

10 Μαΐου, 1994

[Α. Ν. ΛΟΪΖΟΥ, Πρόεδρος]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

F.W. WOOLWORTH & CO. (CYPRUS) LTD.,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ  
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ ΚΑΙ/Η ΑΛΛΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 423/89)

---

Προσφυγή βάσει του Άρθρου 146 του Συντάγματος — Προθεσμία — Αναστολή και διακοπή της — Η καταχώριση αίτησης σε αναρμόδιο Δικαστήριο δεν διακόπτει την προθεσμία — Εκπρόθεσμη η προσφυγή στην κριθείσα περίπτωση.

5

Ερμηνεία — Ερμηνεία Νόμου — Άρθρο 65(B)(1) του Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224 — Η ορθή ερμηνεία — Συνέπειες στην κριθείσα περίπτωση.

10

Ακίνητη Ιδιοκτησία — Εκτίμηση — Ζήτημα κατά πόσο ένα κτίμα που τελεί υπό μίσθωση μειονεκτεί σε αξία ή όχι — Η λύση στην κριθείσα περίπτωση.

15

Προσφυγή βάσει του Άρθρου 146 του Συντάγματος — Λόγοι Ακυρώσεως — Πλάνη περί το Νόμο — Ακυρότητα.

20

Με την προσφυγή προσεβλήθη κατά βάση η εκτίμηση της ακίνητης ιδιοκτησίας, που αγόρασαν οι αιτητές, στην οποία προέβη το Κτηματολόγιο, εκτίμηση που οι αιτητές θεώρησαν υπέρρογη λόγω και της αγνόησης από τους καθ' ων η αίτηση ότι το ακίνητο τελούσε υπό μακροχρόνια μίσθωση με την αιτιολογία ότι η μίσθωση αυτή δεν είχε εγγραφεί σύμφωνα με το Άρθρο 65(B)(1) του Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

1. Πριν προχωρήσει στην εξέταση της αιτήσεως πάνω στην ουσία, θα ήθελε να εξετάσει κατά πόσο η παρούσα προσφυγή καταχωρήθηκε μέσα στον προβλεπόμενο από το Άρθρο 146.3 του Συντάγματος χρόνο των εβδομηνταπέντε ημερών. Η προσφυγή καταχωρήθηκε στις 15 Ιουνίου του 1989, ενώ η προσβαλλόμενη απόφαση κοινοποιήθηκε στους αιτητές με την επιστολή ειδοποίησης ημερομηνίας 27 Οκτωβρίου 1988. 5 10

Είναι προφανές ότι η προσφυγή δεν έχει καταχωρηθεί μέσα σε εβδομηνταπέντε μέρες από την ημερομηνία κατά την οποία οι αιτητές έλαβαν γνώση της επίδικης απόφασης όπως ορίζεται από το πιο πάνω Άρθρο του Συντάγματος. Παρόλο ότι το ζήτημα της προθεσμίας δεν έχει εγερθεί από τους καθ' ων η αίτηση, το Δικαστήριο είναι υποχρεωμένο να το εξετάσει, ex proprio motu, σύμφωνα με τη νομολογία του Δικαστηρίου τούτου. 15

Στην κρινόμενη προσφυγή οι αιτητές προσέφυγαν πρώτα στο Επαρχιακό Δικαστήριο και καταχώρησαν την παρούσα προσφυγή μετά τη λήξη της προθεσμίας των εβδομηνταπέντε ημερών και αφού προηγήθηκε η απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου σχετικά με τη συνταγματικότητα του σχετικού νόμου. Είναι νομολογημένο ότι η πιο πάνω συνταγματική πρόνοια είναι επιτακτική και πρέπει να τυγχάνει εφαρμογής σε όλες τις περιπτώσεις προς το δημόσιο συμφέρον. 20 25

Το ζήτημα που εγείρεται για εξέταση είναι κατά πόσο το ένδικο μέσο που καταχωρήθηκε στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας αναστέλλει ή διακόπτει την πιο πάνω προθεσμία των εβδομηνταπέντε ημερών. Η καταχώριση της αίτησης σε αναρμόδιο Δικαστήριο δεν διακόπτει την προθεσμία των εβδομηνταπέντε ημερών η οποία προβλέπεται από την παράγραφο 3 του Άρθρου 146 του Συντάγματος. Για το λόγο αυτό η προσφυγή απορρίπτεται σαν εκπρόθεσμη. 30 35

2. Το Δικαστήριο παρέθεσε όμως και την άποψή του επί της ουσίας της προσφυγής έτσι ώστε να υπάρξει το σκεπτικό σε περίπτωση που θα κριθεί από την Ολομέλεια ότι η πιο κάτω νομική προσέγγιση είναι εσφαλμένη. 40

Πρώτο σημείο πάνω στο οποίο καλείται το Δικαστήριο να αποφασίσει είναι κατά πόσο οι καθ' ων η αίτηση ορθά και νόμιμα δεν έλα-

βαν υπόψη τη μίσθωση του ακινήτου για σκοπούς εκτίμησης.

5 Οι λόγοι για τους οποίους οι καθ' ων η αίτηση δεν έλαβαν υπόψη την πιο πάνω συμφωνία φαίνονται στην έκθεση εκτίμησής των και  
10 ανάγονται στη μη εγγραφή της μισθώσεως στα μητρώα του Κτηματολογίου. Νομικό υπόβαθρο της σχετικής απόφασης φαίνεται να ήταν το Άρθρο 65(B)(1) του Κεφ.224. Με βάση την ορθή ερμηνεία του Άρθρου 65(B)(1) η εγγραφή της μισθώσεως έχει σαν συνέπεια την μη απόκτηση εμπράγματος δικαιώματος λόγω της μίσθωσης.

15 Αυτό δεν είναι το ζητούμενο στην κρινόμενη υπόθεση. Το θέμα είναι κατά πόσο άσχετα με την εγγραφή της μισθώσεως, ένα κτήμα το οποίο βρίσκεται υπό μίσθωση μειονεκτεί ή όχι σε ό,τι αφορά την αξία του κατά τη λήψη της επίδικης απόφασης. Οι καθ' ων η αίτηση δεν έχουν κατευθύνει το νού τους προς αυτή την κατεύθυνση. Απλώς αγνόησαν το γεγονός της μίσθωσης επειδή δεν είχε εγγραφεί. Ωστόσο η μίσθωση αποτελούσε ένα γεγονός. Η μη εγγραφή της δεν της αφαιρεί οποιοδήποτε πλεονέκτημα ή μειονέκτημα έχει έναντι παρόμοιου ακινήτου το οποίο δεν υπόκειται σε μίσθωση. Οι καθ' ων η αίτηση με το να αγνοήσουν το γεγονός της μίσθωσης επειδή η μίσθωση δεν είχε εγγραφεί σύμφωνα με το Άρθρο 65(B)(1) του Κεφ. 224 και με το να μην προχωρήσουν να αποφασίσουν περί των τυχόν επιπτώσεων της μίσθωσης πάνω στην αξία του ακινήτου έχουν ενεργήσει κάτω από πλάνη περί το Νόμο.

- 25
3. Είναι νομολογιακά θεσμοθετημένο ότι η απόφασή που λαμβάνεται κάτω από νομική πλάνη είναι άκυρη.
- 30
4. Αναφορικά με το κατά πόσο η επίδικη απόφαση για επιβολή δικαιωμάτων μεταβίβασεως ήταν λογικά επιτρεπτή, το Δικαστήριο υιοθέτησε επί του πιο πάνω νομικού θέματος το σκεπτικό της υπόθεσης *Westpark v. Δημοκρατίας* και έκρινε ότι η επίδικη απόφαση ήταν εύλογα επιτρεπτή στους καθ' ων η αίτηση με βάση το υλικό το οποίο είχαν ενώπιόν τους.

35

*Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

40 *Apex Ltd v. Argyridou (1989) 1 C.L.R. 265,*

*Cyprus Palestine Plantations Co. Ltd. v. Republic (1965) 3 C.L.R. 271,*

*Soteriou v. Republic (1966) 3 C.L.R. 83,*

<i>Paschali v. Republic</i> (1966) 3 C.L.R. 593,	
<i>Ioannou v. Republic</i> (1978) 3 C.L.R. 276,	
<i>Leonida v. Attorney-General</i> (1978) 3 C.L.R. 247,	5
<i>Christodoulou v. Republic</i> (1967) 3 C.L.R. 50,	
<i>Iacovides v. Republic</i> (1966) 3 C.L.R. 191,	
<i>Kolokos v. Republic</i> (1965) 3 C.L.R. 558,	10
<i>Georghiades v. Republic</i> (1982) 3 C.L.R. 659,	
<i>Makrides v. Republic</i> (1967) 3 C.L.R. 147,	15
<i>Ieronimides v. Republic</i> (1988) 3 C.L.R. 2657,	
<i>Protopapa v. Republic</i> (1989) 3 C.L.R. 528,	
<i>Λυσιώτης v. Δημοκρατίας</i> (1990) 3 Α.Α.Δ. 16,	20
<i>Mazmanian v. Δημοκρατίας</i> (1989) 3 Α.Α.Δ. 3361,	
<i>Westpark Limited v. Δημοκρατίας</i> (1990) 3 Α.Α.Δ. 915,	25
<i>Megalemos v. Republic</i> (1968) 3 C.L.R. 581,	
<i>Protopapa v. Republic</i> (1967) 3 C.L.R. 411,	
<i>Pappous v. Republic</i> (1966) 3 C.L.R. 77,	30
<i>Varnava v. Republic</i> (1968) 3 C.L.R. 566,	
<i>Christodoulidou v. Republic</i> (1968) 3 C.L.R. 57,	35
<i>Iacovides v. Republic</i> (1966) 3 C.L.R. 212,	
<i>Demetriou v. Republic</i> (1968) 3 C.L.R. 444.	
	40

### **Προσφυγή.**

Προσφυγή εναντίον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση με την οποία η κατά την 9.8.1988 αγοραία αξία της ακίνητης περιουσίας

- (συμπεριλαμβανομένων των κτιρίων) με Αρ. Εγγραφής 3807, Φ/Σχ. 54.31 Τεμ. 914, Ενορία Τρουπιώτης Λευκωσία, την οποία αγόρασαν οι αιτητές δυνάμει Πωλητηρίου Εγγράφου ημερομηνίας 1.8.1988 εκτιμήθηκε από τους καθ' ων η αίτηση σε Λ.Κ.1.350.000 αντί σε Λ.Κ. 835.000.

- 5 Α. Ταλιαδώρος, για Κ. Χρυσστομή και Αλεξάνδρου για Τ. Παπαδόπουλο, για τους Αιτητές.
- 10 Γ. Κυριακίδου, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση.

*Cur. adv. vult.*

- 15 Α. Ν. ΛΟΪΖΟΥ, Π.: Με την παρούσα προσφυγή της η αιτήτρια εταιρεία, στη συνέχεια οι αιτητές, ζητά τις ακόλουθες θεραπείες:

- 20 “(α) Δήλωση του Δικαστηρίου ότι η πράξη και/ή απόφαση των καθ' ων η αίτηση με αρ.φακ.Π.5539/88 που κοινοποιήθηκε στους αιτητές με την επιστολή/ειδοποίηση ημερομηνίας 27.10.με την οποία η κατά την 9.8.1988 αγοραία αξία της ακίνητης περιουσίας (συμπεριλαμβανομένων των κτιρίων) με Αρ. Εγγραφής 3807, Φ/Σχ. 54.3.1 Τεμ.914, Ενορία Τρουπιώτης Λευκωσία, την οποία αγόρασαν οι αιτητές δυνάμει
- 25 Πωλητηρίου Εγγράφου ημερομηνίας 1.8.1988 και/ή δυνάμει Δήλωσης Μεταβίβασης ημερομηνίας 9.8.1988, εκτιμήθηκε από τους καθ' ων η αίτηση σε Λ.Κ.1.350.000 αντί σε Λ.Κ.835.000, και επιβλήθηκε στους αιτητές το ποσό των £107.000, αντί του ποσού £65.800 σαν τέλη εγγραφής τίτλου
- 30 της πιο πάνω ακίνητης περιουσίας, είναι άκυρη και στερείται οποιουδήποτε νόμιμου αποτελέσματος.

- 35 (β) Δήλωση του Δικαστηρίου ότι η πράξη και/ή απόφαση των καθ' ων η αίτηση να επιστρέψουν και/ή η άρνηση και/ή η παράλειψή τους να επιστρέψουν το ποσό των Λ.Κ.13.200 που πλήρωσαν οι αιτητές επιπλέον του ποσού των Λ.Κ.65.800 που έπρεπε να πληρώσουν σαν τέλη εγγραφής τίτλου της πιο πάνω ακίνητης περιουσίας είναι άκυρη και στερείται οποιουδήποτε νόμιμου αποτελέσματος.”

- 40 Οι αιτητές είναι εταιρεία περιορισμένης ευθύνης, γραμμένη σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113 και διεξάγει εργασίες στην Κύπρο. Την 1 Αυγούστου 1988 υπογράφηκε Πωλητήριο Έγγραφο (Τεκμήριο 1) μεταξύ της κυρίας Μαρίας Κων-

σταντίνου Κουλουμπρή, από τη Λευκωσία και των αιτητών, σύμφωνα με το οποίο η κα Κουλουμπρή πώλησε στους αιτητές την ακίνητη περιουσία της με Αφ. Εγγραφής 3807, Φ/Σχ. 54.3.Ι, Τεμάχιο 914, Ενορία Τρυπηώτης, Λευκωσία, συμπεριλαμβανομένων όλων των οικοδομών που είχαν ανεγερθεί στο Τεμάχιο και υποκείμενης της περιουσίας σε οποιαδήποτε νομικές δεσμεύσεις ή ενοικιάσεις. Το τίμημα πώλησης της πιο πάνω ακίνητης περιουσίας συμφωνήθηκε στο ποσό των Λ.Κ.835.000. Το Πωλητήριο Έγγραφο κατατέθηκε στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λευκωσίας και την 9 Αυγούστου 1988 έγινε η σχετική Δήλωση Μεταβίβασης του ακινήτου προς τους αιτητές, αφού πλήρωσαν το ποσό των Λ.Κ.79.000 σαν τέλη εγγραφής του τίτλου. Τα τέλη αυτά, τα οποία πληρώθηκαν από τους αιτητές με επιφύλαξη των δικαιωμάτων τους, υπολογίστηκαν με βάση προκαταρκτική εκτίμηση των καθ' ων η αίτηση, σύμφωνα με την οποία η αγοραία αξία του ακινήτου ανερχόταν στο ποσό των Λ.Κ.1.000.000.

Το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λευκωσίας με επιστολή του ημερομηνίας 27 Οκτωβρίου 1988 (Τεκμήριο 2), ειδοποίησε τους αιτητές ότι η αγοραία αξία του ακινήτου εκτιμήθηκε σε Λ.Κ.1.350.000 και τα τέλη εγγραφής τίτλου πάνω στην αγοραία αξία, όπως είχε εκτιμηθεί από το Κτηματολόγιο, ανέρχονταν σε Λ.Κ.107.000. Επειδή οι αιτητές είχαν ήδη πληρώσει Λ.Κ.79.000 απέμενε σαν υπόλοιπο το ποσό των Λ.Κ.28.000. Η επιστολή αυτή, το περιεχόμενο της οποίας αποτελεί το αντικείμενο της προσφυγής αυτής, σε όση έκταση είναι σχετικό, είναι το ακόλουθο:

“Κοινοποίηση σύμφωνα με την παράγραφο 3(β)(iv) του Πίνακα.

Κυρίας F. W. WOOLWORTH & CO (CYPRUS) LTD, Παλιός δρόμος Λευκωσίας-Λεμεσού, Μέγαρο Σιακόλα, Αθαλάσσα-ΛΕΥΚΩΣΙΑ.

Σας ειδοποιώ ότι η αγοραία αξία του ακινήτου, που η Μαρία Κωνσταντίνου Κουλουμπρή από Λευκωσία σας μεταβίβασε στις 9.8.1988 και που περιγράφεται πιο κάτω, εκτιμήθηκε από εμέ στο ποσό που φαίνεται στον πιο κάτω Πίνακα δίπλα από την περιγραφή του ακινήτου.

ΠΙΝΑΚΑΣ

5	Πόλη Χωριό Ενορία	Αριθμ. Εγγρα- φής	Παραπομπή στο σχεδ. Φύλλο/Σχέδιο Τεμ. Τμήμα	Είδος ακινήτου	Εκταση Σ.Πρ.Τ.π.	Μερίδιο	Αγοραία Αξία
	Τριπυώτης	3807	XXI/54.3.I 914	Κτίρια	-----	όλον	£1.350,00

10 2. Τα τέλη εγγραφής τίτλου πάνω στην αγοραία αξία όπως έχει εκτιμηθεί είναι ..... £107.000,00  
 Πληρώθηκαν ..... £ 79.000,00

Υπόλοιπο ..... £ 28.000,00

15 3. Σας καλώ να καταβάλετε το ποσό που αναφέρεται πιο πάνω μέσα σε τριάντα (30) μέρες από σήμερα.

20 4. Το περίσσευμα θα σας επιστραφεί με επιταγή.

5. Αν δεν συμφωνείτε με την εκτίμηση της αγοραίας αξίας μπορείτε να υποβάλετε έφεση στο Επαρχιακό Δικαστήριο μέσα σε τριάντα (30) μέρες από την ημερομηνία που ταχυδρομήθηκε η κοινοποίηση αυτή.”

25 Όπως ισχυρίζονται οι αιτητές η κατά το χρόνο μεταβίβασης αγοραία αξία του ακινήτου συνέπιπτε με την τιμή πώλησής του και ανερχόταν σε Λ.Κ.835.000 και ότι τόσο η προκαταρκτική όσο και η τελική εκτίμηση της αγοραίας αξίας από το Διευθυντή είναι λανθασμένες. Οι καθ' ων η αίτηση δεν έλαβαν, όπως υποστηρίζουν οι αιτητές, προφανώς υπόψη τις νομικές δεσμεύσεις και/ή το νομικό καθυστάς της ακίνητης περιουσίας, που προκύπτουν από Συμφωνία Ενοικίασης του ακινήτου ημερ. 21 Σεπτεμβρίου 1972 και Συμφωνία Υπενοικίασης ημερ. 24 Αυγούστου 1972. Οι Συμφωνίες αυτές, οι 30 35 οποίες είχαν τεθεί υπόψη του Κτηματολογίου, παρουσιάστηκαν σαν Τεκμήρια 3 και 4 στην αίτηση αντίστοιχα.

40 Οι αιτητές καταχώρησαν στις 25 Νοεμβρίου 1988 στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας την Αίτηση/Έφεση αρ. 207/88, με την οποία ζητούσαν την ακύρωση της πιο πάνω απόφασης των καθ' ων η αίτηση, συμμορφούμενοι έτσι:

(α) με την υπόδειξη των καθ' ων η αίτηση, που αναγραφόταν στην επιστολή/ειδοποίηση ημερ. 27 Οκτωβρίου 1988 (Τεκμή-

ριο 2) ότι “Αν δεν συμφωνείτε με την εκτίμηση της αγοραίας αξίας μπορείτε να υποβάλετε έφεση στο Επαρχιακό Δικαστήριο μέσα σε τριάντα (30) μέρες από την ημερομηνία που ταχυδρομήθηκε η κοινοποίηση αυτή”.

(β) με τις διατάξεις του περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμου Κεφ. 219, όπως τροποποιήθηκε από τους Νόμους 10/65, 81/70, 61/73, 31/76, 66/79, 15/80 και 2/82.

(γ) με τις διατάξεις του άρθρου 80 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου Κεφ. 224, και

(δ) με τις διατάξεις των περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Κανονισμών του 1956.

Κατά ή περί την 8 Ιουνίου 1989 οι αιτητές πληροφορήθηκαν ότι σύμφωνα με απόφαση της Ολομέλειας του Ανώτατου Δικαστηρίου, στην **WESTPARK LTD v. Κυπριακής Δημοκρατίας μέσω του Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας** (1989) 3 Α.Α.Δ. 897 “η πρόνοια της δεύτερης επιφύλαξης της παραγράφου 3(β)(IV) του Πίνακα Α του Άρθρου 3 του Κεφ. 219, όπως τροποποιήθηκε από το Νόμο 66/79, άρθρο 2, το οποίο δίδει δικαιοδοσία στο Επαρχιακό Δικαστήριο, είναι άκυρη ως αντιβαίνουσα τις διατάξεις του Άρθρου 146(1) του Συντάγματος, που δίδει αποκλειστική δικαιοδοσία στον τομέα αυτό στο Ανώτατο Δικαστήριο”.

Για τον πιο πάνω λόγο οι αιτητές έδωσαν οδηγίες στους δικηγόρους τους και καταχωρήθηκε η προσφυγή αυτή στις 15 Ιουνίου 1989.

Οι σχετικές νομοθετικές διατάξεις στις οποίες στηρίζονται οι προσβαλλόμενες αποφάσεις περιλαμβάνονται στον περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμο Κεφ. 219 όπως τροποποιήθηκε από τους Νόμους 10/65, 81/70, 61/73, 31/76, 15/80 και 2/82.

Ο “ΠΙΝΑΞ” του Κεφ. 219, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 2 του Τροποποιητικού Νόμου 66/79, προβλέπει τα ακόλουθα:



ΠΙΝΑΞ  
(Άρθρον 3)

5 ΠΙΝΑΞ ΤΕΛΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΕΠΙΒΑΗΤΕΩΝ ΚΑΙ  
ΕΙΣΠΡΑΚΤΕΩΝ ΥΠΟ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΚΑΙ ΧΩ-  
ΡΟΜΕΤΡΙΚΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΕΠΙ ΖΗΤΗΜΑΤΩΝ ΑΦΟΡΩ-  
ΝΤΩΝ ΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΟΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΝ

- 10 1. ....  
2. ....  
3. Εγγραφή Τίτλου (καταβλητέα υπό του εγγραφισμένου προ-  
σώπου)  
(α) .....  
15 (β) δυνάμει δηλώσεως μεταβιβάσεως -  
(ι) .....  
(ιι) .....  
(ιιι) .....  
(ιν) διά πωλήσεως, άλλως ή υπό γονέως προς τέκνο, του  
τέλους υπολογιζόμενου επί του τιμήματος πωλήσεως  
20 βάσει της εν τω Κεφαλαίω 17 κλίμακος:

25 Νοείται ότι οσάκις ο Διευθυντής δεν ικανοποιείται ότι  
το δηλωθέν τίμημα πωλήσεως αντιπροσωπεύει την αγο-  
ραία αξίαν του ακινήτου κατά την ημερομηνίαν καθ' ήν  
συνεφωνήθη η πώλησις ο Διευθυντής δύναται, κατά την  
κρίσιν του, να επιβάλη και εισπράξη τέλος βά-  
σει.....”.

30 Η έννοια του όρου “αγοραία αξία” ανευρίσκεται στο άρθρο 2  
του Κεφ. 219, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 2(β) του  
Τροποποιητικού Νόμου 61/73:

35 “αγοραία αξία”, εν σχέσει προς ακίνητον, σημαίνει το  
ποσόν το οποίον το ακίνητον τούτο θα απέφευρεν εάν  
επωλείτο εκουσίως εν τη ελευθέρα αγορά”.

40 Είναι εισήγησι των αιτητών ότι η “αγοραία αξία” ενός ακινήτου,  
δηλαδή “το ποσό το οποίον θα απέφερε εάν επωλείτο εν τη ελευθέ-  
ρα αγορά”, κρίσταται αναμφίβολα μείωσι - και μάλιστα ουσιώδη -  
όταν το ακίνητο κατά την ημερομηνία πώλησής του είναι δεσμευμέ-  
νο με Μίσθωσι, η συνολική διάρκεια της οποίας ανέρχεται σε 21  
χρόνια (από 1.8.1988 μέχρι 20.9.2009).

Επιπλέον ότι από το περιεχόμενο της Έκθεσις Εκτίμησις, που

επισυνάπτεται στην Ένσταση, συνάγεται ότι οι καθ' ων η αίτηση παρόλο ότι γνώριζαν την ύπαρξη και το περιεχόμενο της πιο πάνω Συμφωνίας Ενοικίασης (Τεκμήριο "3" στην Αίτηση Ακύρωσης) εν τούτοις θεώρησαν ορθό να μην την λάβουν υπόψη για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας του επίδικου ακινήτου. Το γεγονός αυτό φαίνεται στην Έκθεση Εκτίμησης και ιδιαίτερα στη δεύτερη και τρίτη παράγραφο της σελίδας 2, όπου αναφέρεται ότι:

“.....  
..... Οι μισθώσεις (LEASES) δεν ενεγράφησαν στα μητρώα του Κτηματολογίου. Σύμφωνα με τη δήλωση του αγοραστή στη Δήλωση Μεταβίβασης αυτές έχουν εμφοσηγηθεί και προσβληθεί στο Ανώτατο Δικαστήριο. Δεδομένου ότι οι συμφωνίες αυτές δεν ενεγράφησαν στα μητρώα του Κτηματολογίου, για σκοπούς εκτίμησης το κτήμα εκτιμάται σαν 'FREEHOLD' με ελεύθερη κατοχή.”

Από το πιο πάνω απόσπασμα συνάγεται ότι οι καθ' ων η αίτηση δεν έλαβαν υπόψη κατά τον καθορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου το γεγονός ότι τούτο ήταν δεσμευμένο μέχρι το 2009 με γραπτή Σύμβαση Μισθώσεως, διότι η Συμφωνία αυτή δεν “ενεγράφη στα μητρώα του Κτηματολογίου”, εννοώντας προφανώς ότι δεν εγγράφη όπως προβλέπεται από το άρθρο 65B του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμου Κεφ. 224.

Υποστηρίχθηκε ότι ο πιο πάνω συλλογισμός και η ερμηνεία που έδωσαν οι καθ' ων η αίτηση στις διατάξεις του άρθρου 65B του Κεφ. 224 είναι νομικά αστήρικτος ή και εντελώς αυθαίρετος.

Το άρθρο 65B(1) του Κεφ. 224 όπως έχει εισαχθεί από το άρθρο του Νόμου 2/78, αναφέρει τα ακόλουθα:

65-(1) Οσάκις ακίνητος ιδιοκτησία εκμισθούται διά περίοδον υπερβαίνουσαν τα δεκαπέντε έτη, ουδέν εμπράγματον δικαίωμα κτάται διά της μισθώσεως εκτός εάν, τηρουμένων των διατάξεων του παρόντος Μέρους, αυτή εγγραφή συμφώνως προς τα διατάξεις του παρόντος άρθρου”.

Υποστηρίχθηκε επίσης ότι η ορθή λεκτική και γραμματική ερμηνεία της πιο πάνω διατάξεως είναι ότι σε περίπτωση κατά την οποία μία Μίσθωση δεν εγγράφεται στο Κτηματολόγιο, παρόλο που η διάρκειά της υπερβαίνει τα 15 έτη, η εγκυρότητα και νομική ισχύς της Μίσθωσης δεν επηρεάζεται με οποιοδήποτε τρόπο. Η Μίσθωση είναι καθ' όλα νομικά έγκυρη. Η μόνη επίπτωση της μη εγγραφής

της Μίσθωσης είναι ότι ο ενοικιαστής (μισθωτής) δεν αποκτά λόγω της Μίσθωσης οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα επί της εκμισθωθείσας ακινήτου ιδιοκτησίας.

- 5 Μια άλλη εισήγηση ήταν ότι η φύση και η έκταση του εμπραγμα-  
του δικαιώματος που αποκτά ο μισθωτής επί της εκμισθωθείσας  
ακινήτου ιδιοκτησίας - σε περίπτωση που η Μίσθωση εγγραφεί στα  
Μητρώα του Κτηματολογίου - καθορίζεται στο άρθρο 65Γ του Κεφ.  
224. Σχετικές επίσης είναι και οι διατάξεις του άρθρου 65Δ του ιδί-  
10 ου Νόμου.

- Σύμφωνα με τους αιτητές η νομική ισχύς και εγκυρότητα της  
Σύμβασης Ενοικίασης ημερ. 21 Σεπτεμβρίου 1972 (Τεκμήριο 3 στην  
Ένσταση) επιβεβαιώθηκε και από το Ανώτατο Δικαστήριο στην  
15 **APEX LTD v. MARY ARGYRIDOU** (1989) 1 C.L.R. 265.

- Σύμφωνα με τα γεγονότα της πιο πάνω υπόθεσης, η Μαρί Αργυ-  
ρίδου (ιδιοκτήτρια του επίδικου ακινήτου μετά από κληρονομική  
διαδοχή) καταχώρησε αίτηση στο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων  
20 Λευκωσίας με την οποία ζητούσε την έξωση του Ενοικιαστή (APEX  
LTD) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11(1)(ε). Ο δικηγόρος  
της APEX LTD υπέβαλε, μεταξύ άλλων, την προδικαστική ένσταση  
ότι η υπόθεση δεν ενέπιπτε στη σφαίρα του περί Ενοικιοστασίου  
Νόμου του 1983 (Νόμος 23 του 1983) αλλά το Δικαστήριο Ελέγχου  
25 Ενοικιάσεων την απέρριψε.

- Η Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου ανέτρεψε κατ' έφεση  
την απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου αναφέροντας, μεταξύ  
άλλων, τα ακόλουθα στις σελίδες 270-271:

- 30 “The agreement between the parties in this case is commonly  
known in England as a ‘building lease’ and no provision is made in  
the Rent Control Laws about these contracts and indeed there is no  
statutory provision in Cyprus regulating building leases. In  
35 England, the English legislation cannot be relied upon as guidance  
in Cyprus. Consequently, we have to look at the agreement  
between the parties and decide whether it comes within the ambit  
of the Rent Control Law 1983 (law 23/83).

- 40 Με τον όρο “agreement” στο πιο πάνω απόσπασμα εννοούσε τη  
Συμφωνία Ενοικίασης ημερ. 21 Σεπτεμβρίου 1972 του επίδικου ακι-  
νήτου - (Τεκμήριο “3” στην Αίτηση Ακύρωσης).

Και συνεχίζει στη σελίδα 272 της απόφασης:

“We conclude that the contract entered into between the parties leaves no room for doubt that the appellant leased a plot of land on which he erected a plot, and that the building for all intents and purposes belongs to the tenant and not to the owner for exploitation, use or occupation purposes. The owner of the land will be entitled to possess it upon the expiry of the agreement, albeit he is the owner of the building against third parties. 5

For all the above reasons, we conclude that this case does not come within the ambit of the Rent Control Law 1983, nor within the ambit of the Rent Restriction Law, No. 36/75”. 10

Οι αιτητές υποστήριξαν ότι η πιο πάνω απόφαση αποτελεί δεδικασμένο αναφορικά με τη νομική ισχύ και εγκυρότητα της Συμφωνίας Ενοικίασης ημερ. 21 Σεπτεμβρίου 1972, που καταρτίστηκε μεταξύ του ιδιοκτήτη του επίδικου ακινήτου και της APEX LTD σαν ενοικιαστού. Κατά συνέπεια η απόφαση των καθ’ ων η αίτηση να μη λάβουν υπόψη το γεγονός ότι το επίδικο ακίνητο θα είναι δεσμευμένο μέχρι το 2009 με Σύμβαση Μίσθωσης, δεν μπορεί παρά να θεωρηθεί ότι στερείται νομικής βάσης. 15 20

Τόνισαν δε ότι η Έκθεση Εκτίμησης, που επισυνάπτεται στην Ένσταση των καθ’ ων η αίτηση, ετοιμάστηκε στις 24 Απριλίου 1989, δηλαδή προτού εκδοθεί η απόφαση του Δικαστηρίου στην πιο πάνω Πολιτική Έφεση *Apex Ltd v. Mary Argyridou* (1989) 1 C.L.R. 265. Ως εκ τούτου οι καθ’ ων η αίτηση πιθανόν να είναι διατεθειμένοι να αναθεωρήσουν τις προσβαλλόμενες αποφάσεις τους, τώρα που έλαβαν γνώση της πιο πάνω απόφασης του Δικαστηρίου. 25

Οι αιτητές υπογράμμισαν ότι η πρακτική του Κτηματολογίου είναι να θεωρεί μειωμένη την αγοραία αξία ακινήτων τα οποία είναι δεσμευμένα με Μισθώσεις που καλύπτονται από τον περί Ενοικιοστασίου Νόμο, και ότι κατά τον ίδιο τρόπο, θα πρέπει να κρίνονται και τα ακίνητα, τα οποία είναι δεσμευμένα με Συμβατικές Μισθώσεις, και μάλιστα για 30 ολόκληρα χρόνια, όπως συμβαίνει στην υπόθεση αυτή. 30 35

Τελικά οι αιτητές εισηγήθηκαν ότι οι προσβαλλόμενες αποφάσεις εκδόθηκαν κάτω από συνθήκες νομικής πλάνης, διότι οι καθ’ ων η αίτηση πίστευαν λανθασμένα ότι η μη εγγραφή στα Μητρώα του Κτηματολογίου της Σύμβασης Μίσθωσης (Τεκμήριο “3” στην Ένσταση), σύμφωνα με το άρθρο 65B του Κεφ. 224, συνεπάγεται τη νομική ακυρότητα της Σύμβασης, και σαν αποτέλεσμα δεν έλαβαν υπόψη τις πρόνοιες της Σύμβασης κατά τον καθορισμό της αγοραία- 40

ας αξίας του επίδικου ακινήτου.

5 Η θέση των αιτητών είναι ότι η σχετική με το πιο πάνω ζήτημα νομική πλάνη των καθ' ων η αίτηση - η οποία συνάγεται αφίσατα από το περιεχόμενο της Έκθεσης Εκτίμησης που επισυνάπτεται στην Ένσταση - συνιστά ξεχωριστό λόγο ακύρωσης των προσβαλλομένων πράξεων, ανεξάρτητα από την απόφαση αν η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του επίδικου ακινήτου από τους καθ' ων η αίτηση ήταν ορθή ή όχι.

10 Σχετικά με το πιο πάνω σημείο οι αιτητές αναφέρθησαν στην υπόθεση *The Cyprus Palestine Plantations Co. Ltd v. The Republic* (1965) 3 C.L.R. 271, όπου στη σελίδα 281 αναφέρονται τα ακόλουθα:

15 “I have already found that the relevant legislation did not and does not exclude the granting of the licence which Applicants have been enjoying between 1953 and 1962, as erroneously assumed by Respondent. Irrespective of the motive for its revocation, once it  
20 has been based on a misconception of the correct legal position, the relevant administrative decision, as manifested by the erasing of the reference to 32 labourers effected on the registration certificate and the road-worthiness certificate relating to the truck in question, has to be declared null and void.”

25 Έκαμαν επίσης αναφορά στις υποθέσεις *Soteriou v. The Republic* (1966) 3 C.L.R. 83, *Paschali v. Republic* (1966) 3 C.L.R. 593, *Ioannou v. Republic* (1978) 3 C.L.R. 276, *Leonida v. A.G.* (1978) 3 C.L.R. 247, *Christodoulou v. Republic* (1967) 3 C.L.R. 50,  
30 *Iacovides v. Republic* (1966) 3 C.L.R. 191, *Kolokos v. Republic* (1965) 3 C.L.R. 558.

35 Με βάση τον πίνακα τελών και δικαιωμάτων του Κεφ. 219 όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 2 του Νόμου 66/79 ο Διευθυντής εάν δεν ικανοποιηθεί ότι το δηλωθέν τίμημα πώλησεως αντιπροσωπεύει την αγοραία αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία κατά την οποία συμφωνήθηκε η πώληση, δύναται κατά την κρίση του να επιβάλει και εισπράξει τέλος βάσει της υπολογιζόμενης αγοραίας αξίας. Στην περίπτωση δε αυτή η εγγραφή στο όνομα του αγοραστή  
40 συντελείται χωρίς να αναμένεται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου και αφού εισπραχθούν δικαιώματα επί του δηλωθέντος τιμήματος πώλησεως και επί πλέον το ποσό το οποίο ο Διευθυντής ήθελε καθορίσει για την κάλυψη τυχόν διαφοράς των πληρωτέων τελών άμα τη συμπλήρωσε της εκτίμησης της αγοραίας αξίας.

Η έννοια του όρου της αγοραίας αξίας του ακινήτου δίδεται στο άρθρο 2 του Κεφ. 219 όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 2(β) του Νόμου 61/73 η οποία έχει ως ακολούθως:

“αγοραία αξία”, εν σχέσει προς ακίνητον, σημαίνει το ποσό το 5  
οποίον το ακίνητο τούτο θα απέφευρεν εάν επωλείτο εκουσίως εν  
τη ελευθέρω αγορά.”

Είναι η θέση των καθ' ων η αίτηση ότι το βασικό ερώτημα που τί- 10  
θεται στην παρούσα υπόθεση είναι κατά πόσο ο Διευθυντής ορθά  
και νόμιμα επέβαλε τέλη μεταβιβάσεως του εν λόγω ακινήτου με βά-  
ση την αγοραία αξία του η οποία υπολογίστηκε από εκτιμητή των  
καθ' ων η αίτηση χωρίς να ληφθεί υπόψη η συμφωνία ενοικίασης.

Οι καθ' ων η αίτηση υποστήριξαν ότι σύμφωνα με τα στοιχεία τα 15  
οποία είχε ενώπιόν του ο Διευθυντής, η Συμφωνία της αρχικής ενοικίασης που αφορά τη γη, υπογράφηκε στις 21 Σεπτεμβρίου 1972 με-  
ταξύ του τότε ιδιοκτήτη Κωνσταντίνου Κουλουμπρή και της εται-  
ρείας APEX LTD και η συμφωνία υπενοικίασης υπογράφηκε στις 20  
24 Αυγούστου 1972 μεταξύ APEX LTD και Woolworth δηλαδή η  
συμφωνία υπενοικίασης υπογράφηκε ένα μήνα ενωρίτερα από τη  
συμφωνία ενοικίασης, δηλαδή πριν ακόμα η εταιρεία APEX LTD  
αποκτήσει δικαιώματα πάνω στο ακίνητο. Η Συμφωνία δε υπενοικίασης και οποιεσδήποτε τυχόν μετέπειτα τροποποιήσεις/αλλαγές 25  
στην εν λόγω συμφωνία δεν τέθηκαν υπόψη του Διευθυντή πριν τη  
λήψη της προσβαλλόμενης απόφασης. Σύμφωνα με τους καθ' ων η  
αίτηση η αρχική συμφωνία τέθηκε υπόψη του Κτηματολογίου κατά  
τη μεταβίβαση του κτήματος αλλά μαζί με αυτή στη Δήλωση Μετα-  
βίβασης (Παράρτημα Β στην αγόρευση των) στη στήλη (γ) όπου ανα-  
φέρεται “Λεπτομέρειες μισθώσεως του ακινήτου αν υπάρχει μίσθω- 30  
ση” δηλώθηκε ότι -

“Το κατάστημα WOOLWORTH ενοικιάστηκε στην APEX LTD 35  
αλλά η μίσθωση έχει προσβληθεί δικαστικώς (E152/84), αμφισβητείται και εξακολουθεί να αμφισβητείται £1.920 ετησίως από  
το 1974 διάφορως σύμφωνα με το ενοικιαστήριο έγγραφο από  
τους πιο πάνω όρους (δηλ. αμφισβήτηση)”.

Επίσης το πωλητήριο έγγραφο το οποίο είχε τεθεί ενώπιον του 40  
Διευθυντή τίποτε δεν ανέφερε σχετικά με την πιο πάνω μίσθωση του  
ακινήτου, απλώς αναφέρετο ότι μεταβιβάζεται το ακίνητο ελεύθερο  
από κάθε εμπράγματο βάρος. Ταυτόχρονα με τη μεταβίβαση έγινε  
υποθήκευση του πιο πάνω ακινήτου που μεταβιβάστηκε για εξα-  
σφαλισθέν ποσό Λ.Κ.1.200.000.

Οι καθ' ων η αίτηση τόνισαν ότι τόσο η αρχική συμφωνία μίσθωσης, όσο και η συμφωνία υπενοικίασης δεν ενεγράφησαν σύμφωνα με το άρθρο 65B του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμος Κεφ. 224 όπως τροποποιήθηκε 5  
ώστε να αποκτηθεί εμπράγματο βάρος επί του ακινήτου. Ήσαν και είναι οι συμβαλλόμενοι ελεύθεροι ανά πάσα στιγμή να ακυρώσουν ή να τροποποιήσουν, αμοιβαία συναινέσει, τις μεταξύ τους συμφωνίες. Κατά συνέπεια η APEX LTD έχει μόνο "Rights in personam" και όχι "Rights in Rem" και επομένως δημιουργούνται μόνο προσωπικές υποχρεώσεις μεταξύ των συμβαλλομένων. Οι καθ' ων η αίτηση αναφέρθηκαν στο βιβλίο Hanbury and Maudsley Modern Equity 12th Edition όπου στη σελ. 18 αναφέρονται τα εξής αναφορικά με τη διαφορά των δικαιωμάτων αυτών:

15 "Thus a right in rem is sometimes used to signify a right against a specific item of property."

Και στην ίδια σελίδα πιο κάτω αναφέρονται και τα εξής:

20 "It can also be used to distinguish a right to property from a chose in action. It seems that its proper meaning in the present context is a right enforceable against the world with respect to a particular thing. It seems to be assumed throughout that a legal owner does have rights in rem. Rights, that is, against all the world with respect 25  
to property".

Ήταν η εισήγηση των καθ' ων η αίτηση ότι ενόψει των πιο πάνω στοιχείων τα οποία είχε ενώπιόν του ο Διευθυντής, ήταν εύλογα επιτρεπτό σε αυτόν να μη ληφθεί υπόψη η συμφωνία μίσθωσης για σκοπούς εκτίμησης του επίδικου ακινήτου. 30

Με βάση την εισήγηση ότι ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας είχε την εξουσία να θεωρήσει την αγοραία αξία του κτήματος χωρίς να λάβει υπόψη τις μισθώσεις επί του ακινήτου όπως έχει αναλυθεί πιο πάνω, το δεύτερο ερώτημα το οποίο, σύμφωνα με τους καθ' ων η αίτηση, εγείρεται είναι κατά πόσον η προσβαλλόμενη απόφαση για επιβολή δικαιωμάτων μεταβιβάσεως ήταν λογικά επιτρεπτή. 35

40 Αναφορικά με τη νομιμότητα των εκδοθείσων διοικητικών πράξεων οι καθ' ων η αίτηση υποστήριξαν ότι αποτελεί βασική αρχή του διοικητικού δικαίου ότι μια διοικητική πράξη τεκμαίρεται νόμιμη μέχρι να αποδειχθεί το αντίθετο και ο αιτητής φέρει το βάρος της αποδείξεως. Στο θέμα αυτό αναφέρονται και οι υποθέσεις *Lilian*

***Georgiades v. The Republic*** (1980) 3 C.L.R. 525, στις σελίδες 544-548 που επιβεβαιώθηκε κατ' έφεση (1982) 3 C.L.R. 659 και ***Rallis Makrides v. The Republic*** (1967) 3 C.L.R. 147, στη σελίδα 153.

Στην υπόθεση ***Georgiades*** (supra) ελέχθησαν στη σελίδα 668 τα εξής: 5

“ ..... the Supreme Court has no jurisdiction to go into the merits of the taxation and substitute, where necessary its own decision. The power of the Supreme Court is limited, as indicated, to the scrutiny of the legality of the action, and to ascertain whether the administration has exceeded the outer limits of its powers”. 10

Οι καθ' ων η αίτηση αναφέρθηκαν στην ύπαρξη εκτίμησης από εμπειρογνώμονα των αιτητών την οποία επεσύναν στη γραπτή τους αγόρευση. Ως προς το σημείο αυτό οι καθ' ων η αίτηση με παρέπεμψαν στην υπόθεση ***Ieronimides v. Republic*** (1988) 3 C.L.R. 2657 όπου στη σελίδα 2660 του δακτυλογραφημένου κειμένου, λέχθηκαν τα ακόλουθα: 15

“The usefulness of the valuation submitted by the applicant, and which was for the first time brought to light in the course of the present proceedings, is as to whether in appreciating the facts of the case, the Respondent commissioner acted under any misconception of fact or law or in abuse of power, that is in circumstances in which this Court would be justified to interfere with his appreciation of the facts or the determination of the merits. Not being before the Respondent Commissioner when the subjudice decision was reached, it should otherwise be ignored as a review by the Court is confined to the evidence that was before the Respondent Commissioner at the time he reached the subjudice decision - vide ***Christofides v. Republic*** (1984) 3 C.L.R. 1454 at 1459-1460”. 20 25 30

Με παρέπεμψαν επίσης στην υπόθεση ***Protopapa v. Republic*** (1989) 3 C.L.R. 528 στην οποία το Δικαστήριο τόνισε τα εξής: 35

“The question that arises is not as to which of the two valuations this Court prefers, but as to the extent of the jurisdiction of the Court to interfere with the appreciation by the administration of factual elements and of the material in the file which is not subject to judicial control so long as there does not exist a misconception of fact or law or abuse of power, nor is subject to judicial control the appreciation of the weight of the real facts constituting the reasoning”. 40



Οι πιο πάνω αρχές έχουν επιβεβαιωθεί στις υποθέσεις *Ieronimides v. The Republic* (supra), *Christofides v. The Republic* (supra) και *Φίλιππος Λυσιώτης v. Κυπριακής Δημοκρατίας* (1990) 3 Α.Α.Δ. 16.

5

Μια άλλη εισήγηση των καθ' ων η αίτηση ήταν ότι η νομιμότητα και το εύλογο της διοικητικής απόφασης κρίνεται με βάση τα στοιχεία που είχε η διοίκηση ενώπιόν της κατά το χρόνο που έλαβε την προσβαλλόμενη απόφαση. Σχετική με το πιο πάνω θέμα είναι η υπόθεση *Angela Mazmanian v. Κυπριακής Δημοκρατίας* (1989) 3 Α.Α.Δ. 3361. Αναφορά έγινε επίσης στις υποθέσεις *Ieronimides v. Republic* (supra) και *Λυσιώτης v. Κυπριακής Δημοκρατίας* (supra) όπως και στην πρόσφατη υπόθεση *Westpark Limited v. Κυπριακής Δημοκρατίας μέσω Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας* (1990) 3 Α.Α.Δ. 915 όπου τα γεγονότα ήταν παρόμοια με την υπό εκδίκαση υπόθεση. Σ' αυτήν λέχθηκαν από την Ολομέλεια τα πιο κάτω:

20 “Στην κρινόμενη όμως προσφυγή η αιτήτρια Εταιρεία είχε, όπως αποδεικνύεται από το φάκελο της υπόθεσης και τα γεγονότα που εκθέτουμε πιο πάνω, την ευκαιρία να παρουσιάσει τη δική της θέση προσκομίζοντας οποιαδήποτε στοιχεία ήθελε στο Διευθυντή. Και τούτο γιατί κατέστη σ' αυτή γνωστή η εκτίμησή του και πριν ακόμα γίνει η δήλωση μεταβιβάσεως, η δε εκτίμηση του αυτή ήταν πολύ ψηλότερη από εκείνη που αναφερόταν στο πωλητήριο έγγραφο. Όταν δε ο Επαρχιακός Κτηματολογικός Λειτουργός δεν αποδέχθηκε τη δηλωθείσα στο πωλητήριο έγγραφο αγοραία αξία, υπέδειξε πως θα προέβαινε σε επιτόπια εξέταση για να καθορίσει την πραγματική αγοραία αξία. Με την ενέργειά του αυτή έδωσε την ευκαιρία και στην αιτήτρια Εταιρεία να υποβάλει και εκείνη την εκτίμηση δικού της εμπειρογνώμονα αναφορικά με την αγοραία αξία του κτήματος”.

35 ‘Ηταν η εισήγηση των καθ' ων η αίτηση ότι από τα γεγονότα της υπόθεσης όπως εκτίθενται πιο πάνω φαίνεται καθαρά ότι, ενώπιον του καθ' ου η αίτηση Διευθυντή δεν υπήρχαν οποιαδήποτε στοιχεία εκ μέρους των αιτητών σε ό,τι αφορά την αξία του επίδικου κτήματος (την αγοραία αξία κατά την 1 Αυγούστου 1988) και επομένως η απόφαση του καθ' ου η αίτηση να βαισιστεί στα ενώπιόν του στοιχεία ήταν λογικά επιτρεπτή υπό τις περιστάσεις. Τόνισαν συναφώς ότι οι αιτητές μετά την πληρωμή με επιφύλαξη των τελών μεταβιβάσεως τα οποία επεβλήθησαν με βάση την προκαταρκτική εκτίμηση η οποία ήταν πολύ μεγαλύτερη από το δηλωθέν τίμημα πωλήσεως, είχαν την ευκαιρία να προσκομίσουν στοιχεία για να υποστηρίξουν

τον ισχυρισμό τους ότι η αγοραία αξία του ακινήτου που μεταβιβά-  
ζετο ήταν κατά την 1 Αυγούστου 1988 μικρότερη από αυτή που είχε  
καθορίσει ο καθ' ου η αίτηση στην προκαταρκτική του εξέταση. Η  
προσβαλλόμενη απόφαση του Διευθυντή Κτηματολογίου και Χω-  
ρομετρίας λήφθηκε μετά από την παρέλευση 2 1/2 σχεδόν μηνών 5  
από την επιφύλαξη του δικαιώματός τους.

Οι καθ' ων η αίτηση υπέβαλαν ότι η έκθεση του εκτιμητή με ημε-  
ρομηνία 4 Απριλίου 1990 (Τεκμήριο Α) πρέπει να αγνοηθεί γιατί δεν  
αποτελούσε μαρτυρία ή στοιχείο ενώπιον του καθ' ου η αίτηση και 10  
ούτε τέθηκε ενώπιόν του από τους αιτητές πριν ο Διευθυντής λάβει  
την προσβαλλόμενη απόφασή του. Επίσης ότι με την παράλειψή  
τους να υποβάλουν οποιαδήποτε δικαιολογητικά στοιχεία που να  
υποστηρίζουν τους ισχυρισμούς του αναλαμβάνει τον κίνδυνο να 15  
πληρώσει τέλη μεταβιβάσεως με βάση την έρευνα και εξέταση που  
διενήργησε ο Διευθυντής του Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Τέλος ήταν η εισήγηση των καθ' ων η αίτηση ότι η προσβαλλό-  
μενη απόφαση λήφθηκε κατόπιν της δέουσας έρευνας, και αφού δό-  
θηκε πλήρης αιτιολογία χωρίς να αποδεικνύεται κατάχρηση και/ή 20  
υπέρβαση εξουσίας. Πιο ειδικά ότι για τον προσδιορισμό της αγο-  
ραίας αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η απευθείας συγκριτική  
μέθοδος η οποία ήταν και η πιο ενδεδειγμένη μέθοδος υπό τις περι-  
στάσεις, δηλαδή οι συγκριτικές πωλήσεις άλλων παρόμοιων ακινή-  
των στην ίδια περιοχή που έγιναν κατά το ίδιο περίπου χρονικό διά- 25  
στημα όπως φαίνονται στον πίνακα Γ της έκθεσης του Εκτιμητή  
(Παράρτημα Α στην ένσταση).

Σχετικά με τα πιο πάνω οι καθ' ων η αίτηση με παρέπεμψαν και  
πάλι στην υπόθεση *Westpark v. Κυπριακής Δημοκρατίας* (αναπέ- 30  
ρω) όπου στη σελ. 920 αναφέρονται και τα πιο κάτω:

“Ενας άλλος λόγος που επικαλείται η αιτήτρια Εταιρεία για την  
ακύρωση της επίδικης απόφασης είναι πως δεν υπήρξε ορθή  
άσκηση της διακριτικής ευχέρειας που παρέχεται στο Διευθυντή 35  
από το Νόμο. Έχουμε τη γνώμη ότι δεν αποδεικνύεται στην κρι-  
νόμενη υπόθεση κατάχρηση ή υπέρβαση εξουσίας, γιατί η εκτί-  
μηση της αγοραίας αξίας έγινε με το δέοντα τρόπο και η μέθοδος  
που χρησιμοποιήθηκε είναι η ενδεδειγμένη.

Είναι δε καθαρό πως η πρώτη επιφύλαξη της υποπαραγράφου  
(β)(iv), του Πίνακα του Νόμου, παρέχει το δικαίωμα στο Διευθυ-  
ντή, όταν δεν ικανοποιείται πως το τίμημα που δηλώνεται μιας  
πώλησης αντιπροσωπεύει την αγοραία αξία του, να επιβάλλει 40

και εισπράττει τέλος υπολογιζόμενον πάνω στην αγοραία αξία που έχει το ακίνητο κατά την κρίση του.

5 Αξίζει να επαναληφθεί εδώ το τι λέχθηκε στην υπόθεση **Βαγνάβας Ζαχαρία Νικολαΐδης v. Δημοκρατίας** (1989) 3 Α.Α.Δ. 1961, όπου αναφέρονται τα πιο κάτω:

10 “... έχει λεχθεί επανηλειμμένα ότι σε υποθέσεις της φύσεως αυτής η εξουσία του Διοικητικού Δικαστηρίου περιορίζεται στον έλεγχο της νομιμότητας της επίδικης απόφασης και δεν επεμβαίνει όταν η επίδικη απόφαση ήταν εύλογα επιτρεπτή στην κρίση του αρμοδίου διοικητικού οργάνου. Ούτε και στην ουσιαστική κρίση της διοίκησης, εκτός αν φανεί ότι υπήρξε πλάνη περί τα

15 τέτοιες περιπτώσεις το Δικαστήριο αυτό θα εδικαιολογείτο να επέμβει με την εκτίμηση των γεγονότων ή την απόφαση επί της ουσίας. (Βλέπε **Γεωργιάδης v. Δημοκρατίας** (1982) 3 Α.Α.Δ. 659, **Ieronimides v. Republic** (1988) 3 C.L.R. 2657, **Θέκλα Πρωτοπαπά v. Δημοκρατίας** (1989) 3 Α.Α.Δ. 528)”.

20 Ενόψει των όσων έχουν αναφερθεί πιο πάνω υποβλήθηκε ότι η απόφαση του Διευθυντή Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ήταν εύλογα επιτρεπτή υπό τις περιστάσεις.

25 Πριν προχωρήσω στην εξέταση της αιτήσεως πάνω στην ουσία, θα ήθελα να εξετάσω κατά πόσο η παρούσα προσφυγή καταχωρήθηκε μέσα στον προβλεπόμενο από το Άρθρο 146.3 του Συντάγματος χρόνο των εβδομηνταπέντε ημερών. Η προσφυγή καταχωρήθηκε στις 15 Ιουνίου του 1989, ενώ η προσβαλλόμενη απόφαση κοινοποιήθηκε στους αιτητές με την επιστολή ειδοποίησης ημερομηνίας

30 27 Οκτωβρίου 1988.

Είναι προφανές ότι η προσφυγή δεν έχει καταχωρηθεί μέσα σε

35 εβδομηνταπέντε μέρες από την ημερομηνία κατά την οποία οι αιτητές έλαβαν γνώση της επίδικης απόφασης όπως ορίζεται από το πιο πάνω Άρθρο του Συντάγματος. Παρόλο ότι το ζήτημα της προθεσμίας δεν έχει εγερθεί από τους καθ' ων η αίτηση, το Δικαστήριο είναι υποχρεωμένο να το εξετάσει, *ex proprio motu*, σύμφωνα με τη νομολογία του Δικαστηρίου τούτου. Αναφορά στο σημείο αυτό

40 μπορεί να γίνει στις υποθέσεις **Megalemos v. The Republic** (1968) 3 C.L.R. 581 και **Protopapa v. The Republic** (1967) 3 C.L.R. 411.

Στην κρινόμενη προσφυγή, όπως έχει ήδη αναφερθεί, οι αιτητές προσέφυγαν πρώτα στο Επαρχιακό Δικαστήριο και καταχώρησαν

την παρούσα προσφυγή μετά τη λήξη της προθεσμίας των εβδομη-  
νταπέντε ημερών και αφού προηγήθηκε η πιο πάνω απόφαση του  
Ανωτάτου Δικαστηρίου σχετικά με τη συνταγματικότητα του σχετι-  
κού νόμου. Είναι νομολογημένο ότι η πιο πάνω συνταγματική πρό-  
νοια είναι επιτακτική και πρέπει να τυγχάνει εφαρμογής σε όλες τις 5  
περιπτώσεις προς το δημόσιο συμφέρον (*Pappous v. The Republic*  
(1966) 3 C.L.R. 77 και *Varnava v. The Republic* (1968) 3 C.L.R. 566).

Το ζήτημα που εγείρεται για εξέταση είναι κατά πόσο το ένδικο  
μέσο που καταχωρήθηκε στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας 10  
αναστέλλει ή διακόπτει την πιο πάνω προθεσμία των εβδομηνταπέν-  
τε ημερών. Στο Εγχειρίδιο Διοικητικού Δικαίου του Επαμεινών-  
δα Σπηλιωτοπούλου, παράγραφος 410, αναφέρεται ότι:

“410. Αναστολή της προθεσμίας γίνεται δεκτή μόνον λόγω ανω- 15  
τέρας βίας, εμφανιζομένης κατά την λήξιν της προθεσμίας και  
διαρκούσης μετ’ αυτήν και μέχρι της ασκήσεως της αιτήσεως.  
Ανωτέραν βίαν συνιστούν περιστατικά απρόβλεπτα, τα οποία  
δικαιολογούν απόλυτον αδυναμίαν καταρτίσεως και εμπροθέ-  
σμου καταθέσεως της αιτήσεως ακυρώσεως ή γενικώτερον αδυ- 20  
ναμίαν προς επιμέλειαν των ιδίων υποθέσεων διότι παρεμποδί-  
ζουν οιαδήποτε ενέργειαν του αιτούντος, έστω και διά πληρε-  
ξουσίου (ΣΕ 1449/1965, 2833/1970). Ως περιστατικόν το οποίον  
συνιστά ανωτέραν βίαν θεωρείται συνήθως η βαρεία ασθένεια, η  
οποία υπό τας ειδικάς εκάστοτε συνθήκας προκαλεί την ως άνω 25  
αδυναμίαν.”

Σύμφωνα με την παράγραφο 411 του ίδιου συγγράμματος,

“411. Διακοπή της προθεσμίας επέρχεται μόνον διά της υποβο- 30  
λής υπό του αιτούντος αιτήσεως θεραπείας ή ιεραρχικής προ-  
σφυγής εντός του χρόνου της προθεσμίας (ΝΔ 170/1973 άρθρον  
45 παρ. 4, ΣΕ 3654/1974), αλλά μόνον μίαν φοράν (ΣΕ  
1301/1972). Εάν όμως εις την συγκεκριμένην περίπτωσιν η αίτη-  
σις θεραπείας ή η ιεραρχική προσφυγή αποκλείεται εξ ειδικών 35  
διατάξεων (ΣΕ 3077/1972), η υποβολή των δεν διακόπτει την  
προθεσμίαν· ομοίως εάν αύται υπεβλήθησαν εις αναρμόδιαν αρ-  
χήν (ΣΕ 2052/1959, 1735/1965).”

Λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω, κρίνω ότι η καταχώρηση της 40  
αίτησης σε αναρμόδιο Δικαστήριο δεν διακόπτει την προθεσμία των  
εβδομηνταπέντε ημερών η οποία προβλέπεται από την παράγραφο  
3 του Άρθρου 146 του Συντάγματος. Για το λόγο αυτό η προσφυγή  
απορρίπτεται σαν εκπρόθεσμη.

Θα παραθέσω όμως και την άποψή μου επί της ουσίας της προσφυγής έτσι ώστε να υπάρχει το σκεπτικό σε περίπτωση που θα κριθεί από την Ολομέλεια ότι η πιο κάτω νομική προσέγγιση είναι εσφαλμένη.

5

Πρώτο σημείο πάνω στο οποίο καλούμαι να αποφασίσω είναι κατά πόσο οι καθ' ων η αίτηση ορθά και νόμιμα δεν έλαβαν υπόψη τη μίσθωση του ακινήτου για σκοπούς εκτίμησής.

10

Οι λόγοι για τους οποίους οι καθ' ων η αίτηση δεν έλαβαν υπόψη την πιο πάνω συμφωνία φαίνονται στην έκθεση εκτίμησης των και ανάγονται στη μη εγγραφή της μισθώσεως στα μητρώα του Κτηματολογίου. Νομικό υπόβαθρο της σχετικής απόφασης φαίνεται να ήταν το πιο πάνω άρθρο 65(B)(1) του Κεφ. 224. Με βάση την ορθή

15

ερμηνεία του άρθρου 65(B)(1) η εγγραφή της μισθώσεως έχει σαν συνέπεια την μη απόκτηση εμπράγματος δικαιώματος λόγω της μίσθωσης.

20

Κατά την κρίση μου αυτό δεν είναι το ζητούμενο στην κρινόμενη υπόθεση. Το θέμα είναι κατά πόσο άσχετα με την εγγραφή της μισθώσεως, ένα κτήμα το οποίο βρίσκεται υπό μίσθωση μειονεκτεί ή όχι σε ό,τι αφορά την αξία του κατά τη λήψη της επίδικης απόφασης. Οι καθ' ων η αίτηση δεν έχουν κατευθύνει το νού τους προς αυτή την κατεύθυνση. Απλώς αγνόησαν το γεγονός της μίσθωσης επειδή

25

δεν είχε εγγραφεί. Ωστόσο η μίσθωση αποτελούσε ένα γεγονός. Η μη εγγραφή της δεν της αφαιρεί οποιοδήποτε πλεονέκτημα ή μειονέκτημα έχει έναντι παρόμοιου ακινήτου το οποίο δεν υπόκειται σε μίσθωση. Κατά τη γνώμη μου οι καθ' ων η αίτηση με το να αγνοήσουν το γεγονός της μίσθωσης επειδή η μίσθωση δεν είχε εγγραφεί

30

σύμφωνα με το άρθρο 65(B)(1) του Κεφ. 224 και με το να μην προχωρήσουν να αποφασίσουν περί των τυχόν επιπτώσεων της μίσθωσης πάνω στην αξία του ακινήτου έχουν ενεργήσει κάτω από πλάνη περί το Νόμο.

35

Είναι νομολογιακά θεσμοθετημένο ότι απόφαση που λαμβάνεται κάτω από νομική πλάνη είναι άκυρη. [Βλέπε *Christodoulidou v. The Republic* (1968) 3 C.L.R. 57, *Iacovides v. The Republic* (1966) 3 C.L.R. 212, *Demetriou v. The Republic* (1968) 3 C.L.R. 444].

40

Για τον πιο πάνω λόγο η επίδικη απόφαση θα μπορούσε να είχε κηρυχθεί άκυρη και χωρίς νομικό αποτέλεσμα και θα αναπόκειτο στους καθ' ων η αίτηση να επανεξετάσουν το ζήτημα με βάση το γεγονός ότι το ακίνητο ευρίσκεται υπό μίσθωση.

Προβληματίσθηκα κατά πόσο θα εξέταζα τη νομιμότητα της επίδικης απόφασης με βάση την εισήγηση των καθ' ων η αίτηση ότι τα μέρη της σύμβασης ήταν ελεύθερα ανά πάσα στιγμή να ακυρώσουν ή να τροποποιήσουν τη σύμβαση αμοιβαία συναινέση.

5

Στο τέλος απέφυγα να επιχειρήσω τέτοια εξέταση γιατί οι καθ' ων η αίτηση δεν έχουν ενεργήσει πάνω σε τέτοια βάση. Δεν έχουν αγνοήσει την μίσθωση επειδή μπορούσε να ακυρωθεί ή τροποποιηθεί, αλλά επειδή δεν είχε εγγραφεί.

10

Ωστόσο θα παραθέσω σε συντομία τις απόψεις μου και επί του κατά πόσο η επίδικη απόφαση για επιβολή δικαιωμάτων μεταβίβασης ήταν λογικά επιτρεπτή για να υπάρχουν σε περίπτωση που η πιο πάνω ερμηνεία μου του άρθρου 65(B)(1) δεν υιοθετηθεί κατ' έφεση. Υιοθετώ επί του πιο πάνω νομικού θέματος το σκεπτικό της υπόθεσης *Westpark* (ανωτέρω) και κρίνω ότι η επίδικη απόφαση ήταν εύλογα επιτρεπτή στους καθ' ων η αίτηση με βάση το υλικό το οποίο είχαν ενώπιόν τους.

15

Όπως όμως έχω ήδη αναφέρει η προσφυγή αποτυγχάνει και απορρίπτεται διά το λόγο ότι καταχωρήθηκε εκπρόθεσμα.

20

Δεν γίνεται οποιαδήποτε διαταγή για έξοδα.

*Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς διαταγή για έξοδα.*