

22 Φεβρουαρίου, 1993

[ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

KRANEMA ESTATES LTD.,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΜΕΣΩ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ,

Καθ'ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 1138/91)

Προσφυγή βάσει του Άρθρου 146 του Συντάγματος — Λόγοι ακυρώσεως — Εσφαλμένη Αιτιολογία — Εσφαλμένη αναφορά σε νομοθετική διάταξη δε συννιστά λόγο ακύρωσης όταν κατά την εφαρμοστέα νομοθετική διάταξη η πράξη είναι έγκυρη.

5

Ο περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμος, Κεφ. 219, όπως τροποποιήθηκε (Ειδικά με τους Νόμους 31/76 και 2/82) — Άρθρο 9(2) — Μεταβίβαση ή παραχώρηση έστω και μιας μετοχής της εταιρείας σε τρίτο, ρητά αποκλείει την επιστροφή των τελών και δικαιωμάτων, γιατί αλλοιώνεται ο αυστηρά οικογενειακός χαρακτήρας της εταιρείας — Αυτό συνεπάγεται και η μεταβίβαση μέλους του κρίσιμου ακινήτου ή ιδανικού μεριδίου σε αυτό — Η αναφορά της εισαχθείσας στο Άρθρο επιφύλαξης στο "ακίνητο", εννοεί το ακίνητο που μεταβιβάστηκε στο όνομα της εταιρείας και όχι μέρος του.

10

15

Οι αιτητές προσέβαλαν με την προσφυγή, την απόρριψη του αιτήματός τους για επιστροφή δικαιωμάτων μεταβίβασης ακινήτης ιδιοκτησίας που είχαν ζητήσει με επίκληση του Άρθρου 9(2) του Κεφ. 219 (περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμου, Κεφ. 219 (όπως τροποποιήθηκε με τους Νόμους 31/76 και 2/82) του οποίου η ερμηνεία αποτέλεσε το κεντρικό ζήτημα στα πλαίσια της διαδικασίας.

20

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

25

1. Η αιτιολογία που δόθηκε εν προκειμένω δε στερείται σαφήνειας και γενικά επάρκειας ώστε να αποκλείεται ο δικαστικός έλεγχος. Άλλωστε, εσφαλμένη αναφορά σε νομοθετική διάταξη δε
5 είναι εφαρμόσιμη στην περίπτωση, η απόφαση είναι έγκυρη.
2. Ο σκοπός του Νόμου είναι σαφής. Η μεταβίβαση ή η παραχώρηση έστω και μιας μετοχής σε τρίτο, ρητά αποκλείει την επιστροφή των τελών και δικαιωμάτων γιατί ακριβώς αλλοιώνεται
10 ο αυστηρά οικογενειακός χαρακτήρας της εταιρείας. Όπως η μεταβίβαση μετοχών έτσι και η μεταβίβαση μέρους του ακινήτου ή ιδανικού μεριδίου σ' αυτό, συνεπάγεται την αλλοίωση του οικογενειακού χαρακτήρα της διευθέτησης, εισάγει στην εικόνα τρίτους και αποκλείει την εφαρμογή του Νόμου στην περίπτωση.
15 Το Άρθρο 9(2) όπως θεσπίστηκε με το Νόμο 31/76, δεν περιείχε την επιφύλαξη, σε σχέση με την αναγκαιότητα να είναι το ακίνητο εγγεγραμμένο στο όνομα της εταιρείας κατά το χρόνο της επιστροφής των τελών και δικαιωμάτων. Το εμφανές κενό πληρώθηκε με το Νόμο 2/82, που εισήξε την επιφύλαξη. Χωρίς
20 την επιφύλαξη θα μπορούσε, ενδεχομένως, να υποστηριχθεί πως επιβαλλόταν η επιστροφή των τελών και δικαιωμάτων έστω και αν το ακίνητο μεταβιβάστηκε σε τρίτο μή στενό συγγενή με την έννοια που δίνει ο Νόμος στον όρο, με το πρόσχημα πως δεν πραγματοποιήθηκε μεταβίβαση ή παραχώρηση σε τρίτους οποιασδήποτε μετοχής.
- (3) Η επιφύλαξη στο άρθρο 9(2), ορθά ερμηνευόμενη, επιτρέπει την επιστροφή των καταβληθέντων τελών και δικαιωμάτων, εφόσον το δικαίωμα κυριότητας που αποκτά η εταιρεία κατά το χρόνο
30 μεταξύ της μεταβίβασης και της ζητούμενης επιστροφής, παρέμεινε αναλλοίωτο. Η αναφορά της επιφύλαξης στο "ακίνητο", έκδηλα εννοεί το ακίνητο που μεταβιβάστηκε στο όνομα της εταιρείας και όχι μέρος του. Η εταιρεία εδώ απέκτησε την κυριότητα των 4/5 του ακινήτου. Αυτό ήταν το "ακίνητο" που ενεγράφη στο
35 όνομά της. Η μεταβίβαση της κυριότητας των δεκατριών διαμερισμάτων και, επομένως, η ανάλογη μείωση της έκτασης του δικαιώματος κυριότητας που μεταβιβάστηκε στην εταιρεία, οδηγεί στο αναπόφευκτο συμπέρασμα πως "το ακίνητο" δεν ήταν πιά, κατά τον ουσιαστικό χρόνο, εγγεγραμμένο στο όνομα της εταιρείας. Έπεται ότι η απόφαση του Διευθυντή, ήταν εύλογα επιτρεπτή.
40

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

Αναφερόμενη υπόθεση:

ΚΟΤ v. Δήμος Παπαδόπουλος (1990) 2 Α.Α.Δ. 86.

Προσφυγή. 5

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, με την οποία απορρίφθηκε αίτημά των αιτητών για επιστροφή δικαιωμάτων μεταβίβασης ακίνητης ιδιοκτησίας. 10

Κ. Λοΐζου, για τους Αιτητές.

Μ. Τσαγγαρίδης, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση. 15

Cur. adv. vult.

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ.: Οι αιτητές προσβάλλουν το κύρος της απόφασης του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ημερομηνίας 8 Οκτωβρίου 1991, με την οποία απορρίφθηκε το αίτημά τους για επιστροφή δικαιωμάτων μεταβίβασης ακίνητης ιδιοκτησίας. 20

Συνοψίζω τα γεγονότα. Ο Ανδρέας Χαρίτου ήταν ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης του ακινήτου με αρ. εγγραφής C2423 στην ενορία Αγίων Ομολογητών, στη Λευκωσία. Στις 9 Μαΐου 1986, μεταβίβασε στο όνομα της αιτήτριας εταιρείας τα 4/5 αδιαίρετα μερίδια του ακινήτου, στα πλαίσια συμφωνίας για αντιπαροχή στον ίδιο ορισμένων από τα διαμερίσματα που θα ανήγειρε η εταιρεία. Η εταιρεία κατέβαλε ως μεταβιβαστικά δικαιώματα το ποσό των £5.080.50 σεντ. Ανεγέρθηκαν 27 διαμερίσματα, 23 από τα οποία ενεγράφησαν στο όνομα της εταιρείας και τα υπόλοιπα στο όνομα του Α. Χαρίτου. Όταν παρήλθαν πέντε χρόνια από την ημερομηνία της αρχικής μεταβίβασης, η εταιρεία ζήτησε την επιστροφή των δικαιωμάτων που κατέβαλε, κατ' επίκληση του άρθρου 9(2) του περι Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμου, Κεφ. 219, όπως τροποποιήθηκε. (Βλ. ειδικά τους Νόμους 31/76 και 2/82). 25
30
35

Παραθέτω το άρθρο: 40

“Οσάκις ακίνητος ιδιοκτησία μεταβιβάζεται εις εταιρεία της οποίας μόνοι μέτοχοι είναι οιοιδήποτε των ακολούθων, ήτοι του μεταβίβασαντος δικαιοπαρόχου και στενών συγγενών

5 αυτού και καθ' οιονδήποτε χρόνον προσάγεται εις τον Διευ-
 θυντήν ικανοποιητική, κατά την κρίσιν αυτού, απόδειξις του
 γεγονότος ότι, κατά την διάρκειαν πενταετίας από της ημε-
 10 ρομηνίας της δηλώσεως μεταβιβάσεως ή, εάν τοιαύτη είναι η
 περίπτωσις, μέχρι της εντός της προαναφερθείσης περιόδου
 τυχόν διαλύσεως ή εκκαθαρίσεως της εταιρείας, ουδέν πρό-
 σωπον άλλο του μεταβιβάσαντος δικαιοπαρόχου και των αυ-
 τών ή ετέρων στενών συγγενών αυτού απέκτησεν οιαδήποτε
 15 μετοχήν της εταιρείας άλλως ή αιτία θανάτου, ο Διευθυντής
 επιστρέφει εις την εταιρείαν το ποσόν των κατά τον χρόνον
 της δηλώσεως μεταβιβάσεως επιβληθέντων και εισπραχθέν-
 των τελών και δικαιωμάτων μειωμένον κατά ποσόν ίσον
 προς 4 επί τοις εκατόν της κατά την ημερομηνίαν της προα-
 ναφερθείσης δηλώσεως μεταβιβάσεως εκτετιμημένης αξίας
 της μεταβιβαθείσης ακινήτου ιδιοκτησίας.

20 Νοείται ότι τα ρηθέντα τέλη και δικαιώματα επιστρέφονται
 εάν κατά τον χρόνον της επιστροφής αυτών το ακίνητον δια
 την μεταβίβασιν του οποίου γίνεται η επιστροφή συνεχίξη να
 είναι εγγεγραμμένον επ' ονόματι της εταιρείας."

25 Μέτοχοι στην εταιρεία ήταν ο Α. Χαρίτου, η σύζυγός του και
 τα δυο παιδιά τους και θεωρήθηκε ότι συνυπήρχαν οι προϋπο-
 θέσεις για επιστροφή των δικαιωμάτων σε ό,τι αφορούσε σ' αυ-
 τή την πτυχή. Το αίτημα όμως απορρίφθηκε επειδή, όπως ανα-
 φέρεται στη σχετική επιστολή του Διευθυντή, δεν πληρούνταν
 όλες οι προϋποθέσεις των εδαφίων (2) και (3) του άρθρου 9 και
 συγκεκριμένα επειδή το ακίνητο δεν εξακολουθούσε να είναι εγ-
 30 γεγραμμένο εξ ολοκλήρου στο όνομά της εταιρείας. Τα γεγονό-
 τα που οδήγησαν στην απόφαση, είναι παραδεκτά. Η εταιρεία εί-
 χε μεταβιβάσει 13 από τα 23 διαμερίσματα που ενεγράφησαν στο
 όνομά της, σε τρίτους.

35 Οι δυο λόγοι για τους οποίους πρέπει να ακυρωθεί η απόφα-
 ση, σύμφωνα με τους αιτητές, είναι οι ακόλουθοι:

(α) Δεν είναι επαρκώς αιτιολογημένη και

40 (β) ήταν το αποτέλεσμα νομικής πλάνης.

Στην αίτηση γίνεται αναφορά και σε κατάχρηση ή υπέρβαση
 εξουσίας και ακόμα σε πλάνη περί τα πράγματα που, όμως,
 έχουν αιτιολογηθεί σε συνάρτηση προς την εσφαλμένη, κατά
 τους αιτητές, ερμηνεία και εφαρμογή του Νόμου στα γεγονότα

της υπόθεσης.

Διαφωνώ με την εισήγηση πως η αιτιολογία που δόθηκε στερεείται σαφήνειας και γενικά επάρκειας ώστε να καθίσταται ανέφικτος ο δικαστικός έλεγχος της νομιμότητας της απόφασης. Είναι σαφές πως το πρόβλημα ήταν η μεταβίβαση 13 διαμερισμάτων σε τρίτους και στην επιστολή, πέρα από την αναφορά στις νομικές διατάξεις που κατά το Διευθυντή δεν επέτρεπαν την ικανοποίηση του αιτήματος, ξεκαθαρίζεται ακριβώς ότι το αίτημα απορρίφθηκε γιατί το ακίνητο δεν εξακολούθησε να είναι εγγεγραμμένο εξ ολοκλήρου στο όνομα της εταιρείας. Ο Διευθυντής αναφέρθηκε και στην παράγραφο 3 του άρθρου 9 του Νόμου που είναι άσχετη με το θέμα. Ορθά, όμως, δεν έχει εγερθεί ζήτημα ούτε αναπτύχθηκε επιχειρηματολογία σε σχέση με αυτή την πλεονασματική αναφορά αφού είναι καθαρό από την αιτιολογία που δόθηκε πως η απόφαση λήφθηκε κατ' εφαρμογή, ορθά ή όχι θα το δούμε στη συνέχεια, της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου. Άλλωστε, είναι νομολογημένο πως εσφαλμένη αναφορά σε νομοθετική διάταξη δε συνιστά λόγο ακύρωσης όταν κατά τη νομοθετική διάταξη που είναι εφαρμοσιμη στην περίπτωση, η απόφαση είναι έγκυρη.

Ο συλλογισμός της εταιρείας, σε σχέση με την ουσία της υπόθεσης, στηρίζεται στο γεγονός ότι δεν αναφέρεται στο Νόμο ως προϋπόθεση για την επιστροφή των δικαιωμάτων ότι το ακίνητο θα πρέπει να συνεχίζει να είναι εγγεγραμμένο εξ ολοκλήρου στο όνομα της εταιρείας. Επομένως, σύμφωνα με την εισήγηση, εφόσο κατά τη λήξη της πενταετίας ήταν ακόμα ιδιοκτήτρια των 10 από τα 23 διαμερίσματα που της αναλόγησαν, το ακίνητο συνέχισε να είναι εγγεγραμμένο στο όνομά της, όπως προβλέπει ο Νόμος.

Αν ήταν έτσι, αντιπαρατηρεί ο δικηγόρος των καθ' ων η αίτηση, θα έπρεπε να επιστρέφονταν τα δικαιώματα ακόμα και αν μεταβιβάζονταν σε τρίτους τα 22 από τα 23 διαμερίσματα. Κάτι τέτοιο θα ήταν αντίθετο με την πρόθεση του νομοθέτη όπως την αποκαλύπτει το άρθρο 9(2) του Νόμου, διαβαζόμενο ως ενιαίο σύνολο. Επικαλέστηκε σχετικά το ακόλουθο απόσπασμα από την υπόθεση *ΚΟΤ v. Δήμος Παπαδόπουλος* (1990) 2 Α.Α.Δ. 86.

“Η τελεολογική μέθοδος ερμηνείας των νόμων (teleological, purposive interpretation) επιτρέπει οποτεδήποτε το κείμενο της νομοθεσίας παρέχει την ευχέρεια, την απόδοση της ερμηνείας εκείνης που αποτελεσματικότερα προωθεί την ευόδωση των κατά άλλα έκδηλων σκοπών του νομοθέτη. Δε δικαιολογεί όμως η

5 τελεολογική μέθοδος ερμηνείας, ούτε καθιστά εφικτή, ούτε επι-
 τρέπει την απόκλιση από τις ρητές διατάξεις της νομοθεσίας ή τη
 μεταβολή του κειμένου της. Όπου οι πρόνοιες της νομοθεσίας εί-
 ναι σαφείς το κείμενο αποτελεί το μόνο αυθεντικό οδηγό για
 τους συγκεκριμένους σκοπούς του νομοθέτη.”

10 Η επιχειρηματολογία των καθ' ων η αίτηση είναι πειστική. Ο
 σκοπός του Νόμου είναι νομίζω σαφής. Θεωρήθηκε ορθή η παρά-
 15 καμψη των γενικών επιπτώσεων από το γεγονός ότι η εταιρεία ει-
 ναι αυτοτελής νομική οντότητα, ξεχωριστή από τους μετόχους της,
 προκειμένου να αποφεύγεται η πληρωμή τελών και δικαιωμάτων
 μεταβίβασης που διαφορετικά θα πληρώνονταν, όταν η μεταβίβα-
 ση αποτελεί οικογενειακό ζήτημα έτσι που να μπορεί να θεωρηθεί,
 20 σίγουρα κατ' επιεική προσέγγιση, ότι βρισκόμαστε μπροστά σε,
 κατ' ουσίαν, εντελώς εσωτερική ρύθμιση σε σημείο που να δικαιο-
 λογείται η “έξομείωση”, σε ορισμένο βαθμό, του μεταβιβάζοντος
 με την οικογενειακή του εταιρεία. Η μεταβίβαση ή η παραχώρηση
 25 έστω και μιας μετοχής σε τρίτο, ρητά αποκλείει την επιστροφή των
 τελών και δικαιωμάτων γιατί ακριβώς αλλοιώνεται ο αυστηρά οι-
 κογενειακός χαρακτήρας της εταιρείας. Όπως η μεταβίβαση μετο-
 χών έτσι και η μεταβίβαση μέρους του ακινήτου ή ιδανικού μερι-
 30 δίου σ' αυτό, συνεπάγεται την αλλοίωση του οικογενειακού χα-
 ρακτήρα της διευθέτησης, εισάγει στην εικόνα τρίτους και απο-
 κλείει την εφαρμογή του Νόμου στην περίπτωση. Το άρθρο 9(2)
 25 όπως θεσπίστηκε με το Νόμο 31/76, δεν περιείχε την επιφύλαξη σε
 σχέση με την αναγκαιότητα να είναι το ακίνητο εγγεγραμμένο στο
 όνομα της εταιρείας κατά το χρόνο της επιστροφής των τελών και
 δικαιωμάτων. Το εμφανές κενό πληρώθηκε με το Νόμο 2/82 που ει-
 30 σήξε την επιφύλαξη. Χωρίς την επιφύλαξη θα μπορούσε, ενδεχο-
 μένως, να υποστηριχθεί πως επιβαλλόταν η επιστροφή των τελών
 και δικαιωμάτων έστω και αν το ακίνητο μεταβιβάστηκε σε τρίτο
 μή στενό συγγενή με την έννοια που δίνει ο Νόμος στον όρο, με το
 πρόσχημα πως δεν πραγματοποιήθηκε μεταβίβαση ή παραχώρηση
 σε τρίτους οποιασδήποτε μετοχής.

35 Δέχομαι πως η επιφύλαξη στο άρθρο 9(2), ορθά ερμηνευόμε-
 νη, επιτρέπει την επιστροφή των καταβληθέντων τελών και δι-
 40 καιωμάτων εφόσο το δικαίωμα κυριότητας που αποκτά η εται-
 ρεία κατά το χρόνο μεταξύ της μεταβίβασης και της ζητούμενης
 επιστροφής, παρέμεινε αναλλοίωτο. Η αναφορά της επιφύλαξης
 στο “ακίνητο”, έκδηλα εννοεί το ακίνητο που μεταβιβάστηκε στο
 όνομα της εταιρείας και όχι μέρος του. Η εταιρεία απέκτησε την
 κυριότητα των 4/5 του ακινήτου. Αυτό ήταν το “ακίνητο” που
 ενεγράφη στο όνομά της. Η μεταβίβαση της κυριότητας των δε-

κατριών διαμερισμάτων και, επομένως, η ανάλογη μείωση της έκτασης του δικαιώματος κυριότητας που μεταβιβάστηκε στην εταιρεία, οδηγεί στο αναπόφευκτο συμπέρασμα πως “το ακίνητο” δεν ήταν πια, κατά τον ουσιώδη χρόνο, εγγεγραμμένο στο όνομα της εταιρείας. Έπεται ότι η απόφαση του Διευθυντή, ήταν εύλογα επιτρεπτή.

5

Η προσφυγή απορρίπτεται και η προσβαλλόμενη απόφαση επικυρώνεται. Καμιά διαταγή για έξοδα.

10

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς διαταγή για έξοδα.