

2 Α.Α.Δ.

20 Φεβρουαρίου, 1995

[ΚΟΥΡΡΗΣ, ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΜΙΧΑΛΗΣ ΖΕΝΙΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Εφεσείοντες,

v.

ΤΗΣ ΑΣΤΥΝΟΜΙΑΣ,

Εφεσίβλητης.

(Ποινική Έφεση Αρ. 5942).

---

*Εξασφάλιση χρημάτων με ψευδείς παραστάσεις, κατά παράβαση των άρθρων 297, 298 και 20 του Ποινικού Κώδικα, Κεφ. 154 — Καταδίκη της εφεσείουσας εταιρείας σε πρόστιμο £1.000 και του εφεσείοντα διευθυντή της σε φυλάκιση 6 μηνών — Επικυρώθηκαν από το Εφετείο.*

- 5 Με γραπτή συμφωνία ημερ. 25/1/1989 ο παραπονούμενος συμφώνησε να αγοράσει δύο διαμερίσματα στην υπό ανέγερση πολυκατοικία της εφεσείουσας εταιρείας και πλήρωσε σαν προκαταβολή ποσό £7.000. Η συμφωνία επρονοούσε για αποπεράτωση της πολυκατοικίας σε τρία χρόνια και αποπληρωμή των δύο διαμερισμάτων με ίσες μηνιαίες δόσεις εκ £300.-. Οι εργασίες προχώρησαν μέχρι την τοποθέτηση των θεμελίων, του χώρου στάθμευσης και της πλάκας για τους δύο πρώτους από τους οκτώ ορόφους. Όταν δεν σημειώθηκε καμιά άλλη πρόοδος στις οικοδομικές εργασίες ο παραπονούμενος κατάγγειλε την υπόθεση στην Αστυνομία.
- 10
- 15 Σύμφωνα με την κατηγορούσα αρχή, οι κατηγορούμενοι ε γνώριζαν ότι όταν υπεγράφετο η πιο πάνω συμφωνία, η άδεια οικοδομής είχε λήξει και δεν μπορούσε να εκδοθεί νέα άδεια σύμφωνα με τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, άρθρο 14(1) και (2).
- 20 Οι κατηγορούμενοι ισχυρίστηκαν ότι όταν έκαμαν την πιο πάνω συμφωνία πίστευαν καλοπροαίρετα ότι θα εφασφάλιζαν με κάποιον τρόπο ανανέωση της άδειας οικοδομής.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο έκρινε ότι τόσο η εταιρεία όσο και ο διευθυντής της διέπραξαν το αδίκημα της εξασφάλισης χρημάτων

με ψευδείς παραστάσεις και τους επέβαλε τις ποινές που αναφέρονται πιο πάνω. Η απόφαση εφεσιβλήθηκε.

Το Ανώτατο Δικαστήριο απέρριψε την έφεση και αποφάνθηκε ότι:

1. Σύμφωνα με τα γεγονότα όπως αποδείχθηκαν ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου, η ψευδής παράσταση συνίστατο στο γεγονός πως οι κατηγορούμενοι ανέλαβαν την υποχρέωση να παραδώσουν τα δύο διαμερίσματα, ενώ γνώριζαν πως η πολυκατοικία δεν μπορούσε να αποπερατωθεί γιατί δεν υπήρχε άδεια οικοδομής ούτε και μπορούσε να εκδοθεί τέτοια άδεια κάτω από τον σχετικό νόμο. 5  
10
2. Ο ισχυρισμός των κατηγορουμένων ότι είναι σύνηθες σε περιπτώσεις ανεγέρσεων οικοδομών, οι οικοδομικές εταιρείες και οι ιδιώτες να κτίζουν χωρίς άδεια οικοδομής γιατί δεν μπορούν να περιμένουν δύο χρόνια για την έκδοση πολεοδομικής άδειας και άδειας οικοδομής, δεν αποδεικνύει καλή πίστη εκ μέρους τους ούτε και αναιρεί το γεγονός των ψευδών παραστάσεων προς τον παραπονούμενο. 15

*Η έφεση απορρίπτεται.*

*Αναφερόμενη απόφαση:*

*Δήμος Στροβόλου ν. Βορκά & Άλλων (1994) 3 Α.Α.Δ. 514. 20*

### **Έφεση εναντίον Καταδίκης και Ποινής.**

Έφεση εναντίον της καταδίκης και ποινής από τον Μιχάλη Ζένιου και τη Zenios (Constructions) Ltd οι οποίοι βρέθηκαν ένοχοι στις 25 Οκτωβρίου, 1994, από το Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας (Αριθμός Ποινικής Υπόθεσης 19992/93) στην κατηγορία της εξασφάλισης χρημάτων με ψευδείς παραστάσεις κατά παράβαση των άρθρων 297, 298 και 20 του Ποινικού Κώδικα, Κεφ. 154, και καταδικάστηκαν από Παρταρίνο, Ε.Δ., ο μὲν πρώτος εφεσείων σε φυλάκιση 6 μηνών, η δε εφεσεύουσα εταιρεία σε πρόστιμο £1.000,-. 25

*Π.Αγγελίδης, για τους εφεσεύοντες. 30*

*Μ. Τσαγγαρίδης, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους εφεσίβλητους.*

*Cur. adv. vult.*

ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ.: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο δικαστής Χρήστος Αρτεμίδης.

5 ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ.: Ο 1ος εφεσείων-κατηγορούμενος και η 2η εφεσείουσα-κατηγορούμενη εταιρεία, βρέθηκαν ένοχοι, μετά από ακροαματική διαδικασία, στην κατηγορία εξασφάλισης χρημάτων με ψευδείς παραστάσεις, κατά παράβαση των άρθρων 297, 298 και 20 του Ποινικού Κώδικα, Κεφ.154. Η εφεσείουσα εταιρεία καταδικάστηκε σε πρόστιμο £1.000 ενώ ο εφεσείων σε φυλάκιση 6 μηνών. Ο εφεσείων είναι ο διευθυντής και κύριος μέτοχος της 10 εφεσείουσας εταιρείας και καταδικάστηκε, σύμφωνα με το άρθρο 20 του Ποινικού Κώδικα, ως συνεργός στη διάπραξη του αδικήματος. Και οι δύο εφεσείοντες προσβάλλουν την απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου με το βασικό επιχείρημα πως, από τα 15 γεγονότα της υπόθεσης όπως αυτά έχουν γίνει αποδεκτά από το πρωτόδικο Δικαστήριο, δε στοιχειοθετείται το αδίκημα και οι λεπτομέρειές του, όπως εκτίθενται στο κατηγορητήριο.

20 Τα γεγονότα έχουν ως εξής: Η εταιρεία, με σκοπό να ανεγείρει πολυκατοικία, απέκτησε το 1986 τεμάχιο γης στην οδό Ρήγα Φεραίου, με συμφωνία αντιπαροχής από τον ιδιοκτήτη της. Η σχετική άδεια οικοδομής εξεδόθη και οι εργασίες για την ανέγερση της πολυκατοικίας προχώρησαν μέχρι της τοποθέτησης των θεμελίων, χώρου στάθμευσης και πλάκας για τους δυο πρώτους, από τους οκτώ ορόφους της.

25 Ο παραπονούμενος Μ.Κανάρης, που ήταν γνωστός με ένα από τους διευθυντές της εταιρείας, Μ. Καμαρλίγκο, ΜΚ5, σε κάποια συνάντησή τους, του ανέφερε το στεγαστικό του πρόβλημα. Ο Καμαρλίγκος του εισηγήθηκε τότε να αγοράσει δύο 30 διαμερίσματα στην υπό ανέγερση πολυκατοικία. Ο παραπονούμενος συμφώνησε και πλήρωσε ως προκαταβολή ποσό £7,000. Η συμφωνία πρόβλεπε πως η αποπεράτωση των διαμερισμάτων θα γινόταν σε τρία χρόνια και ο παραπονούμενος θα πλήρωνε 30 £300 το μήνα για τα δύο διαμερίσματα μέχρι της εξόφλησης, δόσεις τις οποίες κατέβαλλε ανελλιπώς. Ο παραπονούμενος όμως πρόσεξε πως δεν υπήρχε καμιά πρόοδος στις εργασίες για την 35 ανέγερση της πολυκατοικίας και ζητούσε συνεχώς πληροφορίες από την εταιρεία, υπεύθυνοι της οποίας τον διαβεβαίωναν πως δεν υπήρχε κανένα πρόβλημα. Στο τέλος όμως του είπαν να προχωρήσει, αν ήθελε, δικαστικά εναντίον της εταιρείας. Ο πα 40 ραπονούμενος κατάγγειλε την υπόθεση στην Αστυνομία, η οποία μετά από σχετικές έρευνες, προσήψε εναντίον των εφισείοντων την υπό συζήτηση κατηγορία.

Σύμφωνα με την εισήγηση της κατηγορούσας αρχής η ψευδής παράσταση συνίστατο στο ότι οι εφεσείοντες έκαμαν τη συμφωνία με τον παραπονούμενο και εισέπραξαν το ποσό της προκαταβολής, στις 25.1.89, ενώ η άδεια οικοδομής για την ανέγερσή της έληξε προηγουμένως, στις 21.1.89. Ήταν δε γνωστό σε αυτούς πως, μετά τη δημοσίευση της ΚΔΠ 7/86, με την οποία τροποποιήθηκαν οι κανονισμοί που ίσχυαν για οικοδομές στην περιοχή, δεν μπορούσε να εκδοθεί άδεια οικοδομής για την υπό ανέγερση πολυκατοικία.

5

Ότι οι κατηγορούμενοι γνώριζαν το γεγονός αυτό δεν αμφισβητείται. Εισηγείται όμως ο συνήγορός τους πως δεν υπήρχε καμιά υποχρέωση εκ μέρους τους να πληροφορήσουν τον παραπονούμενο για τη μη εξασφάλιση άδειας οικοδομής, και κατά συνέπεια δεν πρόέβρσαν ρητά ή σιωπηρά σε οποιαδήποτε παράσταση προς αυτόν. Πρόσθετα, συνεχίζει η εισήγηση του συνήγορου των εφεσείόντων, δεν αποδείκτικε πως ο παραπονούμενος προχώρησε στην αγορά επειδή επηρεάστηκε με οποιοδήποτε τρόπο από το ενδεχόμενο της ύπαρξης, ή μη, άδειας οικοδομής. Είτε υπήρχε ή δεν υπήρχε άδεια, θα προέβαινε στην αγορά των διαμερισμάτων. Το πιο σοβαρό όμως επιχείρημα του συνήγορου, όπως ο ίδιος το έθεσε, είναι πως ο Μ.Υ. Καμαρλίγκος, και ο ίδιος ο εφεσείων, όταν έκαμαν τη συμφωνία με τον παραπονούμενο πίστευαν καλοπροαίρετα πως θα εξασφάλιζαν, με κάποιον τρόπο, ανανέωση της άδειας οικοδομής.

10

15

20

Το πρωτόδικο Δικαστήριο ασχολήθηκε σε έκταση με τη νομική πτυχή της υπόθεσης και συμφωνούμε με την προσέγγισή του. Θα συνοψίσουμε τις δικές μας απόψεις πάνω στα νομικά ζητήματα που ήγειρε ο δικηγόρος των κατηγορουμένων. Η ουσία της υπόθεσης, με βάση βέβαια τα γεγονότα όπως αποδείκτικαν ενώπιον του Δικαστηρίου, είναι πως, όταν ο κατηγορούμενος έκαμνε στις 25.1.89 τη συμφωνία για αγορά των διαμερισμάτων, και πλήρωσε την προκαταβολή, οι κατηγορούμενοι γνώριζαν πως δεν μπορούσαν να αποπερατώσουν την πολυκατοικία γιατί δεν είχαν άδειαν οικοδομής σε ισχύ, ούτε μπορούσε να εκδοθεί τέτοια άδεια σύμφωνα με το άρθρο 14 (1) και (2) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου (δες και την απόφαση της Ολομέλειας του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην ΑΕ1213 **Δήμος Στροβόλου ν. Νίκου Βορκά κ.α.**, (1994) 3 Α.Α.Δ. 514. Επομένως, η ψευδής παράσταση συνίστατο στο γεγονός πως οι κατηγορούμενοι ανέλαβαν την υποχρέωση να παραδώσουν δύο διαμερίσματα σε ανεγειρόμενη πολυκατοικία τους, ενώ γνώριζαν πως η πολυκατοικία δεν μπορούσε να αποπερατωθεί. Η αναφορά στις

25

30

35

40

λεπτομέρειες του κατηγορητηρίου, για μη ύπαρξη άδειας οικοδομής, αποτελεί στοιχείο της ψευδούς παράστασης, που συνίσταται σ' αυτά που αναφέρουμε πιο πάνω.

5 Προβλήθηκε επίσης το επιχείρημα πως υπήρχε μαρτυρία, που αποδέκτηκε το πρωτόδικο Δικαστήριο, από τον ΜΚ5 Καμαρλίγγο, τον ίδιο τον κατηγορούμενο και τον ΜΥ2 Γ. Αντωνίου, κτηματομεσίτη, πως ήταν σύνηθες για οικοδομικές εταιρείες και ιδιώτες που ασχολούνται με την ανάπτυξη γης να κτίζουν χωρίς να εξασφαλίζουν προηγουμένως άδεια οικοδομής, γιατί δεν  
10 μπορούν να περιμένουν την έκδοση της πολεοδομικής άδειας και άδειας οικοδομής, που συνήθως εκδίδονται μετά από δύο χρόνια. Πάνω σ' αυτό το θέμα, ο συνήγορος είπε πως το Δικαστήριο δεν σχολιάζει καθόλου αυτή τη μαρτυρία, που θεωρεί πολύ σοβαρή, εφόσον άπτεται της ειλικρινούς πίστης των κατηγορουμένων πως θα μπορούσαν να προχωρήσουν στην ολοκλήρωση της οικοδομής, και επομένως δεν είχαν προβεί σε οποιαδήποτε ψευδή παράσταση στον παραπονούμενο.

20 Το επιχείρημα του δικηγόρου των εφεσεϊόντων, αν γίνει αποδεκτό, σημαίνει πως το Δικαστήριο υιοθετεί την πρακτική της παράνομης ανέγερσης οικοδομών και έτσι δημιουργήθηκε μια συνήθεια υπεράνω του νόμου, που αναμένεται να θεωρείται ως η ισχύουσα κατάσταση. Πάνω σ' αυτή δε την παρανομία καλείται το Δικαστήριο να δεχθεί πως βασίζεται η καλή πίστη των κατηγορουμένων πως θα εκδιδόταν η άδεια οικοδομής, και επομένως  
25 εισέπραξαν την προκαταβολή και δόσεις από τον παραπονούμενο χωρίς οποιαδήποτε ψευδή παράσταση.

Είναι περιττό να πούμε πως απορρίπτουμε έντονα τέτοια προσέγγιση. Με βάση τα γεγονότα της παρούσας υπόθεσης, και  
30 το σημειώνουμε ειδικά τούτο, η απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου είναι ορθή.

Η έφεση απορρίπτεται. Πολύ σοφά ενήργησε ο δικηγόρος του  
35 Ιου εφεσεϊόντα όταν έγκαιρα απέσυρε την έφεσή του και εναντίον της ποινής. Πάνω σ' αυτό απλώς παρατηρούμε πως ακόμη δεν έχουν επιστραφεί τα χρήματα που πλήρωσε ο παραπονούμενος για την αγορά των δύο διαμερισμάτων.

*Η έφεση απορρίπτεται.*