

**ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ**

**ΕΝΩΠΙΟΝ: Μ. Θεοκλήτου, Α.Ε.Δ.**

**Συνενωμένες Αιτήσεις – Εφέσεις αρ. 323/20 και 324/20**

**Αίτηση – Έφεση αρ. 323/20**

**Σε ότι αφορά τον περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμο του 1965 (Ν. 9/1965) και τον Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο Κεφ. 224 ως και τις τροποποιήσεις αυτών:**

**Μεταξύ:**

**Βάσου Αντωνιάδη**

**Αιτητή**

**και**

**Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Λευκωσίας**

**Καθ' ου η Αίτηση**

**Αίτηση – Έφεση αρ. 324/20**

**Σε ότι αφορά τον περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμο του 1965 (Ν. 9/1965) και τον Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο Κεφ. 224 ως και τις τροποποιήσεις αυτών:**

**Μεταξύ:**

**Μαλβίνας Αντωνιάδου**

**Αιτήτριας**

**και**

**Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Λευκωσίας**

**Καθ' ου η Αίτηση**

Ημερομηνία: 10 Ιανουαρίου, 2024

Για Αιτητές - Εφεσεύοντες: κ. Α. Γεωργίου, για Φοίβο, Χρίστο Κληρίδη και Συνεργάτες ΔΕΠΕ

Για Καθ' ου η αίτηση - Εφεσίβλητο: κα Δ. Παπαμιλιάδους, Ανώτερη Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τον Γενικό Εισαγγελέα

## ΑΠΟΦΑΣΗ

### Εισαγωγή

Στις 6.10.20 οι Αιτητές – Εφεσεύοντες καταχώρησαν τις ως άνω Αιτήσεις – Εφέσεις, διά των οποίων εφεσιβάλλουν την απόφαση του Καθ' ου η αίτηση – Εφεσίβλητο ημερ. 8.9.20 της οποίας έλαβαν γνώση στις 18.9.20 και αιτούνται:

- Α.** Διάταγμα του Δικαστηρίου με το οποίο να ακυρώνεται ή και να παραμερίζεται η ως άνω απόφαση του Καθ' ου η αίτηση - Εφεσίβλητο δια της οποίας αποφάσισε να μην αποδεχτεί την κατάθεση ή και εγγραφή του Εμπιστεύματος ή και Καταπιστεύματος «Καταπίστευμα Βάσου Αντωνιάδη» επί του ακινήτου ιδιοκτησίας του Αιτητού με αρ. εγγραφής 1/1115, Αρ. Τεμ. 430, Τμήμα 1, Φύλλο/Σχέδιο 21/1012V02 της Ενορίας Χρυσελεύσα του Δήμου Στροβόλου της Επαρχίας Λευκωσίας το όλο μερίδιο στο αρμόδιο ή και δέον Μητρώο Εγγραφής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.
- Β.** Διάταγμα του Δικαστηρίου με το οποίο να διατάσσεται ο Καθ' ου η αίτηση - Εφεσίβλητος όπως αποδεχτεί την κατάθεση ή και εγγραφή του Εμπιστεύματος ή και Καταπιστεύματος «Καταπίστευμα Βάσου Αντωνιάδη» επί του ακινήτου ιδιοκτησίας του Αιτητού με αρ. εγγραφής 1/1115, Αρ. Τεμ. 430, Τμήμα 1, Φύλλο/Σχέδιο 21/1012V02 της Ενορίας Χρυσελεύσα του Δήμου Στροβόλου της Επαρχίας Λευκωσίας το όλο μερίδιο στο αρμόδιο ή και δέον Μητρώο Εγγραφής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.
- Γ.** Οποιαδήποτε θεραπεία κρίνει δίκαια το Δικαστήριο υπό τις περιστάσεις.
- Δ.** Έξοδα και Φ.Π.Α.» (Αίτηση – Έφεση 323/20)

**Και**

**Α.** Διάταγμα του Δικαστηρίου με το οποίο να ακυρώνεται ή και να παραμερίζεται η

ως άνω απόφαση του Καθ' ου η αίτηση - Εφεσίβλητου δια της οποίας αποφάσισε να μην αποδεχτεί την κατάθεση ή και εγγραφή του Εμπιστεύματος ή και Καταπιστεύματος «Καταπίστευμα Μαλβίνας Αντωνιάδου» επί των ακινήτων ιδιοκτησίας της Αιτήτριας 1. Ακίνητο με Αριθμό Εγγραφής 1/93, Αρ. Τεμ. 96, Τμήμα 1, Φύλλο/Σχέδιο 21/1012V02 της Ενορίας Χρυσελεύσα του Δήμου Στροβόλου της Επαρχίας Λευκωσίας το όλο μερίδιο, 2. Ακίνητο με Αριθμό Εγγραφής 1/95, Αρ. Τεμ. 98, Τμήμα 1, Φύλλο/Σχέδιο 21/1012V02 της Ενορίας Χρυσελεύσα του Δήμου Στροβόλου της Επαρχίας Λευκωσίας το όλο μερίδιο στο αρμόδιο ή και δέον Μητρώο Εγγραφής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

**Β.** Διάταγμα του Δικαστηρίου με το οποίο να διατάσσεται ο Καθ' ου η αίτηση - Εφεσίβλητος όπως αποδεχτεί την κατάθεση ή και εγγραφή του Εμπιστεύματος ή και Καταπιστεύματος «Καταπίστευμα Μαλβίνας Αντωνιάδου» επί των ακινήτων ιδιοκτησίας της Αιτήτριας 1. Ακίνητο με Αριθμό Εγγραφής 1/93, Αρ. Τεμ. 96, Τμήμα 1, Φύλλο/Σχέδιο 21/1012V02 της Ενορίας Χρυσελεύσα του Δήμου Στροβόλου της Επαρχίας Λευκωσίας το όλο μερίδιο, 2. Ακίνητο με Αριθμό Εγγραφής 1/95, Αρ. Τεμ. 98, Τμήμα 1, Φύλλο/Σχέδιο 21/1012V02 της Ενορίας Χρυσελεύσα του Δήμου Στροβόλου της Επαρχίας Λευκωσίας το όλο μερίδιο στο αρμόδιο ή και δέον Μητρώο Εγγραφής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

**Γ.** Οποιαδήποτε θεραπεία κρίνει δίκαια το Δικαστήριο υπό τις περιστάσεις.

**Δ.** Έξοδα και Φ.Π.Α.» (Αίτηση – Έφεση 324/20)

Οι Λόγοι – Έφεσης είναι οι ίδιοι και στις δύο Αιτήσεις – Εφέσεις και είναι οι εξής:

1. Ο Καθ' ου η αίτηση - Εφεσίβλητος εξέδωσε μια παντελώς ανατιολόγητη απόφαση.
2. Ο Καθ' ου η αίτηση - Εφεσίβλητος με την Απόφαση που εξέδωσε, ερμήνευσε εσφαλμένα ή και αυθαίρετα τον Νόμο και τους Κανονισμούς.
3. Ο Καθ' ου η αίτηση - Εφεσίβλητος δεν είχε ή και έχει εξουσία ν' απορρίψει ή και να μην αποδεχτεί την εγγραφή του εμπιστεύματος ή και καταπιστεύματος το οποίο και αιτήθηκαν όπως κατατεθούν οι Αιτητές.
4. Η απόφαση του Καθ' ου - Εφεσίβλητου παραβιάζει το δικαίωμα των Αιτητών - Εφεσειόντων ή και επεμβαίνει παρανόμως στην έκφραση της ιδιωτικής βούλησης τους, στην οποία δεν έχει κανένα λόγο οποιοσδήποτε τρίτος σύμφωνα με τη νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου.
5. Η απόφαση του Καθ' ου - Εφεσίβλητου δεν δικαιολογείται υπό τας περιστάσεις

και δη εν όψει του ότι δεν μπορεί σε καμία περίπτωση η εγγραφή εμπιστεύματος ή και καταπιστεύματος επί ακινήτου να αντιμετωπίζεται ωσάν να και είναι το ίδιο με τη μεταβίβαση αυτού σε τρίτα πρόσωπα αλλά αντίθετα, πρέπει ν' αντιμετωπίζεται ή και αποτελεί εμπράγματο βάρος το οποίο μπορεί να κατατεθεί και να πάρει τη σειρά του επί των όποιων άλλων υφιστάμενων εμπράγματων βαρών επί της επίμαχης περιουσίας.

6. Ο Καθ' ου - Εφεσίβλητος όφειλε και οφείλει ν' αποδεχτεί την εγγραφή του εμπιστεύματος ή και καταπιστεύματος κατά σειρά προτεραιότητας σε σχέση με τα υφιστάμενα εμπράγματα βάρη επί της επίμαχης περιουσίας ακριβώς όπως θα αποδέχεται ή και αποδέχεται το οποιοδήποτε άλλο εμπράγματο βάρος.

7. Η απόφαση του Καθ' ου - Εφεσίβλητου παραβιάζει ή και επεμβαίνει δυσμενέστατα στο δικαίωμα των Αιτητών - Εφεσειόντων εις την απρόσκοπτη εκμετάλλευση και απόλαυση ή και χρήση της περιουσίας τους.

Οι Αιτήσεις - Εφέσεις βασίζονται στον περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκέυσεως Ακινήτων Νόμο, Ν.9/65, μεταξύ άλλων στα άρθρα 2, 4, 5, 6, 7, 8, 16 και 51, στον περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο, Κεφ. 224, μεταξύ άλλων στα άρθρα 65ΙΕ, 80 και 81, στους Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Κανονισμούς, στους Θεσμούς Πολιτικής Δικονομίας, Δ.48 Θ.1 και 13, Δ.55 και Δ.64, στον περί Πολιτικής Δικονομίας Νόμο, Κεφ. 6, στα Άρθρα 23, 26, 28 και 30' του Συντάγματος, στις αρχές της επιείκειας και του κοινοδικαίου, στις συμφυείς εξουσίες και πρακτική του Δικαστηρίου και στη σχετική νομολογία.

Τα γεγονότα επί των οποίων οι Αιτήσεις - Εφέσεις βασίζονται φαίνονται στις ένορκες δηλώσεις των Αιτητών - Εφεσειόντων.

Ο Αιτητής - Εφεσειών (στο εξής «ο Αιτητής») στην Αίτηση - Έφεση 323/20 είναι ο ιδιοκτήτης του ακινήτου που αναφέρεται πιο πάνω και στις 4.5.19 υπέβαλε, μέσω του δικηγόρου του, αίτηση για εγγραφή εμπιστεύματος και/ή καταπιστεύματος επί του ακινήτου στο Έπαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λευκωσίας, προς όφελος του υιού του Α. Αντωνιάδη. Η Αιτήτρια - Εφεσειούσα (στο εξής «η Αιτήτρια») στην Αίτηση - Έφεση 324/20 είναι η ιδιοκτήτρια των δύο ακινήτων που αναφέρονται πιο πάνω, και στις 7.5.19 υπέβαλε μέσω του δικηγόρου της αίτηση για εγγραφή εμπιστεύματος και/ή καταπιστεύματος επί των ακινήτων στο Έπαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λευκωσίας, προς όφελος του υιού της Α. Αντωνιάδη. Οι επιστολές ημερ. 4.5.19 και

7.5.19 επισυνάφθηκαν ως **Τεκμήριο 1** στις δύο ένορκες δηλώσεις.

Το Κτηματολόγιο αρνήθηκε την κατάθεση των εμπιστευμάτων, χωρίς να δώσει αιτιολογία προς τούτο. Έτσι οι Αιτητές με επιστολή του δικηγόρου τους ημερ. 6.6.19 (την οποία επισύναψαν ως **Τεκμήριο 2** στις ένορκες τους δηλώσεις), ζήτησαν να πληροφορηθούν γραπτώς για τους λόγους της άρνησης και τη νομική της βάση. Υπενθυμητικές επιστολές εστάλησαν από τους δικηγόρους των Αιτητών στις 10.7.19 και 16.7.19 (**Τεκμήρια 3 και 4** στις ένορκες δηλώσεις). Στις 16.7.19 απάντησε το Κτηματολόγιο αναφέροντας ότι «χωρίς συγκεκριμένες πληροφορίες δεν μπορούμε να αιτιολογήσουμε τους λόγους που δεν έχει γίνει αποδεκτή η κατάθεση και εγγραφή καταπιστεύματος.....» (επισύναψαν την επιστολή ως **Τεκμήριο 5**). Οι δικηγόροι των Αιτητών απάντησαν στο Κτηματολόγιο με επιστολή ημερ. 18.7.19 (**Τεκμήριο 6**), αναφέροντας ότι όλες οι πληροφορίες ήδη είχαν τεθεί με την παρουσίαση των εμπιστευμάτων - καταπιστευμάτων προς κατάθεση και συνεπώς κάλεσαν τον Καθ' ου η αίτηση όπως απαντήσει ή και παραθέσει τους λόγους μη αποδοχής των αιτημάτων. Επισύναψαν στην εν λόγω επιστολή τα δύο εμπιστεύματα – καταπιστεύματα που συνέστησαν οι Αιτητές. Ακολούθησε η επιστολή του Κτηματολογίου ημερ. 22.7.19 (**Τεκμήριο 7**) στην οποία αναφερόταν πως λόγω ύπαρξης εμπράγματων βαρών επί της σχετικής περιουσίας, δεν ήταν δυνατό να γίνει οποιαδήποτε μεταβίβαση ή εγγραφή σημείωσης. Οι δικηγόροι των Αιτητών απάντησαν με επιστολή ημερ. 25.7.19 (**Τεκμήριο 8**) με την οποία εξέφρασαν τη διαφωνία τους προς τις θέσεις του Κτηματολογίου, δηλώνοντας πως την επόμενη εβδομάδα θα μετέβαιναν στο Κτηματολόγιο για κατάθεση των εμπιστευμάτων, ζητώντας την επιβεβαίωση του Κτηματολογίου ότι θα δεχόταν την κατάθεση των εγγράφων. Το Κτηματολόγιο δεν απάντησε, έτσι οι δικηγόροι των Αιτητών απέστειλαν υπενθυμητική επιστολή ημερ. 15.10.19 (**Τεκμήριο 9**). Στις 17.10.19, το Κτηματολόγιο ενημέρωσε ότι θα επανερχόταν μόλις θα εδίδοντο σχετικές οδηγίες από τον Διευθυντή (**Τεκμήριο 10**).

Εν τέλει, με επιστολή ημερ. 8.9.20 (**Τεκμήριο 11** των ενόρκων δηλώσεων), οι Αιτητές ενημερώθηκαν ότι ο Καθ' ου η αίτηση – Εφεσίβλητος εμμένει και αποφασίζει όπως μη αποδεχτεί τις αιτήσεις των Αιτητών για εγγραφή καταπιστεύματος - εμπιστεύματος διότι, όπως τους εξηγούν και οι δικηγόροι τους, τη θεωρεί το ίδιο πράγμα με τη μεταβίβαση διότι, κατά το Κτηματολόγιο, εγγραφή εμπιστεύματος συνεπάγεται μεταβίβαση του ακινήτου, στην πράξη του εμπιστεύματος, και κατ' επέκταση στον εμπιστευματοδόχο αυτού. Είναι η θέση των Αιτητών ότι η ως άνω απόφαση πάσχει

για τους λόγους που αναφέρονται στις Αιτήσεις - Εφέσεις. Όπως περαιτέρω τους εξηγούν οι δικηγόροι τους, το εμπίστευμα - καταπίστευμα δεν νοείται να θεωρείται το ίδιο με τη μεταβίβαση ενός ακινήτου. Είναι απλά ένα εμπράγματο βάρος ή και σημείωση και ως τέτοιο πρέπει να θεωρείται από το Κτηματολόγιο. Σύμφωνα με νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου, ένα εμπίστευμα μπορεί να κατατεθεί και για σκοπούς ειδικής εκτέλεσης και άρα, αυτό αποτελεί περαιτέρω απόδειξη του γεγονότος ότι είναι σαν εμπράγματο βάρος που πρέπει να αντιμετωπίζεται, όπως για παράδειγμα ένα πωλητήριο έγγραφο και όχι σαν μεταβίβαση. Περαιτέρω, υποστηρίζουν ότι δεν έχει κανένα δικαίωμα ή και εξουσία ο Καθ' ου η αίτηση να επεμβαίνει στη βούληση των Αιτητών και να τους απαγορεύει να χειριστούν την περιουσία τους όπως επιθυμούν. Το εμπίστευμα - καταπίστευμα μπορεί και θα πρέπει να κατατεθεί μετά τα υφιστάμενα εμπράγματα βάρη και να πάρει σειρά προτεραιότητας. Όταν και εφόσον έρθει η ώρα που θα είναι υλοποιήσιμο, ο δικαιούχος υιός των Αιτητών θα πάρει τη σειρά του και εάν και εφόσον εξαλειφθούν / εξοφληθούν τα υφιστάμενα εμπράγματα βάση θα μπορεί να υλοποιηθεί και το εμπίστευμα – καταπίστευμα.

Για τους πιο πάνω λόγους, οι Αιτητές αιτούνται την ακύρωση της απόφασης ημερ. 8.9.20.

Ο Καθ' ου η αίτηση – Εφεσίβλητος (στο εξής «ο Καθ' ου η αίτηση») καταχώρησε Ενστάσεις στις Αιτήσεις - Εφέσεις, προβάλλοντας τις εξής προδικαστικές ενστάσεις:

- A. Εγείρεται προδικαστική ένσταση ότι οι Αιτήσεις είναι απαράδεκτες και/ή στερούνται αντικείμενου και/ή δεν προσβάλλεται οποιαδήποτε απόφαση του Διευθυντή εν τη έννοια του Νόμου και/ή δεν έχει εφαρμογή το άρθρο 80 του Κεφ. 224 και/ή
- B. Εγείρεται δεύτερη προδικαστική ένσταση ότι οι Αιτήσεις είναι απαράδεκτες καθότι δεν αποτελούν το ορθό νομικό ένδικο μέσο για τα ζητούμενα Διατάγματα.

Άνευ βλάβης των πιο πάνω προδικαστικών ενστάσεων, ο Καθ' ου η Αίτηση εγείρει τους πιο κάτω λόγους ένστασης:

1. Ο Καθ' ου η Αίτηση έπραξε καθ' όλα νομότυπα και ακολούθησε τη δέουσα και/ή κατά νόμο διαδικασία και/ή ειδικότερα και όχι περιοριστικά βάσει των άρθρων 4 και 65ΙΕ του Κεφ. 224 και/ή βάσει των περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων

Νόμους και/ή ειδικότερα και όχι περιοριστικά βάσει των άρθρων 2, 4, 5, 6, 7, 8, 16 και 51 και/ή δεν ευσταθεί κανένας λόγος και/ή ισχυρισμός επί των Αιτήσεων των Αιτητών.

2. Οι Αιτήσεις δεν αποτελούν το ορθό ένδικο μέσο για τα ζητούμενα Διατάγματα και/ή διεκδίκηση και/ή βάσει επέμβασης εις την απρόσκοπτη εκμετάλλευση και απόλαυση ή και χρήση της περιουσίας τους και/ή βάσει παραβίασης του δικαιώματος των Αιτητών στην έκφραση της ιδιωτικής βούλησης, ως ισχυρίζονται οι Αιτητές.

3. Δεν εκδόθηκε οποιαδήποτε απόφαση του Διευθυντή εν τη έννοια του Νόμου, η οποία να προσβάλλεται από τους Αιτητές παραδεκτά βάσει του άρθρου 80 του Κεφ. 224 και/ή η επιστολή ημερομηνίας 8.9.20 έχει πληροφοριακό χαρακτήρα και δεν αποτελεί απόφαση του Διευθυντή.

4. Δεν συντρέχουν οι απαιτούμενες εκ του νόμου προϋποθέσεις και/ή δεν δικαιολογείται η έκδοση των αιτούμενων Διαταγμάτων.

5. Δεν προβάλλονται βάσιμοι, εύλογοι και τεκμηριωμένοι λόγοι για την έκδοση των αιτούμενων Διαταγμάτων και/ή η χορήγηση των αιτούμενων θεραπειών δεν είναι δίκαιη και/ή λογική και/ή εύλογη υπό τις περιστάσεις και/ή δεν δικαιολογείται κάτω από τη σχετική νομοθεσία και/ή Κανονισμούς και/ή από τις αρχές της επιείκειας.

6. Ο Διευθυντής επιφυλάσσει το δικαίωμα του όπως βασισθεί και σε άλλους λόγους ένστασης με συμπληρωματικές ένορκες δηλώσεις.

7. Ο Καθ' ου η Αίτηση αρνείται και απορρίπτει όλους και καθένα ξεχωριστά τους ισχυρισμούς οι οποίοι περιέχονται στις Αιτήσεις και τις ένορκες δηλώσεις που τις συνοδεύουν στον βαθμό και/ή στην έκταση που έρχονται σε αντίθεση και/ή αντιφάσκουν και/ή διαφέρουν και/ή είναι ασυμβίβαστοι με τις Ενστάσεις και τις ένορκες δηλώσεις που τις συνοδεύουν.

Οι Ενστάσεις βασίζονται πάνω στις ίδιες νομικές διατάξεις επί των οποίων βασίζεται η αίτηση, και επιπλέον στους Θεσμούς 2 έως 4, 8 και 9 της Δ.48 και στη Δ.39 των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας, καθώς και στο άρθρο 29 του περί Δικαστηρίων Νόμου. Τα γεγονότα επί των οποίων οι Ενστάσεις βασίζονται, φαίνονται στις ένορκες δηλώσεις του κ. Ξένιου Γεωργίου, ο οποίος είναι Κτηματολογικός Λειτουργός Α' στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και κατέχει τη θέση του Βοηθού Επαρχιακού.

Ο κ. Γεωργίου, όσον αφορά την Αίτηση – Έφεση 323/20 αναφέρει ότι κατά ή περί τον Μάιο του 2019 προσκομίσθηκαν στο Κτηματολόγιο έγγραφα για την κατάθεση καταπιστεύματος, τα οποία δεν έγιναν αποδεκτά επειδή το ακίνητο με αρ. εγγραφής 1/1115 στον Στρόβολο - ενορία Χρυσελεύσα βαρύνονταν με εμπράγματα βάρη.

Αντίστοιχα, και όσον αφορά την Αίτηση – Έφεση 324/20 στις 7.5.19 παραλήφθηκε επιστολή από τους δικηγόρους της Αιτήτριας με την οποία ζητούσαν εκ μέρους της πελάτιδας τους όπως υποβάλουν αίτηση για εγγραφή σημείωσης του καταπιστεύματος (**Τεκμήριο 1** στην ένορκη δήλωση που συνοδεύει την Ένσταση στην Αίτηση – Έφεση 324/20). Στη συνέχεια προσκομίσθηκαν έγγραφα για την κατάθεση του καταπιστεύματος, τα οποία δεν έγιναν αποδεκτά επειδή τα ακίνητα με αρ. εγγραφής 1/93 και 1/95 στον Στρόβολο - ενορία Χρυσελεύσα βαρύνονταν με εμπράγματα βάρη. Στις 6.6.19 οι δικηγόροι των Αιτητών ζητούσαν να ενημερωθούν γραπτώς για τους λόγους που δεν έγινε αποδεκτή η κατάθεση / εγγραφή των καταπιστευμάτων (**Τεκμήριο 2** στην ένορκη δήλωση που συνοδεύει την Ένσταση στην Αίτηση – Έφεση 324/20). Το Κτηματολόγιο με επιστολή ημερ. 22.7.19 τους ενημέρωσε ότι τα ακίνητα των Αιτητών βαρύνονταν με εμπράγματα βάρη. Σύμφωνα με τις πρόνοιες του Ν.9/65 καμιά μεταβίβαση ή εγγραφή σημείωσης μπορεί να διενεργηθεί με την ύπαρξη εμπραγμάτων βαρών επί των ακινήτων (**Τεκμήριο 3** στην ένορκη δήλωση που συνοδεύει την Ένσταση στην Αίτηση – Έφεση 324/20). Οι δικηγόροι των Αιτητών, με επιστολή τους ημερ. 25.7.19 διαφώνησαν με το περιεχόμενο της επιστολής του Κτηματολογίου και τους επισήμαναν ότι ο Ν.9/65, σε καμιά περίπτωση δεν αναφέρεται σε σημείωση αλλά μεταβίβαση (**Τεκμήριο 4** στην ένορκη δήλωση που συνοδεύει την Ένσταση στην Αίτηση – Έφεση 324/20). Στις 17.10.19 ενημέρωσαν τους δικηγόρους των Αιτητών ότι θα ζητήσουν σχετικά οδηγίες για τους ισχυρισμούς τους από τον Διευθυντή (**Τεκμήριο 5** στην ένορκη δήλωση που συνοδεύει την Ένσταση στην Αίτηση – Έφεση 324/20).

Ο Διευθυντής απάντησε στους δικηγόρους των Αιτητών με επιστολή του ημερ. 8.9.20, ενημερώνοντας τους ότι η καταχώρηση της πράξης του εμπιστεύματος στο Μητρώο Εγγραφής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, σύμφωνα με το άρθρο 65ΙΕ του Κεφ. 224, συνεπάγεται τη μεταβίβαση του ακινήτου, στην πράξη του εμπιστεύματος και κατά προέκταση στον εμπιστευματοδόχο αυτού. Σε καμιά περίπτωση το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δεν λειτουργεί ως αρχείο καταχώρισης και μόνον, των πράξεων του εμπιστεύματος. Ως εκ τούτου, η εγγραφή της πράξης του εμπιστεύματος θα διεκπεραιώνεται με τη διαδικασία της δήλωσης μεταβίβασης, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Ν.9/65 (**Τεκμήριο 6** στην ένορκη δήλωση που συνοδεύει την Ένσταση στην Αίτηση – Έφεση 324/20). Ο κ. Γεωργίου επισύναψε, ως **Τεκμήρια 5 και 7** στις ένορκες δηλώσεις του που συνοδεύουν τις δύο Ενστάσεις, αντίστοιχα, τα καταπιστεύματα που παραδόθηκαν στο Κτηματολόγιο.



Είναι η θέση του κ. Γεωργίου ότι δεν έχει εκδοθεί απόφαση του Διευθυντή εν τη εννοία του Νόμου, η οποία να δύναται να προσβληθεί με βάση τη νομοθεσία, με αποτέλεσμα οι Αιτήσεις - Εφέσεις να είναι απαράδεκτες και/ή άνευ αντικειμένου και επομένως απορριπτικές. Σε κάθε περίπτωση, είναι η θέση του ότι οποιοσδήποτε ενέργειες και/ή διαδικασίες διενεργήθηκαν είναι καθόλα νομότυπες και επί τη βάση των προνοιών του Κεφ. 224 και/ή των Κανονισμών που εκδόθηκαν βάσει αυτού και/ή του Ν.9/65 και/ή του δικαίου της επιείκειας και/ή της νομολογίας. Αιτείται, συνεπώς, την απόρριψη των Αιτήσεων – Εφέσεων ως απαράδεκτες και/ή νόμω και ουσία αβάσιμες.

### Η ακροαματική διαδικασία

Η ακρόαση των Συνενωμένων Αιτήσεων - Εφέσεων διεξήχθη στη βάση των ενόρκων δηλώσεων και ουδείς εκ των ενόρκως δηλούντων αντεξετάστηκε. Κατά την ακροαματική διαδικασία, οι συνήγοροι των Αιτητών και του Καθ' ου η αίτηση κατέθεσαν γραπτές αγορεύσεις προς υποστήριξη των θέσεων τους, τις οποίες ανέπτυξαν και προφορικά. Όλα όσα οι ευπαίδευτοι συνήγοροι των διαδίκων ανέφεραν λαμβάνονται υπόψη και αναφορά στις θέσεις που προβλήθηκαν θα γίνει στα πλαίσια αξιολόγησης των θέσεων αυτών κατωτέρω, και στον βαθμό που χρειάζεται.

### Νομική πτυχή και εξέταση των θέσεων των διαδίκων

Παραθέτω κατ' αρχάς το κείμενο της προσβαλλόμενης απόφασης ημερ. 8.9.20:

#### «Θέμα: Εγγραφή Εμπιστεύματος

*Κύριε,*

*Αναφορικά με το πιο πάνω θέμα και σε συνέχεια της επιστολής σας ημερ. 19 Δεκεμβρίου 2019 καθώς και του ηλεκτρονικού σας μηνύματος ημερ. 7 Ιουλίου 2020, σας πληροφορώ τα ακόλουθα:*

*Η καταχώρηση της πράξης του εμπιστεύματος στο Μητρώο Εγγραφής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, σύμφωνα με το άρθρο 651Ε του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224, συνεπάγεται τη μεταβίβαση του ακινήτου, στην πράξη του εμπιστεύματος και κατά*

προέκταση στον εμπιστευματοδόχο αυτού. Σε καμία περίπτωση το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δεν λειτουργεί ως αρχείο καταχώρησης και μόνον των πράξεων του εμπιστεύματος.

Ως εκ τούτου, η εγγραφή της πράξης του εμπιστεύματος θα διεκπεραιώνεται με τη διαδικασία της δήλωσης μεταβίβασης, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, αρ. 9/1965.

*Παραμένω στη διάθεση σας για οποιοσδήποτε διευκρινίσεις χρειαστείτε.»*

Το άρθρο 80 του Κεφ. 224 προβλέπει τα εξής:

*«80. Κάθε πρόσωπο το οποίο έχει παράπνομο κατά οποιασδήποτε διαταγής, ειδοποίησης ή απόφασης του Διευθυντή, που διενεργήθηκε, δόθηκε ή λήφθηκε δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού δύναται, εντός τριάντα ημερών από την ημερομηνία κοινοποίησης σε αυτόν της διαταγής αυτής, ειδοποίησης ή απόφασης να υποβάλει έφεση στο Δικαστήριο και το Δικαστήριο δύναται να εκδώσει επί αυτής τέτοιο διάταγμα ως ήθελε είναι δίκαιο αλλά, κανένα Δικαστήριο δεν επιλαμβάνεται οποιασδήποτε αγωγής ή διαδικασίας επί οποιουδήποτε ζητήματος σε σχέση με το οποίο ο Διευθυντής έχει εξουσία να ενεργεί δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού, εκτός με έφεση όπως προνοείται στο άρθρο αυτό:*

*Νοείται ότι το Δικαστήριο δύναται, αν ικανοποιηθεί ότι λόγω απουσίας από τη Δημοκρατία, ασθένειας ή άλλης εύλογης αιτίας το παραπονούμενο πρόσωπο εμποδίζεται από του να υποβάλει έφεση εντός της περιόδου των τριάντα ημερών, να παρατείνει την προθεσμία εντός της οποίας δύναται να υποβληθεί έφεση υπό τέτοιους όρους όπως αυτό ήθελε θεωρήσει σκόπιμο.»*

Ξεκινώντας από την εξέταση της **πρώτης προδικαστικής ένστασης**, είναι η θέση του Καθ' ου η αίτηση ότι διά της επίδικης επιστολής αυτός απλά πληροφόρησε τους Αιτητές περί της νομοθεσίας ή περί της πρακτικής του Κτηματολογίου και ότι, συνεπώς, η επιστολή είναι απλά ενημερωτικού – πληροφοριακού χαρακτήρα. Στον αντίποδα, θέση των Αιτητών είναι πως με την επίμαχη επιστολή, στην ουσία απορρίπτεται το αίτημα τους για εγγραφή εμπιστεύματος, και επηρεάζονται με τον τρόπο αυτό τα δικαιώματα των Αιτητών, μεταξύ άλλων, το δικαίωμα τους στην

ιδιοκτησία καθώς και οι κανόνες φυσικής δικαιοσύνης.

Το άρθρο 80 του Κεφ. 224, παρατέθηκε πιο πάνω. Βάσει των προνοιών του εν λόγω άρθρου διενεργείται έλεγχος της νομιμότητας και της ορθότητας των αποφάσεων, διαταγών και ειδοποιήσεων του Διευθυντή του Κτηματολογίου, που βρίσκονται στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου, από το Επαρχιακό Δικαστήριο. Ως προς την εμβέλεια του άρθρου 80 του Κεφ. 224, στην υπόθεση **Lombard Natwest Bank Limited v. Επαρχιακού Κτηματολογικού Λειτουργού Λάρνακας κ.α.** (2002) 1 Α.Α.Δ. 1990, λέχθηκε ότι:

*«Από τη διατύπωση τόσο του άρθρου 80 του Κεφ.224 όσο και του άρθρου 51(1) του Ν.9/65 είναι σαφές ότι απαραίτητη προϋπόθεση για την υποβολή έφεσης/αίτησης στο Δικαστήριο εναντίον οιασδήποτε διαταγής, γνωστοποίησεως ή αποφάσεως του Διευθυντή του Κτηματολογίου είναι ότι αυτή θα πρέπει να έχει εκδοθεί, δοθεί ή ληφθεί είτε δυνάμει των διατάξεων του Κεφ.224 είτε δυνάμει των διατάξεων του Ν.9/65. Αυτό υποδηλοί η φράση «δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου» στο άρθρο 80 του Κεφ.224 και η φράση «δυνάμει του παρόντος Νόμου» στο άρθρο 51(1) του Ν.9/65. (Βλ. Παύλου v. Γενικού Εισαγγελέα της Δημοκρατίας (1981) 1 Α.Α.Δ. 275 επ.).»*

Δεν συμφωνώ με τη θέση του Καθ' ου η αίτηση. Όπως προκύπτει από τα γεγονότα, οι Αιτητές τον Μάιο του 2019 αιτήθηκαν την εγγραφή - καταχώρηση στο Κτηματολόγιο δύο εμπιστευμάτων επί ακινήτων ιδιοκτησίας τους στα οποία τα εμπιστεύματα αφορούσαν (Τεκμήριο 1 στις ένορκες δηλώσεις των Αιτητών). Το Κτηματολόγιο αρνήθηκε την κατάθεση των εμπιστευμάτων, χωρίς να δώσει αιτιολογία προς τούτο. Ακολούθησε η ανταλλαγή της αλληλογραφίας μεταξύ των δικηγόρων των Αιτητών και του Καθ' ου η αίτηση και/ή λειτουργών του στην οποία έγινε λεπτομερής αναφορά από τους Αιτητές στις ένορκες τους δηλώσεις. Μεταξύ άλλων, οι συνήγοροι των Αιτητών απέστειλαν στις 25.7.19 επιστολή με την οποία ενημέρωναν το Κτηματολόγιο ότι θα μετέβαιναν σε αυτό για την κατάθεση των εμπιστευμάτων, ζητώντας όπως το Κτηματολόγιο τους επιβεβαιώσει ότι θα τα αποδεχόταν. Ακολούθησε η επιστολή ημερ. 17.10.19 με την οποία υπάλληλος του Κτηματολογίου τους ενημέρωσε ότι ζήτησε οδηγίες από τον Διευθυντή για τον χειρισμό της υπόθεσης. Κατάληξη ήταν η αποστολή της επίδικης επιστολής του Καθ' ου η αίτηση ημερ. 8.9.20. Ούτε το λεκτικό

της επιστολής («Αναφορικά με το πιο πάνω θέμα και σε συνέχεια της επιστολής σας ημερ. 19 Δεκεμβρίου 2019 [...] σας πληροφορώ τα ακόλουθα:»), ούτε το γεγονός ότι το Κτηματολόγιο ανέφερε πως δεν λειτουργεί ως αρχείο καταχώρησης εμπιστευμάτων δύναται, κατά την κρίση μου, να μεταβάλει την ουσία του πράγματος, που είναι ότι με την επίδικη επιστολή και προσβαλλόμενη απόφαση επεξηγούνται στους Αιτητές οι λόγοι για τους οποίους το αίτημα τους για κατάθεση και καταχώρηση των εμπιστευμάτων δεν μπορούσε να γίνει αποδεκτό, δηλαδή τους λόγους για τους οποίους το αίτημα τους για κατάθεση των εμπιστευμάτων απορρίφθηκε. Η απόφαση αυτή σαφώς, κατά την κρίση μου, παράγει έννομα αποτελέσματα έναντι των Αιτητών, εφόσον υπήρξε άρνηση εγγραφής των εμπιστευμάτων που συνέστησαν στο αναφερόμενο στο άρθρο 65ΙΕ του Κεφ. 224, Μητρώο Εγγραφής.

Ο Καθ' ου η αίτηση ήγειρε και **δεύτερη προδικαστική ένσταση**, σύμφωνα με την οποία η Αίτηση – Έφεση δεν αποτελεί το ορθό ένδικο μέσο για τα ζητούμενα διατάγματα. Η δεύτερη αυτή προδικαστική ένσταση, δεν αναπτύσσεται ειδικώς στην αγόρευση του Καθ' ου η αίτηση. Το μόνο που θα μπορούσε να θεωρηθεί σχετικό είναι η θέση της ευπαίδευτης συνηγόρου του ότι αν οι Αιτητές επιθυμούν να δείξουν ότι το Κτηματολόγιο όφειλε να παρέχει μητρώο ως το αίτημα τους, η Αίτηση – Έφεση δεν είναι το κατάλληλο μέσο, χωρίς όμως, σημειώνω, να γίνεται εισήγηση ως προς το ποιο είναι το κατάλληλο ένδικο μέσο. Σε κάθε περίπτωση σημειώνω πως αντικείμενο της παρούσας είναι η ακύρωση και ο παραμερισμός της απόφασης ημερ. 8.9.20 με την οποία ο Καθ' ου η αίτηση αποφάσισε να μην αποδεχθεί την κατάθεση ή/και εγγραφή των δύο εμπιστευμάτων, στη δε **Παπαγεωργίου ν. Πατσαλίδη (2001) 1Β Α.Α.Δ. 1365**, λέχθηκε ότι *«Η έφεση ενώπιον του Επαρχιακού Δικαστηρίου αποτελεί τη μόνη οδό για αναθεώρηση της απόφασης του Διευθυντή»*.

Προχωρώντας στην **ουσία της αίτησης**, σημειώνω πως είναι η θέση των Αιτητών ότι ο Καθ' ου η αίτηση εσφαλμένα θεωρεί ότι η κατάθεση του εμπιστεύματος συνιστά μεταβίβαση του ακινήτου και ότι ο Καθ' ου η αίτηση θα έπρεπε να είχε επιτρέψει την καταχώρηση του σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 65ΙΕ του Κεφ. 224. Στον αντίποδα, είναι η θέση του Καθ' ου η αίτηση ότι το Μητρώο Εγγραφής που προνοείται στο εδάφιο (2) του άρθρου 65ΙΕ είναι το Κτηματικό Μητρώο που προνοείται στο άρθρο 51 του Κεφ. 224 και το οποίο παραπέμπει σε «εγγραφή ακινήτου». Η καταχώρηση εμπιστεύματος συνιστά μεταβίβαση του ακινήτου, αφού το Κτηματολόγιο δεν λειτουργεί ως αρχείο καταχώρησης και μόνο των πράξεων εμπιστεύματος. Επειδή δε

τα επίδικα ακίνητα φέρουν εμπράγματα βάρη, δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο μεταβίβασης άρα, κατά τον Καθ' ου, δεν μπορεί να ικανοποιηθεί το αίτημα των Αιτητών.

Το άρθρο 651Ε του Κεφ. 224, τιτλοφορείται «**Εμπίστευμα (trust) και εγγραφή αυτού**» και προνοεί τα εξής:

*«651Ε.-(1) Κανένα εμπίστευμα το οποίο αφορά ακίνητη ιδιοκτησία δεν θεωρείται έγκυρο εκτός αν αυτό ιδρύεται με έγγραφο (trust deed) υπογραμμένο από το πρόσωπο που δικαιούται σε αυτό ή με διαθήκη.*

*(2) Το ιδρυτικό έγγραφο του εμπιστεύματος (trust deed) ή η διαθήκη ανάλογα με την περίπτωση, καταχωρίζονται στο Μητρώο Εγγραφής του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου.»*

Στις ερμηνείες που δίδονται στο άρθρο 2 του Κεφ. 224, ορίζεται ότι «*Κτηματικό Μητρώο*» σημαίνει το Μητρώο που τηρείται δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 51 του Νόμου και περιλαμβάνει μηχανογραφημένο Μητρώο.

Το άρθρο 51 του Κεφ. 224 τιτλοφορείται «*Μητρώο και άλλα βιβλία*» και προβλέπει τα ακόλουθα:

*«51. Σε κάθε Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο τηρούνται-*

*(α) χωριστό Κτηματικό Μητρώο για κάθε επαρχία, δήμο και κοινότητα, ή αν ο Διευθυντής διατάξει με τον τρόπο αυτό, για οποιαδήποτε ενορία δήμου ή κοινότητας σε τέτοιο τύπο όπως αυτός ήθελε αποφασίσει, στο οποίο καταχωρίζονται όλες οι εγγραφές και οι μεταβιβάσεις ακίνητης ιδιοκτησίας·*

*(β) τέτοια άλλα βιβλία και συνόψεις όπως ο Διευθυντής ήθελε θεωρήσει αναγκαίο.»*

Είναι η θέση της ευπαίδευτης συνηγόρου του Καθ' ου, ότι το Μητρώο Εγγραφής του Κτηματολογίου που προνοείται στο άρθρο 651Ε είναι το Κτηματικό Μητρώο στο οποίο γίνεται αναφορά στο άρθρο 2 του Νόμου 9/65 και στα άρθρα 2 και 51 του Κεφ. 224.

Δεν μπορώ να συμφωνήσω με αυτή τη θέση. Στο Κτηματικό Μητρώο καταχωρίζονται

όλες οι εγγραφές και οι μεταβιβάσεις ακίνητης ιδιοκτησίας. Τα εμπιστεύματα, σύμφωνα με το άρθρο 65ΙΕ του Κεφ. 224 καταχωρίζονται σε ξεχωριστό Μητρώο, το Μητρώο Εγγραφής που αναφέρεται στο εδάφιο (2). Σχετικά είναι και τα όσα αναφέρθηκαν από την Έντιμη Εφραίμ ΠΕΔ, όπως ήταν τότε, στα πλαίσια της Αίτ. Έφ. Αρ. 362/18, Ε.Δ. Λεμεσού, **Dalfilia Limited κ.α. ν. Διευθυντή τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας**, ημερ. 17.12.19:

*«Επιπλέον, το μητρώο στο οποίο γίνεται αναφορά στο εν λόγω άρθρο για την καταχώριση των εμπιστευμάτων διαφέρει από το Κτηματικό Μητρώο, το οποίο τηρείται δυνάμει του άρθρου 51 του Κεφ. 224 και στο οποίο καταχωρούνται όλες οι εγγραφές και μεταβιβάσεις ακίνητης ιδιοκτησίας.»*

Η θέση λοιπόν του Καθ' ου η αίτηση ότι το Μητρώο Εγγραφής που αναφέρεται στο άρθρο 65ΙΕ είναι το Κτηματικό Μητρώο που αναφέρεται στο άρθρο 51(α) του Κεφ. 224, δεν είναι, κατά την κρίση μου, ορθή. Εξάλλου, το ίδιο το άρθρο 51, στο εδάφιο (β) αυτού, σαφώς αναφέρεται στην τήρηση άλλων βιβλίων τα οποία ο Διευθυντής ήθελε θεωρήσει αναγκαία, για σκοπούς, προφανώς, τήρησης των διατάξεων του Νόμου.

Η θέση του Καθ' ου η αίτηση ότι η καταχώρηση του εμπιστεύματος στο σχετικό Μητρώο Εγγραφής του Κτηματολογίου σύμφωνα με το άρθρο 65ΙΕ του Κεφ. 224 συνεπάγεται και τη μεταβίβαση στον εμπιστευματοδόχο της ακίνητης περιουσίας στην οποία το εμπίστευμα αφορά, δεν εξηγείται περαιτέρω στην αγόρευση της ευπαίδευτης συνηγόρου του Καθ' ου. Σε κάθε περίπτωση όμως, σημειώνω πως κάτι τέτοιο δεν προκύπτει είτε από το ίδιο το λεκτικό του άρθρου, είτε από τη νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου.

Στη **Χαραλαμπίδης ν. Κωνσταντίνου κ.α.** (1996) 1(Β) Α.Α.Δ. 709, 717, το Ανώτατο Δικαστήριο ασχολήθηκε με την έκταση και εφαρμογή του άρθρου 65ΙΕ:

*«Το Άρθρο 65ΙΕ του ΚΕΦ. 224, (όπως διαμορφώθηκε από το Ν. 2/78), δεν περιορίζει τον ορισμό του όρου "εμπίστευμα" στο Άρθρο 4, ούτε έχει ως αντικείμενο την ερμηνεία του. Προβλέπει τη σύσταση εμπιστεύματος διά εγγράφου και την εγγραφή του στο Κτηματολογικό Μητρώο για τη δέσμευση της περιουσίας για τους σκοπούς του εμπιστεύματος. Μόνο εμπιστεύματα τα οποία*

καταρτίζονται με τον τρόπο που προβλέπει το Άρθρο 65 ΙΕ θεωρούνται έγκυρα και μπορεί να αποτελέσουν το αντικείμενο εγγραφής.» (έμφαση δική μου)

Στην Πίριλλος ν. Κονναρή (2000) 1(B) Α.Α.Δ. 1153, 1179, λέχθηκαν τα εξής:

**«Στην Κύπρο το θέμα της δημιουργίας έγκυρου εμπιστεύματος διέπεται από ειδική νομοθετική διάταξη - το άρθρο 65 ΙΕ του Κεφ. 224, το οποίο προβλέπει για ίδρυση εμπιστεύματος με ιδρυτικό έγγραφο (trust deed) και για κατάθεση του στο μητρώο εγγραφής του αρμοδίου Κτηματολογικού Γραφείου.**

Στην Χαραλαμπίδης ν. Κωνσταντίνου κ.α. (1996) 1 Α.Α.Δ. 709, υποδεικνύεται ότι το άρθρο 65 ΙΕ προβλέπει "τη σύσταση εμπιστεύματος δια εγγράφου και την εγγραφή του στο Κτηματολογικό Μητρώο για τη δέσμευση της περιουσίας για τους σκοπούς του εμπιστεύματος". Υποδεικνύεται, επίσης, ότι "μόνο εμπιστεύματα τα οποία καταρτίζονται με τον τρόπο που προβλέπει το άρθρο 65 ΙΕ θεωρούνται έγκυρα και μπορεί να αποτελέσουν το αντικείμενο εγγραφής".

Ανεξάρτητα λοιπόν από τα κρατούντα στην Αγγλία στην Κύπρο το θέμα του τί αποτελεί έγκυρο εμπίστευμα ρυθμίζεται από το πιο πάνω άρθρο 65 ΙΕ. Για να μπορούσε να εγγραφεί το τεκμήριο 12 στο Μητρώο Εγγραφής του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου αυτό έπρεπε να είχε καταρτιστεί με τον τρόπο που προβλέπει το άρθρο 65 ΙΕ. Το άρθρο αυτό δεν αφήνει καμιά αμφιβολία ότι για να θεωρηθεί ένα έγγραφο ως εμπίστευμα πρέπει σ' αυτό να αναφέρεται ρητά ότι με αυτό δημιουργείται εμπίστευμα. Η αναγκαιότητα αυτή προκύπτει από το λεκτικό των εδαφίων (1) και (2) του άρθρου 65 ΙΕ. Και τα δύο εδάφια ομιλούν για έγγραφο του εμπιστεύματος (trust deed).

Εφόσο το τεκμήριο 12 δεν αναφέρεται ρητά στη δημιουργία εμπιστεύματος έπεται πως αυτό δεν έχει καταρτιστεί με τον τρόπο που προβλέπεται από το άρθρο 65 ΙΕ του Κεφ. 224. Δεν θα μπορούσε, επομένως, να εγγραφεί στο Μητρώο που καθορίζεται από το άρθρο 65ΙΕ (2).» (έμφαση δική μου)

Και στην Ηλιάδης κ.α. ν. Παπακυριακού, Πολ. Εφ. 220/12, ημερ. 27.11.18, στην οποία η ευπαίδευτη συνήγορος του Καθ' ου η αίτηση παρέπεμψε, με αναφορά στις

πιο πάνω αποφάσεις, το Ανώτατο Δικαστήριο αναφερόμενο στις πρόνοιες του άρθρου 65IE είπε τα εξής:

*«Καθίσταται σαφές ότι η εφαρμογή του άρθρου 65IE (2) προϋποθέτει την τήρηση του τύπου ώστε το εμπίστευμα να είναι δεκτικό εγγραφής στο Κτηματολόγιο (Πίριλλου (ανωτέρω)). Ήδη με την Χαραλαμπίδης (ανωτέρω), ο τότε Πρόεδρος Πικής, που εξέδωσε την απόφαση της πλειοψηφίας, έδωσε την απάντηση:*

.....

Θεωρούμε, ότι οι πρόνοιες του εν λόγω άρθρου είναι σαφείς. Βασική προϋπόθεση, για να κριθεί έγκυρο έγγραφο εμπιστεύματος, που αφορά σε ακίνητη ιδιοκτησία, συνιστά η ύπαρξη ιδρυτικού εγγράφου ή διαθήκης που φέρει την υπογραφή του ιδρυτή ή του διαθέτη, αναλόγως της περίπτωσης. Η καταχώριση του ιδρυτικού εγγράφου στο Κτηματολογικό Γραφείο, δεν συνιστά συστατικό στοιχείο ή προϋπόθεση της εγκυρότητας του εμπιστεύματος ώστε να μην επιφέρει τις έννομες συνέπειες που ηθέλησε ο ιδρυτής του ή ακυρότητα της δικαιοπραξίας.

***Δυνάμει του εδ. (2) του άρθρου 65IE, παρέχεται μόνο η δυνατότητα καταχώρισης του εγγράφου στο Μητρώο Εγγραφής του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου για τους όποιους σκοπούς κρίνει ως αναγκαίους ο ιδρυτής του: για τους σκοπούς του εμπιστεύματος και/ή για σκοπούς ειδικής εκτέλεσης.»*** (έμφαση δική μου)

Προκύπτει από τις πιο πάνω αποφάσεις πως η δημιουργία έγκυρου εμπιστεύματος το οποίο αφορά ακίνητη ιδιοκτησία προϋποθέτει την τήρηση του προβλεπόμενου στο άρθρο 65IE του Νόμου τύπου. Όταν δε ο τύπος τηρείται, τότε το εμπίστευμα είναι δεκτικό εγγραφής στο Κτηματολόγιο δυνάμει του άρθρου 65IE(2) του Κεφ. 224.

Υπό το φως των ανωτέρω, κρίση μου είναι ότι η προσβαλλόμενη απόφαση του Καθ' ου η αίτηση θα πρέπει να ακυρωθεί, λόγω λανθασμένης ερμηνείας του Νόμου από πλευράς του. Από την άλλη, δεν θεωρώ ότι θα πρέπει να αποδώσω τις θεραπείες που ζητούνται με τις παρ. Β των δύο Αιτήσεων – Εφέσεων, εφόσον ο Καθ' ου η αίτηση, προκειμένου να προβεί στην εγγραφή των εμπιστευμάτων, θα πρέπει να εξετάσει το



κατά πόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις – ο τύπος του εδαφίου (1) του άρθρου 651Ε, πράγμα που δεν έκανε βασιζόμενος στην εσφαλμένη, κατά την προαναφερθείσα κρίση μου, αντίληψη ότι η καταχώρηση της πράξης εμπιστεύματος συνεπάγεται μεταβίβαση του ακινήτου και ότι η εγγραφή της θα έπρεπε να διεκπεραιωθεί με τη διαδικασία της δήλωσης μεταβίβασης.

### Κατάληξη

Υπό το φως των ανωτέρω, καταλήγω ότι οι Αιτήσεις – Εφέσεις θα πρέπει να επιτύχουν.

Οι Αιτήσεις – Εφέσεις αποσυνενώνονται.

Εκδίδεται σε κάθε μία από αυτές διάταγμα με το οποίο ακυρώνεται και παραμερίζεται η απόφαση του Καθ' ου η αίτηση – Εφεσίβλητου που περιέχεται στην επιστολή του ημερ. 8:9.20 με την οποία αποφάσισε να μην αποδεχθεί την κατάθεση ή και εγγραφή των Εμπιστευμάτων ή και Καταπιστευμάτων στα οποία κάθε Αίτηση – Έφεση αφορά επί των ακινήτων ιδιοκτησίας των Αιτητών τα οποία περιγράφονται στην παρ. Α έकाστης Αίτησης - Έφεσης στο Μητρώο Εγγραφής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Τα αιτητικά στις παρ. Β. των Αιτήσεων – Εφέσεων, απορρίπτονται.

Όσον αφορά τα έξοδα δεν βρίσκω λόγο για να παρεκκλίνω από τον γενικό κανόνα ότι αυτά ακολουθούν το αποτέλεσμα. Συνεπώς τα έξοδα επιδικάζονται υπέρ των Αιτητών – Εφεσειόντων και εναντίον του Καθ' ου η αίτηση – Εφεσίβλητου, όπως θα υπολογισθούν από τον Πρωτοκολλητή και θα εγκριθούν από το Δικαστήριο. Νοείται πως για όσα κονδύλια αφορούν εμφανίσεις ή διαβήματα που έγιναν ενόσω οι Αιτήσεις ήταν συνενωμένες, θα υπολογίζεται ένα ποσό εξόδων και για τις δύο Αιτήσεις.

(Υπ.) .....

Μ. Θεοκλήτου, Α.Ε.Δ.

ΠΙΣΤΟΝ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ  
ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΗΤΗΣ

