

22 Μαΐου, 1995

[ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΞΕΝΗΣ ΛΑΡΚΟΣ,

Εφεσείων,

v.

ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ,

Εφεσίβλητου.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 8656).

-
- Ερμηνεία Νόμου — Δύο δυνατές ερμηνείες — Επικράτηση της συνάδουσας προς το Σύνταγμα ή Διεθνή Σύμβαση — Αρμοδιότητα Δικαστηρίου να ερμηνεύει Νόμο — Αγγλική νομολογία για χρήση κοινοβουλευτικού υλικού στην ερμηνεία Νόμου.* 5
- Ευρωπαϊκή Σύμβαση Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων — Δικαίωμα σεβασμού περιουσίας κατά το Άρθρο 14 — Δικαιώματα θέσμιου ενοικιαστή.* 5
- Αρχές της ισότητας — Συμπερίληψη της Κυβέρνησης της Κύπρου στον όρο “ενοικιαστής” στον περί Ενοικιοστασίου Νόμο του 1983 (Ν.23/83) και μη συμπερίληψή της στον όρο “ιδιοκτήτης” — Τήρηση της αρχής της ισότητας που κατοχυρώνεται στο Άρθρο 28 του Συντάγματος.* 10
- Ιδιοκτήτης και ενοικιαστής — Χρήση του όρου “νομικό πρόσωπο” στον ορισμό του “ιδιοκτήτη” στον περί Ενοικιοστασίου Νόμο του 1983 (Ν.23/83) — Μη συμπερίληψη στον όρο, του Κράτους ή της Κυβέρνησης της Δημοκρατίας.* 15
- Κράτος — Δέσμευση από τους ψηφιζόμενους νόμους — Προϋποθέσεις δέσμευσης σύμφωνα με το Άρθρο 44 του περί Ερμηνείας Νόμου Κεφ. 1.* 20
- Ο εφεσείων ήταν κάτοχος Κυβερνητικής κατοικίας στη Λευκωσία. Ειδοποιήθηκε ότι η άδεια κατοχής της τερματίστηκε και κλήθηκε να την παραδώσει. Δε συμμορφώθηκε και καταχωρήθηκε ενα-* 25

ντίον του αγωγή έξωσης στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας.

5 Στην υπεράσπισή του ο εφεσείων υποστήριξε ότι ήταν θέσμιος ενοικιαστής και συνεπώς το πλήρες Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας δεν είχε αρμοδιότητα. Το πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε την ένσταση. Έκρινε ότι η Κυβέρνηση δεν δεσμεύεται από τον πε-
 10 ρί Ενοικιοστασίου Νόμο του 1983 (Ν.23/83), θεώρησε τον εφεσειό-
 ντα σαν παρανόμως κατέχοντα την κατοικία μετά τον τερματισμό της ενοικίασης και εξέδωσε το διάταγμα που του ζητήθηκε.

15 Με την παρούσα έφεση, ο εφεσείων επιδιώκει ανατροπή της πρωτόδικης απόφασης, επιμένοντας ότι η Κυβέρνηση δεσμεύεται από τον νόμο.

15 Δεν αμφισβητήθηκε ότι η διαφορά ήταν ιδιωτικού και όχι δημο-
 σίου δικαίου.

20 Οι δικηγόροι του εφεσειόντα εισηγήθηκαν, ότι το άρθρο 2 του
 περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν.23/83), ορίζει ποιούς “πε-
 ριλαμβάνει” ο όρος “ιδιοκτήτης” επομένως ο ορισμός δεν είναι εξα-
 ντλητικός· ότι ο ίδιος ορισμός αναφέρεται και σε “νομικό πρόσω-
 25 πο” και αφού το κράτος είναι νομικό πρόσωπο θεωρείται ρητά ως
 ιδιοκτήτης για τους σκοπούς του Νόμου και τυχόν αμφιβολία αίρε-
 ται με αναφορά στο Νομοσχέδιο που κατατέθηκε στη Βουλή των
 30 Αντιπροσώπων, στο οποίο ο ορισμός του “ιδιοκτήτη” κατέληγε με
 τη ρητή εξαίρεση της Κυβέρνησης της Κυπριακής Δημοκρατίας. Η
 μη συμπεριληψη της στον όρο θα απέληγε, εισηγήθηκαν, σε άνιση
 μεταχείριση κατά παράβαση του άρθρου 28 του Συντάγματος και
 του άρθρου 14 της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Ανθρωπίνων Δικαιωμά-
 35 των, διότι θα παρεχόταν στο κράτος, που προστατεύεται ρητά ως
 “ενοικιαστής” κατά το Νόμο δικαίωμα, χωρίς ταυτόχρονα να υπό-
 κείται στις αντίστοιχες υποχρεώσεις του “ιδιοκτήτη”· ότι το άρθρο
 44 του Κεφ.1, σύμφωνα με το οποίο κανένας Νόμος δε θα επηρεά-
 ζει κατά οποιοδήποτε τρόπο τα δικαιώματα του Στέμματος
 40 (Crown), εκτός αν αυτό προβλέπεται ρητά, ή εκτός αν προκύπτει ως
 αναγκαίο συμπέρασμα ότι θα δεσμεύεται, αναφέρεται σε δικαιώμα-
 τα ξένης Κυβέρνησης και όχι στην Κυπριακή Δημοκρατία και ότι
 αντίκειται προς το άρθρο 28 του Συντάγματος και κατ’ ελάχιστο θα
 πρέπει να προσαρμοστεί προς αυτό.

40 Οι δικηγόροι του εφεσίβλητου υποστήριξαν την αιτιολογία της
 πρωτόδικης απόφασης. Εισηγήθηκαν ότι η μη δέσμευση της Κυβέ-
 ρνησης προκύπτει από τις ίδιες τις ερμηνευτικές διατάξεις του νόμου
 και επιπλέον ότι η έφεση θα έπρεπε να απορριφθεί κατ’ εφαρμογή

του άρθρου 44 του περί Ερμηνείας Νόμου Κεφ. 1. Αμφισβήτησαν επίσης το συσχετισμό μεταξύ του Νόμου και της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων καθώς και τη δυνατότητα χρήσης κοινοβουλευτικού υλικού ως ερμηνευτικού βοηθήματος.

Αποφασίστηκε, ότι:

- (1) Η εφαρμογή του αξιώματος πως όπου το κείμενο του Νόμου επιτρέπει δύο λύσεις επικρατεί εκείνη που συνάδει προς το Σύνταγμα ή τη Διεθνή Σύμβαση, προϋποθέτει κρίση ότι η μια από τις προσφερόμενες επιλογές πράγματι θα ήταν αντίθετη προς το Σύνταγμα ή τη Διεθνή Σύμβαση. 5
10
- (2) Το άρθρο 14 της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων σε συνδυασμό με το άρθρο 1 του Πρώτου Πρωτοκόλλου που κατοχυρώνει το δικαίωμα σεβασμού της περιουσίας, δεν παραβιάζονται με την απόφαση, διότι θα έπρεπε να συντρέχει σαν προϋπόθεση, η ιδιότητα του εφεσείοντα σαν θέσιμου ενοικιαστή, που αυτό δεν είναι δεδομένο αλλά το ζητούμενο. 15
20
- (3) Δεν παραβιάζεται η αρχή της ισότητας, που κατοχυρώνεται από το άρθρο 28 του Συντάγματος, διότι η Κυβέρνηση είναι δυνατόν κατά τον περί Ενοικιοστασίου Νόμο του 1983 (Ν.23/83) να είναι "ενοικιαστής" χωρίς να θεωρείται ταυτοχρόνως και "ιδιοκτήτης". 20
25
- (4) Ο Νόμος εντάσσει στον όρο "ιδιοκτήτης" τον δικαιούμενο στην κατοχή του ακινήτου για να περιληφθεί σ' αυτόν η τεχνική έννοια με την οποία χρησιμοποιήθηκε το ρήμα "περιλαμβάνει". 25
- (5) Η χρήση του όρου "νομικό πρόσωπο" στον ορισμό του "ιδιοκτήτη", σαφώς δεν παραλέμπει ή στο Κράτος ή στην Κυβέρνηση της Δημοκρατίας. 30
- (6) Η Κ.Δ.Π. 2/86 και στη συνέχεια ο περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) (Αρ.2) Νόμος του 1992 (Ν.100(1)/92) δεν έχουν ερμηνευτική αξία ως προς τον όρο "ιδιοκτήτης" στο Νόμο. 35
- (7) Η ερμηνεία των Νόμων είναι αποκλειστική ευθύνη του Δικαστηρίου. 40
- (8) Ο όρος "ιδιοκτήτης" στον περί Ενοικιοστασίου Νόμο του 1975 (Ν.36/75), αναφέρεται σε "πρόσωπο" που δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι περιλαμβάνει την Κυβέρνηση, λαμβανομένου υπόψη του όρου στον περί Ερμηνείας Νόμο Κεφ. 1.

- 5 (9) Το άρθρο 44 του περί Ερμηνείας Νόμου Κεφ.1, αποτελεί μέρος της Κυπριακής Νομοθεσίας και δεν περιέχει οποιασδήποτε μορφής ουσιαστική ρύθμιση, αφού στην πραγματικότητα συνιστά μέθοδο εκδήλωσης της σταθερής επιλογής της Βουλής των Αντιπροσώπων περί μη δέσμευσης της Κυπριακής Δημοκρατίας, υπό την αίρεση βέβαια αντίθετης πρόνοιας που μπορεί να είναι ρητή ή να προκύπτει ως αναγκαίο συμπέρασμα και δεν αντίκειται προς το άρθρο 28 του Συντάγματος.
- 10 (10) Δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί νομοσχέδιο για να ερμηνευθεί η πρόθεση του νομοθέτη να συμπεριλάβει ή όχι και την Κυβέρνηση στον όρο “ιδιοκτήτης” εις τον περί Ενοικιοστασίου Νόμο του 1983 (Ν.23/83).
- 15 (11) Ο ορισμός του “ιδιοκτήτη” τον περί Ενοικιοστασίου Νόμο του 1983 (Ν.23/83), δεν είναι διαφορούμενος ή ασαφής ούτε οδηγεί σε παράλογα συμπεράσματα, ώστε να διερευνηθεί η δυνατότητα χρήσης κοινοβουλευτικού υλικού για την ερμηνεία του.

20 *Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.*

Αναφερόμενες υποθέσεις :

- 25 *Ναυτικός Όμιλος Πάφου ν. Αρχής Λιμένων Κύπρου (1992) 1(B) A.A.Δ. 882,*
- Mellacher and Others, Publications of The European Court of Human Rights. Series A Judgments and Decisions, Vol. 169,*
- 30 *Limassol Municipality v. Avraam (1985) 1 C.L.R. 518,*
- Diagoras Development v. National Bank (1985) 1 C.L.R. 581,*
- 35 *Polycast (Panels) Ltd v. Vourkas Fabrics Ltd (1986) 1 C.L.R. 107,*
- The Civilian Admin. Officer ect. v. Nubar Ayvasian (1962) C.L.R. 248,*
- The Republic of Cyprus v. The Cyprus Ports Authority (1986) 3 C.L.R. 117,*
- 40 *Κυπριακή Δημοκρατία ν. Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου (1993) 3 A.A.Δ. 295,*
- Vamasia Estates v. Singer Sewing Machines (1985) 1 C.L.R. 707,*

Pepper v. Hart [1993] 1 All E.R. 42,

Πολυκάρπου ν. Κυπριακής Δημοκρατίας, Προσφυγή Αρ. 374/91, ημ. 15/1/1993.

5

Έφεση.

Έφεση από τον εναγόμενο κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (Φωτίου, Ε.Δ.) που δόθηκε στις 5.2.92 (Αρ. Αγωγής 1008/90) με την οποία εκδόθηκε διάταγμα για την εκκένωση και παράδοση της κατοικίας αρ.44 στο κυβερνητικό κτιριακό συγκρότημα "Υ" πλησίον του Προεδρικού Μεγάρου, την οποία κατείχε ο εφεσείων από το 1967.

10

Μιχ. Κυπριανού, Αχ. Δημητριάδης, Μιχ. Βορκάς για Π. Σαορή και Μ. Κυρμίζη, για τον Εφεσείοντα.

15

Γλ. Χ" Πέτρου, Ανώτερος Δικηγόρος της Δημοκρατίας με Στ. Ιωαννίδου, Δικηγόρο της Δημοκρατίας Α` για την Εφεσίβλητη Δημοκρατία.

20

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

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ.: Κάτω από συνθήκες που θα περιγράψουμε αμέσως μετά, εγείρεται ως μόνο ζήτημα η περίληψη ή μη της Κυβέρνησης της Κυπριακής Δημοκρατίας στην έννοια του όρου ιδιοκτήτης" στο άρθρο 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν. 23/83) ή και του (Ν. 36/75).

25

Ο εφεσείων κατέχει την κατοικία αρ. 44 στο κυβερνητικό κτιριακό συγκρότημα "Υ" πλησίον του Προεδρικού Μεγάρου, από το 1967. Με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου ημερομηνίας 27/3/86 καθορίστηκαν για πρώτη φορά κριτήρια για την παραχώρηση κυβερνητικών κατοικιών. Στις 3/12/86 ο εφεσείων ειδοποιήθηκε γραπτώς πως τερματίζεται η άδεια, όπως ονομάστηκε τότε, κατοχής της κατοικίας και κλήθηκε να την παραδώσει. Ακολούθησαν δύο ακόμα, όμοιου περιεχομένου επιστολές και στο τέλος αγωγή με αίτημα την έκδοση διατάγματος για την εκκένωση και παράδοση της κατοικίας.

30

35

Στην υπεράσπισή του ο εφεσείων πρόβαλε την πάγια θέση του. Υποστήριξε πως είναι θέσμιος ενοικιαστής και πως το πλήρες Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας εσπερείτο αρμοδιότητας. Η πραγματικότητα είναι πως, σε ανύποπτο χρόνο, τον χαρακτήρισε

40

ως θέσμιμο ενοικιαστή και ο Έπαρχος Λευκωσίας υπό την ιδιότητα του ως Πρόεδρος της Επιτροπής Διαθέσεως Κρατικών Κατοικιών, αλλά είναι δεχτό από όλους, πως η σχετική επιστολή του Επάρχου δεν θα μπορούσε να αποτελέσει έρεισμα για την αλλοίωση των επιπτώσεων από την εφαρμογή του Νόμου στα δοσμένα γεγονότα.

Αναζητήσαμε κατά την ακρόαση τις απόψεις των δύο πλευρών ως προς την ενδεχόμενη σχέση της απόφασης στην υπόθεση *Ναυτικός Όμιλος Πάφου ν. Αρχής Λιμένων Κύπρου* (1992) 1(B) Α.Α.Δ. 882. Δεν υπήρξε αντίλογος στη θέση του εφεσείοντα πως, ενόψει περιστατικών που εξειδικεύθηκαν, δεν τίθεται ζήτημα στην παρούσα υπόθεση εκτελεστής διοικητικής πράξης υποκείμενης στην αποκλειστική δικαιοδοσία του Ανωτάτου Δικαστηρίου δύναμι του άρθρου 146 του Συντάγματος. Η πρωτόδικη διαδικασία διεξάχθηκε πάνω στη βάση κοινής δήλωσης ως προς τα γεγονότα. Η παραχώρηση της κατοχής της κατοικίας δεν συνδέθηκε με οποιοδήποτε δημόσιο σκοπό, τα περιστατικά όπως είχαν συμφωνηθεί σαφώς την ενέτασσαν στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου και, τελικά, οι εφεσιβλητοι δέχτηκαν πως ο εφεσείων ήταν ενοικιαστής της κατοικίας, όπως τον θεώρησε και το πρωτόδικο Δικαστήριο.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο έκρινε πως από τις πρόνοιες του Νόμου, ειδικά από την αντιπαραβολή της έννοιας των όρων “ιδιοκτήτης” και “ενοικιαστής” αλλά και ενόψει του άρθρου 44 του περί Ερμηνείας Νόμου, Κεφ. 1, η Κυβέρνηση δεν δεσμεύεται από το Νόμο. Απέρριψε την ένσταση ως προς τη δικαιοδοσία του και αφού ήταν ανύπαρχτο το μόνο δικαίωμα που διεκδίκησε ο εφεσείων, τον θεώρησε ως παρανόμως κατέχοντα την κατοικία μετά τον τερματισμό της ενοικίασης και εξέδωσε το διάταγμα που ζητήθηκε.

Δεν αμφισβητείται πως αυτή θα έπρεπε να ήταν η κατάλληλη εφόσον πράγματι ο εφεσείων δεν ήταν θέσμιμος ενοικιαστής. Ο εφεσείων επιδιώκει την ανατροπή της πρωτόδικης απόφασης επειδή εμμένει πως η Κυβέρνηση δεσμεύεται από το Νόμο. Όπως σημειώσαμε από την αρχή, αυτό είναι και το μόνο αντικείμενο της έφεσης.

Η συζήτηση πήρε έκταση. Η επιχειρηματολογία για τον εφεσείοντα ήταν ευφάνταστη και κάλυψε κάθε νοητή πτυχή. Με όλο το σεβασμό όμως, έφθασε και μέχρι του σημείου της υποβολής εκδήλως εσφαλμένων εισηγήσεων. Μία από αυτές συνίστατο στο ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο θα έπρεπε, από τη στιγμή που αμφισβητήθηκε η δικαιοδοσία του για το λόγο που δόθηκε, να

διακόψει τη δίκη για να αχθεί το ζήτημα ενώπιον του Δικαστηρίου Ενοικιάσεων. Θα διαγράψουμε, χωρίς άλλα, τη δομή της υπόθεσης για τον εφεσείοντα:

- (1) Το άρθρο 2 του Νόμου ορίζει ποιούς “περιλαμβάνει” ο όρος “ιδιοκτήτης”. Επομένως ο ορισμός δεν είναι εξαντλητικός. 5
- (2) Ο ίδιος ορισμός αναφέρεται και σε “νομικό πρόσωπο”. Το Κράτος είναι νομικό πρόσωπο και επομένως ρητά θεωρείται ως ιδιοκτήτης για τους σκοπούς του Νόμου. Αυτό επιβεβαιώνεται από την Κ.Δ.Π. 2/86 και τον τροποποιητικό Νόμο 100(1)/92 που εξαιρούν από την “ελεγχόμενη περιοχή” χώρους που σαφώς ανήκουν ή ελέγχονται από το Κράτος. 10
- (3) Η όποια αμφιβολία αίρεται αν, 15
- (α) ανατρέξουμε στο Νομοσχέδιο που είχε κατατεθεί στη Βουλή των Αντιπροσώπων στο οποίο ο ορισμός του “ιδιοκτήτη” κατέληγε με τη ρητή εξαίρεση της Κυβέρνησης της Κυπριακής Δημοκρατίας, και, 20
- (β) συνυπολογιστεί πως η μη συμπερίληψη της Κυβέρνησης στο συζητούμενο όρο θα απέληγε σε άνιση μεταχείριση κατά παράβαση του άρθρου 28 του Συντάγματος και του άρθρου 14 της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων που επιβάλλει την κατοχύρωση της χρήσης των δικαιωμάτων και των ελευθεριών που αναγνωρίζει, ασχέτως διακρίσεων. Η ανισότητα στη μεταχείριση θα συνίστατο στο γεγονός ότι θα παρέχονταν στο Κράτος, το οποίο ρητά προστατεύεται ως “ενοικιαστής” κατά το Νόμο, δικαιώματα χωρίς ταυτόχρονα να υπόκειται στις αντίστοιχες υποχρεώσεις του “ιδιοκτήτη”. 25
- (4) Το άρθρο 44 του Κεφ. 1 σύμφωνα με το οποίο κανένας Νόμος δεν θα επηρεάζει κατά οποιοδήποτε τρόπο τα δικαιώματα του Στέμματος (Crown), εκτός αν αυτό προβλέπεται ρητά, ή εκτός αν προκύπτει ως αναγκαίο συμπέρασμα ότι το Στέμμα θα δεσμεύεται, 35
- (α) αναφέρεται σε δικαιώματα ξένης κυβέρνησης και όχι στην Κυπριακή Δημοκρατία όπως αποφασίστηκε στην υπόθεση *The Civilian Admin. Officer etc. v. Nubar Ayvasian* (1962) C.L.R. 248, 40

(β) αντίκειται προς το άρθρο 28 του Συντάγματος και κατ' ελάχιστο θα πρέπει να προσαρμοσθεί προς αυτό,

5 (γ) εν πάση περιπτώσει δεν βοηθά τους εφεσίβλητους αφού ρητά ή και εξ αναγκάιου συμπεράσματος, η Κυβέρνηση δεσμεύεται από το Νόμο.

Οι εφεσίβλητοι στάθηκαν στην αιτιολογία που στήριξε την πρωτόδικη απόφαση. Από τις ίδιες τις ερμηνευτικές διατάξεις του Νόμου καταφαίνεται η μη δέσμευση της Κυβέρνησης. Το 10 ολιγότερο, η έφεση πρέπει να απορριφθεί κατ' εφαρμογή του άρθρου 44 του Κεφ. 1. Απέρριψαν τους ισχυρισμούς για αντισυνταγματικότητα, είτε του άρθρου 44 είτε του Νόμου, και δεν δέχτηκαν πως δικαιολογείται ο συσχετισμός που έγινε μεταξύ του 15 Νόμου και της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων. Υποστήριξαν πως ο Ν. 100(1)/92 και η Κ.Δ.Π. 2/86 συνιστούσαν αχρείαστη προσθήκη χωρίς επίδραση στο συζητούμενο θέμα, αφού, αν μη τι άλλο, η ερμηνεία των Νόμων είναι έργο του Δικαστηρίου και όχι της Βουλής των Αντιπροσώπων. Αμφισβήτησαν τη δυνατότητα χρήσης κοινοβουλευτικού υλικού ως 20 ερμηνευτικού βοηθήματος και εισηγήθηκαν πως, ούτως ή άλλως, το νομοσχέδιο στο οποίο έγινε αναφορά και που ήταν ένα από πολλά με διαφορετικό περιεχόμενο, δεν μπορούσε να αποτελέσει τέτοιο βοήθημα.

25

Η ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ ΣΥΜΒΑΣΗ ΚΑΙ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 28 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

Θεωρείται πως ο Νομοθέτης δεν αποβλέπει στη θέσπιση Νόμου που θα αντέκειτο προς το Σύνταγμα ή προς τις αυξημένες 30 ισχύος Διεθνείς Συμβάσεις που συνομολογούνται δυνάμει του άρθρου 169 του Συντάγματος. Είναι, λοιπόν, ορθό πως όπου το κείμενο επιτρέπει δύο λύσεις επικρατεί εκείνη που συνάδει προς το Σύνταγμα ή προς τη Διεθνή Σύμβαση. (βλ., μεταξύ άλλων, *Aristidou v. The Republic* (1967) 2 C.L.R. 43). Η εφαρμογή αυτού του αξιώματος προϋποθέτει κρίση πως η μια από τις προ- 35 σφερόμενες επιλογές πράγματι θα αντέκειτο προς το Σύνταγμα ή προς τη Διεθνή Σύμβαση.

Το άρθρο 14 της Ευρωπαϊκής Σύμβασης επιβάλλει την εξασφάλιση, ασχέτως διακρίσεων, της χρήσης δικαιωμάτων και ελευθεριών που αναγνωρίζει η ίδια. Υπόβαθρο του συλλογισμού που οδήγησε στην εμπλοκή στη συζήτηση του άρθρου 14 ήταν η άποψη του εφεσεύοντα πως είχε τέτοιο δικαίωμα και πως, 40 επομένως, διανοίγεται η δυνατότητα επίκλησης του άρθρου 14.

Μας παρέπεμψε στο άρθρο 1 του Πρώτου Πρωτοκόλλου που κατοχυρώνει το δικαίωμα σεβασμού της περιουσίας. Υποστήριξε πως η αδιαμφισβήτητη ιδιότητα του ως ενοικιαστή της κατοικίας συνιστά είδος περιουσιακού στοιχείου. Ανέφερε ως κατ' αναλογία σχετική την υπόθεση **Mellacher and Others**, *Publications of the European Court of Human Rights*, Series A Judgments and Decisions, Vol. 169.

5

Καταστήσαμε γνωστή κατά την ακρόαση τη δυσκολία μας να παρακολουθήσουμε τη λογική του επιχειρήματος. Μας εξηγήθηκε πως ως "περιουσία" εννοούνται στην προκείμενη περίπτωση "τα δικαιώματα τα οποία απορρέουν από το Νόμο περί Ενοικιοστασίου" μεταξύ των οποίων και η προστασία από έξωση. Τέτοια τοποθέτηση προϋποθέτει πως ο παραπονούμενος για την παραβίαση, έχει την ιδιότητα του θέσμιου ενοικιαστή. Κληθήκαμε να αγθούμε στο συμπέρασμα πως ο εφεσείων είναι θέσμιος ενοικιαστής κατά το Νόμο επειδή το αντίθετο θα συνιστούσε άνιση μεταχείριση του σε σχέση με δικαιώματα που έχει ως θέσμιος ενοικιαστής και που συνιστούν περιουσία. Το ζητούμενο δηλαδή ανάχθηκε σε δεδομένο. Αυτή η άποψη του εφεσείοντα πάσχει στη ρίζα της.

10

15

20

Η υπόθεση **Mellacher** δεν βοηθά τον εφεσείοντα με κανένα τρόπο. Εκεί ο Αυστριακός Νόμος θέσπισε τη δυνατότητα μείωσης εγκύρως συμφωνηθέντων ενοικίων μέχρι και κατά 150%. Το παράπονο των ιδιοκτητών που προσέφυγαν ήταν πως τα συμβατικά τους δικαιώματα σε ενοίκιο συνιστούσαν περιουσία με την έννοια του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου την οποία αδικαιολογήτως στερήθηκαν. Επίσης ότι συνιστούσε δυσμενή μεταχείριση, κατά παράβαση του άρθρου 14, η μη κάλυψη από το Νόμο και ακινήτων που ανήκαν στο δημόσιο. Το δεύτερο παράπονο εγκαταλείφθηκε. Ως προς το πρώτο, το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων απέρριψε την εκδοχή πως ο Νόμος απέληγε σε στέρηση περιουσίας. Έκρινε πως εισήγαγε έλεγχο στη χρήση περιουσίας που δεν ήταν ανεπίτρεπτος αφού ικανοποιούνταν οι προϋποθέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου. Ο Νόμος συνιστούσε μέτρο κοινωνικής δικαιοσύνης που ευλόγως μπορούσε να ληφθεί προς δίκαιο ισοζυγισμό των γενικών συμφερόντων της κοινότητας και των δικαιωμάτων των ιδιοκτητών.

25

30

35

40

Απομένει ως προς αυτή την πτυχή, το ζήτημα της ισότητας όπως συζητήθηκε με σημείο αναφοράς και το άρθρο 28 του Συντάγματος. Την ουσία του παραπόνου τη σκιαγραφήσαμε ήδη. Λέγει ο εφεσείων πως εφόσον η Κυβέρνηση απολαμβάνει των

ωφελημάτων του Νόμου ως ενοικιαστής θα συνιστούσε παραβίαση της αρχής της ισότητας αν ο Νόμος την απάλλαξε από τις υποχρεώσεις που υπέχει ο ιδιοκτήτης κατά το Νόμο.

- 5 Δεν μπορούμε να συμφωνήσουμε. Το επιχείρημα θέλει τον “ενοικιαστή” να πρέπει να θεωρείται και “ιδιοκτήτης” όταν έχει “δικά” του ακίνητα. Δεν υπάρχει περιθώριο για τέτοια αντιστοιχία. Θα ήταν ασυμβίβαστη προς τη φύση των κοινωνικών στόχων που συνιστούν την πεμπτουσία του Νόμου και θα καθιστούσε συμπτωματικό το κριτήριο ως προς το ποιοί τελικά καλύπτονται από το Νόμο. Για να έχουμε “ακίνητο” στην έννοια του Νόμου, αυτό πρέπει να βρίσκεται σε “ελεγχόμενη περιοχή”. Είναι επομένως νοητό, όχι μόνο η Κυβέρνηση αλλά και κάθε πολίτης να είναι θέσμιος ενοικιαστής επειδή το ακίνητο που ενοικιάζει βρίσκεται σε ελεγχόμενη περιοχή και να μην είναι “ιδιοκτήτης” επειδή το δικό του ακίνητο δεν βρίσκεται σε τέτοια περιοχή. Το ίδιο και αναφορικά με τις άλλες εξαιρέσεις. Δεν καλύπτονται από το Νόμο ενοικιάσεις γης που χρησιμοποιείται για γεωργικούς σκοπούς ή σταθμών για την πώληση πετρελαιοειδών ή χώρων στάθμευσης μηχανοκινήτων οχημάτων ή επιπλωμένων κατοικιών και λοιπά. Οι ιδιοκτήτες όλων αυτών και των άλλων που απαριθμούνται μπορούν, κατά το Νόμο, να είναι “ενοικιαστές” χωρίς ταυτόχρονα να είναι “ιδιοκτήτες”. Αντίστροφα, φυσικό ή νομικό πρόσωπο που δεν διαμένει συνήθως ή που δεν έχει την έδρα του στην Κύπρο, δεν θεωρείται “ενοικιαστής” κατά το Νόμο, ενώ όπως συνάγεται μπορεί κάλλιστα να είναι “ιδιοκτήτης”.
- 10
- 15
- 20
- 25

Το παράπονο δεν υποβάλλεται από άλλο “ιδιοκτήτη”, όπως στην υπόθεση *Mellacher*, και δεν αναφέρεται στη δυνατότητα διάκρισης μεταξύ ιδιωτών ιδιοκτητών και της Κυβέρνησης. Και σε αυτή όμως την περίπτωση θα ήταν εύκολα ορατή η δυνατότητα διαφοροποίησης. Ευλόγως θα μπορούσε να θεωρηθεί πως δεν παρίσταται ανάγκη για παροχή προστασίας και έναντι της Κυβέρνησης η οποία δεν βρίσκεται στην ίδια θέση με τους ιδιώτες ιδιοκτήτες και δεν αναμένεται να διαχειρίζεται την κρατική περιουσία με κριτήρια όμοια με εκείνα που καθοδηγούν τους ιδιώτες ιδιοκτήτες. Οι ισχυρισμοί αναφορικά με την Ευρωπαϊκή Σύμβαση και το άρθρο 28 του Συντάγματος είναι αβάσιμοι.

40 Ο ΝΟΜΟΣ

Δεν είναι “ιδιοκτήτης” με την έννοια του Νόμου όποιος δεν καλύπτεται από τον ορισμό του όρου. Η λέξη ιδιοκτήτης, με τη φυσική της έννοια, σημαίνει τον κύριο. Ο Νόμος εντάσσει στον

όρο το δικαιούμενο στην κατοχή του ακινήτου και είναι για να περιληφθεί σε αυτόν αυτή η τεχνική έννοια που χρησιμοποιήθηκε το ρήμα “περιλαμβάνει”.

Δεν θα χρειαστεί να επεκταθούμε στη θεωρία ως προς την προταθείσα υπόσταση του Κράτους ως νομικού προσώπου. Η χρήση του όρου “νομικό πρόσωπο” στον ορισμό του “ιδιοκτήτη” σαφώς δεν παραπέμπει ή στο Κράτος ή στην Κυβέρνηση της Δημοκρατίας. Βρίσκουμε τον ίδιο όρο στην περίπτωση του “ενοικιαστή”. Αν ως νομικό πρόσωπο εννοείτο εν προκειμένω και το Κράτος ή η Κυβέρνηση, δεν θα υπήρχε λόγος για τη ρητή περίληψη στην έννοια του “ενοικιαστή” της Κυβέρνησης της Κυπριακής Δημοκρατίας. Προκύπτει εξ αντιδιαστολής πως σαφώς δεν ήταν η πρόθεση του Νομοθέτη να είναι “ιδιοκτήτης” για τους σκοπούς του Νόμου η Κυβέρνηση της Δημοκρατίας. Υπάρχει μια ακόμα διάταξη που είναι ενδεικτική. Το άρθρο 11(1)(ια) καθιστά δυνατή την έκδοση διατάγματος για την ανάκτηση της κατοχής ακινήτου και στην περίπτωση που αυτό απαιτείται λογικώς προς το σκοπό εκτέλεσης των νομίμων καθηκόντων η εξουσιών τοπικής αρχής. Αν περιλαμβανόταν και η Κυβέρνηση στον όρο “ιδιοκτήτης” θα αναμενόταν να κάλυπτε το πιο πάνω άρθρο και τα δικά της καθήκοντα και εξουσίες. (βλ. ως προς την εφαρμογή του πιο πάνω άρθρου την υπόθεση *L'ssol M/lity v. Avraam* (1985) 1 C.L.R. 518.)

Εκκρεμύσας της έφεσης θεσπίστηκε η Κ.Δ.Π. 2/86 και στη συνέχεια ο περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) (Αρ.2) Νόμος του 1992 (Ν. 100(1)/92). Με την Κ.Δ.Π. 2/86 το Υπουργικό Συμβούλιο εξαιρέσε από την “ελεγχόμενη περιοχή” τις περιοχές που καταλαμβάνονται, κατέχονται ή χρησιμοποιούνται από αερολιμένες και λιμάνια. Με το Νόμο τροποποιήθηκε ο ορισμός του όρου “ελεγχόμενη περιοχή” ώστε να εξαιρούνται οι πιο πάνω περιοχές. Είναι το επιχείρημα του εφεσείοντα πως η εξαίρεση υποδηλώνει ότι η Κυβέρνηση, που κατέχει τους αερολιμένες και τα λιμάνια, θεωρείται ιδιοκτήτης με την έννοια του Νόμου αφού, διαφορετικά, θα ήταν εντελώς αχρείαστη.

Δεν αντιλαμβανόμαστε την εξαίρεση να αλλοιώνει τα συμπεράσματα που προκύπτουν από τις διατάξεις του Νόμου που προσδιορίζουν την έννοια του όρου “ιδιοκτήτης” ούτε και είμαστε έτοιμοι να δεχτούμε πως αναποφεύκτως εμπεριέχει την αντίληψη που εισηγείται ο εφεσείων. Εν πάση περιπτώσει, η όποια αντίληψη αναφορικά με την εμβέλεια του Νόμου, εκδηλούμενη εκ των υστέρων είτε με Κ.Δ.Π. είτε με νομοθέτημα, δεν είναι δυνατόν να έχει

ερμηνευτική αξία. Το έργο της ερμηνείας των Νόμων αποτελεί αποκλειστική αρμοδιότητα και ευθύνη του Δικαστηρίου. (βλ. *Diagoras Development v. National Bank* (1985) 1 C.L.R. 581.)

5 Ο Ν. 23/83 διαδέχτηκε το Ν. 36/75. Στις ερμηνευτικές διατάξεις του Ν. 36/75 δεν περιλαμβάνονταν στον όρο “ενοικιαστής” η Κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας. Σύμφωνα με το Ν. 23/83 ο όρος “θέσμιος ενοικιαστής” περιλαμβάνει και “πάντα θέσμιον ενοικιαστήν προ της ημερομηνίας ενάρξεως της ισχύος του παρόντος Νόμου”. (βλ. *Polycast (Panels) Ltd. v. Vourkas Fabrics Ltd.* (1986) 1 C.L.R. 107). Είναι η εισήγηση του εφεσείοντα πως αφού δεν θα υπήρχε περιθώριο για αντιδιαστολή των 10 όρων “ενοικιαστής” και “ιδιοκτήτης” στην περίπτωση του Ν. 36/75, θα έπρεπε να θεωρηθεί πως η Κυβέρνηση ήταν “ιδιοκτήτης” με την έννοια του τελευταίου και πως επομένως ο ίδιος 15 απέκτησε την ιδιότητα του θέσμιου ενοικιαστή την οποία και διατηρεί ενόψει των προνοιών του Ν. 23/83.

20 Δεν συμφωνούμε πως ο Ν. 36/75 θα μπορούσε να ερμηνευθεί έτσι ώστε να καλύπτει και την Κυβέρνηση της Δημοκρατίας. Ο ορισμός του όρου “ιδιοκτήτης” στο Ν. 36/75 αναφέρεται σε “πρόσωπο” που δεν μπορεί να θεωρηθεί, έχοντας υπόψη τον ορισμό του όρου στο Κεφ. 1 ότι περιλαμβάνει και την Κυβέρνηση, ενώ βρίσκουμε και στο Νόμο αυτό την αναφορά σε τοπικές 25 αρχές μόνο όπως και στο Ν. 23/83. Ανεξάρτητα από αυτά, ούτε ρητά ούτε εξ αναγκαίου συμπεράσματος προκύπτει πρόθεση δέσμευσης της Κυβέρνησης και η εισήγηση του εφεσείοντα είναι απορριπτέα και κατ’ εφαρμογή του άρθρου 44 του Κεφ. 1.

30 Έχουμε καταγράψει τις απόψεις του εφεσείοντα ως προς την εφαρμογή του άρθρου αυτού. Δεν τις συμμαριζόμαστε. Κατά το άρθρο 188.3(α) του Συντάγματος η αναφορά στο Στέμμα (Crown) υποκαθίσταται με αναφορά στη Δημοκρατία. Η υπόθεση *The Civilian Admin. Officer etc. v. Nubar Ayvasian* (ανωτέρω) που επικαλέστηκε συναφώς ο εφεσείων, είναι εντελώς 35 άσχετη. Η φιλοσοφία που οδήγησε στη θέσπιση του άρθρου δεν αποτελεί ζήτημα που διερευνάται από το Δικαστήριο. Το ίδιο και τα αναφερθέντα ως προς την εγκατάλειψη τέτοιας διάταξης στην Αγγλία από την οποία προήλθε.

40 Κατ’ εφαρμογή του άρθρου 188.1 του Συντάγματος και εφόσον η Βουλή των Αντιπροσώπων δεν επέλεξε να καταργήσει το άρθρο, αποτελεί μέρος της νομοθεσίας της Κυπριακής Δημοκρατίας (βλ. *Republic of Cyprus v. The Cyprus Ports*

Authority (1986) 3 C.L.R. 117, *Κυπριακή Δημοκρατία ν. Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου* (1993) 3 Α.Α.Δ. 295), υπό τον όρο βέβαια πως δεν αντίκειται ή δεν είναι ασύμφωνος προς οποιαδήποτε διάταξη του Συντάγματος. Έργο του Δικαστηρίου είναι ο έλεγχος του άρθρου από αυτή την άποψη και, περαιτέρω, η προσαρμογή του κατά την ερμηνεία και εφαρμογή του, στο μέτρο που αυτό είναι αναγκαίο, προς το Σύνταγμα.

5

Η εισήγηση του εφεσείοντα πως το άρθρο 44 αντίκειται προς το άρθρο 28 του Συντάγματος, παραγνωρίζει τη φύση του. Δεν περιέχει το άρθρο οποιασδήποτε μορφής ουσιαστική ρύθμιση που αφ' εαυτής θέτει συγκεκριμένο κανόνα δικαίου, ρυθμιστικό ορισμένης σχέσης. Η Βουλή των Αντιπροσώπων νομοθετεί "εν παντί θέματι" όπως ορίζει το άρθρο 61 του Συντάγματος. Εναπόκειται σε αυτή η επιλογή αν ορισμένος νόμος θα επηρεάζει ή όχι δικαιώματα της Δημοκρατίας ή γενικότερα αν θα δεσμεύει τη Δημοκρατία. Η όποια επιλογή υπόκειται, όπως κάθε νομοθέτημα, σε συνταγματικό έλεγχο και ήδη έχουμε καταγράψει τις σκέψεις μας πάνω σε αυτό το θέμα. Το άρθρο 44 συνιστά στην πραγματικότητα μέθοδο εκδήλωσης της σταθερής επιλογής της Βουλής των Αντιπροσώπων υπό την αίρεση βέβαια αντίθετης πρόνοιας που μπορεί να είναι ρητή ή να προκύπτει ως αναγκαίο συμπέρασμα. Η εισήγηση πως το ίδιο το άρθρο 44 αντίκειται προς το άρθρο 28 του Συντάγματος μεταφέρει την εκδήλως εσφαλμένη πρόταση πως οποτεδήποτε προκρίνεται η μη θέσπιση διατάξεων που θα καθιστούσαν τον όποιο νόμο δεσμευτικό για τη Δημοκρατία, παραβιάζεται η αρχή της ισότητας.

10

15

20

25

Ενόψει των πιο πάνω δεν θα μας απασχολήσει το κατά πόσο και στην περίπτωση που θα καταλήγαμε πως ο εφεσείων ήταν "θέσμιος ενοικιαστής" κατά το Ν. 36/75, θα εξακολουθούσε να διατηρεί αυτή την ιδιότητα στη συγκεκριμένη περίπτωση. Σημειώνουμε όμως πως στην υπόθεση *Vamasia Estates v. Singer Sewing Machines* (1985) 1 C.L.R. 707 αποφασίστηκε πως διατηρείται αυτή η ιδιότητα μόνο εφόσον ο συγκεκριμένος ενοικιαστής εξακολουθεί να καλύπτεται ως τέτοιος από το Ν. 23/83. Σε εκείνη την περίπτωση οι αλλοδαποί ενοικιαστές ήταν θέσμιμοι ενοικιαστές δυνάμει του Ν. 36/75 και διεκδίκησαν την ίδια ιδιότητα ενόψει της αναφερθείσας διάταξης του Ν. 23/83 και του άρθρου 10(2)(c) του Κεφ. 1. Θεωρήθηκε πως η προστασία που τους παρέιχε ο Ν. 36/75 άρθρηκε αφού ο Ν. 23/83 εξαίρεσε μεταξύ άλλων τους αλλοδαπούς από τον όρο "ενοικιαστής". Εξηγήθηκε πως το άρθρο 10(2)(c) δεν παρέχει δικαίωμα για μη τροποποίηση νόμου και πως δικαιώματα αναγνωρισθέντα υπό νόμο, μπορεί, τηρουμένων των περιορι-

30

35

40

σμών του Συντάγματος να αφαιρεθούν με μεταγενέστερο νόμο, πολύ περισσότερο όταν ο νόμος αυτός δεν είναι αναδρομικός. (βλ. επίσης *Pantazi v. Bata (Cyprus) Ltd* (1987) 1 C.L.R. 350.)

- 5 Αφήσαμε τελευταία την πρόσκληση του εφεσείοντα να χρησιμοποιήσουμε, στην προσπάθεια ανεύρεσης της πρόθεσης του Νομοθέτη κοινοβουλευτικό υλικό, ειδικά το κείμενο νομοσχέδιου που είχε κατατεθεί. Στο νομοσχέδιο εξαιρείτο ρητά η Κυβέρνηση
- 10 από την έννοια του όρου "ιδιοκτήτης" και ήταν η εισήγηση του εφεσείοντα πως η αφαίρεση αυτής της εξαίρεσης από το Νόμο, υποδηλώνει πρόθεση δέσμευσης και της Κυβέρνησης. Στηρίχτηκε στην υπόθεση *Pepper v. Hart* [1993] 1 All E.R. 42 στην οποία η Δικαστική Επιτροπή της Βουλής των Λόρδων, κατά απομάκρυνση προς τα ως τότε ισχύοντα, δέχτηκε πως κάτω από ορισμένες
- 15 συνθήκες είναι επιτρεπτή η χρησιμοποίηση κοινοβουλευτικού υλικού (*Hansard*) ως ερμηνευτικού βοηθήματος. Δεν μας υποδείχθηκε κυπριακή νομολογία πάνω στο θέμα αλλά έχουμε υπόψη μας ότι έγινε αναφορά στη δυνατότητα χρήσης τέτοιου υλικού στην πρωτόδικη απόφαση στην υπόθεση *Νίκη Πολυκάργου v. Κυπριακής Δημοκρατίας* Προσφυγή αρ. 374/91, ημερομηνίας
- 20 15/1/1993. Οι εφεσίβλητοι έθεσαν υπόψη μας διάλεξη του Francis Bennion που δόθηκε στο πλαίσιο συνεδρίου του Commonwealth Association of Legislative Counsel που πραγματοποιήθηκε στην Κύπρο το 1993. Ασκήθηκε έντονη κριτική κατά της πιο πάνω από-
- 25 φασης και ήταν η εισήγηση των εφεσειόντων πως αντενδείκνυται η υιοθέτηση της ίδιας γραμμής και στην Κύπρο.

- Δεν θα χρειαστεί να επεκταθούμε ούτε να διατυπώσουμε οριστική άποψη πάνω στο θέμα. Στην Αγγλία αναγνωρίστηκε τέ-
- 30 τοια δυνατότητα όχι για να υποκατασταθεί η βασική αρχή πως η πρόθεση του Νομοθέτη συνάγεται κατ' εξοχήν μέσα από τις διατάξεις του Νόμου αλλά ως διέξοδος, αν θα μπορούσαμε να χρη-
- 35 σιμοποιήσουμε τον όρο, όταν ο Νόμος είναι διφορούμενος ή ασαφής ή όταν οι διατάξεις του οδηγούν σε παράλογα αποτελέσματα. Και αυτά, υπό την περαιτέρω προϋπόθεση πως το κοινοβουλευτικό υλικό είναι προέλευσης και περιεχομένου που επιτρέπει την εξαγωγή καθαρού συμπεράσματος.

- Όπως μας έχει εξηγηθεί, το νομοσχέδιο στο οποίο αναφέρθηκε
- 40 ο εφεσείων είναι ένα από πολλά και δεν είναι καν εκείνο που δημοσιεύτηκε. Το ίδιο το νομοσχέδιο δεν θα μπορούσε να αποτελέσει, χωρίς άλλο, τη βάση για σχηματισμό ασφαλούς άποψης και, ούτως ή άλλως, η αφαίρεση της εξαίρεσης θα μπορούσε να σημαίνει πως δεν ήταν απαραίτητη για την υλοποίηση της πρόθεσης για

μη δέσμευση της Κυβέρνησης αφού αυτό το αποτέλεσμα θα επερχόταν ενόψει των υπόλοιπων διατάξεων του Νόμου. Εν πάση περιπτώσει, για τους λόγους που εξηγήσαμε, ο Νόμος δεν είναι διαφορετικός ή ασαφής ούτε οδηγεί σε παράλογα αποτελέσματα.

5

Η έφεση αποτυγχάνει και απορρίπτεται με έξοδα. Η πρωτόδικη απόφαση επικυρώνεται.

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.