

30 Οκτωβρίου, 1995

[ΚΟΥΡΡΗΣ, ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΝΙΝΟΣ Β. ΜΙΧΑΗΛΙΔΗΣ ΛΤΔ,

Εφεσείουσα-Αιτήτρια,

ν.

ΚΥΡΙΑΚΟΥ Γ. ΔΡΟΥΣΙΩΤΗ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

Εφεσιβλήτων-Καθ' ων η Αίτηση,

(Πολιτική Έφεση αρ. 9346).

Μαρτυρία — Αίτηση παραχώρησης νέας ενοικιάσεως βάσει του άρθρου 14 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν. 23/83) — Ένορκη διαβεβαίωση μάρτυρα από το εδώλιο του μάρτυρα ότι οι ισχυρισμοί στην αίτηση είναι αληθείς — Απόρριψή της σαν μέρος του αποδεικτικού υλικού.

Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων — Εξεταστικός χαρακτήρας της διαδικασίας — Διακριτική ευχέρεια του Δικαστηρίου να επιτρέψει απόκλιση από την προκαθορισμένη πορεία της δίκης — Βάση επί της οποίας το Δικαστήριο προβαίνει στην έρευνά του — Έκταση παρέμβασης του Δικαστηρίου.

Κατά την εκδίκαση αιτήσεως ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων με την οποία η εφεσείουσα εταιρεία ζητούσε διάταγμα παραχώρησης νέας ενοικίασης βάσει του άρθρου 14 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν. 23/83), ο διευθυντής της εταιρείας, καταθέτοντας σαν μάρτυρας, αφού ρωτήθηκε σχετικά, απάντησε ότι διάβασε την αίτηση και υιοθετεί το περιεχόμενό της. Δεν του υποβλήθηκε άλλη ερώτηση, ούτε αντεξετάστηκε. Η άλλη πλευρά δεν έδωσε μαρτυρία. Ο δικηγόρος των εφεσιβλήτων, εισηγήθηκε ότι η εφεσείουσα δεν προσκόμισε στο Δικαστήριο οποιαδήποτε μαρτυρία που να αποδεικνύει τα στοιχεία και προϋποθέσεις που θέτει το άρθρο 14 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν. 23/83), για την επιτυχία της αίτησης.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο, αποδεχόμενο την εισήγηση του δικηγόρου των εφεσιβλήτων απέρριψε την αίτηση της εφεσείουσας.

Η απόφαση εφεσιβλήθηκε. Ο δικηγόρος της εφεσείουσας υπέβαλε στο Εφετείο ότι η απόφαση ήταν εσφαλμένη, πρώτον επειδή το πρωτόδικο Δικαστήριο εσφαλμένα έκρινε ότι η εφεσείουσα δεν προσκόμισε μαρτυρία και δεύτερον επειδή το Δικαστήριο είχε καθήκον ως εκ του ερευνητικού χαρακτήρα της διαδικασίας με κατάλληλες παρεμβάσεις κατά την κατάθεση του μάρτυρα, να ερευνησει και αποφασίσει επί των επιδίκων θεμάτων.

5

Αποφασίστηκε κατά πλειοψηφία ότι:

10

(1) Η ένορκη διαβεβαίωση του περιεχομένου της αίτησης από τον μάρτυρα εφεσείουσας δεν αποτελεί μαρτυρία καθ'όσον η προφορική μαρτυρία δίδεται διά ζώσης - *niva voce*.

(2) Η διαφορά μεταξύ του εξεταστικού συστήματος και εκείνου της αντιπαράθεσης έγκειται κυρίως στον τρόπο της προσκόμισης του αποδεικτικού υλικού· εφόσον προσκομιστεί, το Δικαστήριο μπορεί να παρεμβαίνει ώστε το ενώπιόν του ζήτημα να διερευνάται και επιλύεται το συντομότερο δυνατό· αφού δεν παρουσιάστηκε οποιοδήποτε μαρτυρικό υλικό το Δικαστήριο δεν είχε ευχέρεια διεξαγωγής οποιασδήποτε έρευνας.

15

20

Με απόφαση μειοψηφίας αποφασίστηκε, ότι:

(1) Η μαρτυρία του διευθυντή της εφεσείουσας εταιρείας ήταν όντως προφορική διά ζώσης και δεν έπρεπε να απορριφθεί, διότι η διαδικασία στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων είναι συνοπτική εξεταστική και διεξάγεται χωρίς δέσμευση από τους κανόνες απόδειξης.

25

30

(2) Ο Κ. 4 (α) του περί Πολιτικής Δικονομίας (Τροποποιητικού) Διαδικαστικού Κανονισμού του 1983, θα πρέπει να ερμηνεύεται και εφαρμόζεται κατά τρόπο που να μην ανατρέπονται οι πρόνοιες του εξουσιοδοτικού Νόμου (Ν.23/83) περί συνοπτικής διαδικασίας και μη δέσμευσης από το εκάστοτε ισχύον Δίκαιο της Απόδειξης στα Δικαστήρια Ελέγχου Ενοικιάσεων.

35

Η έφεση απορρίφθηκε κατά πλειοψηφία με έξοδα.

40

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Δράκος και Σία ν. Αργυρίδη (1989) 1 (Ε) Α.Α.Δ. 162,

A.C.T. Textiles v. Zodhiatis (1986) 1 C.L.R. 89,

X" Γεωργίου Θεοδόσης ν. Δημοκρατίας (1995) 2 Α.Α.Δ. 174,

5 *Louis Vuitton ν. Δέρμοσακ Λτδ και Άλλης (1992) 1(B) Α.Α.Δ. 1453.*

Έφεση.

10 Έφεση από την αιτήτρια κατά της απόφασης του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων Λεμεσού - Πάφου που δόθηκε στις 23/11/94 (Αρ. Αίτησης Κ. 46/92) με την οποία απερρίφθη η αίτηση της Εφεσείουσας για παραχώρηση νέας ενοικίασης καταστημάτων στην θέση των παλιών, τα οποία η εφεσείουσα κατείχε ως ενοικιάστρια.

15 *Α. Νεοκλέους, για τον Εφεσείοντα.*

Ν. Νεοκλέους, για τους Εφεσίβλητους.

Cur. adv. vult.

20

ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ.: Την απόφαση της πλειοψηφίας του Δικαστηρίου, με την οποία συμφωνώ, θα δώσει ο δικαστής Χρ. Αρτεμίδης.

25

ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ.: Η εφεσείουσα εταιρεία καταχώρισε αίτηση στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων με την οποία ζητούσε διάταγμα, βάσει του άρθρου 14 του περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983, 23/83, ώστε να τους παραχωρήσουν οι εφεσίβλητοι νέα ενοικίαση καταστημάτων, δεδομένου ότι παρέδωσε προηγουμένως ελεύθερη κατοχή των καταστημάτων τους, για κατεδάφιση και επανοικοδόμηση του ακινήτου. Η παράδοση κατοχής έγινε μετά από τη διευθέτηση αιτήσεως σε διαδικασία έξωσης που ξεκίνησαν οι εφεσίβλητοι, για να μπορέσουν να κατεδαφίσουν και επανοικοδομήσουν το ακίνητό τους. Η κατεδάφιση του ακινήτου πραγματοποιήθηκε και κτίστηκε καινούργια πολυκατοικία με καταστήματα στο ισόγειο.

35

30 Στην αίτησή της στο πρωτόδικο Δικαστήριο η εφεσείουσα προβάλλει διάφορους ισχυρισμούς με κύριο άξονα πως η διευθέτηση, βάσει και της οποίας παρέδωσε ελεύθερη κατοχή των καταστημάτων, έγινε με ρητή συμφωνία πως θα της παραχωρείτο νέα ενοικίαση καταστημάτων στην πολυκατοικία που θα κτιζόταν. Στην απάντησή τους οι εφεσίβλητοι αρνούνται τους ισχυρισμούς της εφεσείουσας.

40

Πρώτος μάρτυρας στη δίκη κλήθηκε από την εφεσείουσα μια υπάλληλος στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων, η οποία παρουσίασε το φάκελο της υπόθεσης 145/88. Δεύτερος μάρτυρας ήταν ο Παναγιώτης Μιχαηλίδης, ένας των διευθυντών της εφεσείουσας, ο οποίος, αφού έδωσε τα στοιχεία ταυτότητας και ιδιότητάς του, ρωτήθηκε αν διάβασε την αίτηση της εταιρείας του και αν υιοθετεί το περιεχόμενό της. Στις ερωτήσεις αυτές απάντησε καταφατικά, διαβεβαιώνοντας πως το περιεχόμενο της αίτησης ήταν αληθές. Στο σημείο αυτό ο δικηγόρος της εφεσείουσας δήλωσε στο Δικαστήριο πως περάτωσε την εξέταση του μάρτυρα. Στη συνέχεια ο δικηγόρος των εφεσιβλήτων δήλωσε πως δεν επρόκειτο να τον αντεξετάσει. Η υπόθεση της εφεσείουσας έκλεισε και ο δικηγόρος των εφεσιβλήτων δήλωσε πως δεν θα καλούσε οποιαδήποτε μαρτυρία εκ μέρους τους. Ακολούθως υπέβαλε στο Δικαστήριο πως η εφεσείουσα δεν προσκόμισε στο Δικαστήριο οποιαδήποτε μαρτυρία που να αποδεικνύει τα στοιχεία και προϋποθέσεις που θέτει το άρθρο 14 του Νόμου, για την επιτυχία της αίτησης.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο αποδέχτηκε την εισήγηση του δικηγόρου των εφεσιβλήτων και με την αιτιολογημένη απόφασή του απέρριψε την αίτηση της εφεσείουσας.

Ο δικηγόρος της εφεσείουσας υπέβαλε ενώπιόν μας πως η απόφαση του δικάσαντος Δικαστηρίου είναι εσφαλμένη.

Ένα είναι το θέμα που μας απασχόλησε, και επ' αυτού συμφώνησαν και οι συνήγοροι των διαδίκων. Το ερώτημα διατυπώνεται ως εξής: Με το να υιοθετήσει ενόρκως ως αληθές το περιεχόμενο της αιτήσεως της εφεσείουσας ο μάρτυρας, κατέστη τούτο μαρτυρικό υλικό στη δίκη;

Το αποδεικτικό υλικό ενώπιον του Δικαστηρίου δυνατό να αποτελείται από προφορική μαρτυρία, έγγραφη, οποιοδήποτε αντικείμενο ή έμβια όντα. Είναι βασική αρχή του νομικού μας συστήματος πως η προφορική μαρτυρία δίδεται στο Δικαστήριο δια ζώσης - *viva voce*. Ο μάρτυρας πρέπει να εκθέσει και διευκρινίσει προφορικά στο Δικαστήριο ό,τι είναι σχετικό με την υπόθεση. Μάλιστα, όταν ο μάρτυρας λόγω παθολογικής ανικανότητας δεν μπορεί να μιλήσει, έχει όμως τη δυνατότητα να μεταδώσει με άλλο τρόπο αυτά που θέλει να πει, π.χ. με νοήματα, χρησιμοποιούνται οι υπηρεσίες διερμηνέων ή προσώπων που λόγω ειδικότητας ή ιδιαίτερης σχέσης με τον μάρτυρα, μπορούν να μεταφράσουν στο Δικαστήριο αυτό που λέει. Αυτή η θεμε-

λιώδης, και ιστορική θα λέγαμε αρχή, εκφράζεται και νομοτύπως στον Κ.36 των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας, που διαλαμβάνει τα πιο κάτω:

- 5 1. Subject to these rules, the witnesses at the trial of any action or at any assessment of damages shall be examined viva voce and in open court

10 Στην υπόθεση **Δράκος & Σία ν. Αργυρίδη**, (1989) 1(E) A.A.Δ. σελ.162, το Ανώτατο Δικαστήριο σχολιάζοντας τις πρόνοιες του άρθρου 5 του Νόμου και του Κ.4(γ) των περί Ενοικιοστασίου Διαδικαστικών Κανονισμών του 1983, είπε πως η διαδικασία ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων έχει ερευνητικό χαρακτήρα, κάτι που λέχθηκε και προηγουμένως στην υπόθεση **A.C.T. Textiles ν. Zodhiatis** (1986) 1 C.L.R. 89. Στη σελίδα 167 της απόφασης (**Δράκος & Σία ν. Αργυρίδης**) διαβάζουμε τα εξής:

20 “Το στοιχείο της αντιπαράθεσης που αποτελεί τον άξονα της διαδικασίας στην πολιτική δίκη δεν είναι το χαρακτηριστικό γνώρισμα της διαδικασίας ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων. Οι όροι της δικαιοδοσίας του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων καθιστούν υποχρέωση του Δικαστηρίου την επίλυση κάθε αναφυόμενης διαφοράς “μεθ’ όλης της λογικής ταχύτητας”.

25 Ο δικηγόρος της εφεσείουσας επικαλέσθηκε αυτή την υπόθεση για να υποστηρίξει την εισήγηση πως η χαλάρωση των κανόνων αποδείξεως καθιστούσε το περιεχόμενο της αιτήσεως της εφεσείουσας, εφόσον υιοθετήθηκε ενόρκως, ως προσκομισθέν αποδεικτικό υλικό ενώπιον του Δικαστηρίου.

30 Έχουμε τη γνώμη πως ο συνήγορος της εφεσείουσας δεν ερμηνεύει ορθά τη νομική θέση, όπως διατυπώνεται στην υπόθεση **Δράκος & Σία ν. Αργυρίδης**. Η αναφορά του Ανωτάτου Δικαστηρίου στο εξεταστικό σύστημα, σε αντιπαράβολή με το κατά αντιπαράθεση, εξειδικεύεται στη σελ.168 της απόφασης, όπου διαβάζουμε:

40 “Ο εξεταστικός χαρακτήρας της δικαιοδοσίας μεταβάλλει τα κριτήρια βάσει των οποίων ασκείται η διακριτική ευχέρεια του Δικαστηρίου να επιτρέψει απόκλιση από την προκαθορισμένη πορεία της δίκης. Η ολοκλήρωση της έρευνας το συντομότερο είναι το πρωταρχικό κριτήριο για την άσκηση της διακριτικής ευχέρειας του Δικαστηρίου.”

Βασική, και κοινή αρχή, των δύο νομικών συστημάτων είναι πως οι προβαλλόμενοι ισχυρισμοί των διαδίκων πρέπει να θεμελιώνονται με το κατάλληλο αποδεικτικό υλικό. Η διαφορά στα δύο συστήματα, μεταξύ άλλων, έγκειται κυρίως στον τρόπο προσκόμισης του αποδεικτικού υλικού. Θα πρέπει να επισημανθεί πως και στο εξεταστικό σύστημα ο δικαστής διατάσσει, όπου το κρίνει αναγκαίο, την εξέταση μαρτύρων.

5

Στην υπόθεση που συζητούμε ο συνήγορος της εφεσείουσας συγχέει τον τρόπο προσαγωγής της μαρτυρίας, και εν γένει διεξαγωγής της δίκης όπως σχολιάζεται στην υπόθεση *Δράκος & Σία ν. Αγγυρίδης*, με την πλήρη αποτυχία προσκόμισης οποιασδήποτε μαρτυρίας.

10

Η αίτηση στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων περιέχει ισχυρισμούς, όπως τα δικογραφήματα στην αγωγή, οι οποίοι και πρέπει να αποδειχτούν στη δίκη με τα γνωστά αποδεικτικά μέσα, όπου δε είναι αναγκαίο δια ζώσης. Η υιοθέτηση ενόρκως του περιεχομένου της αίτησης ή δικογραφήματος δεν το καθιστά μαρτυρία ενώπιον του Δικαστηρίου. Ας μην ξεχνούμε πως στη διάρκεια της κατάθεσης ενός μάρτυρα η αντίθετη πλευρά δικαιούται να υποβάλλει ενστάσεις, ενώ ισχυρισμοί που περιέχονται στα δικογραφήματα δυνατόν, ακόμη και στο στάδιο της εξέτασης να μείνουν αναπόδεικτοι. Και κάτι άλλο πολύ σημαντικό. Η αξιοπιστία ενός μάρτυρα δεν κρίνεται μόνο από το περιεχόμενο της κατάθεσής του αλλά και τη γενική συμπεριφορά του, που τον αναδεικνύει ως μάρτυρα της αλήθειας, ή το αντίθετο, όπως έχει επεξηγηθεί από το Εφετείο μας στην *Θεοδόση Χ' Τεωργίου ν. της Δημοκρατίας* (1995) 2 Α.Α.Δ. 174.

15

20

25

30

“Έχουμε λοιπόν τη γνώμη πως όταν το κακουργιοδικείο αναφέρει στην απόφαση του πως του ενεποίησε εντύπωση η μάρτυς Θεοδώρου, δεν αναφέρεται μόνο στην εν γένει συμπεριφορά της, κατά την εξιστόρηση των γεγονότων, αλλά και στο περιεχόμενο της μαρτυρίας της. Όταν χρησιμοποιείται από τα Δικαστήρια η φράση “ο μάρτυρας μας έκαμε καλή εντύπωση”, αυτή δεν αναφέρεται στα εξωτερικά στοιχεία της προσωπικότητας του μάρτυρα, ή του τρόπου εκφοράς της μαρτυρίας, αλλά στο σύνολο των γνωρισμάτων που συνθέτουν αφενός το μάρτυρα που έχει σεβασμό στην αλήθεια και αφετέρου που είχε τις εξ αντικειμένου δυνατότητες να συλλάβει με τις αισθήσεις του όσα αναβιώνει με τη μαρτυρία του. Οι δικαστές λόγω της τριβής και εξειδίκευσης τους σ’ αυτό το χώρο, διαθέτουν την ικανότητα, ανθρώπινη βεβαίως, να κρί-

35

40

νουν πότε παρουσιάζεται ενώπιόν τους η αλήθεια.”

5 Πρότεινε ο δικηγόρος της εφεσείουσας πως το Δικαστήριο όφειλε, σύμφωνα με τα λεχθέντα στην υπόθεση **Δράκος & Σία ν. Αργυρίδη**, να παρέμβει στη διαδικασία και να υποδείξει πως ο μάρτυρας θα πρέπει να συνεχίσει και να υποστηρίξει στην εξέταση του τους ισχυρισμούς που πρόβαλε στην αίτησή του, θεωρούμενος έτσι το πιθανό λάθος που διέπραξε ο δικηγόρος.

10 Δεν συμφωνούμε με τη θέση αυτή για τον εξής λόγο. Η έρευνα στην οποία προβαίνει το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων γίνεται με βάση το αποδεικτικό υλικό που παρουσιάζεται ενώπιον του από τους διάδικους. Εφόσον το υλικό τούτο παρουσιαστεί, και μάλιστα με χαλαρούς κανόνες προσαγωγής του, το
15 Δικαστήριο μπορεί να παρεμβαίνει ώστε το ενώπιόν του ζήτημα να διερευνάται και να επιλύεται το συντομότερο δυνατό. Στην υπό συζήτηση όμως υπόθεση δεν παρουσιάστηκε οποιοδήποτε μαρτυρικό υλικό. Απλώς υιοθετήθηκαν ενόρκως οι ισχυρισμοί που προβάλλονται στην αίτηση, χωρίς να υποστηριχθούν δια
20 ζώσης στο Δικαστήριο.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο, αιτιολογώντας την απόφασή του, είτε πως ο μάρτυρας της εφεσείουσας με το να υιοθετήσει ενόρκως την αίτησή του τη μετέβαλε σε ένορκη ομολογία. Ακολουθώντας αναφέρθηκε στην υπόθεση **Louis Vuitton ν. Δέρμοσακ Ατδ και Άλλης** (1992) 1(B) Α.Α.Δ. 1453, και εξέφρασε την άποψη πως και αν ακόμη εθεωρείτο η αίτηση ως ένορκη ομολογία, εφόσον οι ισχυρισμοί που προβάλλονται σ’ αυτήν απορρίπτονται στην απάντηση των εφεσιβλήτων, η εφεσείουσα είχε την υποχρέωση να τους αποδείξει.
25
30

Η εξομοίωση αυτή είναι κατά τη γνώμη μας εσφαλμένη θεωρούμε όμως ότι η αναφορά στην υπόθεση **Vuitton** έγινε για να χρησιμεύσει ως παράδειγμα για τη θεμελίωση της αιτιολογίας της απόφασης του Δικαστηρίου, η οποία είναι ορθή για τους λόγους που συζητούμε στην απόφασή μας.
35

Καταλήγουμε επομένως στο συμπέρασμα πως η έφεση πρέπει να απορριφθεί, και απορρίπτεται με έξοδα.
40

ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, Δ.: Η απόφαση των αδελφών Δικαστών της πλειοψηφίας δε με βρίσκει σύμφωνο.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο με την απόφασή του γίνεται καθα-

ρό ότι θεώρησε τη μαρτυρία του διευθυντή της εφεσείουσας εταιρείας Μ.Α.2, Πανίκου Μιχαηλίδη, σαν ένορκη δήλωση και όχι προφορική δια ζώσης μαρτυρία και προέβη ακόμη στη διαπίστωση ότι ουσιαστικά δεν κλήθηκε κανένας μάρτυρας, ούτε από τη μία μεριά ούτε από την άλλη και κατάληξε στην σελ. 21 της απόφασης του ως ακολούθως: 5

“... Το Δικαστήριο παρέμεινε χωρίς ζωντανή μαρτυρία με μόνο κάποια τεκμήρια και κάποια ένορκη υιοθέτηση του περιεχομένου της αίτησης. 10

Είναι ακριβώς γι’ αυτό το λόγο που το πρωτόδικο Δικαστήριο αναφέρει στη σελ. 21 της απόφασης ότι:

“Η απόδειξη των υποθέσεων ενώπιον των Δικαστηρίων σε δημόσιες συνεδριάσεις και δια ζώσης κατοχυρώνεται και από το Σύνταγμα, Μέρος 10, ενώ όπως έχει διεξαχθεί η “ακρόαση” οι διάδικοι και το ακροατήριο δε μπορούσαν να καταλάβουν τι έγινε.” 15

Επίσης για το ίδιο λόγο αναφέρθηκε στις αρχές που τέθηκαν στην *Louis Vuitton ν. Δέρμοσακ Ατδ και Άλλης*. (1992) 1(B) Α.Α.Δ. 1453, στις σελ. 12 και 13 και διατύπωσε το ερώτημα εάν με την ένορκη υιοθέτηση του κειμένου της αίτησης έχει αποδειχθεί η υπόθεση της εφεσείουσας ή όχι και κατάληξε στη σελ. 23 ως ακολούθως: 25

“Το Δικαστήριο πιστεύει ότι η ανωτέρω απόφαση (Louis Vuitton) κατ’ αναλογία ισχύει και στην υπόθεση που εξετάζουμε, παρά το γεγονός ότι εκείνη αναφερόταν σε ενδιάμεση αίτηση. Το γεγονός όμως ότι μάρτυρας της Αιτήτριας εταιρείας ενόρκως υιοθέτησε το περιεχόμενο της αίτησης μετέτρεψε τα αποδεικτικά στοιχεία που έχει ενώπιόν του το Δικαστήριο να μοιάζουν περισσότερο με ένορκη δήλωση που συνοδεύει ενδιάμεση αίτηση παρά με μαρτυρία που παρουσιάζεται στο Δικαστήριο για απόδειξη της βασικής αίτησης. Σημειώνουμε επίσης ότι για να διεκδικήσει η Αιτήτρια εταιρεία παραχώρηση νέας ενοικίασης έπρεπε να καταθέσει την ειδοποίηση που απαιτεί ο Περί Ενοικιοστασίου Νόμος 23/83, άρθρο 14(1)(β) καθώς και στοιχεία βάσει των οποίων το Δικαστήριο θα μπορούσε να καθορίσει το δίκαιο ενοίκιο. Επίσης για την απόδειξη των ψευδών παραστάσεων όπως αναφέρονται είτε στο άρθρο 6, είτε στο άρθρο 15 του ανωτέρω Νόμου θα έπρεπε να αποδειχθούν σε ικανοποιητικό βαθμό οι συγκεκριμένες λεπτομέρειες των ψευδών 30 35 40

παραστάσεων και επαρκή στοιχεία για καθορισμό των αποζημιώσεων, πράγμα το οποίο δεν συνέβη.”

Και στη σελ. 26:

5

“Για τους λόγους που αναφέρονται πιο πάνω το Δικαστήριο πιστεύει ότι δεν απεδείχθη η υπόθεση της Αιτήτριας εταιρείας και δεν θεωρεί αναγκαίο να αναλύσει τις προϋποθέσεις που απαιτεί ο Νόμος για την απόδειξη των ψευδών παραστάσεων ή την παραχώρηση νέας ενοικίασης.”

10

Κατά την άποψή μου, η προσέγγιση αυτή του πρωτόδικου Δικαστηρίου ήταν λανθασμένη και επηρέασε άμεσα το αποτέλεσμα της απόφασης.

15

Το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε ενώπιόν του τους φακέλους των Αιτήσεων Εξώσεως Ε145/88 και Ε146/88, από τους οποίους φαίνεται το όλο ιστορικό που αφορά την ενοικίαση από μέρους της εφεσείουσας των περι ου ο λόγος καταστημάτων, τη μαρτυρία που δόθηκε στις υποθέσεις αυτές, μέχρι και την έκδοση των διαταγμάτων εξώσεως που δέχτηκε εκ συμφώνου η εφεσείουσα, χωρίς να αξιώσει οποιαδήποτε αποζημίωση, βασιζόμενη στη μαρτυρία από μέρους των εφεσιβλήτων ότι είχαν σκοπό να προσφέρουν σε αυτή νέα ενοικίαση μετά την ανοικοδόμηση της νέας οικοδομής.

25

Με την υπό κρίση διαδικασία η εφεσείουσα ζητούσε διάταγμα που να της παραχωρεί νέα ενοικίαση καταστημάτων στη θέση των παλιών, τα οποία κατείχε σαν ενοικιάστρια και τα οποία δόθηκαν στους εφεσιβλήτους ιδιοκτήτες για κατεδάφιση και επανοικοδόμηση με βάση τα πιο πάνω προαναφερθέντα διατάγματα εξώσεως.

30

Η εφεσείουσα επίσης ζητούσε, εκτός των άλλων, και αποζημιώσεις για ψευδείς παραστάσεις βάσει των οποίων εκδόθηκαν κατ' ισχυρισμό τα διατάγματα εξώσεως.

35

Στην αίτηση της εφεσείουσας γίνονται λεπτομερείς, περιεκτικοί και συγκεκριμένοι ισχυρισμοί.

40

Από πλευράς εφεσιβλήτων είναι παραδεκτή η ενοικίαση και η έκδοση των διαταγμάτων εξώσεως, αρνούνται όμως ότι έγινε κανόνας δικαστηρίου ή οποιαδήποτε συμφωνία να δοθεί νέα ενοικίαση ή ότι τα διατάγματα λήφθηκαν διά ψευδών παραστάσεων από μέρους τους.

Εκτός από τα παραδεκτά γεγονότα και τα πιο πάνω στοιχεία και τη μαρτυρία που είχε ενώπιόν του το πρωτόδικο Δικαστήριο, κατά την ακροαματική διαδικασία, προσήλθε και κατάθεσε ενόρκως, εκτός από τη Μ.Α.1 Βασούλα Σπύρου που κατάθεσε τους προαναφερθέντες φακέλους των υποθέσεων και ο Μ.Α.2 Πανίκος Μιχαηλίδης, ένας από τους διευθυντές της εφεσείουσας. Η μαρτυρία του μάρτυρα αυτού ήταν σύντομη, του έγιναν μερικές ερωτήσεις τις οποίες απάντησε και κατά τη διάρκεια των ερωτήσεων αυτών ο μάρτυρας απαντώντας καταφατικά σε σχετική ερώτηση, υιοθέτησε το περιεχόμενο της αίτησης στην υπό κρίση διαδικασία. Η άλλη πλευρά δεν αντεξέτασε το μάρτυρα αυτό και η εφεσείουσα δεν κάλεσε άλλο μάρτυρα και έκλεισε την υπόθεσή της.

Οι εφεσίβλητοι με δήλωση του δικηγόρου τους, θεώρησαν ότι δεν αποδείκτηκε οποιαδήποτε υπόθεση από μέρους της εφεσείουσας και ως εκ τούτου ανέφεραν ότι δεν θα προσήγαγαν οποιαδήποτε μαρτυρία προς υπεράσπιση των εφεσιβλήτων.

Κατά την άποψή μου το πρωτόδικο Δικαστήριο εσφαλμένα θεώρησε ότι η μαρτυρία του Πανίκου Μιχαηλίδη ήταν ένορκη δήλωση και δεν έπρεπε να απορριφθεί σαν μη αποδεκτή μαρτυρία, γιατί ήταν όντως προφορική δια ζώσης μαρτυρία. Η μαρτυρία αυτή έγινε αποδεκτή από το Δικαστήριο και δεν υπήρξε καμιά ένσταση από μέρους των εφεσιβλήτων ως προς τη δεκτότητα της ή άλλως πως. Η μαρτυρία αυτή με τον τρόπο που δόθηκε, παρόλο που ίσως να μπορεί να επιχειρηματολογηθεί πως δεν είναι αποδεκτή στα πολιτικά δικαστήρια παρά την πρακτική που υπάρχει να γίνεται αποδεκτή σε ορισμένες περιπτώσεις, εντούτοις είναι κατά την άποψή μου, αποδεκτή στα Δικαστήρια Ελέγχου Ενοικιάσεων, όπου η διαδικασία ενώπιόν τους είναι συνοπτική, εξεταστική και διεξάγεται χωρίς δέσμευση από τους κανόνες της απόδειξης.

Στην υπόθεση *Δράκος & Σία ν. Αργυρίδη* (1989) 1 Α.Α.Δ. 162, στις σελ. 167 και 168 αναφέρονται τα ακόλουθα που υποστηρίζουν τη θέση μου:

“Η διαδικασία ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων διαφέρει από τη διαδικασία ενώπιον πολιτικού δικαστηρίου που κατά κανόνα διέπεται από τους θεσμούς Πολιτικής Δικονομίας. Το στοιχείο της αντιπαράθεσης που αποτελεί τον άξονα της διαδικασίας στην πολιτική δίκη δεν είναι το χαρακτηριστικό γνώρισμα της διαδικασίας ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων. Οι όροι της δικαιο-

δοσίας του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων καθιστούν υποχρέωση του δικαστηρίου την επίλυση κάθε αναφυόμενης διαφοράς “μεθ’ όλης της λογικής ταχύτητας”. Για την επί-
 5 τευξη του στόχου αυτού το άρθρο 5 του Νόμου καθορίζει ότι η διαδικασία ενώπιον του δικαστηρίου θα είναι συνοπτική και θα διεξάγεται χωρίς δέσμευση από τους κανόνες της από-
 10 δειξης. Και οι δικονομικοί θεσμοί που ρυθμίζουν την διαδικασία ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων είναι κατ’ εξοχή προσαρμοσμένοι στο εξεταστικό σύστημα της δί-
 κης. Ο Κ.4(γ) προβλέπει ότι:

“Το δικαστήριο έχει δικαίωμα να υποβάλει ερωτήσεις σε μάρτυρες προς διεξαγωγή της αναγκαίας έρευνας για επί-
 15 λυση της διαφοράς. Το δικαστήριο έχει επίσης δικαίωμα για επίλυση της διαφοράς. Το δικαστήριο έχει επίσης δικαίωμα σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας να καλέσει ή επανακαλέσει μάρτυρα προς διευκόλυνση και συμπλήρω-
 ση της έρευνας.”

20 Ο ερευνητικός χαρακτήρας της διαδικασίας έχει επισυ-
 μανθεί από το Ανώτατο Δικαστήριο στην υπόθεση **A.C.T. Textiles v. Zodhiatis** (1986) 1 C.L.R. 89.”

25 Πέραν του πιο πάνω αποσπάσματος, καλό είναι να αναφερ-
 θεί ότι ο Κ.4(α) του περί Πολιτικής Δικονομίας (Τροποποιητι-
 30 κού) Διαδικαστικού Κανονισμού του 1983 αναφέρει, μεταξύ άλλων, πως οι περί Πολιτικής Δικονομίας Διαδικαστικοί Θεσμοί τυγχάνουν εφαρμογής αναφορικά με την κλήτευση και παρουσία
μαρτύρων και οι διάδικοι παρουσιάζουν μαρτυρία και προ-
σάγουν αποδεικτικά στοιχεία με την σειρά που προβλέπεται
 στους περί Πολιτικής Δικονομίας Διαδικαστικούς Θεσμούς και οι μάρτυρες εξετάζονται, αντεξετάζονται και επανεξετάζονται όπως προνοείται από τους Θεσμούς Πολιτικής Δικονομίας (Οι υπογραμμίσεις είναι δικές μου).

35 Οι πρόνοιες του Κανονισμού αυτού θα πρέπει, κατά τη γνώ-
 μη μου, να ερμηνεύονται και εφαρμόζονται κατά τρόπο που να μην ανατρέπονται οι πρόνοιες του άρθρου 5 του εξουσιοδοτι-
 40 κού Νόμου (Ν. 25/83) περί συνοπτικής διαδικασίας και της μη δέσμευσης από το εκάστοτε ισχύον Δίκαιο της Απόδειξης στα Δικαστήρια Ελέγχου Ενοικιάσεων.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε ενώπιόν του προφορική δια-
 ζώσης μαρτυρία την οποία παραγνώρισε ως εάν να ήταν ένορκη

δήλωση και θεώρησε ότι το περιεχόμενό της δεν αποδείχθηκε, βασιζόμενο στις αρχές που τέθηκαν στην υπόθεση *Louis Vuitton* (πιο πάνω). Η λανθασμένη αυτή ενέργεια του πρωτόδικου Δικαστηρίου επηρέασε άμεσα την απόφασή του. Πέραν τούτου, το πρωτόδικο Δικαστήριο με το εξεταστικό, διερευνητικό σύστημα που έχει καθήκο ν' ακολουθεί, όφειλε να ανεύρει την αλήθεια και να απονεύμει δικαιοσύνη αλλά δεν το έπραξε. Θα μπορούσε να υποδείξει στους διάδικους, ότι η μαρτυρία του Μ.Α.2 Πανίκου Μιχαηλίδη δεν ήταν αποδεκτή με τον τρόπο που δόθηκε, αφού είχε αυτή την άποψη, ή ακόμα να προβεί το ίδιο σε ερωτήσεις προς το μάρτυρα μέσα στα πλαίσια της έρευνας που είχε καθήκο να διενεργήσει, ή ακόμα θα μπορούσε να επανακαλέσει το μάρτυρα αυτό ή ακόμα να ζητήσει παρουσίαση εγγράφων που αναφέρθηκαν στην προφορική μαρτυρία και όχι να ενεργήσει σαν δικαστήριο αστικής διαδικασίας, ακολουθώντας το σύστημα της αντιπαράθεσης. Το ερευνητικό σύστημα που θα πρέπει να ακολουθεί, δεν μπορεί να έχει σαν βάση τις αρχές που διέπουν το σύστημα της αντιπαράθεσης. Το πρωτόδικο Δικαστήριο με τον τρόπο που ενέργησε, δεν προέβη σε ουσιαστική εξέταση της διαφοράς προς το σκοπό επίλυσής της όπως καθορίζει το άρθρο 4 του Νόμου.

Κατά συνέπεια, η έφεση επιτρέπεται με έξοδα και υπό τις περιστάσεις της παρούσας υπόθεσης και δια τους λόγους που αναφέρθηκαν πιο πάνω, διατάσσεται η επανεκδίκαση της αίτησης των εφεσελιόντων από το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων με άλλη σύνθεση. Τα έξοδα της δίκης ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου θα αποτελέσουν μέρος των εξόδων της νέας δίκης και θα αποφασιστούν από το Δικαστήριο που θα επανεκδικάσει την υπόθεση.

Η έφεση απορρίφθηκε κατά πλειοψηφία με έξοδα.