

5 Μαρτίου, 1993

[ΠΟΓΙΑΤΖΗΣ, Δ/στής]

ΕΠΙ ΤΟΙΣ ΑΦΟΡΩΣΙ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 155.4 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑ-
ΤΟΣ.

ΚΑΙ

ΕΠΙ ΤΟΙΣ ΑΦΟΡΩΣΙ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 3 ΤΟΥ “ΠΕΡΙ ΑΠΟΝΟΜΗΣ
ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ (ΠΟΙΚΙΛΑΙ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ) ΝΟΜΟΥ”
33/1964 ΩΣ ΕΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΗ.

ΚΑΙ

ΕΠΙ ΤΟΙΣ ΑΦΟΡΩΣΙ ΤΗΝ ΑΙΤΗΣΗ ΤΟΥ ΣΤΕΛΙΟΥ ΚΑΛΟ-
ΠΑΙΔΗ ΔΙ’ ΑΔΕΙΑΝ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ ΔΙ’ ΕΚΔΟΣΙΝ
ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΟΣ CERTIORARI ΚΑΙ PROHIBITION.

ΚΑΙ

ΕΠΙ ΤΟΙΣ ΑΦΟΡΩΣΙ ΤΗΝ ΑΣΤΙΚΗ ΥΠΟΘΕΣΗ ΥΠ’ ΑΡΙΘ-
ΜΟ Ε136/87 ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΝΟΙΚΙΑΣΕ-
ΩΝ ΛΕΜΕΣΟΥ - ΠΑΦΟΥ.

ΚΑΙ

ΕΠΙ ΤΟΙΣ ΑΦΟΡΩΣΙ ΤΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ
ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΩΝ ΛΕΜΕΣΟΥ - ΠΑΦΟΥ ΗΜΕΡΟ-
ΜΗΝΙΑΣ 10/10/1987.

(Αίτηση Αρ 24/93)

Προνομακά Εντάλματα — Αίτηση για χορήγηση άδειας για καταχώρη-
ση αίτησης για έκδοση ενταλμάτων certiorari και prohibition εναντίον
απόφασης του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων με την οποία εξέ-
δωσε διάταγμα εξώσεως δυνάμει του άρθρου 11(1)(ζ) του Περί Ενοι-
κιοστασίου Νόμου και χορήγησε ταυτόχρονα αναστολή εκτέλεσής του 5
για περίοδο πέραν των 5 χρόνων — Η αίτηση καταχωρήθηκε μετά την
εκπνοή της περιόδου αναστολής και την έκδοση εντάλματος ανάλη-
ψης κατοχής από τον ιδιοκτήτη — Κρίθηκε ότι η δικαιοδοσία για την
έκδοση διατάγματος εξώσης είναι ξεχωριστή από αυτή της έκδοσης
διατάγματος αναστολής εκτέλεσης και, κατά συνέπεια, δεν υπήρχε συ- 10
ζητήσιμο θέμα για εκδίκαση — Κρίθηκε επίσης ότι η καθυστέρηση για

υποβολή της αίτησης αποτελούσε από μόνη της λόγο για απόρριψη της αίτησης.

5 *Ενοικιοστάσιο — Οι δικαιοδοσίες του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων για έκδοση διαταγμάτων εξώσεως από τη μια και την έκδοση διαταγμάτων αναστολής εκτέλεσης τους από την άλλη, είναι αυτοτελείς και ανεξάρτητες η μια από την άλλη — Η οποιαδήποτε παρανομία, ή έλλειψη δικαιοδοσίας στην έκδοση διατάγματος αναστολής δεν επηρεάζει με οποιοδήποτε τρόπο την νομιμότητα διατάγματος εξώσεως, που κατά τα άλλα, εκδόθηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες του νόμου.*

10 Ο αιτητής ήταν θέομος ενοικιαστής ενός καταστήματος στη Λεμεσό. Το 1987 η ιδιοκτήτρια του καταστήματος ζήτησε την έξωση του αιτητή προβάλλοντας το λόγο ότι ζητούσε την κατοχή του υποστατικού για να το κατεδαφίσει και να ανεγείρει άλλο υποστατικό, το οποίο θα χρησιμοποιούσε η ίδια για άσκηση επιχείρησης μέσα σε αυτό.

15 Ο αιτητής με την υπεράσπιση του αρνήθηκε τους ισχυρισμούς της ιδιοκτήτριας, αλλά στις 10.10.87 παραδέχθηκε ενώπιον του Δικαστηρίου τους πιο πάνω ισχυρισμούς της ιδιοκτήτριας και δέχθηκε να εκδοθεί εξ συμφώνου διάταγμα εξώσεως με αναστολή εκτέλεσης μέχρι την 31.1.93. Μετά την εκπνοή της περιόδου αναστολής η ιδιοκτήτρια

20 εξέδωσε ένταλμα ανάληψης κατοχής το οποίο επρόκειτο να εκτελεστεί σύντομα. Με αίτησή του ο αιτητής ζήτησε άδεια καταχώρησης αίτησης για έκδοση ενταλμάτων certiorari και prohibition ισχυριζόμενος ότι ο λόγος εξώσεως που αναφερόταν στην αρχική αίτηση βασιζόταν αποκλειστικά στο άρθρο 11(1)(ζ) του Περί Ενοικιοστασίου Νόμου και ότι δυνάμει του άρθρου 11 (2) δεν παρεχόταν στο Δικαστήριο

25 Ελέγχου Ενοικιάσεων δικαιοδοσία έκδοσης διατάγματος αναστολής εκτέλεσης διατάγματος εξώσεως, που είχε εκδοθεί δυνάμει της παραγράφου (ζ) του άρθρου 11(1).

Αποφασίσθηκε ότι:

30 (α) Η δικαιοδοσία του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων να εκδίδει διατάγματα εξώσεως είναι αυτοτελής και ανεξάρτητη από την δικαιοδοσία έκδοσης διαταγμάτων αναστολής εκτέλεσης των διαταγμάτων εξώσεως. Οποιαδήποτε παρανομία ή έλλειψη δικαιοδοσίας στην έκδοση διατάγματος αναστολής

35 δεν επηρεάζει με οποιοδήποτε τρόπο την νομιμότητα διατάγματος εξώσεως, που, κατά τα άλλα, εκδόθηκε κανονικά. Στην παρούσα περίπτωση η περίοδος αναστολής είχε εκπνεύσει και εκείνο που εξητείτο να εφαρμοσθεί ήταν το διάταγμα εξώσεως και γι' αυτό δεν είχε καταδειχθεί εκ πρώτης όψεως

40 θέμα για συζήτηση.

- (β) Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω η απόλυτα αδικαιολόγητη καθυστέρηση του αιτητή να καταχωρήσει την παρούσα αίτηση, που διάρκεσε από το 1987 μέχρι και μετά την 31.1.93, ήταν λόγος που από μόνος του θα δικαιολογούσε την απόρριψη της αίτησης.

5

Η αίτηση απορρίφθηκε.

Αίτηση.

Αίτηση με την οποία ο αιτητής ζητά άδεια για έκδοση διατάγματος Certiorari για τη μεταφορά στο Ανώτατο Δικαστήριο με σκοπό την ακύρωση διατάγματος που εξέδωσε το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων Λεμεσού στις 10/10/87 στην υπόθεση αρ. Ε.136/87 για το λόγο ότι το εν λόγω διάταγμα εκδόθηκε καθ' υπέρβαση της δικαιοδοσίας του Δικαστηρίου και είναι ως εκ τούτου παράνομο.

10

Χρ. Τριανταφυλλίδης, για τον αιτητή.

15

ΠΟΓΙΑΤΖΗΣ, Δ.: Ανάγνωση την ακόλουθη απόφαση. Ο Αιτητής με την παρούσα αίτηση του ζητά κάτω από το άρθρο 155.4 του Συντάγματος άδεια για έκδοση διατάγματος Certiorari για τη μεταφορά στο Ανώτατο Δικαστήριο με σκοπό την ακύρωση διατάγματος που εξέδωσε το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων Λεμεσού στις 10/10/1987 στην υπόθεση υπ'αρ. Ε136/87 για το λόγο ότι το εν λόγω διάταγμα εκδόθηκε καθ' υπέρβαση της δικαιοδοσίας του Δικαστηρίου και είναι ως εκ τούτου παράνομο. Η επί του προκειμένου έλλειψη δικαιοδοσίας και η παράνομη ενέργεια του είναι, σύμφωνα με τον Αιτητή, εμφανής πάνω στο ίδιο το διάταγμα του Δικαστηρίου.

20

25

Το ιστορικό της υπόθεσης, σύμφωνα με τα έγγραφα που έχει καταχωρήσει ο Αιτητής, έχει σε συντομία ως εξής:

Ο Αιτητής ήταν θέσμιος ενοικιαστής υποστατικού στη Λεμεσό, του οποίου την κατοχή η ιδιοκτήτρια ζήτησε να επανακτήσει με αίτηση που καταχώρησε στο αρμόδιο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων Λεμεσού στις 19/5/1987. Ο μοναδικός λόγος εξώσεως που επικαλέστηκε η ιδιοκτήτρια περιγράφεται ως εξής στην παράγραφο (3) των λεπτομερειών της Αίτησής της:

30

“Η Αιτήτρια απαιτεί την κατοχήν του καταστήματος της καθότι θα προβεί εις κατεδάφισιν τούτου και θα ανεγείρει νέον τοιούτον το οποίον θα χρησιμοποιήσει η ίδια δι' άσκησιν εντός αυτού

35

επιχειρήσεως.”

5 Με την απάντηση που καταχώρησε ο ενοικιαστής - Αιτητής στην παρούσα Αίτηση του ημερομηνίας 27/6/1987, αρνήθηκε παντελώς τους ισχυρισμούς πάνω στους οποίους η ιδιοκτήτρια ζητούσε με την αίτηση της την έξωση του ενοικιαστή. Στις 10/10/1987 οι διάδικοι της Αίτησης Ε136/87 παρουσιάστηκαν ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων Λεμεσού στην παρουσία των δικηγόρων τους. Ο ενοικιαστής τότε αντιπροσωπεύονταν από τον κ. Πατσαλίδη και όχι τον παρόντα δικηγόρο του. 10 Σύμφωνα με το πρακτικό που τηρήθηκε από το Δικαστήριο κατά την ημέρα εκείνη ο κ. Πατσαλίδης, εκ μέρους του ενοικιαστή, έκαμε την ακόλουθη δήλωση:

15 “Ο Καθ’ ού η Αίτησις δέχεται τον λόγο της αίτησης για ίδια χρήση και συμφωνά να εκδοθεί διάταγμα ανάκτησης κατοχής εναντίον του με αναστολή εκτελέσεως μέχρι 31/1/1993. Από 1ην Νοεμβρίου μέχρι την λήξη της αναστολής θα πληρώνονται ενδιάμεσα ενοίκια £250 τον μήνα. Ο Καθ’ ου η Αίτησις επιφυλάσσει το δικαίωμα του να απαιτήσει αποζημιώσεις εάν δεν το χρησιμοποιήσει η Αιτήτρια για ίδια χρήση. Δεν ζητούμε έξοδα.”

20 Ο κ. Τρυφωνίδης, δικηγόρος της ιδιοκτήτριας, δήλωσε ότι συμφωνά. Οι διάδικοι ήταν επίσης παρόντες και δήλωσαν ότι συμφωνούν. Στη συνέχεια το Δικαστήριο εξέδωσε το ακόλουθο διάταγμα:

25 “Το Δικαστήριο τούτο μετά από ακρόαση στην παρουσία του κ. Τρυφωνίδη, δικηγόρου για την Αιτήτρια και του κ. Πατσαλίδη, δικηγόρου για τον Καθ’ ου η Αίτηση, αφού άκουσε όσα ελέχθησαν και αφού έλαβε υπόψη τα δικόγραφα, τις μαρτυρίες και τη συμβουλευτική γνώμη του Δικαστηρίου ΔΙΑ ΤΟΥ ΠΑΡΟΝΤΟΣ ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ όπως:

30 (1) Ο Καθ’ ου η Αίτηση και/ή οι υπάλληλοι του και/ή οι υπηρέτες του εκκενώσουν και παραδώσουν στην Αιτήτρια άδειο και ελεύθερο κατοχής το κατάστημα στην οδό Ανέξαρτησίας 23 με αναστολή εκτελέσεως μέχρι 31.1.1993.

35 (2) Δεν εκδίδεται διάταγμα εξόδων.”

Η περίοδος αναστολής, σύμφωνα με το πιο πάνω διάταγμα, έληξε στις 31/1/1993, η δε ιδιοκτήτρια προχώρησε στην εκτέλεση του διατάγματος εξώσεως με την έκδοση του σχετικού εντάλματος

το οποίο, σύμφωνα με τον ισχυρισμό του ευπαίδευτου δικηγόρου του Αιτητή στην παρούσα Αίτηση, αναμένεται να εκτελεστεί την προσεχή Δευτέρα, 8/3/1993, όπως φαίνεται στο Παράρτημα 5 το συνημμένο στην Αίτηση.

Ο ισχυρισμός του ευπαίδευτου δικηγόρου του Αιτητή είναι 5
 ότι το Δικαστήριο δεν είχε εξουσία κάτω από το εδάφιο 2* του
 άρθρου 11 του Νόμου αρ. 23/83 να προβεί σε οποιαδήποτε ανα-
 στολή της εκτέλεσης διατάγματος το οποίο εκδίδεται κάτω από
 το άρθρο 11(1)(ζ)** του ίδιου Νόμου και ότι από το πρακτικό 10
 της διαδικασίας ενώπιον του Δικαστηρίου Ενοικιάσεων φαίνε-
 ται καθαρά ότι το προσβαλλόμενο διάταγμα εξώσεως εκδόθηκε
 με βάση αποκλειστικά το άρθρο 11(1)(ζ) του Νόμου. Παρά το γε-
 γονός ότι από την παράγραφο 3 της αίτησης αρ. Ε136/87 σε συν-
 δυνασμό με τη δήλωση των δικηγόρων ενώπιον του Δικαστηρίου
 ημερομηνίας 10/10/87 και το διάταγμα του Δικαστηρίου ίδιας 15
 ημερομηνίας, δεν είναι απόλυτα καθαρό κατά πόσο ο λόγος για
 τον οποίο εκδόθηκε το διάταγμα εξώσεως περιορίζεται σ' εκείνο
 που αναφέρεται στο άρθρο 11(1)(ζ) ή περιλαμβάνει και εκείνο

* 11(2) Το Δικαστήριο, εκδίδον απόφαση ή διάταγμα δυνάμει των παραγράφων (α), (β), (γ), (δ), (ε), (στ), (η), (θ), (ι), (ια) και (ιβ) του άρθρου τούτου, δύναται, τηρουμένου του όρου ότι ο ενοικιαστής θα πληρώσει παν ποσόν το οποίον νομίμως οφείλεται ή δυνατόν να καταστή οφειλόμενον υπ' αυτού, να αναστείλη την εκτέλεση της αποφάσεως ή του διατάγματος ή να αναβάλη την ημερομηνίαν κατοχής διά τοιαύτην περίοδον μη υπερβαίνουσαν το εν έτος, εκτός εάν οι διάδικοι άλλως ήθελον συμφωνήσει, και υπό την επιφύλαξιν τοιούτων όρων οίους το Δικαστήριο ήθελε θεωρήσει κατάλληλους

** 11(1) Ουδεμία απόφασις και ουδέν διάταγμα εκδίδεται διά την ανάκτησιν της κατοχής οιασδήποτε κατοικίας ή καταστήματος, διά το οποίον ισχύει ο παρών Νόμος, ή διά την εκ τούτου έξωσιν θεσμίου ενοικιαστού, πλήν των ακολούθων περιπτώσεων:

(ζ) εις περίπτωσιν καθ'ήν το κατάστημα απαιτείται λογικώς προς κατοχήν υπό του ιδιοκτήτου, της συζύγου ή των τέκτων του και όπου οιοσδήποτε εξ αυτών δεν ηδυνήθη να εξασφαλίση ετέραν ανάλογον και με λογικόν ενοίκιον στέγην διά την επιχείρησιν του ή διά σκοπούς επιχειρήσεως και το Δικαστήριο θεωρεί λογικήν την έκδοσιν τοιαύτης αποφάσεως ή τοιούτου διατάγματος:

Νοείται ότι ουδεμία απόφασις και ουδέν διάταγμα θα εκδίδονται δυνάμει της παραγράφου αυτής, εάν το Δικαστήριο πεισθεί ότι, λαμβανομένων υπ' όψιν όλων των περιστάσεων της υποθέσεως, θα επροξενείτο μεγαλύτερα ταλαιπωρία διά της εκδόσεως του διατάγματος ή της αποφάσεως παρά διά της αρνήσεως εκδόσεως τούτου·

της παραγράφου (ε)* του άρθρου 11(1) του ίδιου Νόμου, ιδιαίτερα ενόψει του ισχυρισμού της ιδιοκτήτριας στην παράγραφο 5 της αίτησης της ημερομηνίας 22/5/87, εντούτοις θα προχωρήσω στην περαιτέρω εξέταση της Αίτησης με βάση ότι το Δικαστήριο εξέδωσε το διάταγμα εξώσεως ημερομηνίας 10/10/1987 αποκλειστικά για το λόγο της παραγράφου 11(1)(ζ) του Νόμου.

Αν έτσι έχουν τα πράγματα, φαίνεται ότι ο Αιτητής έχει δίκαιο όταν ισχυρίζεται ότι το Δικαστήριο, σύμφωνα με το εδάφιο 2 του άρθρου 11 του Νόμου, δεν είχε δικαιοδοσία, κατά την έκδοση διατάγματος εξώσεως κάτω από την παράγραφο (ζ) του εδαφίου 1 του ίδιου άρθρου, να αναστείλει για οποιονδήποτε χρόνο την εκτέλεση του διατάγματος. Στην παρούσα όμως περίπτωση, όπως έχω ήδη αναφέρει, η περίοδος αυτή της αναστολής έχει ήδη λήξει και κατά τη γνώμη μου υπάρχει πλήρης διαχωρισμός του διατάγματος εξώσεως, αφενός, και του διατάγματος αναστολής του, αφετέρου. Το διάταγμα εξώσεως είναι αυτοτελές και δεν υπάρχει ισχυρισμός ότι εκδόθηκε χωρίς δικαιοδοσία. Στην πραγματικότητα μετά τη δήλωση του δικηγόρου του ενοικιαστή ενώπιον του Δικαστηρίου με την οποία έγινε παραδοχή τουλάχιστο των περιστάσεων που αναφέρονται στο άρθρο 11(1)(ζ) του Νόμου και οι οποίες παραχωρούν, από μόνες τους, εξουσία στο Δικαστήριο να εκδώσει διάταγμα εξώσεως, το Δικαστήριο είχε δικαίωμα και εξουσία την οποία ορθώς άσκησε εκδίδοντας το εν λόγω διάταγμα. Η οποιαδήποτε παρανομία και/ή έλλειψη δικαιοδοσίας στην έκδοση του διατάγματος αναστολής, οι πρόνοιες του οποίου ωφέλησαν βασικά τον ίδιο τον παρόντα Αιτητή, δεν επηρεάζουν καθ' οιονδήποτε τρόπο τη νομιμότητα του βασικού διατάγματος εξώσεως. Εκείνο που πρόκειται τη στιγμή αυτή να εκτελεστεί είναι το διάταγμα εξώσεως και όχι το διάταγμα αναστολής. Κάτω από αυτές τις περιστάσεις, βρίσκω ότι δεν υπάρχει θέμα προς συζήτηση που να δικαιολογεί παροχή άδειας για έκδοση διατάγματος certiorari, όπως είναι η Αίτηση. Θα ήθελα επίσης να αναφέρω ότι η απόλυτα αδικαιολόγητη καθυστέρηση του Αιτητή να καταχωρή-

* (ε) εις περίπτωσιν καθ' ην ο ενοικιαστής, διά της προσλήψεως ενοίκων ή διά της υπενοικιάσεως ή άλλως αποχωρισμού της κατοχής ολοκλήρου ή οιοδήποτε μέρους της κατοικίας ή του καταστήματος πραγματοποιεί τοσούτο κέρδος, είτε αμέσως είτε εμμέσως, το οποίον εν σχέσει προς το υπό του ενοικιατού πληρωνόμενον ενοίκιον είναι παραλόγως δυσανάλογον και το Δικαστήριο θεωρεί λογικήν τη έκδοσιν τοιαύτης αποφάσεως ή τοιούτου διατάγματος.

σει την παρούσα Αίτηση, η οποία διάρκεσε από το 1987 μέχρι και μετά την 31/1/1993 που έληξε η περίοδος αναστολής, είναι πρόσθετος λόγος για τον οποίο και αν ακόμα υπήρχε θέμα προς συζήτηση που άλλως πως θα δικαιολογούσε την παροχή της αιτούμενης άδειας, το Δικαστήριο, κατά την άσκηση της δικαστικής του εξουσίας επί του προκειμένου, θα αρνείτο την παροχή τέτοιας άδειας.

5

Η αίτηση απορρίπτεται.

Η αίτηση απορρίπτεται.