

24 Μαΐου, 1991

[ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΝΙΚΟΣ ΡΟΛΑΝΔΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΔΙΑ
ΕΠΑΡΧΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 203/90).

Ο περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμος, Κεφ. 224, όπως έχει τροποποιηθεί — Άρθρα 65(Α)-65(Ε) — Για να δημιουργηθεί εμπράγματο δικαίωμα επί ενοικιάσεως ακινήτου ιδιοκτησίας πρέπει να τηρηθούν οι προϋποθέσεις των άρθρων αυτών — Σε ενάντια περίπτωση η ενοικιαστική σύμβαση παραμένει προσωπική και τερματίζεται με το θάνατο των συμβαλλομένων — Δεν δημιουργεί κληρονομητό εμπράγματο δικαίωμα επί του μισθίου.

5

Ο περί Εγγραφής Μισθώσεως Κρατικής Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμος 49/67 — Άρθρο 9 — Οι πρόνοιες του έχουν διαφυλαχθεί και η εγγραφή της μισθώσεως λογίζεται πως έχει διενεργηθεί σύμφωνα με το μέρος IV του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224, μολονότι οι υπόλοιπες διατάξεις των περί Κρατικής Ιδιοκτησίας (Εγγραφή Μισθώσεως) Νόμων του 1967 και 1968, 49/67 και 88/68, έχουν καταργηθεί.

10

15

Οι αιτητές, έλκοντας τα δικαιώματά τους από τον αποβιώσαντα Βάσο Αψαλιώτη, ο πρώτος αιτητής ως διαχειριστής της περιουσίας του οι δε υπόλοιποι τρεις αιτητές ως τέκνα και νόμιμοι κληρονόμοι του, επιδιώκουν την ακύρωση της απόφασης των καθ' ων η αίτηση με την οποία απορρίφθηκε αίτησή τους για έκδοση άδειας οικοδομής εξοχικής κατοικίας σε κρατική δασική γη στο Τρόδος, που εκμισθώθηκε από 1.2.1959 στον αποβιώσαντα από την τότε κυβέρνηση της αποικιοκρατίας για περίοδο 99 χρόνων.

20

Η επίδικη μίσθωση συνομολογήθηκε υπό τον όρο ανέγερσης από το μισθωτή εξοχικής κατοικίας εντός τριών ετών από την έναρξη της μισθώσεως, πράγμα που δεν έγινε χωρίς όμως καμία

25

5 συνέπεια ακόμα και μετά το θάνατο του Βάσου Αϊβαλιώτη. Και οι αιτητές στη συνέχεια εξακολούθησαν να καταβάλλουν το εκ £12 ετήσιο μίσθωμα με κατακλείδα την υποβολή της αίτησής τους για
 10 άδεια οικοδομής εξοχικής κατοικίας που αρχικά απορρίφθηκε λόγω της μη συνυποβολής ανανεωμένης σύμβασης μισθώσεως. Το
 15 αντεπιχείρημα των αιτητών πως η συνέχιση της καταβολής των μισθωμάτων συνεπαγόταν και τη σιωπηρή αναγνώριση από τη Διοίκηση του κύρους της σύμβασης ενισχύθηκε και από γνωμάτευση της Νομικής Υπηρεσίας της Δημοκρατίας που υιοθετούσε την
 20 οπτική αυτή. Του ζητήματος επιλήφθηκε και το Υπουργικό Συμβούλιο που αποφάσισε τη μη χορήγηση της οικοδομικής άδειας και την επιστροφή του συνόλου των μισθωμάτων (τέλικό ποσό £276) στους αιτητές, με αποδοχή και του ενδεχομένου αποζημίωσής τους κατά νόμον.

15 Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

20 (1) Η παρούσα υπόθεση δεν έτυχε ορθών νομικών χειρισμών από τα αρμόδια κυβερνητικά τμήματα, περιλαμβανομένης και της νομικής υπηρεσίας. Οι αιτητές δεν έχουν οποιοδήποτε δικαίωμα επάνω στην επίδικη σύμβαση η οποία και θεωρείται ότι τερματίστηκε με το θάνατο του Β. Αϊβαλιώτη το 1968.

25 Η σύμβαση μισθώσεως ακινήτου δεν δημιουργεί εμπράγματο δικαίωμα στο μίσθιο που να μεταβιβάζεται με την κληρονομική διαδοχή. Η μίσθωση είναι σύμβαση προσωπική και τερματίζεται με το θάνατο ενός των συμβαλλομένων. Για να δημιουργηθεί
 30 εμπράγματο δικαίωμα σε μίσθωση ακινήτου πρέπει να τηρηθούν οι προϋποθέσεις των άρθρων 65(A)-65(E) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224, όπως έχει τροποποιηθεί.

30 (2) Το άρθρο 9 του περί Εγγραφής Μισθώσεως Κρατικής Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου (49/67) έχει διαφυλαχθεί, η δε εγγραφή της μισθώσεως λογίζεται πως έχει διενεργηθεί σύμφωνα με το
 35 μέρος IV του Κεφ. 224, όπως έχει τροποποιηθεί με το Νόμο 2/78, μολονότι οι υπόλοιπες διατάξεις των περί Κρατικής Ιδιοκτησίας (Εγγραφή Μισθώσεως) Νόμων του 1967 και 1968, 49/67 και 88/68, έχουν καταργηθεί. Οι πρόνοιες αυτές δεν τηρήθηκαν για την επίδικη σύμβαση. Γενικά, οι αιτητές στερούνται εννόμου συμφέροντος στην καταχώριση της κρινόμενης προσφυγής για τους λόγους αυ-
 40 τούς.

40 (3) Και αν ακαδημαϊκά θεωρηθεί πως ισχύει η σύμβαση, το Υπουργικό Συμβούλιο αποφάσισε τον τερματισμό της που με την
 45 επιστροφή των ενοικίων κατέστη γνωστός και στους αιτητές. Και σε επίπεδο διακριτικής ευχέρειας της διοίκησης, τέλος, η αρνητική απόφαση για την άδεια οικοδομής δεν πάσχει υπό το φως της νέας πολιτικής διάσωσης των δασών και του φθονικού περιβάλλοντος.

Η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Χατζητριτάκου ν. ΦΙΝΑ (1978) 2 Α.Α.Δ. 321.

Βασιλείου ν. Γενικού Εισαγγελέα (1987) 1 Α.Α.Δ. 358.

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση με την οποία απέρριψαν την αίτηση των αιτητών για έκδοση άδειας οικοδομής εξοχικής κατοικίας σε κρατική δασική γη στο Τρόδος. 5

Μ. Κουκίδου (Δ/νίς) για Γ. Κακογιάννη, για τους αιτητές. 10

Π. Κληρίδης, Ανώτερος Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους καθ' ων η αίτηση.

Cur. adv. vult.

Ο Δικαστής κ. Αρτεμίδης ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. 15

ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ: Ο πρώτος αιτητής είναι διαχειριστής της περιουσίας του αποβιώσαντα Βάσου Αΐβαλιώτη, ενώ οι 2, 3 και 4 παιδιά του και νόμιμοι κληρονόμοι του. Με την παρούσα προσφυγή προσβάλλουν την απόφαση των καθ' ων η αίτηση, με την οποία απορρίπτεται η αίτηση για έκδοση άδειας οικοδομής εξοχικής κατοικίας στους αιτητές σε κρατική δασική γη στο Τρόδος, που ενοικιάστηκε από 1.2.1959 στον αποβιώσαντα από την τότε κυβέρνηση της αποικιοκρατίας για περίοδο 99 χρόνων. Το συμβόλαιο, Πειστήριο 1 στην προσφυγή, υπογράφηκε στις 4.2.1959. 20 25

Από την παράθεση των γεγονότων που ακολουθούν, θα καταδεικτεί ο νομικά εσφαλμένος, όπως κρίνω βέβαια, τρόπος που χειρίστηκαν την υπόθεση τα αρμόδια κυβερνητικά τμήματα, περιλαμβανομένης και της νομικής υπηρεσίας. 30

Η επίδικη εκμίσθωση έγινε υπό τον όρο ότι ο ενοικιαστής θα έκτιζε εξοχική κατοικία, μέσα σε 3 χρόνια από την

1.2.59. Αυτό δεν έγινε και ο Β. Αϊβαλιώτης πέθανε το 1968. Οι αιτητές όμως συνέχισαν να καταβάλλουν το ετήσιο ενοίκιο των £12 και στις 29.3.86 υπέβαλαν, στην επαρχιακή διοίκηση Λεμεσού, αίτηση για την έκδοση άδειας οικοδομής εξοχικής κατοικίας πάνω στην επίδικη δασική γη. 5
Στις 20.7.89 απορρίφθηκε η αίτηση με το αιτιολογικό πως δεν υποβλήθηκε με αυτή ανανεωμένη σύμβαση εκμίσθωσης. Οι αιτητές επανήλθαν με επιστολή των δικηγόρων τους, 13.10.89, για να αναφέρουν πως επλήρωναν ανελλιπώς το ενοίκιο, υποδηλώνοντας βεβαίως πως με αυτό τον 10
τρόπο η συνέχιση της εκμίσθωσης αναγνωριζόταν από την διοίκηση.

Πάνω στο ζήτημα αυτό, των δικαιωμάτων δηλαδή των αιτητών που απορρέουν από την επίδικη σύμβαση, έδωσε 15
και εμπειριστατωμένη γνώματευση ανώτερος δικηγόρος της Δημοκρατίας, υποστηρίζοντας πως η ανοχή από τη Δημοκρατία της παράβασης του όρου της σύμβασης, της ανέγερσης δηλαδή μέσα στο χρονικό διάστημα των 3 χρόνων της εξοχικής κατοικίας, και η είσπραξη των ετησίων 20
ενοικίων, ισοδυναμούσε με εγκατάλειψη του δικαιώματός της για ακύρωση της σύμβασης και επιβεβαίωση της συνέχισής της. Η γνώματευση καταλήγει με την άποψη πως οι αιτητές δικαιούνται να απαιτήσουν όλα τα δικαιώματα που απορρέουν από τη σύμβαση, που θεωρείται να βρίσκεται 25
σε ισχύ.

Η υπόθεση εξετάστηκε και από το υπουργικό συμβούλιο, μετά από σχετική πρόταση υπουργικής επιτροπής, μαζί με άλλα συναφή θέματα που αφορούσαν στην ανέγερση 30
ξενοδοχείων ή άλλων τουριστικών καταλυμάτων στο Τρόδος, την επέκτασή τους καθώς και την εκμίσθωση από τη Δημοκρατία δασικής γης. Αναφορικά δε με τη συζητούμενη προσφυγή, το υπουργικό συμβούλιο αποφάσισε να μη δοθεί άδεια οικοδομής στους αιτητές και να επιστραφούν σ' αυτούς όλα τα ενοίκια που εισπράχθηκαν 35
από την ημερομηνία που τέθηκε σε ισχύ η σύμβαση. Σε περίπτωση μάλιστα που θα καταχωρείτο αγωγή εναντίον της Δημοκρατίας, αποφασίστηκε να αναλάβει την πληρωμή αποζημιώσεων αν βεβαίως κριθεί πως είναι υπεύθυνη πα-

ρανόμου τερματισμού της. Μετά από αυτή την απόφαση επιστράφηκε στους αιτητές ποσό £276.

Είπα πιο πάνω, πως η υπόθεση δεν έτυχε, κατά τη γνώμη μου, ορθών νομικών χειρισμών. Προχωρώ να εξηγήσω τους λόγους. Ο διαχειριστής και κληρονόμοι του Βάσου Αϊβαλιώτη δεν έχουν οποιοδήποτε δικαίωμα πάνω στην επίδικη σύμβαση, η οποία και θεωρείται πως τερματίστηκε με το θάνατο του το 1968. Η σύμβαση ενοικίασης ακινήτου δεν δημιουργεί εμπράγματο δικαίωμα πάνω στην ακίνητη ιδιοκτησία, ώστε αυτό να μεταβιβάζεται στον διαχειριστή του αποβιώσαντα ενοικιαστή ή τους κληρονόμους του. Η ενοικιαστήρια σύμβαση είναι προσωπική και τερματίζεται με το θάνατο των συμβαλλομένων. Η νομική κατάσταση ρυθμίζεται από τον περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμο, Κεφ.224, όπως έχει τροποποιηθεί. Για να δημιουργηθεί εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ενοικίαση ακινήτου ιδιοκτησίας, πρέπει να τηρηθούν οι προϋποθέσεις των άρθρων 65(A)-65(E) του Νόμου. Η θέση αυτή υιοθετήθηκε στην υπόθεση *Χ'Κυριάκου v. ΦΙΝΑ* (1978) 2 Α.Α.Δ. 321 από το πλήρες Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας, αλλά έχει επιβεβαιωθεί νομολογιακά από το Ανώτατο Δικαστήριο στην υπόθεση *Βασιλείου v. Γενικού Εισαγγελέα* (1987) 1 Α.Α.Δ.358.

Προφανώς όταν η διοίκηση ανέφερε στην επιστολή της στις 20.7.89, πως δεν θα εκδιδόταν η άδεια οικοδομής γιατί δεν είχε υποβληθεί ανανεωμένη σύμβαση εκμίσθωσης, θα εννοούσε πως δεν είχε τηρηθεί η πρόνοια του άρθρου 9 του περί Εγγραφής Μισθώσεως Κρατικής Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου, (49/67) που προβλέπει τα εξής:

"οιαδήποτε υφισταμένη μίσθωσις κρατικής ακινήτου ιδιοκτησίας κατά την ημερομηνία της ενάρξεως της ισχύος του παρόντος Νόμου εγγράφεται επί τη βάσει των διατάξεων του άρθρου 3, τηρουμένων των αναλογιών, εντός εξ μηνών από της ημερομηνίας τοιαύτης"

5 Η πιο πάνω πρόνοια διαφυλάχθηκε, η δε εγγραφή της μισθώσεως λογίζεται πως έχει διενεργηθεί σύμφωνα με το μέρος IV του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμου, Κεφ.224, όπως έχει τροποποιηθεί με το Νόμο 2/78, μολονότι οι υπόλοιπες διατάξεις των περί Κρατικής Ιδιοκτησίας (Εγγραφή Μισθώσεως) Νόμων του 1967 και 1968, 49/67 και 88/68, έχουν καταργηθεί. Τέτοια εγγραφή δεν έγινε της επίδικης σύμβασης.

10 Έχω κάμει την πιο πάνω νομική ανάλυση για να δείξω ότι οι αιτητές στερούνται εννόμου συμφέροντος στην καταχώρηση της κρινόμενης προσφυγής, γιατί δεν έχουν κανένα δικαίωμα στην επίδικη σύμβαση, που όπως είπα πιο πριν, τερματίστηκε με το θάνατο του Βάσου Αϊβαλιώτη.

15 Η προσφυγή όμως είναι απορριπτέα και για άλλο λόγο. Το Υπουργικό Συμβούλιο αποφάσισε, έστω και ανακαδημαϊκά θεωρηθεί πως ισχύει η σύμβαση, τον τερματισμό της. Είναι γεγονός πως δεν στάληκε στους αιτητές σχετική επιστολή, στην οποία με σαφήνεια να αναφέρεται η πιο πάνω απόφαση της διοίκησης. Αυτήν την έννοια 20 όμως έχει η επιστροφή στους αιτητές όλων των ενοικίων που πληρώθηκαν από την υπογραφή της. Το υπόβαθρο, συνεπώς, στο οποίο στηρίζεται η προσφυγή δεν υπάρχει.

25 Τέλος και πρόσθετα, αναφέρω το εξής. Αν αντιμετωπιστεί το θέμα έστω και από τη σκοπιά της άσκησης διακριτικής ευχέρειας εκ μέρους της διοίκησης για την έκδοση ή μη της άδειας οικοδομής, έχω τη γνώμη πως η αρνητική απόφαση είναι απόλυτα αιτιολογημένη, δεν είναι προϊόν αυθαιρεσίας ούτε παρανομίας, μήτε και δυσμενούς διάκρισης. Η διοίκηση καθόρισε νέα πολιτική διάσωσης των 30 δασών και του φυσικού περιβάλλοντος του τόπου μας.

Η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα εις βάρος των αιτητών.

Προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.