

31 Αυγούστου, 1990

[ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΜΑΡΟΥΛΛΑ ΑΝΤΩΝΙΟΥ,

Αιτήτρια,

v.

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΒΕΛΤΙΩΣΕΩΣ ΛΑΚΑΤΑΜΙΑΣ,

Καθ' ου η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 501/85).

---

*Διοικητικό Δίκαιο — Παρεμπίπτουσα κρίση της Διοίκησης επί θεμάτων ιδιωτικού δικαίου — Εφαρμοστέες αρχές.*

*Οδοί και Οικοδομές — Άδεια Οικοδομής — Εγγραφή περιορισμού στο πιστοποιητικό εγγραφής της αιτήτριας και στο Μητρώο του Κτηματολογίου αναφορικά με την ανάπτυξη του οικοπέδου της — Απόρριψη αίτησής της για απόκτηση άδειας οικοδομής στο συγκεκριμένο οικόπεδο — Αποτελεί διαφορά αστικής φύσης και δεν εμπίπτει στη σφαίρα του δημοσίου δικαίου.*

5

*Διοικητική πράξη — Εκτελεστή — Η απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογίου για καταχώρηση περιοριστικής διάταξης σε πιστοποιητικό εγγραφής ακινήτου, δεν είναι εκτελεστή πράξη γιατί ανάγεται στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου.*

10

*Αναθεωρητική Δικαιοδοσία — Αντικείμενο — Περιορίζεται, δυνάμει του Άρθρου 146.1 του Συντάγματος, στον έλεγχο της νομιμότητας εκτελεστών διοικητικών πράξεων.*

15

*Διοικητικό Δίκαιο — Αρχή της νομιμότητας — Υποχρέωση των Διοικητικών Αρχών να αναγνωρίζουν και να εφαρμόζουν τις πράξεις άλλων Διοικητικών Αρχών — Εφαρμοστέες αρχές.*

20

*Η προσφυγή της αιτήτριας προσβάλλει την απόφαση του Συμβουλίου Βελτιώσεως Λακατάμιας (τώρα Δήμος Λακατάμιας), με την οποία απορρίφθηκε αίτησή της για απόκτηση άδειας οικοδομής για*

25

5 ανέγερση καταστημάτων. Λόγο για απόρριψη αποτέλεσε η ύπαρξη περιορισμού στον τίτλο ιδιοκτησίας που δεν επέτρεπε στην αιτήτρια την ανέγερση καταστημάτων στο συγκεκριμένο τεμάχιο. Η συμβατική υποχρέωση, η εγγραφή του περιορισμού και η νομιμότητα της ύπαρξής του αποτελούν αντικείμενο σε πολιτική αγωγή.

10 Η αιτήτρια ισχυρίστηκε ότι η Αρμόδια Αρχή ενήργησε με υπέρβαση εξουσίας γιατί η αρμοδιότητά της στην έγκριση ή μη μιας αίτησης για άδεια οικοδομής, περιορίζεται και καθορίζεται από τις πρόνοιες του Άρθρου 4(1) του Νόμου.

Το Ανώτατο Δικαστήριο απέρριψε την προσφυγή και αποφάνθηκε ότι:

15 Η Αρμόδια Αρχή δεν πρέπει να περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται στο Άρθρο 4(1) του Νόμου και να παραγνωρίζει οποιαδήποτε άλλη νομοθεσία ή νόμιμες αποφάσεις άλλων διοικητικών αρχών, οι οποίες έχουν επιρροή στην άσκηση της διακριτικής της ευχέρειας.

20 Το θέμα νομιμότητας του περιορισμού εγέρθηκε για πρώτη φορά στην προσφυγή. Συνεπώς η Αρμόδια Αρχή δεν είχε υποχρέωση να ερευνήσει ή να αποφασίσει για τη νομιμότητα της πράξης του Κτηματολογίου στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου.

25 Η Διοίκηση δεν υποχρεούται να προβαίνει πάντοτε σε παρεμπιπτούσα κρίση ζητημάτων αστικής φύσης που ανάγονται στη δικαιοδοσία των Πολιτικών Δικαστηρίων.

30 Τα περιουσιακά δικαιώματα των μερών και η απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογίου, στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου, δεν εμπίπτουν εντός των πλαισίων της Αναθεωρητικής Δικαιοδοσίας του Ανωτάτου Δικαστηρίου.

35 *Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*

*Αναφερόμενη υπόθεση:*

*Kaniklides v. Republic and Another, 2 R.S.C.C. 49.*

40

### **Προσφυγή.**

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Συμβουλίου Βελτιώσεως Λακατάμιας με την οποία απορρίφθηκε αίτηση της αιτήτριας

για παραχώρηση άδειας οικοδομής καταστημάτων στο τεμάχιο της στην Πάνω Λακατάμια.

*P. Σχίζας*, για την αιτήτρια.

5

*E. Οδυσσέως*, για τον Καθ' ου η αίτηση.

*Cur. adv. vult.*

ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ.: Η αιτήτρια με την προσφυγή αυτή ζητά ακύρωση της απόφασης του Συμβουλίου Βελτιώσεως Λακατάμιας ("η Αρμόδια Αρχή"), με την οποία δεν εγκρίθηκε αίτησή της για άδεια οικοδομής καταστημάτων στο τεμάχιο 552, Φύλλο/Σχέδιο ΧΧΧ.12.Ψ.2, Τμήμα "C", Πάνω Λακατάμιας, που κοινοποιήθηκε στην αιτήτρια με επιστολή ημερομηνίας 12 Φεβρουαρίου, 1985.

10

15

Το Συμβούλιο Βελτιώσεως Λακατάμιας ήταν, στον ουσιώδη χρόνο, η Αρμόδια Αρχή δυνάμει του Άρθρου 3 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου (Κεφ. 96, Νόμοι 14/59, 67/63, 6/64, 65/64, 12/69, 38/69, 13/74, 28/74, 24/78, 25/79, 80/82, 15/83, 9/86, 115/86, 199/86, 53/87, 87/87, 316/87, 108/88, 243/88) ("ο Νόμος").

20

Στις 18 Μαρτίου, 1986, η περιοχή Πάνω και Κάτω Λακατάμιας ανακηρύχθηκε σε Δήμο με βάση τις πρόνοιες του περί Δήμων Νόμου του 1985 (Ν. 111/85) και ως εκ τούτου, Αρμόδια Αρχή τώρα είναι ο Δήμος Λακατάμιας, στον οποίο μεταβιβάστηκαν, με τον πιο πάνω Νόμο, όλα τα δικαιώματα και υποχρεώσεις του Συμβουλίου Βελτιώσεως που καταργήθηκε.

25

30

Η αιτήτρια είναι ιδιοκτήτρια με πιστοποιητικό εγγραφής αρ. C574, ημερομηνίας 22 Δεκεμβρίου, 1983, του Τεμαχίου 552, Φύλλο/Σχέδιο ΧΧΧ.12.Ψ.2, Τμήμα "C", Π. Λακατάμιας. Στο πιστοποιητικό αυτό υπάρχει η ακόλουθη σημείωση κάτω από την περιγραφή του κτήματος ως οικόπεδο:

35

"Σημ.: Πάσα ανέγερσις μη οικιστικής οικοδομής ή εκμετάλλευσις ή χρήσις τοιαύτης οικοδομής διά εμπορικούς ή άλλους σκοπούς αποκλείεται."

40

Στις 9 Ιανουαρίου, 1984, η αιτήτρια υπόβαλε στην Αρμόδια Αρχή αίτηση για έκδοση άδειας οικοδομής για ανέγερση, στο πιο πάνω οικόπεδο, διώροφης οικοδομής. Η αιτήτρια επισύναψε το

πιστοποιητικό εγγραφής, χωρομετρικό σχέδιο, αρχιτεκτονικά σχέδια και όλα τα άλλα αναγκαία έγγραφα.

5 Στις 17 Απριλίου, 1984, η Αρμόδια Αρχή εξέδωσε την άδεια Ε 22370 για την ανέγερση της διώροφης οικοδομής, αποτελούμενης από τέσσερα διαμερίσματα - δύο στον κάθε όροφο - σύμφωνα με τα αρχιτεκτονικά σχέδια που υποβλήθηκαν.

10 Στις 19 Οκτωβρίου, 1984, η αιτήτρια υπόβαλε νέα αίτηση με την οποία ζήτησε άδεια οικοδομής για μετατροπή του μπροστινού ισόγειου διαμερίσματος σε τέσσερα καταστήματα. Η αιτήτρια επισύναψε στη νέα αίτησή της το ίδιο πιστοποιητικό εγγραφής και χωρομετρικά και αρχιτεκτονικά σχέδια.

15 Η Αρμόδια Αρχή δεν ενέκρινε την έκδοση της άδειας, γιατί στον τίτλο ιδιοκτησίας της υπήρχε ο περιορισμός που δεν επέτρεπε την ανέγερση καταστημάτων στο τεμάχιο αυτό. Με επιστολή, ημερομηνίας 12 Φεβρουαρίου, 1985, κοινοποίησε την απόφασή της στην αιτήτρια.

20 Στις 3 Μαΐου, 1985, η αιτήτρια καταχώρισε την παρούσα προσφυγή.

25 Οι λόγοι ακυρότητας που προβλήθηκαν και αναπτύχθηκαν, είναι:

1. Η Αρμόδια Αρχή ενήργησε έξω από τα όρια της αρμοδιότητάς της, αντίθετα με τις πρόνοιες των Άρθρων 3 και 4 του Νόμου.
- 30 2. Η Αρμόδια Αρχή παράλειψε να ερευνήσει και αποφασίσει για τη νομιμότητα της καταγραφής της Σημείωσης - περιορισμού από το Κτηματολόγιο, στο πιστοποιητικό εγγραφής της αιτήτριας, που έγινε με βάση την επιφύλαξη του Άρθρου 11(1)(ζ) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου (Κεφ. 224), όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 3 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) (Τροποποιητικός) Νόμου του 1980 (Αρ. 16/80).
- 35 3. Ο περιορισμός που περιέχεται στον τίτλο της αιτήτριας είναι άκυρος, γιατί δε συνάδει με τις πρόνοιες του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου και δεν ικανοποιεί τις αναγκαίες προϋποθέσεις του Νόμου.
- 40

Κλήθηκε Κτηματολογικός Λειτουργός, ο κ. Καλλιθόνης, ο οποίος κατάθεσε το ιστορικό του τίτλου της αιτήτριας. Παρουσιάστηκε το πωλητήριο έγγραφο της αγοράς του τεμαχίου αυτού από την αιτήτρια.

5

Αναφέρθηκε στο Δικαστήριο ότι η συμβατική υποχρέωση, η εγγραφή του περιορισμού και η νομιμότητα της ύπαρξης τούτου, αποτελούν αντικείμενο στην Πολιτική Αγωγή Αρ. 10454/84, του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας, μεταξύ του κ. Σοφοκλή Σωτηριάδη και άλλων - δικαιοπαρόχων - και της αιτήτριας και άλλου.

10

Επειδή το Κτηματολόγιο, κατά την εγγραφή της Σημείωσης - περιορισμού, ενήργησε στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου και η όλη διαφορά είναι θέμα ιδιωτικού δικαίου, ζητήθηκαν αναβολές της προσφυγής αυτής μέχρι την αποπεράτωση της πολιτικής αγωγής από το Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας. Δυστυχώς μέχρι σήμερα δεν έχει αρχίσει η ακρόαση της πιο πάνω πολιτικής αγωγής.

15

20

Ο δικηγόρος της αιτήτριας υπόβαλε ότι η Αρμόδια Αρχή ενήργησε με υπέρβαση εξουσίας, γιατί η αρμοδιότητά της στην έγκριση ή μη μιας αίτησης για άδεια οικοδομής περιορίζεται και καθορίζεται από τις πρόνοιες του Άρθρου 4(1) του Νόμου και ότι δεν μπορεί να χρησιμοποιήσει οποιαδήποτε άλλα κριτήρια, εκτός από τα κριτήρια που ορίζονται στο πιο πάνω Άρθρο. Το Άρθρο 4(1) του Νόμου έχει:

25

"4.(1) No permit shall be granted under section 3 of this Law unless the appropriate authority is satisfied that the contemplated work or other matter in respect of which the permit is sought is in accordance with the provisions of this Law and the Regulations in force for the time being."

30

Κάθε Διοικητική Αρχή έχει υποχρέωση να εφαρμόζει όλους τους Νόμους της Δημοκρατίας. Η Αρμόδια Αρχή δεν είναι δυνατό να περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται στο Άρθρο 4(1) του Νόμου και να παραγνωρίζει οποιαδήποτε άλλη Νομοθεσία ή νόμιμες αποφάσεις άλλων Διοικητικών Αρχών, οι οποίες έχουν επιρροή στην άσκηση της διακριτικής της ευχέρειας.

35

40

Στην υπόθεση *Jason Kaniklides and The Republic (Attorney-General) and Another*, 2 R.S.C.C. 49, στη σελ. 59 το Ανώτατο Συνταγματικό Δικαστήριο είπε:

5 "Sub-section (1) of section 4 of CAP 96 provides that 'no permit shall be granted under section 3' of CAP 96 'unless the appropriate authority is satisfied that the contemplated work or other matter in respect of which the permit is sought is in accordance with the provisions of' CAP 96 and the Regulations made thereunder in force for the time being.

10 Although section 4 of CAP 96 only lays down that the contemplated work or other matter in respect of which a permit is sought under section 3 of that Law has to be in accordance with the provisions of CAP 96 and the Regulations made thereunder, the provisions of CAP 96 cannot, in the opinion of the Court, be interpreted as authorising an appropriate authority to issue permits thereunder which would result in the contravention of  
15 some other Law."

20 Η Αρμόδια Αρχή δεν ενήργησε με υπέρβαση εξουσίας, αλλά σύμφωνα με το νομικό καθεστώς που ίσχυε στον ουσιώδη χρόνο.

25 Η αιτήτρια υπόβαλε το πιστοποιητικό εγγραφής της στην Αρμόδια Αρχή. Δεν αμφισβήτησε τη νομιμότητα της Σημείωσης στον τίτλο της, ούτε ζήτησε από την Αρμόδια Αρχή να ερευνήσει τη νομιμότητα του περιορισμού που αναγράφεται στον τίτλο αυτό. Για πρώτη φορά ήγειρε το θέμα της νομιμότητας του περιορισμού - Σημείωσης με την προσφυγή αυτή.

30 Έχει καθιερωθεί ότι η Διοίκηση δεν υποχρεούται να προβαίνει πάντοτε σε παρεμπόδιση κρίση σε ζητήματα αστικής φύσης που ανάγονται στη δικαιοδοσία των Πολιτικών Δικαστηρίων. Το Γαλλικό Συμβούλιο της Επικρατείας, όταν εγείρονται τέτοια θέματα, τα παραπέμπει στο αρμόδιο Πολιτικό Δικαστήριο για απόφαση. (Βλ. Cons. D' etat, 1re ET 4me Sous-Sect., 14 MARS 1986, M. Bardy, Req.N. 61255; CF.: J.-CL. Administratif, FASC. 451-2.)  
35

40 Σύμφωνα με γενική αρχή του δημοσίου δικαίου, οι Διοικητικές Αρχές υποχρεούνται να αναγνωρίζουν ως ισχυρές και να εφαρμόζουν τις πράξεις άλλων Διοικητικών Αρχών, εφόσον, με βάση το Νόμο, έχουν, εξωτερικά, τα γνωρίσματα έγκυρων πράξεων. (Βλ. Πορίσματα Νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας, 1929-1959, σελ. 157, 158.) Στο ίδιο Σύγγραμμα στη σελ. 159, αναφέρεται:-

"Παρεμπίπτουσα κρίσις της Διοικήσεως επί θεμάτων  
ιδιωτικού δικαίου.

- Εν τη εφαρμογή των διοικητικών νόμων δικαιούται κατά  
κανόνα η Διοίκηση να εξετάζη παρεμπιπτόντως και ζητήμα- 5  
τα αναγόμενα εις την δικαιοδοσίαν των πολιτικών δικαστη-  
ρίων, πχ. αστικής φύσεως, χωρίς να υποχρεούται να αναμεί-  
νη την επί των ζητημάτων τούτων τελεσίδικον δικαστικήν  
κρίσιν: 1446 (53), 1271 (56), η τοιαύτη όμως παρεμπίπτουσα 10  
κρίσις δεν αποτελεί πρόκριμα διά τον μόνον αρμόδιον τα-  
κτικόν δικαστήν: 1032 (32), 1060 (39), 171 (43), 308 (45).
- Ούτω π.χ. δύναται παρεμπιπτόντως να εξετάζη την εικο-  
νικότητα συμβολαίου και να μη λάβη τούτο υπ' όψιν, ως ει-  
κονικόν, αιτιολογούσα την τοιαύτην κρίσιν αυτής: 402 (45). 15
- Η Διοίκηση δεν υποχρεούται πάντοτε όπως προβή εις την  
τοιαύτην παρεμπίπτουσαν κρίσιν. Ούτω εκρίθη ότι ουδένα  
νομικόν κανόνα παραβιάζει η άρνησις της Διοικήσεως, όπως  
ασκήση την υπό του νόμου προβλεπομένην αρμοδιότητά της 20  
προ της υπό των τακτικών δικαστηρίων αποφάνσεως επί του  
κύρους μεταβιβαστικού συμβολαίου, ασκούντος ουσιώδη  
επιρροήν επί της ληφθησομένης διοικητικής αποφάσεως:  
1795 (47)." 25
- Ο δεύτερος λόγος δεν ευσταθεί, γιατί η αιτήτρια υπόβαλε  
στην Αρμόδια Αρχή το πιστοποιητικό εγγραφής της με τη Ση-  
μείωση - περιορισμό, χωρίς καμιά αμφισβήτηση τούτου. Πέραι-  
τέρω η Αρμόδια Αρχή δεν είχε υποχρέωση να ερευνήσει ή να  
αποφασίσει για τη νομιμότητα της πράξης του Κτηματολογίου 30  
στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου.
- Ο δικηγόρος της αιτήτριας στις γραπτές και προφορικές του  
αγορεύσεις πρόβαλε ότι ο περιορισμός στην ανάπτυξη του οικο-  
πέδου της αιτήτριας και η εγγραφή του στο πιστοποιητικό εγ- 35  
γραφής και στο Μητρώο του Κτηματολογίου είναι, για νομικούς  
και πραγματικούς λόγους, τους οποίους με λεπτομέρειες και  
επιμέλεια παράθεσε, άκυρος. Και οι δύο πλευρές δέχτηκαν ότι  
το θέμα τούτο είναι διαφορά αστικής φύσης, η δε απόφαση του  
Διευθυντή του Κτηματολογίου για καταχώριση της περιοριστι- 40  
κής διάταξης στο πιστοποιητικό της αιτήτριας, δεν είναι εκτελε-  
στή διοικητική πράξη, γιατί ανάγεται στη σφαίρα του ιδιωτικού  
δικαίου.

5 Το Ανώτατο Δικαστήριο, συντεταγμένο όργανο της Πολιτείας, ασκεί αποκλειστικά και μόνο τις αρμοδιότητες εκείνες που καθορίζουν και οριοθετούν οι συνταγματικές διατάξεις. Η Αναθεωρητική Δικαιοδοσία του Δικαστηρίου περιορίζεται, από την παράγραφο 1 του Άρθρου 146 του Συντάγματος, στον έλεγχο της νομιμότητας εκτελεστών διοικητικών πράξεων.

10 Τα περιουσιακά δικαιώματα των μερών και η απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογίου, στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου, είναι έξω από την Αναθεωρητική Δικαιοδοσία του Δικαστηρίου τούτου.

15 Για τους πιο πάνω λόγους, η προσφυγή αποτυγχάνει και απορρίπτεται.

Καμιά διαταγή για έξοδα.

*Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*