**ΑΝΩΤΑΤΟ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ
ΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ**

(΄Αρθρο 23(3)(β)(i) του Ν.33/64 – Μεταβατικές Διατάξεις)

 ΕΦΕΣΗ ΚΑΤΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ ΑΡ. 100/2016

26 Ιουλίου, 2023

Τ. ΨΑΡΑ-ΜΙΛΤΙΑΔΟΥ, ΣΤ. ΧΑΤΖΗΓΙΑΝΝΗ, Η. ΓΕΩΡΓΙΟΥ, Δ/ΣΤΕΣ

ΑΚΙΝΗΤΑ Λ. & Ν. ΚΥΠΡΙΑΝΟΥ ΛΤΔ

*Eφεσείοντες/Αιτητές*

Και

ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ, μέσω

ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΥ ΛΑΡΝΑΚΑΣ

*Εφεσίβλητη/Καθ΄ης η αίτηση*

---------

*Μ.Κυριακίδης*,για τους Εφεσείοντες

*Α.Αντωνιάδης,* δικηγόρος της Δημοκρατίας, για την Εφεσίβλητη

-----------

**Τ.ΨΑΡΑ-ΜΙΛΤΙΑΔΟΥ, Δ.:** Η απόφαση είναι ομόφωνη και θα δοθεί

από τη Δικαστή Τ.Ψαρά-Μιλτιάδου.

**Α Π Ο Φ Α Σ Η**

**ΨΑΡΑ-ΜΙΛΤΙΑΔΟΥ, Δ.**: Με την προσφυγή τους στο Διοικητικό Δικαστήριο οι Εφεσείοντες-Αιτητές επεδίωκαν την ακύρωση της απόφασης της Εφεσίβλητης/καθ΄ης η αίτηση με την οποία απορρίφθηκε το αίτημα τους για επιστροφή μεταβιβαστικών δικαιωμάτων που είχαν καταβληθεί με τη Δήλωση Μεταβίβασης Δωρεάς με αρ.784/08 ημ. 24.4.2008 ύψους €97.165,59.

Είναι χρήσιμο να παραθέσουμε το ιστορικό της υπόθεσης, όπως καταγράφεται πρωτοδίκως, με τονισμό των σημείων που αφορούν τη διττή αιτιολογία της Διοίκησης ως προς την απόρριψη του αιτήματος επιστροφής:

«Στις 24.4.2008, με τη Δήλωση Μεταβίβασης Δωρεάς με αρ. 784/08 στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λάρνακας, ο Λυκούργος Κυπριανού (στο εξής «ο δικαιοπάροχος») μεταβίβασε ολόκληρο το ακίνητο (οικόπεδο μαζί με κτίρια), με αρ. εγγραφής [ ], φ/σχ. [ ], Τεμ. 476, ενορία Σκάλα Λάρνακας (στο εξής «το ακίνητο»), στην αιτήτρια.

Οι μέτοχοι της αιτήτριας, κατά τις 24.4.2008, ημερομηνία της μεταβίβασης, μέχρι τις 29.4.2013, όπως προκύπτει από τα έγγραφα και πιστοποιητικά του Τμήματος Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη που έχουν προσκομιστεί, αλλά και από ένορκο δήλωση του δικαιοπάροχου, ήταν τα παιδιά του τελευταίου, Ήβη Κυπριανού, Κυπριανός Κυπριανού και Σόλια Κυπριανού, ο δε δικαιοπάροχος ήταν πληρεξούσιος αντιπρόσωπος της αιτήτριας και υπεύθυνος, με βάση το καταστατικό της, για την τήρηση του μητρώου μετοχών.

Κατόπιν εκτίμησης του ακινήτου, η αγοραία αξία του υπολογίστηκε στα €1.300.000,00 και καταβλήθηκαν τα αντίστοιχα μεταβιβαστικά δικαιώματα, ύψους €97.165,59 από την αιτήτρια κατά το χρόνο αποδοχής της δήλωσης μεταβίβασης. Στις 11.7.2013, η αιτήτρια υπέβαλε αίτηση, δια του πληρεξουσίου αντιπροσώπου της, με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 9(2) του περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμου, Κεφ. 219, ως ίσχυε τότε, μαζί με τα αναγκαία πιστοποιητικά, ζητώντας την επιστροφή των καταβληθέντων μεταβιβαστικών τελών, σε σχέση με τη «*μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας σε οικογενειακή εταιρεία, επειδή μετά την πάροδο 5 ετών η περιουσία παραμένει στην πιο πάνω εταιρεία και δεν υπήρξε αλλαγή στους μετόχους.*».

Ο Επαρχιακός Κτηματολογικός Λειτουργός, αφού υπολόγισε το επιστρεπτέο ποσό (€97.165,59), προώθησε την αίτηση, μαζί με όλα τα σχετικά έγγραφα, στο Διευθυντή Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, για σκοπούς έγκρισης. **Ωστόσο, η αίτηση δεν εγκρίθηκε γιατί, όπως υποδείχθηκε από τον Αν. Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, σε σχετική επιστολή του ημερομηνίας 9.8.2013, ο δικαιοπάροχος, Λυκούργος Κυπριανού, δεν ήταν μέτοχος της αιτήτριας εταιρείας.** Επιπρόσθετα, όπως αναφέρεται στην εν λόγω επιστολή, με αναφορά στο άρθρο 9 του Κεφαλαίου 219, όπως τροποποιήθηκε με τον Τροποποιητικό Νόμο 34(Ι)/2013, **η αίτηση δεν εγκρίθηκε και για το λόγο ότι «*υπάρχουν Πωλητήρια Έγγραφα έναντι του ακινήτου με αρ. εγγραφής 2/489*».** Ακολούθως, ο Αν. Επαρχιακός Λειτουργός Λάρνακας, με την επίδικη επιστολή του ημερομηνίας 23.8.2013, πληροφόρησε την αιτήτρια ότι η επιστροφή των δικαιωμάτων δεν εγκρίνεται **επειδή κατά την μέρα της μεταβίβασης ο δικαιοπάροχος δεν ήταν μέτοχος στην αιτήτρια εταιρεία, όπως προνοείται στο άρθρο 9(2) του Κεφ. 219, καθώς επίσης και για το λόγο ότι το ακίνητο επιβαρύνεται με τα πωλητήρια έγγραφα με αρ. 2112/04, 2224/04, 344/05, 515/05, 950/09 και 492/12.**

 Η αιτήτρια αντέδρασε, καταχωρώντας την υπό εξέταση προσφυγή».

Ετέθη θέμα ερμηνείας του ***΄Αρθρου 9(2)*** και ***(3) του περί*** ***Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμου, Κεφ.219*** καθώς και σχετικής νομολογίας[[1]](#footnote-1), η οποία εκρίθη υποβοηθητική για τους Εφεσείοντες. Το πρωτόδικο Δικαστήριο, υιοθέτησε τις θέσεις των Εφεσειόντων επί του πρώτου σκέλους της αιτιολογίας που εδόθη από το διοικητικό όργανο αφού συμφώνησε πως δεν ήταν αναγκαίο ο δικαιοπάροχος να είναι μέτοχος στην αιτούμενη την επιστροφή εταιρεία. Πλην όμως θεώρησε πως έπρεπε να απορρίψει την προσφυγή καθότι έκρινε ως ισχύουσα και βάσιμη τη δεύτερη αιτιολογία που περιείχετο στη διοικητική πράξη, ότι δηλαδή το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, επιβαρύνεται με πωλητήρια έγγραφα (βλ. ***Τροποποιητικό Νόμο 34(Ι) του 2013, ΄Αρθρο 9 του Κεφ.219***).

Οι Εφεσείοντες εγείρουν διάφορους λόγους έφεσης που αφορούν, εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή της επιφύλαξης του ΄Αρθρου 9(2) του Κεφ.219 (πρώτος λόγος), ότι λανθασμένα το Δικαστήριο θεώρησε ότι εφαρμοστέο δίκαιο ήταν το δίκαιο που ίσχυε κατά την υποβολή της αίτησης για επιστροφή (δεύτερος λόγος), ότι το συμπέρασμα του Δικαστηρίου πως οι πρόνοιες του ΄Αρθρου 9(2) του Κεφ. 219 ενισχύουν τη θέση του ότι εφαρμογής τύγχανε το νομικό καθεστώς που ίσχυε κατά την υποβολή της αίτησης επιστροφής των μεταβιβαστικών δικαιωμάτων και απέκλειε την επιστροφή τους, εάν κατά την πενταετία προ της υποβολής πωλείτο μέρος ή μερίδιο του ακινήτου, είναι εσφαλμένο διότι το νομικό καθεστώς κατά την υποβολή της δήλωσης μεταβίβασης παραχωρούσε κίνητρα για την αξιοποίηση των οποίων, η μη πώληση μέρους ή μεριδίου του ακινήτου δεν ήταν προϋπόθεση (τρίτος λόγος) και ότι το Δικαστήριο, δεν αιτιολογεί την απόφαση του ότι εφαρμοστέο τύγχανε το δίκαιο που ίσχυε κατά το χρόνο της υποβολής της αίτησης για επιστροφή των μεταβιβαστικών δικαιωμάτων και όχι το ισχύον κατά την υποβολή της δήλωσης μεταβίβασης τον ακινήτου, δεδομένου ότι η εφαρμογή του αναιρούσε κίνητρα που ίσχυαν και οφέλη που προβλέπονταν κατά το δίκαιο του χρόνου της υποβολής της δήλωσης μεταβίβασης (τέταρτος λόγος).

Ο κύριος πυρήνας της έφεσης αφορά το ποίος ήταν ο ουσιώδης χρόνος και ποίο νομικό καθεστώς ίσχυε κατά τον χρόνο αυτό. Παρά τη διαφορετική διατύπωση των λόγων έφεσης, στην ουσία πλήττουν ευρήματα του πρωτόδικου Δικαστηρίου που έχουν κοινή συνισταμένη την ερμηνεία που αφορά το πιο πάνω θέμα. Οπότε, επιβάλλεται, όπως όλοι οι λόγοι εξεταστούν σε κοινό πλαίσιο.

Στην εκκαλούμενη απόφαση αναφέρονται τα εξής καταληκτικά συμπεράσματα:

«Δεν με βρίσκει σύμφωνο η προσέγγιση της αιτήτριας. Κατ΄ εφαρμογή της πάγιας επί του θέματος αρχής του διοικητικού δικαίου, στην παρούσα υπόθεση τυγχάνει εφαρμογής το νομικό καθεστώς που ίσχυε κατά τον ουσιώδη χρόνο, ο οποίος εν προκειμένω ήταν ο χρόνος που υπεβλήθη από την αιτήτρια η αίτηση επιστροφής των μεταβιβαστικών δικαιωμάτων και τελών, ήτοι η 11.7.2013 (βλ. παράρτημα 5Α στην ένσταση των καθ’ ων η αίτηση). Κατά την εν λόγω ημερομηνία, βρισκόταν ήδη σε ισχύ ο Τροποποιητικός Νόμος 34(Ι)/2013, του οποίου η έναρξη ισχύος έλαβε χώρα ήδη από 30.4.2013. Η θέση αυτή ενισχύεται περαιτέρω από το ίδιο το κείμενο του άρθρου 9(2) του Κεφ. 219, στο οποίο προβλέπεται ότι τα υπό αναφορά τέλη και δικαιώματα μπορούν να επιστραφούν από τον Διευθυντή του Κτηματολογίου, «*εφόσον****σε οποιοδήποτε χρόνο προσάγεται στο Διευθυντή ικανοποιητική, κατά την κρίση του, απόδειξη****του γεγονότος ότι, κατά τη διάρκεια πενταετίας από την ημερομηνία της δήλωσης μεταβίβασης ή, αν η περίπτωση είναι τέτοια, μέχρι την τυχόν διάλυση ή εκκαθάριση της εταιρείας, εντός της περιόδου που προαναφέρθηκε, κανένα πρόσωπο άλλο από το δικαιοπάροχο που μεταβίβασε και από τους ιδίους ή άλλους στενούς συγγενείς του δεν απέκτησε οποιαδήποτε μετοχή της εταιρείας (με άλλο τρόπο παρά εξ αιτίας θανάτου).»*(η έμφαση είναι του Δικαστηρίου). Συνεπώς, είναι ξεκάθαρο ότι, προκειμένου να ενεργοποιηθούν οι πρόνοιες του άρθρου 9(2) και να υπάρξει ζήτημα επιστροφής των μεταβιβαστικών δικαιωμάτων και τελών, απαιτείται η προηγούμενη,*«σε οποιοδήποτε χρόνο»,* ανάληψη σχετικής πρωτοβουλίας εκ μέρους του αιτούντος, όπως έγινε εν προκειμένω με την υπό της εκ μέρους της αιτήτριας υποβληθείσα αίτηση. Συνακόλουθα, είναι λογικό ότι το εφαρμοστέο νομικό καθεστώς σε τέτοια περίπτωση, είναι αυτό που ισχύει κατά την ανάληψη τέτοιας πρωτοβουλίας. Ας σημειωθεί ότι, σε σχέση με αυτό το θέμα, παρόμοιο λεκτικό, με αυτό που έχω παραθέσει αμέσως πιο πάνω, υφίστατο και στην προηγούμενη διάταξη του άρθρου 9(2), πριν από την τροποποίηση που επήλθε με το Νόμο 34(Ι)/2013.

Κατά συνέπεια, ορθά οι καθ’ ων η αίτηση έκριναν ότι εν προκειμένω τύγχαναν εφαρμογής οι διατάξεις του άρθρου 9(2), περιλαμβανομένης και της επιφύλαξης, ως αυτό είχε διαμορφωθεί μετά την τροποποίηση που επέφερε ο Νόμος 34(Ι)/2013. Σύμφωνα με την εν λόγω επιφύλαξη, τα υπό αναφορά τέλη και δικαιώματα επιστρέφονται αν κατά το χρόνο της επιστροφής τους κανένα μέρος ή μερίδιο του μεταβιβασθέντος ακινήτου δεν έχει πωληθεί ή μεταβιβασθεί. Εν προκειμένω, ως ήδη ελέχθη, το μεταβιβασθέν ακίνητο επιβαρυνόταν με πωλητήρια έγγραφα.

Κατά συνέπεια, έστω και αν η πρώτη εκ των δυο προϋποθέσεων για καταβολή στην αιτήτρια των αιτούμενων μεταβιβαστικών δικαιωμάτων και/ή τελών, κακώς και/ή εσφαλμένως κρίθηκε από τους καθ’ ων η αίτηση ότι δεν συνέτρεχε, η δεύτερη εκ των προϋποθέσεων αυτών σαφώς και δεν υφίστατο, με αποτέλεσμα η αιτήτρια να μην νομιμοποιείται στη διεκδίκηση των υπό αναφορά δικαιωμάτων και/ή τελών. Και αν η πρώτη αιτιολογία που δόθηκε στην αιτήτρια από τους καθ’ ων η αίτηση ήταν εσφαλμένη, ως αυτή καταγράφεται στην επίδικη επιστολή ημερομηνίας 23.8.2013, στην παράγραφο α), αναφορικά με το ότι ο δικαιοπάροχος δεν ήταν κατά τη μέρα της μεταβίβασης μέτοχος στην αιτήτρια εταιρεία, η δεύτερη αιτιολογία, η οποία παρατίθεται στην ίδια επιστολή, στην παράγραφο β) αυτής, σε σχέση με την επιβάρυνση του ακινήτου με πωλητήρια έγγραφα, ήταν ορθή, διασώζοντας ωσαύτως το κύρος της επίδικης απόφασης, ως έχουσα επαρκές νομικό έρεισμα (βλ. σχετικά άρθρο 31 του Νόμου 158(Ι)/1999)».

Είναι επίσης χρήσιμο να παρατεθεί το κείμενο του ΄Αρθρου 9 όπως αναφέρεται στον τροποποιητικό Νόμο, ***Ν.34(Ι)/2013***, με τονισμό της επίμαχης επιφύλαξης:

«9.-(1) Όταν ακίνητη ιδιοκτησία μεταβιβάζεται από ομόρρυθμη ή ετερόρρυθμη εταιρεία (partnership) σε εταιρεία (company) που διαδέχεται αυτήν επιβάλλονται και εισπράττονται τα κατάλληλα δικαιώματα χωρίς να ληφθεί υπόψη το γεγονός ότι η δικαιοδόχος εταιρεία προς την οποία γίνεται η μεταβίβαση διαδέχεται τη δικαιοπάροχη ομόρρυθμη ή ετερόρρυθμη εταιρεία η οποία μεταβιβάζει, είτε καθολικά είτε με άλλο τρόπο:

Νοείται ότι όταν μοναδικοί μέτοχοι της δικαιοδόχου εταιρείας είναι οι εταίροι της δικαιοπάροχης ομόρρυθμης ή ετερόρρυθμης εταιρείας και σε οποιοδήποτε χρόνο προσάγεται στο Διευθυντή ικανοποιητική, κατά την κρίση του, απόδειξη του γεγονότος οτι, κατά τη διάρκεια πενταετίας από την ημερομηνία της δήλωσης μεταβίβασης ή,,αν η περίπτωση είναι τέτοια, μέχρι την τυχόν διάλυση ή εκκαθάριση της εταιρείας, εντός της περιόδου που προαναφέρθηκε, κανένα πρόσωπο άλλο από τους κατά το χρόνο της δήλωσης μεταβίβασης που προαναφέρθηκε μετόχους της εταιρείας και στενούς συγγενείς αυτών δεν απέκτησε οποιαδήποτε μετοχή της εταιρείας διαφορετικά ή εξαιτίας θανάτου ο Διευθυντής επιστρέφει στην εταιρεία το ποσό των τελών και δικαιωμάτων που επιβλήθηκαν και εισπράχθηκαν κατά το χρόνο της δήλωσης μεταβίβασης, μειωμένο κατά ποσό ίσο με 4 επί τοις εκατό της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας που μεταβιβάστηκε όπως εκτιμήθηκε κατά την ημερομηνία της δήλωσης μεταβίβασης που προαναφέρθηκε.

(2) Όταν ακίνητη ιδιοκτησία μεταβιβάζεται σε εταιρεία της οποίας μοναδικοί μέτοχοι είναι οποιοιδήποτε από τους ακόλουθους, δηλαδή ο δικαιοπάροχος ο οποίος μεταβίβασε και στενοί συγγενείς αυτού, και σε οποιοδήποτε χρόνο προσάγεται στο Διευθυντή ικανοποιητική, κατά την κρίση του, απόδειξη του γεγονότος ότι, κατά τη διάρκεια πενταετίας από την ημερομηνία της δήλωσης μεταβίβασης ή, αν η περίπτωση είναι τέτοια, μέχρι την τυχόν διάλυση ή εκκαθάριση της εταιρείας, εντός της περιόδου που προαναφέρθηκε, κανένα πρόσωπο άλλο από το δικαιοπάροχο που μεταβίβασε και από τους ιδίους ή άλλους στενούς συγεννείς του δεν απέκτησε οποιαδήποτε μετοχή της εταιρείας (με άλλο τρόπο παρά εξ αιτίας θανάτου), ο Διευθυντής επιστρέφει στην εταιρεία το ποσό των τελών και δικαιωμάτων που επιβλήθηκαν και εισπράχθηκαν, κατά το χρόνο της δήλωσης μεταβίβασης μειωμένο κατά ποσό ίσο με 4 επί τοις εκατό της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας που μεταβιβάστηκε όπως εκτιμήθηκε κατά την ημερομηνία της δήλωσης μεταβίβασης που προαναφέρθηκε:

**Νοείται ότι τα τέλη και δικαιώματα που αναφέρθηκαν επιστρέφονται αν κατά το χρόνο της επιστροφής τους κανένα μέρος ή μερίδιο του μεταβιβασθέντος ακινήτου δεν έχει πωληθεί ή μεταβιβασθεί.**

(3) Για τους σκοπούς των εδαφίων (1) και (2) στενός συγγενής σε σχέση με πρόσωπο σημαίνει τον ή τη σύζυγο αυτού και τους συγγενείς αυτού μέχρι και του τρίτου βαθμού συγγένειας».

Προκύπτει από το πιο πάνω κείμενο, πως για να ενεργοποιηθούν οι πιο πάνω πρόνοιες και να υπάρξει ζήτημα επιστροφής των μεταβιβαστικών δικαιωμάτων απαιτείται η ανάληψη πρωτοβουλίας από τον αιτούμενο την επιστροφή. Λογικό λοιπόν είναι το νομικό καθεστώς που ισχύει, να είναι αυτό του χρόνου του αιτήματος για επιστροφή.

Σύμφωνα με την ως άνω επιφύλαξη, τα υπό αναφορά τέλη και δικαιώματα επιστρέφονται, αν κατά το χρόνο της επιστροφής τους, κανένα μέρος ή μερίδιο του μεταβιβασθέντος ακινήτου δεν έχει πωληθεί ή μεταβιβασθεί. Εν προκειμένω το επίδικο ακίνητο επιβαρυνόταν με πωλητήρια έγγραφα.

Συνεπακόλουθα, δεν εντοπίζουμε οποιοδήποτε λάθος στην πρωτόδικη κρίση πως η δοθείσα αιτιολογία της διοίκησης αφενός ήταν αυτοτελής και αφετέρου ήταν ορθή. Όπως είναι εδραιωμένο νομολογιακά σε περιπτώσεις πολλαπλών ή επάλληλων αιτιολογιών αρκεί κατά κανόνα η νομιμότητα μιας μόνο, για να στηρίξει με επάρκεια τη διοικητική πράξη. (Βλ. ***Θεοδουλίδου κ.ά. ν. Δημοκρατίας κ.ά. (1989)3Δ Α.Α.Δ. 2605*** και ***Πέτρου ν. Δημοκρατίας ΑΕ37/16, 6.6.2023).***

Σημειώνουμε πως οι Εφεσείοντες αιτήθηκαν την επιστροφή των τελών στις 11.7.2013, ενώ ο τροποποιητικός Νόμος ***Ν.34(Ι)/2013***, τέθηκε σε ισχύ στις 30.4.2013. Αυτό το δέχονται οι Εφεσείοντες πλην όμως ισχυρίζονται πως ήταν υποχρέωση της Εφεσίβλητης να ερμηνεύσει και εφαρμόσει το Νόμο κατά τρόπο που να μην καταστρατηγούνται «κεκτημένα συμφέροντα» και ιδίως συμφέροντα που αποκτήθηκαν με αξιοποίηση των κινήτρων που πρόβλεψε ο Νόμος. Η πλευρά των Εφεσειόντων ισχυρίστηκε και πρωτοδίκως και ενώπιον μας δια μέσου της ΄Εφεσης πως η Εφεσίβλητη όφειλε να εφαρμόσει την επιφύλαξη του ΄Αρθρου 9(2), η οποία ίσχυε πριν την τροποποίηση, δηλαδή ανεξαρτήτως των κατατεθειμένων πωλητηρίων, αφού το ακίνητο εξακολουθούσε να είναι εγγεγραμμένο στο όνομα της εταιρείας, κατά την υποβολή του αιτήματος επιστροφής των μεταβιβαστικών τελών. Η ερμηνεία που ακολουθήθηκε, ως ισχυρίζονται, καταστρατηγεί το ***΄Αρθρο 51*** των ***περί Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου, Ν.158(Ι)/1999[[2]](#footnote-2)***.

Με όλο το σεβασμό δεν θα συμφωνήσουμε με τις εισηγήσεις της πλευράς των Εφεσειόντων. Ο Νόμος στο επίμαχο ΄Αρθρο και στην επίμαχη επιφύλαξη ρυθμίζει σαφώς μια ειδική περίπτωση και η επίκληση γενικών αρχών του Διοικητικού Δικαίου δεν μπορεί να λειτουργεί ως πανάκεια για άρση ή ακύρωση σαφών προνοιών Νόμου, ως εν προκειμένω.

΄Οσα δε ανέφερε το πρωτόδικο Δικαστήριο για τα κίνητρα και το σκοπό του Νομοθέτη δεν αποτελούν παρά ως εκ του περισσού παρατηρήσεις, για ένα κείμενο Νόμου εκ του οποίου καμία ασάφεια δεν προκύπτει. Όπως, λοιπόν η νομολογία με καθαρότητα ορίζει, η ερμηνεία περιορίζεται στη φυσική και συνήθη έννοια των λέξεων[[3]](#footnote-3).

Στην εμβέλεια εφαρμογής του επίμαχου ΄Αρθρου και της επίμαχης επιφύλαξης, σαφώς και εμπίπτει τέτοια περίπτωση, ως η εξεταζόμενη. Δηλαδή περίπτωση όπου το ακίνητο επιβαρύνεται με πωλητήρια έγγραφα έστω και αν η μεταβίβαση δεν έχει συντελεστεί.

Δεν εντοπίζουμε σφάλμα ή πλημμελή σκέψη στην πρωτόδικη προσέγγιση.

Ως εκ τούτου, η έφεση απορρίπτεται με €3,000 έξοδα υπέρ της Εφεσίβλητης.

 Δ.

 Δ.

 Δ.

1. Kranemia Estates Ltd v. Δημοκρατίας (1993) 4 Α.Α.Δ. 346

Δημοκρατία ν. Β.Ιωάννου Λτδ (1998) 3 Α.Α.Δ. 1 [↑](#footnote-ref-1)
2. 51.-(1) Η διοίκηση δεν επιτρέπεται να ενεργεί με τρόπο ασυνεπή, αντιφατικό ή κακόπιστο, ώστε να εξαπατά ή να ταλαιπωρεί χωρίς λόγο το διοικούμενο.

(2) Η διοίκηση δε δικαιούται, επικαλούμενη τις ίδιες της τις παραλείψεις για τις οποίες δεν είναι υπαίτιος ο διοικούμενος, να αγνοεί μια ευνοϊκή γι' αυτόν κατάσταση η οποία έχει διαρκέσει αρκετό χρόνο και να αρνείται την υπέρ του διοικουμένου συναγωγή των ωφελημάτων και των νόμιμων συνεπειών που προκύπτουν από την κατάσταση αυτή.

(3) Δεν είναι επιτρεπτό στη διοίκηση να αίρει εκ των υστέρων, σε μια συγκεκριμένη περίπτωση, κίνητρα που προέβλεψε ο νόμος ή που η ίδια έθεσε, για να προσελκύσει ορισμένη συμπεριφορά των διοικουμένων.

(4) Δεν είναι επιτρεπτό διοικητικές πράξεις να αντίκεινται σε παραστάσεις ή πληροφορίες των αρμόδιων αρχών ή σε πληροφορίες, τη χορήγηση των οποίων προβλέπει ο νόμος, εφόσον οι παραστάσεις και οι πληροφορίες είναι σύμφωνες με το νόμο. [↑](#footnote-ref-2)
3. Southfields Industries Ltd v. Δήμου Λεμεσού (1995) 3 Α.Α.Δ. 59 και Serafino Shoe Industry & Trading Co. Ltd v. Republic (1991)3 Α.Α.Δ. 310. [↑](#footnote-ref-3)