

26 Μαΐου, 1990

[ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΤΟΥ ΑΒΡΑΑΜ ΔΙΣΠΥΡΟΥ
ΓΙΑ ΕΚΔΟΣΗ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΩΝ PROHIBITION ΚΑΙ CERTIORARI,

και

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΓΩΓΗ ΤΟΥ ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΥ ΔΙΚΑ-
ΣΤΗΡΙΟΥ ΛΑΡΝΑΚΑΣ, ΥΠ' ΑΡ. 2508/85

(Αίτηση Αρ. 54/90).

Προνομακά Διατάγματα — Certiorari — Πότε εκδίδεται.

Προνομακά Διατάγματα — Prohibition — Ορισμός — Δεν εμποδίζει μόνο την έκδοση διαταγής καθ' υπέρβαση δικαιοδοσίας ή του νόμου, αλλά, εάν η διαταγή έχει ήδη εκδοθεί, και την εκτέλεσή της.

- 5 Ενοικιοστάσιο — Δικαιοδοσία Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων — "Ενοίκιο" στο άρθρο 2 — Ο όρος ενοίκιο περιλαμβάνει και μίσθωμα για έπιπλα, αν το διαμέρισμα είχαν εκμισθωθεί επιπλωμένο — Ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος, 1983 (Ν. 23/83), όπως τροποποιήθηκε — Εφαρμόζεται μόνο σχετικά με ακίνητα, που βρίσκονται σε ελεγχόμενη περιοχή — Η Αγία Νάπα έγινε τέτοια περιοχή με τον Περί Ενοικιοστασίου (τροποποιητικό) Νόμο, 1986.
- 10

Ερμηνεία συμβάσεων — Αποδίδεται στις χρησιμοποιηθείσες λέξεις η φυσική των σημασία — Χρήση των λέξεων "ενοίκιο" και "ενοικίαση" σε συμφωνία συμβιβασμού — Υπό το φως των περιστάσεων της υποθέσεως αυτής δεν υπάρχει λόγος να μη αποδοθεί στις λέξεις αυτές η φυσική των σημασία.

15

Ενοικιοστάσιο — Θεσμία ενοικίαση — Φύση — Δεν είναι σύμβαση — Ο όρος εκφράζει το αμετακίνητο της κατοχής υπό τις προϋποθέσεις του σχετικού νόμου — Πρόκειται για προσωπικό δικαίωμα του ενοικιαστή,

20

- Αποφάσεις και διατάγματα — Συμβιβασμός — Αγωγή εξώσεως ενοικιαστή από ακίνητο μη υπαγόμενο τότε στον Περί Ενοικιοστασίου Νόμο — Έκδοση διατάγματος εξώσεως, αναστολή εκτελέσεως μέχρι 31.10.86 και συμφωνία ότι εάν πληρωθεί συγκεκριμένο ποσό μέχρις ωρισμένης ημερομηνίας (31.10.86), ο εναγόμενος θα παραμείνει "ενοικιαστής" μέχρι 30.1.87 υπό τους όρους "της αρχικής συμφωνίας" — Η εν λόγω συμφωνία ήταν νέα συμφωνία ενοικίασεως υπό την αναβλητική αίρεση της πληρωμής του ποσού, πράγμα, που έγινε — Η συμφωνία αυτή έχει υπερχεράσει το διάταγμα εξώσεως.
- 25
- 30

Παραδοχή σε άλλη δίκη — Αίτηση εξώσεως περιγράφουσα τον καθ' ου η αίτηση ως θέσιμον ενοικιαστή και παραδοχή από τον καθ' ου η αίτηση ότι είναι θέσιμος ενοικιαστής — Δεσμεύει τους εν λόγω διαδίκους και σ' αυτή την υπόθεση.

Ενοικιοστάσιο — Θεσμία ενοικίαση — Δημιουργία της — Λήξη της συμβατικής περιόδου ενοικίασης. 5

Λέξεις και Φράσεις — "Ενοίκιο" στο άρθρο 2 του Περί Ενοικιοστασίου Νόμου, 1983 (Ν.23/83).

Η αγωγή του ιδιοκτήτη εναντίον του αιτούντος στην υπόθεση αυτή για έξωσή του από υποστατικό του ιδιοκτήτη συμββάστηκε ως εξής: 10

(α) Έκδοση διατάγματος εξώσεως με αναστολή εκτέλεσεως μέχρι 31.10.86.

(β) Συμφωνία ότι εάν ο εναγόμενος μέχρι 31.10.86 πληρώσει £12,000 στον ενάγοντα (*ποσό που τα μέρη περιέγραψαν ως "ενοίκιο" περιόδου 30.1.86 μέχρι 30.1.87, ο εναγόμενος θα παρέμενε ως ενοικιαστής μέχρι 30.1.87. 15

Το εν λόγω ποσό επληρώθη. Η περιοχή, όπου βρίσκεται το ακίνητο, έγινε, για σκοπούς της περί Ενοικιοστασίου Νομοθεσίας, "ελεγχόμενη περιοχή" με τον Περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικό) Νόμο, 1986. 20

Μετά την 30.1.87 ο αιτητής συνέχισε να κατέχει το υποστατικό, καταβάλλοντας £1,000 τον μήνα. Την 31.8.87 ο ιδιοκτήτης καταχώρησε αίτηση εξώσεως στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεως περιγράφοντας τον αιτούντα (καθ' ου η αίτηση εκείνη) ως θέσιμον ενοικιαστή, πράγμα, που ο αιτών (καθ' ου η αίτηση τότε) δέχθηκε. Η εν λόγω αίτηση απορρίφθηκε στις 20.4.89. 25

Από τον Αύγουστο 1989 ο ιδιοκτήτης άρχισε διαμαρτυρούμενος για την συνεχιζόμενη κατοχή του υποστατικού και εν τέλει με ex parte αίτηση στο Επαρχιακό Δικαστήριο, ενώπιον του οποίου είχε καταχωρηθεί η πιο πάνω συμββασθείσα αγωγή, ζήτησε άδεια εκδόσεως εντάλματος ανακτήσεως κατοχής. Η αίτηση έγινε δεκτή και το ένταλμα εξεδόθη. 30

Ως αποτέλεσμα ο αιτών, αφού έλαβε άδεια, κατεχώρησε την παρούσα αίτηση για έκδοση certiorari προς ακύρωση της άδειας και του εντάλματος ανακτήσεως κατοχής και prohibition απαγορεύον την εκτέλεσή του. 35

Με βάση τις νομικές αρχές, που προκύπτουν από τα πιο πάνω περιληπτικά σημειώματα, το ανώτατο Δικαστήριο κατέληξε στο συμπέρασμα ότι το Επαρχιακό Δικαστήριο δεν είχε δικαιοδοσία εκδόσεως της άδειας και του εντάλματος ανακτήσεως κατοχής. Η δικαστική απόφαση, της οποίας η εκτέλεση ζητήθηκε είχε παύσει 40

από πολλού να υπάρχει. Και κατά τον ουσιαστικό χρόνο η αποκλειστική δικαιοδοσία για θέματα ιδιοκτήτη-θεσμίου ενοικιαστή ανήκει στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων.

5

Διατάγματα Certiorari και Prohibition. Ουδεμία διαταγή για έξοδα.

Αναφερόμενες αποφάσεις:

Attorney-General v. Christou, 1962 C.L.R. 129.

Pastellopoulos v. The Republic (1985) 2 C.L.R. 165.

Christofi and Others v. Iacovidou (1986) 1 C.L.R. 236.

10

In Re Argyrides (1987) 1 C.L.R. 30.

Γενικός Εισαγγελέας της Δημοκρατίας (1989) 1 Α.Α.Δ. 467.

Louis Tourist Agency Ltd.(Aq.1) (1990) 1 Α.Α.Δ.143.

Rex v. Electricity Commissioners, London Electricity Joint Committee Co. (1920) *Ex Parte* [1924] 1 K.B.D. 171.

15

R. v. St. Edmundsbury and Ipswich Diocese (Chancellor) and Another, ex parte White and Another [1947] 2 All E.R.170.

Central Co-operative Bank v. C.Y.E.M.S. (1984) 1 C.L.R. 435.

R. v. Agricultural Land Tribunal for the South Eastern Area, Ex parte Bracey [1960] 2 All E.R. 518.

20

Green v. Rozen [1955] 2 All E.R. 797.

Panayiotou v. Island Beach Development (1985) 1 C.L.R. 623.

Ford v. Beech [1848] 11 Q.B. 852.

Strutt v. Panter [1953] 1 All E.R. 445.

Politou v. Hasapis and Co. and Another (1973) 9 J.S.C. 1197.

25

Murray Bull and Co. v. Murray [1952] 2 All E.R. 1079.

Katsikides v. Constantinides (1969) 1 J.S.C. 107.

Dudley and District Benefit Building Society v. Emerson [1949] Ch. 707.

Marcroft Wagons v. Smith [1951] 2 All E.R. 271.

30

Doe d. Cheny v. Batten [1775-1802] All E.R. (Rep.) 594.

Schiza and Another v. Gavrias and Others, XXI C.L.R. 177.

HadjiEvangelou v. Kermia Co. Ltd. (1971) 1 C.L.R. 375.

Αίτηση.

Αίτηση για έκδοση certiorari για παραπομπή στο Ανώτατο Δικαστήριο και ακύρωση της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λάρνακας-Αμμοχώστου ημερ. 19.1.1990 στην Αγωγή αρ. 2508/85 με την οποία έδωσε άδεια για έκδοση εντάλματος κατοχής και έκδοση εντάλματος prohibition με το οποίο να εμποδίζεται το Επαρχιακό Δικαστήριο Λάρνακας-Αμμοχώστου και/ή οι εντεταλμένοι υπάλληλοι να εκτελέσουν το πιο πάνω ένταλμα. 5
10

A. Ποιητής, για τον αιτητή.

T. Οικονόμου με Γ. Γιασεμή, για τον καθ' ου η αίτηση.

Cur. adv. vult.

ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ. ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Με την αίτηση αυτή, η οποία καταχωρίστηκε σύμφωνα με άδεια που δόθηκε από το Δικαστήριο σε αίτηση χωρίς ειδοποίηση - ex parte, ο αιτητής ζητά από το Δικαστήριο την έκδοση:- 15
20

1. Εντάλματος της Φύσεως Certiorari για παραπομπή στο Ανώτατο Δικαστήριο και ακύρωση της Απόφασης Ανώτερου Επαρχιακού Δικαστή του Δικαστηρίου Λάρνακας - Αμμοχώστου, ημερομηνίας 19 Ιανουαρίου, 1990, στην Αγωγή Αρ. 2508/85, με την οποία έδωσε άδεια για την έκδοση Εντάλματος Κατοχής, και του Εντάλματος Κατοχής που εκδόθηκε με βάση αυτή. 25

2. Ένταλμα της φύσεως Prohibition, με το οποίο να εμποδίζεται το Επαρχιακό Δικαστήριο Λάρνακας - Αμμοχώστου και/ή εντεταλμένοι υπάλληλοι να εκτελέσουν το πιο πάνω Ένταλμα Κατοχής. 30

Οι λόγοι που προβάλλονται για στήριξη της αίτησης είναι:-

- (α) Το Επαρχιακό Δικαστήριο ενήργησε χωρίς δικαιοδοσία και/ή με υπέρβαση εξουσίας.
- 5 (β) Πλάνη περί το νόμο πρόδηλη στο πρακτικό και/ή τη δικογραφία.

Τα αναντίλεκτα γεγονότα, όπως αναφέρονται στις ενόρκους δηλώσεις των διαδίκων και στα δικαστικά έγγραφα που παρουσιάστηκαν, είναι:-

- 10 Ο καθ' ου η αίτηση, (ο "ιδιοκτήτης"), είναι ιδιοκτήτης υποστατικού - εστιατόριο, αποδυτήρια και καλύβα, που βρίσκεται στην Αγία Νάπα, τεμάχια 132, 133, 134, 136, Φύλλο/ Σχέδιο 42/21.W.1.

- 15 Ο αιτητής με γραπτή σύμβαση, ημερομηνίας 2 Φεβρουαρίου, 1982, ενοικίασε το πιο πάνω υποστατικό επιπλωμένο. Το ετήσιο ενοίκιο ήταν £9,250.-. Ο ιδιοκτήτης καταχώρισε την Αγωγή Αρ. 2508/85, στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λάρνακας - Αμμοχώστου, με την οποία αξιούσε την έξωση του αιτητή.

- 20 Στις 13 Σεπτεμβρίου, 1986, οι διάδικοι με τους δικηγόρους τους ήταν ενώπιον του Δικαστηρίου. Η αγωγή συμβιβάστηκε. Οι όροι του συμβιβασμού δηλώθηκαν στο Δικαστή, ο οποίος τους κατάγραψε. Εκδόθηκε απόφαση για το πρώτο μέρος και το άλλο έγινε σύμβαση των μερών. Το
- 25 πρακτικό έχει:-

"Όλες οι πλευρές δηλούν ότι η αγωγή έχει διευθετηθεί ως εξής:

- (1) Να εκδοθεί διάταγμα εξώσεως εναντίον του εναγομένου.
- 30 (2) Να υπάρξει αναστολή εκτελέσεως μέχρι της 31.10.86.

(3) Αν μέχρι τις 31.10.86 ο εναγόμενος πληρώσει Δώδεκα Χιλιάδες λίρες (£12,000) που θα αντιπροσωπεύουν ενοίκιο για την περίοδο από 30.1.86 μέχρι 30.1.87, ο εναγόμενος θα παραμείνει ως ενοικιαστής μέχρι της 30.1.87, με ιδίους όρους της αρχικής συμβάσεως.

5

(4) Να επιδικασθούν £500.- έξοδα υπέρ του ενάγοντα.

Σημείωση: Τα πιο πάνω επεξηγούνται εις τους διαδίκους και δηλούν ότι συμφωνούν.

Δικαστήριο: Εν όψει των ανωτέρω εκδίδεται εκ συμφώνου διάταγμα εξώσεως εναντίον του εναγομένου με αναστολή εκτελέσεως μέχρι 31.10.86. Η συμφωνία των διαδίκων ως η παράγραφος 3 ανωτέρω έχει σημειωθεί. Επιδικάζονται £500.- έξοδα υπέρ του ενάγοντα και εναντίον του εναγομένου."

10

15

Στον προσδιορισμένο χρόνο, πριν τις 31 Οκτωβρίου, 1986, ο αιτητής πλήρωσε το ποσό των £12,000.-. Συνέχισε να κατέχει το υποστατικό. Μετά την 30ή Ιανουαρίου, 1987, ο αιτητής πλήρωνε τακτικά στον ιδιοκτήτη £1,000.- το μήνα.

20

Στις 31 Αυγούστου, 1987, ο ιδιοκτήτης καταχώρισε την Αίτηση Ε.Ε. 12/87 στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων εναντίον του αιτητή, με την οποία αξιούσε εξώσή του και/ή διάταγμα παράδοσης ελεύθερης κατοχής του πιο πάνω υποστατικού για το σκοπό εκτέλεσης νομίμων καθηκόντων ή εξουσιών τοπικής αρχής - του Συμβουλίου Βελτιώσεως Αγίας Νάπας. Οι παράγραφοι 2 έως 8 της Αίτησης, κάτω από τον τίτλο "Λεπτομέρειαι Ενοικιάσεων", έχουν:-

25

"2. Ο καθ' ου η αίτησις ενοικίασεν το ανωτέρω υποστατικόν διά πρώτην φοράν δυνάμει εγγράφου ημερ. 2.2.1982.

30

3. Ο καθ' ου η αίτησις διετάχθη υπό του Δικαστηρίου Λάρνακος την 13.9.1986 εις την αγωγήν 2508/85 να εκ-

κενώσει και παραδώσει ελευθέραν κατοχήν του ρηθέντος υποστατικού.

5 4. Κατά/ή περί την 31.10.1986 ο αιτητής συνήψεν νέαν προφορικήν ενοικίασιν μετά του καθ' ου η αίτησις διά το ποσόν των £12,000.- ετησίως αντί £9,250.- ως ήτο προηγουμένως.

5. Ούτω ο καθ' ου η αίτησις κατέστη θέσμιος ενοικιαστής.

10 6. Το ρηθέν υποστατικόν δεν έτυχεν πιστοποιητικού τελικής εγκρίσεως συμφώνως του Νόμου Κεφ. 96 γεγονός το οποίον εγνώριζεν και ο καθ' ου η αίτησις.

15 7. Ούτω η Αρμοδία Αρχή ήρχισεν διαδικασίαν διά της ποινικής υποθέσεως 1471/81 ενώπιον του Δικαστηρίου Αμμοχώστου συνεδριάζοντος εν Παραλιμνίω και την 24.9.1981 εξέδωσεν διάταγμα κατεδαφίσεως.

20 8. Επειδή ο καθ' ου η αίτησις δεν εγκατέλειπεν το υποστατικόν η Αρμοδία Αρχή προέβη εις εκτέλεσιν διατάγματος εναντίον του αιτητού διά παρακοήν και αύτη είναι ορισμένη την 16.9.1987 ενώπιον του Δικαστηρίου Λάρνακος."

Η αίτηση απορρίφθηκε στις 20 Απριλίου, 1989.

Στις 19 Αυγούστου, 1989, ο ιδιοκτήτης, με επιστολή προς τον αιτητή γνώρισε λήψη της επιταγής για £1,000.- και πρόσθεσε:-

25 "Σας βεβαιώνω ότι επήρα και παίρνω την πιο πάνω περιγραφόμενη επιταγή άνευ βλάβης και με πλήρη επιφύλαξη των δικαιωμάτων μου.

30 Παρακαλείσθε όπως εκκενώσετε και παραδώσετε το Εστιατόριόν μου το συντομότερο δυνατό διότι είσθε παραβάτης και κατέχετε παράνομα το Εστιατόριόν μου και σας καθιστώ υπεύθυνο διά αποζημιώσεις.

Επίσης σας καθιστώ υπεύθυνο διότι κατέχετε και εργάζεσθε - εμπορεύεσθε το Εστιατόριόν μου παράνομα και χωρίς τη θέλησή μου και σας καθιστώ υπεύθυνον και διά νομίμους αποζημιώσεις.

Λυπούμαι που δεν εσεβασθήκατε και το διάταγμα του δικαστηρίου διά να μου παραδώσετε το Εστιατόριόν μου 31/1/87 και εις αυτήν την περίπτωσιν σας καθιστώ υπεύθυνον διά αποζημιώσεις." 5

Επιστολές παρόμοιου περιεχομένου έστειλε στις 19 Σεπτεμβρίου, 1989, 18 Οκτωβρίου, 1989, 20 Νοεμβρίου, 1989 και 18 Δεκεμβρίου, 1989. Στις 10 Ιανουαρίου, 1990, υπέβαλε αίτηση στο Επαρχιακό Δικαστήριο, στην υπόθεση Αρ. 2508/85, που αναφέρθηκε πιο πάνω, με βάση τη Διαταγή 43Α των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας, για άδεια εκτέλεσης της απόφασης και έκδοση εντάλματος κατοχής. 10 15

Ανώτερος Επαρχιακός Δικαστής εξέδωσε στις 19 Ιανουαρίου, 1990, την άδεια - προσβαλλόμενη Διαταγή. Ακολούθησε η έκδοση του Εντάλματος Κατοχής. Δικαστικός επιδότης, στην εκτέλεση των καθηκόντων του, επισκέφθηκε τον αιτητή για την εκτέλεση του εντάλματος. Ακολούθησε αμέσως η διαδικασία ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου. 20

Ο δικηγόρος του αιτητή εισηγήθηκε ότι στις 13 Σεπτεμβρίου, 1986, οι διάδικοι συνήψαν σύμβαση ενοικίασης, η οποία συμπληρώθηκε με την πληρωμή του ποσού των £12,000.- πριν την 31η Οκτωβρίου, 1986. Ο αιτητής ήταν ενοικιαστής μέχρι 30 Ιανουαρίου, 1987 και μετά έγινε θέσιμος ενοικιαστής, με βάση τον περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) Νόμο του 1986 (Αρ. 79/86). Το Επαρχιακό Δικαστήριο Λάρνακας - Αμμοχώστου ενήργησε χωρίς δικαιοδοσία. Το μόνο Δικαστήριο που έχει δικαιοδοσία να επιληφθεί διαφοράς μεταξύ των μερών, αναφορικά με την ενοικίαση και κατοχή του υποστατικού, είναι το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων. Περαιτέρω η νέα ενοικίαση κατέστησε ανενεργό την Απόφαση Έξωσης, που εκδόθηκε στις 13 Σεπτεμβρίου, 1986, στην Αγωγή Αρ. 30 35

2508/85. Το νομικό λάθος - η πλάνη περί το Νόμο - είναι εμφανές στα πρακτικά της υπόθεσης.

- 5 Ο δικηγόρος του ιδιοκτήτη, από την άλλη, υπόβαλε ότι η Απόφαση Έξωσης ήταν οριστική. Η αναστολή εκτέλεσης καθόλου δεν επηρέασε την τελειωτική φύση του Διατάγματος Έξωσης. Ο όρος 3 του συμβιβασμού δεν δημιουργήσε νέα ενοικίαση, αλλά παράτεινε το χρόνο αναστολής και έτσι πρέπει να ερμηνευθεί. Να μην αποδοθεί στις λέξεις "ενοίκιο", "ενοικιαστής" η συνήθης ερμηνεία. Το ποσό των 10 £1,000.- που λάμβανε κάθε μήνα δεν ήταν ενοίκιο. Η πρόθεσή του να μην θεωρεί τούτο ενοίκιο φαίνεται από τις επιστολές του προς τον αιτητή, στις οποίες αναφορά έχει γίνει πιο πάνω. Ο αιτητής, εφόσον δεν ήταν ενοικιαστής, 15 δεν έγινε θέσμιος ενοικιαστής και το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων δεν έχει δικαιοδοσία. Η περιγραφή από τον ιδιοκτήτη του αιτητή ως θέσμιος ενοικιαστή στην Αίτηση E.E. 12/87 του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων είναι χωρίς σημασία. Το ζήτημα είναι νομικό και το Δικαστήριο 20 πρέπει να αποφασίσει την ιδιότητα του αιτητή σύμφωνα με τα γεγονότα και το Νόμο. Δεν θέλησε, ή/και δεν μπορούσε να δώσει τη νομική κατάσταση του αιτητή στα δοσμένα και παραδεκτά γεγονότα της υπόθεσης αυτής. Υπόβαλε ότι κανένα πρόδηλο λάθος νόμου δεν υπάρχει.

- 25 Οι λόγοι για τους οποίους εκδίδονται τα εντάλματα της φύσεως *Certiorari* στην Κύπρο για ακύρωση απόφασης κατώτερου Δικαστηρίου περιλαμβάνουν υπέρβαση ή έλλειψη δικαιοδοσίας, πρόδηλη πλάνη περί το νόμο, προκατάληψη ή συμφέρο από τα πρόσωπα που λαμβάνουν την απόφαση και δόλο ή ψευδορκία στη λήψη της απόφασης - (βλ., μεταξύ άλλων, *The Attorney-General v. Panayiotis Christou* (1962) C.L.R. 129, *Pastellopoulos v. Republic* (1985) 2 C.L.R. 165, *Christofi and Others v. Iacovidou* (1986) 1 C.L.R. 236, *In re Argyrides* (1987) 1 C.L.R. 30, *Γενικός Εισαγγελέας της Δημοκρατίας* (1989) 1 35 Α.Α.Δ. 467· *Louis Tourist Agency Ltd., Αίτηση Αρ. 127/88* (1990) 1 Α.Α.Δ.143..

Το ένταλμα *Prohibition* είναι διαταγή που απευθύνεται

σε κατώτερο Δικαστήριο, η οποία απαγορεύει στο Δικαστήριο να συνεχίσει διαδικασία με υπέρβαση δικαιοδοσίας ή με παράβαση των νόμων της χώρας. Ο Δικαστής Atkin στην υπόθεση *Rex v. Electricity Commissioners, London Electricity Joint Committee Co.* [1920], *Ex parte* [1924] 1 K.B.D. 171, είτε στις σελ. 204-205:- 5

"Prohibition restrains the tribunal from proceeding further in excess of jurisdiction; certiorari requires the record or the order of the court to be sent up to the King's Bench Division, to have its legality inquired into, and, if necessary, to have the order quashed. It is to be noted that both writs deal with questions of excessive jurisdiction, ..." 10

Το ένταλμα *Prohibition* δεν εμποδίζει μόνο την έκδοση διαταγής, αλλά επίσης εμποδίζει την εκτέλεσή της εάν έχει εκδοθεί - (βλ. *R. v. St. Edmundsbury and Ipswich Diocese (Chancellor) and Another, ex parte White and Another* [1947] 2 All E.R. 170). 15

Η δικαιοδοσία των κατωτέρων Δικαστηρίων στη χώρα αυτή πηγάζει και οριοθετείται από τη νομοθεσία με την οποία εγκαθιδρύονται. Η δικαιοδοσία αυτή πρέπει να υπάρχει τον χρόνο της έκδοσης μιας δικαστικής πράξης - (*Central Co-Operative Bank v. C.Y.E.M.S.* (1984) 1 C.L.R. 435). 20

Στην υπόθεση *R. v. Agricultural Land Tribunal for the South Eastern Area, Ex Parte Bracey* [1960] 2 All E.R. 518, ο Λόρδος Αρχιδικαστής Parker στη σελ. 520 είπε:- 25

"There is a clear distinction between a tribunal that acts without jurisdiction and one which goes wrong in law while acting within its jurisdiction, e.g., in acting on no evidence or in acting on evidence which ought to have been rejected or in failing to take into consideration evidence which ought to have been considered. Those are all matters of law, and unless the error appears on the record, no order for certiorari can be obtained." 30 35

(Βλ., επίσης, *Christofi and Others v. Iacovidou* (ανωτέρω).)

5 Τα Επαρχιακά Δικαστήρια, τα οποία εγκαθιδρύθηκαν και λειτουργούν με βάση τον περί Δικαστηρίων Νόμον (Αρ. 14/60, 50/62, 11/63, 8/69, 40/70, 58/72, 1/80, 35/82, 29/ 83, 91/83, 16/84, 51/84, 83/84, 93/84, 18/85, 71/85, 89/85, 96/ 86, 317/87, 49/88), είναι τα βασικά κοινά Δικαστήρια της χώρας, τα οποία ασκούν την πρωτοβάθμια δικαιοδοσία στις αστικές διαφορές. Η δικαιοδοσία τους περιορίζεται, 10 μόνο με ρητή νομοθετική διάταξη, η οποία αποδίδει μέρος της δικαιοδοσίας αυτής σε άλλο Δικαστήριο.

Με τον περί Ενοικιοστασίου Νόμον του 1983 (Αρ. 23/ 83) εγκαθιδρύθηκαν τα Δικαστήρα Ελέγχου Ενοικιάσεων, στα οποία ανατέθηκε αποκλειστική δικαιοδοσία για δια- 15 φορές που αναφέρονται για οποιοδήποτε θέμα που εγείρεται στην εφαρμογή του Νόμου, περιλαμβανομένου παρεμπίπτοντος ή συμπληρωματικού θέματος. Το Άρθρο 4(1) έχει:-

20 "4(1) Καθιδρύονται Δικαστήρια Ελέγχου Ενοικιάσεων ο αριθμός των οποίων δεν θα υπερβαίνει τα τρία επί σκοπώ επιλύσεως, μεθ' όλης της λογικής ταχύτητος, των εις αυτά αναφερομένων διαφορών των αναφυομένων επί οιουδήποτε θέματος εγειρομένου κατά την εφαρμογήν του παρόντος Νόμου συμπεριλαμβανομένου παντός παρεμπίπτοντος ή συμπληρωματικού θέματος." 25

Ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος έχει ισχύ μόνο στις ελεγχόμενες περιοχές. Με τον περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικός) Νόμο του 1986 (Αρ. 79/86), ο προηγούμενος ορισμός του όρου "ελεγχόμενη περιοχή" αντικαταστάθηκε 30 με νέο ορισμό. Το Άρθρο 3 του βασικού Νόμου, που προνοεί για την εφαρμογή του Νόμου για ακίνητα σε ελεγχόμενες περιοχές, αντικαταστάθηκε με νέο Άρθρο 3. Η περιοχή του Συμβουλίου Βελτιώσεως Αγίας Νάπας κηρύχθηκε με το Νόμο αυτό, ο οποίος τέθηκε σε ισχύ την 35 ημέρα της δημοσίευσής του στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας - 13 Ιουνίου, 1986, ελεγχόμενη περιοχή.

Προβλήθηκε ισχυρισμός εκ μέρους του ιδιοκτήτη ότι το υποστατικό ενοικιάστηκε επιπλωμένο και ως εκ τούτου δεν υπάγεται στην περί Ενοικιοστασίου Νομοθεσία.

Αφού έλαβα υπόψη μου τον ορισμό των όρων "ακίνητο", "ενοικίαση", "ενοικιαστής" και "ενοίκιο", σύμφωνα με το Άρθρο 2 της Νομοθεσίας που διέπει το θέμα, κατάληξα ότι το ακίνητο - υποστατικό, αντικείμενο της παρούσας διαδικασίας, το οποίο ενοικιάστηκε επιπλωμένο, καλύπτεται από την περί Ενοικιοστασίου Νομοθεσία. Ο όρος "ενοίκιο" περιλαμβάνει και μίσθωμα για τη χρησιμοποίηση επίπλων στις περιπτώσεις που το ακίνητο ενοικιάζεται επιπλωμένο. Είναι ακίνητο σε ελεγχόμενη περιοχή και διέπεται από την εξειδικευμένη αυτή νομοθεσία, που ο σκοπός της είναι διπλός:

Η προστασία της κατοχής των ενοικιαστών και ο λογικός περιορισμός της αύξησης των ενοικίων, όπως προνοείται με λεπτομέρειες στο Νόμο.

Ποία είναι η νομική σχέση των διαδίκων; Δεν θα ασχοληθώ με τις σχέσεις τους πριν τις 13 Σεπτεμβρίου, 1986. Την ημερομηνία αυτή οι διάδικοι συμβίβασαν αγωγή που εκκρεμούσε ενώπιον του Επαρχιακού Δικαστηρίου. Οι διάφοροι τρόποι συμβιβασμού αναφέρονται στην υπόθεση *Green v. Rozen* [1955] 2 All E.R. 797. Ο πρώτος όρος του συμβιβασμού έγινε Δικαστική Απόφαση - Απόφαση Έξωσης του αιτητή από το υποστατικό. Ήταν τελική Απόφαση - (final judgment). Ο όρος 2 πρόβλεπε την αναστολή της εκτέλεσης της Απόφασης και το Δικαστήριο ανάστειλε την εκτέλεση σύμφωνα με τον όρο αυτό. Ο τρίτος όρος ήταν συμφωνία μεταξύ των διαδίκων. Δεν ήταν μέρος της Δικαστικής Απόφασης. Ήταν απλή συμφωνία, που συμπληρώθηκε με την πληρωμή του ποσού των £12,000.- από τον αιτητή στον προσδιορισμένο χρόνο.

Η ερμηνεία γραπτής συμφωνίας γενικά είναι ζήτημα νόμου για το Δικαστήριο. Ο σκοπός της ερμηνείας του εγγράφου είναι να ευρεθεί η πραγματική πρόθεση των μερών, όπως δηλώνεται στο έγγραφο. Η ερμηνεία πρέπει

να πλησιάζει την πρόθεση των μερών και τις σκέψεις τους, όσο είναι δυνατό και όπως ο Νόμος επιτρέπει. Βασική αρχή είναι ότι τα μέρη σκόπευαν εκείνα που έγγραφαν στη συμφωνία. Οι λέξεις πρέπει να ερμηνεύονται γενικά
 5 όπως ευρίσκονται στη συμφωνία. Καμμία σύμβαση δεν γίνεται (in vacuum) στο κενό και, ως εκ τούτου, το Δικαστήριο στην ερμηνεία των εγγράφων πρέπει να λαμβάνει υπόψη του το πραγματικό υπόβαθρο, βάσει του οποίου έγινε η γραπτή συμφωνία. (Βλ. *Panayiotou v. Island Beach*
 10 *Development* (1985) 1 C.L.R. 623.)

Στην υπόθεση *Ford v. Beech* [1848] 11 Q.B. 852 ειπώθηκε:-

"The common and universal principle ought to be applied: namely, that (an agreement) ought to receive
 15 that construction which its language will admit, and which will best effectuate the intention of the parties, to be collected from the whole of the agreement, and that greater regard is to be had to the clear intention of the parties than to any particular words which they may have
 20 used in the expression of their intent."

Όπου είναι καθαρό από το κείμενο ενός εγγράφου με ποιό νόημα χρησιμοποιήθηκαν οι λέξεις, ο κανόνας της ερμηνείας είναι ότι αποδίδεται σ' αυτές αυτή η ερμηνεία.

Οι διάδικοι ήταν μέρη σύμβασης ενοικίασης, ημερομηνίας 2 Φεβρουαρίου, 1982. Ο όρος 3 του συμβιβασμού στην αγωγή Αρ. 2508/85 αναφέρει ρητά και καθαρά το ενοίκιο, τη διάρκεια της ενοικίασης - 30 Ιανουαρίου, 1986 μέχρι 30 Ιανουαρίου, 1987, τους όρους της ενοικίασης - οι ίδιοι που ίσχυαν στην προηγούμενη ενοικίαση. Οι λέξεις
 30 "ενοίκιο, ενοικιαστής" έχουν τη συνήθη σημασία τους. Ο χρόνος της ενοικίασης συμπίπτει, απ' ότι φαίνεται, με την ετήσια διάρκεια των προηγούμενων περιόδων της σύμβασης. Το συμφωνημένο ενοίκιο είναι £2,750.- περισσότερο από το προηγούμενο ενοίκιο. Οι όροι και οι λέξεις έχουν
 35 καθαρά χρησιμοποιηθεί με το απλό συνηθισμένο νόημά τους. Οι διάδικοι συνήψαν νέα σύμβαση ενοικίασης, η

οποία όμως θα συμπληρωνόταν με την πληρωμή των £12,000.-. Τούτο έγινε.

Έχω καταλήξει ότι, κάτω από τις περιστάσεις, η νέα συμφωνία μεταξύ των διαδίκων στην αγωγή αντικατέστησε (superseded) και παραγκώνισε τη Δικαστική Απόφαση - 5
τους όρους 1 και 2 του συμβιβασμού. Η νομική σχέση των διαδίκων καθορίστηκε με τη νέα σύμβαση ενοικίασης.

Στην Ε.Ε. 12/87, ο ιδιοκτήτης περιέγραψε τον αιτητή "θέσμιος ενοικιαστής". Ο αιτητής δεν αντίκρουσε αυτή την περιγραφή και η διαδικασία ενώπιον του αρμόδιου Δικαστηρίου διεξήχθη με βάση αυτή τη νομική περιγραφή και κατάσταση των μερών. Η αποδοχή και από τις δύο πλευρές ότι ο αιτητής ήταν θέσμιος ενοικιαστής είναι δεσμευτική. 10

Ο δικηγόρος του ιδιοκτήτη ήγειρε ότι το κριτήριο για το χαρακτηρισμό της σχέσης των μερών είναι κάτω από 15
ποιές περιστάσεις και με ποία πρόθεση ο πελάτης του ελάμβανε το μηνιαίο ποσό των £1,000.-.

"Θέσμιος ενοικιαστής" σημαίνει:-

"ενοικιαστήν ακινήτου ο οποίος κατά την λήξιν ή τον 20
τερματισμόν της πρώτης ενοικιάσεως, εξακολουθεί να κατέχει το ακίνητον και περιλαμβάνει πάντα θέσμιον ενοικιαστήν προ της ημερομηνίας ενάρξεως της ισχύος του παρόντος Νόμου".

(Βλ., Άρθρο 2 του Νόμου 23/83.) 25

Στην υπόθεση *Strutt v. Panter* [1953] 1 All E.R. 445, ο Sir Raymond Evershed, M.R., είπε στη σελ. 446:-

"... a statutory tenancy can only come into existence, to use the language of s. 15(1) of the Act of 1920, by the circumstance that a contractual tenant retains possession of the subject-matter of the tenancy after the contract has been determined." 30

Όταν οι σχέσεις των μερών είναι ιδιοκτήτη και ενοικιαστή, το συμπέρασμα είναι ότι μετά τη λήξη της ενοικίασης δημιουργείται θέσμια ενοικίαση - (βλ. *Politou v. Hassapis and Co. and Another* (1973) 9 J.S.C. 1197· *Murray, Bull & Co. v. Murray* [1952] 2 All E.R. 1079, στη σελ. 1081· *Katsikides v. Constantinides* (1969) 1 J.S.C. 107).

Η θέσμια ενοικίαση δεν είναι σύμβαση, είναι το δικαίωμα του αμετακίνητου με τις επιφυλάξεις του περί Ενοικιοστασίου Νόμου και είναι προσωπικό δικαίωμα - (*Dudley and District Benefit Building Society v. Emerson* [1949] Ch. 707, *Marcroft Wagons v. Smith* [1951] 2 All E.R. 271).

Στην υπόθεση *Doe d. Cheny v. Batten* [1775-1802] All E.R. (Rep.) 594, στη σελ. 595 ο Αρχιδικαστής Λόρδος Mansfield είπε:-

"The single question is whether the landlord has, by any subsequent act or agreement, waived his right and consented that the tenant should continue the possession. If he has, there is no doubt that he will be bound by such agreement. As to that, the fact is that the landlord has received, eo nomine, a quarter's rent which became due after the time of the demise in the declaration laid. This circumstance, it is insisted, is in fact a declaration on his part that he departs from the notice he has given, and is an acknowledgment that he still considers the defendant as his tenant.

Let us, however, suppose the landlord had accepted this rent under terms, or made an express declaration that he did not mean to waive the notice and that, notwithstanding his acceptance or receipt of the rent, he should still insist on the possession. Or suppose any fraud or contrivance on the part of the tenant in paying it. Clearly in such circumstances, the plaintiff ought not to be barred of his right to recover. But all these are facts which ought to be left to the consideration of the jury.

The question, therefore, is *quo animo* the rent was

received, and what the real intention of both parties was? If the truth of the case be that both parties intended the tenancy should continue, there is an end of the plaintiff's title; if not, the landlord is not barred of his remedy by ejectionment ..."

Στην υπόθεση *Marcroft Wagons v. Smith*, (ανωτέρω), ο Λόρδος Denning είπε ότι το κριτήριο που τέθηκε από το Λόρδο Mansfield ισχύει στις υποθέσεις ενοικιοστασίου και πρόσθεσε στη σελ. 277:-

"If the acceptance of rent can be explained on some other footing than a contractual tenancy, as, for instance, by reason of an existing or possible statutory right to remain, then a new tenancy should not be inferred."

(Βλ., επίσης, *Michalakis Schiza and Another v. Paris Gavrias and Others*, XXI C.L.R. 177· υπόθεση *Politou* (ανωτέρω)· *Megarry* - "The Rent Acts", Δέκατη Έκδοση, Τόμος 1, στη σελ. 229, *Evanthia HadjiEvangelou v. Kermia Co. Ltd.* (1971) 1 C.L.R. 375.)

Στην παρούσα υπόθεση τα μέρη συνήψαν σύμβαση ενοικίασης που συμπληρώθηκε, όπως πιο πάνω αναφέρεται. Η ενοικίαση έληξε στις 30 Ιανουαρίου, 1987. Ο ενοικιαστής συνέχισε να κατέχει το υποστατικό μετά τη λήξη της ενοικίασης. Πλήρωνε το μηνιαίο ποσό των £1,000.- στον ιδιοκτήτη. Το ποσό αυτό ήταν το ενοίκιο. Είναι το ένα δωδέκατο του ετήσιου ενοικίου, όπως καθορίστηκε στις 13 Σεπτεμβρίου, 1986. Δεν υπάρχει καμμία ένδειξη ότι το ποσό αυτό δεν λαμβανόταν από τον ιδιοκτήτη ως ενοίκιο από ενοικιαστή. Μόνο τον Αύγουστο του 1989, μετά από δυόμισυ χρόνια, ο ιδιοκτήτης άρχισε να στέλλει τις μηνιαίες επιστολές του, στις οποίες έγινε αναφορά πιο πάνω. Κανένας ισχυρισμός δεν υπάρχει στις επιστολές εκείνες ότι δεν ελάμβανε το ποσό ως ενοίκιο για συνέχιση της ενοικίασης, ή ως ιδιοκτήτης από θέσμιμο ενοικιαστή. Δεν υπάρχει καμμία άλλη εξήγηση και καμμία επιφύλαξη από το Φεβρουάριο του 1987 μέχρι τον Αύγουστο του 1989. Δεν είναι επιτρεπτό μετά από δυόμισυ χρόνια ο ιδιοκτήτης με μονομερή πράξη - επιστολή να αλλάξει τις σχέσεις των μερών και να ανατρέψει τη νομική σχέση

τους. Ο αιτητής ήταν και συνεχίζει να είναι θέσμιος ενοικιαστής από 31 Ιανουαρίου, 1987.

5 Η χορήγηση άδειας για έκδοση εντάλματος κατοχής είναι δικαστική πράξη και υπόκειται στην εποπτική δικαιοδοσία με ένταλμα *Certioragi* και στην απαγορευτική δικαιοδοσία του Δικαστηρίου τούτου με ένταλμα *Prohibition*.

10 Η δικαστική απόφαση, που ζητήθηκε η εκτέλεσή της, με την άδεια για έκδοση εντάλματος κατοχής έπαυσε να υπάρχει. Παραμερίστηκε και αντικαταστάθηκε με τη σύμβαση ενοικίασης, την οποία ακολούθησε η θέσμια ενοικίαση.

15 Το Επαρχιακό Δικαστήριο Λάρνακας δεν είχε δικαιοδοσία, στον ουσιώδη χρόνο, να επιληφθεί του θέματος της έκδοσης της προσβαλλόμενης Απόφασης - άδειας, γιατί ένα άλλο Δικαστήριο, το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων, είχε αποκλειστική δικαιοδοσία για θέματα που αναφέρονται στις σχέσεις του ιδιοκτήτη και του θέσμιου ενοικιαστή.

20 Περαιτέρω, στο ίδιο το πρακτικό του Δικαστηρίου υπάρχει πρόδηλο λάθος νόμου, με βάση τα όσα πιο πάνω σε έκταση έχουν αναπτυχθεί.

25 Για τους πιο πάνω λόγους, εκδίδονται Εντάλματα *Certioragi* και *Prohibition*, όπως αναφέρεται στην αρχή της παρούσας απόφασης.

Κάτω από τις περιστάσεις της υπόθεσης, δεν εκδίδω καμιά διαταγή για έξοδα.

Διατάγματα ως ανωτέρω χωρίς έξοδα.