

31 Μαγτίου, 1990

[ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΤΗΣΗ ΤΟΥ κ. ΛΑΥΡΕΝΤΗ Α. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ, ΓΙΑ ΕΚΔΟΣΗ ΕΝΤΑΛΜΑΤΟΣ CERTIORARI,

και

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΠΡΟΣΩΡΙΝΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΠΟΥ ΧΟΡΗΓΗΘΗΚΕ ΑΠΟ ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΩΝ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ/ΛΑΡΝΑΚΑΣ/ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΥ ΤΜΗΜΑ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ ΛΑΡΝΑΚΑΣ, ΣΤΙΣ ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΡ. Ε.23/85 ΚΑΙ Ε24/85.

(Αιτήσεις Αρ. 39/88 και 40/88).

Προνομιακά Διατάγματα — Certiorari — Είναι διορθωτικού χαρακτήρα — Εκδίδεται, μεταξύ άλλων, προς περιορισμό των κατωτέρων Δικαστηρίων στα όρια της δικαιοδοσίας των.

Προνομιακά Διατάγματα — Certiorari — Δικονομία — Εφαρμόζονται κατ' αναλογία οι παλαιοί Αγγλικοί Κανόνες — Οι Κανόνες της Πολιτικής Δικονομίας δεν εφαρμόζονται — Παράλειψη αναφοράς στην αίτηση για έκδοση certiorari του Άρθρου του Συντάγματος και των Δικονομικών Κανόνων, πάνω στους οποίους στηρίχθηκε η αίτηση — Επειδή κατά την ακρόαση αναφέρθηκε το νομικόν υπόβαθρο της αίτησης, η παράλειψη δεν αποτελεί εμπόδιο για την έκδοση του διατάγματος — Είναι επιθυμητόν όπως τουλάχιστον αναφέρεται στην αίτηση του άρθρου 155.4 του Συντάγματος.

Δικαιοδοσία — Ορισμός — Η εξουσία Δικαστηρίου να αποφασίζει ή επιλαμβάνεται θεμάτων, που άγονται ενώπιόν του σύμφωνα με τους Δικονομικούς Κανόνες.

Ενοικιοστάσιο — Ανάκτηση Κατοχής — Αναστολή εκτελέσεως — Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων — Δεν έχει δικαιοδοσία αναστολής εκτελέσεως διατάγματος ανακτήσεως κατοχής για χρονική περίοδο μεγαλύτερη του ενός έτους — Κατά πόσο έχει δικαιοδοσία αναστολής εκτελέσεως μετά την παρέλευση της αρχικά καθορισθείσης ημέρας ανακτήσεως κατοχής.

Προνομιακά Διατάγματα — Certiorari — Διακριτική ευχέρεια εκδόσεώς του — Όταν την αίτηση υποβάλλει πρόσωπο, του οποίου τα δικαιώματα προσεβλήθησαν, εκδίδεται ex debito justitiae.

Στις 22.1.87 το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων εξέδωσε υπέρ του αιτούντος στην παρούσαν υπόθεση και εναντίον των τότε θεσμίμων ενοικιαστών δύο καταστημάτων του αιτούντος διατάγματα

εξώσεως με αναστολή εκτελέσεως μέχρι 21.1.88.

- 5 Στις 28.1.88 το εν λόγω Δικαστήριο μετά από αίτηση του αιτούντος στην υπόθεση αυτή εξέδωσε εντάλματα ανακτήσεως κατοχής των πιο πάνω καταστημάτων. Στις 4.2.88 μετά από *ex parte* αίτηση των πρώην εν λόγω θεσμίων ενοικιαστών, το δικαστήριο ανέστειλε την ισχύ των διαταγμάτων εξώσεως.

- 10 Το Ανώτατο Δικαστήριο, ενώπιον του οποίου καταχωρήθηκε αίτηση για έκδοση *certiorari* προς ακύρωση του διατάγματος αναστολής εκτελέσεως, εξέδωσε διάταγμα *certiorari*, παρά το ότι στο μεταξύ είχε λήξει η περίοδος αναστολής (Βλ. το τελευταίο από τα πιο πάνω περιληπτικά σημειώματα).

Έκδοση διατάγματος certiorari χωρίς διαταγή για έξοδα.

Αναφερόμενες αποφάσεις.

- 15 *Leftis v. The Police* (1973) 2 C.L.R. 87.
In Re S. and G. Colocassides Co. Ltd. (1977) 1 C.L.R. 59.
In Re Moschatos (1985) 1 C.L.R. 381.
Γενικός Εισαγγελέας της Δημοκρατίας (1989) 1 Α.Α.Δ. 467.
Thompson v. Shiel [1840] 3 Ir. Eq. R. 135.
- 20 *Moore v. Registrar of Lambeth County Court* [1969] 1 All E.R. 782.
Christofi and Others v. Iacovidou (1986) 1 C.L.R. 236.
Regina v. Justices of Surrey [1870] L.R.Q.B. 466.
R. v. Straford [1940] 2 K.B. 33.

Αίτηση.

- 25 Αίτηση για την έκδοση εντάλματος *certiorari* για την παραπομπή στο Ανώτατο Δικαστήριο και ακύρωση των αποφάσεων του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων Λάρνακος στις Αιτήσεις Ε.23/85 και Ε.24/85.

Χρ. Θεοδούλου, για τον αιτητή.

- 30 *Χρ. Τριανταφυλλίδης, για τους καθ' ων η αίτηση.*

Α. Κουρσουμπά (Κα.), Δικηγόρος της Δημοκρατίας,
για τον Γενικό Εισαγγελέα.

Cur. adv. vult.

ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ. ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση:
Με τις αιτήσεις αυτές, οι οποίες καταχωρίστηκαν σύμφωνα με 5
α με άδεια που δόθηκε από το Δικαστήριο σε αιτήσεις
χωρίς ειδοποίηση - *ex parte*, ο αιτητής ζητά από το Δικασ-
τήριο:

(α) Την έκδοση εντάλματος της φύσεως *Certiorari* για 10
παραπομπή στο Ανώτατο Δικαστήριο και ακύρωση των
αποφάσεων που δόθηκαν στις 4 Φεβρουαρίου, 1988, στις
Αιτήσεις Ε.23/85 και Ε.24/85 από το Δικαστήριο Ελέγχου
Ενοικιάσεων Λευκωσίας - Λάρνακας - Αμμοχώστου,
Τμήμα Λάρνακας, και

(β) Οδηγίες στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων, 15
Τμήμα Λάρνακας, να πάρει τα αναγκαία μέτρα για εκτέλε-
ση των ενταλμάτων κατοχής για τα οποία παραχωρήθηκε
άδεια για την έκδοσή τους στις 28 Ιανουαρίου, 1988.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, με βάση το Άρθρο 155.4 του 20
Συντάγματος σε συνδυασμό με τα Άρθρα 3 και 9 του περί
Απονομής της Δικαιοσύνης (Ποικίλοι Διατάξεις) Νόμου,
1964, (Αρ. 33/64), έχει αποκλειστική δικαιοδοσία να εκδί-
δει εντάλματα της φύσεως *Certiorari* και *Mandamus*.

Ο λόγος που προβάλλεται για την έκδοση του εντάλμα- 25
τος της φύσεως *Certiorari* είναι ότι το Δικαστήριο ενήργη-
σε χωρίς αρμοδιότητα και/ή με υπέρβαση εξουσίας. Ο
έλεγχος των κατώτερων Δικαστηρίων με το ένταλμα
Certiorari γίνεται, μεταξύ άλλων, για να περιορίζονται τα
κατώτερα Δικαστήρια μέσα στη δικαιοδοσία τους και να 30
τηρούν το νόμο. Το ένταλμα *Certiorari* είναι διορθωτικού
χαρακτήρα.

Το πρακτικό της απόφασης του κατώτερου Δικαστη-
ρίου εξετάζεται και αν υπάρχει υπέρβαση δικαιοδοσίας ή

πρόδηλη πλάνη νόμου, τότε η προσβαλλόμενη απόφαση ακυρώνεται.

- Το ένταλμα *Mandamus* είναι διαταγή του Ανωτάτου Δικαστηρίου με την οποία ζητείται από κατώτερο Δικαστήριο να κάμει μία πράξη ή ασκήσει μία καθορισμένη εξουσία μέσα στα πλαίσια της αρμοδιότητάς του. Το ένταλμα *Mandamus* δεν απευθύνεται μόνο στα κατώτερα Δικαστήρια, αλλά και σε άλλες αρχές για να εκτελέσουν δημόσιο καθήκον - (Halsbury's Laws of England, 4η Έκδοση, Τόμος 1, παράγραφος 89 και επέκεινα *Neoptolemos Georghiou Leftis v. The Police* (1973) 2 C.L.R. 87, *In re S. & G. Colocassides Co. Ltd.* (1977) 1 C.L.R. 59, *In re Moschatos* (1985) 1 C.L.R. 381, και *Γενικός Εισαγγελέας της Δημοκρατίας, Αίτηση Αρ. 43/89* (Απόφαση δόθηκε στις 31 Ιουλίου, 1989, δε δημοσιεύτηκε ακόμα)). Τα γεγονότα, όπως εξάγονται από την αίτηση, την ένορκη δήλωση και τα στοιχεία που τέθηκαν ενώπιον του Δικαστηρίου, έχουν:-

- Ο αιτητής είναι ιδιοκτήτης καταστημάτων στη Λάρνακα, πλατεία Βασιλέως Παύλου. Οι Ανδρέας Μακρή και Ξενής Τοφαρίδης ήταν οι θέσμοι ενοικιαστές των καταστημάτων αυτών.

- Στις Αιτήσεις Ε.23/85 και Ε.24/85 το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων, Τμήμα Λάρνακας, εξέδωσε στις 22 Ιανουαρίου, 1987, αποφάσεις με τις οποίες διατάσσεται ο κάθε ένας από τους θέσμους ενοικιαστές, στην αντίστοιχη αίτηση, να παραδώσει στον αιτητή κενή και ελεύθερη την κατοχή του υποστατικού που βρίσκεται στην πλατεία Βασιλέως Παύλου στη Λάρνακα με αναστολή εκτελέσεως του διατάγματος εξώσεως μέχρι 21 Ιανουαρίου, 1988, εφόσον ο καθ' ου η αίτηση καταβάλλει κανονικά ενδιάμεσα οφέλη ίσα προς το καταβαλλόμενο ενοίκιο.

- Στις 3 Απριλίου, 1987, οι δύο ενοικιαστές καταχώρισαν Αιτήσεις - Κ19/87 και Κ20/87 - στο ίδιο Δικαστήριο με τις οποίες ζητούσαν πανομοιότυπα διατάγματα παραχώρησης νέας ενοικίασης στα υπό ανέγερση υποστατικά του ίδιου εμβαδού σε σχέση προς το υποστατικό το οποίο

κατείχαν, και διάταγμα που να καθορίζει το εύλογο ενοίκιο και τριετή τουλάχιστο ενοικιαστική περίοδο.

Επειδή δεν υπήρξε συμμόρφωση με τα διατάγματα παράδοσης της κατοχής, ο αιτητής στις 23 Ιανουαρίου, 1988, υπόβαλε αιτήσεις στο Δικαστήριο για άδεια έκδοσης ενταλμάτων κατοχής. Το Δικαστήριο έδωσε την σχετική άδεια στις 28 Ιανουαρίου, 1988. 5

Στις 4 Φεβρουαρίου, 1988, με αιτήσεις χωρίς ειδοποίηση στις Υποθέσεις Ε.23/85 και Ε.24/85 οι δύο καθ' ων η αίτηση ζήτησαν αντίστοιχα την αναστολή εκτέλεσης της Απόφασης παράδοσης της κατοχής του υποστατικού μέχρι την αποπεράτωση των νέων Υποθέσεων Κ19/87 και Κ20/87, που ήταν ορισμένες στις 25 Φεβρουαρίου, 1988. 10

Το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων στις 4 Φεβρουαρίου, 1988, εξέδωσε απόφαση για προσωρινή αναστολή εκτελέσεως του διατάγματος εξώσεως μέχρι 18 Φεβρουαρίου, 1988. Στις 18 Φεβρουαρίου, 1988, οι δικηγόροι των μερών παρουσιάστηκαν ενώπιον του Δικαστηρίου. Ο κ. Θεοδούλου για τον παρόντα αιτητή υπόβαλε ότι σύμφωνα με την κειμένη νομοθεσία το Δικαστήριο είχε δώσει κατά την έκδοση του διατάγματος έξωσης την ανώτατη περίοδο αναστολής που προνοεί ο Νόμος, ένα χρόνο. Το Δικαστήριο ανάβαλε τις αιτήσεις για ακρόαση στις 25 Φεβρουαρίου, 1988, χωρίς καμιά δικαστική πράξη αναφορικά με περαιτέρω αναστολή της εκτέλεσης της απόφασης. 20 25

Ο δικηγόρος των καθ' ων η αίτηση υπόβαλε ότι δεν αναγράφεται στην αίτηση το Άρθρο του Συντάγματος και οι Δικονομικοί Κανόνες στους οποίους στηρίζεται, και ως εκ τούτου η αίτηση είναι άκυρη.

Οι Κανόνες Πολιτικής Δικονομίας δεν έχουν εφαρμογή στην άσκηση της δικαιοδοσίας του Ανωτάτου Δικαστηρίου για έκδοση προνομιακών ενταλμάτων. Δεν έχουν εκδοθεί όμως μέχρι σήμερα - τριάντα χρόνια από την εγκαθίδρυση της Δημοκρατίας - Διαδικαστικοί Κανόνες. Το Ανώτατο Δικαστήριο εφαρμόζει κατ' αναλογία τους 30 35

παλαιούς Αγγλικούς Κανόνες.

- Επειδή οι αιτήσεις συζητήθηκαν και στη διάρκεια της διαδικασίας αναφέρθηκε το νομικό στήριγμα των αιτήσεων αυτών, θεωρώ ότι η παράλειψη δεν αποτελεί εμπόδιο στην προώθηση των αιτήσεων, παρόλο ότι είναι επιθυμητό και πρέπει να παρατίθεται τουλάχιστο το Άρθρο 155.4 του Συντάγματος.

- "Δικαιοδοσία ή αρμοδιότητα" σημαίνει την εξουσία την οποία έχει ένα Δικαστήριο να αποφασίζει θέματα τα οποία παρουσιάζονται ενώπιόν του ή να επιλαμβάνεται θεμάτων τα οποία παρουσιάζονται σύμφωνα με Δικονομικούς Κανόνες ενώπιόν του για απόφαση. Τα όρια της δικαιοδοσίας ή αρμοδιότητας καθορίζονται από το νόμο ο οποίος καθιδρύει το Δικαστήριο. Η δικαιοδοσία πρέπει να υπάρχει πριν την έκδοση της προσβαλλόμενης απόφασης (*Thompson v. Shiel* [1840] 3 Ir. Eq. R. 135). Το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων είναι εξειδικευμένο Δικαστήριο το οποίο ιδρύθηκε με τους περί Ενοικιοστασίου Νόμους του 1983 έως 1988 - (Αρ. 23/83, 51/83, 39/84, 79/86, 94/86, και 135/88). Η δικαιοδοσία του περιορίζεται στη δικαιοδοσία που του δίδει ο νόμος.

Αναφορικά με την ανάκτηση κατοχής - Μέρος IV, το Άρθρο 11(2) προβλέπει:-

- "(2) Το Δικαστήριο, εκδίδον απόφασιν ή διάταγμα δυνάμει των παραγράφων (α), (β), (γ), (δ), (ε), (στ), (η), (θ), (ι), (ια) και (ιβ) του άρθρου τούτου, δύναται τηρουμένου του όρου ότι ο ενοικιαστής θα πληρώση παν ποσόν το οποίον νομίμως οφείλεται ή δυνατόν να καταστή οφειλόμενον υπ' αυτού, να αναστείλη την εκτέλεσιν της αποφάσεως ή του διατάγματος ή να αναβάλη την ημερομηνίαν κατοχής διά τοιαύτην περίοδον μη υπερβαίνουσαν το εν έτος, εκτός εάν' οι διάδικοι άλλως ήθελον συμφωνήσει, και υπό την επιφύλαξιν τοιούτων όρων οίους το Δικαστήριο ήθελε θεωρήσει καταλλήλους."

Στην Αγγλική υπόθεση *Moore v. Registrar of Lambeth County Court* [1969] 1 All E.R. 782, το Αγγλικό Εφετείο αποφάσισε ότι μετά την ημερομηνία της παράδοσης της κατοχής το Δικαστήριο της Κομητείας δεν είχε εξουσία να αναστείλει την εκτέλεση του εντάλματος κατοχής. Στη σελ. 5
785 ο Edmund Davies, L.J. είπε:-

"In my judgment this clearly is not so. Indeed, I very much doubt and am prepared here and now to hold, that the county court judge had no power after 3rd January had passed to suspend possession yet further." 10

Ο θέσμιος ενοικιαστής διατηρεί την κατοχή όχι δυνάμει συμβάσεως, αλλά δυνάμει του περί Ενοικιοστασίου Νόμου. Η θέσμια ενοικίαση τερματίζεται με την έκδοση του διατάγματος εξώσεως ή παραδόσεως της κατοχής.

Το Δικαστήριο Ενοικιάσεων δεν έχει εξουσία ή αρμοδιότητα να αναστείλει πάνω από ένα χρόνο την εκτέλεση της απόφασης ανάκτησης κατοχής. Η δικαιοδοσία των κατωτέρων Δικαστηρίων περιορίζεται εις εκείνη που ο ιδρυτικός νόμος τους απονέμει - (*Christofi and Others v. Iacovidou* [1986] 1 C.L.R. 236). 15
20

Το Δικαστήριο ενήργησε χωρίς δικαιοδοσία ή αρμοδιότητα ή και υπερέβη τα όρια της δικαιοδοσίας του.

Με τη δεύτερη θεραπεία ο αιτητής ζητά να δοθούν οδηγίες. Δεν ζητείται από το Δικαστήριο αυτό η έκδοση εντάλματος της φύσεως *Mandamus*. Ως εκ τούτου δεν είναι αναγκαίο να ερευνησω και να αποφασίσω εάν πρέπει να εκδοθεί τέτοιο ένταλμα. 25

Ο δικηγόρος των καθ' ων η αίτηση εισηγήθηκε ότι, επειδή η δικαστική πράξη είχε περιορισμένη χρονική ισχύ και έληξε στις 18 Φεβρουαρίου, 1988, το Δικαστήριο στην άσκηση της διακριτικής του ευχέρειας δεν πρέπει να εκδώσει ένταλμα *certiorari*. 30

Το Δικαστήριο έχει διακριτική ευχέρεια να εκδώσει

ένταλμα certiorari. Στο Halsbury's Laws of England, 4η Έκδοση, Τόμος 1, παράγραφος 108 αναφέρεται:-

5 "Another consideration in deciding whether or not to grant relief is the effect of doing so. If the remedy is unnecessary or futile an order would not be made."

10 Στην υπόθεση *Regina v. Justices of Surrey* [1870] L.R. Q.B. 466 αποφασίστηκε ότι, παρόλο ότι το Certiorari είναι ένταλμα στη διακριτική ευχέρεια του Δικαστηρίου, όμως όταν η αίτηση γίνεται από πρόσωπο του οποίου προσβάλλονται τα δικαιώματά του, πρέπει να θεωρείται ως *ex debito justitiae*. (Βλ., επίσης, *R. v. Straford* [1940] 2 K.B. 33).

15 Για τους πιο πάνω λόγους εκδίδεται ένταλμα Certiorari με το οποίο ακυρώνονται οι αποφάσεις του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων, Τμήμα Λάρνακας, ημερομηνίας 4 Φεβρουαρίου, 1988, για αναστολή εκτέλεσης των αποφάσεων για παράδοση της κατοχής, που εκδόθηκαν στις Αιτήσεις Αρ. Ε.23/85 και Ε.24/85.

Καμιά διαταγή για έξοδα.

Διάταγμα ως ανωτέρω.