

ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΩΝ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

Ενώπιον: Λ. Σ. Καμμίτση, Προέδρου και
Α. Νικολάου και Κ. Φραγκούδη, Παρέδρων

Αίτηση Αρ. Ε47/12

Μεταξύ:

1. Ανδρέα Καΐσή, από τη Λευκωσία
2. IMC INTERNATIONAL MERCHANDISING CENTER LTD

Αιτητών

και

1. A.D. MADISON LTD (πρώην SECRET WOOD LTD)
2. ASPIS HOLDINGS PUBLIC COMPANY LTD
3. Λάμπρου Χριστοφή

Καθ' ων η Αίτηση

**Εκδίκαση προδικαστικής ένστασης των Καθ' ων η Αίτηση 1 αφορώσας
την Καθ' ύλην αρμοδιότητα του Δικαστηρίου**

14.4.2014

Για τους Αιτητές 1 και 2: κ. Δ. Κούτρας για κ.κ. Δημήτρης Κούτρας & Σία και κ.
Σ. Κώστα για κ.κ. Στέλιος Αμερικάνος & Σία

Για τους Καθ' ων η Αίτηση 1: κ. Κ. Καλλής για κ.κ. Καλλής & Καλλής Δ.Ε.Π.Ε.

Ενδιάμεση Απόφαση

Με προφορικό αίτημα ημερομηνίας 9.1.2014, μεσούσης της ακροαματικής διαδικασίας στην υπό τον ως άνω αριθμό και τίτλο Αίτηση και αφού είχαν ακουστεί δύο μάρτυρες των Αιτητών, οι Καθ' ων η Αίτηση 1 στην κυρίως Αίτηση (εν τοις εφεξής «οι Καθ' ων η Αίτηση 1»), ζήτησαν όπως αποφασιστεί προδικαστικά η προδικαστική ένσταση η οποία φαίνεται στην παράγραφο 1(ii) της Απάντησης. Ο ευπαίδευτος συνήγορος των Αιτητών στην κυρίως Αίτηση (εν τοις εφεξής «οι Αιτητές») δεν έφερε ένσταση στην εκδίκαση του σημείου προδικαστικά, ούτε και στο προφορικό του αιτήματος.

Δικόγραφα:

Η υπό τον ως άνω αριθμό και τίτλο Αίτηση καταχωρίστηκε την 8.3.2012 και μ' αυτήν οι Αιτητές εξαιτούνται ως ακολούθως:

- «(α) Διάταγμα εξώσεως και/ή διάταγμα αναλήψεως ελευθέρως και κενής κατοχής του υποστατικού που ευρίσκεται στον Στρόβολο με αρ. εγγραφής 10/146, τεμ. 160, Φ/Σχ.30/06Ε2, τμήμα 10, ενορία Απ. Βαρνάβα και Μακαρίου, Δήμος Στροβόλου, στην οδό Κάμπου αρ. 62 στον Στρόβολο.
- (β) Απόφαση εναντίον των Καθ' ων η Αίτηση για το ποσό των €4.801.883,14 ως καθυστερημένα ενοίκια μέχρι την 1/11/11.
- (γ) Ενδιάμεσα οφέλη εκ €205.127,47 μηνιαίως από 1/12/11 μέχρι παραδόσεως ελευθέρως και κενής κατοχής του εν λόγω υποστατικού.
- (δ) Νόμιμο τόκο.
- (ε) Έξοδα.»

Η παράγραφος Δ(α) της κυρίως Αίτησης, η οποία δε γίνεται αντικείμενο ειδικής άρνησης στην Απάντηση και Ανταπαίτηση των Καθ' ων η Αίτηση, αναφέρει τα ακόλουθα:

«Οι καθ' ων η αίτηση αρ. 1 είναι θέσμιοι ενοικιαστές του αναφερόμενου υποστατικού το οποίο κτίσθηκε, συμπληρώθηκε και ενοικιάσθηκε για πρώτη φορά στις 31/12/95.»

Οι Καθ' ων η Αίτηση 2 και 3 ενάγονταν ως εγγυητές για την πιστή τήρηση των όρων του ενοικιαστηρίου εγγράφου υπό των Καθ' ων η Αίτηση 1 – ενοικιαστών. Η Αίτηση αποσύρθηκε και απορρίφθηκε εναντίον των στις 25.10.2013 επειδή, όπως αναφέρθηκε στο Δικαστήριο, η Καθ' ης η Αίτηση 2 εταιρεία είναι υπό εκκαθάριση και επειδή εναντίον του Καθ' ου η Αίτηση 3 εκδόθηκε διάταγμα παραλαβής της περιουσίας του.

Με Ενδιάμεση Απόφαση του Δικαστηρίου ημερομηνίας 30.8.2012 εγκρίθηκε το αίτημα των Αιτητών για τη διαγραφή μέρους της Απάντησης και Ανταπαίτησης των Καθ' ων η Αίτηση. Με Ενδιάμεση Απόφαση του Δικαστηρίου ημερομηνίας 6.3.2013 επιτράπηκε η τροποποίηση της Ανταπάντησης στην Απάντηση και της Απάντησης στην Ανταπαίτηση.

Με την παράγραφο 1 υποπαράγραφο (ii) της τροποποιημένης Απάντησης και Ανταπαίτησης των Καθ' ων η Αίτηση η οποία καταχωρίστηκε την 15.10.2012, εγείρεται η εξής προδικαστική ένσταση:

«Το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεως στερείται δικαιοδοσίας να επιληφθεί της παρούσης υποθέσεως. Αρμόδιο Δικαστήριο είναι το Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας γιατί η ενοικίαση η οποία έχει υπογραφεί διέπτετο από τις διατάξεις των άρθρων 65^Α επόμενα του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου, Κεφ. 224. Δυνάμει του όρου 33 του Ενοικιαστηρίου Εγγράφου η συμφωνία θα καταχωρείτο και εγγράφετο στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λευκωσίας. Η συμφωνία καταχωρήθηκε αλλά δεν εγγράφηκε. Σύμφωνα με τα πιο πάνω άρθρα η καταχώρηση δημιουργεί εμπράγματο δικαίωμα επί του επίδικου ακινήτου. Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Κεφ. 224 αρμόδιο δικαστήριο είναι το Επαρχιακό Δικαστήριο της επαρχίας που βρίσκεται το ακίνητο, δηλαδή στην προκείμενη περίπτωση το Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας. Το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεως δεν έχει δικαιοδοσία να άρει εμπράγματα δικαιώματα που αποκτήθηκαν με ενοικίαση δυνάμει των πιο πάνω άρθρων του Κεφ. 224 και να διατάξει τις αιτούμενες θεραπείες γιατί επεμβαίνει σε εμπράγματα δικαιώματα.»

Μαρτυρία:

Η ακροαματική διαδικασία άρχισε ενώπιον μας την 25.10.2013 και μέχρι σήμερα κατέθεσαν ενώπιον μας δύο μάρτυρες για τους Αιτητές, και οι δύο υπάλληλοι στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λευκωσίας. Χωρίς να προβαίνω σ' αυτό το στάδιο σε αξιολόγηση της ενώπιον μας μαρτυρίας, παραθέτω μέρος της μαρτυρίας των δύο μαρτύρων που αφορά την ενώπιον μας προδικαστική ένσταση και κάνω αναφορά σε σχετικά μ' αυτήν Τεκμήρια, ως έχουν επίσης καταχωριστεί ενώπιον μας, και πάλιν χωρίς να τα αξιολογώ. Σημειώνω όμως ότι εν πολλοίς, ούτε η μαρτυρία στην ουσία της αμφισβητήθηκε, κυρίως του Μ.Α.2, ούτε και τα έγγραφα αμφισβητήθηκαν ως υπαρκτά και αληθινά.

Έγγραφα:

Μέρος του **Τεκμηρίου 3** αποτελεί **Ενοικιαστήριο Έγγραφο** μεταξύ των Αιτητών 1 και 2 και της Καθ' ης η Αίτηση 1 εταιρείας με την προηγούμενη εταιρική της επωνυμία, ημερομηνίας 2.5.2008. Στο προοίμιο αναφέρεται ότι ο Αιτητής 1 «είναι ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης του ακινήτου με αρ. εγγραφής 10/146 τεμάχιο

160 Φ/Σχ. 30/06Ε2, τμήμα 10 στην τοποθεσία Κοκκινοκαυκάλλα, ενορία Απ. Βαρνάβας & Αγ. Μακάριος, Δήμος Στροβόλου, Λευκωσία, μερίδιο 1713/2001, επί του οποίου έχει ανεγερθεί εμπορικό κέντρο χονδρικού εμπορίου, το γνωστό «IMC» από τώρα και στο εξής καλούμενο το Εμπορικό Κέντρο από την εταιρεία IMC International Merchandising Center Ltd.» Στο προοίμιο αναφέρεται ακόμα ότι: «Ο Ιδιοκτήτης επιθυμεί να ενοικιάσει στον ενοικιαστή το πιο πάνω Εμπορικό Κέντρο μαζί με τους χώρους στάθμευσης και να εκχωρήσει στον ενοικιαστή το ακίνητο με αρ. 2796 και χρώμα ροζ στο επισυνημμένο τοπογραφικό σχέδιο το οποίο ανήκει στην Κυπριακή Δημοκρατία, δυνάμει ξεχωριστής συμφωνίας.»

Τα μέρη συμφώνησαν όπως ο Αιτητής 1 ενοικιάσει στην Καθ' ης η Αίτηση 1 το Εμπορικό Κέντρο για 16 χρόνια (ρήτρα 3). Σύμφωνα με τη ρήτρα 24:

«Εάν το ενοίκιο παραμείνει απλήρωτο για 15 συνεχής ημέρες μετά την ημερομηνία που θα έπρεπε να πληρωθεί, είτε ο Ιδιοκτήτης απαιτήσει την πληρωμή του από τον Ενοικιαστή είτε όχι και/ή εάν ο Ενοικιαστής παραβεί οποιαδήποτε άλλη από τις υποχρεώσεις του που ανέλαβε με βάση τη συμφωνία ή οποιοδήποτε όρο της συμφωνίας και αφού έλαβε γραπτή ειδοποίηση από τον Ιδιοκτήτη δίδοντας του 15 ημέρες για να συμμορφωθεί με αυτές παραλείψει να συμμορφωθεί τότε ο Ιδιοκτήτης μπορεί να τερματίσει τη συμφωνία και να καταχωρίσει αγωγή εναντίον του Ενοικιαστή για αποζημιώσεις για παράβαση συμφωνίας ή άλλως πως.»

Η ρήτρα 33, στην οποία αναφέρθηκαν οι ευπαίδευτοι συνήγοροι, αφορά τη δυνατότητα εγγραφής της μίσθωσης στο Κτηματολόγιο:

«Ο ιδιοκτήτης επιβεβαιώνει στον ενοικιαστή ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από οποιαδήποτε εμπράγματα βάρη ή απαιτήσεις τρίτων και ότι η παρούσα δύναται να κατατεθεί και εγγραφεί στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λευκωσίας με βάση τις πρόνοιες του Περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμου.

Ο Ενοικιαστής οφείλει να καταθέσει την παρούσα στο κτηματολόγιο εντός 15 ημερών από την υπογραφή της.

Σε περίπτωση που η παρούσα δεν μπορεί να κατατεθεί στο κτηματολόγιο για οποιοδήποτε λόγο που αφορά τον ιδιοκτήτη, τότε όλες οι προθεσμίες που αναφέρονται στην παρούσα παρατείνονται για ένα μήνα από την ημερομηνία κατάθεσης.

Προς άρση οποιονδήποτε αμφιβολιών παρατείνονται για ένα μήνα από την ημερομηνία κατάθεσης οι ακόλουθες ημερομηνία.

(α) Ημερομηνία παράδοσης του εμπορικού κέντρου.

(β) Ημερομηνία που αρχίζει η πληρωμή των ενοικίων και ντεποζίτου.

(γ) Ημερομηνία εξάσκησης του Δικαιώματος αγοράς του Εμπορικού κέντρου.»

Το Τεκμήριο 1 αποτελεί τον Τύπο Ν.304 του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και είναι Αίτηση για Εγγραφή Μισθώσεως. Η αίτηση υποβλήθηκε την 9.5.2008 με Μισθωτή τον Αιτητή 1 και Εκμισθωτή την Καθ' ης η Αίτηση 1 και αφορά το εμπορικό κέντρο στο Κτηματολογικό Σχέδιο 30/06Ε2 (ως ανωτέρω). Σύμφωνα με το λεκτικό του Τύπου, ζητείται η εγγραφής της μίσθωσης σύμφωνα με το άρθρο 65B του Κεφ. 224. Για την κατάθεση της Αίτησης πληρώθηκαν τέλη.

Το Τεκμήριο 2 αποτελεί τον Τύπο Ν.308 του Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος και είναι Βεβαίωση δυνάμει του άρθρου 65IB του Κεφ. 224. Επί της Βεβαίωσης είναι συμπληρωμένα τα στοιχεία του εκμισθούμενου ακινήτου και υπάρχει χειρόγραφη σημείωση ότι: «Η παρούσα μίσθωση δεν έχει καταχωρηθεί έναντι του ακινήτου που ανήκει στη Κυπριακή Δημοκρατία το οποίο αναφέρεται στο Ενοικιαστήριο Έγγραφο σελ. – παρ.ΙΙ με αρ. εγγραφ. 8/6928». Το Τεκμήριο 4 είναι το ίδιο έγγραφο με χειρόγραφη σημείωση στο πίσω μέρος.

Το Τεκμήριο 5 αποτελεί Πιστοποιητικό Έρευνας Ακίνητης Ιδιοκτησίας για ύπαρξη μίσθωσης στο όνομα του Αιτητή 1 και φαίνεται ότι δεν αποκαλύπτεται εγγραφή εμπράγματος βάρους στην εν λόγω περιουσία. Στο Τεκμήριο υπάρχει χειρόγραφη σημείωση «Καμμία Μίσθωση».

Προφορική μαρτυρία:

Η Μ.Α.1 Έλενα Πεχλιβάνη, κατάθεσε ότι εργάζεται στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λευκωσίας από το 1983 και ασχολείται με τις μακροχρόνιες μισθώσεις. «Εξετάζω τη μίσθωση μετά που περνά από τον Κλάδο Εκτιμήσεων και ειδοποιώ για τα δικαιώματα. Αφού πληρωθούν, προβαίνω στην εγγραφή της μίσθωσης.» Η μάρτυρας κατέθεσε ότι για το Τεμάχιο 160 Φ/Σχ.30/06Ε2 δεν υπάρχει καταχωρημένη μίσθωση. Στις 9.5.2008 είχε υποβληθεί αίτηση για μακροχρόνια μίσθωση αλλά απορρίφθηκε. Η μάρτυρας κατέθεσε ότι δε μπορούσε να εγγραφεί η μίσθωση γιατί αφορούσε μέρος ακινήτου ενώ η μακροχρόνια μίσθωση πρέπει να αφορά το όλον. «Όταν δεν είναι ολόκληρο το μέρος, δε δεχόμαστε τις μισθώσεις εκτός αν είναι κρατικό.»

Όταν γίνει η εγγραφή της μίσθωσης εκδίδεται ξεχωριστός τίτλος, που στην προκείμενη περίπτωση δεν υπάρχει. Για να γίνει η εγγραφή πληρώνονται τέλη ίσα με 5% της αξίας του ακινήτου για το οποίο θα εγγραφεί η μίσθωση. Η μάρτυρας κατέθεσε ότι το Τεκμήριο 2 είναι η επιστολή απόρριψης της αίτησης για εγγραφή. «Μία Βεβαίωση που όπως συμπληρώθηκε πιο κάτω, δεν καταχωρήθηκε η μίσθωση στα Κτηματολογικά Μητρώα.» Όταν, κατά την αντεξέταση της, υπεδείχθη στη μάρτυρα ότι όπως έχουν γίνει οι συμπληρώσεις στο Τεκμήριο 2 φαίνεται ότι εξαιρέθηκε το ακίνητο το οποίο ανήκει στη Δημοκρατία αλλά ενεγράφη η μίσθωση για το ακίνητο του Αιτητή 1, η μάρτυρας απάντησε ότι έτσι γράφει αλλά δεν είναι αυτό που εννοούσαν. «Είπαμε να απαντήσουμε σ' αυτή τη φόρμα γιατί αφορούσε κτίρια. Δεν έχουμε άλλη φόρμα..... Δεν ζήτησαν καταχώριση, ζήτησαν εγγραφή. Έπρεπε να ζητήσουν καταχώριση, δεν έχουμε φόρμα και μετά να γίνει αίτηση διαχωρισμού.» Η μάρτυρας κατέθεσε ότι στον δικό της Κλάδο, υπάρχει Αίτηση Διαχωρισμού του 2004 αλλά αφορά τη γη και όχι το κτίριο. Πρόκειται για τη Συμφωνία Διανομής, μέρος του Τεκμηρίου 3, που τους δόθηκε με την Αίτηση Τεκμήριο 1. Τηρείται Μητρώο Μισθώσεων στο οποίο καταχωρούνται οι εγγραφές και δεν έχουν έγκυρη εγγραφή της μίσθωσης. «Έπρεπε να προηγηθεί διαχωρισμός και να γίνει καταχώριση». Ο διαχωρισμός δεν ολοκληρώθηκε.

Ο Μ.Α.2 κ. Χαράλαμπος Χαραλάμπους, Ανώτερος Κτηματολογικός Λειτουργός κατέθεσε ότι στο Κτηματολόγιο υπάρχει ο Κλάδος Αποδοχής ο οποίος αποδέχεται τις αιτήσεις εγγραφής μίσθωσης και στις 9.5.2008 ήταν ο υπεύθυνος του Κλάδου αυτού. Η Καθ' ης η Αίτηση 1 εταιρεία με την προηγούμενη εταιρική της επωνυμία, παρουσίασε, μέσω αντιπροσώπου, αίτηση για εγγραφή μίσθωσης στον Τύπο Ν304. Η αίτηση έγινε αποδεκτή και πληρώθηκαν δικαιώματα. Μαζί με το έγγραφο αυτό είχε επισυναφθεί η δέσμη εγγράφων Τεκμήριο 3. Ο συνάδελφος του μάρτυρα έλεγξε την Αίτηση, κατά πόσον πληρούνταν οι πρόνοιες του άρθρου 65B του Κεφ. 224 και αναγνώρισε ότι δε μπορεί η μίσθωση να εγγραφεί γιατί δεν τηρούνταν οι πρόνοιες. Μεταξύ άλλων, δεν είναι εγγεγραμμένο το όλον επ' ονόματι του εκμισθωτή και στο ενοικιαστήριο έγγραφο αναφέρεται ότι ενοικιάζεται και εκμισθώνεται κτήμα που είναι εγγεγραμμένο επ' ονόματι της Δημοκρατίας που δεν γράφει ότι μπορεί να το υποεκμισθώσει.

Ενημέρωσαν τότε το τρίτο πρόσωπο που είχε καταθέσει την Αίτηση για εγγραφή της μίσθωσης ότι δε μπορεί να οδηγηθεί σε εγγραφή και ούτως δεν οδηγήθηκε. Ο μάρτυρας κατέθεσε επίσης ότι το άρθρο 651B του Κεφ. 224 χρησιμοποιείται όταν το ακίνητο είναι υπό διαχωρισμό. Στον μελλοντικό χρόνο που θα εκδοθεί ξεχωριστός τίτλος και τηρούνται οι πρόνοιες του άρθρου 65B, μπορεί ο αιτητής να ζητήσει την εγγραφή της μίσθωσης. Προς το σκοπό τούτο δόθηκε στον Τύπο N308, δηλαδή τα **Τεκμήρια 2 και 4**, στο οποίο υπάρχει η υπογραφή του προσώπου που είχε υποβάλει την Αίτηση, «ότι έλαβε το έγγραφο που λέει την καταχώριση σύμφωνα με το άρθρο 651B στο μερίδιο μόνο... αναφέρεται ρητώς ότι η μίσθωση δεν καταχωρήθηκε για το μέρος που ανήκει στην Δημοκρατία, το εξαιρέσαμε. Για να γίνει η εγγραφή της μιας μίσθωσης, τότε θα προχωρούσαν με εκτίμηση του εμπράγματος δικαιώματος που δημιουργείται και ο εκμισθωτής θα καλείτο να καταβάλει τα δικαιώματα που είναι 5% της αξίας... Δεν οδηγήθηκε για εγγραφή αυτή η μίσθωση, έγινε καταχώριση.» Ο μάρτυρας επανέλαβε ότι με το άρθρο 651B γίνεται καταχώριση και μπορεί να ολοκληρωθεί σε μεταγενέστερο χρόνο η εγγραφή, η οποία συνεπάγεται την έκδοση ξεχωριστού τίτλου. Εγγραφή μίσθωσης γίνεται μόνο δυνάμει του άρθρου 65B.

Κατά την αντεξέταση του ο μάρτυρας συμφώνησε ότι η καταχώριση δυνάμει του άρθρου 651B ισχύει μέχρι να επιτευχθεί η εγγραφή ή να λήξει η ενοικίαση ή να ζητήσει ο εκμισθωτής να ακυρωθεί ή να υπάρχει διάταγμα του Δικαστηρίου για την ακύρωση ή απόσυρση της καταχώρισης. Εξ' όσων γνωρίζει δεν έγινε διάβημα ακύρωσης της καταχώρισης στην παρούσα περίπτωση.

Νομική και Δικονομική πτυχή:

Προφορικό αίτημα:

Δυνάμει του **Κανονισμού 9¹** των **περί Ενοικιοστασίου Διαδικαστικών Κανονισμών 1983**, ως αυτοί έχουν τροποποιηθεί μέχρι σήμερα, το Δικαστήριο τούτο έχει την ευχέρεια αποδοχής υποβολής ενός αιτήματος προφορικά, εφόσον αφορά ενδιάμεσα θέματα. Κρίνω ότι, εφόσον η

¹ «Το Δικαστήριο ή ο Πρόεδρος μπορεί να επιτρέψει την υποβολή προφορικής αιτήσεως για οποιαδήποτε ενδιάμεσα θέματα δεδομένου ότι δίδεται λογική ευκαιρία για απάντηση στην άλλη πλευρά.»

προδικαστική ένσταση που προβλήθηκε είναι δικογραφημένη, και δεν υπάρχει ένσταση από την άλλη πλευρά, θα προχωρήσω στην εξέταση της.

Προδικαστικές ενστάσεις:

Στις περιπτώσεις αιτημάτων ως το παρόν, το Δικαστήριο πρώτα μεν εξετάζει εάν το νομικό σημείο δύναται να ακουστεί προδικαστικά, αλλά εάν ούτως αποφασίσει, οι διάδικοι δε θέτουν τίποτε άλλο ενώπιον του, παρά μόνο προχωρεί επί των θέσεων των πλευρών και της ενώπιον του μαρτυρίας. Ο βασικός κανόνας ο αφορών τις προδικαστικές ενστάσεις απαντάται στη **Α.27 θ.1** των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας, η οποία τυγχάνει εφαρμογής δυνάμει του **Κανονισμού 12(α)**² των περί Ενοικιοστασίου Διαδικαστικών Κανονισμών και προστάζει τα ακόλουθα:

«Any party shall be entitled to raise by his pleading any point of law, and any point so raised shall be disposed of by the Court at any stage that may appear to it convenient.»

Η αντίστοιχη παλαιά Αγγλική πρόνοια είναι η **Order 25 rule 2**, της οποίας το λεκτικό είναι παρόμοιο. Σχετικές είναι οι αυθεντίες **Malachtou v. Arnefti and Another** (1984) 1 C.L.R. 548, **Hambou v. Thoma** (1987) 1 C.L.R. 370, **Grindlays Bank v. Demetriades & Co.** (1987) 1 C.L.R. 461, **Αγρόκτημα Λανίτη Λτδ κ.ά. v. Γενικού Εισαγγελέα κ.ά.** (1991) 1 Α.Α.Δ. 225 και **Κ.Ο.Τ. v. Philippa Estates Ltd κ.ά.** (1999) 1(B) Α.Α.Δ. 1431. Ουσιαστικό και το λεκτικό του **θεσμού 2 της Διαταγής 27**³.

Γεγονότα ενώπιον του Δικαστηρίου:

Για σκοπούς απόφασης επί της προδικαστικής ένστασης και μόνο κρίνουμε σ' αυτό το στάδιο από τα ενώπιον μας τεθέντα ότι ο Αιτητής 1 είναι

² «Εκτός αν άλλως προβλέπεται στο Νόμο ή στους Κανονισμούς αναφορικά με τη διεξαγωγή της διαδικασίας τη λήψη μαρτυρίας και τη διασφάλιση του κύρους του δικαστηρίου εφαρμόζονται οι πρόνοιες του περί Δικαστηρίων Νόμου, 1960 και των Θεσμών με τις αναγκαίες προσαρμογές για να συνάδουν με τους σκοπούς του Νόμου.»

³ «If in the opinion of the Court the decision of such point of law substantially disposes of the whole action, or of any distinct cause of action, ground of defence, counter-claim, or reply therein, the Court may thereupon dismiss the action or make such order therein as may be just.»

ιδιοκτήτης μερίδας σε ακίνητο το οποίο κείται στο Δήμο Στροβόλου, σε ελεγχόμενη περιοχή σύμφωνα με το άρθρο 2 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, ότι επί του ακινήτου έχει ανεγερθεί εμπορικό κέντρο το οποίο ολοκληρώθηκε πριν την 31.12.1999, ότι ο Αιτητής 1 υπέγραψε ενοικιαστήριο έγγραφο του εμπορικού κέντρου με την Καθ' ης η Αίτηση 1 εταιρεία για περίοδο 16 ετών, με τη δυνατότητα εγγραφής της ενοικίασης αυτής ως μίσθωσης άνω των 15 ετών στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λευκωσίας, ότι η μίσθωση παρουσιάστηκε προς εγγραφήν αλλά δεν ενεγράφη, ότι έγινε καταχώρηση της Κτηματολόγιο, και ότι υπάρχει η δυνατότητα εγγραφής της αφού γίνει διαχωρισμός των μερίδων στο ακίνητο επί του οποίου κείται το εμπορικό κέντρο.

Κεφ. 224

Στον περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο, Κεφ. 224 όπως αυτός έχει τροποποιηθεί μέχρι σήμερα, στο άρθρο 65B, προνοείται ότι:

- «(1) Όταν ακίνητη ιδιοκτησία εκμισθώνεται για περίοδο που υπερβαίνει τα δεκαπέντε έτη, κανένα εμπράγματο δικαίωμα δεν αποκτάται με τη μίσθωση εκτός αν, τηρουμένων των διατάξεων του Μέρους αυτού, αυτή εγγραφεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου αυτού.
-
- (3) Τηρουμένων των διατάξεων του εδαφίου (4), ο Διευθυντής φροντίζει όπως, με την προσαγωγή των εγγράφων που αναφέρονται στο εδάφιο (2) και αφού ειδοποιηθεί γι' αυτό ο άλλος από τους συμβαλλομένους, διενεργηθεί εγγραφή των καθορισμένων στοιχείων σε βιβλίο που τηρείται για το σκοπό αυτό (το οποίο στο εξής στο Μέρος αυτό θα αναφέρεται ως «Μητρώο Εγγραφής Μισθώσεων») και εκδοθεί πιστοποιητικό της εγγραφής της μίσθωσης στον καθορισμένο τύπο και, εκτός της περίπτωσης μίσθωσης μη εγγεγραμμένης κρατικής ακίνητης ιδιοκτησίας καθώς και μη εγγεγραμμένης τουρκοκυπριακής ακίνητης ιδιοκτησίας που εκμισθώνεται από τον Κηδεμόνα για σκοπούς στέγασης ή αυτοστέγασης εκτοπισθέντων προσώπων, όπως αναφορά στην εγγραφή που έγινε με τον τρόπο αυτό σημειωθεί έναντι της οικείας εγγραφής της ακίνητης ιδιοκτησίας στο Κτηματικό Μητρώο και, όταν τούτο είναι δυνατόν, επί του οικείου πιστοποιητικού εγγραφής της ακίνητης ιδιοκτησίας.

- (4) Καμία μίσθωση δεν εγγράφεται βάσει του εδαφίου (3)-
- (α) αν η σύμβαση της μίσθωσης δεν είναι έγκυρη σύμβαση σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 77(1) του περί Συμβάσεων Νόμου,
- (β) αν η σύμβαση της μίσθωσης δεν προβλέπει ρητά για εγγραφή της μίσθωσης βάσει του άρθρου αυτού,
-
- (δ) αν εκμισθώνεται τμήμα μόνο ακίνητης ιδιοκτησίας και η εκμίσθωση αυτή συνεπάγεται τεμαχισμό της ακίνητης αυτής ιδιοκτησίας κατά τρόπο που δεν συνάδει, τηρουμένων των αναλογιών, με τις διατάξεις του άρθρου 27 ή/και με τις πρόνοιες του περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμου, ανάλογα με τη περίπτωση.
-
- (ε) αν η ακίνητη ιδιοκτησία που εκμισθώνεται συνίσταται σε κατ' εξ αδιαιρέτου ιδανική μερίδα και οι εγγεγραμμένοι κύριοι των άλλων μεριδών στην ίδια ιδιοκτησία δεν μετέχουν ως εκμισθωτές της ίδια σύμβασης μισθώσεως, εκτός αν κάθε τέτοια μερίδα υπολειπόμενη του ακέραιου ανήκει κατά κυριότητα στο μισθωτή και είναι εγγεγραμμένη στο όνομα του.
-
- (θ) αν δεν καταβληθούν τα νενομισμένα τέλη και δικαιώματα εγγραφής της μίσθωσης και έκδοσης του οικείου πιστοποιητικού εγγραφής αυτής εκτός των περιπτώσεων των μισθώσεων ακίνητης ιδιοκτησίας που δύνανται να εγγράφονται σύμφωνα με την επιφύλαξη του εδαφίου (1) του άρθρου αυτού για τις οποίες δεν καταβάλλονται δικαιώματα εγγραφής.

Νοείται ότι η απαλλαγή από τα δικαιώματα εγγραφής που αναφέρεται στην παράγραφο αυτής, περιλαμβάνει τόσο τα δικαιώματα εγγραφής της σύμβασης μίσθωσης, όσο και τα δικαιώματα για την έκδοση πιστοποιητικού εγγραφής της σύμβασης μίσθωσης και του σχετικού κτηματολογικού σχεδίου, εκεί όπου αυτό απαιτείται.»

[δικές μου υπογραμμίσεις]

Με την εγγραφή μίσθωσης σύμφωνα με το πιο πάνω άρθρο, ο μισθωτής αποκτά εμπράγματο δικαίωμα επί της ακίνητης ιδιοκτησίας που εκμισθώθηκε σε σχέση με την οποία διενεργήθηκε η εγγραφή, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 65Γ του Κεφ. 224. Στην παρούσα περίπτωση δεν διενεργήθηκε εγγραφή και συνεπώς δεν αποκτήθηκε εμπράγματο δικαίωμα στην ακίνητη ιδιοκτησία.

Για σκοπούς ολοκλήρωσης, σημειώνω ότι, οι διατάξεις του περί Νομικών Προσώπων (Εγγραφή Ακίνητης Ιδιοκτησίας) Νόμου, Κεφ. 218, οι οποίες αφορούν τη διαδικασία εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας στο όνομα νομικού προσώπου, εφαρμόζονται και στην περίπτωση εγγραφής η οποία δημιουργεί εμπράγματο δικαίωμα ως ανωτέρω (άρθρο 65Η, Κεφ. 224).

Σημαντικό για την παρούσα υπόθεση είναι το άρθρο 65ΙΒ το οποίο προνοεί ότι:

«Σε περίπτωση μίσθωσης οικοδομής υπό ανέγερση ή οικοδομής που πρόκειται να ανεγερθεί ή σε περίπτωση διαχωρισμού γης ισχύουν οι ακόλουθες διατάξεις:

- (1) Με την προσαγωγή στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, εντός τριών μηνών από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης, αντιγράφου αυτής, αυτή καταχωρίζεται κατά τον καθορισμένο τρόπο και αφού τηρηθεί η καθορισμένη διαδικασία στο βιβλίο που τηρείται ειδικά για το σκοπό αυτό, και βεβαίωση της καταχώρησης αυτής δίνεται στο πρόσωπο που ζητά την καταχώρηση αυτή.
- (2) Η καταχώρηση αυτή ισχύει μέχρις ότου επιτευχθεί εγγραφή σύμφωνα με το άρθρο 65Β.
- (3) Ενώ διαρκεί η καταχώρηση ο κάτοχος βεβαίωσης που εκδόθηκε σε αυτόν δυνάμει του εδαφίου (1) έχει δικαίωμα να ζητήσει την ειδική εκτέλεση της σύμβασης μίσθωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Πώλησης Γης (Ειδική Εκτέλεσης) Νόμου, ο οποίος εφαρμόζεται, τηρουμένων των αναλογιών, και στην περίπτωση μίσθωσης που καταχωρήθηκε δυνάμει του άρθρου αυτού ως αν αντί των λέξεων «σύμβαση πώλησης» ή «σύμβασης πώλησης», όπου αυτές συναντούνται σε αυτόν υπήρχαν οι λέξεις «σύμβαση μίσθωσης» ή «σύμβασης μίσθωσης», αντίστοιχα.»

Στην προκείμενη περίπτωση, ο κάτοχος της βεβαίωσης της καταχώρισης, δηλαδή η Καθ' ης η Αίτηση 1 εταιρεία, έχει το δικαίωμα να ζητήσει την ειδική εκτέλεση της σύμβασης μίσθωσης. Το δικαίωμα υφίσταται εφόσον η καταχώριση εξακολουθεί να υφίσταται αλλά η Καθ' ης η Αίτηση 1 εξακολουθεί να μην έχει εμπράγματο δικαίωμα στην ακίνητη ιδιοκτησία. Σε περίπτωση που ζητηθεί η ειδική εκτέλεση και η Καθ' ης η Αίτηση 1 επιτύχει και αλλάξει το καθεστώς ούτως ώστε να ολοκληρωθεί η εγγραφή της μίσθωσης, τότε θα αποκτήσει εμπράγματο δικαίωμα. Αλλά μέχρι να γίνει αυτό, τέτοιο δικαίωμα δεν έχει και ο Νόμος είναι ξεκάθαρος επί τούτου.

Δικαιοδοσία:

Οι Καθ' ων η Αίτηση 1 εγείρουν θέμα έλλειψης καθ' ύλην αρμοδιότητας του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων να εκδικάσει την παρούσα υπόθεση. Το Δικαστήριο έχει διακριτική ευχέρεια να επιληφθεί θέματος που αφορά τη δικαιοδοσία του σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας αλλά και να το εγείρει αυταπάγγελτα (ex proprio motu) (βλέπετε σχετικά **Παναγιώτου v. Χ΄Κυριάκου** (1991) 1 Α.Α.Δ. 362, **Γεωργίου v. Γεωργίου** (2001) 1(Γ) Α.Α.Δ. 1592). Το θέμα της δικαιοδοσίας είναι θέμα του ίδιου του Δικαστηρίου (βλέπετε **Philippou v. Philippou** (1986) 1 C.L.R. 689, 698).

Τα γεγονότα τα οποία στοιχειοθετούν τη δικαιοδοσία του Δικαστηρίου είναι αυτά που συνθέτουν την απαίτηση (βλέπετε **Sevegep Ltd. v. United Sea Transport** (1989) 1(B) C.L.R. 733). Έχω ήδη πιο πάνω καταγράψει τη θεραπεία η οποία ζητείται με την κυρίως Αίτηση. Η δικαιοδοσία του Δικαστηρίου τούτου είναι καθορισμένη. Διαφορά η οποία ανάγεται ενώπιον του Δικαστηρίου, πρέπει να αναφύεται κατά την εφαρμογή του **περί Ενοικιοστασίου Νόμου** και να υπάγεται στο Ενοικιοστάσιο, δηλαδή να συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις του Νόμου 23/83. Σχετικό είναι το **άρθρο 4**⁴ του **περί Ενοικιοστασίου Νόμου**, Ν.23/83, όπως αυτός έχει τροποποιηθεί μέχρι σήμερα και οι αυθεντίες **Efthymiadou v. Zoudros & Others** (1986) 1 C.L.R. 341, στη σελίδα 344⁵, **Papageorgiou v. Karayiannis** (1988) 1 C.L.R., 571, στη σελίδα 577⁶, **Cedrus Estates Ltd. v. Πισσαρίδη**

⁴ «4.(1) Καθιδρύονται Δικαστήρια Ελέγχου Ενοικιάσεων ο αριθμός των οποίων δεν θα υπερβαίνει τα τρία επί σκοπώ επιλύσεως, μεθ' όλης της λογικής ταχύτητας, των εις αυτά αναφερόμενων διαφορών των αναφουομένων επί οιουδήποτε θέματος εγειρομένου κατά την εφαρμογήν του παρόντος Νόμου συμπεριλαμβανομένου παντός παρεμπύπτοντος ή συμπληρωματικού θέματος.»

⁵ «On a literal construction of the provisions of s. 4(1) Law 36/75, the Rent Control Court, established under this provision of the law, was vested with jurisdiction to adjudicate upon any dispute arising from (αναφουομένης) the enforcement of the law including matters incidental to the main theme of the law, such as recovery of rent and loss from damage caused to rent controlled premises. To the same conclusion we arrive on a purposive interpretation of the law, too. On a consideration of the law as whole and the object it aimed to achieve, mainly to cope with the scarcity of accommodation on the aftermath of the Turkish invasion, it is fairly clear to us the legislature intended to refer every matter relevant to the terms of occupation of controlled premises and liability arising thereunder to the Court set up under the provisions of s. 4(1).»

⁶ «There is no question of the District Court and the Rent Control Court having concurrent jurisdiction on the same dispute. If the dispute refers to any matter which either – (a) arises during the application of the Rent Control Law of 1983, or (b) concerns any incidental or supplementary matter, the Rent

(1994) 1 Α.Α.Δ. 590, Ιωάννου v. Πετρολίνα Λτδ κ.ά. (1999) 1 (Γ) Α.Α.Δ. 2072 και Lukoil Cyprus Ltd. v. Φελλάς κ.ά., Πολιτική Έφεση 153/2009, απόφαση ημερομηνίας 8.3.2012.

Εκ πρώτης όψεως και όπως είναι διαμορφωμένη η κυρίως Αίτηση, φαίνεται ότι το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων έχει καθ' ύλην αρμοδιότητα να εκδικάσει την υπό τον ως άνω αριθμό και τίτλο Αίτηση. Είναι η κρίση μου πως κατά τον κρίσιμο χρόνο καταχώρισης της υπό τον ως άνω αριθμό και τίτλο Αίτησης αλλά και σήμερα, δεν υπάρχει εγγραφή της ενοικίασης που δημιουργήθηκε με το Ενοικιαστήριο Έγγραφο, μέρος του Τεκμηρίου 3, ως μακροχρόνια μίσθωση στο Κτηματολόγιο, σύμφωνα με το άρθρο 65 του Κεφ. 224. Εξάλλου, αυτό ισχυρίζονται και οι ίδιοι οι Καθ' ων η Αίτηση με το δικόγραφο τους. Το Δικαστήριο έχει ενώπιον του ενοικίαση ακινήτου που εμπίπτει στο Ενοικιοστάσιο, σε Αίτηση με την οποία ζητούνται ως θεραπείες διάταγμα έξωσης και απόφαση για καθυστερημένα ενοίκια και ενδιάμεσα οφέλη. Τίποτε δε δικαιολογεί την κατάληξη σήμερα σε εύρημα ότι το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων δεν έχει δικαιοδοσία να εκδικάσει την παρούσα υπόθεση, όπως το αίτημα τέθηκε ενώπιον μας και στο χρόνο που

Control Court has exclusive jurisdiction to determine such dispute under section 4(1) of the Law. In all other cases the jurisdiction rests with the District Court.

No difficulty arises in cases which fall under category (a) above. The main theme of the Rent Control Law is:

the restriction of the power of the Court to make eviction orders to the cases exhaustively enumerated in section 11(1) of the Law,

the regulation under section 8 of the Law of the rent payable in respect of premises to which the Law applies,

the granting of compensation to the tenant in certain cases under the provisions of sections 12, 13 and 15 of the Law, and

the granting of a new tenancy to the tenant under the provisions of section 14 of the Law.»

.....

«The difficulty which sometimes arises concerns cases falling under category (b) above. It is not always clear wither a matter upon which a dispute has arisen in 'incidental or supplementary' within the meaning of section 4(1). The words 'συμπεριλαμβανομένου παντός παρεμπόπτοντος ή συμπληρωματικού θέματος' ('including every incidental or supplementary matter') in the context of section 4(1) clearly refer to and should not be read independently of the main matters referred to hereinbefore upon which a dispute may arise during the application of the Law.»

....

«The question whether the dispute in any given case concerns a matter which is incidental or supplementary to the main theme of the law or not will depend on the nature of the claim in conjunction with the relief sought. If the claim is fashioned in a manner that would necessitate for its determination consideration and enforcement of the provisions of the Rent Control Law or examination of the terms of the statutory tenancy as such, jurisdiction rests solely with the Rent control Court.»

[Δική μου υπογράμμιση

τέθηκε ενώπιον μας. Η μετατροπή της καταχώρησης σε εγγραφή της μίσθωσης αποτελεί απλή δυνατότητα και όχι γεγονός, είναι αβέβαιο κατά πόσον θα υλοποιηθεί και τότε και εν πάση περιπτώσει, δεν έχει λάβει χώραν μέχρι σήμερα.

Απόφαση:

Λαμβάνοντας υπόψην όλα τα πιο πάνω και με τη σύμφωνο γνώμη των Παρέδρων, η προδικαστική ένσταση απορρίπτεται. Τα έξοδα της εκδίκασης της προδικαστικής ένστασης επιδικάζονται υπέρ των Αιτητών 1 και 2 και εναντίον των Καθ' ων η Αίτηση 1, ως αυτά θα υπολογισθούν από τη Γραμματέα και εγκριθούν από το Δικαστήριο, στην κλίμακα €2.000.000 και άνω.

Η κυρίως Αίτηση ορίζεται για συνέχιση της ακρόασης επί της ουσίας την 21.5.2014 και ώραν 11.00 π.μ.

(Υπ.) Λ.Σ. Καμμίση
Πρόεδρος

Πιστό αντίγραφο

Γραμματέας

ΛΣΚ/ΕΠ