

ΑΝΩΤΑΤΟ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ  
ΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ

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

(Έφεση κατά απόφασης Διοικητικού Δικαστηρίου Αρ. 160/18)

22 Απριλίου, 2024

[ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ, ΣΑΝΤΗΣ, ΚΑΛΛΙΓΕΡΟΥ, Δ/ΣΤΕΣ]

G.A. REAL LAND ESTATES LTD,

*Εφεσείουσα,*

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΜΕΣΩ,

ΚΗΔΕΜΟΝΑ ΤΟΥΡΚΟΚΥΠΡΙΑΚΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΩΝ,

*Εφεσίβλητης.*

---

*Αν. Παπαμιχαήλ (κα) για Αχιλλεύς & Αιμίλιος, Κωνσταντίνος Αμιλιανίδης ΔΕΠΕ, για την Εφεσείουσα.*

*Ε. Φλωρέντζου (κα), Ανώτερη Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας, για την Εφεσίβλητη.*

---

**Τ.Θ. ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ, Δ:** Η ομόφωνη απόφαση του Δικαστηρίου θα δοθεί από τον Τ.Θ. Οικονόμου, Δ.

## Α Π Ο Φ Α Σ Η

**ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ, Δ.:** Η εφεσείουσα συμφώνησε να αγοράσει από τους διαχειριστές των περιουσιών δύο αποβιωσάντων τουρκοκυπρίων ένα κτήμα, το οποίο αποτελεί «*τουρκοκυπριακή περιουσία*» εν τη εννοία του περί Τουρκοκυπριακών Περιουσιών (Διαχείριση και Άλλα Θέματα) (Προσωρινές Διατάξεις) Νόμου του 1991, Ν. 139/91 όπως τροποποιήθηκε (εν τοις εφεξής «*ο Νόμος*»). Ως τέτοια τελεί υπό τη διαχείριση του Κηδεμόνα Τουρκοκυπριακών Περιουσιών, η άρση της οποίας διέπεται από κριτήρια που καθορίζονται από το Άρθρο 3 του Νόμου.

Οι διαχειριστές της περιουσίας και η εφεσείουσα υπέβαλαν αίτημα προς τον Κηδεμόνα όπως συγκατατεθεί στην πώληση του ακινήτου προς την εφεσείουσα. Ο Κηδεμόνας έδωσε αρνητική απάντηση έχοντας διαπιστώσει ότι οι ενδιαφερόμενοι τουρκοκύπριοι διαμένουν σε ελληνοκυπριακές περιουσίες στην κατεχόμενη περιοχή της πατρίδας μας.

Την απόφαση αυτή του Κηδεμόνα προσέβαλε δια προσφυγής η εφεσείουσα.

Το πρωτόδικο δικαστήριο έκρινε ότι η εφεσείουσα δεν είχε έννομο συμφέρον να προσβάλει την επίδικη απόφαση. Έννομο συμφέρον θα είχε ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης. Εν όψει της διαπίστωσης αυτής η προσφυγή απορρίφθηκε ως απαράδεκτη.

Ακολούθησε η παρούσα έφεση με την οποία η εφεσείουσα προσβάλλει ως εσφαλμένη την παραπάνω κατάληξη του πρωτόδικου δικαστηρίου. Η απόφαση του Κηδεμόνα, ισχυρίζεται, παραβιάζει τα δικαιώματα που της διασφαλίζουν τα Άρθρα 23 και 26 του Συντάγματος, ως και το Άρθρο 1 του Πρώτου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για τα Δικαιώματα του Ανθρώπου και οδηγεί σε άρνηση απονομής της δικαιοσύνης κατά παράβαση του δικαιώματος για δίκαιη δίκη.

Μετά την έκδοση της πρωτόδικης απόφασης εκδόθηκε, επί παρομοίων γεγονότων, από την Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου σχετική με το θέμα απόφαση στην υπόθεση **Ιωαννίδης v.**

**Δημοκρατίας, ΑΕ Αρ. 49/2015, ημερ. 9.3.2022, όπου αποφασίστηκε ότι:**

«Κρίνουμε πως άμεσο προσωπικό έννομο συμφέρον έλκει από την απόφαση της εφεσίβλητης ο ιδιοκτήτης της περιουσίας, εδώ ο διαχειριστής της περιουσίας του αποβιώσαντα και πωλητής του κτήματος. Αυτός έχει το δικαίωμα κατοχής και ιδιοκτησίας, το οποίο προστατεύεται από το Σύνταγμα και το οποίο ο Νόμος σκοπεί να προστατεύσει, όπως υποδείχθηκε μεταξύ άλλων στην υπόθεση **Perihan Mustafa Korkut ή Eyiam Perihan v. Γεωργίου διά του πληρεξουσίου αντιπροσώπου του Χαράλαμπου Χ. Ζόππου (2008) 1 ΑΑΔ 905**, στην οποία επαναλήφθηκε πως «ο Τ.Κ ιδιοκτήτης δεν αποστερείται της περιουσίας του, της οποίας, βέβαια, εξακολουθεί να είναι κύριος. Η κυριότητα της περιουσίας αυτής περιορίζεται μόνο ως προς τις δυνατότητες αποξένωσης της.» (Δέστε επίσης **Ahmet Mulla Suleyman v. Δημοκρατίας κ.α. (2007) 4 ΑΑΔ 312**).

Ο αγοραστής/εφεσείων δεν έχει δικαίωμα, κατοχής ή ιδιοκτησίας του κτήματος, πλην μιας προσδοκίας να καταστεί ιδιοκτήτης η οποία δεν του προσδίδει το χαρακτηρισμό του ιδιοκτήτη (απόφαση **ΕΔΑΔ Apostolos Georgiou v. Cyprus and other applications, Application no. 4845/09, dated 28/8/2012**).

Ο εφεσείων έλκει τα οποιαδήποτε έννομα δικαιώματα του, από τη σύμβαση αγοραπωλησίας την οποία συνομολόγησε με τον πωλητή του κτήματος.

Τυχόν αδυναμία εκτέλεσης της καθώς και μη εκπλήρωση των συμβατικών υποχρεώσεων του πωλητή, προσφέρει στους εφεσείοντα αγοραστή, δικαιώματα και θεραπείες όπως αυτές προβλέπονται από σχετικούς Νόμους.

Στην **O'Neill v. Δημοκρατίας (2001) 3 ΑΑΔ 260**, η οποία αφορούσε Τουρκοκυπριακή περιουσία, και απαιτείτο η συγκατάθεση του Κηδεμόνα για παραχώρηση της σε τρίτο πρόσωπο, κρίθηκε ότι ο ενοικιαστής δεν είχε έννομο συμφέρον να αμφισβητήσει την παραχώρηση της σε τρίτο πρόσωπο.

Σημαντικό για την κρίση μας το γεγονός ότι δεν αμφισβητείται, ότι απαιτείτο για τη μεταβίβαση της επίδικης περιουσίας, η συγκατάθεση του Κηδεμόνα, γι' αυτό και υποβλήθηκαν τα αναγκαία προς το σκοπό αυτό έγγραφα. Εκείνο που αμφισβητείται είναι η ορθότητα της απόφασης του Κηδεμόνα.

Το Ανώτατο Δικαστήριο στην απόφαση **Korkut Perihan Mustafa (ανωτέρω)**, έκρινε πως καμιά σύμβαση αγοραπωλησίας περιουσίας υποκείμενης στην κηδεμονία του Κηδεμόνα δεν μπορεί να θεωρείται έγκυρα συναφθείσα, χωρίς την προηγούμενη έγκριση του Κηδεμόνα. Επομένως το συμφέρον και δικαίωμα του εφεσείουτα θα πρέπει να εδράζεται σε νόμιμη σύμβαση και όχι σε πράξη η οποία δεν έχει εγκριθεί από το αρμόδιο όργανο.»

Η ευπαίδευτη δικηγόρος της Δημοκρατίας εισηγήθηκε ότι τα γεγονότα της απόφασης **Ιωαννίδης** ομοιάζουν πλήρως με τα γεγονότα της υπό κρίση έφεσης. Συνεπώς ούτε εν προκειμένω η εφεσείουσα έχει έννομο συμφέρον.

Η ευπαίδευτη δικηγόρος της εφεσείουσας εισηγήθηκε ότι εν προκειμένω υπάρχει ένα στοιχείο το οποίο διαφοροποιεί τα πράγματα από την υπόθεση **Ιωαννίδης**:-

Λίγες ημέρες πριν υποβληθεί το υπό συζήτηση αίτημα στον Κηδεμόνα, οι διαχειριστές είχαν εξασφαλίσει, κατόπιν μονομερούς αιτήσεως τους, διάταγμα στα πλαίσια της Διαχείρισης Αρ. 2/2010 δια του οποίου το Επαρχιακό Δικαστήριο Λάρνακας «*δια του παρόντος διατάττει και επιτρέπει στους διαχειριστές-αιτητές*» όπως προβούν στην πώληση του ακινήτου και όπως παρουσιαστούν ενώπιον του αρμοδίου Κτηματολογίου και υπογράψουν δήλωση για εγγραφή και μεταβίβαση του. Εν όψει τούτου, εισηγήθηκε η ευπαιδευτη δικηγόρος της εφεσείουσας, προκύπτει αντιφατική συμπεριφορά της Δημοκρατίας, εφόσον αφενός διατάσσει την πώληση και αφετέρου απαγορεύει τη μεταβίβαση του ακινήτου. Η αγορά της περιουσίας έγινε στη βάση δικαστικής απόφασης και κακώς το πρωτόδικο δικαστήριο θεώρησε πως η ύπαρξη της απόφασης αυτής δεν μεταβάλλει τα πράγματα επειδή δεν αναφερόταν στο διάταγμα ονομαστικά η εφεσείουσα και συνεπώς, κατά το σκεπτικό του δικαστηρίου, δεν μπορούσε να αντλεί άμεσο συμφέρον ή δικαίωμα εκ του διατάγματος. Αντίθετα θίγεται το δικό της άμεσο και ενεστώς συμφέρον όπως αναγνωριστεί ως ιδιοκτήτρια του επιδίκου ακινήτου. Αυτή η πτυχή παραβλέφθηκε από το πρωτόδικο δικαστήριο με αποτέλεσμα να παραβιάζονται τα εν λόγω Άρθρα του Συντάγματος και της ΕΣΔΑ.

Με τον δέοντα σεβασμό δεν θεωρούμε ότι η ύπαρξη του διατάγματος διαφοροποιεί τα πράγματα ως η εισήγηση της εφεσείουσας. Εκ του Νόμου δεν υπάρχει εγκύρως συναφθείσα σύμβαση χωρίς την προηγούμενη έγκριση του Κηδεμόνα. Το έννομο συμφέρον μόνο σε νόμιμη σύμβαση μπορεί να εδράζεται. Ο λόγος της υπόθεσης **Ιωαννίδης** είναι σαφής. Ορθά το πρωτόδικο δικαστήριο έκρινε ότι η εφεσείουσα δεν είχε έννομο συμφέρον.

Οι διαχειριστές που είχαν εξασφαλίσει το διάταγμα δεν είναι διάδικοι στην παρούσα διαδικασία. Ούτε είχε δοθεί ειδοποίηση τότε στον Κηδεμόνα ο οποίος ήταν εκ του Νόμου διαχειριστής της περιουσίας στην οποία αναφερόταν το διάταγμα. Αλλά εν πάση περιπτώσει, δεν μας βρίσκει σύμφωνους η εισήγηση για την εφεσείουσα ότι εκ του διατάγματος προκύπτει άνευ ετέρου δικαίωμα για πώληση του κτήματος. Το διάταγμα δεν θα μπορούσε να υπερβεί τον Νόμο. Θεωρούμενο υπό το πρίσμα της κυρίαρχης αρχής της νομιμότητας δεν μπορεί παρά να τελεί υπό την σιωπηρά αίρεση της τήρησης των προϋποθέσεων του Νόμου. Συνεπώς δεν υπάρχει αντίφαση όπως η εφεσείουσα ισχυρίζεται. Ούτε διαφοροποίηση από την υπόθεση **Ιωαννίδης**.

Η έφεση απορρίπτεται με €4.000 έξοδα υπέρ του εφεσίβλητου.

Τ.Θ. Οικονόμου, Δ.

Ν. Σάντης, Δ.

Μ. Καλλιγέρου, Δ.

/φκ