

ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΑΝΑΦΟΡΑ ΣΕ ΔΙΚΑΙΟΔΟΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ, ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΩΝ

ΚΑΙ Η ΥΠΟΘΕΣΗ ΦΥΣΕΝΤΖΙΔΗ

Παναγιώτης Βασιλείου
Ασκούμενος Δικηγόρος

Το Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων (εφεξής το «**Ειδικό Δικαστήριο**») αποτελεί σώμα ειδικής δικαιοδοσίας, η λειτουργία του οποίου ενεστώςτως διέπεται από τον περί **Ενοικιοστασίου Νόμο του 1983** (Ν.23/1983) ως εκάστοτε τροποποιείται (εφεξής ο «**Νόμος**») - παλαιότερα σχετικές νομοθεσίες ήσαν οι περί **Ενοικιοστασίου του 1975** (Ν.36/1975) και περί **Ελέγχου Ενοικίων (Υποστατικά Εργασίας) του 1961** (Ν.17/1961), αντίστοιχα - και επιλαμβάνεται συγκεκριμένων ζητημάτων συναφών με τον προρρηθέντα Νόμο. Η λειτουργία του αντιδιαστέλλεται δε με αυτή των Επαρχιακών Δικαστηρίων, τα οποία κέκτονται δικαιοδοσίας να εκδικάσουν και αποφανθούν επί διαφοράς πολιτικής φύσης μη εμπύπτουσας στην δικαιοδοσία του Ειδικού Δικαστηρίου (σύμφωνα με τον Ν. 14/60, ερμηνευτικές διατάξεις, ως πολιτική επάγεται η διαφορά μη ποινικής φύσεως).

Φαίνεται δηλαδή να υιοθετείται η απαγωγή σε άτοπο (**reductio ad absurdum**), ήτοι, όποιο ζήτημα που είναι αδύνατον να θεωρηθεί εμπύπτον του Ειδικού Δικαστηρίου (και λοιπών Δικαστηρίων ειδικής δικαιοδοσίας όπως το πρωτόδικο Ναυτοδικείο, Εργατικών Διαφορών και Οικογενειακό), συγκαταλέγεται καταρχήν εντός της αντίστοιχης των Επαρχιακών Δικαστηρίων, μια πρακτική) και εβρίσκουσα έρεισμα στην λογική, προσέγγιση. Ίδετε ενδεικτικά τον έντιμο Χριστοδούλου Δ. στην **ΦΥΣΕΝΤΖΙΔΗ και K&C Snooker & Pool Entertainment Αριθμός Αγωγής.: 181/13** (πρωτόδικη) ο οποίος υποκινούμενος από αυτήν την προσέγγιση κατ' αρχάς εξέτασε εάν η αντιδικία ενέπιπτε της δικαιοδοσίας του Ειδικού Δικαστηρίου και, στην περίπτωση που δεν θα ενέπιπτε, διατίθετο να επιληφθεί της ουσίας της αντιδικίας, συλλογιστική που επικροτήθηκε κατ' έφεση από το Ανώτατο Δικαστήριο - με την έφεση της υπόθεσης θα ασχοληθώ κατοπινά.

Περαιτέρω, μνείας χρήζει η υπόθεση **Αναφορικά με την αίτηση της Elbee Ltd (1999) 1A Α.Α.Δ. 149**, αφορώσα αίτηση για certiorari και prohibition, που καταχωρήθηκε ένεκα της έκδοσης απόφασης από το Πρωτόδικο Δικαστήριο στο πλαίσιο επίλυσης εργατικών διαφορών λόγω μη καταχώρησης εμφάνισης, ελλείψει, ως ισχυρίστηκαν οι αιτητές, δικαιοδοσίας, στην οποία (αίτηση) προωθήθηκε ισχυρισμός περί

ανυπαρξίας δικαιοδοσίας παντός Δικαστηρίου, ο οποίος όμως ισχυρισμός απορρίφθηκε από το Ανώτατο Δικαστήριο, καθότι «Εφόσον η αστική διαφορά δεν υπαγόταν σε άλλο δικαστήριο δυνάμει ειδικής νομοθετικής διάταξης, υπαγόταν στο Επαρχιακό Δικαστήριο.» Ίδετε κατ' αναλογία τις **Θεοχάρους ν. Παστελλή (1993) 1 Α.Α.Δ. 240** και **AKAK Marine Company Ltd. ν. Διευθυντή Τμήματος Τελωνείων (1993) 1 Α.Α.Δ. 664**, οι οποίες αναφέρθηκαν στην υπόθεση **Ηλία -ν- Αλωνεύτη (1995) 1ΑΑΔ 938**. Στην τελευταία, εντοπίζεται το ακόλουθο απόσπασμα· ήτοι «*αρμόδιο για την επίλυση κάθε διαφοράς που ανάγεται στην εκπλήρωση αστικών υποχρεώσεων είναι το κατά τόπο αρμόδιο επαρχιακό δικαστήριο· εκτός αν η επίλυση της συγκεκριμένης διαφοράς υπάγεται, βάσει των διατάξεων δικαιοδοτικού νόμου, σε άλλο πολιτικό δικαστήριο. Αυτό προκύπτει από τον προσδιορισμό των αρμοδιοτήτων του επαρχιακού δικαστηρίου, που απαντούνται στο Άρθρο 21 του Ν. 14/60, σε συνάρτηση με τον ορισμό του όρου "αγωγή" στο Άρθρο 2 του ίδιου νόμου, όπως επισημαίνεται στην απόφαση η οποία εφεσιβάλλεται*».

Συνεπώς, ενόψει της αρχής που πιστεύω ότι απηχεί ο λόγος της **Αλωνεύτη** (ανωτέρω) ότι παν δικαίωμα επάγεται θεραπείας (**ubi jus ibi remedium**), δεν θα εθεωρείτο ακροσφαλές το συμπέρασμα ότι η δικαιοδοσία των Επαρχιακών Δικαστηρίων τεκμαίρεται, μαχητώς, αναφορικά με την εκδίκαση αντιδικίας που δεν εμπίπτει στην δικαιοδοσία άλλου Δικαστηρίου ειδικής δικαιοδοσίας.

Το περί αντιθέτου εύρημα, θα υπονόμει ενδεχομένως το κατοχυρωμένο δικαίωμα εκάστου στη δίκαιη δίκη επί τω ότι δεν θα υπήρχε αρμόδιο, με δικαιοδοσία δηλαδή, Δικαστήριο, να επιληφθεί της ουσίας της αντιδικίας (και διάγνωσης πιθανής παραβίασης των σχετικών πολιτικών (civil) δικαιωμάτων) (ίδετε την ανάλυση στην **Golder v. the United Kingdom, 21 February 1975, §§ 35-36, Series A no. 18** αναφορικά με το δικαίωμα της πρόσβασης στο δικαστήριο ως αποτελόν πτυχή του δικαιώματος για δίκαιη δίκη). Καίτοι, το δικαίωμα στη δίκαιη δίκη, αν και όχι απόλυτο, υπόκειται σε περιορισμό, μόνον τηρουμένης της αρχής της αναλογικότητας ως προς τον επιδιωκόμενο, νόμιμο, σκοπό. (ίδετε **Golder v. United Kingdom, άνω, § 38** και **F.E. v. France, 30 October 1998, § 44, Reports of Judgments and Decisions 1998-VIII**). Τα υπογράψαντα την ΕΣΔΑ κράτη, διατηρούν ένα περιθώριο εκτίμησης (margin of appreciation) ως προς την κατεύθυνση της εγχώριας ρύθμισης του δικαιώματος, κυρίως ένεκα της φύσης τούτου του δικαιώματος (**Al-Dulimi and Montana Management Inc [GC], no.5809/08, § 126, ECHR 2016**

και **Stanev v. Bulgaria [GC], no. 36760/06, § 230, ECHR 2012**), αλλά, θα προσέθετα, και ενόψει της ευμενέστερης θέσης τους να γνωρίζουν τις ανάγκες του τόπου τους.

Συνεπώς, η άρνηση του Δικαστηρίου να αποφανθεί επί της ουσίας της αντιδικίας ένεκα του ευρήματος ότι δεν απολαμβάνει δικαιοδοσίας να εκδικάσει την τελευταία, δεν συνεπάγεται αφ' ευατής παράβαση του δικαιώματος για δίκαιη δίκη, ακόμα και εάν στην προκειμένη περίπτωση ο ενάγων δεν μπορεί να προσφύγει σε κανένα άλλο Δικαστήριο της χώρας αυτής (υπό μία έννοια δεν έχει πρόσβαση ως προς την ουσία της αξίωσης του σε κανένα Δικαστήριο της χώρας). Τούτο δεικνύει η νομολογία του ΕΔΑΔ (ίδτε ενδεικτικά την υπόθεση **NAÏT-LIMAN v. SWITZERLAND**, Application no.51357/07) στην οποία, λόγω των ιδιαζόντων περιστατικών της, κρίθηκε ότι ο επιβληθείς περιορισμός ήταν ανάλογος του επιδιωκόμενου σκοπού της προστασίας του δικαστικού συστήματος), εξ ου και σε παραπάνω σημεία του παρόντος γίνεται αναφορά σε «καταρχήν» δικαιοδοσία των Επαρχιακών Δικαστηρίων για εκδίκαση της ουσίας της αντιδικίας και περί «μαχητού» τεκμηρίου αυτής της δικαιοδοσίας.

Παρεπόμενα του ότι η ύπαρξη δικαιοδοσίας του Ειδικού Δικαστηρίου αναιρεί την αντίστοιχη των Επαρχιακών και vice versa, εγείρεται, πλειστάκις, ένσταση (ιδίως προδικαστική) αμφισβητούσα την δικαιοδοσία του δικάζοντος την υπόθεση Δικαστηρίου. Ακόμα όμως και στη περίπτωση που η εν λόγω ένσταση δεν προωθείται προδικαστικά, είναι φρόνιμο όπως το Δικαστήριο, εξ απόψεως ορθολογιστικής αλλά και αποτροπής της σπατάλης του δημοσίου χρήματος και του πολύτιμου δικαστικού χρόνου, αποφανθεί πρώτιστα επί δικαιοδοτικών ζητημάτων και, νοουμένου ότι αποφαίνεται θετικά, να εκδικάσει την ουσία της αντιδικίας. Επί τούτου, ίδτε την υπόθεση **Πετράκη Μαρία v. Μάριου Φωτίου (2012) 1 A.A.Δ. 625**.

Παρόλα αυτά, η παραπάνω θέση δεν πρέπει να οδηγήσει το Δικαστήριο σε εξέταση δικαιοδοτικών ζητημάτων στη βάση σαθρού υποβάθρου. Στην περίπτωση που η ύπαρξη δικαιοδοσίας δεν ανάγεται σε ένα αμιγώς νομικό ζήτημα και υφίστανται επίδικα θέματα (δηλαδή υπάρχουν ισχυρισμοί γεγονότων σε αμφισβήτηση από τους εναγόμενους/Καθ' ων, εξ ου και καθίστανται επίδικα), είναι ορθό όπως το Δικαστήριο προχωρήσει με την ακροαματική διαδικασία συμφώνως της Δ.33 και αποφασίσει για την προδικαστική ένσταση συνάμα της ουσίας της υπόθεσης. Εν αντιθέσει, αποφασίζοντας, προδικαστικά,

επί ενστάσεως όχι αμιγώς νομικής φύσεως, το Δικαστήριο θα υποπέσει σε ανεπίτρεπτο σφάλμα, διότι θα αναλωθεί σε καθαρά ακαδημαϊκού ενδιαφέροντος συζήτηση ή θα προβεί σε αφηρημένη δήλωση (declaration in abstracto) για τον απλό λόγο ότι δεν έχει ενώπιον του το απαιτούμενο υπόβαθρο γεγονότων (factual substratum) της υπόθεσης (Ίδετε την **Malachtou v. Armefti and Another (1984) 1 C.L.R. 548**).

Συνακόλουθα, η ύπαρξη δικαιοδοσίας συναρτάται με την σχετική δικαιοδοτική νομοθετική διάταξη και είναι δυνατό όπως παραμένει ένα ζωντανό ζήτημα μέχρι την περάτωση της πρωτόδικης διαδικασίας (Ίδετε **Interamerican Insurance Co Limited v. Άντρης Μακρίδου (2000) 1Γ Α.Α.Δ. 1529** υιοθετώντας την **Sevegep Ltd. v. United Sea Transport (1989) 1(B) C.L.R. 733**), χωρίς να αποκλείεται όμως και κατ' έφεση (**Παναγιώτου v. Χ"Κυριάκου (1991) 1 Α.Α.Δ. 362**).

Τέλος, σε περίπτωση που το Ειδικό Δικαστήριο κρίνει ότι δεν έχει δικαιοδοσία, οφείλει – δεν έχει δηλαδή διακριτική ευχέρεια- να παραπέμψει την υπόθεση στο αρμόδιο Δικαστήριο. Προς τούτην την κατεύθυνση πράττει σύσσωμη η νομολογία του Ειδικού Δικαστηρίου, κατ' εφαρμογή της επιταγής του άρθρου 64Α του Νόμου 14/60. Ιδιαίτερης αναφοράς χρήζει, όμως, καθότι αναδεικνύει ακριβώς την σχετική υποχρέωση, η υπόθεση **Άθως Μ. Τσιαττάλας, εκ Λεμεσού v Επίσημος Παραλήπτης και άλλοι, Αρ. Αίτησης Κ36/11** όπου η έντιμη Ραγουζαίου Π.Ε.Δ (σε συμφωνία των Παρέδρων), παρά το γεγονός ότι διατηρούσε επιφύλαξη κατά πόσο υπήρχε αιτία αγωγής, παρέπεμψε την υπόθεση στο Επαρχιακό Δικαστήριο, διότι έκρινε ότι το άρθρο 64Α του Ν. 14/60 της «επιβάλλει» την παραπομπή στο αρμόδιο Δικαστήριο και πως τελικά εάν υπήρχε ή όχι αιτία αγωγής, άπτετο της κρίσης του Επαρχιακού Δικαστηρίου.

Σε αυτό το σημείο σημειώνεται ότι, αποτελεί θεμελιωμένη αρχή δικαίου πως το δικάζον την υπόθεση Δικαστήριο έχει καθήκον όπως εξετάσει, ακόμα και αυτεπάγγελα (ex proprio motu), σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας, ζητήματα δικαιοδοτικής φύσεως, καθότι αυτά (τα ζητήματα), αφενός μεν, είναι πρωταρχικής και καίριας σημασίας συναρτώμενα με την δημόσια τάξη, αφετέρου δε, σε περίπτωση που το Δικαστήριο παραλείψει να εξετάσει αυτά (τα ζητήματα) και εν τοις πράγμασι δεν απολαμβάνει δικαιοδοσία επί των θεμάτων που καλείται να αποφανθεί, η εκδοθείσα απόφαση θα είναι άκυρη. Ίδετε

κατ' αναλογίαν μεταξύ άλλων τις **Central Co-Operative Bank v. CY.E.M.S. (1984) 1 C.L.R. 435** , Γεωργίου **v. Γεωργίου (2001) 1(Γ) Α.Α.Δ. 1592** και **Philippou v. Philippou (1986) 1 C.L.R. 689**.

Θα μπορούσε να λεχθεί, λοιπόν, ότι το Δικαστήριο ελέγχει κατά πόσο απολαμβάνει δικαιοδοσία για την εκδίκαση της ενώπιόν του αντιδικίας, υπό το γνώμονα της δημόσιας πολιτικής (ήτοι την διασφάλιση δικαστικού χρόνου και χρήματος) και την στιγμή που θα κρίνει ότι διαθέτει το σύνολο των απαιτούμενων στοιχείων ως καθορίζονται από το παρέχον την δικαιοδοσία νομοθέτημα, άλλως το Δικαστήριο θα έπραττε επί ματαιώ.

Επιπρόσθετα, λαμβάνοντας υπόψη την σημασία της δικαιοδοσίας των Δικαστηρίων (ως φαίνεται παραπάνω), λέγεται ότι η περίπτωση όπου εναγόμενοι / καθ'ων υποβάλλουν τον εαυτό τους στη δικαιοδοσία του Δικαστηρίου («have submitted [themselves] to the jurisdiction», **Philippou** ανωτέρω), διότι προωθούν τα προνοούμενα διαβήματα κατά το γράμμα του Δικαίου της Δικονομίας που εφαρμόζεται ανά περίπτωση, που ρέπουν στην συμπλήρωση της δικογραφίας (επί παραδείγματι στο πλαίσιο του Ειδικού Δικαστηρίου την καταχώρηση Απάντησης συμφώνως του περί Ενοικιοστασίου Κανονισμού του 1982 (Κανονισμός 2/1983) ως εκάστοτε τροποποιείται) – ένδειξη ότι αντιμάχονται την ουσία της υπόθεσης - (Ιδείτε τις **In re Dulles Settlement (No. 2)-Dulles v. Vidler [1951] 1 Ch.D. 842, S. A. Consortium v. Sun & Sand. [1978] 2 All E.R. 339** και **Williams & Glyn's Bank Plc. v. Astro Dinamico Cia, [1984] 1 All E.R. 760**) δεν αποτρέπει την έρευνα της ύπαρξης ή ανυπαρξίας δικαιοδοσίας από το ίδιο το Δικαστήριο που επιλαμβάνεται της υπόθεσης. Χαρακτηριστικά στην **Ηλίας Ηλία (Αρ. 1) (1995) 1 ΑΑΔ 1**, το Ανώτατο Δικαστήριο (υπό μονομελή σύνθεση) υιοθέτησε απόσπασμα από το σύγγραμμα **Basu's Commentary on the Constitution of India**, τόμος 3, σελ. 554 και εξέδωσε προνομιακό ένταλμα Certiorari, ακυρώνον εκδοθέν διάταγμα διατροφής, παρά την καθυστέρηση του αιτητή στην επίκληση αναρμοδιότητας του Οικογενειακού Δικαστηρίου και της συναίνεσης τούτου στην έκδοση του ρηθέντος διατάγματος (στον πρώτο βαθμό), καθότι εκρίθη ότι το Οικογενειακό Δικαστήριο ήταν αναρμόδιο. Κατ' ανάλογο τρόπο έπραξε το Ανώτατο Δικαστήριο στην **Θεοχάρους v. Παστελλή (1993) 1 Α.Α.Δ. 240**, το οποίο αφ' ότου υπογράμμισε την τάση της νομολογίας ότι *«η διερεύνηση ενστάσεων που άπτονται της δικαιοδοσίας του δικαστηρίου μπορεί να αναληφθεί σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας»*, κατέληξε ως προς το εγειρόμενο ζήτημα ως ακολούθως· ήτοι «Υπό το φως των ανωτέρω κρίνουμε ότι η άνευ όρων

εμφάνιση του εφεσείοντα στη διαδικασία δε συνιστούσε κώλυμα στην αμφισβήτηση της δικαιοδοσίας του δικαστηρίου», απορρίπτοντας την θέση του ευπαίδευτου συνηγόρου του ενάγοντος-εφεσίβλητου ότι, «και βάσιμος να ήταν ο λόγος της αμφισβήτησης ο εφεσείων είχε αποποιηθεί το δικαίωμα να ενστεί στη δικαιοδοσία με την άνευ όρων εμφάνιση του στη διαδικασία». Άλλως πως, η συμπεριφορά (ή η συμφωνία) των διαδίκων σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να προσδώσει σε Δικαστήριο δικαιοδοσία, στην περίπτωση που αυτό δεν απολαμβάνει τέτοια (ίδτε **P.I.K. κ.ά. v. Νικολαΐδη (1993) 1 AAD 364, Theofanous v. Georghiou (1969) 1 C.L.R. 203** και **Stephanidou v. Pirogiti (1975) 1 C.L.R. 100**), καθότι η δικαιοδοσία συναρτάται και εξαρτάται πάντοτε από το Νόμο που εγκαθιδρύει το περί ον ο λόγος Δικαστήριο (ίδτε **Philippou** (ανωτέρω)).

Συνεπώς, το γεγονός ότι διάδικος υπέβαλε τον εαυτό του στην δικαιοδοσία του Δικαστηρίου, εμποδίζει την αμφισβήτηση τυχόν αντικανονικών μέτρων (επί παραδείγματι την εσφαλμένη επίδοση) διαχωριζομένων των απομένων της δικαιοδοσίας του Δικαστηρίου για την ενώπιόν του υπόθεση (**Lanitis v. Panayides (1986) 1 C.L.R. 490**).

Δοθείσας της παραπάνω γενικής συζήτησης των ζητημάτων δικαιοδοσίας, αναφοράς θα τύχουν οι προϋποθέσεις, εκπορευόμενες από την πάγια νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου, που προσδίδουν δικαιοδοσία στο Ειδικό Δικαστήριο. Τούτες μπορούν να συνοψιστούν στις ακόλουθες· ήτοι το υπό κρίση υποστατικό κείται εντός των προστατευόμενων ορίων ως καθορίζονται από τα διατάγματα του Υπουργικού Συμβουλίου, το υπό κρίση υποστατικό συμπληρώθηκε μέχρι την 31.12.1999 και ο ενοικιαστής καθίσταται θέσμιος. Από τη στιγμή που οι παραπάνω προϋποθέσεις υφίστανται, το Ειδικό Δικαστήριο, επιλαμβάνεται παντός θέματος αναφυσμένου ευθέως (ή ακόμα και συμπληρωματικά ή παρεμπιπτόντα) από την εφαρμογή του Νόμου (ίδτε την **Efthymiadou v. Zoudros & Others (1986) 1 C.L.R. 341**).

Καίτοι, από την 1 Ιουνίου, 2020, που εξεδώθη από τον έντιμο Μαλαχτό Δ. η απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου (συναινούτων των εντίμων Λιάτσου Δ. και Οικονόμου Δ.) στην υπόθεση **ΦΥΣΕΝΤΖΙΔΗ και K&C SNOOKER & POOL ENTERTAINMENT, (ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΦΕΣΗ ΑΡ. 30/2019)**, η προσκόμιση μαρτυρίας αποδεικνύουσας ότι το υπό κρίση υποστατικό ενοικιάζετο ή διατίθετο προς ενοικίαση πριν ή κατά την

31.12.1999, ήτοι την ημερομηνία συμπλήρωσης του εν λόγω ακινήτου, έχει προστεθεί ως απαραίτητη προϋπόθεση που πρέπει να συρρέει με τις προμνησθείσες, ούτως ώστε το Ειδικό Δικαστήριο να αποκτήσει δικαιοδοσία για την εκδίκαση της αντιδικίας.

Σε μία προσπάθεια εξαγωγής του ratio decidendi της υπόθεσης Φουσεντζίδα, δηλαδή των αρχών δικαίου που θεμελιώνουν την ως άνω απόφαση, θα έλεγα ότι συνίσταται, κατά πρώτον, στην αναγνώριση της αξίωσης ότι λέξεις που απαντώνται στη νομοθεσία δεν πρέπει να παραγνωρίζονται ή αγνοούνται από τον Ερμηνευτή – δεν περιέχονται δηλαδή στην Νομοθεσία άσκοπα (ίδτετε **Halsbury's Laws of England**, 3^η έκδ., Τόμος 36, παρ.583 στους οποίους παραπέμπει ο Μαλαχτός Δ.), κατά δεύτερον, στην πρόσδοση των λέξεων που συνθέτουν τον ορισμό της λέξης «ακίνητο» στο άρθρο 2 του **περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983** (Ν.23/1983) όπως είχε τροποποιηθεί με τον **περί Ενοικιοστασίου (Τροποποιητικό) (Αρ.2) Νόμο του 2001** (Ν.20(Ι)/2001), της φυσικής και συνήθης έννοιάς τους, κατ' εφαρμογή του κανόνος της γραμματικής ερμηνείας των νομοθετημάτων και υιοθετώντας το σκεπτικό της **Κωνσταντινίδη v. Βραχίμη, αρ. αγωγής 567/1991, ημερ. 30.6.1993**, καθότι εθεωρήθη ότι οι εν λόγω λέξεις ήσαν σαφείς, και, κατά τρίτον, στην ανασκόπηση των προηγηθέντων του Νόμου 23/1983, Νόμων, ήτοι των πλέον καταργηθέντων Νόμων **περί Ενοικιοστασίου του 1975** (Ν.36/1975) και **περί Ελέγχου Ενοικίων (Υποστατικά Εργασίας) του 1961** (Ν.17/1961), οι οποίοι, ως τονίζει το Ανώτατο Δικαστήριο, επιβεβαιώνουν την ερμηνεία που δόθηκε στην λέξη ακίνητο στην εν λόγω απόφαση, καθότι αυτή η ερμηνεία ανταποκρίνεται στο θεσμό του ενοικιοστασίου «διαχρονικά».

Ενόψει της λύδιας λίθου των νομικών συστημάτων του κοινού δικαίου, ήτοι το δόγμα του stare rationibus decisis ή ως είναι ευρύτερα γνωστό stare decisis (ίδτετε την **ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΟΥ v. ΑΣΤΥΝΟΜΙΑΣ (ΑΡ. 2) (1997) 2 ΑΑΔ 267**, διστάμενη απόφαση αιμνήστου Ηλιάδη Δ.), το ratio decidendi της απόφασης στην υπόθεση Φουσεντζίδα, χάριν της ασφάλειας και ομοιογένειας του δικαίου, δεσμεύει, αμφότερα τα ιεραρχικά κατώτερα Δικαστήρια και το ίδιο το Ανώτατο Δικαστήριο, που καλούνται να το εφαρμόσουν ακόμα και εάν δεν συμφωνούν με αυτό.

Καίτοι, το Ανώτατο Δικαστήριο στη βάση της Αγγλικής Δήλωσης Πρακτικής του 1966 η οποία έχει υιοθετηθεί από την αγγλική νομολογία και πλέον αντιστοιχεί σε αρχή δικαίου, η οποία νομολογία

συνακόλουθα υιοθετείται και στην Κύπρο κατ' αναλογία των ιδιαιτεροτήτων του εδώ νομικού συστήματος (ιδίως της ύπαρξης μόνο δύο βαθμών Δικαστηρίων), διατηρεί το δικαίωμα όπως αποδεσμευτεί από προηγούμενες αποφάσεις του, όταν, για ότι εδώ ενδιαφέρει, φαίνεται πως η υπό κρίση απόφαση εξεδώθη εξ αβλεψίας ή είναι καταφανώς λανθασμένη (για την τελευταία περίπτωση δεν είναι αρκετό το Ανώτατο Δικαστήριο υπό νέα σύσταση απλώς να διαφωνεί με προηγούμενη απόφαση, αλλά η τελευταία να κρίνεται καταδήλως λανθασμένη)- *ίδετε την ευρύτατη ανάλυση στις ΚΔ. v. DEMETRIOS DEMETRIADES, (1977) 3 CLR 213 και Μαυρογένης v. Βουλής κ.ά. (Αρ. 3) (1996) 1 Α.Α.Δ. 315 (απόφαση πλειοψηφίας). Περαιτέρω, συνάγεται από αλλοδαπή κυρίως νομολογία (ενδεικτικά *ίδετε G1anville Willlams 7 Mod. L.R. (1944) 136, Slade 4 Co. Rep. 92b, R. v. Bewdley 1 P. Wrns. και R. v. Hare 1 Stra, 146*) και σε μικρότερο βαθμό από ημεδαπή (Γεωργίου v. ΚΔ κ.α., Υπόθεση αρ. 456/96, ημερ. 28 Απριλίου 1998), ότι τα Δικαστήρια δεν θα θεωρήσουν το ratio decidendi εκδοθείσας απόφασης δεσμευτικό, αναφορικά με ζήτημα που παρέμεινε (ή «πέρασε») sub silentio – δεν αποτέλεσε δηλαδή σημείο άμεσου σχολιασμού και κρίσης από το Δικαστήριο αλλά εμμέσως επηρεάζεται από τα αποφασισθέντα.*

Ως προς την έννοια της απόφασης εκδοθείσας εξ αβλεψίας, αυτή απαντάται στις περιπτώσεις όπου το δικάζον Δικαστήριο, παρέλειψε να λάβει υπόψη ή η προσοχή του δεν επεσύρθη σε εφαρμοστέα και εν ισχύ Νομοθεσία (πρωτογενής ή δευτερογενής), ή *«προγενέστερη δεσμευτική απόφαση που αν ελαμβάνετο υπόψη θα διαφοροποιούσε το αποτέλεσμα της υποθέσεως»* (*ίδετε την ΑΙΓΛΗ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ-ΚΑΓΚΑ v ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΕΛΩΝΕΙΩΝ, (1989) 3 ΑΑΔ 262*).

Ομοίως, ως ελέχθη στην δισταμένη απόφαση του Νικολάου Δ. στην υπόθεση **Μαυρογένης** (ανωτέρω), απόφαση εκδοθείσα εξ αβλεψίας θα θεωρηθεί αυτή που εκδίδεται *«εν αγνοία της ύπαρξης των σχετικών διατάξεων ή κανόνων δικαίου ή κάποιας προηγούμενης απόφασης που ρύθμιζε το θέμα»*.

Τονίζεται επίσης ότι απόφαση κηρύσσεται εξ αβλεψίας μόνο από το ίδιο το Ανώτατο Δικαστήριο, καθότι σε αντίθετη περίπτωση, δηλαδή εάν και τα πρωτόδικα Δικαστήρια απολάμβαναν τέτοια ευχέρεια, θα καταστρατηγείτο το δόγμα του stare decisis, θέτοντας εκ ποδών την ιεραρχική ανωτερότητα του

Ανωτάτου Δικαστηρίου (αυτή η θέση συνάγεται από την **ΙΩΣΗΦΙΔΗΣ v. ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΜΕΣΩ Ε.Δ.Υ. (1998) 3 AAD 490** και την εκεί αναφερόμενη αλλοδαπή νομολογία).

Στρεφόμενος στην υπόθεση Φυσεντζίδα και δη στο ratio decidendi της, θα περιοριστώ για σκοπούς οικονομίας της ανάλυσης στο εμφανές, ήτοι, ότι δεν έχει τα γνωρίσματα απόφασης εκδοθείσας εξ αβλεψίας, αυθεντίας sub silentio ως προς το εδώ εξεταζόμενο ζήτημα, ή καταφανούς λανθασμένης απόφασης. Εντούτοις επιθυμώ να επισημάνω τα κάτωθι.

Το γεγονός ότι το Ανώτατο Δικαστήριο απέδωσε την συνήθη και φυσική έννοια στις λέξεις που συνθέτουν τον όρο «ακίνητο», κατ' εφαρμογή του κανόνος της γραμματικής ερμηνείας, υποδηλοί ότι οι εν λόγω λέξεις ήσαν σαφείς (βλ **Δ. Γαλατάκης Λτδ v. Δημοκρατίας (2008) 3 Α.Α.Δ. 78**, 80-81 και πιο πρόσφατα **XXX Σέπου v. Πανεπιστημίου Κύπρου, ECLI:CY:AD:2019:C262, Αναθεωρητική Έφεση 94/2013, ημερ. 26.6.2019**). Ως εκ τούτου, το Δικαστήριο, αφ' ης στιγμής προέβη σε αυτό το εύρημα (με το οποίο συμφωνώ), ορθά συνέχισε ότι δεν μπορούσε να προσφύγει σε λοιπούς κανόνες ερμηνείας (ίδετε μεταξύ άλλων **Κωνσταντίνου v. Αντωνιάδη (1998) 1 Α.Α.Δ. 120, Διοικητικό Συμβούλιο Ταμείου Συντάξεως Δικηγόρων v. Αντωνιάδη (2000) 1 Α.Α.Δ. 1915, Δημοκρατία v. Καυκαρή κ.α. (1988) 2 C.L.R. 124** και **Silvano κ.α. v. Αστυνομίας (1996) 2 Α.Α.Δ. 25**) όπως την τελεολογική (ανεύρεση του σκοπού του νομοθέτη) ή πραιτωρική (δικαιοπλαστική δημιουργία κανόνος δικαίου από τον Ερμηνευτή ελλείψει λεκτικού ερείσματος στην Νομοθεσία) κτλ.

Παράλληλα, όμως, απαντάται στην **Antoniou alias Antoni Thoma v. Demetrakis Philipou and Another (1980) JSC 136** το εξής απόσπασμα στην αγγλική:

«... Further, it is impermissible as a matter of statutory construction to have recourse to a repealed enactment except in the event of ambiguity. (See Richards v. Curwen (1977) 3 All E.R. 426, I.R.C. v. Joiner (1975) 3 All E.R. 1050 (H.L.)) Even in cases of consolidating enactments no recourse should be had to antecedent legislation unless there is a real and substantial difficulty that classical methods of construction cannot resolve. (See Farrell v. Alexander (1976) 2 All E.R. 721 H.L.) One should not attempt to

paraphrase the express provisions of the statute (Seramco v. Income Tax Coms. (1976) 2 All E.R. 28 (P.C.)».

Συνακόλουθα, εγείρεται το ερώτημα, κατά πόσο το εύρημα σαφήνειας των λέξεων που συνθέτουν τον ορισμό του όρου «ακίνητο», επέτρεπε ή όχι, επί της αρχής, την ανασκόπηση των Νόμων 36/1975 και 17/1961 (πλέον καταργηθέντων), θέση η οποία δυστυχώς δεν αξιολογήθηκε από το Ανώτατο Δικαστήριο.

Η άποψη μου είναι ότι η απόφαση στην υπόθεση Φουσεντζίδα δεν βάλλεται στην περίπτωση που η απάντηση είναι αρνητική στο ως άνω ερώτημα. Τούτο διότι, η παρατήρηση ότι η ανασκόπηση των καθηγηθέντων Νόμων συνιστά μέρος του ratio decidendi της Φουσεντζίδα (που οδήγησε σε εύρημα διαχρονικότητας της ερμηνείας των εκάστοτε εν ισχύ περί Ενοικιοστασίου Νόμων), δεν συνεπάγεται, σε περίπτωση που κριθεί επί της αρχής ανεπίτρεπτη (η εν λόγω ανασκόπηση), ότι η ερμηνεία του όρου «ακίνητο» είναι καταφανώς λανθασμένη, καθότι, παραμένει αδιαμφισβήτητο ότι οι λέξεις δεν χρησιμοποιούνται σε νομοθέτημα επί ματαίω, αλλά και ότι η εξ αντικειμένου σαφήνεια των εν λόγω λέξεων που συνθέτουν τον ρηθέντα όρο, οδηγεί στην ερμηνεία που κατέληξε το Ανώτατο Δικαστήριο κατ' εφαρμογή της Βραχίμη (ανωτέρω). Δηλαδή το ατόπημα του Ανωτάτου, εάν μου επιτραπεί ο όρος και ήθελε διαφανεί ως τέτοιο, διόλου αφαιρεί από την ορθότητα των λοιπών λόγων που οδήγησαν στην έκδοση της υπό κρίση απόφασης.

Καταληκτικά, έπεται ότι η δικαιοδοσία του εκάστοτε Δικαστηρίου συνιστά πρωτεύον ζήτημα απόμεινο της δημόσιας πολιτικής και ως τέτοιο, πρέπει να αντιμετωπίζεται (και πράγματι αντιμετωπίζεται) με την δέουσα επιμέλεια από την νομολογία μας. Ως προς την υπόθεση Φουσεντζίδα δέον να παρατηρηθεί ότι, εν πάση περιπτώσει και ως ήταν άλλωστε αναμενόμενο, τα λεχθέντα της έχουν ήδη υιοθετηθεί από το Ειδικό Δικαστήριο (ίδτε την **ΔΗΜΟΣ ΠΑΦΟΥ v. ΖΑΒΡΙΔΗΣ κ.α., Αίτηση Αρ. Ε24/2017, 15/6/2020**) και αναμένεται όπως περαιτέρω υιοθετηθούν. Εντούτοις, θα ήταν ιδιαίτερου ενδιαφέροντος εάν το Ανώτατο Δικαστήριο καλείτο να απαντήσει στο ως άνω τιθέμενο ερώτημα, άροντας την αντιφατικότητα που ενδεχομένως προκύπτει.

