

22 Ιουλίου, 1991

[ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ  
ΜΑΡΟΥΛΑ Δ. ΜΑΥΡΟΝΙΚΟΛΑ ΙΩΑΝΝΙΔΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ,

*Αιτήτριες,*

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΕΠΑΡΧΟΥ ΛΑΡΝΑΚΑΣ,

*Καθ' ων η Αίτηση,*

*(Υπόθεση Αρ. 686/89).*

---

*Οδοί και Οικοδομές — Άδειες διαχωρισμού, άδειες οικοδομής, πιστοποιητικά εγκρίσεως — Είναι πραγματοπαγή και όχι προσωποπαγή — Ρύθμιση, τρόπος έκδοσης, δικαιούχοι, έννομες συνέπειες.*

5 Οι αιτήτριες με την προσφυγή αυτή ζήτησαν την ακύρωση του Πιστοποιητικού Εγκρίσεως που εκδόθηκε στις 6/7/1989 από τον Έπαρχο Λάρνακας, αναφορικά με την Άδεια Διαχωρισμού Αρ. 02350.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, ακυρώνοντας την επίδικη απόφαση, αποφάσισε ότι:-

10 (1) Άδειες διαχωρισμού, όπως και άδειες οικοδομής, και πιστοποιητικά εγκρίσεως είναι πραγματοπαγείς (in rem) και όχι προσωπαγείς (in personam).

15 Οι άδειες οικοδομής και διαχωρισμού εκδίδονται ύστερα από αίτηση, που πρέπει να υπογράφεται από τον ιδιοκτήτη, ή τον δυνάτως εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπό του. Οι άδειες αυτές ακολουθούν την ιδιοκτησία της γης και μεταφέρονται αυτόματα στο νέο ιδιοκτήτη, με τη μεταβίβαση της ιδιοκτησίας.

20 Το πιστοποιητικό εγκρίσεως είναι ουσιαστικό μέρος στη ρύθμιση της ανάπτυξης της ακίνητης ιδιοκτησίας με οικοδομή ή διαχωρισμό.

25 Καμιά έγγραφη οποιαδήποτε εργασίας ή θέματος, αναφορικά με την οποία χρειάζεται άδεια δυνάμει των προνοιών του άρθρου 3 του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, δεν γίνεται από το Κτηματολόγιο, εκτός εάν παρουσιαστεί πιστοποιητικό εγκρίσεως που εκδίδεται από την αρμόδια αρχή - (Άρθρο 16 του

Νόμου).

Η αρμόδια αρχή ερευνά, μετά από πληροφορία ή αίτηση του κατόχου της άδειας, εάν υπήρξε εκτέλεση των έργων σύμφωνα με τους όρους της άδειας.

Το πιστοποιητικό εγκρίσεως δίδεται στον κάτοχο της άδειας. 5  
Κάτοχος της άδειας είναι το πρόσωπο στο οποίο εκδόθηκε η άδεια οικοδομής ή διαχωρισμού, εάν δε η ιδιοκτησία μεταβιβάστηκε σε άλλο πρόσωπο, ο νέος ιδιοκτήτης.

Ο κάτοχος της άδειας - ιδιοκτήτης έχει, με το Νόμο - (Άρθρο 10) - υποχρεώσεις, αλλά και δικαιώματα. Δεν είναι επιτρεπτό να 10  
δίδεται πιστοποιητικό εγκρίσεως σε πρόσωπο άλλο από τον κάτοχο της άδειας, όπως πιο πάνω ορίζεται.

Το πιστοποιητικό εγκρίσεως επηρεάζει την πρόοδο εγγραφής στο Κτηματολόγιο. Δεν είναι επιτρεπτό στον οποιοδήποτε τρίτο - 15  
μη κάτοχο της άδειας - να λαμβάνει το πιστοποιητικό εγκρίσεως από την αρμόδια αρχή, ούτε η αρμόδια αρχή να δίδει το πιστοποιητικό εγκρίσεως σε άλλο πρόσωπο από τον κάτοχο της άδειας.

Οι κάτοχοι της Άδειας, από 13 Σεπτεμβρίου, 1988, ήταν οι 20  
ιδιοκτήτες της γης, δηλαδή, οι τέσσερεις αιτήτριες και οι δύο εταιρείες.

(2) Ο Έπαρχος ενήργησε με βάση την εσφαλμένη γνωμοδότηση του δικηγόρου της Χωρικής Επιτροπής Πύλας και, ως εκ τούτου, η ενέργειά του πάσχει από πλάνη περί το νόμο. Περαιτέρω, 25  
δεν ερευνήσε ποιος ήταν ο κάτοχος της Άδειας, σε μια περίοδο που η ιδιοκτησία της γης στην Κύπρο, ειδικά στις τουριστικές περιοχές, μεταβιβάζεται μάλλον πολύ συχνά, και, ως αποτέλεσμα, ενήργησε με πλάνη περί τα πράγματα.

*Επίδικη απόφαση ακυρώνεται χωρίς διαταγή για έξοδα.*

Αναφερόμενη υπόθεση: 30

*Lordos & Anastasiades and Another v. The District Officer of Limassol and Another (1976) 2 C.L.R. 145.*

## Προσφυγή

Προσφυγή για την ακύρωση του πιστοποιητικού εγκρίσεως που εκδόθηκε στις 6 Ιουλίου, 1989 από τον Έπαρχο 35  
Λάρνακας αναφορικά με την άδεια διαχωρισμού Αρ. 02350.

Α.Σ. Αγγελίδης, για τις αιτήσεις.

Κλ. Θεοδούλου (κα.), Ανώτερη Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους καθ' ων η αίτηση.

Κ. Μιχαηλίδης, για τα ενδιαφερόμενα μέρη.

5

*Cur. adv. vult.*

ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ. ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Οι αιτήσεις με την προσφυγή αυτή ζητούν την ακύρωση του Πιστοποιητικού Εγκρίσεως που εκδόθηκε στις 6 Ιουλίου, 1989, από τον Έπαρχο Λάρνακας, αναφορικά με την

10 'Αδεια Διαχωρισμού Αρ. 02350.

Οι δικηγόροι των μερών στις γραπτές τους αγορεύσεις ασχολήθηκαν, σε έκταση, περισσότερο με τη νομιμότητα της 'Αδειας Διαχωρισμού που προηγήθηκε της έκδοσης του Πιστοποιητικού Εγκρίσεως.

15 Το Δικαστήριο θα περιορίσει την έρευνά του στην πράξη και/ή απόφαση που προσβάλλεται.

Οι Τάκης Λευκαρίτης, Αντωνιέττα Κλεοβούλου Γεωργιάδη και Μαρούλλα Ιωαννίδη ήταν οι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες των Τεμαχίων 133/1/2, 136/2/2, 137, 138 και

20 139, Φύλλο/ Σχέδιο ΧΛΙ/26, τοποθεσία Παχύαμμος της περιοχής του χωριού Πύλα, της επαρχίας Λάρνακας.

Στις 19 Φεβρουαρίου, 1983, με δύο ξεχωριστά πωλητήρια έγγραφα, οι πιο πάνω ιδιοκτήτες πώλησαν στην εταιρεία Long Beach Holiday Apartments Ltd. και στην αδελφή εταιρεία Long Beach Hotels Ltd. έξι και δέκα σκάλες, αντίστοιχα, από τα κτήματα αυτά. Στα πωλητήρια έγγραφα επισυνάφθηκαν και υπογράφηκαν τοπογραφικά σχέδια, με χρωματισμένο το χώρο - αντικείμενο των πωλητηρίων εγγράφων.

25

30 Την ίδια ημέρα οι πιο πάνω πωλητές, με ειδικό πληρεξούσιο που περιγράφεται "Ανέκκλητον", διόρισαν την

'Αννα Νίκου Δουκανάρη από τη Λάρνακα, ή/και οποιοδήποτε πρόσωπο ήθελε υποδείξει αυτή, όπως "παρουσιάζεται ενώπιον οιασδήποτε Αρμοδίας Αρχής και υπογράφη οιαδήποτε σχετικά έγγραφα διά διαχωρισμόν των κτημάτων μας υπ' αρ. τεμ. 133/1, 136 και 137, Φ/Σχ ΧΛ1/26, Πύλα, συμφώνως προς τα συνημμένα συμφωνητικά έγγραφα ή και υπογράφη οιαδήποτε σχετικά έγγραφα διά λήψιν αδειάς ανεγέρσεως οικοδομής εντός των ως άνω κτημάτων ή και υποβάλη οιασδήποτε αιτήσεις για εξασφάλισιν αδειάς οικοδομής ... ως εάν αύτη εγένετο υφ' Ημών των ιδίων προσωπικώς, εφ' όσον έγινε συμφώνως του παρόντος εγγράφου."

Στις 11 Απριλίου, 1983, υποβλήθηκε αίτηση διαχωρισμού στην Αρμόδια Αρχή - Έπαρχο Λάρνακας - (Αριθμός Φακέλου D 190/83). Αιτητές είναι οι τρεις συνιδιοκτήτες. Η αίτηση υπογράφηκε από την εξουσιοδοτημένη αντιπρόσωπο, την κ. Δουκανάρη.

Στις 12 Φεβρουαρίου, 1987, στον ίδιο Αριθμό Φακέλου - D 190/83 - υποβλήθηκε νέα αίτηση με νέα σχέδια διαχωρισμού. Αιτητές είναι οι Long Beach Holiday Appartments Ltd. και άλλοι. Υπογράφηκε από το ίδιο πρόσωπο, όπως και προηγουμένως.

Στις 28 Απριλίου, 1988, η κ. Δουκανάρη υπέβαλε, για τους ίδιους αιτητές - Long Beach Holiday Appartments Ltd., και άλλοι - νέα αίτηση διαχωρισμού και νέα σχέδια.

Οι ιδιοκτήτες, από 4 Νοεμβρίου, 1983, ήταν: από 1/3 μερίδιο οι αιτήτριες Αντωνιέττα Μαυρονικόλα και Μαρούλλα Δ. Μαυρονικόλα Ιωαννίδη, 3/24 Long Beach Holiday Appartments Ltd. και 5/24 Long Beach Hotels Ltd., στις οποίες εταιρείες ο Τάκης Λευκαρίτης είχε μεταβιβάσει το μερίδιό του.

Στις 20 Ιουλίου, 1988, εκδόθηκε η Άδεια Διαχωρισμού με Αρ. 02350 στους Long Beach Holiday Appartments Ltd., Αντωνιέττα Δαυϊδ Μαυρονικόλα και Μαρούλλα Δαυϊδ Μαυρονικόλα.

5 Στις 13 Σεπτεμβρίου, 1988, τα τρία πρόσωπα που είχαν δώσει το πληρεξούσιο, με επιστολή τους προς τον Έπαρχο Λάρνακας τον πληροφόρησαν ότι ανακάλεσαν και ακύρωσαν το πληρεξούσιο που είχαν παραχωρήσει στην κ. Δουκανάρη.

Στις 20 Σεπτεμβρίου, 1988, ο Έπαρχος Λάρνακας ειδοποίησε την κ. Δουκανάρη για τη νέα εξέλιξη.

10 Στις 13 Σεπτεμβρίου, 1988, η Αντωνιέττα Δ. Μαυρονικόλα μεταβίβασε το 1/3 μερίδιο της στις κόρες της, αιτήτριες 2, 3 και 4 στην προσφυγή, σε ίσα μερίδια - 1/9 στην κάθε μια.

Μέχρι την ημέρα εκείνη δεν εκτελέστηκε κανένα έργο για το διαχωρισμό - (βλ. κόκκινο 91 στο Φάκελο D 190/83).

15 Η κ. Δουκανάρη, Διοικητική Σύμβουλος και Γραμματέας των ανωτέρω εταιρειών - συνιδιοκτητριών, προχώρησε με κατασκευαστικά έργα.

20 Στις 6 Μαρτίου, 1989, η εργοληπτική εταιρεία Φ.Α.Π. Κονστράκτιον Λτδ. πληροφόρησε τον Έπαρχο ότι οι εργασίες είχαν αρχίσει και ζήτησε να γίνει η αναγκαία επιθεώρηση των εκτελουμένων έργων.

25 Στις 17 Μαρτίου, 1989, ο Έπαρχος υπέβαλε έκθεση στο Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών και ζήτησε γνωμάτευση αν, υπό τας περιστάσεις, ήταν υποχρεωμένος να προχωρήσει στον έλεγχο της εκτελουμένης εργασίας σύμφωνα με τους όρους της Άδειας που εκδόθηκε.

Ο Γενικός Διευθυντής του Υπουργείου Εσωτερικών παρέπεμψε το θέμα στο Γραφείο του Γενικού Εισαγγελέα.

30 Στις 3 Μαΐου, 1989, δικηγόρος της Δημοκρατίας έστειλε γνωμάτευση - (βλ. κόκκινα 79-80 στο φάκελο). Η παράγραφος 5 έχει:-

"5. Όσον αφορά το κατά πόσο μπορεί να εκδοθεί πιστοποιητικό τελικής έγκρισης, το άρθρο 10 του Κεφ. 96 παραπέμπει στον 'κάτοχο της άδειας'. Εφ' όσον ο κανονισμός 3 που ανάφερα πιο πάνω αναφέρεται στον ιδιοκτήτη ή τον εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπό του, θα πρέπει να εξεταστεί το ζήτημα της αίτησης για πιστοποιητικό τελικής έγκρισης, μόνο αν υποβληθεί από τον ιδιοκτήτη, εφ' όσον γνωστοποιήθηκε στον έπαρχο η ανάκληση του πληρεξουσίου εγγράφου."

Στις 5 Ιουνίου, 1989, η Φ.Α.Π. Κονστράκτιον Λτδ. πληροφόρησε τον Έπαρχο ότι αποπερατώθηκαν οι εργασίες για την Άδεια Διαιρέσεως D 190/83 και ζήτησε όπως επιθεωρηθούν.

Στις 12 Ιουνίου, 1989, η Long Beach Holiday Apartments Ltd. πληροφόρησε τον Έπαρχο ότι ο διαχωρισμός είχε συμπληρωθεί και ζήτησε την έκδοση πιστοποιητικού τελικής εγκρίσεως.

Στις 14 Ιουνίου, 1989, ο Βοηθός Γενικός Εισαγγελέας πληροφόρησε τον Έπαρχο γραπτώς ότι, κατόπιν παραστάσεων των προσώπων που έδωσαν το σχετικό πληρεξούσιο, μελέτησε την υπόθεση σύμφωνα με την επιστολή του Επάρχου ημερομηνίας 17 Μαρτίου, 1989, και αποφάσισε ότι επιβάλλεται η επανεξέταση του προβλήματος που εγείρεται και ότι έπρεπε ο Έπαρχος να αναστείλει οποιαδήποτε ενέργεια μέχρις ότου ο Βοηθός Γενικός Εισαγγελέας δώσει οριστική γνώματευση. Στις 16 Ιουνίου, 1989, η κ. Άννα Δουκανάρη για τις εταιρείες Long Beach Holiday Apartments Ltd. και Long Beach Hotels Ltd., οι οποίες είναι ιδιοκτήτριες του 1/3 μεριδίου, ζήτησε την έκδοση τελικού πιστοποιητικού εγκρίσεως για την Άδεια Διαχωρισμού D 190/83 και πληροφόρησε ότι το κόστος κατασκευής των έργων, σύμφωνα με τους όρους της Άδειας, ανήλθε σε £50,000.-.

Στις 19 Ιουνίου, 1989, ο Έπαρχος αποτάθηκε στο Γενικό Εισαγγελέα με επιστολή, της οποίας το περιεχόμενο σε ορισμένα σημεία είναι διάφορο της επιστολής της 17ης Μαρτίου, 1989, και ζήτησε τις απόψεις του αναφορικά με

το πληρεξούσιο, ιδιωτικές συμφωνίες, κ.λ.π., που ασκούσαν επιρροή στην όλη διαδικασία, και αποφάσεις που έλαβε και θα ελάμβανε.

5        Στις 3 Ιουλίου, 1989, οι ίδιες εταιρείες ζήτησαν με επιστολή τους την επίσπευση της έκδοσης πιστοποιητικού τελικής εγκρίσεως.

10       Στις 5 Ιουλίου, 1989, ο Έπαρχος, με παράδοξο και ανεξήγητο τρόπο, ζήτησε προφορικά γνωμοδότηση από το δικηγόρο της Χωρικής Επιτροπής Πύλας, ενός αναρμοδίου οργάνου, ο οποίος, στις 6 Ιουλίου, 1989, έγραψε:-

15        "... ο Έπαρχος υποχρεούται με βάση τη σχετική νομοθεσία (βλ.αφ.10.Κεφ.96) να παράσχει στην κάτοχο της άδειας (όχι στους ιδιοκτήτες) το αιτούμενο πιστοποιητικόν εγκρίσεως της εργασίας για την οποία εχορηγήθη η άδεια."

Την ίδια ημέρα εκδόθηκε το Πιστοποιητικό Εγκρίσεως. Οι αιτήτριες, στον ουσιαστικό χρόνο, ήταν ιδιοκτήτριες των 2/3 μεριδίων της γης για την οποία εξεδόθη η Άδεια Διαχωρισμού και το Πιστοποιητικό Εγκρίσεως.

20        Η κ. Δουκανάρη δεν ήταν πληρεξούσιος κανενός ιδιοκτήτη. Ήταν μόνο Διοικητική Σύμβουλος των δύο εταιρειών στις οποίες έγινε αναφορά. Είχε από το 1983 μέχρι 13 Σεπτεμβρίου, 1988, πληρεξούσιο περιορισμένης εξουσιοδότησης, σύμφωνα με συγκεκριμένους όρους συμφωνίας.

25        Ο δικηγόρος των αιτητριών πρόβαλε ως λόγους ακύρωσης:-

1. Έλλειψη δέουσας έρευνας και πλάνη περί τα πράγματα.
- 30        2. Πλάνη περί το νόμο.
3. Η έκδοση του πιστοποιητικού είναι αντίθετη με το

νόμο.

#### 4. Έλλειψη αιτιολογίας.

Η δικηγόρος των καθ' ων η αίτηση δεν υποστήριξε τη νομιμότητα της κρινόμενης πράξης και ζήτησε την ακύρωσή της από το Δικαστήριο.

5

Ο δικηγόρος των ενδιαφερομένων μερών - Long Beach Holiday Appartments Ltd. και Long Beach Hotels Ltd. - ισχυρίστηκε ότι ως συνιδιοκτήτριες αποτάθηκαν στον Έπαρχο για την έκδοση πιστοποιητικού εγκρίσεως, ότι ο Έπαρχος δεν είχε υποχρέωση να εξετάσει ποιοι ήταν οι ιδιοκτήτες της γης και ότι η εξουσία της αρμόδιας αρχής, με βάση το Άρθρο 10(2) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, (Κεφ. 96, Νόμοι Αρ. 14/59, 67/63, 6/64, 65/64, 12/69, 38/69, 13/74, 28/74, 24/78, 25/79, 80/82, 15/83, 9/86, 115/86, 199/86, 53/87, 87/87, 316/87, 108/88, 243/88), (ο "Νόμος"), περιορίζεται στην εξακρίβωση εάν οι εργασίες εκτελέστηκαν σύμφωνα με τους όρους της άδειας διαχωρισμού.

10

15

Άδειες διαχωρισμού, όπως και άδειες οικοδομής, και πιστοποιητικά εγκρίσεως είναι πραγματοπαγείς (in rem) και όχι προσωποπαγείς (in personam) - (βλ. *Lordos & Anastassiades and Another v. The District Officer of Limassol and Another* (1976) 2 C.L.R. 145).

20

Οι άδειες οικοδομής και διαχωρισμού εκδίδονται ύστερα από αίτηση, που πρέπει να υπογράφεται από τον ιδιοκτήτη, ή τον δεόντως εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπό του. Οι άδειες αυτές ακολουθούν την ιδιοκτησία της γης και μεταφέρονται αυτόματα στο νέο ιδιοκτήτη, με τη μεταβίβαση της ιδιοκτησίας.

25

Το πιστοποιητικό εγκρίσεως είναι ουσιαστικό μέρος στη ρύθμιση της ανάπτυξης της ακίνητης ιδιοκτησίας με οικοδομή ή διαχωρισμό.

30

Καμιά εγγραφή οποιασδήποτε εργασίας ή θέματος,



αναφορικά με την οποία χρειάζεται άδεια δυνάμει των προνοιών του Άρθρου 3 του Νόμου, γίνεται από το Κτηματολόγιο, εκτός εάν παρουσιαστεί πιστοποιητικό εγκρίσεως που εκδίδεται από την αρμόδια αρχή - (Άρθρο 16 του Νόμου).

5

Η αρμόδια αρχή ερευνά, μετά από πληροφόρηση ή αίτηση του κατόχου της άδειας, εάν υπήρξε εκτέλεση των έργων σύμφωνα με τους όρους της άδειας.

10

Το πιστοποιητικό εγκρίσεως δίδεται στον κάτοχο της άδειας. Κάτοχος της άδειας είναι το πρόσωπο στο οποίο εκδόθηκε η άδεια οικοδομής ή διαχωρισμού, εάν δε η ιδιοκτησία μεταβιβάστηκε σε άλλο πρόσωπο, ο νέος ιδιοκτήτης.

15

Ο κάτοχος της άδειας - ιδιοκτήτης έχει, με το Νόμο - (Άρθρο 10) - υποχρεώσεις, αλλά και δικαιώματα. Δεν είναι επιτρεπτό να δίδεται πιστοποιητικό εγκρίσεως σε πρόσωπο άλλο από τον κάτοχο της άδειας, όπως πιο πάνω ορίζεται.

20

Το πιστοποιητικό εγκρίσεως επηρεάζει την πρόοδο εγγραφής στο Κτηματολόγιο. Δεν είναι επιτρεπτό στον οποιοδήποτε τρίτο - μη κάτοχο της άδειας - να λαμβάνει το πιστοποιητικό εγκρίσεως από την αρμόδια αρχή, ούτε η αρμόδια αρχή να δίδει το πιστοποιητικό εγκρίσεως σε άλλο πρόσωπο από τον κάτοχο της άδειας.

25

Οι κάτοχοι της Άδειας, από 13 Σεπτεμβρίου, 1988, ήταν οι ιδιοκτήτες της γης όπως έχουν προαναφερθεί, δηλαδή, οι τέσσερις αιτήτριες και οι δύο εταιρείες.

30

Ο Έπαρχος ενήργησε με βάση την εσφαλμένη γνωμοδότηση του δικηγόρου της Χωροτικής Επιτροπής Πύλας και, ως εκ τούτου, η ενέργεια του πάσχει από πλάνη περί το νόμο. Περαιτέρω, δεν ερεύνησε ποιος ήταν ο κάτοχος της Άδειας, σε μια περίοδο που η ιδιοκτησία της γης στην Κύπρο, ειδικά στις τουριστικές περιοχές, μεταβιβάζεται μάλλον πολύ συχνά, και, ως αποτέλεσμα, ενήργησε με