ΑΝΩΤΑΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

ΠΡΩΤΟΒΑΘΜΙΑ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ

i-justice

Αρ. Αίτησης 102/2023

1 Σεπτεμβρίου 2023

[Χ. ΜΑΛΑΧΤΟΣ, Δ.]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 155.4 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΚΑΙ ΤΑ ΑΡΘΡΑ 3 ΚΑΙ 9 ΤΟΥ ΠΕΡΙ ΑΠΟΝΟΜΗΣ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ (ΠΟΙΚΙΛΑΙ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ) ΝΟΜΟΥ ΤΟΥ 1964 ΩΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΗΚΕ

ΚΑΙ

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤON ΠΕΡΙ ΑΝΩΤΑΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΕΝΤΑΛΜΑΤΩΝ ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΗΣ ΦΥΣΕΩΣ) ΔΙΑΔΙΚΑΣΤΙΚΟ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟ ΤΟΥ 2018

ΚΑΙ

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΤΗΣΗ ΤΗΣ D. COUVAS & SONS LTD, ΥΠΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ, ΜΕΣΩ ΤΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΗΠΤΗ ΑΥΤΗΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΙΩΑΝΝΟΥ, ΓΙΑ ΑΔΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ ΑΙΤΗΣΗΣ ΓΙΑ ΕΚΔΟΣΗ ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟΥ ΕΝΤΑΛΜΑΤΟΣ CERTIORARI

KAI

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤO ΠΑΡΕΜΠΙΠΤΟΝ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΩΝ ΛΕΜΕΣΟΥ-ΠΑΦΟΥ (ΤΜΗΜΑ ΛΕΜΕΣΟΥ) ΠΟΥ ΕΚΔΟΘΗΚΕ στις 07.01.2022 ΣΤΗΝ ΥΠΟΘΕΣΗ ΥΠ΄ΑΡΙΘΜΟ Κ19/2021

ΚΑΙ

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΩΝ ΛΕΜΕΣΟΥ-ΠΑΦΟΥ (ΤΜΗΜΑ ΛΕΜΕΣΟΥ) ΠΟΥ ΕΚΔΟΘΗΚΕ ΣΤΙΣ 28.07.2023 ΣΤΗΝ ΥΠΟΘΕΣΗ ΥΠ΄ΑΡΙΘΜΟ Κ11/2023

ΜΕΤΑΞΥ:

D.C. OFFSET PRINTING LIMITED (HE 324032)

Αιτήτριας

ΚΑΙ

D. COUVAS & SONS LIMITED (ΥΠΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ), ΜΕΣΩ ΤΟΥ ΠΑΡΑΛΗΠΤΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ ΤΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΙΩΑΝΝΟΥ

Καθ΄ης η Αίτηση

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Λ. Κωστακόπουλος με Σ. Χρίστου (κα), για Π. Ν. Κούρτελος & Συνεργάτες Δ.Ε.Π.Ε.,* για την Αιτήτρια.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ΑΠΟΦΑΣΗ**

**ΜΑΛΑΧΤΟΣ, Δ.**: Η Αιτήτρια ζητά άδεια για να καταχωρίσει αίτηση με κλήση για την έκδοση προνομιακού εντάλματος Certiorari για ακύρωση της Ενδιάμεσης Απόφασης ημερ.28.7.2023 και, όπως το θέτει, «*και του μονομερούς παρεμπίπτοντος διατάγματος ημερομηνίας 24/2/2023, το οποίο οριστικοποιήθηκε με την ενδιάμεση απόφαση ημερομηνίας 28/7/2023*», που εκδόθηκε από το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων Λεμεσού-Πάφου, το κατώτερο Δικαστήριο, στο πλαίσιο της υπόθεσης αρ. Κ11/2023.

Η Αίτηση θα πρέπει να θεωρηθεί ότι αφορά την απόφαση ημερ.28.7.2023, αφού ο χρόνος για αυτοτελή έλεγχο της απόφασης ημερ.24.2.2023 με προνομιακό ένταλμα έχει προ πολλού παρέλθει.

Οι λόγοι για τους οποίους ζητείται η άδεια είναι τρείς, με τον πρώτο και τον τρίτο να εδράζονται στο ***άρθρο 11(5)*** των ***περί Ενοικιοστασίου Νόμων του 1983 έως 1999***, οι Νόμοι. Ότι οριστικοποιώντας το διάταγμα, το κατώτερο Δικαστήριο ενήργησε εκτός της δικαιοδοσίας του, όπως αυτή περιορίζεται από τις πρόνοιες του συγκεκριμένου άρθρου και ότι ενήργησε έτσι γιατί πλανήθηκε ως προς την εφαρμογή του και την ερμηνεία του, ουσιαστικά, από τη νομολογία. Ο δεύτερος λόγος εγείρει ζήτημα παραβίασης της αρχής της φυσικής δικαιοσύνης. Θα υποστηρίξει η Αιτήτρια ότι κατά την οριστικοποίηση του διατάγματος το κατώτερο Δικαστήριο αγνόησε ότι αυτό είχε εκδοθεί κατά παράβαση της αρχής της φυσικής δικαιοσύνης και καταχρηστικά.

Με το διάταγμα αναστέλλετο η εκτέλεση του διατάγματος παράδοσης κατοχής συγκεκριμένου ακινήτου από την Καθ’ ης η Αίτηση στην Αιτήτρια, που είχε διαταχτεί με απόφαση ημερ.1.7.2021 στην υπόθεση αρ. Ε84/2020 από το ίδιο Δικαστήριο. Η απόφαση είχε εκδοθεί ερήμην της Καθ’ ης η Αίτηση. Η αίτηση της Καθ’ ης η Αίτηση για αναστολή της εκτέλεσης του διατάγματος παράδοσης κατοχής είχε καταχωριστεί στο πλαίσιο κύριας αίτησης για παραμερισμό της απόφασης που είχε, όπως αναφέρθηκε, εκδοθεί στην απουσία της.

Είναι η θέση της Αιτήτριας ότι το ***άρθρο 11(5)*** των Νόμων[[1]](#footnote-1) περιορίζει την εξουσία του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων ως προς την αναστολή απόφασης του για έξωση θέσμιου ενοικιαστή κάτω από οιεσδήποτε περιστάσεις, έτσι ώστε να μην έχει δικαιοδοσία να εκδώσει αναστολή εκτός όπως το συγκεκριμένο άρθρο ορίζει.

Η θέση της Αιτήτριας δεν είναι ορθή. Η ορθή ερμηνεία του ***άρθρου 11(5)*** είναι ότι αυτό αφορά στο χρόνο κατά τον οποίο εκδίδεται η απόφαση για την έξωση, οπόταν και παρέχει στο Δικαστήριο που διατάσσει την έξωση τη δυνατότητα, υπό προϋποθέσεις, να αναβάλει την ημερομηνία κατοχής, ουσιαστικά να αναστείλει την εκτέλεση της έξωσης για περίοδο που δεν υπερβαίνει τον ένα χρόνο. Πρόδηλα για μετριασμό της δυσχέρειας του ενοικιαστή συνεπεία της έξωσης, στη βάση των γεγονότων όπως διαπιστώθηκαν από το εκδικάζον Δικαστήριο μέσα από τη διαδικασία που προηγήθηκε και κατέληξε στην απόφαση για την έξωση. Εξυπακούεται ότι δεν υπάρχει γενική εξουσία για εκ των υστέρων αναβολή της ημερομηνίας κατοχής, ακόμα και για περίοδο που μαζί με αυτή που δόθηκε κατά την έκδοση της απόφασης δεν υπερβαίνει τον ένα χρόνο.

Ωστόσο, η εξουσία του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων να αναστείλει απόφαση του κάτω από άλλες περιστάσεις, στη βάση των εξουσιών που του παρέχονται από άλλους δικονομικούς κανονισμούς που εφαρμόζει δεν αναιρούνται, ούτε περιορίζονται από τις πρόνοιες του άρθρου 11(5) και τη συγκεκριμένη εξουσία που αυτό παρέχει για το συγκεκριμένο δικονομικό στάδιο.

Η επιχειρηματολογία της Αιτήτριας βασίστηκε στα όσα είχαν αναφερθεί στην ***Α. Κ. Ποχτζελιάν & Υιοί (Διανομείς) Λτδ v. Nat Jango Fashion Limited (2015) 1(Α) Α.Α.Δ. 166***, πρωτόδικη απόφαση σε αίτηση για προνομιακά εντάλματα. Στην ***Ποχτζελιάν*** η απόφαση είχε ανασταλεί από το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων κατόπιν αίτησης που καταχωρίστηκε μετά την καταχώριση έφεσης κατά της απόφασης παράδοσης κατοχής, κατ’ εφαρμογή της *Δ.35, Θ.18* των *Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας*. Και εκδόθηκε Certiorari με το οποίο ακυρώθηκε το διάταγμα αναστολής, με την αιτιολογία ότι το κατώτερο Δικαστήριο είχε υπερβεί τη δικαιοδοσία του, που περιοριζόταν με το ***άρθρο 11(5)*** « *… στην άπαξ ευχέρεια του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων να αναστείλει το διάταγμα κατοχής κατά ανώτατο όριο για ένα έτος, με μόνη άλλη πρόνοια την περίπτωση της διαφορετικής μεταξύ των διαδίκων συμφωνίας. Αυτό το δικαίωμα ή ευχέρεια αναστολής παρέχεται στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων κατά την ώρα της έκδοσης της απόφασης. Δεν είναι επιτρεπτό να δοθεί, όπως έγινε στην υπό κρίση υπόθεση, περίοδος πρόσθετης αναστολής*».

Στην ***Ποχτζελιάν*** αναφέρεται ότι λήφθηκε καθοδήγηση από τη ***Δημητρίου (1990) 1 Α.Α.Δ. 256***, που όμως αφορούσε σε δοθείσα από το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων περαιτέρω αναστολή εκτέλεσης, χωρίς υπόβαθρο την εκκρεμοδικία έφεσης ή, όπως στην παρούσα περίπτωσητην εκκρεμοδικία αίτησης για τον παραμερισμό της απόφασης. Ασφαλώς και με τα δεδομένα της ***Δημητρίου*** δεν υφίστατο εξουσία για την έκδοση διατάγματος αναστολής της απόφασης που είχε εκδοθεί. Στην ***Ποχτζελιάν*** είχε ακόμα αναφερθεί ότι « *… η*[*Δ.35*](http://www.cylaw.org/cgi-bin/rules.pl?order=35)*θθ. 18 και 19, αποτελούν δικονομικές πρόνοιες που δεν μπορούν να υπερκαλύψουν νομοθετική πρόνοια, η οποία μάλιστα υπάρχει σε ένα Νόμο που καθίδρυσε εξειδικευμένο Δικαστήριο. Ο λόγος της ύπαρξης των  θθ. 18 και 19 της*[*Δ.35*](http://www.cylaw.org/cgi-bin/rules.pl?order=35)*είναι διότι τα Επαρχιακά Δικαστήρια εκδίδοντας απόφαση δεν την αναστέλλουν δικαιωματικά δυνάμει Νόμου, εξ ου και η πρόνοια ότι η καταχώρηση έφεσης δεν αναστέλλει αυτοδικαίως την εκτέλεση της απόφασης*.» Στην ***Ποχτζελιάν*** δεν έγινε αναφορά στον *Καν.14(γ)* των *περί Ενοικιοστασίου Διαδικαστικών Κανονισμών του 1983*, που αναφέρει ότι οι πρόνοιες, μεταξύ άλλων και των Θεσμών 18 και 19 της Διαταγής 35 των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας εφαρμόζονται κατ' αναλογία στην περίπτωση έφεσης από αποφάσεις και διατάγματα του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων. Στην ***Ποχτζελιάν*** συζητήθηκε και η ***Παπά ν. Οικονομίδου (2010) 1(Α) Α.Α.Δ. 58***, χωρίς ωστόσο να επηρεάσει το αποτέλεσμα.

Στη ***Μιχαηλίδης ν. Θωμάς Σάββα Λτδ, Πολ. Έφ. Αρ.285/2016, ημερ.22.9.2017***, με αναφορά στην ***Παπά***, επιβεβαιώθηκε κατ’ έφεση ότι το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων έχει δικαιοδοσία να αναστείλει την εκτέλεση απόφασης του, κατ’ εφαρμογή της *Δ.35, Θ.18* των *Θεσμών*. Στην ***Παπά***, μετά την απόρριψη αίτησης αναστολής στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων που είχε προωθηθεί δυνάμει της *Δ.35, Θ.18* το Ανώτατο Δικαστήριο επιλήφθηκε ανάλογης ενώπιον του αίτησης δυνάμει της *Δ.35, Θ.18 και 19*.

Επιβεβαιώνεται ότι το ***άρθρο 11(5)*** των Νόμων που περιγράφει συγκεκριμένη εξουσία του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων, δεν περιορίζει τη δικαιοδοσία του να αναστείλει την εκτέλεση απόφασης έξωσης που έχει εκδώσει δυνάμει άλλων δικονομικών διατάξεων που εφαρμόζει, ακριβώς γιατί το άρθρο επιτρέποντας καθορισμένη εξουσία υπό προϋποθέσεις δεν απαγορεύει και δεν περιορίζει άλλες.

Ο *Καν.12(α)* των *περί Ενοικιοστασίου Διαδικαστικών Κανονισμών του 1983* προνοεί ότι: «*Εκτός αν άλλως προβλέπεται στο Νόμο ή στους Κανονισμούς αναφορικά με τη διεξαγωγή της διαδικασίας τη λήψη μαρτυρίας και τη διασφάλιση του κύρους του δικαστηρίου εφαρμόζονται οι πρόνοιες του περί Δικαστηρίων Νόμου, 1960 και των Θεσμών με τις αναγκαίες προσαρμογές για να συνάδουν με τους σκοπούς του Νόμου*». Επομένως, το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων, όπως και το Επαρχιακό Δικαστήριο ενώπιον του οποίου εκκρεμεί αίτηση για παραμερισμό απόφασης του, έχει την δικαιοδοσία, εφόσον οι περιστάσεις το δικαιολογούν, να εκδώσει διάταγμα αναστολής της απόφασης του μέχρι την αποπεράτωση της αίτησης παραμερισμού. Κατά πόσο η εξουσία ασκήθηκε ορθά, ακόμα και καταχρηστικά, είναι ζήτημα που άπτεται άσκησης διακριτικής ευχέρειας από το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων και που ελέγχεται με το ένδικο μέσο της έφεσης.

Δεν διαπιστώνεται ούτε εκ πρώτης όψεως υπέρβαση εξουσίας του κατώτερου Δικαστηρίου και επομένως ούτε εκ πρώτης όψεως ότι το κατώτερο Δικαστήριο πλανήθηκε ως προς την εφαρμογή του Νόμου και ειδικά τις επιπτώσεις του ***άρθρου 11(5)***.

Ούτε διαπιστώνεται έστω και εκ πρώτης όψεως παραβίαση της αρχής της φυσικής δικαιοσύνης. Το κατώτερο Δικαστήριο είχε κατ’ εξαίρεση δικαιοδοσία, στην περίπτωση που είχε κρίνει ότι επρόκειτο για κατ’ επείγον ζήτημα, να εκδώσει το διάταγμα αναστολής μονομερώς, στη συνέχεια δε, για να αποφασίσει κατά πόσο θα το καθιστούσε απόλυτο, άκουσε και την πλευρά της Αιτήτριας σε *inter partes* διαδικασία.

Το κατώτερο Δικαστήριο είχε δικαιοδοσία, ασκώντας τη διακριτική του ευχέρεια, να εκδώσει το υπό έλεγχο διάταγμα αναστολής και να το οριστικοποιήσει. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, κατά πόσο ορθά άσκησε τη διακριτική του ευχέρεια δεν ελέγχεται με προνομιακό ένταλμα, αλλά με το ένδικο μέσο της έφεσης.

Η Αίτηση απορρίπτεται.

Χ. Μαλαχτός, Δ.

1. «Το Δικαστήριον, εκδίδον απόφασιν ή διάταγμα δυνάμει των παραγράφων (α), (β), (γ), (δ), (ε), (στ), (ζ), (η), (θ), (ι), (ια) και (ιβ) του άρθρου τούτου, δύναται, τηρουμένου του όρου ότι ο ενοικιαστής θα πληρώση παν ποσόν το οποίον νομίμως οφείλεται ή δυνατόν να καταστή οφειλόμενον υπ’ αυτού, να αναστείλη την εκτέλεσιν 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 Δικαστήριον ήθελε θεωρήσει καταλλήλους.» [↑](#footnote-ref-1)