

12 Δεκεμβρίου, 1996

[ΠΙΚΗΣ, Π., ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ,  
ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, ΝΙΚΟΛΑΪΔΗΣ,  
ΝΙΚΟΛΑΟΥ, ΚΑΛΛΗΣ, ΚΡΟΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΛΕΝΙΑ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΗ,

Αιτήτριες,

v.

ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΡΑΠΤΗ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπομνήματα Αρ. 314, 315)

- 
- Συνταγματικότητα νομοθεσίας — Συνταγματικότητα του Άρθρου 18(1) του περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμου του 1992 (Ν. 68(1)/92) — Κρίθηκε αντισυνταγματικό διότι παραβιάζει (α) την αρχή της διάκρισης των εξουσιών, (β) είναι αντίθετο με τις διατάξεις του Άρθρου 30.2 του Συντάγματος, (γ) πλήττει την αρχή της ισότητας ενώπιον του νόμου και της δικαιοσύνης και (δ) παραβιάζει την αρχή της ισότητας των όπλων στη δικαστική διαδικασία.* 5
- Ιδιοκτήτης και ενοικιαστής — Έξωση — Έξωση ενοικιαστή διατηρητέας οικοδομής δυνάμει του Άρθρου 18(1) του περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμου του 1992 (Ν. 68(1)/92), αδύνατη λόγω αντισυνταγματικότητας του Άρθρου 18(1).* 10
- Τέθηκε ενώπιον του Ανωτάτου Δικαστηρίου για να αποφασιστεί το νομικό ζήτημα κατά πόσο Άρθρο 18(1) του περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμου του 1992 (Ν. 68(1)/92) προσκρούει ή είναι αντίθετο προς (α) τις διατάξεις των Άρθρων 28, 30, 35 και 152 του Συντάγματος και (β) την αρχή της διάκρισης των εξουσιών που καθιερώνει το Σύνταγμα. Το Άρθρο 18(1) προβλέπει, ότι "το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων εκδίδει απόφαση ή διάταγμα για την ανάκτηση κατοχής διατηρητέας οικοδομής και για την έξωση του ενοικιαστή σε περίπτωση που ο Υπουργός πιστοποιεί ότι η ανάκτησή της απαιτείται για την εκτέλεση των έργων συντήρησής της". 15 20
- Αποφασίστηκε ότι:* 25

(1) Το Άρθρο 18(1) του περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμου του

5 1992 (Ν. 68(1)/92), εναποθέτει τη διαπίστωση των γεγονότων που συνθέτουν το αγώγιμο δικαίωμα της έξωσης ενοικιαστή από διατηρητέα οικοδομή στην εκτελεστική εξουσία και για το λόγο αυτό παραβιάζει την αρχή της διάκρισης των εξουσιών και παράλληλα προσκρούει στο Άρθρο 30.2 του Συντάγματος το οποίο εναποθέτει τη διάγνωση των αστικών δικαιωμάτων του διαδίκου στην αποκλειστική αρμοδιότητα της δικαστικής εξουσίας η οποία ασκείται από τις δικαστικές αρχές που προβλέπονται στο Κεφάλαιο Χ του Συντάγματος.

10

(2) Το Άρθρο 18(1) του Ν. 68(1)/92, πλήττει την αρχή της ισότητας ενώπιον του νόμου και της δικαιουσύνης που κατοχυρώνει το Άρθρο 28 του Συντάγματος επειδή η διάκριση μεταξύ ιδιοκτητών διατηρητέων οικοδομών και μη ως προϋπόθεση ανάκτησης της κατοχής του ακινήτου, στερείται λογικού ερείσματος.

15

(3) Με ξεχωριστή απόφασή του ο Καλής Δ., προσθέτει σαν λόγο αντισυνταγματικότητας του Άρθρου 18(1) του Ν.68(1)/92 τον στόχο του νομοθετήματος να επηρεάσει τη δικαστική διάγνωση της διαφοράς ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων κατά παράβαση του Άρθρου 30.2 του Συντάγματος που διασφαλίζει το δικαίωμα της δίκαιης δίκης, αφού θέτει το θέσμο ενοικιαστή σε μειονεκτική θέση παραβιάζοντας και την αρχή της ισότητας των όπλων.

20

25

*Το Άρθρο 18(1) του Ν.68(1)/92 κρίθηκε αντισυνταγματικό.*

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

30

*Antoniou and Others v. Republic (1984) 3 C.L.R. 623,*

*Mahlouzarides v. Republic (1985) 3(D) C.L.R. 2279,*

35

*Δημοκρατία ν. Τόκα (1995) 3 Α.Α.Δ. 218,*

*Diagoras Development v. National Bank (1985) 1 C.L.R. 581,*

*P.I.K. ν. Καραγιώργη και Άλλων (1991) 3 Α.Α.Δ. 159,*

40

*Μιχαήλ Θεοδοσίου Ατδ ν. Δήμου Λεμεσού (1993) 3 Α.Α.Δ. 25,*

*Νικολάου ν. Κοσαρή ή Κοσαρή κ.ά. (1995) 1 Α.Α.Δ. 660,*

Πρόεδρος της Δημοκρατίας ν. Βουλής των Αντιπροσώπων (Αρ. 2)  
(1989) 3(Γ) Α.Α.Δ. 1931,

Σεργίδης ν. Δημοκρατίας (1991) 3 Α.Α.Δ. 1191,

5

Neumeister v. Austria, A8 (1968),

Dombo Beheer v. Netherlands, A 274 para. 33 (1933),

Stran Greek Refineries and Stratis Andreadis v. Greece, A301-B.

10

### Υπομνήματα.

Το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων (Δερμοσониάδης, Δ.) επι-  
φύλαξε το ακόλουθο νομικό ζήτημα στην Αίτηση Αρ. Ε.30/95, 32/95 15  
για να αποφασιστεί από το Ανώτατο Δικαστήριο: κατά πόσο το  
Άρθρο 18(1) του περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμου, του 1992,  
Ν.68(1)/92 προσκρούει ή είναι αντίθετο, προς (α) τις διατάξεις των  
Άρθρων 28,30,35 και 152 του Συντάγματος και (β) την αρχή της διά-  
κρισης των εξουσιών που καθιερώνει το Σύνταγμα. 20

Χρ. Μελίδης με Κ. Γεωργίου, για τις Αιτήσεις και στα δύο υπο-  
μνήματα.

Στ. Στυλιανίδης, για τον Καθ' ου η αίτηση στο υπόμνημα 314. 25

Γ. Κονναρής προσωπικά και για Π. Παύλου, για τους Καθ' ων η  
αίτηση στο υπόμνημα 315.

*Cur. adv. vult.*

30

ΠΙΚΗΣ, Π.: Με την απόφαση που θα δώσω ταυτίζονται όλοι οι  
Δικαστές εκτός από τον Καλλή, Δ., ο οποίος θα εκδώσει ξεχωριστή  
απόφαση.

ΠΙΚΗΣ, Π.: Μετά από αίτηση των καθ' ων η αίτηση, θέσμιων 35  
ενοικιαστών, σε δύο ξεχωριστές αιτήσεις των ιδιοκτητών ακινήτων  
για την ανάκτηση της κατοχής τους, το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων επιφύλαξε, βάσει του Άρθρου 7(2) του Ν. 23/83 (όπως τροποποιήθηκε από το Ν.102(1)/95), το ακόλουθο νομικό ζήτημα για να αποφασιστεί από το Ανώτατο Δικαστήριο: Κατά πόσο το Άρθρο 40  
18(1) του περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμου, του 1992,  
Ν.68(1)/92, προσκρούει ή είναι αντίθετο, προς (α) τις διατάξεις των  
Άρθρων 28, 30, 35 και 152 του Συντάγματος και (β) την αρχή της  
διάκρισης των εξουσιών που καθιερώνει το Σύνταγμα.

Το Άρθρο 18(1) του Ν. 68(1)/92 προβλέπει:

5 “18. -(1) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις των περί Ενοικιοστα-  
σίου Νόμων, το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων εκδίδει από-  
φαση ή διάταγμα για την ανάκτηση της κατοχής διατηρητέας οι-  
κοδομής και για την έξωση από αυτή θέσμου ενοικιαστή, σε πε-  
ρίπτωση που ο Υπουργός πιστοποιεί ότι η ανάκτηση της κατο-  
χής της απαιτείται για την εκτέλεση των έργων συντήρησης της.”

10 Ας σημειωθεί ότι με την Κ.Δ.Π. 232/94, ο Διευθυντής του Τμή-  
ματος Πολεοδομίας και Οικήσεως υποκατέστησε τον Υπουργό ως  
το αρμόδιο όργανο για την προβλεπόμενη πιστοποίηση.

15 Η υπό κρίση νομοθετική διάταξη δημιουργεί νέο λόγο έξωσης θέ-  
σμου ενοικιαστή, η γένεση και απόδειξη του οποίου συναρτάται με  
τις διαπιστώσεις οργάνου της εκτελεστικής εξουσίας. Η διαπίστω-  
ση της αναγκαιότητας για τη διενέργεια των έργων συντήρησης,  
ανάγεται σε Διοικητική Αρχή σε αντίθεση με όλες τις άλλες περι-  
πτώσεις, που προβλέπει ο περί Ελέγχου Ενοικιάσεων Νόμος,  
20 Άρθρο 11, Ν.23/83 για την ανάκτηση κατοχής, που αφήνονται στην  
κρίση του Δικαστηρίου. Το ερώτημα το οποίο τίθεται είναι, αν εί-  
ναι συνταγματικά παραδεκτός ο αποκλεισμός της δικαστικής εξου-  
σίας από τη διαπίστωση των γεγονότων που στοιχειοθετούν το δι-  
καίωμα που επικαλείται ο ιδιοκτήτης για την παροχή θεραπείας,  
25 ήτοι της έξωσης.

Το πρώτο που πρέπει να εξετάσουμε, είναι η φύση της απόφασης  
του οργάνου της εκτελεστικής εξουσίας, βάσει του Άρθρου 18(1)  
συγκεκριμένα, κατά πόσο αυτή εμπίπτει στο πεδίο του δημοσίου ή  
30 του ιδιωτικού δικαίου. Η διάκριση μεταξύ των δύο τομέων, καθώς  
και τα κριτήρια τα οποία επενεργούν στον προσδιορισμό του δια-  
χωρισμού τους, αποτέλεσαν το αντικείμενο πολλών δικαστικών  
αποφάσεων οι οποίες αναλύονται, και οι αρχές τους συνοψίζονται  
στην *Antoniou and Others v. Republic* (1984) 3 C.L.R. 623· ο λόγος  
35 της οποίας υιοθετήθηκε από την ολομέλεια στη *Mahlouzarides v.  
Republic* (1985) 3(D) C.L.R. 2279. (Βλ. επίσης *Κυπριακή Δημοκρα-  
τία ν. Αντώνη Τόκα* (1995) 3 Α.Α.Δ. 218).

40 Το Άρθρο 18(1) σκοπεί στην παροχή δικαιώματος σε ιδιοκτήτες  
διατηρητέων οικοδομών που τελούν υπό ενοικίαση να ανακτήσουν  
την κατοχή τους εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις που θέτει, δη-  
λαδή η πιστοποίηση του αρμοδίου διοικητικού οργάνου για την  
αναγκαιότητα των έργων συντήρησης. Απόφαση η οποία λαμβάνε-  
ται βάσει του Άρθρου 18(1), από όργανο της εκτελεστικής εξουσίας,

είναι καθοριστική για τη θεμελίωση αστικού δικαιώματος το οποίο άπτεται της ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας. Η απόφαση του Υπουργού είναι προσδιοριστική αστικού δικαιώματος του ιδιοκτήτη ακινήτου και ρυθμιστική της άσκησής του σε πολιτική διαδικασία έναντι του κατόχου του, του ενοικιαστή. Η απόφαση επενεργεί στο πεδίο του ιδιωτικού δικαίου διότι πρωταρχικός σκοπός είναι η δημιουργία περιουσιακού δικαιώματος υπέρ του ιδιοκτήτη γης και παράλληλα ο περιορισμός του δικαιώματος θέσμιου ενοικιαστή να διατηρήσει την κατοχή του.

Διακρίνονται αποφάσεις κάτω από το Άρθρο 18(1) από αποφάσεις αρμόδιας διοικητικής αρχής οι οποίες σκοπούν στον καθορισμό ακινήτου ως διατηρητέου. Σε εκείνη την περίπτωση, η απόφαση της αρμόδιας αρχής συναρτάται, όχι με τη δημιουργία ιδιωτικού δικαιώματος το οποίο επενεργεί έναντι τρίτου, αλλά, με την προαγωγή του δημόσιου σκοπού της διαφύλαξης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

Η αρχή της διάκρισης των εξουσιών καθιστά την κάθε εξουσία αυτόνομη στο πεδίο λειτουργίας της. (Βλ. *Diagoras Development v. National Bank* (1985) 1 C.L.R. 581. *P.I.K. v. Καραγιώργη και Άλλων* (1991) 3 Α.Α.Δ. 159. *Μιχαήλ Θεοδοσίου Από v. Δήμον Λεμεσού* (1993) 3 Α.Α.Δ. 25.) Η διαπίστωση των γεγονότων που στοιχειοθετούν αγώγιμο δικαίωμα ανάγεται, ως εκ της φύσεως της λειτουργίας, στην αρμοδιότητα της δικαστικής εξουσίας. Ακόμα και στην περίπτωση αποκλεισμού, χάριν του δημοσίου συμφέροντος, μαρτυρίας, σχετικής με τη διαπίστωση αστικών δικαιωμάτων ή της ποινικής ευθύνης κατηγορουμένου, το Δικαστήριο διατηρεί την ευχέρεια να αποδεχθεί μαρτυρία εφόσον κριθεί ότι το επιβάλλει το συμφέρον της δικαιοσύνης. (Βλέπε *Νικολάου v. Κοσαρή ή Κοσιαρή κ.ά.* (1995) 1 Α.Α.Δ. 660).

Η δικαστική εξουσία είναι ο κριτής των γεγονότων που στοιχειοθετούν το δικαίωμα. Η διαπίστωσή τους, ανάγεται στον πυρήνα της δικαστικής λειτουργίας. Το Άρθρο 18(1), αποθέτει τη διαπίστωση των γεγονότων που συνθέτουν το αγώγιμο δικαίωμα, στην εκτελεστική εξουσία και για το λόγο αυτό, παραβιάζει την αρχή της διάκρισης των εξουσιών. Παράλληλα, το Άρθρο 18(1) προσκρούει στις ρητές διατάξεις του Αρθρου 30.2 του Συντάγματος, το οποίο εναποθέτει τη διάγνωση των αστικών δικαιωμάτων του διαδίκου στην αποκλειστική αρμοδιότητα της δικαστικής εξουσίας, η οποία ασκείται από τις δικαστικές αρχές που προβλέπονται στο Κεφάλαιο Χ του Συντάγματος. (Βλέπε επίσης Ν.33/64.). Η διάγνωση δικαιώματος περιλαμβάνει τη διαπίστωση των γεγονότων που το στοιχειοθετούν.

Το Άρθρο 18(1), πλήττει επίσης την αρχή της ισότητας ενώπιον του νόμου και της δικαιοσύνης, την οποία κατοχυρώνει το Άρθρο 28 του Συντάγματος. Η διάκριση, η οποία γίνεται μεταξύ ιδιοκτητών διατηρητέων οικοδομών και μη, αφενός, και των θέσμων ενοικιαστών ανάλογα με το χαρακτήρα του ακινήτου το οποίο κατέχουν (διατηρητέο ή μη) αφετέρου, ως προς την στοιχειοθέτηση των προϋποθέσεων ανάκτησης της κατοχής του ακινήτου, στερείται λογικού ερείσματος. Η αρχή της ισότητας αποκλείει, αφενός, διακρίσεις μεταξύ ομοιογενών και, αφετέρου, την εξομοίωση ανομοιογενών υποκειμένων και αντικειμένων του νόμου, με μέτρο κρίσης την ουσιαστική συνάφεια μεταξύ τους. (Βλ. μεταξύ άλλων *Πρόεδρος της Δημοκρατίας ν. Βουλής των Αντιπροσώπων (Αρ. 2)* (1989) 3(Γ) Α.Α.Δ. 1931 και *Σεργιόδης ν. Δημοκρατίας* (1991) 3 Α.Α.Δ. 119.) Και στις δύο περιπτώσεις, συντρέχουν οι ίδιοι λόγοι για την απόδειξη των γεγονότων τα οποία στοιχειοθετούν το δικαίωμα ανάκτησης κατοχής οπότεν η διάκριση η οποία γίνεται από το Άρθρο 18(1) καταφάνεται ως αυθαίρετη.

Η απόφασή μας στο τεθέν ζήτημα είναι, ότι το Άρθρο 18(1) παραβιάζει: (α) την αρχή της διάκρισης των εξουσιών, (β) είναι αντίθετο με τις διατάξεις του Άρθρου 30.2 του Συντάγματος, και (γ) πλήττει την αρχή της ισότητας ενώπιον του νόμου και της δικαιοσύνης, που θέτει το Άρθρο 28 του Συντάγματος. Συνεπώς είναι αντισυνταγματικό.

ΚΑΛΛΗΣ, Δ.: Για τους λόγους που αναφέρονται στην απόφαση του Προέδρου του Δικαστηρίου συμφωνώ ότι το Άρθρο 18(1) παραβιάζει (α) την αρχή της διάκρισης των εξουσιών, και (β) είναι αντίθετο με τις διατάξεις του Άρθρου 30.2 του Συντάγματος.

Στην απόφασή μου που ακολουθεί θα παραθέσω, σε συντομία, και τους δικούς μου πρόσθετους λόγους για τους οποίους θεωρώ ότι το πιο πάνω άρθρο παραβιάζει το Άρθρο 30.2 του Συντάγματος.

Το Άρθρο 30.2 του Συντάγματος κατοχυρώνει το δικαίωμα της δίκαιης δίκης. Το λεκτικό του είναι ταυτόσημο με το Άρθρο 6(1) της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων. Το τελευταίο έχει ερμηνευθεί τόσο από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων όσο και από το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων.

Σε σειρά αποφάσεων των δύο σωμάτων έχει διαμορφωθεί η αρχή ότι το δικαίωμα για δίκαιη δίκη προϋποθέτει συμμόρφωση με την αρχή της ισότητας των όπλων (βλ. *Neumeister ν. Austria A8*

(1968)) και τυγχάνει εφαρμογής και σε υποθέσεις αστικών δικαιωμάτων και υποχρεώσεων. Στην *Dombo Beheer v. Netherlands A274* para. 33 (1933) το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο διακήρυξε ότι αναφορικά με διαδικασία που συνεπάγεται συγκρουόμενα ιδιωτικά συμφέροντα “η ισότητα όπλων” προϋποθέτει ότι στον κάθε διάδικο πρέπει να δοθεί εύλογη ευκαιρία να παρουσιάσει στην υπόθεσή του - περιλαμβανομένης και της μαρτυρίας του - κάτω από συνθήκες που δεν τον θέτουν σε ουσιαστικά μειονεκτική θέση σε σχέση με τον αντίδικό του.

5

10

Το Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων έχει επικαλεσθεί την αρχή της ισότητας των όπλων και στην υπόθεση *Stran Greek Refineries and Stratis Andreadis v. Greece A301-B*. Στην υπόθεση εκείνη η Ελληνική Βουλή εθέσπισε νομοθεσία η οποία καθιστούσε “αναπόφευκτη” την έκδοση ευνοϊκής για την Κυβέρνηση απόφασης στην εκκρεμούσα πολιτική διαδικασία, την οποία είχαν εγείρει εναντίον της οι αιτητές. Το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο διαπίστωσε παραβίαση του Άρθρου 6(1) της Συνθήκης. Διακήρυξε ότι η αρχή του κράτους δικαίου και η έννοια της δίκαιης δίκης που κατοχυρώνονται από το Άρθρο 6 αποκλείουν οποιαδήποτε επέμβαση της νομοθετικής εξουσίας στην απονομή της δικαιοσύνης η οποία στοχεύει να επηρεάσει την δικαστική διάγνωση της διαφοράς\*.

15

20

---

\* Το σχετικό απόσπασμα από την απόφαση έχει ως πιο κάτω:

“Article 6 of the Convention secures in particular the right to a fair trial and sets out in detail the essential guarantees inherent in this notion as applied to criminal proceedings. As regards disputes concerning civil rights and obligations, the Court has laid down in its case-law the requirement of equality of arms in the sense of a fair balance between the parties. In litigation involving opposing private interests, that equality implies that each party must be afforded a reasonable opportunity to present his case - under conditions that do not place him at a substantial disadvantage vis-a-vis his opponent (see the *Dombo Beheer B.V. v. the Netherlands* judgment of 27 October 1993, Series A no.274, p.19 & 33).

.....  
 The principle of the rule of law and the notion of fair trial enshrined in Article 6 preclude any interference by the legislature with the administration of justice designed to influence the judicial determination of the dispute. The wording of paragraphs 1 and 2 of Article 12 of Law 170/87 taken together effectively excluded any meaningful examination of the case by the First Division of the Court of Cassation .....

In conclusion, the State infringed the applicant's rights under Article 6 (1) by intervening in a manner which was decisive to ensure that the - imminent - outcome of proceedings in which it was a party was favourable to it. There has therefore been a violation of that Article.”

Ομοίως στην κρινόμενη περίπτωση, δύναμι του επίδικου άρθρου, το πιστοποιητικό του Υπουργού καθιστά αναπόφευκτη την έκδοση διατάγματος εξώσεως εναντίον του θέσμιου ενοικιαστή. Αποτελεί, επομένως, νομοθέτημα το οποίο στοχεύει να επηρεάσει την δικαστική διάγνωση της διαφοράς, κατά παράβαση του Άρθρου 30.2 του Συντάγματος το οποίο διασφαλίζει το δικαίωμα της δίκαιης δίκης. Όπως τονίζεται πιο πάνω η έννοια της δίκαιης δίκης αποκλείει οποιαδήποτε επέμβαση των άλλων δύο εξουσιών - της Εκτελεστικής και της Νομοθετικής - στην απονομή της δικαιοσύνης. Πρόσθετα θέτει τον θέσμιο ενοικιαστή σε μειονεκτική θέση έναντι του ιδιοκτήτη. Ακολουθεί πως παραβιάζει την αρχή της ισότητας των όπλων. Η ισότητα των όπλων αποτελεί, όπως υποδεικνύεται πιο πάνω, πτυχή της έννοιας της δίκαιης δίκης η οποία κατοχυρώνεται από το Άρθρο 30.2 του Συντάγματος.

15

*Το Άρθρο 18(1) του Ν.68(1)/92 κρίνεται αντισυνταγματικό.*