

26 Ιουλίου, 1995

[ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΑ ΑΡΘΡΑ 146, 23, 26 ΚΑΙ 28 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

NORTHGATE LTD,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ  
ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΚΑΙ/ Ή ΑΛΛΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 440/93)

- 
- 5 *Ακίνητη Ιδιοκτησία — Μεταβίβαση — Άρνηση μεταβίβασης από το Διευθυντή Κτηματολογίου και Χωρομετρίας — Άρθρο 14(γ) του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου (Ν. 9/65) — Εφαρμογή του με επίκληση του περί Τουρκοκυπριακών Περιουσιών (Διαχείριση και άλλα θέματα) Προσωρινά Διατάξεις Νόμου (Ν. 139/91) — Οι περιστάσεις ιδιοκτησίας και κατοχής της τουρκοκυπριακής περιουσίας στην κριθείσα περίπτωση — Πιθανός αποκλεισμός εφαρμογής του Ν. 139/91.*
- 10 *Διοικητικό Δίκαιο — Πράξη εντός της σφαίρας του δημοσίου δικαίου — Άρνηση μεταβίβασης τουρκοκυπριακής ιδιοκτησίας από το Διευθυντή του Κτηματολογίου ήταν πράξη εμπύπτουσα στο δημόσιο δίκαιο στην εξετασθείσα υπόθεση.*
- 15 *Προσφυγή βάσει του Άρθρου 146 του Συντάγματος — Λόγοι ακυρώσεως — Έλλειψη δέουσας έρευνας — Χωρίς τη δέουσα έρευνα η απόφαση περί επίκλησης του Ν. 139/91 περί τουρκοκυπριακών περιουσιών από το Διευθυντή Κτηματολογίου στην κριθείσα περίπτωση.*
- 20 *Οι αιτητές προσέβαλαν τη μη αποδοχή από το Κτηματολόγιο της μεταβίβασης προς αυτούς ιδιοκτησίας τουρκοκυπρίου από το χωριό Πύλα η οποία θεμελιώθηκε ουσιαστικά στις πρόνοιες του περί Τουρκοκυπριακών Περιουσιών (Διαχείριση και άλλα Θέματα) (Προσωρινά Διατάξεις) Νόμου (Ν. 139/91) μέσω της παραπομπής*

του Άρθρου 14(γ) του Ν. 9/65.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, ακυρώνοντας την επίδικη απόφαση, αποφάσισε ότι:

1. Η προσβαλλόμενη απόφαση βασίζεται στις πρόνοιες του Άρθρου 14(γ) του Ν. 9/65. Με την εξουσία αυτή που του δίδει ο Νόμος, ο Διευθυντής έλαβε την προσβαλλόμενη απόφαση με την οποία επιδιώκεται πρωταρχικά η εξυπηρέτηση και η προαγωγή δημοσίου σκοπού και όχι η ρύθμιση ιδιωτικών δικαιωμάτων των ενδιαφερομένων μερών. Συνεπώς η προσβαλλόμενη πράξη εμπίπτει στη σφαίρα του δημοσίου δικαίου και όχι του ιδιωτικού. 5  
10
2. Με την σχετική επιστολή ημερ. 24.2.93 από μέρους του Διευθυντή Υπηρεσίας Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών, αναφέρθηκε ότι το ακίνητο βρίσκεται υπό τη διαχείριση του κηδεμόνα και κατά συνέπεια ο κηδεμόνας καλύπτεται από τον περί Τουρκοκυπριακών Περιουσιών (Διαχείριση και άλλα θέματα) (Προσωρινά Διατάξεις) Νόμος (Ν. 139/91) στο να συγκατατίθεται σε μεταβιβάσεις Τουρκοκυπριακών ακινήτων. 15  
20

Οι καθ' ων η αίτηση αποδέχονται ότι το χωριό Πύλα βρίσκεται στις ελεγχόμενες από τη Δημοκρατία περιοχές και σύμφωνα με την έρευνα που έχει γίνει και την έκθεση που ακολούθησε είναι αποδεκτό ότι ο πωλητής Τουρκοκύπριος είναι από την Πύλα. Επίσης είναι αποδεκτό από τους καθ' ων η αίτηση σύμφωνα με την πιο πάνω έκθεση, ότι ο πωλητής δεν αντιμετωπίζει δυσκολίες στην εκμετάλλευση του ακινήτου, γεγονός που υποδηλοί ότι ο πωλητής κατέχει και νέμεται το κτήμα του όπως εξάλλου ισχυρίζονται και οι αιτητές. 25  
30

Παρά ταύτα, χωρίς καμιά επί του προκειμένου περαιτέρω έρευνα, ο Διευθυντής Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, υιοθετώντας στην ουσία τη γνωμάτευση από πλευράς του Διευθυντή Υπηρεσίας Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών και χωρίς να διαπιστώσει ενόψει των ενόπιόν του στοιχείων αν και κατά πόσο ο πωλητής είναι ή όχι "Τουρκοκύπριος" σύμφωνα με το Άρθρο 2 του Ν. 139/91 ή αν ο Κηδεμόνας έλαβε όντως κατοχή του κτήματος, έλαβε την προσβαλλόμενη απόφαση. 35

3. Η προσβαλλόμενη απόφαση λήφθηκε χωρίς τη δέουσα έρευνα και κατά συνέπεια θα πρέπει να ακυρωθεί και να επανεξεταστεί, γιατί είναι ενδεχόμενο να εφαρμόστηκαν λανθασμένα οι πρόνοιες του Νόμου που σχετίζονται με τον ορισμό της λέξης "Τουρκοκύπριος", μια και ο πωλητής ζει στην Πύλα που ελέγχεται από τη 40

Δημοκρατία και ενδεχομένως να κατέχει και να νέμεται το κτήμα του, οπότε σε τέτοια περίπτωση είναι επίσης ενδεχόμενο οι πρόνοιες του Ν. 139/91 να μην εφαρμόζονται στην παρούσα υπόθεση.

5 *Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.*

Αναφερόμενες υποθέσεις:

10 *Kritiotis v. Municipality of Paphos and Others (1976) 3 C.L.R. 322,*

*Asproftas v. Republic (1973) 3 C.L.R. 366,*

*Holy Monastery of Kykkos and Another v. Republic (1988) 3 C.L.R. 1240,*

15 *Δημοκρατία v. Τόκα (1995) 3 Α.Α.Δ. 218.*

### Προσφυγή.

20 Προσφυγή εναντίον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση, με την οποία δεν αποδέχθηκαν τη μεταβίβαση του κτήματος με αρ. εγγραφής 5672 Φ/Σχ. ΧΛΙ/10, τεμ. 106/5/5 και 106/4/2, στο χωριό Πύλα, το οποίο ανήκει σε Τουκοκύπριο κάτοικο Πύλας και το οποίο οι αιτητές αγόρασαν κατά ή περί την 16.11.1992.

25 *Χρ. Φιλίππου, για τον Αιτητή.*

*Ε. Ζαχαριάδου, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση.*

30 *Cur. adv. vult.*

ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, Δ.: Οι αιτητές με την παρούσα προσφυγή ζητούν την ακόλουθη θεραπεία:

35 "Α. Δήλωση του Δικαστηρίου με την οποία να κηρύσσεται άκυρη ή/και χωρίς οποιοδήποτε έννομο αποτέλεσμα η πράξη ή απόφαση του Καθ' ου η αίτηση που κοινοποιήθηκε στους Αιτητές μέσω του δικηγόρου τους με επιστολή του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ημερομηνίας 11.3.1993 και με την οποία τους πληροφορούσε ότι  
40 δεν μπορεί να αποδεχθεί τη μεταβίβαση του κτήματος με αρ. εγγραφής 5672 Φ/Σχ. ΧΛΙ/10 τεμ. 106/5/5 και 106/4/2 στην Τοποθεσία Παλλουρόκαμπος στο Χωριό Πύλα, το οποίο ανήκει σε Τουρκοκύπριο κάτοικο Πύλας και το οποίο οι αι-

τητές αγόρασαν κατά ή περί την 16.11.1992."

Οι αιτητές που είναι εταιρεία περιορισμένης ευθύνης από τη Λάρνακα, αγόρασαν από τον Τουρκοκύπριο Souleyman Ali Bey Husseyin από την Πύλα, ένα χωράφι, αρ. εγγραφής 5672, Τεμ. 106/5/5 και 106/4/2, Φ.Σχ. ΧΛΙ/10, εκτάσεως 2 εκταρίων και 0.68 Τ.Μ. (15 σκαλών), στο χωριό Πύλα. 5

Ο δικηγόρος των αιτητών με επιστολή του ημερ. 30.11.92 προς το Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ζήτησε να επιτρέψει την αποδοχή της μεταβίβασης του κτήματος όπως καθορίζει ο περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Προσωρινά Διατάξεις) Νόμος του 1970, Ν. 49/70. 10

Ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας με επιστολή του ημερ. 9.2.93 προς το Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών, ζήτησε οδηγίες κατά πόσον μπορούσε να αποδεχθεί τη μεταβίβαση του ακινήτου. Στην επιστολή αυτή απάντησε ο κ. Μάκης Παπάς για το Διευθυντή Υπηρεσίας Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών, το κείμενο της οποίας έχει ως ακολούθως: 15 20

"Αναφέρομαι στην επιστολή σας με αρ. Κ.Χ.Τ. 293/66/Λάρνακα/2 και με ημ. 9.2.93, σε σχέση με πώληση Τ/Κ γης στην εταιρεία Northgate Ltd και εις απάντηση αναφέρω τα ακόλουθα:- 25

Δεν μπορείτε να αποδεχθείτε τη μεταβίβαση του ακινήτου που αναφέρεται στην επιστολή σας για το λόγο ότι το ακίνητο βρίσκεται υπό τη διαχείριση του Κηδεμόνα και κατά συνέπεια ο Κηδεμόνας κωλύεται από το Νόμο 139/91 εις το να συγκατατίθεται σε μεταβιβάσεις Τ/Κ ακινήτων. Εξάλλου υπάρχει απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου που ρητά απαγορεύει στο Κτηματολόγιο να δέχεται οποιεσδήποτε πωλήσεις, κτλ ακινήτων που ανήκουν σε Τ/Κύπριους." 30

Ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ενόψει της προαναφερθείσας επιστολής ημερ. 24.2.93, απάντησε στο δικηγόρο των αιτητών με την επιστολή του ημερ. 11.3.93 (Παράρτημα Δ στην ένσταση) ως ακολούθως: 35

"Σε συνέχεια της επιστολής μου ημερομηνίας 8.12.92 σχετικά με την αγορά από την Εταιρεία Northgate Ltd Τ/Κ περιουσίας στην περιοχή του χωριού Πύλα, έχω οδηγίες να σας πληροφορήσω πως η εν λόγω ακίνητη ιδιοκτησία βρίσκεται υπό τη διαχείριση του Υπουργού Εσωτερικών ως Κηδεμόνα 40

5 των "Τουρκοκυπριακών Περιουσιών", σύμφωνα με την ερμηνεία που δίδεται στον όρο αυτό στο Νόμο Αρ. 139/91. Σύμφωνα με τις διατάξεις του εν λόγω Νόμου ο Κηδεμόνας κωλύεται να συγκατατεθεί στη μεταβίβαση τέτοιων περιουσιών και γι' αυτό η μεταβίβαση δεν μπορεί να γίνει αποδεκτή."

Σαν αποτέλεσμα της επιστολής αυτής καταχωρήθηκε η παρούσα προσφυγή.

10 Οι καθ' ων η αίτηση εγείρουν προδικαστική ένσταση και ισχυρίζονται ότι η προσβαλλόμενη απόφαση δεν εμπίπτει στη σφαίρα του δημοσίου δικαίου.

15 Δεν συμμερίζομαι την εισήγηση αυτή των καθ' ων η αίτηση. Αρχικά θα πρέπει να αναφερθεί πως η προσβαλλόμενη πράξη είναι η πράξη της 11.3.93 του Διευθυντή Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, δυνάμει της οποίας η μεταβίβαση του κτήματος δεν έγινε αποδεκτή και όχι η ισχυριζόμενη από τους καθ' ων η αίτηση περιγραφόμενη απόφαση από μέρους του Υπουργού Εσωτερικών σαν Κηδεμόνα των τουρκοκυπριακών περιουσιών, δυνάμει του περί Τουρκοκυπριακών Περιουσιών (Διαχείριση και άλλα θέματα) (Προσωρινά Διατάξεις) Νόμου, Ν. 139/91.

25 Η προσβαλλόμενη απόφαση βασίζεται στις πρόνοιες του άρθρου 14(γ) του Ν. 9/65, το οποίο προνοεί τα ακόλουθα:

30 "14. Ο Διευθυντής δύναται να αρνηθή να επιτρέψη την παρά του αρμοδίου λειτουργού Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου ή παραρτήματος αποδοχήν οιασδήποτε δηλώσεως μεταβίβασεως ή υποθήκης ή, οσάκις τοιαύτη δήλωσις εγένετο εις Επαρχιακόν Κτηματολογικόν Γραφείον επαρχίας ετέρας ή της επαρχίας εν η κείται το ακίνητον ούτινος σκοπείται η μεταβίβασις ή υποθήκευσις ή εις παράρτημά τι, ο Διευθυντής δύναται να αρνηθή να εγγράφη την τοιαύτην μεταβίβασιν ή

35 υποθήκευσιν εις οιανδήποτε των εφεξής περιστάσεων, ήτοι-

(α).....

(β).....

40 (γ) οσάκις η σκοπούμενη μεταβίβασις ή υποθήκευσις θα αντέβαινεν ή αντέκειτο προς τας διατάξεις οιασδήποτε ετέρου εκάστοτε εν ισχύι νόμου."

Με την εξουσία αυτή που του δίδει ο Νόμος, ο Διευθυντής

έλαβε την προσβαλλόμενη απόφαση με την οποία επιδιώκεται πρωταρχικά η εξυπηρέτηση και η προαγωγή δημόσιου σκοπού και όχι η ρύθμιση ιδιωτικών δικαιωμάτων των ενδιαφερομένων μερών. Συνεπώς η προσβαλλόμενη πράξη εμπίπτει στη σφαίρα του δημοσίου δικαίου και όχι του ιδιωτικού. (Σχετικά με τις αρχές που διέπουν το θέμα βλ. *Kritiotis v. Municipality of Paphos and Others* (1976) 3 C.L.R. 322, *Asproftas v. Republic* (1973) 3 C.L.R. 366, *Holy Monastery of Kykkos and Another v. Republic* (1988) 3 C.L.R. 1240, *Κυπριακή Δημοκρατία v. Αντώνη Τόκα* (1995) 3 Α.Α.Δ. 218).

Όσον αφορά την ουσία αναφέρεται αρχικά ότι η αίτηση των αιτητών δεν εξετάστηκε με βάση τις πρόνοιες του Ν. 49/70, όπως ήταν το αίτημά τους, αλλά με βάση τις πρόνοιες του Ν. 139/91.

Με την επιστολή του κ. Παπά ημερ. 24.2.93 από μέρους του Διευθυντή Υπηρεσίας Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών, αναφέρθηκε ότι το ακίνητο βρίσκεται υπό τη διαχείριση του κηδεμόνα και κατά συνέπεια ο κηδεμόνας κωλύεται από το Ν. 139/91 στο να συγκατατίθεται σε μεταβιβάσεις Τουρκοκυπριακών ακινήτων. Το άρθρο 5 του Νόμου 139/91 προνοεί τα ακόλουθα:

"5. Χωρίς επηρεασμό των υφιστάμενων κατά το χρόνο ενάρξεως της ισχύος του παρόντος Νόμου δικαιωμάτων κατοχής προς όφελος τρίτων προσώπων δύναμι υφιστάμενης κατά τις 20.7.74 έννομης σχέσης μεταξύ αυτών και των ιδιοκτητών, με το διορισμό του Κηδεμόνα όλες οι Τ/Κ περιουσίες περιέχονται στον Κηδεμόνα, ο οποίος έχει εξουσία να λάβει άμεση κατοχή αυτών και να τις διαχειρίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου."

Επίσης "τουρκοκυπριακή περιουσία" σύμφωνα με το άρθρο 2 του Νόμου σημαίνει:

"τουρκοκυπριακή περιουσία" περιλαμβάνει κάθε ιδιοκτησία κινητή ή ακίνητη που ανήκει σε Τουρκοκύπριο και βρίσκεται στις ελεγχόμενες από τη Δημοκρατία περιοχές και περιλαμβάνει και τη βακούφικη περιουσία."

Και ο όρος "Τουρκοκύπριος" ερμηνεύεται ως ακολούθως:

"Τουρκοκύπριος" σημαίνει Τουρκοκύπριο που δεν έχει τη συνήθη διαμονή του στις ελεγχόμενες από τη Δημοκρατία περιοχές και περιλαμβάνει εταιρεία ή άλλο νομικό πρόσωπο

που ελέγχεται από Τουρκοκύπριο, καθώς και το Εβκάφ."

Η αρμοδιότητα του Κηδεμόνα σύμφωνα με το άρθρο 6 περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, και τα ακόλουθα:

5

"(η) Γενικά, να παίρνει τέτοια μέτρα ή να προβαίνει σε οποιαδήποτε ενέργεια η οποία θα ήταν αναγκαία ή σκόπιμη για την άσκηση των αρμοδιοτήτων που χορηγούνται με το παρόν άρθρο:

10

Νοείται ότι προκειμένου περί ακίνητης ιδιοκτησίας, ο Κηδεμόνας κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων του με βάση το παρόν άρθρο, δεν μπορεί να προβαίνει σε ενέργειες οι οποίες θα έχουν ως αποτέλεσμα μετά τη λήξη της ισχύος του παρόντα Νόμου-

15

(ι) Ο ιδιοκτήτης να είναι άλλος από τον ιδιοκτήτη κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του παρόντος Νόμου, εκτός σε εξαιρετικές περιπτώσεις κατά τις οποίες αυτό θα ήταν επωφελές για τον ιδιοκτήτη ή αναγκαίο για το δημόσιο συμφέρον· ή

20

(ιι) το δικαίωμα του ιδιοκτήτη αναφορικά με την περιουσία να έχει με οποιοδήποτε τρόπο περιοριστεί ή δεσμευτεί περισσότερο από ό,τι θα ήταν απόλυτα αναγκαίο ή επωφελές για την περιουσία αυτή ή τον ιδιοκτήτη ή αναγκαίο για το δημόσιο συμφέρον."

25

Οι καθ' ων η αίτηση αποδέχονται ότι το χωριό Πύλα βρίσκεται στις ελεγχόμενες από τη Δημοκρατία περιοχές και σύμφωνα με την έρευνα που έχει γίνει και την έκθεση που ακολούθησε (βλ. Παράρτημα Β στην ένσταση ημερ. 14.1.93), είναι αποδεκτό ότι ο πωλητής Τουρκοκύπριος είναι από την Πύλα. Επίσης είναι αποδεκτό από τους καθ' ων η αίτηση σύμφωνα με την πιο πάνω έκθεση, ότι ο πωλητής δεν αντιμετωπίζει δυσκολίες στην εκμετάλλευση του ακινήτου, γεγονός που υποδηλοί ότι ο πωλητής κατέχει και νέμεται το κτήμα του όπως εξάλλου ισχυρίζονται και οι αιτητές.

30

35

Παρά ταύτα, χωρίς καμιά επί του προκειμένου περαιτέρω έρευνα, ο Διευθυντής Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, υιοθετώντας στην ουσία τη γνώματευση του κ. Παπά και χωρίς να διαπιστώσει ενόψει των ενώπιόν του στοιχείων αν και κατά πόσο ο πωλητής είναι ή όχι "Τουρκοκύπριος" σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν. 139/91 ή αν ο Κηδεμόνας έλαβε όντως κατοχή του

40

κτήματος, έλαβε την προσβαλλόμενη απόφαση. Είναι κατά τη γνώμη μου φανερό πως η προσβαλλόμενη απόφαση λήφθηκε χωρίς τη δέουσα έρευνα και κατά συνέπεια θα πρέπει να ακυρωθεί και να επανεξεταστεί, γιατί είναι ενδεχόμενο να εφαρμόστηκαν λανθασμένα οι πρόνοιες του Νόμου που σχετίζονται με τον ορισμό της λέξης "Τουρκοκύπριος", μια και ο πωλητής ζει στην Πύλα που ελέγχεται από τη Δημοκρατία και ενδεχομένως να κατέχει και να νέμεται το κτήμα του, οπότε σε τέτοια περίπτωση είναι επίσης ενδεχόμενο οι πρόνοιες του Ν. 139/91 να μην εφαρμόζονται στην παρούσα υπόθεση.

Ενόψει της κατάληξης αυτής, δεν κρίνω σκόπιμο να εξετάσω τους άλλους λόγους ακυρότητας που υποβλήθηκαν.

Σαν αποτέλεσμα η προσφυγή επιτυγχάνει και η επίδικη πράξη ακυρώνεται. Δεν επιδικάζονται έξοδα.

*Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.*