

28 Μαΐου, 1992

[ΠΙΚΗΣ, ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ/στές]

ΧΡΙΣΤΟΣ ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ,

Εφεσείων - Ενάγοντας,

v.

ΜΑΡΙΟΥ ΚΡΗΤΙΚΟΥ,

Εφεσίβλητου - Εναγομένου.

( Πολιτική Έφεση Αρ. 7963 ).

**Δικαιοδοσία Δικαστηρίων** — Αγωγή σχετικά με ενοικίαση ακινήτου στην Αγγλία — Τα Κυπριακά Δικαστήρια δεν έχουν δικαιοδοσία να επιλαμβάνονται οποιοδήποτε θέματος που αφορά ακίνητη ιδιοκτησία εκτός Κύπρου — Άρθρα 21 (1) και (2) των περι Δικαστηρίων Νόμων.

5

**Ιδιωτικό Διεθνές Δίκαιο** — Θέματα σχετιζόμενα με ακίνητη ιδιοκτησία στην αλλοδαπή — Δεν έχουν δικαιοδοσία τα Κυπριακά Δικαστήρια — Δεν ακολουθήθηκε επί του προκειμένου η ανάλογη αγγλική νομολογία, λόγω των ρητών προνοιών των περι Δικαστηρίων Νόμων.

10

**Ερμηνεία Νόμων** — Αρχή *eiusdem generis* — Δεν εφαρμόζεται στην ερμηνεία της φράσης "οιονδήποτε άλλο θέμα αφορών εις ακίνητον ιδιοκτησίαν" στο άρθρο 21(2) των περι Δικαστηρίων Νόμων.

Ο εφεσείων αξίωσε με αγωγή του εναντίον του εφεσίβλητου επιστροφή ποσού ΛΚ250 που, κατά τον ισχυρισμό του, είχε καταβάλει στον εφεσίβλητο σαν προκαταβολή για την ενοικίαση ενός ισόγειου διαμερίσματος στην 93 Atwood road, Diosbury, στην Αγγλία. Ο εφεσίβλητος πρόβαλε διάφορες ανταπαιτήσεις σχετιζόμενες με ισχυριζόμενη παράβαση της συμφωνίας ενοικίασης του διαμερίσματος από τον εφεσείοντα, αλλά υπέβαλε επίσης, σαν προκαταρκτική ένσταση, ότι το Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας δεν είχε δικαιοδοσία να εκδικάσει την υπόθεση, διότι αυτή αφορούσε θέμα σχετιζόμενο με ακίνητο στην αλλοδαπή. Ο εφεσείων ισχυρίστηκε ότι το Δικαστήριο είχε δικαιοδοσία, διότι ο εφεσίβλητος διέμενε μέσα στην περιοχή της δικαιοδοσίας του, και, κατά συνέπεια, εφαρμόζετο το άρθρο 21(1)(β) των περι Δικαστηρίων Νόμων, και ότι εν πάσει περιπτώσει υφίστατο δικαιοδοσία με βάση την ισχύουσα αγγλική νομολογία. Το πρωτόδικο Δικαστήριο αποφάσισε ότι, εφόσον η αγωγή αφορούσε "θέμα αφορών εις ακίνητον ιδιοκτησίαν" και η εν λόγω ακίνητος ιδιοκτησία δεν βρισκόταν στην Επαρχία Λευκωσίας, το Δικαστήριο ήταν αναρμόδιο να

15

20

25

30

εκδικάζει την υπόθεση, ανεξάρτητα από το που προέκυψε ολόκληρη η βάση της αγωγής, ή μέρος αυτής.

*Αποφασίστηκε ότι:*

5 (α) Η φράση "οιονδήποτε άλλο θέμα αφορών εις ακίνητον ιδιοκτησίαν" στο άρθρο 21 (2) των περί Δικαστηρίων Νόμων δεν πρέπει να ερμηνευθεί σύμφωνα με τον κανόνα *ejusdem generis* αλλά καλύπτει πράγματι όλα τα θέματα που αφορούν ακίνητη ιδιοκτησία.

10 (β) Εφόσον ήταν ήδη νομολογημένο ότι, σε περιπτώσεις όπου η ανάληψη δικαιοδοσίας δυνάμει του άρθρου 21 (2) των περί Δικαστηρίων Νόμων δεν είναι δυνατή, είναι απαράδεκτη η ανάληψη δικαιοδοσίας κάτω από το άρθρο 21 (1), το αποτέλεσμα ήταν ότι τα Κυπριακά Δικαστήρια δεν έχουν δικαιοδοσία να επιληφθούν θεμάτων που αφορούν ακίνητα στην αλλοδαπή. Οι εξαιρέσεις στην αρχή της εδαφικότητας αναφορικά με την δικαιοδοσία των δικαστηρίων πάνω σε ακίνητα που βρίσκονται στην αλλοδαπή, που υπάρχουν σύμφωνα με το αγγλικό ιδιωτικό διεθνές δίκαιο, δεν εφαρμόζονται στην Κύπρο ενόψει των ρητών προνοιών των περί Δικαστηρίων Νόμων.

20

*Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.*

*Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:*

*Cyprus Hotels Co Ltd v. Hotel Plaza Enterprises Ltd (1968) 1 Α.Α.Δ. 423.*

*Attorney General v. Savvides (1979) 1 Α.Α.Δ. 349.*

25

*Μιχαηλίδου v. Γρηγορίου (1988) 1 Α.Α.Δ. 88.*

*Χρυσάνθου v. Αστυνομίας (1970) 2 Α.Α.Δ. 95.*

*St. Pierre v. South American Stores [1935] All E.R. Rep. 408.*

*Richard West and Partners Ltd v. Dick [1969] 1 All E.R. 289.*

*Razelos v. Razelos [1969] 3 All E.R. 929.*

30

*Αίτηση 1/92, Αναφορικά με τα άρθρα 5 και 6 του Ποινικού Κώδικα, απόφαση 15.5.92.*

**Έφεση.**

Έφεση από τον ενάγοντα κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (Φατίου, Ε.Δ.) που 35 δόθηκε στις 13.9.1989 (Αρ. Αγωγής 8079/88) με την οποία

απερρίφθη η αγωγή του εφεσείοντα με έξοδα εναντίον του για το λόγο ότι το Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας ήτο αναρμόδιο να εκδικάσει την υπόθεση.

*A. Ποιητής, για τον εφεσείοντα.*

*X. Πογιατζής, για τον εφεσίβλητο.*

5

*Cur. adv. vult.*

**ΠΙΚΗΣ, Δ:** Την απόφαση του δικαστηρίου θα δώσει ο δικαστής Σ. Νικήτας.

**ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ:** Η κρινόμενη έφεση, που αφορά σε υπόθεση ενοικίασης ακινήτου στην αλλοδαπή, θέτει ένα ευρύτερο ζήτημα της αστικής δικαιοδοσίας των Επαρχιακών Δικαστηρίων. Ενέχει δε ένα στοιχείο πρωτοτυπίας τουλάχιστον από τη σκοπιά που συζητήθηκε. Ας δούμε όμως πρώτα πως έχει δημιουργηθεί. Ο εφεσείων κίνησε αγωγή στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας αξιώνοντας από τον εναγόμενο-εφεσίβλητο £250. Ομολογουμένως, ο πρώτος είχε καταβάλει στο δεύτερο το ποσό αυτό σαν ντεπόζιτο για την ενοικίαση ενός ισόγειου διαμερίσματος στην 93 Atwood Road, Diosbury.

10

15

Η ουσιαστική υπεράσπιση του εφεσίβλητου (όπως αποκαλύπτεται στη δικογραφία) είναι ότι ο εφεσείων διάρρηξε τη συμφωνία ενοικίασης με αποτέλεσμα να παραμείνει το διαμέρισμα ξενοίκιαστο για περίοδο για την οποία ανταξίωσε £375, υποβάλλοντας και σχετική ανταπαίτηση. Παράλληλα είχε εγείρει προδικαστική ένσταση από 3 σημεία. Το πρώτο, που εκδικάστηκε προκαταρκτικά και αποτελεί αντικείμενο της έφεσης, είναι ότι τα κυπριακά δικαστήρια στερούνται δικαιοδοσίας να επιληφθούν της διαφοράς γιατί η αγωγή αφορά σε ακίνητη ιδιοκτησία που βρίσκεται στο εξωτερικό.

20

25

30

Ο άξονας των επιχειρημάτων που ακούσαμε στο δικαστήριο αυτό και που προβλήθηκαν επίσης στο πρωτόδικο δικαστήριο είναι οι διατάξεις του άρθρ. 21(1) και (2) του

περί Δικαστηρίων Νόμου Αρ. 14/60 (όπως τροποποιήθηκαν) και σε μικρότερη έκταση εκείνες του άρθρ. 22(1). Είναι οι θεμελιακές διατάξεις οι οποίες καθορίζουν τα τοπικά όρια δικαιοδοσίας των πολιτικών δικαστηρίων και την υλική τους αρμοδιότητα αντίστοιχα.

Το άρθρ. 21 τιτλοφορείται "κατά τόπον αρμοδιότης των Επαρχιακών Δικαστηρίων εις πολιτικές υποθέσεις". Θα πρέπει να έχουμε υπόψη ακριβώς τι προβλέπει:

"21 (1) Το Επαρχιακόν Δικαστήριον, τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 19, θα έχη πρωτόδικον δικαιοδοσίαν ίνα ακούη και αποφασίξη οιασδήποτε αγωγήν συμφώνως προς τας διατάξεις του άρθρου 22 οσάκις -

(α) η βάσις της αγωγής έχη προκύψει είτε καθ' ολοκληρίαν είτε εν μέρει εντός των ορίων της επαρχίας δι' ήν το δικαστήριον καθιδρύθη·

(β) ο εναγόμενος ή οιοσδήποτε των εναγομένων, κατά τον χρόνον της εγέρσεως της αγωγής, διαμένη ή διεξάγη επάγγελμα εντός της επαρχίας δι' ήν το δικαστήριον καθιδρύθη·

(γ) πάντων των διαδικιών όντων Κυπρίων είτε η βάσις της αγωγής προέκυψεν, εν όλω ή εν μέρει, εντός των Κυριάρχων Περιοχών των Βάσεων ή ο εναγόμενος ή οιοσδήποτε των εναγομένων διαμένη ή διεξάγη επάγγελμα εντός αυτών."

(1) Α .....

(1) Β .....

"(2) Οσάκις η αγωγή αφορά εις διανομήν ή πώλησιν οιασδήποτε ακινήτου ιδιοκτησίας ή οιονδήποτε άλλο θέμα αφορών εις ακίνητον ιδιοκτησίαν, αυτή θα εισάγηται εν τω Επαρχιακώ Δικαστηρίω της επαρχίας εντός της οποίας κείται η τοιαύτη ιδιοκτησία:"

Σύμφωνα με την παράγραφο (β) του εδ. 1 του άρθρ. 21, που μόλις διαβάσαμε, κατά τόπον αρμοδιότητα μπορεί να έχει και το δικαστήριο στην περιφέρεια του οποίου έχει τη διαμονή του ο εναγόμενος. Παρενθετικά, μιά άλλη πτυχή της προκαταρκτικής ένστασης του εφεσίβλητου συνδέεται με τον ισχυρισμό ότι ο εφεσίων είναι κάτοικος εξωτερικού. Το θέμα όμως δεν συζητήθηκε στο πρωτόδικο δικαστήριο ούτε θίγεται με την έφεση ή άλλο παραδεκτό οικονομικό μέσο. Άλλωστε δεν υπάρχει το απαραίτητο υπόστρωμα γεγονότων που θα επέτρεπε την εξέταση του. Απλώς γίνεται η επισήμανση για να διευκρινιστεί πως δεν επιλαμβανόμαστε τέτοιου ζητήματος.

Το φάσμα των δικαιοδοτικών διατάξεων του περί Δικαστηρίων Νόμου σε αστικές υποθέσεις συμπληρώνεται με το άρθρ. 22. Τούτο ασχολείται με την καθ' ύλην αρμοδιότητα δηλαδή τη φύση και το είδος των υποθέσεων που μπορεί να εκδικάζουν τα Επαρχιακά Δικαστήρια. Μόνο μέσα στα διαγεγραμμένα όρια του άρθρ. 22 είναι νοητή και νόμιμη άσκηση της δικαιοδοτικής λειτουργίας τους. Αυτό επιμαρτυρεί και ο τίτλος του άρθρου που αναφέρεται στην "πολιτικήν δικαιοδοσίαν Επαρχιακών Δικαστηρίων". Το εδ. (1) απονέμει σε κάθε Επαρχιακό Δικαστήριο "δικαιοδοσίαν να ακούη και αποφασίζη πρωτοδίκως πάσαν αγωγήν."

Ερμηνεύοντας τις παραπάνω διατάξεις υπό το πρίσμα των αποφάσεων *Cyprus Hotels Co. Ltd. v. Hotel Plaza Enterprises Ltd. & Others* (1968) 1 Α.Α.Δ. 423, *Attorney General (No. 2) v. Savvides* (1979) 1 Α.Α.Δ. 349 και *Μιχαηλίδου v. Γρηγορίου* (1988) 1 Α.Α.Δ. 88, ο πρωτόδικος δικαστής αποφάνθηκε πως δεν έχει αρμοδιότητα να εκδικάσει τη διαφορά με το εξής σχεπτικό:

".....εφόσον η αγωγή αφορά "θέμα αφορών εις ακίνητον ιδιοκτησίαν " και η εν λόγω ακίνητος ιδιοκτησία δεν βρίσκεται στην Επαρχία Λευκωσίας, το Δικαστήριο τούτο είναι αναρμόδιο να εκδικάσει την υπόθεση ανεξάρτητα από το που προέκυψε ολόκληρος η βάση της αγωγής, ή μέρος αυτής."

Προηγουμένως υπέμνησε ότι στην περίπτωση που ο νομοθέτης θέλησε να διευρύνει τα όρια εφαρμογής του ημεδαπού δικαίου στο διεθνή χώρο και συγκεκριμένα τις διατάξεις του κυπριακού ποινικού κώδικα το έκαμε με *ad hoc* τροπολογία της σχετικής δικαιοδοτικής διάταξης δηλαδή του άρθρ. 5(1)(δ) του Κεφ. 154, όπως τροποποιήθηκε από το ν. 3/62. Παρέπεμψε δε σχετικά στην απόφαση Χρυσάνθου v. Αστυνομίας (1970) 2 Α.Α.Δ. 95.

Αντιστρατευόμενος τις θέσεις της πρωτόδικης απόφασης ο δικηγόρος του εφεσελοντα υπέβαλε ότι το πεδίο εφαρμογής του άρθρ. 21(2) περιορίζεται μόνο στις περιπτώσεις που υπάρχει κατά τόπο αρμόδιο δικαστήριο να επιληφθεί διαφορών που καλύπτονται από τις πρόνοιες του. Τούτο είναι το αληθινό νόημα των λέξεων "αυτή θα εισάγεται" που συναντάμε στο εδ. (2). Τέτοιες διαφορές υπάγονται στην αρμοδιότητα του δικαστηρίου στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο. Είναι για το λόγο αυτό, συνεχίζει η εισήγηση, που η παραπάνω φράση, όπως ερμηνεύθηκε δικαστικά στην υπόθεση Σαββίδης, ανωτέρω, υποσημαίνει πως η εφαρμογή συγχρόνως των δύο εδαφίων αποκλείεται αμοιβαίως. Εκεί που ισχύει το ένα δεν μπορεί να ισχύσει το άλλο. Επεται ότι αν κανένα επαρχιακό δικαστήριο δεν έχει τοπική αρμοδιότητα για να εισαχθεί υπόθεση επειδή, όπως εδώ, το ακίνητο βρίσκεται στο εξωτερικό, τότε το ίδιο δικαστήριο μπορεί να ασκήσει δικαιοδοσία εφόσον εκπληρώνονται οι προϋποθέσεις που απαριθμεί το εδ. (1) ή οποιαδήποτε απ' αυτές.

Ορμώμενος από τις παραπάνω σκέψεις ο συνήγορος εισηγήθηκε πως στην προκείμενη περίπτωση υφίσταται δικαιοδοσία *in personam* κάτω από το άρθρ. 21(1)(β) γιατί στη διάρκεια της παρουσίας του στην Κύπρο κατέστη δυνατή η νομότυπη επίδοση της αγωγής στον εφεσίβλητο. Σε επίρρωση της πρότασης του ο κ. Ποιητής παρέθεσε τρεις αγγλικές αποφάσεις: *St. Pierre & Others v. South American Stores* [1935] All E.R. Rep. 408, *Richard West and Partners Ltd. v. Dick* [1969] 1 All E.R. 289 και *Razelos v. Razelos* [1969] 3 All E.R. 929.

Από την άλλη ο δικηγόρος του εφεσίβλητου κ. Πογια-

τζής υιοθέτησε τις σκέψεις της προσβαλλόμενης απόφασης και υπέβαλε ότι η σύγκρουση δικαιών πρέπει να επιλυθεί σύμφωνα με την κυρίαρχή νομοθεσία που δεν επιτρέπει ανάληψη και άσκηση δικαιοδοσίας για οποιοδήποτε θέμα που συνδέεται με ακίνητο στην αλλοδαπή.

5

Η γενική αρχή του αγγλικού δικαίου, όπως διαγράφεται στις αποφάσεις που μας παρέπεμψε ο δικηγόρος του εφεσεύοντα, είναι ότι τα αγγλικά δικαστήρια για ευνόητους λόγους δεν αποτολμούν να κρίνουν δικαιώματα κυριότητας ή κατοχής ακινήτων σε ξένη χώρα. Ούτε επιτρέπουν αγωγή αποζημίωσης για επέμβαση σε τέτοιο ακίνητο. Αναγνωρίζουν όμως εξαιρέσεις που επεκτείνονται και καλύπτουν και τις περιπτώσεις στις οποίες υφίσταται κάποια σύμβαση μεταξύ των διαδίκων. Παραδείγματα αποτελούν η αγωγή ιδιοκτητή ακινήτου κατά του ενοικιαστή για καταβολή μισθώματος οφειλομένου βάσει γραπτού ενοικιαστηρίου συμβολαίου (υπόθεση *St. Pierre*, ανωτέρω) και η αγωγή από τον αγοραστή ή πωλητή ακινήτου για ειδική εκτέλεση πωλητήριου εγγράφου ακινήτου που κείται σε άλλη χώρα (υπόθεση *Richard West*, ανωτέρω). Η υπόθεση *Razelos* ήταν περίπτωση άσκησης *jurisdiction in personam* συνδεόμενη με επίδοση της διαδικασίας όταν ο εναγόμενος βρισκόταν στην Αγγλία, αφορούσε δε ακίνητο στις Αθήνες.

10

15

20

Όπως όμως παρατηρούν οι Dicey και Morris "The Conflict of Laws" 10η έκδοση, τόμος 2 σελ. 538, αυτή η πτυχή της δικαιοδοσίας των αγγλικών δικαστηρίων έχει τις ρίζες και την αφετηρία της στις αρχέγονες διαδικασίες του κοινού δικαίου και διαμορφώθηκαν από την ιστορική ανέλιξη του. Η εκκίνηση όμως για την αντιμετώπιση του προβλήματος που θέτει η υπό κρίση έφεση πρέπει να γίνει από τις ρυθμίσεις στις οποίες προέβη η νομοθεσία που ήδη παραθέσαμε. Οι λέξεις "οιονδήποτε άλλο θέμα αφορών εις ακίνητον ιδιοκτησίαν" δεν διατυπώθηκαν σύμφωνα με τον κανόνα ερμηνείας καλούμενο *ejusdem generis* (βλέπε *Μιχαηλίδου*, ανωτέρω). Η παραπάνω γενική έκφραση δεν περιορίζεται στην εφαρμογή της σε καταστάσεις ή σχέσεις της ίδιας κατηγορίας με εκείνες των ειδικών λέξεων που προηγήθηκαν, δηλαδή της διανομής ή πώλη-

25

30

35

σης ακινήτου ιδιοκτησίας. Καλύπτει ευρύτερο φάσμα σχέσεων και εν πάση περιπτώσει θέματα που ανακύπτουν από συμφωνία ενοικίασης, όπως συμβαίνει εδώ.

- 5 Η απόφαση *Σαββίδη* έκρινε με καθαρότητα ότι όπου εφαρμόζεται το 21(2) είναι απαράδεκτη η ανάληψη δικαιοδοσίας κάτω από το 21(α) και (β). Αν δεχθούμε την εισήγηση του εφεσείοντα είναι σαν να κάμνουμε έμμεσα αυτό που ο νόμος απαγορεύει απευθείας. Στην Αγγλία οι κανόνες διαφέρουν. Το στοιχείο αλλοδαπότητας που παρουσιάζει η υπόθεση πρέπει να αποφασισθεί στο πλαίσιο των κανόνων του θετού μας δικαίου. Και μια τελευταία παρατήρηση που ισχυροποιεί πιστεύουμε όσα έχουν λεχθεί. Αν ο νομοθέτης ήθελε να διευρύνει τα όρια εφαρμογής των νομικών σχέσεων που αφορούν την ακίνητο ιδιοκτησία σε
- 10 συμφωνίες που καταρτίζονται έξω από τα όρια του εδάφους της Κυπριακής επικράτειας, και σχετίζονται με τέτοιου είδους ιδιοκτησία, θα το έκαμνε με ρητές διατάξεις, όπως στην περίπτωση του ποινικού κώδικα. Ομως ο νομοθέτης επέλεξε να μην εγκαταλείψει την αρχή της εδαφικότητας η οποία ενσωματώνεται στο άρθρ. 21(2). Ανάλογη υπήρξε και η προσέγγιση του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην πρόσφατη απόφαση του στην Αίτηση Αρ. 1/92 Αναφορικά με τα άρθρα 5 και 6 του Ποινικού Κώδικα, Κεφ. 154, (όπως τροποποιήθηκαν μεταγενέστερα), ημερ. 15/5/92, σε
- 15 σχέση με τους περιορισμούς της τοπικής αρμοδιότητας των επαρχιακών δικαστηρίων σε ποινικές υποθέσεις.
- 20
- 25

Για τους παραπάνω λόγους η έφεση απορρίπτεται με έξοδα σε βάρος του εφεσείοντα.

*Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.*