

30 Οκτωβρίου, 1989

[Α. ΛΟΪΖΟΥ, Π., ΜΑΛΑΧΤΟΣ, ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ,
ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΙΕΡΑ ΜΟΝΗ ΚΥΚΚΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Εφεσεσίοντες,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

Εφεσιβλήτων.

(Αναθεωρητική Έφεση Αρ. 820)

Ερμηνεία νόμων — Τα Δικαστήρια εξετάζουν, ερμηνεύουν και εφαρμόζουν τον νόμο, όπως είναι διατυπωμένος και στην γλώσσα, που είναι γραμμένος από τον νομοθέτη.

Δημόσιος δρόμος — Ο Περί Ακινήτων Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις), Νόμος, Κεφ. 224, άρθρο 18 (πρώτη επιφύλαξη) — Ανταλλαγή ή αποξένωση — Η αποξένωση (alienation) περιλαμβάνει και πώληση — Προϋποθέσεις ασκήσεως της σχετικής εξουσίας — Είτε ότι προς αντικατάστασή του παραχωρήθηκε άλλος επαρκής δημόσιος δρόμος, είτε ότι η ανταλλαγή ή αποξένωση θα βελτιώσει τον δημόσιο δρόμο — Κατά πόσο το Υπουργικό Συμβούλιο μπορεί να ζητήσει χρηματικό αντίλλαγμα για την αποξένωση — Καταφατική η απάντηση στο ερώτημα — Αντάλλαγμα ίσον με την αγοραία αξία της εκτάσεως των παραχωρουμένων — Υπό τις περιστάσεις τούτο επέβαλλαν και οι αρχές της χρηστής διοικήσεως.

Οδοί και οικοδομές — Διαχωρισμός γης σε οικοπέδα — Ο Περί Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96, άρθρα 3 και 11 — Άδεια βάσει του άρθρου 3 — Μόλις εκδοθή το πιστοποιητικό τελικής εγκρίσεως όλοι οι δρόμοι, που κατασκευάσθηκαν δυνάμει της Αδείας γίνονται δημόσιοι δρόμοι.

Η αρμοδία αρχή επέβαλε ως όρο αδείας διαχωρισμού γης σε οικο-

πεδα την από τους ιδιοκτήτες της γης απόκτηση με σκοπό καταργήσεως δημοσίων δρόμων και μονοπατιών εντός της υπό διαίρεση περιοχής.

5 Όταν η κατασκευή των σχετικών δρόμων ετελείωσε και εκδόθηκε το πιστοποιητικό τελικής εγκρίσεως, το Υπουργικό Συμβούλιο απεδέχθη αίτηση της Εφεσειούσης 1 να παραχωρήσει σ' αυτήν τους προϋπάρχοντες δρόμους και μονοπάτια, ωλά υπό τον όρο καταβολής ποσού ΛΚ 54.300 στη Δημοκρατία.

10 Ο όρος προσεβλήθη με Αίτηση Ακυρώσεως. Η παρούσα Έφεση προσβάλλει την πρωτόδικη απόφαση, με την οποία είχε απορριφθεί η εν λόγω Αίτηση Ακυρώσεως.

15 Οι νομικές αρχές, που το Ανώτατο Δικαστήριο εφάρμοσε στα παραδεκτά γεγονότα της υποθέσεως αυτής, προκρίπτουν επαρκώς στα πιο πάνω περιληπτικά σημειώματα.

Η Έφεση απορρίπτεται. Ουδεμία διαταγή για έξοδα.

20 Αναφερόμενες υποθέσεις:

Cyprus Cement Company Limited v. Republic (1974) 3 C.L.R. 304,

25 *Davies Jenkins & Co. Ltd. v. Davies [1967] 2 W.L.R. 1139,*

I.R.C. v. Dowdall O' Mahonery & Co. [1952] A.C. 401,

Kykko Monastery v. Republic (1982) 3 C.L.R. 1080,

30 *Lang v. Castel, 1924 S. A. S. R. 255.*

Έφεση.

35 Έφεση εναντίον της απόφασης Δικαστού του Ανωτάτου Δικαστηρίου (Σαββίδης, Δ.) που δόθηκε στις 15.6.1988 (Αριθμός Προσφυγής 909/87) με την οποία απέρριψε την προσφυγή των εφεσειόντων που ζητούσε την ακύρωση της απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου η οποία καθόρισε πληρωμή του ποσού των ΛΚ 54.300,- για την παραχώρηση στην Ιερά Μονή Κύκκου τμημάτων δημοσίων δρόμων και μονοπατιών και τη συγχώνευσή τους στα παρακείμενα κτήματα της Μονής.

Γ. Τριανταφυλλίδης, για τους Εφeseίοντες.

Γ. Φράγκου (κα), Δικηγόρος της Δημοκρατίας Β', για τους Εφeseίβλητους.

5

Α. ΛΟΪΖΟΥ, Π.: Την Απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής κ. Στυλιανίδης.

ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ.: Με την έφεση αυτή προσβάλλεται απόφαση Δικαστή του Δικαστηρίου τούτου, με την οποία απόρριψε προσφυγή που ζητούσε την ακύρωση απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, η οποία καθόρισε πληρωμή του ποσού των ΛΚ54.300,- για την παραχώρηση στην Ιερά Μονή Κύκκου τμημάτων δημοσίων δρόμων και μονοπατιών και τη συγχώνευσή τους στα παραζείμενα κτήματα της Μονής.

15

Η Ιερά Μονή Κύκκου, εφeseίουσα Αρ. 1, είναι ιδιοκτήτρια μεγάλων εκτάσεων γης - (Τεμάχιο 5 του Συμπλέγματος C Κάτω Λακατάμια, Τεμάχιο 416 του Συμπλέγματος F Στρόβολος και είναι η αρμόδια Εκκλησιαστική Αρχή για τη Μονή Αρχαγγέλου, ιδιοκτήτρια του Τεμαχίου 300 του Συμπλέγματος C Κάτω Λακατάμια).

20

Η εταιρεία Ayios Andronikos Development Co. Ltd., εφeseίουσα Αρ. 2, αγόρασε με γραπτή σύμβαση την πιο πάνω γη. Τη γη αυτή διάσχιζαν δημόσιοι δρόμοι και μονοπάτια.

25

Με αίτηση της Μονής D 386/73 εκδόθηκε άδεια διαχωρισμού της πιο πάνω αναφερόμενης γης σε πολυάριθμα οικόπεδα, όπως φαίνεται στο σχέδιο - Τεμμήριο. Ο όρος 3 της άδειας διαχωρισμού πρόβλεπε ότι η Μονή πρέπει να εξασφαλίσει την παραχώρηση των δημοσίων δρόμων και μονοπατιών που βρίσκονται στην υπό διαχωρισμό γη και την κατάργησή τους.

30

Η Μονή για να εκπληρώσει και/ή ικανοποιήσει τον όρο αυτό της άδειας ζήτησε από το Υπουργικό Συμβούλιο, μέσω του Διευθυντή του Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, την παραχώρηση των πιο πάνω δημοσίων δρόμων και μονοπατιών και την ενσωμάτωσή τους στα οικόπεδά της.

35

Το Υπουργικό Συμβούλιο ύστερα από δέουσα έρευνα μέσω του Κτηματολογίου - λήφθηκαν οι απόψεις των αρχών Τοπικής

40

5 Αυτοδιοίκησης, του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, του Επάρχου Λευκωσίας - αποφάσισε την παραχώρηση των δημοσίων δρόμων και μονοπατιών συνολικής έκτασης δύο δεκάρια 393 τ.μ. στη Μονή, με πληρωμή του ποσού των ΛΚ 54.300,- που αποτελεί την αγοραία αξία των παραχωρουμένων, με τον όρο ότι αυτά θα συγχωνευθούν στα κτήματα της Μονής. Η απόφαση κοινοποιήθηκε με επιστολή ημερομηνίας 6 Οκτωβρίου, 1987.

10 Η νομιμότητα του μέρους της απόφασης που αναφέρεται στην πληρωμή του ποσού προσβλήθηκε με την προσφυγή.

15 Υποστηρίχθηκε από το δικηγόρο των αιτητών-εφεσειόντων ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι το Υπουργικό Συμβούλιο δεν εδικαιούτο να επιβάλει όρο πληρωμής οποιουδήποτε ποσού και εν πάση περιπτώσει, ότι αυθαίρετα ζήτησε την πληρωμή της αγοραίας αξίας.

20 Ο πρωτόδικος Δικαστής δεν αποδέχθηκε τους ισχυρισμούς των αιτητών - εφεσειόντων και απόρριψε την προσφυγή.

25 Η πρόσβαλλόμενη πράξη εκδόθηκε με βάση τον περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμο, Κεφ. 224, Άρθρο 18. Το Άρθρο 18 του Κεφ. 224 στο πρωτότυπο Αγγλικό κείμενο, πριν την κατάργηση και αντικατάστασή του από το Άρθρο 2 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) (Τροποποιητικός) Νόμου του 1988. (Αρ. 74/88), είχε:-

30 "18. The Council of Ministers may grant, lease, exchange or otherwise alienate any Republic property or immovable property vested in the Republic by virtue of the provisions of this Law, other than a public road or the foreshore, for any purpose and on such terms and conditions as he may deem fit:

35 Provided that the Council of Ministers may exchange or alienate any part of any public road if satisfied that other adequate public road has been provided in the place thereof or that such exchange or alienation will improve such public road:

40 Provided also that the Council of Ministers may lease any part of the foreshore for the purposes of harbours, jetties,

piers, wharves, fisheries and any other purpose of public utility subject to such conditions as he may think fit.”

Παράθεσα το πρωτότυπο κείμενο που είναι στα Αγγλικά και διατηρήθηκε σε ισχύ με το Άρθρο 188 του Συντάγματος, γιατί ανεπίσημη Ελληνική μετάφραση νόμου που είναι στα Αγγλικά, ή ανεπίσημη Αγγλική μετάφραση νόμου που είναι στα Ελληνικά, δεν χρησιμοποιείται για την ερμηνεία τους. 5

Στην υπόθεση *Cyprus Cement Company Limited v. Republic (Director of Department of Inland Revenue as Commissioner of Stamp Duty)* (1974) 3 C.L.R. 304, Ο Δικαστής κ. Α. Λοΐζου, (όπως ήταν τότε), στη σελ. 310 είπε:- 10

“In my view, the unofficial English translation could not be invoked in interpreting a statutory provision. It is a cardinal rule of interpretation that the intention of the legislature must be deduced from the language used, for ‘it is well accepted that the beliefs and assumptions of those who frame Acts of Parliament cannot make the Law’. (*Davies Jenkins & Co. Ltd. v. Davies* [1967] 2 W.L.R. 1139, at 1156 and *IR.C. v. Dowdall O’ Mahonery & Co.* [1952] A.C. 401). Also, as pointed out in Maxwell on Interpretation of Statutes, 12th ed. p. 28, ‘if there is nothing to modify, alter or qualify the language which the statute contains, it must be construed in the ordinary and natural meaning of the words and sentences’.” 15 20 25

Το Δικαστήριο εξετάζει, ερμηνεύει κι εφαρμόζει το Νόμο όπως είναι διατυπωμένος και στη γλώσσα που είναι γραμμένος από το νομοθέτη. 30

Ο δικηγόρος των εφεσείοντων επιχειρηματολόγησε ότι η πρώτη επιφύλαξη του Άρθρου 18, που αναφέρεται στο δημόσιο δρόμο, περιορίζει τους σκοπούς ή τους όρους της αποξένωσης στην παραχώρηση άλλου δρόμου ή στη βελτίωση δημόσιου δρόμου. Αναφέρθηκε στην υπόθεση *Kykko Monastery v. Republic* (1982) 3 C.L.R. 1080, στην οποία Δικαστής του Δικαστηρίου τούτου obiter υιοθέτησε εισήγηση του δικηγόρου ότι:- (σελ. 1086-1087). 35 40

“(b) The only criteria for the alienation or exchange of public roads and pathways by the Government are those

envisaged by the first proviso to s. 18, i.e. the Council of Ministers will proceed to such an exchange or alienation if satisfied -

5 (i) that other adequate public road has been provided in the place thereof, or

(ii) that such exchange or alienation will improve such public road.”

10

Αναφέρθηκε στην κατασκευή δρόμων με βάση την άδεια διαχωρισμού και υπόβαλε ότι το Υπουργικό Συμβούλιο δεν δικαιολογείται να επιβάλει τον όρο πληρωμής της αγοραίας αξίας τους για την παραχώρηση και ενσωμάτωση δρόμων και μονοπατιών στην ιδιοκτησία των εφεισελόντων.

15

Οι δρόμοι που κατασκευάστηκαν από τους αιτητές, σύμφωνα με τους όρους της άδειας διαχωρισμού, είναι, με βάση νομοθετικές διατάξεις, μετά την έκδοση του πιστοποιητικού τελικής έγκρισης, ιδιοκτησία της Δημοκρατίας.

20

Ο όρος “δημόσιος δρόμος” απαντάται στο Κεφ. 96 - ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος, στο Κεφ. 224 - ο περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διαζατογή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμος και στο Κεφ. 83 - ο περί Δημοσίων Οδών Νόμος.

25

Η άδεια διαχωρισμού χορηγήθηκε με βάση το Άρθρο 3 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, το Άρθρο 11 του ιδίου Νόμου προνοεί:-

30

“11. Every street constructed by virtue of a permit granted under the provisions of section 3 of this Law shall, as soon as the certificate of approval has been granted, be deemed to be a public street and shall -

35

(a) if within the limits of a municipal area, come under the control of the municipal corporation concerned and thereafter the expense of repairing and maintaining such street shall be borne by the municipal corporation;

40

(b) in every other case, unless otherwise provided by any Law in force for the time being, come under the control of the

Government and the expense of repairing and maintaining such street shall be borne by the Government.”

Το Υπουργικό Συμβούλιο μπορεί να ασκήσει την εξουσία “ανταλλαγής ή αποξένωσης” που του δίδει η πρώτη επιφύλαξη του Άρθρου 18, μόνο αν ικανοποιηθεί ότι άλλος επαρκής δημόσιος δρόμος παραχωρήθηκε για αντικατάστασή του, ή ότι η ανταλλαγή ή αποξένωση θα βελτιώσει το δημόσιο δρόμο. 5

Στην παρούσα περίπτωση με τις εκθέσεις και τις γνώμες των αρχών που αναφέρθηκαν πιο μπροστά η προϋπόθεση αυτή ικανοποιήθηκε. 10

Το Υπουργικό Συμβούλιο στην παρούσα υπόθεση αποξένωσε (alienated) στους δρόμους και μονοπάτια, που με τα Άρθρα 2, 7 και 8 του Κεφ. 224 ήταν ιδιοκτησία της Δημοκρατίας. Έλαβε την απόφαση αποξένωσης αφού ικανοποιήθηκαν οι προϋποθέσεις που θέτει ο Νόμος και η σχετική επιφύλαξη του Άρθρου 18. 15

Το Υπουργικό Συμβούλιο, όταν ικανοποιηθούν οι προϋποθέσεις της πρώτης επιφύλαξης του Άρθρου 18, μπορεί μόνο “να ανταλλάξει ή αποξενώσει δημόσιο δρόμο”. Δεν έγινε ανταλλαγή, ούτε μπορούσε να γίνει, γιατί οι δρόμοι που κατασκεύασαν οι εφρεσείοντες στην εκτέλεση των όρων της άδειας διαχωρισμού, που εκδόθηκε με βάση το Άρθρο 3 του Νόμου, Κεφ. 96, είναι όπως αναφέρεται πιο πάνω, ιδιοκτησία της Δημοκρατίας μετά την έκδοση πιστοποιητικού τελικής έγκρισης. 20

Στην “αποξένωση” περιλαμβάνεται η μεταβίβαση ιδιοκτησίας σε άλλο πρόσωπο από τον ιδιοκτήτη με πώληση, δηλαδή με πληρωμή τιμήματος. 25

Στην υπόθεση *Lang v. Castel*, 1924 S.A.S.R. 255, στις σελ. 263, 264 ειπώθηκε:- 35

“Alienation denotes the act, or series of acts, of alienating, and takes place whenever the owner of land, or of an interest therein, so acts as to divest himself of his interest or some lesser interest, and to vest the same in another person.” 40

Στο λεξικό “Words and Phrases Legally Defined”, 2η Έκδοση, τόμος 1:Α-Γ, στη σελ. 66 διαβάζουμε:-

5 “The most usual and universal method of acquiring a title to real estates is that of alienation, conveyance, or purchase in its limited sense: under which may be comprised any method wherein estates are voluntarily resigned by one man, and accepted by another; whether that be effected by sale, ... or other transmission of property ...

10

‘Alienation implies a transaction by which property is given to another person.’”

15 (Βλ. επίσης, Strouds Judicial Dictionary, 4η Έκδοση, τόμος 1, σελ. 106.)

20 Με την κρινόμενη απόφαση οι δημόσιοι δρόμοι μεταβιβάζονται στη Μονή και ενσωματώνονται στην ιδιοκτησία της. Οι εφεσεύοντες με την εκτέλεση της απόφασης αυτής γίνονται κύριοι της ακίνητης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας και έχουν το όφελος. Το Υπουργικό Συμβούλιο εδικαιούτο να ζητήσει πληρωμή της αξίας περιουσίας του δημοσίου και προσθέτουμε ότι αυτό ήταν πράξη χρηστής διοίκησης.

25 Ο δεύτερος λόγος που πρόβαλε ο δικηγόρος των εφεσειόντων είναι ότι το Υπουργικό συμβούλιο καθόρισε αντάλλαγμα την πληρωμή της αγοραίας αξίας όπως είχε εκτιμηθεί από το Κτηματολόγιο. Δεν υπάσχει αμφισβήτηση ότι το ποσό των ΛΚ 30 54.300,- ήταν η ορθή αγοραία αξία, χωρίς να ληφθεί υπόψη η αξία συνενώσεως (marriage value). Ο δικηγόρος των εφεσειόντων υπόβαλε ότι το Υπουργικό Συμβούλιο ενήργησε αυθαίρετα, γιατί δεν υιοθέτησε εισήγησή τους, η οποία κατά κάποιον τρόπο υποστηρίχθηκε από υπάλληλο του Κτηματολογίου για μείωση ή/και έκπτωση από το ποσό της αγοραίας αξίας, για 35 τους λόγους που αναφέρονται στην έκθεσή του.

40 Το Δικαστήριο ευρίσκει ότι, κάτω από τα περιστατικά της υπόθεσης, το Υπουργικό Συμβούλιο είχε την εξουσία κατά νόμο να ορίσει αντάλλαγμα το ποσό της αγοραίας αξίας, όπως είχε εκτιμηθεί, και να μη αποδεχθεί την εισήγηση για μείωση για οποιοδήποτε λόγο.

Η έφεση αυτή αποτυγχάνει και απορρίπτεται.

Μας προβλημάτισε το θέμα των εξόδων, αλλά με κάποιο δισταγμό το Δικαστήριο αποφάσισε να μην εκδώσει οποιαδήποτε διαταγή για έξοδα.

*Η έφεση απορρίπτεται
χωρίς έξοδα.*