

17 Οκτωβρίου, 1994

[ΠΙΚΗΣ, Δ/στίς]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΤΗΣΗ ΤΗΣ ΚΑΛΛΙΟΠΗΣ ΜΠΑΝΤΣΙΟΥ, ΓΙΑ ΕΚΔΟΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΕΝΤΑΛΜΑΤΟΣ ΚΑΙ/Η ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΦΥΣΗΣ CERTIORARI ΚΑΙ PROHIBITION,

ΚΑΙ

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ ΚΑΙ/Η ΤΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΤΟΥ ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ ΠΟΥ ΕΚΔΟΘΗΚΕ ΣΤΙΣ 18.9.92 ΚΑΙ/Η ΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ ΚΑΙ/Η ΤΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΠΟΥ ΕΚΔΟΘΗΚΕ ΣΤΙΣ 3.5.93 ΚΑΙ/Η ΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ ΚΑΙ/Η ΤΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΠΟΥ ΕΚΔΟΘΗΚΕ ΣΤΙΣ 22.6.94 ΣΤΗΝ ΑΓΩΓΗ 1668/92, ΜΕΤΑΞΥ ΤΩΝ ΕΝΑΓΟΝΤΩΝ LE BOIS HOTEL MANAGEMENT LTD., ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΝΑΓΟΜΕΝΗΣ ΚΑΛΛΙΟΠΗΣ ΜΠΑΝΤΣΙΟΥ.

(Αίτηση Αρ.134/94)

Προνομιακά Εντάλματα — Αίτηση για χορήγηση άδειας για καταχώριση αίτησης για έκδοση ενταλμάτων certiorari και prohibition εναντίον εκ συμφώνου απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού με την οποία διατάχθηκε η έξωση της αιτήτριας από ξενοδοχειακό υποστατικό και η καταβολή δεδουλευμένων ενοικίων, λόγω έλλειψης δικαιοδοσίας του Δικαστηρίου — Κρίθηκε ότι το Επαρχιακό Δικαστήριο είχε δικαιοδοσία, διότι τα ξενοδοχειακά υποστατικά εξαιρούνται από τις πρόνοιες του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, και η αίτηση απορρίφθηκε.

5

Δικηγόρος και πελάτης — Μέσα στα πλαίσια της εξουσιοδότησής του ο δικηγόρος έχει δικαίωμα να δηλώσει συμβιβασμό — Η διαδικασία του εντάλματος certiorari δεν προσφέρεται σαν θεραπεία σε περιπτώσεις όπου ο δικηγόρος ενήργησε, κατ'ισχυρισμό, χωρίς εντολή.

10

Η εταιρεία Le Bois Hotel Management Ltd, σαν ιδιοκτήτρια του ξενοδοχειακού συγκροτήματος Le Bois, ενοίκιασε στην αιτήτρια το εστιατόριο του συγκροτήματος, το οποίο περιγράφηκε στο ενοικιαστήριο έγγραφο σαν αναπόσπαστο μέρος του ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Μετά την λήξη της ενοικίασης, με αγωγή της στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λεμεσού, η ιδιοκτήτρια ζήτησε την έξωση της αιτήτριας και οφειλόμενα ενοίκια. Στις 22.6.94, με εκ συμφώνου απόφαση, το Επαρ-

15

χιακό Δικαστήριο εξέδωσε διάταγμα εξώσεως και απόφαση για δεδουλευμένα ενοίκια εναντίον της αιτήτριας.

5 Η αιτήτρια ζήτησε άδεια για καταχώριση αίτησης για έκδοση εντάλματων certiorari και prohibition με τα οποία να ακυρώνεται η εν λόγω απόφαση του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού λόγω έλλειψης δικαιοδοσίας και παράβασης των κανόνων φυσικής δικαιοσύνης, και να απαγορευθεί η περαιτέρω εκτέλεση της απόφασης. Η αιτήτρια ισχυρίστηκε ότι το Επαρχιακό Δικαστήριο δεν είχε δικαιοδοσία να εκδικάσει την υπόθεση και ότι δικαιοδοσία είχε το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων, και επιπλέον ισχυρίστηκε ότι ο δικηγόρος της είχε δηλώσει τον συμβιβασμό χωρίς δική της εξουσιοδότηση.

Αποφασίστηκε ότι:

15 (α) Εφόσον το ενοικιασθέν εστιατόριο αποτελούσε αναπόσπαστο μέρος ξενοδοχειακού συγκροτήματος, η ενοικίαση του οποίου εξαιρείται από τις πρόνοιες του περί Ενοικιοστασίου Νόμου, το Επαρχιακό Δικαστήριο Λεμεσού είχε δικαιοδοσία να εκδικάσει την υπόθεση.

20 (β) Η δήλωση του συμβιβασμού από το δικηγόρο της αιτήτριας ήταν απόλυτα παραδεκτή στο πλαίσιο της εξουσίας που παρέχόταν στον δικηγόρο με τον διορισμό του να εκπροσωπεί την πελάτιδά του. Η όποια θεραπεία στην οποία ενδεχομένως edικαιούτο η αιτήτρια, αν ευσταθούσε ο ισχυρισμός ότι ο δικηγόρος της είχε ενεργήσει χωρίς την εντολή της, δεν μπορούσε να αναζητηθεί μέσω εντάλματος certiorari.

25 Η αίτηση απορρίφθηκε.

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

"SEVEGEP" Limited v. United Sea Transport Limited (1989) 1 Α.Α.Δ. (Ε) 729,

Re Kakos (1985) 1 C.L.R. 250.

30 **Αίτηση.**

Αίτηση με την οποία η αιτήτρια ζητά άδεια να αποταθεί για την έκδοση εντάλματος certiorari, με το οποίο να παραμερίζεται η απόφαση του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού, ημερομηνίας 22.6.94, που εκδόθηκε στο πλαίσιο της αγωγής που ήγειραν οι ιδιοκτήτες

εναντίον της αιτήτριας για ανάκτηση κατοχής εστιατορίου που ενοικίασαν σ' αυτή, και οφειλόμενα ενοίκια.

Α. Τουρκίνης και Π. Κλεοβούλου, για την Αιτήτρια.

ΠΙΚΗΣ, Δ. : Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Η LE BOIS HOTEL MANAGEMENT LTD είναι ο ιδιοκτήτης του εστιατορίου του ξενοδοχειακού συγκροτήματος LE BOIS. Το αντικείμενο της αίτησης είναι η παροχή άδειας στην αιτήτρια ν' αποταθεί για την έκδοση εντάλματος Certiorari με το οποίο να παραμεριάζεται η απόφαση του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού, της 22.6.94, που εκδόθηκε στο πλαίσιο της αγωγής που ήγειραν οι ιδιοκτήτες εναντίον της για την ανάκτηση κατοχής εστιατορίου που ενοικίασαν σ' αυτή, και οφειλόμενα ενοίκια. Ταυτόχρονα, επιδιώκουν και την ακύρωση προηγούμενων αποφάσεων που εκδόθηκαν στην ίδια αγωγή και οι οποίες επικαλύφθηκαν με την απόφαση της 22.6.94. Επίσης η αιτήτρια επιδιώκει την έκδοση εντάλματος Prohibition, με το οποίο να εμποδίζεται η εκτέλεση εντάλματος κατοχής το οποίο εκδόθηκε βάσει της διαταγής που ενσωματώνεται στην τελική απόφαση του Δικαστηρίου,

Για να γίνει κατανοητό το αίτημα, είναι ανάγκη ν' αναφερθούμε στα γεγονότα που εξιστορούνται από την αιτήτρια στην ένορκη ομολογία της η οποία στοιχειοθετεί την αίτηση.

H LE BOIS HOTEL MANAGEMENT LTD ενοικίασε το εστιατόριο του συγκροτήματος LE BOIS στην αιτήτρια. Με αγωγή που ήγειραν ενώπιον του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού (Αρ. 1668/92), οι ιδιοκτήτες αξίωσαν την ανάκτηση του ενοικιασθέντος υποστατικού και οφειλόμενα ενοίκια. Το αγωγίμο δικαίωμα στοιχειοθετεί ο ισχυρισμός ότι η ενοικιάστρια παρέμεινε στα υποστατικά και μετά τη λήξη της ενοικίασης.

Με αίτηση που υποβλήθηκε μετά την εκπνοή του χρόνου για την εμφάνιση της αιτήτριας (εναγομένης), οι ιδιοκτήτες αποτάθηκαν στο Δικαστήριο για την έκδοση απόφασης λόγω της παράλειψής της να εμφανισθεί. Σημείωμα επίδοσης που κατατέθηκε, πιστοποιούσε επίδοση του κλητηρίου στον τόπο διαμονής της. Η αίτησή τους έγινε δεκτή και στις 18.9.92 εκδόθηκε απόφαση από το Επαρχιακό Δικαστήριο Λεμεσού, με την οποία διατασσόταν η αιτήτρια να εγκαταλείψει τα υποστατικά. Η αιτήτρια αποτάθηκε στο Δικαστήριο για τον παραμερισμό της απόφασης, με το δικαιολογητικό ότι η αγωγή δεν περιήλθε σε γνώση της. Με απόφαση του Δικαστηρίου, της 5.9.93, παραμερίστηκε η απόφαση της 18.9.92 υπό τον όρον ότι η αιτήτρια θα κατέβαλλε μέσα σε τακτή προθεσμία τα έξοδα. Μετά την

εκπνοή του χρόνου που ορίστηκε για την καταβολή των επιψηφισθέντων εξόδων, οι ιδιοκτήτες προέβησαν στην έκδοση εντάλματος κατοχής λόγω της παράλειψης της αιτήτριας να συμμορφωθεί με τους όρους για τον παραμερισμό της απόφασης της 18.9.92.

- 5 Ακολούθησε νέο διάβημα της αιτήτριας με αίτημα τον παραμερισμό του εντάλματος κατοχής, θεμελιούμενο στον ισχυρισμό ότι καταβλήθηκαν τα καθορισθέντα έξοδα οπότε ανενεργός η απόφαση της 18.9.92 που αποτέλεσε το βάθος για την έκδοση του εντάλματος κατοχής. Οι ιδιοκτήτες έφεραν ένσταση στο αίτημα. Στο
10 πλαίσιο της διαδικασίας που ακολούθησε, επήλθε συμβιβασμός μεταξύ των διαδίκων, ο οποίος περιέχεται σε έγγραφο που κατατέθηκε στο Δικαστήριο και αποτέλεσε τη βάση για την απόφαση της 22.6.94.

- Ο παραμερισμός της απόφασης της 22.6.94 μέσω του εντάλματος Certiorari και η παρεμπόδιση εκτέλεσης του εντάλματος κατόχου
15 των υποστατικών μέσω του εντάλματος Prohibition, αποτελούν τα επίδικα θέματα της παρούσας διαδικασίας. Με την απόφαση της 22.6.94 η αιτήτρια αναγνώρισε την απουσία δικαιώματος παραμονής της στα υποστατικά και συμφώνησε να τα εγκαταλείψει σύμφωνα με την απόφαση της 18.9.92. Παράλληλα, συμφωνήθηκε το
20 ποσό των οφειλόμενων ενοικίων για την καταβολή των οποίων εκδόθηκε δικαστική απόφαση. Οι υπόλοιποι όροι του συμβιβασμού για το διακανονισμό των διαφορών των μερών, μεταβλήθηκαν, όπως αναφέρεται στην απόφαση, σε κανόνα του δικαστηρίου.

- Δύο είναι οι βασικοί λόγοι που επικαλείται η αιτήτρια για την
25 έγκριση του αιτήματός της - (α) αναρμοδιότητα του Επαρχιακού Δικαστηρίου να επιληφθεί του αντικειμένου της αγωγής και, (β) παράβαση των κανόνων της φυσικής δικαιοσύνης.

- Η δικαιοδοσία του Δικαστηρίου θεμελιώνεται από τους ισχυρισμούς που προβάλλονται στη δικογραφία [βλ. **“SEVEGEP”**
30 **Limited v. United Sea Transport Limited and Another** (1989) 1 A.A.A. (E) 729]. Οι ισχυρισμοί που συνθέτουν το βάθος της απαίτησης των ιδιοκτητών στην Αγωγή 1668/92, καθιστούν το αντικείμενο της υποκείμενο στη δικαιοδοσία του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού. Η ενοικίαση ξενοδοχειακών μονάδων ή τουριστικών
35 καταλυμάτων εξαιρείται από τις διατάξεις του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 [βλ. Άρθρο 2 του Ν. 23/83, όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 33/84]. Σύμφωνα με την παράγραφο 2 της έκθεσης αιτήσεως, το εστιατόριο, που αποτελεί το αντικείμενο της ενοικίασης, συνιστά “... αναπόσπαστο μέρος του οργανωμένου ξενοδοχειακού
40 συγκροτήματος LE BOIS. ...” και, επομένως, η ενοικίασή του εκ-

φεύγει των προνοιών του Ν. 23/83. Το ένταλμα Certiorari συνιστά το θεσμικό μέσο για τη διασφάλιση της λειτουργίας κατώτερων δικαστηρίων μέσα στα πλαίσια της δικαιοδοσίας τους. Επίσης παρέχει τη δυνατότητα ακύρωσης των αποφάσεών τους για νομικό σφάλμα που είναι εμφανές στο πρακτικό (record) του δικαστηρίου. 5

Η διαδικασία για την έκδοση εντάλματος Certiorari δεν έχει ως αντικείμενο την αναθεώρηση της ορθότητας των αποφάσεων κατώτερων δικαστηρίων η οποία ελέγχεται (εφόσον παρέχεται δικαίωμα έφεσης) στο πλαίσιο της δευτεροβάθμιας δικαιοδοσίας του Ανωτάτου Δικαστηρίου. Η απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην *In Re Kakos* (1985) 1 C.L.R. 250, είναι αποκαλυπτική ως προς το πλαίσιο μέσα στο οποίο εξετάζεται η σύννομη άσκηση των δικαιοδοσιών του Επαρχιακού Δικαστηρίου. Εφόσο στοιχειοθετούνται οι προϋποθέσεις για την ανάληψη και άσκηση δικαιοδοσίας από το Επαρχιακό Δικαστήριο, το Ανώτατο Δικαστήριο δεν υπεισέρχεται στην αναθεώρηση της άσκησης των δικαιοδοσιών του εκτός αν αποκαλύπτεται νομικό σφάλμα καταφανές στο πρακτικό του δικαστηρίου. 10
15

Στην προκείμενη περίπτωση το αγώγιμο δικαίωμα που επικαλούνται οι ιδιοκτήτες ανάγεται στη δικαιοδοσία του Επαρχιακού Δικαστηρίου. Η έκδοση της απόφασης της 22.6.94 ήταν δυνατή στο πλαίσιο της άσκησης των δικαιοδοσιών του Επαρχιακού Δικαστηρίου· επομένως, δεν καταδεικνύεται λόγος που να υποδηλώνει εκ πρώτης όψεως ότι το Επαρχιακό Δικαστήριο ενήργησε έξω ή πέραν των ορίων της δικαιοδοσίας του. Επίσης, δεν έχει αποκαλυφθεί οποιοδήποτε νομικό σφάλμα που να διαβρώνει την απόφαση και να καθιστά παραδεκτή την επίκληση της δικαιοδοσίας του Ανωτάτου Δικαστηρίου κάτω από το Άρθρο 155.4 του Συντάγματος. Η δήλωση του συμβιβασμού από το δικηγόρο της αιτήτριας ήταν απόλυτα παραδεκτή στο πλαίσιο της εξουσίας που παρέχεται στο δικηγόρο με το διορισμό του να εκπροσωπεί την πελάτιδά του. Η όποια θεωραπεία στην οποία ενδεχομένως δικαιούται η αιτήτρια - αν ευσταθεί ο ισχυρισμός ότι ο δικηγόρος της ενήργησε χωρίς την εντολή της - δεν μπορεί να αναζητηθεί μέσω εντάλματος Certiorari. Κρίνω ότι δεν έχουν στοιχειοθετηθεί οι προϋποθέσεις για την παροχή άδειας στην αιτήτρια ν' αποταθεί για την έκδοση των ενταλμάτων Certiorari και Prohibition. 20
25
30
35

Η αίτηση απορρίπτεται.

Η αίτηση απορρίπτεται.