

11 Νοεμβρίου, 1996

[ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ANN TANIA DONOVAN DAVIES,

Αιτήτρια,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΔΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ/ Ή ΑΛΛΩΝ (ΑΡ. 2),

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 768/95)

Αλλοδαποί — Κτήση ακίνητης ιδιοκτησίας — Κεφ. 109 ως τροποποιήθηκε με τους Ν. 52/69 και Ν. 55/72 — Άρθρο 3, παράγραφοι 1 και 2(α) — Προϋποθέσεις κτήσης ακινήτου από αλλοδαπό — Ερμηνεία — Η εξουσία του Υπουργικού Συμβουλίου σχεδόν απόλυτη — Συνέπειες.

5

Διοικητικό Δίκαιο — Διοικητική πράξη — Βεβαιωτική πράξη σε αντίθεση προς εκτελεστή — Περιστάσεις του βεβαιωτικού χαρακτήρα στην κριθείσα περίπτωση.

10

Η αιτήτρια προσέβαλε τη μη χορήγηση σε αυτήν άδειας κτήσεως ακινήτου σύμφωνα με τη σχετική διαδικασία που προβλέπεται για τους αλλοδαπούς.

15

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

20

1. Ο σκοπός του νομοθετήματος είναι ο αυστηρός έλεγχος της απόκτησης από αλλοδαπό ακίνητης ιδιοκτησίας στην Κύπρο, έλεγχος που ανατίθεται μάλιστα στο ανώτατο εκτελεστικό όργανο της πολιτείας, το Υπουργικό Συμβούλιο. Προφανώς ο λόγος των διατάξεων του Νόμου να ξεκινά από το γεγονός πως η χώρα είναι μικρή σε έκταση και συνάμα ελκυστική σε ό,τι αφορά το φυσικό, περιβαλλοντικό της πλούτο και τα φιλόξενα αισθήματα των κατοίκων της. Είναι, επομένως, επιτακτικό να διασφαλιστεί πως ο γεωγραφικός τούτος χώρος ανήκει στους πολίτες του. Κατά συνέπεια η εκ του Νόμου άσκηση της εξουσίας που δίδεται στο Υπουρ-

25

γικό Συμβούλιο, να παρέχει δηλαδή σε αλλοδαπό άδεια κτήσεως ακίνητης ιδιοκτησίας, είναι μεν διακριτική, αλλά λειτουργεί στη βάση των πιο πάνω σκέψεων. Γι' αυτό και η κρίση του αρμοδίου οργάνου πάνω στο ζήτημα είναι σχεδόν απόλυτη. Δεν έλκει ο αλλοδαπός από το Νόμο οποιοδήποτε δικαίωμα, απλώς μπορεί να υποβάλει αίτηση για να του παραχωρηθεί. 5

2. Μολονότι δεν ηγέρθη ζήτημα ότι η προσβαλλόμενη απόφαση είναι επιβεβαιωτική προηγουμένων, εντούτοις, και σύμφωνα με τα γεγονότα που εκτέθηκαν πιο πάνω, το Υπουργικό Συμβούλιο έχει ουσιαστικά επαναβεβαιώσει 4 φορές την πρώτη απορριπτική του απόφαση στην αίτηση της προσφεύγουσας, που ελήφθη στις 31.8.87. Η επαναληπτική απόρριψη της αιτήσεως δεν γινόταν μετά από νέα έρευνα οποιονδήποτε καινούργιων στοιχείων. Η απόρριψη γινόταν για τον ίδιο λόγο, αυτόν που αναφέρεται στην τελευταία απόφαση. 10 15

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης των Καθ' ων η αίτηση με την οποία απέρριψαν το αίτημα της αιτήτριας για απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας. 20

Αμ. Θεοδούλου, για τον Αιτητή. 25

T. Πολυχρονίδου, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση.

Cur. adv. vult. 30

ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ.: Η αιτήτρια είναι Αγγλίδα η οποία επισκέπτεται μαζί με το σύζυγο και τα παιδιά της πολύ συχνά την Κύπρο. Επιθυμία της είναι να αποκτήσει ιδιόκτητη κατοικία στο χωριό Πισσούρι. Στις 9.9.85 με έγγραφη σύμβαση που καταρτίστηκε μεταξύ της και του ιδιοκτήτη Ιωάννη Κυριάκου αγόρασε ένα μικρό παλιό σπίτι, έναντι του ποσού των £19,000. Ο Κυριάκου απεβίωσε στις 10.1.86. Στις 10.10.86 η αιτήτρια υπέβαλε αίτηση στο Υπουργικό Συμβούλιο για άδεια απόκτησης ακίνητης ιδιοκτησίας στην Κύπρο, δυνάμει του άρθρου 3 του περί Κτήσεως Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Αλλοδαποί) Νόμου, Κεφ.109, όπως τροποποιήθηκε με τους Ν.52/69 και 55/72. Διαχειρίστρια της περιουσίας του Κυριάκου διορίστηκε μια από τις δυο θυγατέρες του. Η άλλη, που ζει μόνιμα στο εξωτερικό, με γραπτές παραστάσεις της στο Υπουρ-

γείο Εσωτερικών έφερε ένσταση στην παροχή άδειας στην αιτή-
τρια για να αποκτήσει το πατρικό της σπίτι. Ισχυρίστηκε μάλιστα
πως στο πωλητήριο έγγραφο πλαστογραφήθηκε η υπογραφή του
πατέρα της. Η διαφορά με την αδελφή της, τη διαχειρίστρια, πήρε
5 την άγουσα για τα Δικαστήρια, ενώ ενεπλάκη και η Αστυνομία για
τη διερεύνηση της καταγγελίας της περί πλαστογραφίας.

Η διοίκηση κατά την εξέταση της αίτησης διαπίστωσε πως και
ο σύζυγος της αιτήτριας είχε αγοράσει ένα χωράφι στο Πισσούρι.
10 Έγινε εισήγηση στους αντιπροσώπους δικηγόρους τους να υποβά-
λει και εκείνος αίτηση για άδεια απόκτησης ακίνητης ιδιοκτησίας,
ώστε και οι δυο αιτήσεις να εξεταστούν παράλληλα.

Στις 25.5.87 Υπουργική Επιτροπή εισηγήθηκε την απόρριψη της
15 αίτησης της προσφεύγουσας, εισήγηση η οποία εγκρίθηκε από το
Υπουργικό Συμβούλιο στις 31.8.87. Φαίνεται, μολονότι δεν είναι
καθαρό, πως ένας από τους λόγους που απορρίφθηκε η αίτηση εί-
ναι γιατί είχε αγοράσει και ο σύζυγος της κτήμα στην Κύπρο. Ο
άλλος λόγος είναι η εκκρεμοδικία μεταξύ των κληρονόμων ανα-
20 φορικά με την αυθεντικότητα του πωλητηρίου εγγράφου.

Η αιτήτρια, μέσω των δικηγόρων της, συνέχισε να προωθεί την
αίτησή της ζητώντας επανεξέταση. Στις 2.6.90 το Υπουργικό Συμ-
βούλιο την απέρριψε πάλι. Στις 20.3.92 επανήλθε ο δικηγόρος της
25 αιτήτριας πληροφορώντας το Υπουργικό Συμβούλιο πως ο
σύζυγός της είχε ήδη πωλήσει το χωράφι που αγόρασε, έτσι το ζεύ-
γος δεν θα είχε δυο ακίνητα στην Κύπρο.

Στο μεταξύ η ενιστάμενη αδελφή στην παροχή άδειας στην αιτή-
30 τρια για την απόκτηση του πατρικού σπιτιού από την αιτήτρια, με
επιστολές στο Υπουργείο Εσωτερικών επέμεινε στην ένστασή της. Η
ειδική επιτροπή, αποτελούμενη από τους γενικούς διευθυντές των
Υπουργείων Εσωτερικών, Οικονομικών, Δικαιοσύνης και Δημόσιας
35 Τάξεως, Εμπορίου Βιομηχανίας και Τουρισμού, Εργασίας και Κοι-
νωνικών Ασφαλίσεων, στους οποίους εκχωρήθηκε η εκ του Νόμου
εξουσία που έχει το Υπουργικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τον περί
Εκχωρήσεως της Ενασκήσεως των Εξουσιών των Απορρεουσών εκ
τινός Νόμου, Νόμον του 1962, Ν.23/62, απέρριψε εκ νέου την αίτηση,
40 λόγω της εκκρεμοδικίας της διαφοράς των κληρονόμων στο επίδικο
σπίτι. Η απόφαση αυτή κοινοποιήθηκε στο δικηγόρο της αιτήτριας
με επιστολή του Επάρχου, ημερ. 17.7.95, και είναι η προσβαλλόμενη.

“Το άρθρο 3 παραγρ.1 και 2(α) του βασικού Νόμου, όπως έχει
αντικατασταθεί με το άρθρο 3 του Ν.55/2, προβλέπει τα εξής:

3.-(1) Απαγορεύεται η υπό αλλοδαπού κτήσεις, άλλως ή αιτία θανάτου, ακινήτου ιδιοκτησίας άνευ προηγουμένης αδείας του Υπουργικού Συμβουλίου.

(2) Επί τη υποβολή αιτήσεως υφ' οιουδήποτε προσώπου, αλλοδαπού ή μη, προς χορήγησιν αδείας δια την υπό συγκεκριμένου αλλοδαπού ή υφ' οιουδήποτε αλλοδαπού κτήσεις ακινήτου ιδιοκτησίας.

(α) Το Υπουργικόν Συμβούλιον επιλαμβάνεται της αιτήσεως ταύτης αποφασίζει επ' αυτής και γνωστοποιεί εγγράφως την απόφασιν αυτού εις τον υποβαλόντα την αίτησιν μετά πάσης δυνατής ταχύτητος."

Είμαι της άποψης πως ο σκοπός του νομοθετήματος είναι ο αυστηρός έλεγχος της απόκτησης από αλλοδαπό ακίνητης ιδιοκτησίας στην Κύπρο, έλεγχος που ανατίθεται μάλιστα στο ανώτατο εκτελεστικό όργανο της πολιτείας, το Υπουργικό Συμβούλιο. Προφανώς ο λόγος των διατάξεων του Νόμου να ξεκινά από το γεγονός πως η χώρα μας είναι μικρή σε έκταση και συνάμα ελκυστική σε ό,τι αφορά το φυσικό, περιβαλλοντικό της πλούτο και τα φιλόξενα αισθήματα των κατοίκων της. Είναι, επομένως, επιτακτικό να διασφαλιστεί πως ο γεωγραφικός τούτος χώρος ανήκει στους πολίτες του. Κατά συνέπεια η εκ του Νόμου άσκηση της εξουσίας που δίδεται στο Υπουργικό Συμβούλιο, να παρέχει δηλαδή σε αλλοδαπό άδεια κτήσεως ακίνητης ιδιοκτησίας, είναι μεν διακριτική, αλλά λειτουργεί στη βάση των πιο πάνω σχέψεων. Γι' αυτό και η κρίση του αρμοδίου οργάνου πάνω στο ζήτημα είναι σχεδόν απόλυτη. Δεν έλκει ο αλλοδαπός από το Νόμο οποιοδήποτε δικαίωμα, απλώς μπορεί να υποβάλει αίτηση για να του παραχωρηθεί.

Μολονότι δεν ηγέρθη ζήτημα ότι η προσβαλλόμενη απόφαση είναι επιβεβαιωτική προηγουμένων, εντούτοις, και σύμφωνα με τα γεγονότα που εκθέτω πιο πάνω, το Υπουργικό Συμβούλιο έχει ουσιαστικά επαναβεβαιώσει 4 φορές την πρώτη απορριπτική του απόφαση στην αίτηση της προσφεύγουσας, που ελήφθη στις 31.8.87. Η επαναληπτική απόρριψη της αιτήσεως δεν γινόταν μετά από νέα έρευνα οποιονδήποτε καινούργιων στοιχείων. Η απόρριψη γινόταν για τον ίδιο λόγο, αυτόν που αναφέρεται στην τελευταία απόφαση.

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς οποιαδήποτε διαταγή για έξοδα.

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.