

11 Μαΐου, 1995

ΠΙΚΗΣ Π., ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΝΙΚΟΛΑΪΔΗΣ, ΝΙΚΟ-  
ΛΑΟΥ, Δ/στές]

ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ, ΚΑΙ/Η ΜΕΣΩ ΤΟΥ ΔΙΕΥΘΥ-  
ΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕ-  
ΤΡΙΑΣ,

*Εφεσείοντες-Καθ'ων η Αίτηση,*  
v.

ΑΝΤΩΝΗ ΤΟΚΑ,

*Εφεσιβλήτου-Αιτητή.*

(Αναθεωρητική Έφεση Αρ.1234)

---

*Αναθεωρητική Δικαιοδοσία — Η δικαιοδοσία του Ανωτάτου Δικαστη-  
ρίου, βάσει του Άρθρου 146.1 του Συντάγματος περιορίζεται στην  
αναθεώρηση πράξεων, αποφάσεων ή παραλείψεων δημόσιας αρχής  
ή οργάνου η οποία ασκεί εκτελεστική ή διοικητική λειτουργία στον  
τομέα του δημοσίου δικαίου.*

5

*Δημόσιο και Ιδιωτικό Δίκαιο — Ποιά τα βασικά κριτήρια για την  
οριοθέτηση των αντιστοιχών τομέων του δικαίου.*

*Αναθεωρητική Έφεση — Η συμφωνία των διαδίκων για το απαράδε-  
κτο της προσφυγής δεν απαλλάσσει το Δικαστήριο από την υπο-  
χρέωση να εξετάσει, στο πλαίσιο της έφεσης, το παραδεκτό της  
προσφυγής.*

10

*Ακίνητη Ιδιοκτησία — Αστικά δικαιώματα σε ακίνητη ιδιοκτησία —  
Συνιστούν κατά κανόνα θέματα που ανάγονται στον τομέα του  
ιδιωτικού δικαίου — Ποία η προσέγγιση του Δικαστηρίου στην τα-  
ξινόμηση αποφάσεων του Κτηματολογίου για σκοπούς αναθεώρη-  
σης κάτω από το άρθρο 146.1 του Συντάγματος — Ποία η θεραπεία  
του πολίτη εναντίον αποφάσεων των Κτηματολογικών Αρχών στο  
πεδίο του ιδιωτικού δικαίου.*

15

*Αντικείμενο της προσφυγής αποτέλεσε η άρνηση του Διευθυντή  
του Κτηματολογίου να δώσει τις πληροφορίες που ζήτησε ο αιτη-  
τής για τη διαίρεση κτήματος σε οικοπέδα ένα από τα οποία αγό-*

20

ρασε ο αιτητής. Η άρνηση του Διευθυντή ακυρώθηκε για το λόγο ότι βάσει του Άρθρου 51Α(1) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου Κεφ. 224, είχε υποχρέωση να δώσει τις πληροφορίες.

- 5            Στην έφεση οι εφεσείοντες αμφισβήτησαν τη δικαιοδοσία του Ανωτάτου Δικαστηρίου να επιληφθεί του αντικειμένου της προσφυγής για τον λόγο ότι η προσβαλλόμενη απόφαση αναγόταν στο πεδίο του ιδιωτικού δικαίου και επειδή η πράξη εστερείτο εκτελεστότητας.
- 10           Η Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου επέτρεψε την έφεση και αποφάνθηκε ότι:
- 15           1. Έστω και αν οι διάδικοι συμφωνούν ως προς το απαράδεκτο της προσφυγής το Δικαστήριο δεν απαλλάσσεται από την υποχρέωση να εξετάσει στην έφεση το θέμα της παραδεκτότητας της προσφυγής. Η περίπτωση αυτή διακρίνεται από την περίπτωση εγκατάλειψης της προσφυγής από τον προσφεύγοντα οπότεν η προσφυγή αποστερείται του αντικειμένου της.
  - 20           2. Βασικό κριτήριο για την οριοθέτηση των τομέων του δημοσίου και του ιδιωτικού δικαίου αποτελεί η εγγενής φύση της πράξης σε συνδυασμό με το συμφέρον του κοινού στο συγκεκριμένο τομέα λειτουργίας δημόσιας αρχής ή οργάνου. Η διαχωριστική γραμμή μεταξύ των δύο τομέων δικαίου είναι λεπτή και δεν είναι εύκολο πάντοτε να συρθεί.
  - 25           3. Όπως φαίνεται από τη σχετική νομολογία αποφάσεις που άπτονται αστικών δικαιωμάτων σε ακίνητη ιδιοκτησία συνιστούν κατά κανόνα θέματα που ανάγονται στον τομέα του ιδιωτικού δικαίου και ως εκ τούτου δεν υπόκεινται σε αναθεώρηση κάτω από το Άρθρο 146.
  - 30           4. Το Άρθρο 80 του Κεφ. 224 παρέχει στον πολίτη τη δυνατότητα έφεσης στο Επαρχιακό Δικαστήριο εναντίον αποφάσεων των Κτηματολογικών Αρχών.
  - 35           5. Οι πληροφορίες που ζητούσε ο εφεσίβλητος αφορούσαν τον προσδιορισμό των δικαιωμάτων του σε ακίνητη ιδιοκτησία και η απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογίου που συναρτάται με το ίδιο αντικείμενο, ως εκ της φύσεως της, εμπίπτει στον τομέα του ιδιωτικού δικαίου. Κατά συνέπεια το

Ανώτατο Δικαστήριο είναι αναρμόδιο να επιληφθεί του αντικειμένου της προσφυγής.

6. Ενόψει των ανωτέρω δεν καθίσταται αναγκαία η εξέταση της εκτελεστότητας της επίδικης διοικητικής απόφασης.

Η έφεση επιτρέπεται. Δεν εκδίδεται  
διαταγή για έξοδα. 5

*Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:*

*Republic v. Louca & Others, (1984) 3 C.L.R. 241'*

*Antoniou & Others v. The Republic, (1984) 3 C.L.R. 623'*

*Machlouzarides v. The Republic, (1985) 3 C.L.R. 2342'* 10

*Valana v. The Republic (Director of Lands & Surveys), 3 R.S.C.C. 91'*

*Hadjikyriakou v. Hadjiapostolou & Others, 3 R.S.C.C. 89'*

*Charalambides v. The Republic (District Lands Officer & Another), 4 R.S.C.C. 24'*

*Hellenic Bank v. The Republic, (1986) 3 C.L.R. 481'* 15

*Σολομώντος ν. Παπανεοκλή, (1992) 1 Α.Α.Δ. 906.*

**Έφεση.**

Έφεση εναντίον της απόφασης Δικαστή του Ανωτάτου Δικαστηρίου Κύπρου (Σαββίδης, Δ.) που δόθηκε στις 2 Νοεμβρίου, 1990 (Προσφυγή αρ. 871/88) με την οποία έγινε παραδεκτή η προσφυγή του εφεσίβλητου εναντίον άρνησης των εφεσειόντων να παράσχουν λεπτομέρειες για τη διαίρεση κτήματος σε οικοπέδα, ένα από τα οποία αγόρασε και για το οποίο ζητούσε πληροφορίες. 20  
25

*Α. Χριστοφόρου, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους εφεσειόντες.*

*Ν. Παπαμιλιτιάδους, για τον Εφεσίβλητο.*

Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Γ.Μ. Πιχής, Π.

ΠΙΚΗΣ, Π.: Το δικαστήριο έκρινε παραδεκτή την προσφυγή του εφεσίβλητου εναντίον άρνησης του Διευθυντή του Κτηματολογίου να του παράσχει λεπτομέρειες για τη διαίρεση κτήματος σε οικοπέδα, ένα από τα οποία αγόρασε και για το οποίο ζητούσε πληροφορίες. Και ακύρωσε την άρνηση του Διευθυντή για το λόγο ότι, βάσει του Άρθρου 51Α(1) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224, είχε υποχρέωση να δώσει τις πληροφορίες. Τα σχέδια για την υποδιαίρεση του κτήματος είχαν υποβληθεί στο Κτηματολόγιο για έγκριση και είχε εκδοθεί Πιστοποιητικό Οριοθέτησης.

Ο Διευθυντής αρνήθηκε την ικανοποίηση του αιτήματος, επειδή οι πληροφορίες δεν περιέχονταν σε μητρώο ή βιβλίο του Κτηματολογίου και συνεπώς δεν υπήρχε υποχρέωση για την κοινοποίηση τους, σύμφωνα με το Άρθρο 51Α του Κεφ. 224, (όπως τροποποιήθηκε από το Ν 16/80). Το Άρθρο αυτό προβλέπει ότι, "επί τη καταβολή του νομομισμένου τέλους", ο Διευθυντής παρέχει κάθε πληροφορία που είναι καταχωρημένη σε μητρώο ή βιβλίο που τηρείται στα Επαρχιακά Κτηματολογικά Γραφεία.

Θέση του εφεσίβλητου είναι ότι η υποχρέωση που επιβάλλει το Άρθρο 51Α(1) εκτείνεται στην παραχώρηση πληροφοριών που περιέχονται, όχι μόνο σε μητρώα ή βιβλία του Κτηματολογίου, αλλά σε κάθε σχέδιο το οποίο υποβάλλεται και τηρείται από τις Κτηματολογικές Αρχές, περιλαμβανομένων και σχεδίων για την υποδιαίρεση γης σε οικοπέδα. Υπέβαλε ότι το Άρθρο 51Α είναι αλληλένδετο με το Άρθρο 51 του ίδιου Νόμου, το οποίο προβλέπει ότι, εκτός από τα καθιερωμένα βιβλία και μητρώα, τηρούνται στα Επαρχιακά Κτηματολογικά Γραφεία και άλλα βιβλία και περιλήψεις τίτλων (abstracts), τα οποία κρίνει απαραίτητα ο Διευθυντής.

Ενστάσεις των εφεσειόντων στο παραδεκτό της προσφυγής, με το επιχείρημα ότι η πράξη δεν ήταν εκτελεστή, απορρίφθηκαν. Το δικαστήριο, επίσης, διαπίστωσε ότι ο ισχυρισμός των εφεσειόντων, ο οποίος τελικά εγκαταλείφθηκε, ότι η απόφαση που τέθηκε προς αναθεώρηση ενέπιπτε στο πεδίο του ιδιωτικού δικαίου, ήταν ανυπόστατος.

Και ενώπιόν μας οι εφεσειόντες αμφισβήτησαν τη δικαιοδοσία του Ανωτάτου Δικαστηρίου να επιληφθεί του αντικειμένου της προσφυγής, για το λόγο:-

ότι η πρόσβαλλόμενη απόφαση αναγόταν στο πεδίο του ιδιωτικού δικαίου· και επειδή η πράξη εστερείτο εκτελεσιμότητας.

Ο εφεσίβλητος συμφώνησε ότι η διοικητική απόφαση δεν ήταν εκτελεστή και γι' αυτό δεν πρόβαλε κανένα επιχείρημα για την υποστήριξη της απόφασης του δικαστηρίου, εκφράζοντας τη συμφωνία του στον παραμερισμό της και συνάμα την ακύρωση της επίδικης απόφασης. 5

Η συμφωνία των διαδίκων για το απαράδεκτο της προσφυγής δε μας απαλλάττει από την υποχρέωση να εξετάσουμε, στο πλαίσιο της έφεσης, το παραδεκτό της προσφυγής και το βάσιμο των διαπιστώσεων του δικαστηρίου στο θέμα αυτό. Διακρίνεται η παρούσα περίπτωση από εκείνη κατά την οποία ο προσφεύγων εγκαταλείπει την προσφυγή, έστω στο στάδιο της έφεσης, οπότε η προσφυγή αποστερείται του αντικειμένου της - (βλ. **Republic v. Louca and Others** [1984] 3 C.L.R. 241 (απόφαση πλειοψηφίας)). 10 15

Κρίνουμε ότι το επίδικο θέμα της προσφυγής αφορούσε απόφαση διοικητικής αρχής στον τομέα του ιδιωτικού δικαίου και για το λόγο αυτό δεν μπορούσε να αποτελέσει το αντικείμενο αναθεώρησης από το Ανώτατο Δικαστήριο. Η δικαιοδοσία του Ανωτάτου Δικαστηρίου, βάσει του Άρθρου 146.1 του Συντάγματος, περιορίζεται στην αναθεώρηση πράξεων, αποφάσεων ή παραλείψεων δημόσιας αρχής ή οργάνου, η οποία ασκεί εκτελεστική ή διοικητική λειτουργία στον τομέα του δημοσίου δικαίου. Ο τομέας του δημοσίου δικαίου οριοθετείται, όπως διευκρινίζει η νομολογία, από το ενδιαφέρον του δημοσίου στην προαγωγή των σκοπών που αποβλέπει ο νομοθέτης να προάγει, με τη χορήγηση της εξουσίας, από την άσκηση της οποίας απορρέει η απόφαση η οποία προσβάλλεται. 20 25

Η διαχωριστική γραμμή μεταξύ των δύο τομέων του δικαίου, του δημόσιου και του ιδιωτικού, είναι λεπτή και δεν είναι πάντοτε εύκολο να συρθεί. Η εγγενής φύση της πράξης, σε συνδυασμό με το συμφέρον του κοινού στο συγκεκριμένο τομέα λειτουργίας δημόσιας αρχής ή οργάνου, αποτελεί το βασικό κριτήριο για την οριοθέτηση των αντίστοιχων τομέων του δικαίου. 30 35

Εάν η πράξη σκοπεί, κατά κύριο λόγο (primarily), στην προαγωγή δημοσίου σκοπού, αυτή ανάγεται στο πεδίο του δημοσίου δικαίου και, στην αντίθετη περίπτωση, σε εκείνο του ιδιωτικού δικαίου - (βλ. **Antonioni and Others v. Republic** (1984) 3 C.L.R.

623· *Machlouzarides v. Republic* (1985) 3 C.L.R. 2342, 2346).

5 Στη *Savvas Yianni Valana v. The Republic (Director of Lands and Surveys)* 3 R.S.C.C. 91, αποφασίστηκε ότι αποφάσεις που άπτονται των αστικών δικαιωμάτων σε ακίνητη ιδιοκτησία  
 10 ιδιωτικού δικαίου, ενώ στην *Achilleas Hadjikyriacou v. Theologia Hadjiapostolou and Others* 3 R.S.C.C. 89, κρίθηκε ότι η επίλυση συνοριακών διαφορών συνιστά ρύθμιση των αστικών δικαιωμάτων των ενδιαφερομένων, στη λήψη και περιεχόμενο των  
 15 οποιών το ενδιαφέρον του κοινού είναι περιορισμένο. Από το ίδιο πνεύμα διαπνέεται και η απόφαση του Ανωτάτου Συνταγματικού Δικαστηρίου στην *Theocharis Charalambides v. The Republic (District Lands Officer & Another)* 4 R.S.C.C. 24, όπου διαπιστώθηκε ότι δεν παρέχεται η δυνατότητα αναθεώρησης απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογίου να αναβάλλει την ορισθείσα ημερομηνία για την αναγκαστική πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας.

20 Το ακόλουθο απόσπασμα από τη *Hellenic Bank v. Republic* (1986) 3 C.L.R. 481, 486, χαρακτηρίζει την προσέγγιση του δικαστηρίου στην ταξινόμηση αποφάσεων του Κτηματολογίου για σκοπούς αναθεώρησης κάτω από το Άρθρο 146.1 του Συντάγματος:-

25 “Decisions of the Administration, definitive of property rights of citizens under civil law, have been held, without exception, to operate in the domain of private law and as such cannot be made the subject of review under Article 146.”

30 (“Αποφάσεις της Διοίκησης, προσδιοριστικές των περιουσιακών δικαιωμάτων των πολιτών κάτω από το αστικό δίκαιο, κρίθηκαν, χωρίς εξαίρεση, ότι επενεργούν στον τομέα του ιδιωτικού δικαίου και ως εκ τούτου δεν μπορεί να αποτελέσουν το αντικείμενο αναθεώρησης κάτω από το Άρθρο 146.”)

(Βλ., επίσης, την απόφαση της Ολομέλειας στη *Σολομώντος v. Παπανεοκλή*, (1992) 1 Α.Α.Δ. 906.

35 Πρέπει να επισημάνουμε ότι ο πολίτης, ο οποίος παραπονεύεται για αποφάσεις των Κτηματολογικών Αρχών στο πεδίο του ιδιωτικού δικαίου, δε στερείται θεραπείας. Το Άρθρο 80

του Κεφ. 224 του παρέχει τη δυνατότητα έφεσης στο Επαρχιακό Δικαστήριο, η δικαιοδοσία του οποίου επεκτείνεται και στη θεώρηση της ουσίας της απόφασης.

Οι πληροφορίες που ζητούσε ο εφεσίβλητος αφορούσαν, όντως, τον προσδιορισμό, έστω προκαταρκτικά, των δικαιωμάτων του σε ακίνητη ιδιοκτησία. Με το ίδιο αντικείμενο συναρτάται και η απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογίου και, ως εκ της φύσεώς της, εμπίπτει στον τομέα του ιδιωτικού δικαίου. Επομένως, το Ανώτατο Δικαστήριο ήταν αναρμόδιο να επιληφθεί του αντικειμένου της προσφυγής. Εφόσον έχουμε αχθεί σ' αυτό το συμπέρασμα, δεν είναι ανάγκη να εξετάσουμε κατά πόσο, και υποκείμενη να ήταν η επίδικη απόφαση σε αναθεωρητικό έλεγχο, αυτή είχε τα χαρακτηριστικά εκτελεστής πράξης, δηλαδή πράξης που, αφ' εαυτής, παρήγαγε έννομα αποτελέσματα, ή κατά πόσο η άρνηση του Διευθυντή να παράσχει τις πληροφορίες συνιστούσε, ως εκ της φύσεώς της, παράλειψη και όχι αρνητική απόφαση απορρέουσα από την άσκηση διακριτικής εξουσίας.

Η έφεση επιτρέπεται. Η πρωτόδικη απόφαση παραμερίζεται.

Δεν εκδίδεται διαταγή για έξοδα.

*Η έφεση επιτρέπεται χωρίς έξοδα.*