

7 Νοεμβρίου, 1995

[ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΑΡΤΕΜΗΣ, ΝΙΚΟΛΑΪΔΗΣ, Δ/στές]

S. SERGIU REAL ESTATES I.TD,

*Εφeseίοντες-Εναγόμενοι,*

v.

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ ΜΠΕΝΤΕΖΗ, ΜΕΣΩ ΤΟΥ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΥ  
ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΟΥ ΤΗΣ ΑΝΘΙΜΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ,

*Εφεσιβλήτων-Εναγόντων.*

*(Πολιτική Έφεση Αρ. 8593).*

---

*Ιδιοκτήτης και ενοικιαστής — Ενοικίαση από μήνα σε μήνα — Ειδοποίηση  
ση τερματισμού ενοικίασης — Πρέπουσα ημερομηνία τερματισμού.*

5 *Ειδοποίηση τερματισμού — Ενοικίαση από μήνα σε μήνα — Τερματισμός  
στο μέσο της περιόδου ενοικίασης — Έγκυρότητα της ειδοποίησης.*

Το Επαρχιακό Δικαστήριο Λεμεσού, αποδέκτηκε την απαίτηση των εφεσιβλήτων - εναγόντων για ανάκτηση κατοχής του επίδικου διαμερίσματος.

10

Οι εφeseίοντες - εναγόμενοι, αμφισβήτησαν την ορθότητα της απόφασης και με έφεσή τους πρόσβαλαν το εύρημα του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι η ειδοποίηση τερματισμού της από μήνα σε μήνα ενοικίασης, ήταν έγκυρη. Ισχυρίστηκαν ότι ήταν ενοικιαστές του διαμερίσματος από μήνα σε μήνα, δηλαδή από τις 12.11.1987 που έληξε η ενοικίαση και ότι η ειδοποίηση τερματισμού ήταν άκυρη, αφού κλήθηκαν από τους ιδιοκτήτες να παραδώσουν ελεύθερη κατοχή κατά ή προ της 15ης Οκτωβρίου 1989 αντί στις 12 Οκτωβρίου 1989, ημερομηνία κατά την οποία έληγε η μηνιαία περίοδος ενοικίασης.

20

*Αποφασίστηκε, ότι:*

(1) Η ειδοποίηση τερματισμού ήταν άκυρη, γιατί δεν εξέπνεε στο τέλος της περιόδου της περιοδικής ενοικίασης, αλλά στο μέσο τέτοιας περιόδου.

25

(2) Η πρωτόδικη απόφαση ήταν ως εκ τούτου άκυρη.

*Η έφεση επιτράπηκε με έξοδα υπέρ των εφεσεϊόντων.*

5

*Αναφερόμενες αποφάσεις:*

*Bathavon Rural District Council v. Garlile [1985] 1 All E.R. 801,*

*Lemon v. Lardeur [1946] 2 All E.R. 329,*

10

*Simmons v. Crossley [1922] 2 K.B. 95,*

*Queen's Club Gardens Estates Ltd v. Bignell [1924] 1 K.B. 117,*

15

*Glykys v. Ioannides (1959-60) 24 C.L.R. 220.*

### **Έφεση.**

Έφεση από τους εναγόμενους κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού (Κορφιώτης, Α.Ε.Δ.), που δόθηκε στις 28 Νοεμβρίου, 1991 (Αρ. Αγωγής 6116/89) με την οποία έγινε αποδεκτή η απαίτηση της ενάγουσας για ανάκτηση κατοχής του επίδικου διαμερίσματος.

20

*Α. Ποιητής, για τους Εφεσεϊόντες.*

25

*Κ. Στιβαρού (κα), για τους Εφεσίβλητους.*

*Cur. adv. vult.*

30

**ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ.:** Την ομόφωνη απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο κ. Π. Αρτέμης, Δ.

**ΑΡΤΕΜΗΣ, Δ.:** Το μόνο θέμα που εγείρεται για απόφαση στην παρούσα έφεση είναι κατά πόσο, σε ενοικίαση από μήνα σε μήνα, η ειδοποίηση τερματισμού πρέπει να εκπνέει στο τέλος οποιασδήποτε πλήρους περιόδου της ενοικίασης, ήτοι στο τέλος κάθε μηνιαίας περιόδου της ενοικίασης.

35

Το πρωτόδικο Δικαστήριο θεώρησε ότι η ειδοποίηση τερματισμού στην παρούσα περίπτωση ήταν έγκυρη χωρίς όμως να ασχοληθεί καθόλου με το θέμα της ημερομηνίας κατά την οποία εξέπνευε η ειδοποίηση (τεκμ. 2α). Η ενοικίαση του διαμερίσματος των

40

εφεσιβλήτων έληξε στις 12.11.87 και έκτοτε, όπως είναι και το εύρημα του Δικαστηρίου, οι ενοικιαστές παρέμειναν ως ενοικιαστές από μήνα σε μήνα. Στις 22.8.89, με διπλοσυστημένη επιστολή, δόθηκε ειδοποίηση τερματισμού της ενοικίασης και εκαλούντο οι εφεσεϊόντες να παραδώσουν ελεύθερη κατοχή "κατά ή προ της 15ης Οκτωβρίου 1989".

Ο μόνος λόγος έφεσης που προωθήθηκε κατά την ακρόαση από τον ευπαιδευτο συνήγορο των εφεσεϊόντων ήταν ότι η ειδοποίηση ήταν άκυρη, γιατί δεν εξέπνεε την 12η ημέρα του μηνός αλλά την 15η, ήτοι στο μέσο της από μήνα σε μήνα περιδικής ενοικίασης. Προς υποστήριξη της θέσης αυτής μας παρέπεμψε στο σύγγραμμα Halsbury's Laws of England, 3η Έκδοση, Τόμος 23 σελ.530, όπου αναφέρεται η σχετική αρχή με αναφορά στην Αγγλική Νομολογία. Στην υπόθεση **Bathavon Rural District Council v. Carlile** [1958] 1 All E.R. 801 στη σελ. 804 αναφέρονται τα ακόλουθα:

"... a notice to quit is a unilateral act determining a tenancy without the consent of the opposite party and as such must be strictly construed. The rule of law is that a notice to quit is bad which does not expire at the proper time. The opinion of LUSH, J., in **Queen's Club Gardens Estates, Ltd. v. Bignell** ([1924] 1 K.B. 117 at p. 124), that the true view was that, in any periodic tenancy, whether it be yearly, quarterly, monthly or weekly, the notice to quit must expire at the end of the current period was expressly approved by the Court of Appeal in **Lemon v. Lardeur** [1946] 2 All E.R. 329 at p.330."

Έτσι, με την απόφαση στην υπόθεση **Lemon v. Lardeur** [1946] 2 All E.R. 329, διαλύθηκε οποιαδήποτε αμφιβολία υπήρχε στο παρελθόν σχετικά με μηνιαίες και εβδομαδιαίες ενοικιάσεις. (Δείτε **Simmons v. Crossley** [1922] 2 K.B. 95 και **Queen's Club Gardens Estates Ltd v. Bignell** [1924] 1 K.B. 117).

Στο σημείο αυτό θα θέλαμε να εκφράσουμε την ευαρέσκειά μας για το γεγονός ότι η ευπαιδευτη συνήγορος των εφεσιβλήτων μας παρέπεμψε και σε Κυπριακή απόφαση πάνω στο θέμα, παρόλ'ον ότι η απόφαση αυτή υποστηρίζει τη θέση των εφεσεϊόντων:

Στην **Glykys v. Ioannides** (1959-60) 24 C.L.R. 220 υιοθετήθηκε η πιο πάνω αρχή. Παραθέτουμε το σχετικό απόσπασμα από τη σελ.225:

“As we said before the tenancy in question was one from month to month beginning from the 1st January, 1959, and consequently expiring on the last day of January and of each succeeding month; for such a tenancy to be determined a month's notice expiring on the last day of the month was necessary; such was exhibit No.1 because it was sent on the 25th May, 1959, terminating the tenancy on the last day of June, 1959.”

5

Με γνώμονα τις πιο πάνω αρχές και εφαρμόζοντάς τις στα γεγονότα της παρούσας έφεσης, βρίσκουμε ότι η ειδοποίηση τεματισμού (τεκμ.2α) ήταν άκυρη γιατί δεν εξέπνεε στο τέλος περιόδου της περιοδικής ενοικίασης, αλλά στο μέσο τέτοιας περιόδου, ήτοι στις 15 του μηνός αντί στις 12, ημερομηνία κατά την οποία έληγε κάθε μηνιαία περίοδος της από μήνα σε μήνα ενοικίασης. Ως εκ τούτου η έφεση γίνεται αποδεκτή και η πρωτόδικη απόφαση ακυρώνεται. Τα έξοδα, τόσο στην έφεση όσο και στην πρωτόδικη διαδικασία επιδικάζονται υπέρ των εφεσειόντων-εναγομένων.

10

15

*Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα υπέρ των εφεσειόντων.*

20