

20 Δεκεμβρίου, 1996

[ARTEMΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ  
ΑΥΙΟΣ ANDRONICOS DEVELOPMENT COMPANY LTD.,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ  
ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 62/94)

---

*Ακίνητη Ιδιοκτησία — Τίτλος — Όρος περιληφθείς στον τίτλο — Χαρακτηρισμός του ακινήτου ως χώρου εκκλησίας — Ο όρος παρέμεινε αδρανής — Η οποιαδήποτε δυνατότητα μεταβολής του ανάγεται στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου — Περιστάσεις.*

5

[Πέραν των ανωτέρω τίτλων η απόφαση του Δικαστηρίου διαβά-  
ζεται ως σύνολο].

*Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς  
έξοδα.*

10

### **Προσφυγή.**

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, το οποίο συμφώνησε με την αρμόδια αρχή, ότι η χρήση του επί-  
μαχου τεμαχίου ως χώρος εκκλησίας “ήταν καθορισμένη και νομι-  
κά κατοχυρωμένη”.

15

*Κ. Βελάρης, για τους Αιτητές.*

20

*Ελ. Κλεόπα, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αί-  
τηση.*

*Cur. adv. vult.*

ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ.: Πριν από 20 περίπου χρόνια η αιτήτρια εταιρεία υπέβαλε αίτηση διαιρέσεως σε οικοπέδα μεγάλου κτήματος της στην Κάτω Λακατάμια. Η άδεια εξεδόθη από την αρμόδια αρχή και ο διαχωρισμός υλοποιήθηκε. Στο ξεχωριστό τίτλο ενός από τα τεμάχια (αριθμός 1042 Φ.Σχ. ΧΧ4W1) που προέκυψαν μετά το διαχωρισμό, και που είναι εγγεγραμμένο επ' ονόματι της αιτήτριας, αναγράφεται δικαίωμα, που αποκαλώ για τους σκοπούς της παρούσας απόφασης ως εμπράγματο βάρος, αναφορικά με τη χρήση του ακινήτου που περιγράφεται ως "χώρος εκκλησίας".

Η αίτηση διαχωρισμού και η διαδικασία που ακολουθήθηκε είναι αυτή που προβλέπεται στα άρθρα 3(1)(γ) και 9(1)(γ) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ.96, όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα. Δεν ήταν όρος της άδειας διαιρέσεως ότι το επίμαχο τεμάχιο θα περιερχόταν στο δημόσιο, μιας και η οικοδόμηση εκκλησίας δεν περιλαμβάνεται στους όρους που μπορεί να επιβληθούν βάσει του άρθρου 9(1)(γ) του Νόμου. Γι' αυτό και το επίδικο τεμάχιο παραμένει εγγεγραμμένο στο όνομα της αιτήτριας, αλλά με την επιβάρυνση που αναφέρεται στον τίτλο εγγραφής.

Η αιτήτρια δεν πρόσβαλε κατά την έκδοση της άδειας διαιρέσεως τον επίδικο όρο, και βεβαίως δεν μπορεί να το κάνει σήμερα, 20 χρόνια μετά. Έτσι, μέσω του δικηγόρου της υπέβαλε ένσταση εναντίον συγκεκριμένης πρόνοιας στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας, όπου υιοθετείται η χρήση του τεμαχίου ως "χώρος εκκλησίας", ζητώντας να τροποποιηθεί ώστε να μετατραπεί σε οικιστικό και να αξιοποιηθεί. Η αιτήτρια εταιρεία υποστήριξε την εισήγησή της με βεβαίωση της Εκκλησιαστικής Επιτροπής Λακατάμιας και του Μακαριωτάτου Αρχιεπισκόπου ότι δεν υπάρχει πρόθεση να χρησιμοποιηθεί το επίμαχο τεμάχιο για να κτιστεί σ' αυτό εκκλησία γιατί η έκτασή του είναι ανεπαρκής. Μετά από μελέτη της αίτησης αυτής οι πολεοδομικές αρχές την απέρριψαν, για να ακολουθήσει ιεραρχική προσφυγή στο Υπουργικό Συμβούλιο. Το Υπουργικό Συμβούλιο συμφώνησε με την απόφαση της πολεοδομικής αρχής και στην αιτιολογημένη απόφασή του, της 29.11.93, που στάληκε στην αιτήτρια εταιρεία, αναφέρει πως η χρήση του επίμαχου τεμαχίου ως χώρος εκκλησίας "ήταν καθορισμένη και νομικά κατοχυρωμένη" πριν από την υιοθέτησή της από το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας και δεν έκρινε ορθό να μεταβληθεί η χρήση του αυτή.

Έχω μελετήσει με προσοχή την υπόθεση, δεδομένου ότι τα γεγονότα που συνοψίζω πιο πάνω είναι ιδιάζοντα. Έχω καταλήξει στο συμπέρασμα πως η οποιαδήποτε θεραπεία, αν υπάρχει, της αι-

τήτριας εταιρείας ανάγεται στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου. Για να αιτιολογήσω την κατάληξή μου αυτή θα πω πολύ λίγα, για να μην επέμβω στην πιθανή μελλοντική κρίση του αρμόδιου Δικαστηρίου. Έχω ήδη αναφέρει πως η διοικητική απόφαση, με την οποία δόθηκε στην αιτήτρια η άδεια διαιρέσεως του κτήματος της δεν προσεβλήθη. Το επίμαχο οικόπεδο παραμένει ιδιοκτησία της και είναι εγγεγραμμένο στον τίτλο της. Η προσβαλλόμενη απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, κατά τη γνώμη μου, ουσιαστικά λέει πως δεν μπορεί να επέμβει σε ιδιωτικά δικαιώματα που καθορίστηκαν μεταξύ του πρώην ιδιοκτήτη του κτήματος, που ήταν η Μονή Αρχαγγέλου υποκείμενη στη Μονή Κύκκου, και της αγοραστρίας, τώρα ιδιοκτήτριας αιτήτριας εταιρείας.

Για σκοπούς μόνο της παρούσας απόφασης, παρατηρώ ότι το υπό συζήτηση εμπράγματο βάρος, προφανώς ενεγράφη δυνάμει του άρθρου 11(1) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις Νόμου), Κεφ.224, αλλά δεν προχωρώ να εκφράσω οποιαδήποτε γνώμη για τα νομικά ζητήματα που μπορεί να εγείρονται στην υπόθεση. Η οποιαδήποτε αξίωση της αιτήτριας εταιρείας, που δυνατό να προκύπτει από τον ισχυρισμό της πως δεν είναι εφαρμόσιμος ο περιορισμός που τέθηκε στον τίτλο της, στρέφεται ενάντια αυτού υπέρ του οποίου ενεγράφη ο περιορισμός, και ο τελευταίος εν πάση περιπτώσει δεν προσετέθη ως ενδιαφερόμενο μέρος στην παρούσα διαδικασία. Μετά την επίλυση της διαφοράς αυτής από το αρμόδιο Δικαστήριο, που προκύπτει μεταξύ της αιτήτριας και αυτού υπέρ του οποίου ενεγράφη ο περιορισμός, και δεν εκφέρω άποψη ποιος είναι, δυνατό να παρέμβει πάλιν η διοίκηση. Αυτά όμως είναι ζητήματα για τα οποία δεν μπορώ να προτείνω οποιαδήποτε πορεία.

Η προσφυγή απορρίπτεται. Ενόψει των νομικών σημείων που ηγήθησαν σε αυτή δεν επιδικάζονται έξοδα.

*Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*