

**ΑΝΩΤΑΤΟ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ**  
**ΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ**

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

**ΕΦΕΣΗ ΚΑΤΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ Δ/ΡΙΟΥ ΑΡ. 102/2019**

21 Μαΐου, 2024

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

1. ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ «Ο ΛΕΥΤΕΡΟΣ»
2. ΙΩΑΝΝΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ, υπό την ιδιότητα του ως Πρόεδρος του Δημοκρατικού Συλλόγου «Ο Λεύτερος»

*Εφεσεύοντες/Αιτητές*

Και

ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ, μέσω

Υπουργείου Εσωτερικών και/ή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

*Εφεσίβλητοι/Καθ'ων η αίτηση*

-----

*Δ.Νικολεττόπουλος με Σ.Παρπούνα (ασκούμενο δικηγόρο), για Ευστάθιος Κ. Ευσταθίου ΔΕΠΕ, για τους Εφεσεύοντες*

*Μ.Κοτσώνη (κα) δικηγόρος της Δημοκρατίας, εκ μέρους του Γενικού Εισαγγελέα, με Ελ.Ιωάννου, (κα), (ασκούμενη δικηγόρο), για τους Εφεσίβλητους*

-----

**ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ**: Η απόφαση είναι ομόφωνη και θα δοθεί  
από τη Δικαστή Τ.Ψαρά-Μιλτιάδου.

**Α Π Ο Φ Α Σ Η**  
**(δοθείσα αυθημερόν)**

**Τ.ΨΑΡΑ-ΜΙΛΤΙΑΔΟΥ, Δ.:** Οι Εφεσείοντες-Αιτητές 1 είναι Σύλλογος εγγεγραμμένος δυνάμει του Νόμου με έδρα το χωριό Ψευδά. Ο Εφεσείων-Αιτητής 2 είναι το πρόσωπο το οποίο εκπροσωπεί όλα τα μέλη του Συλλόγου. Μέλη του εν λόγω Συλλόγου είναι κάτοικοι και διαμένοντες αυτόχθονες και/ή πρόσφυγες στην περιοχή Ψευδά και στο γειτονικό χωριό Μοσφιλωτή.

Οι Εφεσείοντες το έτος 2007 είχαν υποβάλει αίτηση για εκμίσθωση συγκεκριμένης κρατικής γης στην κοινότητα Ψευδά προκειμένου να οικοδομηθεί και/ή να τοποθετηθεί λυόμενη οικοδομή για τις ανάγκες του Συλλόγου. Μάλιστα, εκκρεμούσης της αίτησης, οι Εφεσείοντες τοποθέτησαν λυόμενο υποστατικό εντός του εν λόγω τεμαχίου. Το 2009 το Κοινοτικό Συμβούλιο Ψευδά υπέβαλε αίτημα για το ίδιο τεμάχιο ώστε να χρησιμοποιηθεί για σκοπούς της κοινότητας. Αρμόδια τμήματα δεν συμφώνησαν με τα πιο πάνω αιτήματα για τους λόγους που εξηγήθηκαν. Μετά από συναντήσεις με τον αρμόδιο Υπουργό Εσωτερικών και άλλους εμπλεκόμενους, οι

Εφεσείοντες συμφώνησαν να τους υποδειχθεί άλλη κρατική γη η οποία θα μπορούσε να τους δοθεί για εκμίσθωση. Μετά από διάφορες υποδείξεις οι Εφεσείοντες κατέληξαν σε συγκεκριμένο τεμάχιο στη κοινότητα Μοσφιλωτή. Προς τούτο απέστειλαν σχετική επιστολή ημερ. 9.11.2011. Αφού ετοιμάστηκαν τα αναγκαία σχέδια ζητήθηκαν καθηκόντως οι απόψεις του Επάρχου Λάρνακας και του τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, οι οποίοι δεν συμφώνησαν με την αιτούμενη μίσθωση με την αιτιολογία που δίδουν στις αντίστοιχες επιστολές τους. Στη συνέχεια, οι Εφεσίβλητοι-Καθ'ων η αίτηση σε συνεδρία που πραγματοποίησαν στις 28.12.2015 απέρριψαν το σχετικό αίτημα, κοινοποιώντας την εν λόγω απόφαση τους με επιστολή ημερομηνίας 22.2.2016.

Ακολούθησε η καταχώριση της προσφυγής με την οποία οι Εφεσείοντες ισχυρίστηκαν ότι η ως άνω απόφαση είναι άκυρη και ή/ότι η παράλειψη των Εφεσιβλήτων να τους εκμισθώσουν τη γη είναι παράνομη και καταχρηστική. Το Διοικητικό Δικαστήριο με απόφαση του ημερ. 14.5.2019 απέρριψε την προσφυγή για τους λόγους που εξήγησε και επικύρωσε τη διοικητική απόφαση.

Οι Εφεσείοντες στη συνέχεια καταχώρησαν την παρούσα έφεση αφού θεώρησαν λανθασμένη την πρωτόδικη κρίση σε δύο σημεία τα οποία διατυπώνονται σε δύο λόγους έφεσης. Με τον πρώτο λόγο υποβάλλουν παράπονο ότι εσφαλμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο έκρινε πως η μη τήρηση πρακτικού σε σχέση με τη συνάντηση 1<sup>ης</sup>.11.2011 ήταν καταλυτική ως προς την ακυρότητα της όλης διαδικασίας και απόφασης. Με το δεύτερο λόγο διαμαρτύρονται ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν ασχολήθηκε με τη σημασία και τους λόγους που οδήγησαν τους Εφεσείοντες να αιτηθούν παραχώρηση κρατικού τεμαχίου στη Μοσφιλωτή αντί στο Ψευδά. Κατά τη θέση τους, το ζήτημα είναι άκρως σημαντικό καθότι έχει παραβιαστεί η χρηστή διοίκηση και η δικαιολογημένη εμπιστοσύνη του διοικούμενου προς τη διοίκηση.

Έχουμε εξετάσει τους λόγους έφεσης υπό το πρίσμα της πρωτόδικης θεώρησης και των όσων οι ευπαίδευτοι συνήγοροι των δύο πλευρών έθεσαν στο Δικαστήριο.

Για τον πρώτο λόγο έφεσης θα πρέπει να λεχθεί πως η επίδικη ημερομηνία 1<sup>η</sup>.11.2011 ήταν η ημερομηνία που έλαβε χώρα συνάντηση των Εφεσειόντων στο γραφείο του Υπουργού Εσωτερικών με την παρουσία των Λειτουργών του ΚΟΑ, του Κτηματολογίου Λευκωσίας, εκπροσώπων του Κ.Σ. ΕΔΕΚ και του κοινοτάρχη Ψευδά. Σε αυτή τη συνάντηση, σύμφωνα με το διοικητικό φάκελο, αποφασίστηκε όπως κατόπιν οδηγιών του Υπουργού να υποδειχθεί στους Εφεσειόντες από το Επαρχιακό Κτηματολόγιο Λάρνακας χώρος κρατικής γης, ο οποίος διαθέτει τις απαιτούμενες υπηρεσίες με σκοπό την εκμίσθωση για στέγαση του Συλλόγου. Μετά από υποδείξεις διαφόρων τοποθεσιών από Λειτουργό του Κτηματολογίου Λάρνακας, οι Εφεσειόντες κατέληξαν να επιλέξουν το τεμάχιο 9 του Κ.Χ. Σχεδίου 40/42 της κοινότητας Μοσφιλωτής (το επίδικο τεμάχιο).

Δεν έχουν δίκαιο οι Εφεσειόντες για το παράπονο τους ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο λανθασμένα απέρριψε τη θέση για παρανομία και ακυρότητα λόγω μη τήρησης πρακτικού.

Εν πρώτοις, δεν τίθεται θέμα παραβίασης του Άρθρου 24(1) του περί **Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμος του 1999, Ν.158(Ι)/99<sup>1</sup>**, αφού εν προκειμένω δεν επρόκειτο καν για συνεδρίαση συλλογικού οργάνου. Απλώς ορθότερα θα περιγράφετο σαν μια συνάντηση των εμπλεκομένων με κάποιους φορείς με σκοπό τη συζήτηση του προβλήματος. Εξ άλλου ουδέποτε προέκυψε αμφισβήτηση για το τι ελέχθη σε αυτή τη συνάντηση ώστε να δημιουργείται οποιοδήποτε θέμα που θα μπορούσε να επηρεάσει την εγκυρότητα της διαδικασίας. Εν πάση περιπτώσει, η όλη διαδικασία είχε ως πυρήνα την επίδικη απόφαση δια του σχετικού αιτήματος, η οποία έπεται της ως άνω συνάντησης.

Η ίδια συνάντηση – για άλλο λόγο και άλλη προοπτική – μας οδηγεί στο δεύτερο λόγο έφεσης με το οποίο οι Εφεσείοντες διαμαρτύρονται για την παράλειψη του Διοικητικού Δικαστηρίου να εγκύψει επί των περιστάσεων και των λόγων για τους οποίους οι Εφεσείοντες

---

<sup>1</sup> 24.—(1) Πρέπει να τηρούνται λεπτομερή πρακτικά των συνεδριάσεων των συλλογικών οργάνων, στα οποία να διατυπώνονται με σαφήνεια οι αποφάσεις που λαμβάνονται. Η τήρηση άρτιων πρακτικών είναι υποχρέωση κάθε οργάνου που ασκεί διοικητική λειτουργία.

κατέληξαν να αποδεχθούν την εισήγηση των Εφεσιβλήτων για παραχώρηση γης στη Μοσφιλωτή.

Και πάλι δεν θα συμφωνήσουμε. Το πρωτόδικο Δικαστήριο εξηγεί τις περιστάσεις και ασχολείται με όλα τα σχετικά σημεία καθώς και τον τρόπο αντιμετώπισης της αίτησης από τους αρμόδιους φορείς για να καταλήξει αιτιολογημένα πως η επίδικη απόφαση διασφάλιζε την αρχή της νομιμότητας.

Όπως η νομολογία το θέτει, η αρχή της καλής πίστης δεν υπερφαλαγγίζει την αρχή της σύννομης λειτουργίας της διοίκησης ώστε να οδηγεί σε καταστρατήγηση της αρχής της νομιμότητας.

**Στην *Κέκκου ν. Δημοκρατία ΑΕ112/12 και 114/12 ημερ 24.4.2018***

έχει σημειωθεί ακριβώς πως:

«Η καλή πίστη δεν συναρτάται με τον υπερακοντισμό της νομιμότητας στη λειτουργία της διοίκησης. Όπως διευκρινίζεται στην *Tamassos Suppliers v. Δημοκρατίας* (1992) 3 Α.Α.Δ. 60, η αρχή της καλής πίστης σκοπεί στον αποκλεισμό της αυθαιρεσίας στη διοικητική λειτουργία. Δεν υπερφαλαγγίζει όμως την αρχή της σύννομης λειτουργίας της Διοίκησης, που είναι συνυφασμένη όπως και κάθε κρατική λειτουργία με την αρχή του κράτους δικαίου. Όπως

υποδεικνύεται στην Παμπόρη ν. Δημοκρατίας, υπόθεση αρ. 164/95, 15.12.1995, η αρχή της Καλής Πίστης δεν μεταβάλλει τις αρχές δικαίου που διέπουν την άσκηση των εξουσιών που εναποτίθενται σε διοικητικό όργανο, ούτε προεξοφλεί την άσκηση της εξουσίας η οποία παρέχεται. (βλ. επίσης Vasiliou ν. Republic (1982) 3 C.L.R. 220, Papadopolou ν. Republic (1984) 3 C.L.R. 332, Droussiotis ν. C.B.C, (1984) 3 C.L.R. 546, Μιχαηλίδου ν. Δημοκρατίας υπόθ. Αρ. 573/94 – 8.3.1996.)»

(Βλ. επίσης και **Δημοκρατία ν. Παπαφώτη (1997)3 Α.Α.Δ. 191**).

Εξάλλου δεν μπορούμε να μην παρατηρήσουμε πως στην προκείμενη περίπτωση είχαν υποδειχθεί κάποιες περιοχές, πάντα όμως με την προϋπόθεση, όπως φαίνεται από τα γεγονότα, να ακολουθήσει αίτημα των Εφεσειόντων για εκμίσθωση της κρατικής γης. Αυτό εκ των πραγμάτων σήμαινε ότι η όποια υπόδειξη ήταν υπό την αίρεση να μελετηθεί και να ακολουθηθεί ο Νόμος. Μόνο αν δεν υπήρχε σχετικό εμπόδιο εκ του Νόμου το αίτημα θα εγκρίνετο. Εξάλλου υπήρχαν διάφορα στάδια μέχρι την έγκριση του, τα οποία δεν αφορούσαν μόνο Λειτουργούς του Κτηματολογίου.

Η απόρριψη έγινε για συγκεκριμένους λόγους οι οποίοι καταγράφονται στην πρωτόδικη απόφαση. Θα επαναλάβουμε τις σχετικές απόψεις διαφόρων αρμοδίων φορέων.

Συγκεκριμένα, το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως ανέφερε ότι:

«Με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 9.14 της Δήλωσης Πολιτικής που διέπει τέτοιες αναπτύξεις (Πολιτιστική Υποδομή), τέτοιου είδους αναπτύξεις θα πρέπει να χωροθετούνται στον πυρήνα του χωριού ή σε χώρους που είναι κεντρικοί από λειτουργική άποψη.»

Ο Έπαρχος Λάρνακας συμφώνησε με το ως άνω Τμήμα καταλήγοντας ότι *«δεν συστήνει την εν λόγω εκμίσθωση κρατικής γης, για την τοποθέτηση λυόμενου κτιρίου για τις ανάγκες του συλλόγου, επειδή δεν συνάδει με τις πρόνοιες των Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Διάθεση) Κανονισμούς.»*

Τέλος, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας εισηγήθηκε την απόρριψη της αίτησης *«για το λόγο ότι με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 9.14 της Δήλωσης Πολιτικής, τέτοιου είδους αναπτύξεις θα πρέπει να χωροθετούνται στον πυρήνα του χωριού ή σε χώρο που είναι κεντρικός από λειτουργική άποψη και ως εκ τούτου να εξευρεθεί άλλη κατάλληλη κρατική γη που να πληροί αυτές τις προϋποθέσεις.»*

Η παράγραφος 9.14 της Δήλωσης Πολιτικής αναφέρεται σε πολιτιστική υποδομή. Η παράγραφος 9.14.2 με τίτλο *«Χωροθετική Πολιτική»* αναφέρει τα ακόλουθα στις παραγράφους 9.14.2.2 και 9.14.2.3:

*«9.14.2.2 Γενικότερα, αναπτύξεις που στεγάζουν πολιτιστικές δραστηριότητες, είναι δυνατό να χωροθετούνται:*

(α) Στο λειτουργικό κέντρο του χωριού

(β) Στις θέσεις όπου η περιφέρεια του λειτουργικού κέντρου του χωριού εφάπτεται των κύριων δρόμων πρόσβασης προς το λειτουργικό κέντρο.

(γ) Σε καθορισμένους άξονες εμπορικής δραστηριότητας.

(δ) Σε κατάλληλες θέσεις που εφάπτονται κύριου δρόμου υπερτοπικής σημασίας, όπου λόγω θέσης και πρόσβασης οι αναπτύξεις μπορούν να εξυπηρετήσουν ευρύτερες περιοχές,

νοουμένου ότι δεν επηρεάζεται η ασφαλής χρήση του οδικού δικτύου.

(ε) Σε Τουριστικές Ζώνες.

9.14.2.3 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση αναπτύξεων πολιτιστικής υποδομής και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, αφού τις μελετήσει κατ' αξία, λαμβάνοντας υπόψη τις τοπικές ιδιομορφίες και ανάγκες, εκεί όπου αυτό δικαιολογείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και του συγκεκριμένου χώρου και εφόσον η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν δημιουργεί οποιεσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις στην περιβάλλουσα περιοχή ούτε στις ανέσεις του τοπικού πληθυσμού.»

Επίσης το πρωτόδικο Δικαστήριο επαρκώς και επιμελώς ασχολήθηκε και με τον ισχυρισμό των Εφεσιόντων για μη δέουσα έρευνα ή ύπαρξη πλάνης, αφού ακριβώς παρέθεσε τις ως άνω απόψεις των αρμοδίων τμημάτων σε συνάρτηση με την ως άνω δήλωση πολιτικής, καταγράφοντας επίσης σε ποιες περιπτώσεις δυνατό η πολεοδομική αρχή να επιτρέψει τη χωροθέτηση ανάπτυξης σε περιοχές άλλες απ' αυτές που καθορίζονται. Εναπόκειται στην αρμόδια αρχή να κρίνει κατά πόσο δύναται να επιτραπεί η απόκλιση. Αφ' ης στιγμής δεν διαπιστώνεται πλημμελής άσκηση της εξουσίας των Εφεσιβλήτων, δεν χωρεί δικανική επέμβαση. (Βλ. **Cypra Ltd v. Δημοκρατίας (2016)3 Α.Α.Δ. 75**).

Για τους λόγους που έχουμε εξηγήσει η έφεση απορρίπτεται με έξοδα €3,000 εναντίον των Εφεσειόντων.

Τ. ΨΑΡΑ-ΜΙΛΤΙΑΔΟΥ, Δ.

ΣΤ. ΧΑΤΖΗΓΙΑΝΝΗ, Δ.

Η. ΓΕΩΡΓΙΟΥ, Δ.