

10 Νοεμβρίου, 1995

[ΑΡΤΕΜΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΑ ΑΡΘΡΑ 146 ΚΑΙ 28 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΘΕΟΔΩΡΑ Ν. ΘΕΟΦΙΛΟΥ,

Αιτήτρια,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 555/94)

Διοικητικό Δίκαιο — Διοικητική πράξη — Πράξη δημοσίου δικαίου —
Διάκριση από πράξεις ιδιωτικού δικαίου — Νομολογία και θεωρία
— Η κριθείσα απόφαση του Διευθυντή Κτηματολογίου να αποδε-
χθεί ανταλλαγή μεριδίου συνιδιοκτητού ακινήτου ενέπιπτε στο
αστικό δίκαιο — Σχετικό το Άρθρο 51 του περί Μεταβιβάσεως και
Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου του 1965 (Ν. 9/65).

5

Η αιτήτρια πιστεύοντας ότι χρειαζόταν η συγκατάθεσή της για
να συντελεστεί η εκποίηση του 1/2 μεριδίου της αδερφής της επί
ακινήτου συνιδιοκτησίας τους, άσκησε την προσφυγή υπεραμνό-
μενη και του δημοσίου χαρακτήρα της διαφοράς.

10

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, απο-
φάσισε ότι:

15

1. Το θέμα της διάκρισης μεταξύ πράξης Ιδιωτικού και Δημόσιου
Δικαίου αναλύθηκε στην απόφαση **Antonίου v. Republic** (1984)
3 C.L.R. 623.

Στην πρόσφατη απόφαση της Ολομέλειας στην **Κυπριακή Δημο-
κρατία v. Τόκα**, ο Πικής, Π., ασχολήθηκε με το θέμα και ανέλυε
τις αρχές με αναφορά στη μέχρι σήμερα Κυπριακή νομολογία.

20

2. Ο συνήγορος της αιτήτριας αναφερόμενος στις αποφάσεις
Hadjikyriacou v. Theologia Hadjiapostolou, 3 R.S.C.C. 89,

25

- 5 *Valanas v. Republic*, 3 R.S.C.C. 91 και *Silentsia Farms v. Republic* (1981) 3 C.L.R. 450, υπέβαλε στο Δικαστήριο ότι πράξεις που δεν επιπίπτουν στη δικαιοδοσία του Ανωτάτου Δικαστηρίου δυνάμει του Άρθρου 146, είναι εκείνες οι αποφάσεις που λαμβάνονται σύμφωνα με τα Άρθρα 58, 61 και 11Α του Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224, όπου ο Νόμος προβλέπει έφεση εναντίον της απόφασης του Διευθυντή στο Επαρχιακό Δικαστήριο.
- 10 Υποδεικνύεται ότι, και με βάση το Άρθρο 51 του Περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου του 1965 (Ν. 9/65), προνοείται έφεση στο Επαρχιακό Δικαστήριο εντός 30 ημερών και προβλέπεται ότι, τηρουμένων των αναλογιών, οι διατάξεις των Άρθρων 60 και 81 του Κεφ. 224 τυγχάνουν εφαρμογής.
- 15 Έτσι, με το άρθρο αυτό διαγράφεται ο τρόπος προσβολής της απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογίου.
- 20 Με βάση τις πιο πάνω αρχές και παρατηρήσεις, το Δικαστήριο κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η υπόθεση αφορά τη ρύθμιση των περιουσιακών δικαιωμάτων των πολιτών σε ακίνητη ιδιοκτησία κάτω από το αστικό δίκαιο και ως τέτοια δεν εμπίπτει στη σφαίρα του Δημόσιου Δικαίου αλλά σε εκείνη του Ιδιωτικού Δικαίου.

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

- 25 Αναφερόμενες υποθέσεις:

Antoniou v. Republic (1984) 3 C.L.R. 623,

- 30 *Machlouzarides v. Republic* (1985) 3 C.L.R. 2342,

Δημοκρατία κ.ά. ν. Τόκα (1995) 3 Α.Α.Δ. 218,

Hadjikyriacou v. Hadjiapostolou, 3 R.S.C.C. 89,

- 35 *Valanas v. Republic*, 3 R.S.C.C. 91,

Silentsia Farms v. Republic (1981) 3 C.L.R. 450.

- 40 **Προσφυγή.**

Προσφυγή με την οποία η αιτήτρια ζητά δήλωση του Δικαστηρίου ότι η πράξη του καθ' ου η αίτηση να προβεί σε μεταβίβαση του 1/2 μεριδίου του κτήματος στο χωριό Πεντάκωμο, χω-

ρίς τη συγκατάθεσή της και παρά την ένστασή της είναι άκυρη.

A. Θεοφίλου, για την Αιτήτρια.

M. Τσαγγαρίδης, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση. 5

Στ. Μουσιούττα-Δρουσιώτου, για το Ενδιαφερόμενο μέρος.

Cur. adv. vult. 10

ΑΡΤΕΜΗΣ, Δ.: Η αιτήτρια είναι ιδιοκτήτρια του 1/2 μεριδίου κτήματος στο χωριό Πεντάκωμο. Συνιδιοκτήτρια του ιδίου κτήματος κατά το υπόλοιπο 1/2 μερίδιο ήταν η αδελφή της Ελένη Κωνσταντίνου Μάμιλλου. Η τελευταία αντάλλαξε το μερίδιο της με κτήμα της εταιρείας L. ATTESHLIS INVESTMENTS LTD λαμβάνοντας επιπρόσθετα και ποσό £75.000.- ως διαφορά μεταξύ των αξιών των ανταλλασσομένων ακινήτων. Οι δηλώσεις ανταλλαγής έγιναν αποδεκτές από το Κτηματολόγιο, σύμφωνα με τα άρθρα 4 και 17Α του Περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου 9/65. Η αιτήτρια παραπονείται για το ότι η μεταβίβαση έγινε χωρίς τη συγκατάθεση της ίδιας. Κατεχώρησε την παρούσα προσφυγή, με την οποία ζητά δήλωση του Δικαστηρίου ότι η πράξη του καθ' ου η αίτηση να προβεί σε μεταβίβαση του 1/2 μεριδίου του κτήματος χωρίς τη συγκατάθεση της και παρά την ένστασή της, είναι άκυρη, παράνομη και στερούμενη οποιουδήποτε αποτελέσματος. 15 20 25

Οι καθ' ων η αίτηση υπέβαλαν προδικαστικά ένσταση προτάσσοντας το επιχείρημα ότι το θέμα επίκειται στη σφαίρα του Ιδιωτικού Δικαίου, για το οποίο δικαιοδοσία δεν έχει το Δικαστήριο με βάση το άρθρο 146 και ισχυρίστηκαν ότι, εν πάση περιπτώσει, η απόφαση ήταν νόμιμη, γιατί δεν απαιτείται στις περιπτώσεις αυτές η συγκατάθεση του συνιδιοκτήτη. Θα προχωρήσω πρώτα να εξετάσω τη προδικαστική ένσταση. 30 35

Το θέμα της διάκρισης μεταξύ πράξης Ιδιωτικού και Δημόσιου Δικαίου αναλύθηκε στην απόφαση **Antonίου ν. Republic** (1984) 3 C.L.R. 623 όπου στις σελ.626-627 λέχθηκαν τα ακόλουθα:

"The definition and adjustment of property rights of citizens is par excellence a matter of private law.

.....

The ascertainment of the rights of citizens to immovable property is primarily of interest to the parties immediately affected thereby. The public has but a remote interest in the matter.

.....

5

The Supreme Court was alive to the conceptual difficulties inherent in drawing the dividing line between acts of administration in the domain of public law on the one hand and in the domain of private law on the other. In one sense the public is interested in every decision of the administration. Underlying the above decisions is the appreciation by the Court that the degree of interest on the part of the public in actions of the administration varies in proportion to the extent to which such decisions are likely to affect the public or sections of it. The Supreme Constitutional Court adopted a practical test to chart the line of demarcation between decisions in the domain of public and private law. It revolves round the primary object of the act or decision. If the decision is primarily aimed to promote a public purpose it falls in the domain of public law; otherwise in that of private law. Naturally the public has a livelier interest in public purposes."

20

(Δέστε επίσης *Machlouzarides v. The Republic* (1985) 3 C.L.R. 2342).

25

Στην πρόσφατη απόφαση της Ολομέλειας στην *Κυπριακή Δημοκρατία ν. Τόκα* (1995) 3 Α.Α.Δ. 218, ο Πιχής, Π., ασχολήθηκε με το θέμα και ανέλυσε τις αρχές με αναφορά στη μέχρι σήμερα Κυπριακή νομολογία. Παραθέτω πιο κάτω το σχετικό απόσπασμα από την απόφαση:

30

"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.

40

Η διαχωριστική γραμμή μεταξύ των δύο τομέων του δικαίου, του δημοσίου 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. Εάν η πράξη σκοπεί, κατά κύριο λόγο (primarily), στην προαγωγή δημόσιου σκοπού, αυτή ανάγεται στο πεδίο του δημοσίου δικαίου και, στην αντίθετη περίπτωση, σε εκείνο του ιδιωτικού δικαίου - (βλ. **Antoniou and Others v. Republic** (1984) 3 C.L.R. 623, **Machlouzarides v. Republic** (1985) 3 C.L.R. 2342, 2346).

Στη **Savvas Yianni Valana and The Republic (Director of Lands and Surveys)** 3 R.S.C.C. 91, αποφασίστηκε ότι αποφάσεις που άπτονται των αστικών δικαιωμάτων σε ακίνητη ιδιοκτησία συνιστούν, κατά κανόνα, θέματα που ανάγονται στον τομέα του ιδιωτικού δικαίου, ενώ στη **Achilleas Hadjikyriacou and 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 περιορισμένο των οποίων το ενδιαφέρον του κοινού είναι περιορισμένο. Από το ίδιο πνεύμα διαπνεύεται και η απόφαση του Ανωτάτου Συνταγματικού Δικαστηρίου στην **Theocharis Charalambides and 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.

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

"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."

("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 ν. Παπανεοκλή** (1992) 1 Α.Α.Δ. 906.)"

Ο συνήγορος της αιτήτριας αναφερόμενος στις αποφάσεις *Hadjikyriacou v. Theologia Hadjiapostolou*, 3 R.S.C.C. 89, *Valanas v. The Republic*, 3 R.S.C.C. 91 και *Silentsia Farms v. Republic* (1981) 3 C.L.R. 450, υπέβαλε στο Δικαστήριο ότι πράξεις που δεν εμπίπτουν στη δικαιοδοσία του Ανωτάτου Δικαστηρίου δυνάμει του Άρθρου 146, είναι εκείνες οι αποφάσεις που λαμβάνονται σύμφωνα με τα άρθρα 58, 61 και 11Α του Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ.224, όπου ο Νόμος προβλέπει έφεση εναντίον της απόφασης του Διευθυντή στο Επαρχιακό Δικαστήριο.

Υποδεικνύεται ότι, και με βάση το άρθρο 51 του Περί Μεταβίβασης και Υποθηκείωσης Ακινήτων Νόμου του 1965 (Ν. 9/65), προνοείται έφεση στο Επαρχιακό Δικαστήριο εντός 30 ημερών και προβλέπεται ότι, τηρουμένων των αναλογιών, οι διατάξεις των άρθρων 80 και 81 του Κεφ.224 τυγχάνουν εφαρμογής. Έτσι, με το άρθρο αυτό διαγράφεται ο τρόπος προσβολής της απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογίου.

Με βάση τις πιο πάνω αρχές και παρατηρήσεις, δεν έχω κανένα ενδοιασμό να καταλήξω στο συμπέρασμα ότι η υπόθεση αφορά τη ρύθμιση των περιουσιακών δικαιωμάτων των πολιτών σε ακίνητη ιδιοκτησία κάτω από το αστικό δίκαιο και ως τέτοια δεν εμπίπτει στη σφαίρα του Δημόσιου Δικαίου αλλά σε εκείνη του Ιδιωτικού Δικαίου.

Κατά συνέπεια η προδικαστική ένσταση γίνεται αποδεκτή και η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς διάταγμα για έξοδα.

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.