματα και κατείχε το πετροκτιστο κτίριο από το 1965. Ζήτησε όπως, για οποιοδήποτε θέμα αναφορικά με τη Μίσθωση, αναφέρονται στον εφεσίβλητο - (βλ. Τεκμήριο 10).

Την ίδια ημέρα ο δικηγόρος του εφεσίβλητου, με επιστολή προς το ίδιο Κυβερνητικό Τμήμα, αναφέρθηκε στο όλο ιστορικό και κατέληξε ότι έγινε νόμιμη εκχώρηση το 1965. Ζήτησε όπως ο εφεσίβλητος αναγνωρίζεται ως μισθωτής, με βάση την παράγραφο 2(b) της Μίσθωσης, για τη δεύτερη περίοδο - (βλ. Τεκμήριο 11). Για υποστήριξη πρόβαλε ότι δεν υπήρξε άρνηση συγκατάθεσης ή/και άδειας, η οποία δόθηκε σιωπηρά, λαμβανομένου υπόψη πως ο εφεσίβλητος ήταν γνωστός από τη μίσθωση παρακείμενης κρατικής δασικής γης. Για πολύ μακρά περίοδο ο εφεσίβλητος πλήρωνε το ενοίκιο, τους φόρους και τα δικαιώματα, είχε την κατοχή και προέβη σε επιδιορθώσεις, χωρίς καμιά ένσταση από τη Δημοκρατία ή οποιαδήποτε όργανά της.

Στις 24 Μαΐου, 1973, στάλθηκε απαντητική επιστολή στο δικηγόρο του εφεσίβλητου, με την οποία τον πληροφόρησαν ότι η Κυβέρνηση αποφάσισε να μην ανανεώσει τη Μίσθωση για δεύτερη περίοδο 33 χρόνων, να πληρώσει στον εφεσίβλητο, σύμφωνα με τους όρους της Μίσθωσης, £2.316,00, αξία των υποστατικών που βρισκόνταν στην κρατική γη - αντικείμενο μίσθωσης και να συνάψει νέα συμφωνία από έτους εις έτος. Τάχτηκε περίοδος 30 ημερών για να αποφασίσει ο εφεσίβλητος εάν θα αποδεχόταν την πρόταση αυτή.

Στις 23 Ιουνίου, 1973, ο δικηγόρος του εφεσίβλητου, με επιστολή, πρόβαλε ότι, σύμφωνα με την παράγραφο 2(b) της Μίσθωσης, ο εφεσίβλητος είναι μισθωτής του ακινήτου/μισθίου για περίοδο 33 χρόνων, από τις 30 Απριλίου, 1970, και απέρριψε την πρόταση της Κυβέρνησης - (βλ. Τεκμήριο 13).

Στις 3 Αυγούστου, 1973, ζητήθηκε γραπτώς όπως ο εφεσίβλητος εκκενώσει την ακίνητο ιδιοκτησία μέσα σε τρεις μήνες ή να προβεί στη σύναψη νέας μονοετούς σύμβασης - (βλ. Τεκμήριο 14).

Την 1η Σεπτεμβρίου, 1973, ο εφεσίβλητος καταχώρισε την Αγωγή Αρ. 2617/73, με την οποία ζητούσε τη θεραπεία που δόθηκε από το Δικαστήριο Λεμεσού στην εκκαλούμενη απόφαση, ημερομηνίας 16 Ιουνίου, 1990.

Η εικόνα της δεκαεπτάχρονης περιπλάνησης της υπόθεσης είναι αξιοθρήνητη. Η ευθύνη βαρύνει, κυρίως, τους διαδίκους. Ενδεικτι-

5 κά αναφέρομε πως η Έκθεση Υπερασπίσεως καταχωρίστηκε τέσσερα χρόνια και δέκα μέρες μετά την ημερομηνία της καταχώρισης της Έκθεσης Απαιτήσεως. Αυτό δεν απαλλάσσει τα Δικαστήρια, που έχουν την ευθύνη της απονομής της δικαιοσύνης μέσα σε εύλογο χρόνο. Οι Δικαστές που δίκασαν τελικά την υπόθεση την παρέλαβαν το Δεκέμβριο του 1988.

Τα ζητήματα που ηγήθησαν στο πρωτόδικο Δικαστήριο και στην έφεση είναι:-

- 10 1. Μπορούσε να προωθηθεί η αγωγή από τον εκδοχέα χωρίς να ενωθεί ως ενάγων και ο εκχωρητής;
2. Ήταν νομικά δυνατή η εκχώρηση δικαιωμάτων της μίσθωσης ακίνητης περιουσίας από τον εκχωρητή;
- 15 3. Η εκχώρηση, εάν ήταν επιτρεπτή νομικά, ήταν έγκυρη, εφόσον δε δόθηκε γραπτή άδεια από τον ιδιοκτήτη, όπως προβλέπει η παράγραφος 4(k)(i) της Μίσθωσης;
και
4. Παρατάθηκε η μίσθωση στη δεύτερη περίοδο των 33 χρόνων από την 1η Μαΐου, 1970;

20 Το πρωτόδικο Δικαστήριο ορθά αποφάσισε ότι ο εκδοχέας νομιμοποιείται να καταχωρίσει την αγωγή στο όνομά του και να διεκδικήσει αυτοδίκαια τα δικαιώματα από την εκχώρηση, χωρίς να χρειάζεται να συνενώσει τον εκχωρητή - [βλ. *Chrysostomou v. Chalkousi & Sons* (1978) 1 C.L.R. 10 και *Markidou v. Kiliaris and Another* (1983) 1 C.L.R. 392].

25 Στην υπόθεση *Weddell v. J.A. Pearce & Major* [1987] 3 All E.R. 624, αποφασίστηκε ότι ο εκδοχέας έχει locus standi ως ενάγοντας και η μη συνένωση του εκχωρητή δεν καθιστούσε την αγωγή άκυρη. Εν πάση περιπτώσει, παρόλο ότι η συνένωση του εκχωρητή είναι επιθυμητή, η μη συνένωσή του δεν καθιστά τη διαδικασία άκυρη. Αν το
30 Δικαστήριο κρίνει ότι η παρουσία του είναι αναγκαία, μπορεί να συνενωθεί με βάση τη Διαταγή 9, Θεσμός 10.

Ο λόγος εφέσεως εναντίον αυτού του μέρους της απόφασης του πρωτόδικου Δικαστηρίου ορθά εγκαταλείφθηκε από τον ευπαιδευτο δικηγόρο της Δημοκρατίας.

35 Οι δύο πλευρές ανέπτυξαν τα επιχειρήματά τους πάνω στο δει-

τερο ζήτημα, με βάση τις γενικές αρχές του Δικαίου, που ίσχυαν τον ουσιώδη χρόνο στην έννομη τάξη της Κύπρου και της Αγγλίας.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο ακολούθησε την ίδια πορεία και κατέληξε ότι, με βάση το Δίκαιο της Επιείκειας, η εκχώρηση ήταν νομικά δυνατή, παρόλο ότι η μίσθωση στην Κύπρο δε δημιούργησε εμπράγματο δικαίωμα και ο μισθωτής είχε μόνο ενοχικό δικαίωμα - (βλ. *Cyprus Cinema & Theatre Co. Ltd. v. Christodoulos Karmiotis* (1967) 1 C.L.R. 42).

Μετά τις αγορεύσεις των δικηγόρων ενώπιόν μας, επανανοιίξαμε την υπόθεση και ζητήσαμε τις απόψεις τους αναφορικά με την εφαρμογή και επιρροή στην παρούσα υπόθεση των προνοιών του περί Δημοσίων Γαιών (Εκμίσθωσης) Νόμου, Κεφ. 230, (ο "Νόμος"), που μπήκε σε ισχύ στις 6 Ιουνίου, 1882, και συνεχίζει να ισχύει χωρίς να έχει τροποποιηθεί ή επηρεαστεί από μεταγενέστερους νόμους.

Ο Νόμος εξουσιοδοτεί τον Κυβερνήτη - μετά την Ανεξαρτησία το Υπουργικό Συμβούλιο - να εκμισθώνει, για περίοδο όχι μεγαλύτερη των 500 χρόνων, για οικοδομικούς σκοπούς, γη, η οποία δεν κατέχεται από οποιοδήποτε, αντί ονομαστικού ή ουσιαστικού ενοικίου και με τέτοιους όρους που ήθελε αποφασίσει ο Κυβερνήτης εν Συμβουλία. Το μίσθιο - γη πρέπει να χρησιμοποιείται μόνο για την ανέγερση κατοικίας ή κατοικιών με τέτοια συνήθη και άλλα βοηθητικά κτίρια και γραφεία. Προβλέπεται η διαδικασία έρευνας, όσον αφορά την ιδιοκτησία της γης. Η μίσθωση εγγράφεται στο Κτηματολόγιο της επαρχίας στην οποία βρίσκεται η γη. Οι φόροι και οποιαδήποτε άλλες επιβαρύνσεις, αναφορικά με τη γη, τα κτίρια και τα δέντρα, είναι υποχρέωση του μισθωτή.

Το Άρθρο 3 προβλέπει:-

"3. Every lease granted under this Law shall be binding upon the lessee and his successors by inheritance or by assignment (voluntary or otherwise); and no assignment shall release the lessee from his liability under the lease, except with the consent of the Governor."

Στη Μίσθωση - Τεκμήριο 1 αναφέρεται ότι ο όρος "tenant" περιλαμβάνει τους κληρονόμους, διαχειριστές και εκδοχείς. Αυτό είναι σύμφωνο με το Άρθρο 3 του Νόμου.

Το Άρθρο 16 αναφέρεται στην πληρωμή των φόρων από το μισθωτή και τους διαδόχους του με κληρονομική διαδοχή ή με εκχώρηση.

Το λεκτικό και το περιεχόμενο των αρχικών Μισθώσεων του 1937 και 1938 στο **Samuel V. Mouradian** και της Μίσθωσης Αρ. 42/50 της 11ης Οκτωβρίου, 1950, και η εγγραφή της στο Κτηματολόγιο Λεμεσού συνάδουν με τις πρόνοιες του Νόμου.

5 Είναι πρόδηλο, και έγινε αποδεκτό και από τους δικηγόρους των διαδίκων, ότι η Μίσθωση Αρ. 42/50 έγινε με βάση το Νόμο αυτό και ότι η εκχώρηση ήταν νομικά επιτρεπτή, ανεξάρτητα από τις γενικές αρχές του δικαίου και τις νομικές ρυθμίσεις για τις άλλες μισθώσεις ακίνητης ιδιοκτησίας στην έννομη τάξη της Κύπρου.

10 Η παράγραφος 4(κ)(i) και (ii) της Μίσθωσης προβλέπει ότι υπενοικίαση της γης ή κτιρίων του μισθίου δεν μπορεί να γίνει χωρίς την προηγούμενη γραπτή άδεια του ιδιοκτήτη, με την ακόλουθη επιφύλαξη:-

15 “Provided that in either of the above cases the permission of the Landlord as aforesaid shall not be withheld whenever the Tenant furnishes references for such person to the satisfaction of the Landlord and provided further that the Tenant shall continue to be liable under this Agreement.”

20 Η Δημοκρατία δεν αρνήθηκε να δώσει την άδεια - συγκατάθεσή της. Απλώς εσιώπησε.

Στο Halsbury's Laws of England, Τρίτη Έκδοση, Τόμος 23, σελ. 634, παράγραφο 1340, διαβάζουμε:-

25 “It will generally be unreasonable for the landlord to refuse consent on grounds unconnected with the personality of the proposed assignee or the nature of the proposed user or occupation of the premises.”

Στην υπόθεση **Gibbs and Houlder Bros. & Co. Lim's. Lease, In Re** [1925] L.J.R. 94 Ch. 312, ο Δικαστής Warrington είπε στη σελ. 320:-

30 “... whether a particular act is reasonable or unreasonable is obviously one that cannot be determined on abstract considerations.”
“... you must find in the objection something which connects it either with the personality of the intended assignee suggested as the new tenant of the property or with the user which he is likely to make of the property to be assigned to him.”

Είναι γενική αρχή ότι, όπου η γραπτή άδεια του ιδιοκτήτη είναι αναγκαία για την εκχώρηση, προφορική άδεια δεν είναι επαρκής, εκτός εάν ο ιδιοκτήτης παραιτηθεί (waived) από την ανάγκη γραπτής συγκατάθεσης.

Στην παρούσα υπόθεση υπάρχει πρόνοια για γραπτή άδεια. Ο ιδιοκτήτης, όμως, σύμφωνα με την επιφύλαξη της παραγράφου 4(k), δε δικαιούται να αρνηθεί να δώσει την άδειά του όταν ο μισθωτής παρουσιάσει συστάσεις για το πρόσωπο του εκδοχέα προς ικανοποίηση του ιδιοκτήτη. Ο εκδοχέας - εφεσίβλητος ήταν μισθωτής της Δημοκρατίας, γνωστό πρόσωπο, και οι συστάσεις, κάτω από τις ειδικές περιστάσεις της υπόθεσης, θα ήταν περιττές. Περαιτέρω, ο ιδιοκτήτης δέχτηκε τον εκδοχέα -εφεσίβλητο ως μισθωτή. Από το 1965 ο εφεσίβλητος εκτελούσε όλες τις υποχρεώσεις και ασκούσε όλα τα δικαιώματα του μισθωτή. Αυτός κατείχε το μίσθιο, αυτός το βελτίωσε με έξοδά του, αυτός πλήρωνε όλο το ενοίκιο, τους φόρους και τα τέλη. Δεν προβλήθηκε ισχυρισμός άγνοιας από μέρους του ιδιοκτήτη, γιατί τέτοιος ισχυρισμός θα ήταν αβάσιμος και ανυπόστατος.

Στο Halsbury's Laws of England, Τέταρτη Έκδοση, Τόμος 27, παράγραφος 375, διαβάζουμε:-

“375. Acceptance by landlord of assignee as tenant. The landlord is debarred from insisting on the necessity of consent if he has accepted the assignee as tenant in the place of the assignor, but this acceptance is not to be inferred merely from the fact that possession has been given to the assignee with the knowledge of the landlord and without objection on his part; this, while an important element, is not conclusive where the facts show that the landlord did not intend to accept the assignee. Further, the landlord is not bound to assent to the assignment on the ground that he stood by while the assignee was spending money on the property, unless the circumstances are such as to estop him from setting up the breach of covenant.”

Στην Έκθεση Υπερασπίσεως η Δημοκρατία ισχυρίζεται ότι δέχτηκε τον εφεσίβλητο ως μισθωτή από χρόνο σε χρόνο. Δεν υπάρχει οποιοδήποτε στοιχείο που να στηρίζει αυτό τον ισχυρισμό. Το αντίθετο - όλα τα περιστατικά της υπόθεσης δεικνύουν προς την άλλη κατεύθυνση. Η Δημοκρατία σιωπηρά, για μακρά χρονική περίοδο, δέχτηκε τον εφεσίβλητο ως εκδοχέα - μισθωτή. Παραιτήθηκε από την αναγκαιότητα της γραπτής άδειας. Δεν ήταν η Δημοκρατία απλώς θεατής της χρήσης της κατοχής του ακινήτου από τον εφεσίβλητο.

Το τελευταίο σημείο, το οποίο με πολλή ζέση ανέπτυξε ο δικηγόρος της Δημοκρατίας, είναι ότι δεν υπήρξε παράταση της περιόδου της μίσθωσης.

5 Τόσο στην Έκθεση Υπερασπίσεως, όσο και ενώπιον του Δικαστηρίου, ισχυρίστηκε ότι η Δημοκρατία, με τη λήψη του ενοικίου και των φόρων, δημιούργησε μίσθωση από χρόνο σε χρόνο.

10 Ο δικηγόρος του εφεσίβλητου εισηγήθηκε ότι η Δημοκρατία δεν άσκησε ρητά την επιλογή που δικαιούταν με βάση τη Μίσθωση, δέχτηκε την πληρωμή του ενοικίου για τρία συνεχή χρόνια, την πληρωμή των φόρων και ενεργούσε με τέτοιο τρόπο, ώστε το μόνο συμπέρασμα που μπορούσε να εξαχθεί ήταν ότι σιωπηρά δέχτηκε την παράταση της μίσθωσης για τη δεύτερη περίοδο. Κωλύεται να ισχυριστεί το αντίθετο.

15 Η παράγραφος 2(b) της Μίσθωσης προβλέπει ότι ο μισθωτής εκδηλώνει γραπτώς, μέσα στην καθορισμένη προθεσμία, την επιθυμία του για παράταση της πρώτης περιόδου για περαιτέρω περίοδο 33 χρόνων - (η δεύτερη περίοδος). Με επιλογή του ιδιοκτήτη, η Σύμβαση Μισθώσεως παραμένει σε ισχύ για τη δεύτερη περίοδο, ή τερματίζεται. Η ορθή ερμηνεία της παραγράφου αυτής είναι ότι το δικαίωμα επιλογής πρέπει να ασκείται πριν την εκπνοή της πρώτης περιόδου.

25 Ο εφεσίβλητος, ως εκδοχέας, υποκαταστάθηκε πλήρως στη θέση των εκχωρητών. Με την εκχώρηση μεταβίβαστηκε σ' αυτό και το οποιοδήποτε δικαίωμα για παράταση της μίσθωσης - (βλ. Halsbury's Laws of England, Τέταρτη Έκδοση, Τόμος 27, παράγραφοι 358, 388 και 389).

30 Ο εκδοχέας - εφεσίβλητος κοινοποίησε γραπτώς, πέραν των έξι μηνών πριν από τη λήξη της πρώτης περιόδου, την επιθυμία του για παράταση της μίσθωσης για τη δεύτερη περίοδο. Η ιδιοκτήτρια Δημοκρατία γνώρισε λήψη της επιστολής του. Για τρία συνεχή χρόνια δε δημοποίησε την επιλογή της για παράταση ή τερματισμό. Στην περίοδο αυτής της τριετίας οι σχέσεις των μερών συνέχιζαν, ουσιαστικά, ως να ήταν σχέσεις ιδιοκτήτη και μισθωτή. Και οι δύο πλευρές εκτελούσαν όλες τις υποχρεώσεις, όπως καθορίζονται στη γραπτή Σύμβαση Μισθώσεως Αρ. 42/50. Ο εφεσίβλητος πλήρωνε στις καθορισμένες ημερομηνίες το ενοίκιο, που γινόταν αποδεκτό χωρίς καμιά επιφύλαξη.

Το ερώτημα είναι αν ο ιδιοκτήτης, με τις πράξεις ή παραλείψεις του, παραιτήθηκε από το δικαίωμά του να τεματίσει τη μίσθωση και συγκατατέθηκε στη συνέχισή της για τη δεύτερη περίοδο. Αυτό είναι θέμα γεγονότων και, στην απουσία στοιχείων που να αποκλείουν την παράταση, ο μισθωτής κατέχει το μίσθιο με βάση τους όρους της Σύμβασης. 5

Ο νόμος εξυπακούει νέα συμφωνία με βάση τους όρους που προβλέπονται στην αρχική - (βλ. Halsbury's Laws of England, Τετάρτη Έκδοση, Τόμος 27, παράγραφος 181).

Αναφορικά με τις συνέπειες της λήξης ενοικίου από τον ιδιοκτήτη μετά τη λήξη της αρχικής μίσθωσης, βλέπε (*Doe d. Cheny v. Batten* [1775 to 1802] All E.R. (Rep.) 594, στη σελ. 595). 10

Στην υπόθεση *Longrigg Burrough & Trounson v. Smith* [1979] 251 EG 847, στη σελ. 849 ειπώθηκε:-

“The question now is a purely open question; it is simply: is it right and proper to infer from all the circumstances of the case, including the payments, that the parties had reached an agreement for a tenancy? I think it does not now go any further than that.” 15

Στην υπόθεση *Cardiothoracic Institute v. Shrewdcrest Ltd.* [1986] 3 All E.R. 633, στη σελ. 641 ειπώθηκε:- 20

“In the typical case where the giving and receiving of rent leaves the court to infer the existence of a periodic tenancy, it is on the footing that this is the interpretation which best fills the vacuum which the parties have left. Thus, in what used to be the ordinary case of a tenancy unaffected by statutory prolongation or protection coming to an end, and the parties giving and receiving rent but not expressly agreeing on the creation of a new tenancy, the preferred solution that the law has adopted is a periodic tenancy, on the footing that that is what the parties must have intended or be taken to have intended.” 25 30

Η γραπτή Σύμβαση Μισθώσεως δεν καθορίζει τρόπο άσκησης του δικαιώματος επιλογής του ιδιοκτήτη για παράταση η τεματισμό της. Μπορεί να κριθεί ότι ασκήθηκε με βάση τη συμπεριφορά του ιδιοκτήτη - (βλ. *Gardner v. Blaxill* [1960] 2 All E.R. 457).

Ο ιδιοκτήτης δεν παρουσίασε καμιά μαρτυρία που να έχει οποιαδήποτε σχέση με το κρινόμενο ζήτημα, εκτός από τα έγγραφα στα 35

οποία έχομε αναφερθεί.

- 5 Ο εφεσίβλητος κατέθεσε ότι, μετά τις 30 Απριλίου, 1970, εκτελούσε όλες τις υποχρεώσεις και ασκούσε όλα τα δικαιώματα, με βάση τη Μίσθωση, και θεωρούσε ότι η Δημοκρατία, με τη συμπεριφορά της, άσκησε το δικαίωμα επιλογής για παράταση της μίσθωσης στη δεύτερη περίοδο.

- 10 Από όλα τα ενώπιόν μας στοιχεία, κρίνομε ότι ορθά το πρωτόδικο Δικαστήριο κατέληξε ότι δε δημιουργήθηκε μίσθωση από χρόνο σε χρόνο. Από την πληρωμή και είσπραξη του ενοικίου και το σύνολο των περιστάσεων που περιβάλλουν την υπόθεση, καταλήγουμε στο ασφαλές συμπέρασμα ότι, με τη διαγωγή της η Δημοκρατία, άσκησε το δικαίωμα επιλογής παράτασης της μίσθωσης στη δεύτερη περίοδο. Η Δημοκρατία κωλύεται από του να προβάλει αντίθετη θέση, την οποία, μάλιστα, δεν υποστηρίζει κανένα πραγματικό γεγονός.

- 15 Συνοψίζοντας, οι μισθωτές της Σύμβασης Μισθώσεως Αρ. 42/50, της 11ης Οκτωβρίου, 1950, εκχώρησαν το 1965, εξ ολοκλήρου, τα δικαιώματά τους στον εφεσίβλητο, ο οποίος, ως εκδοχέας, ασκούσε όλα τα δικαιώματα και εκτελούσε όλες τις υποχρεώσεις μέχρι τη λήξη της πρώτης περιόδου. Μέσα στην προθεσμία που προβλέπει η Μίσθωση
20 κοινοποιήθηκε στον ιδιοκτήτη η επιθυμία παράτασης για τη δεύτερη περίοδο. Για τρία συνεχή χρόνια οι σχέσεις των μερών συνέχιζαν να είναι όπως προβλέπονται στους όρους της Μίσθωσης. Η Δημοκρατία ενήργησε, με τη λήψη του ενοικίου, την αποδοχή της πληρωμής των φόρων, με τον τρόπο και τη συμπεριφορά της, χωρίς καμιά επι-
25 φύλαξη. Δεν έδωσε καμιά εξήγηση γι' αυτή τη συμπεριφορά. Ως εκ τούτου, θεωρείται ότι άσκησε την επιλογή της υπέρ της παράτασης και κωλύεται από του να προβάλει αντίθετους ισχυρισμούς. Οι επιστολές του Οκτωβρίου, του 1972, που κοινοποίησαν, τόσο πολύ καθυστερημένα, αρνητική απόφαση, δεν ασκούν επιρροή στην παρούσα
30 υπόθεση. Δεικνύουν, όμως, ότι σε κάποιο από τους μηχανισμούς της Διοίκησης υπήρξε καθυστέρηση ή/και αμέλεια, η οποία επενεργεί σε βάρος της Δημοκρατίας. Αυτό δεν μπορεί να αποτελέσει στοιχείο επιβαρυντικό για τον επιμελή εφεσίβλητο.

Η έφεση απορρίπτεται.

- 35 Κάτω από όλα τα περιστατικά της υπόθεσης, δε γίνεται καμιά διαταγή για έξοδα.

Η έφεση απορρίπτεται χωρίς έξοδα.