

3 Ιουνίου, 1992

[ΠΟΓΙΑΤΖΗΣ, Δ/στής]

**ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΤΗΣΗ ΤΗΣ ΑΥΤΗΣ Ι ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙ-  
ΔΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΙΩΣΗΦ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗ ΔΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗΝ  
ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΟΣ CERTIORARI**

ΚΑΙ

**ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΕΞΕΔΟΘΗ ΥΠΟ  
ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΩΣ ΕΧ - PARTE  
ΤΗΝ 4/5/1992 ΕΙΣ ΤΗΝ ΑΙΤΗΣΗΝ ΕΝΟΙΚΙΟΣΤΑΣΙΟΥ  
ΥΠ' ΑΡ. Κ80/92**

(Αρ. Αίτησης 101/92).

5 *Προνομαζιά Διατάγματα — Αίτηση για χορήγηση άδειας για καταχώ-  
ρηση αίτησης για έκδοση διατάγματος certiorari εναντίον προσω-  
ρινού διατάγματος που εκδόθηκε από το Δικαστήριο Ελέγχου  
Ενοικιάσεων, κατά τον ισχυρισμό τους, χωρίς δικαιοδοσία και  
μετά από έκδηλη πλάνη νόμου — Όπου υπάρχει άλλο ένδικο μέσο  
δεν αρκεί να καταδειχθεί εκ πρώτης όψεως υπόθεση ή συζητήσιμο  
θέμα, αλλά πρέπει να καταδειχθούν εξαιρετικές περιστάσεις για  
να δοθεί η αιτούμενη άδεια.*

10 *Οι αιτητές, που ήταν η ιδιοκτήτρια δυόροφης οικοδομής στην  
οδό Ευάνθους 24 στη Λευκωσία και ο σύζυγός της, ζήτησαν άδεια  
για να καταχωρήσουν αίτηση για έκδοση διατάγματος certiorari με  
το οποίο να ακυρωθεί προσωρινό διάταγμα που είχε εκδόσει το  
15 Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων Λευκωσίας, μετά από αίτηση  
ενοικιαστή τους, με το οποίο διατάσσονταν οι αιτητές να μη επεμ-  
βαίνουν ή να εμποδίζουν τον ενοικιαστή τους από του να χρησι-  
μοποιεί την οροφή της οικοδομής. Το προσωρινό διάταγμα είχε  
εκδοθεί μετά από μονομερή αίτηση, δεν είχε χρονική διάρκεια ούτε  
ορίσθηκε ημερομηνία κατά την οποία οι αιτητές θα μπορούσαν να  
20 εμφανισθούν ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων για  
να αμφισβητήσουν την συνέχιση σε ισχύ του προσωρινού διατάγ-  
ματος. Οι αιτητές ισχυρίσθηκαν ότι το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοι-  
κιάσεων είχε ενεργήσει χωρίς δικαιοδοσία, διότι η οροφή της οι-  
κοδομής δεν περιλαμβάνεται στην ενοικίαση και κατά συνέπεια  
25 δικαιοδοσία είχε το Επαρχιακό Δικαστήριο και όχι το Δικαστήριο  
Ελέγχου Ενοικιάσεων. Περαιτέρω ισχυρίσθηκαν ότι το Δικαστή-  
ριο Ελέγχου Ενοικιάσεων είχε ενεργήσει με πρόδηλη πλάνη  
νόμου, διότι δεν είχε ορίσει ημερομηνία κατά την οποία οι αιτητές  
θα είχαν την δυνατότητα και ευκαιρία να εμφανισθούν ενώπιον  
30 του και να αμφισβητήσουν τη συνέχιση σε ισχύ του προσωρινού  
διατάγματος.*

Αποφασίσθηκε ότι:

Η προκειμένη περίπτωση ήταν κλασσική περίπτωση εφαρμογής της Δ.48, κ. 8(4) των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας, η οποία παρείχε στους αιτητές εναλλακτικό ένδικο μέσο, δηλαδή την δυνατότητα υποβολής αίτησης δια κλήσεως για την ακύρωση του εκδοθέντος προσωρινού διατάγματος. Στις περιπτώσεις όπου υπάρχει εναλλακτικό ένδικο μέσο το Ανώτατο Δικαστήριο σε σπάνιες περιπτώσεις και όπου υπάρχουν εξαιρετικές περιστάσεις δίδει άδεια καταχώρησης αίτησης για έκδοση προνομομακού διατάγματος, έστω και αν έχει καταδειχθεί εκ πρώτης όψεως υπόθεση ή συζητήσιμο θέμα. Στην προκειμένη περίπτωση δεν είχαν καταδειχθεί οποιεσδήποτε εξαιρετικές περιστάσεις.

Η αίτηση απορρίφθηκε.

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

- Sidnell v. Wilson* [1966] 1 All E.R. 681. 15
- Land Securities plc v. Receiver for the Metropolitan Police District* [1983] 2 All E.R. 254.
- Re Kakos* (1985) 1 C.L.R. 250.
- R v. Epping and Harlow General Commissioners* [1983] 3 All E.R. 257. 20
- R v. Chief Constable of Merseyside Police* [1986] 1 All E.R. 257.
- R. v. Secretary of State* (1986) 1 All E.R. 717.
- Ανθίμου, (1991) 1 Α.Α.Δ. 41.
- Αρχή Λιμένων Κύπρου (1991) 1 Α.Α.Δ. 260.
- Μιχαήλ (1992) 1 Α.Α.Δ. 42. 25

**Αίτηση.**

Αίτηση για την έκδοση προνομομακού διατάγματος της φύσεως certiorari για την μεταφορά στο Ανώτατο Δικαστήριο και ακύρωση του διατάγματος το οποίο εξέδωσε εναντίον των Αιτητών το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων.

Κ. Μιχαηλίδης, για τους αιτητές.

ΠΟΓΙΑΤΖΗΣ, Δ. ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση.

Με την παρούσα αίτηση που υπέβαλαν κάτω από το άρθρο 155.4 του Συντάγματος, οι Αιτητές ζητούν την άδεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου να καταχωρήσουν αίτηση για την έκδοση προνομακίου διατάγματος της φύσεως Certiorari για τη μεταφορά στο Ανώτατο Δικαστήριο και την ακύρωση του διατάγματος το οποίο εξέδωσε εναντίον των Αιτητών το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων, Τμήμα Λευκωσίας, στις 4 Μαΐου 1992. Οι Αιτητές ζητούν επίσης να ανασταλεί η ισχύς του εν λόγω διατάγματος μέχρι την αποπεράτωση της διαδικασίας που άρχισε με την παρούσα αίτηση.

Η Αιτήτρια Αυγή Ιωσήφ Κωνσταντινίδου είναι ιδιοκτήτρια διώροφης οικοδομής στην οδό Ευάνθους, αρ. 24, στη Λευκωσία, η οποία αποτελείται από καταστήματα στο ισόγειο και γραφεία στον πρώτο όροφο. Η Εταιρεία P & L Central Air Conditioning Ltd κατέχει τα εν λόγω γραφεία ως θέσμιος ενοικιαστής. Στις 29 Απριλίου 1992 η εν λόγω εταιρεία καταχώρησε εναντίον των παρόντων Αιτητών την Αίτηση Ενοικιοστασίου αρ. Κ80/92 με την οποία ζήτησε τις ακόλουθες θεραπείες:

"(1) Διάταγμα το οποίο να απαγορεύει στους Καθ'ων η αίτηση και/ή τους αντιπροσώπους και/ή υπαλλήλους αυτών να εμποδίζουν την πρόσβαση των Αιτητών και/ή των αντιπροσώπων και/ή υπαλλήλων αυτών στην οροφή της οικοδομής του μισθίου και/ή την χρήση αυτής για σκοπούς επισκευής, και/ή συντηρήσεως εξοπλισμού και/ή εγκαταστάσεων του μισθίου.

(2) Διάταγμα το οποίο να διατάσσει τους Καθ'ων η αίτηση και/ή τους αντιπροσώπους και/ή υπαλλήλους αυτών να ξεκλειδώσουν την έξοδο του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου προς την οροφή της οικοδομής και/ή να παραδώσουν στους Αιτητές κλειδί για την ρηθείσα έξοδο εις τρόπο ώστε να δύνανται οι Αιτητές να έχουν ελεύθερη και ανεμπόδιστη πρόσβαση προς την οροφή της οικοδομής του μισθίου και/ή χρήση αυτής για σκοπούς επισκευής, και/ή συντήρησης εξοπλισμού και/ή εγκαταστάσεων του μισθίου.

(3) Διάταγμα του σεβαστού Δικαστηρίου το οποίο να διατάσσει τους Καθ'ων η αίτηση και/ή υπαλλήλους

και/ή αντιπροσώπους αυτών να μην επεμβαίνουν και/ή εμποδίζουν και/ή παρενοχλούν την ήσυχη και απρόσκοπτη και ανενόχλητη χρησιμοποίηση του μισθίου από τους Αιτητές, τους αντιπροσώπους και υπαλλήλους αυτών.

5

(4) Οιαδήποτε άλλη θεραπεία."

Την ίδια μέρα η εταιρεία καταχώρησε ex-parte αίτηση με την οποία ζητούσε τις ίδιες ακριβώς θεραπείες που ζητούσε με την εν λόγω αίτηση ενοικιοστασίου. Η ex-parte 10  
εκείνη αίτηση αναφέρει ότι βασίζεται στο άρθρο 32 του περί Δικαστηρίων Νόμου του 1960, στο άρθρο 4 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1982, στον Κανονισμό 11(α)\* των περί Ενοικιοστασίου Διαδικαστικών Κανονισμών του 1983, στους Θεσμούς Πολιτικής Δικονομίας Δ.48, θ.2 15  
και στις γενικές και συμπυκνές εξουσίες του Δικαστηρίου. Η αίτηση ορίστηκε ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων στις 4 Μαΐου 1992. Την ίδια μέρα το εν λόγω Δικαστήριο, στην απουσία των παρόντων Αιτητών και χωρίς οποιαδήποτε προηγούμενη ειδοποίηση σ' αυτούς, προχώρησε στην έκδοση του ακόλουθου διατάγματος 20  
χωρίς να θέσει οποιοδήποτε χρονικό περιορισμό αναφορικά με την ισχύ του:

"ΕΧ ΠΑΡΤΕ Αίτησις υπό P & L CENTRAL AIR CONDITIONING LTD - Αιτητών

Επί τη αιτήσσει του κ. Γ.Αμπίζα, δικηγόρου δια τους 25  
Αιτητάς, ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΟΥΤΟ αναγνόν την ένορκον ομολογία την κατατεθείσαν υπό ή εκ μέρους των Αιτητών και ολίτινες συνάμα κατέθεσαν εγγύησιν £200.- ίνα δια του ποσού τούτου καλυφθώσι οιαδήποτε ζημίαι και έξοδα 30  
άτινα ήθελον προκύψει εις τους εν λόγω Καθ'ων η Αίτησις δια της εκδόσεως του παρόντος διατάγματος. ΔΙΑΤΑΤΤΕΙ όπως οι Καθ'ων η Αίτησις, υπάλληλοι ή αντι-

\* "11(α) 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."

5 πρόσωποι τους επιτρέψουν εις τους Αιτητάς συνοδευόμενους από υπαλλήλους ή τεχνικούς, να ανεβούν εις την οροφήν της οικοδομής επί της οδού Ευάνθους 24 εις Λευκωσίαν, προς επιθεώρησιν και επιδιόρθωσιν αντένας ή άλλης εγκατάστασης τους, καθ'οιανδήποτε εργάσιμη ημέρα και ώρα."

Οπισθογραφημένο αντίγραφο του εν λόγω διατάγματος επιδόθηκε στους Αιτητές στις 13 Μαΐου, 1992.

10 Οι Αιτητές ισχυρίζονται ότι δικαιούνται στην έκδοση της αιτούμενης άδειας επειδή το Δικαστήριο που εξέδωσε το προσβαλλόμενο διάταγμα ενήργησε επί του προκειμένου χωρίς δικαιοδοσία και κάτω από πλάνη αναφορικά με το περιεχόμενο και την ερμηνεία των νομοθετικών διατάξεων πάνω στις οποίες στηρίχτηκε η αίτηση των ενοικιαστών. Η αμφισβήτηση από τους αιτητές της δικαιοδοσίας του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων έχει ως αφετηρία τον ισχυρισμό ότι η οροφή της οικοδομής δεν αποτελεί μέρος του μισθίου εφόσο δεν αναφέρεται στην αρχική σύμβαση ενοικίασεως ημερομηνίας 1/6/1977, η οποία μετετράπη σε θέσμια ενοικίαση. Είναι δε γεγονός ότι στο αντίγραφο της σύμβασης που έχει επισυναφθεί στην παρούσα αίτηση δε γίνεται οποιαδήποτε ρητή αναφορά στην οροφή των γραφείων. Έπεται, σύμφωνα με τους Αιτητές, ότι οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ των διαδίκων αναφορικά με τη χρήση της οροφής του ακινήτου από τους ενοικιαστές για σκοπούς εγκατάστασης και/ή συντήρησης και/ή επιδιόρθωσης της αντένας τους εμπίπτει στη δικαιοδοσία του Επαρχιακού Δικαστηρίου και όχι στη δικαιοδοσία του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων. Οι Αιτητές ισχυρίζονται ακόμα ότι καμιά από τις νομοθετικές διατάξεις που επικαλούνται οι ενοικιαστές στη μονομερή αίτησή τους δεν παρέχει εξουσία στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων να εκδίδει παρεμπιπτόντα διατάγματα εναντίον διαδίκων χωρίς προηγούμενη ειδοποίηση σ' αυτούς και χωρίς να περιορίζεται η χρονική διάρκεια της ισχύος τους.

Η έλλειψη ή υπέρβαση δικαιοδοσίας και η πρόδηλη πλάνη περί το νόμο κατά την έκδοση αποφάσεων και διαταγμάτων από κατώτερα Δικαστήρια, όπως είναι το Δικα-

στήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων, αποτελούν κλασικούς λόγους για τους οποίους το Ανώτατο Δικαστήριο εκδίδει προνομακά εντάλματα της φύσεως *certiorari* ώστε να περιορίσει τις ενέργειες τους μέσα στα πλαίσια του νόμου και της δικαιοδοσίας τους. Στο στάδιο αυτό, για τους σκοπούς έκδοσης της αιτούμενης άδειας, είναι απαραίτητο και συνάμα αρκετό για τους Αιτητές να ικανοποιήσουν το Δικαστήριο ότι έχουν "εκ πρώτης όψεως υπόθεση" και ότι υπάρχει "θέμα προς συζήτηση" με την έννοια που οι όροι αυτοί χρησιμοποιήθηκαν από τα Αγγλικά Δικαστήρια στις υποθέσεις *Sidnell v. Wilson and Others* [1966] 1 All E.R. 681, και *Land Securities plc v. Receiver for the Metropolitan Police District* [1983] 2 All E.R. 254, οι οποίες υιοθετήθηκαν από το Ανώτατο Δικαστήριο στην υπόθεση *In Re Karkos* (1985) 1 C.L.R. 250, και σε πολλές άλλες υποθέσεις. Πριν όμως εξετάσω αν οι Αιτητές έχουν ικανοποιήσει το βασικό αυτό κριτήριο για την έκδοση της αιτούμενης άδειας, οφείλω να εξετάσω κατά πόσο οι Αιτητές είχαν στη διάθεση τους άλλο ένδικο μέσο ή μέσα για τον παραμερισμό του προσβαλλόμενου διατάγματος και κατά πόσο έχουν είτε εξαντλήσει τα μέσα αυτά, είτε τουλάχιστον επικαλεστεί την ύπαρξη εξαιρετικών συνθηκών που να δικαιολογούν την επιλογή τους να παρακάμψουν τα ένδικα αυτά μέσα και να καταφύγουν στο Ανώτατο Δικαστήριο επικαλούμενοι τη δικαιοδοσία του κάτω από το άρθρο 155.4 του Συντάγματος.

Έχει επανειλημμένα λεχθεί ότι η εξουσία του Ανωτάτου Δικαστηρίου να εκδίδει προνομακά διατάγματα είναι διακριτικής μορφής, ασκείται δε ανάλογα με τα ιδιαίτερα περιστατικά της κάθε υπόθεσης, ανάμεσα στα οποία διαδραματίζει καθοριστικό ρόλο η ύπαρξη ή όχι διαζευκτικού ένδικου μέσου στη διάθεση του αιτητή. Αναφορικά με το ειδικό αυτό θέμα η νομολογία μας έχει καθιερώσει την αρχή ότι ο αιτητής έχει υποχρέωση είτε να χρησιμοποιήσει οποιοδήποτε άλλο δικονομικό μέτρο που του προσφέρεται στην κάθε περίπτωση, είτε να ικανοποιήσει το Ανώτατο Δικαστήριο ότι η ύπαρξη συγκεκριμένων εξαιρετικών περιστάσεων δικαιολογεί την παράλειψη του επί του προκειμένου. Η νομολογία μας έχει υιοθετήσει αναφορικά με το υπό συζήτηση θέμα τις αποφάσεις των Αγγλικών Δικασ-

στηρίων στις υποθέσεις *R v. Epping and Harlow General Commissioners* [1983] 3 All E.R. 257, *R v. Chief Constable of Merseyside Police* [1986] 1 All E.R. 257, και *R. v. Secretary of State* [1986] 1 All E.R. 717. Το πιο κάτω από-  
 5 σπασμα από την απόφαση της Ολομέλειας του Ανωτάτου Δικαστηρίου, στην υπόθεση Γεώργγιου Ανθίμου, (1991) 1 Α.Α.Δ. 41, σελ. 48 είναι απόλυτα διαφωτιστικό:

"Και αν ακόμα ο αιτητής ικανοποιήσει το Δικαστή-  
 10 ριο ότι υπάρχει εκ πρώτης όψεως ή/και συζητήσιμο ζήτημα, αυτό δεν είναι αρκετό από μόνο του για να του δοθεί η αναγκαία άδεια. Πρέπει, επίσης, να αποδείξει ότι υπάρχουν εξαιρετικές συνθήκες. Όπου προβλέπεται άλλο ένδικο μέσο και, ειδικά, διαδικασία έφεσης, το  
 15 Ανώτατο Δικαστήριο σε πολύ σπάνιες περιπτώσεις, κάτω από εξαιρετικές περιστάσεις, δίδει άδεια."

Σχετικές είναι και οι αποφάσεις της *Αρχής Λιμένων Κιπρου* (1991) 1 Α.Α.Δ. 260 και του *Χριστάκη Μιχαήλ*, (1992) 1 Α.Α.Δ. 472.

20 Στην παρούσα υπόθεση το προσβαλλόμενο προσωρινό διάταγμα εναντίον των Αιτητών εκδόθηκε χωρίς οποιαδήποτε προηγούμενη ειδοποίηση σ' αυτούς, χωρίς να καθοριστεί η χρονική διάρκεια της ισχύος του και χωρίς να οριστεί ημερομηνία για την εμφάνιση των Αιτητών στο  
 25 Δικαστήριο για σκοπούς υποβολής τυχόν ένστασής τους είτε κατά της αρχικής έκδοσής του είτε κατά της παράτασης της ισχύος του. Η παρούσα υπόθεση συνιστά κλασική περίπτωση εφαρμογής της πρόνοιας της παραγράφου (4) του θεσμού 8 της Διαταγής 48 των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας, η οποία προνοεί τα εξής:

30 "Any person (other than the applicant) affected by an order made ex parte may apply by summons to have it set aside or varied and the Court or Judge may set aside or vary such order on such terms as may seem just."

35 Το προσφερόμενο με την πιο πάνω παράγραφο ένδικο μέσο παρέχει στους Αιτητές την ευχέρεια να ζητήσουν την

ακύρωση του επίδικου διατάγματος από το Δικαστήριο που το εξέδωσε, για τους ίδιους ακριβώς λόγους για τους οποίους ζητείται η ακύρωση του στην παρούσα διαδικασία.

Είναι γεγονός παραδεκτό ότι οι Αιτητές δεν έκαμαν 5  
χρήση του εν λόγω διαζευκτικού ένδικου μέσου. Τουναντίον, επέλεξαν να επιδιώξουν την ακύρωση του με την έκδοση του αιτούμενου προνομιακού διατάγματος κάτω από το άρθρο 155.4 του Συντάγματος. Είναι επίσης γεγονός 10  
ότι οι Αιτητές δεν έχουν προβάλει οποιαδήποτε δικαιολογία για την επιλογή τους επί του προκειμένου. Στην ένορκη δήλωση που καταχωρήθηκε για υποστήριξη της παρούσας αίτησης κανένας απολύτως ισχυρισμός δεν 15  
εγείρεται αναφορικά με την ύπαρξη οποιωνδήποτε ειδικών συνθηκών, όπως προβλέπεται στη νομολογία.

Κάτω από τις παρούσες συνθήκες και εν όψει των ανωτέρω, οι Αιτητές δε νομιμοποιούνται στην έκδοση της αιτούμενης άδειας και η αίτηση τους απορρίπτεται.

*Η αίτηση απορρίπτεται.*