

**Οι Αρχές που διέπουν το Κυπριακό Κτηματολόγιο**  
**Ειδικώς η Αρχή της Επιείκειας και της Κτηματολογικής Αναγκαιότητας**

Το Κυπριακό Κτηματολόγιο εδράζεται σε δύο βασικούς πυλώνες, την εγγραφή και εκτίμηση των περιουσιακών δικαιωμάτων/υποχρεώσεων σε κτηματολογικό μητρώο και το δίκαιο της επιείκειας. Σκοπός του άρθρου είναι να εξετάσουμε σε κάποια λεπτομέρεια τους δύο αυτούς πυλώνες.

1. Ιστορική ανασκόπηση

Ο Λόρδος Kitchener θεωρείται σαν ο πρώτος δημιουργός της τριγωνομετρικής χωρομέτρησης της Κύπρου το 1882 και πατέρας της χωρομετρίας της Κύπρου. Κατέγραψε τη Κύπρο σε 15 χωρομετρικά φύλλα που δημοσιεύτηκαν το 1885. Μέχρι την άφιξη των Άγγλων στη Κύπρο το κτηματολόγιο (Defterhakani) λειτουργούσε στη βάση του Οθωμανικού Κώδικα περί Γαιών της 21.4.1858 και του Οθωμανικού Αστικού Κώδικα (Mejelle) .

Κύριο μέλημα των Οθωμανών ήταν η σποραδική εγγραφή γης που ανήκε στο δημόσιο (αραζί μιριέ) η οποία παραχωρείτο σαν γεωργική γη σε καλλιεργητές έναντι ενοικίου. Στόχος της καταγραφής κυρίως η είσπραξη φόρων. Υπήρχε και γραφείο εκτιμήσεων (Tahrir Emlak).

Με τον περί Χωρομετρίας για σκοπούς προσόδων Νόμο αρ. 5 του 1880 και αργότερα με τον περί Εγγραφής και Εκτίμησης Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμο αρ. 12 του 1907 οι Άγγλοι αποικιοκράτες έθεσαν τη βάση για τη συστηματική καταγραφή και εκτίμηση όλης της ακίνητης ιδιοκτησίας στη Κύπρο. Με βάση το Νόμο του 1907 κατεγράφη και εκτιμήθηκε όλη η ακίνητη ιδιοκτησία στη Κύπρο μέχρι το 1930 περίπου οπότε και τέθηκε και η βάση για τη θέσπιση του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμου, Κεφ. 224. Οι ρίζες της κτηματικής νομοθεσίας/χωρομετρίας ήταν οι φορολογικές ανάγκες της αποικιακής διοίκησης.

---

Χρίστος Ιωάννου Κυπριακό Δίκαιο Ακίνητης Ιδιοκτησίας, Νομική Βιβλιοθήκη 2014, σελ. 3-8

Η Κύπρος χαρτογραφήθηκε σε 59 φύλλα περιγραφόμενα με λατινικούς χαρακτήρες I – LIX. Κάθε φύλλο υποδιαιρέθηκε σε 64 σχέδια 3.88 τετραγωνικών χιλιομέτρων έκαστο (2.413 ΧΙ, 609) σε κλίμακα 1: 5000 κυρίως.

## 2. Εγγραφή Ακίνητης Ιδιοκτησίας και άλλων περιουσιακών στοιχείων, Κεφ. 224

### (α) Άρθρα 39-65<sup>2</sup> Εγγραφή Ακίνητης Ιδιοκτησίας

Η φιλοσοφία του κυπριακού νομικού πλαισίου όπως εξελίχθηκε είναι η εγγραφή όλης της ακίνητης ιδιοκτησίας στο μητρώο του κτηματολογίου. Σε συνδυασμό με τα σχέδια του κτηματολογίου, το κεντρικό σύστημα παρέχει επαρκή πληροφόρηση και κατοχύρωση αλλά όχι εγγύηση ιδιοκτησίας. Το πιστοποιητικό εγγραφής δεν συνιστά τίποτα περισσότερο από μία εκ πρώτης όψεως απόδειξη ιδιοκτησίας. Ο «τίτλος αυτός μπορεί να διορθωθεί σε περίπτωση τυπικού λάθους με απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογίου, Άρθρο 61 ή με απόφαση του Δικαστηρίου όπου η αμφισβήτηση είναι ουσιαστικής μορφής και μπορεί να αποφασισθεί μόνο με αξιολόγηση προφορικής/γραπτής μαρτυρίας όπως π.χ. όπου υπάρχει αξίωση δυνάμει αδιαφιλονίκητου κατοχής επί σειράν ετών ή όπου υπάρχει ισχυρισμός ιδιοκτησίας, κατοχής και χρήσης αλλά λανθασμένης εγγραφής ή αποτύπωσης της ιδιοκτησίας στο χωρομετρικό σχέδιο. Ίδε Abraham Hassidoff v. Paul Antoine – Aristide Santi κ.ά.<sup>3</sup>. Το κτηματολόγιο δεν είναι εγγυητής της ιδιοκτησίας. Ένα μικρό ποσοστό της ιδιοκτησίας παραμένει ακόμη μη εγγεγραμμένο στα ορεινά. Η γενική εγγραφή (χωριών, πόλεων, περιοχών) προβλέπεται στα άρθρα 43, 45, 46. Η δε σποραδική μεταξύ άλλων στα άρθρα 42-44 και στο άρθρο 48 που παρέχει το δικαίωμα σε ενδιαφερόμενο να αποταθεί στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολόγιο με σχετική αίτηση. Εγγραφή στο όνομα θρησκευτικού οργανισμού δυνατόν να είχε επιτευχθεί στη βάση του άρθρου 41 όπως τροποποιήθηκε με το Νόμο 3/10 περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Τροποποιητικός Νόμος. Δόθηκε προθεσμία δύο ετών η οποία έληξε. Αφορούσε εκκλησιαστική περιουσία εγγεγραμμένη κυρίως στο όνομα ατόμων/ιερέων εφ' όσον περιουσία τύπου *αραζί μιριέ* δυνάμει του ισχύοντος Οθωμανικού Νόμου δεν ήταν δυνατόν να εγγραφεί στο

<sup>2</sup> Ibid, σελ. 52 et seq.

όνομα εκκλησίας. Αναγκαστική εγγραφή γίνεται στη βάση νέας τροποποίησης με το Νόμο 48(I)/11 και 45(I)/2012 στις περιπτώσεις Πολεοδομικής Αμνηστίας Μέρος VIA – Εκσυγχρονισμός Εγγραφής άρθρα 65KA – 65KΘ.

(β) Εγγραφή Μισθώσεων, Άρθρα 65A -65E

Με το νόμο 2/1978 μακροχρόνιες μισθώσεις τουλάχιστον 15 ετών καταχωρούνται σε ειδικό μητρώο. Δημιουργούν εμπράγματο δικαίωμα το οποίο μπορεί να υπομισθωθεί, διατεθεί, υποθηκευθεί, κληρονομηθεί κτλ.

(γ) Εγγραφή Εμπιστευμάτων, Άρθρο 651E

Με τον ίδιο τροποποιητικό νόμο εισήχθηκε και η διαδικασία/θεσμός εγγραφής εμπιστευμάτων (ορθότερον καταπιστευμάτων – Trusts). Συμπεριλαμβάνουν ρητά καταπιστεύματα όπως και διακηρύξεις. Ο καταπιστευματοδόχος δυνατόν να διαθέσει *inter vivos* την ακίνητη περιουσία του ή δια διαθήκης δια του καταπιστεύματος.

Να σημειώσουμε επίσης ότι εμπράγματα δικαιώματα και προσωπικές δουλείες εγγράφονται στο μητρώο. Δικαίωμα στην ακίνητη ιδιοκτησία «δουλεύον ακίνητο» προς όφελος «δεσπόζοντος ακινήτου» - εμπράγματη δουλεία π.χ. δικαίωμα διόδου, άρθρο 11 Α. Προσωπική δουλεία συνιστά εμπράγματο δικαίωμα τρίτου προσώπου σε ακίνητη ιδιοκτησία π.χ. στις περιπτώσεις απόφασης δικαστηρίου για περιουσιακό κώλυμα ή εξ επαγωγής καταπίστευμα. *Βλ. κατωτέρω. Μακεδονία Γαβριηλίδου.*

(δ) Εγγραφή Περιοριστικών Συμβάσεων, Άρθρα 651ΣΤ – 65Κ

Σαν θεσμός εισήχθηκε το 1980 με το Νόμο 16/1980. Εμπεριέχεται σε σύμβαση ο περιοριστικός όρος όπως π.χ. μη ανέγερση οικοδομής. Προϋπόθεση εγγραφής είναι το ακίνητο με το οποίο βαρύνεται να μην είναι υποθηκευμένο.

### 3. Εκτίμηση, Άρθρα 66 - 74

Παράλληλα συνδεδεμένη με την αρχή της κτηματολογικής αναγκαιότητας που συνεπάγεται και προϋποθέτει την εγγραφή είναι και η εκτίμηση της ακίνητης ιδιοκτησίας για φορολογικούς σκοπούς, καθορισμό των δικαιωμάτων μεταβιβάσεων, πωλήσεων σε δημόσιο πλειστηριασμό, καθορισμού τέλους εγγραφής, καταβολής αποζημίωσης σε περίπτωση απαλλοτρίωσης, αναγκαστικής διανομής κτλ. Οι αξίες καταχωρούνται στο κτηματικό μητρώο. Η εκτίμηση εμπίπτει στη δικαιοδοσία του Διευθυντή και πραγματοποιείται από εμπειρογνώμονες λειτουργούς εκτιμητές του κτηματολογίου. Κριτήριο η αγοραία αξία του ακινήτου. Ακολουθείται η συγκριτική συνήθως μέθοδος. Γενική εκτίμηση έγινε δυνάμει του άρθρου 69 τη δεκαετία του 80 και πιο πρόσφατα το 2013 και έπειτα σαν μνημονιακή υποχρέωση.

### 4. Το Δίκαιο της Επιείκειας

#### (α) Ιστορικό πλαίσιο

Το δίκαιο της επιείκειας, όπως εφαρμόζεται στη Κύπρο, δυνάμει του άρθρου 29 του περί Δικαστηρίων Νόμου Ν.14/60, ενισχύει το δίκαιο ακίνητης ιδιοκτησίας στη Κύπρο και αποτελεί ένα από τους βασικούς πυλώνες του.

Από τα πρώτα χρόνια της Αγγλοκρατίας, οι Άγγλοι Δικαστές εισήγαγαν στο ισχύον Οθωμανικό Δίκαιο και εφάρμοσαν τις αρχές της επιείκειας. Αυτό από το τέλος ήδη του 19<sup>ου</sup> αιώνα.

Το δίκαιο της επιείκειας βασίζεται ως γνωστό, σε αρχές ηθικής, συνείδησης και φυσικής δικαιοσύνης. Τις ρίζες του έχει στη μετά Νορμανδική κατοχή στην Αγγλία αρχές του 11<sup>ου</sup> αιώνα. Παραπονούμενοι υπέβαλαν αίτηση (petition) στο Βασιλιά και εν συνεχεία Βασιλικό Συμβούλιο του οποίου προέδρευε ο Λόρδος Καγκελάριος, προερχόμενος αρχικά από τους κόλπους της εκκλησίας και ο οποίος απέδιδε δικαιοσύνη κατά «συνείδηση», έτσι που να αναπτυχθεί νομολογιακά το δίκαιο της επιείκειας για να συμπληρώσει τα κενά του Κοινοδικαίου.

Ήδη στη Sotiri v Sotiri<sup>4</sup>, το Δικαστήριο στη Κύπρο απεφάσισε ότι δεν θα εφαρμόσει κάποιο νομικό δεσμευτικό έγγραφο αν οι περιστάσεις είναι τέτοιες που θα καθίστατο τούτο ανεπιεικές. Στη In Re Christodoulo<sup>5</sup>, το Δικαστήριο θεώρησε πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας που διετάχθη εκ λάθους και η οποία έφερε επιβάρυνση, ότι αυτή έγινε προς όφελος του δικαιούχου της επιβάρυνσης κατ' εφαρμογή των αρχών της επιείκειας. Σε μια άλλη απόφαση κρίθηκε ότι, προφορική συμφωνία για πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας *arazie mirie* χωρίς τη συγκατάθεση του κτηματολογικού λειτουργού, απαραίτητη τότε, δεν μπορούσε να θεραπευθεί με ειδική εκτέλεση που ήταν το αίτημα κατά το δίκαιο της επιείκειας αλλά μόνο με αποζημιώσεις. Chacalli v Koullouren<sup>6</sup>. Στην Anastassi v. Hajikyriako<sup>7</sup>, απεφασίσθη ότι ο Ενάγων δικαιούτο σε διάταγμα κατά το δίκαιο της επιείκειας με το οποίο εμποδιζόντουσαν οι εναγόμενοι από του να επεμβαίνουν στη περιουσία του. Η υπόθεση αφορούσε πώληση περιουσίας *mulk* χωρίς εγγραφή. Τονίστηκε ότι διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας κατά μη αναγνωρίσιμο από το Νόμο τρόπο, δίδει δικαίωμα επανάκτησης κατοχής μόνο εφ' όσον το τίμημα αγοράς που κατεβλήθη επιστραφεί. Αυτό δυνάμει αρχών της επιείκειας που εφαρμόστηκαν για πρώτη φορά στη Κύπρο στην υπόθεση Christiana Stavrinou Yianni v The Queens Advocate<sup>8</sup> δηλαδή 16 χρόνια μετά την αγγλική κατοχή του 1872. Στη Haji Moussa v Apostolides<sup>9</sup>, απεφασίσθη ότι το δικαστήριο δεν θα επιτρέψει σε κάποιο να υποστεί ζημία επειδή δεν έγινε εγγραφή του τίτλου του λόγω αμέλειας του κτηματολογικού γραφείου και ότι μπορεί να διορθώσει τη παράλειψη. Σε πάμπολλες υποθέσεις που αφορούσαν το δίκαιο ακίνητης ιδιοκτησίας εφαρμόστηκε το δίκαιο της επιείκειας για να αποδοθεί δικαιοσύνη. Τούτο όχι πάντοτε χωρίς διαφωνίες. Στην υπόθεση Miltiades Mavrovouniotis v. Estate of Chrystaleni CH. Nicolaidou<sup>10</sup> απεφασίσθη διαφωνούντος του Αρχιδικαστή Stronge ότι η εφαρμογή των αρχών της επιείκειας είναι αντίθετη με τη πρόνοια της παραγράφου του Cyprus Court of Justice Order 27 όπου προνοείται ότι το ισχύον

---

<sup>4</sup>(1893) II CLR 180

<sup>5</sup> II CLR 77

<sup>6</sup>(1895) III CLR 246

<sup>7</sup> (1895) III CLR 243

<sup>8</sup> (1888) 1 CLR 46

<sup>9</sup> v CLR 13

<sup>10</sup> (1933) V14, 1 CLR 272

στη Κύπρο δίκαιο είναι το Οθωμανικό ως τροποποιήθηκε από Κυπριακούς Νόμους. Ο Αρχιδικαστής στην αντίθετη άποψη του επικαλέστηκε τη προηγούμενη νομολογία του δικαστηρίου. Επί ανεξαρτησίας, από το 1960 και έπειτα, τα κυπριακά δικαστήρια εφάρμοσαν το δίκαιο της επιείκειας σε σχέση με το δίκαιο της ακίνητης ιδιοκτησίας για να υποστηρίξουν, αναγνωρίσουν και ενισχύσουν τα περιουσιακά δικαιώματα. Διακρίνουμε τρεις περιπτώσεις:

#### 1. Εξ επαγωγής καταπίστευμα

*Στην υπόθεση Χρίστος Κληρίδης ως εκτελεστής της διαθήκης της αποβιώσασης Πετρούλλας Ρούσου ν. Ηρόδοτου Σταυρίδη, ως διαχειριστή της περιουσίας του αποβιώσαντος Ανδρέα Φωτιάδη<sup>10Α</sup>, το Εφετείο κατέληξε ότι η προσβαλλόμενη απόφαση ήταν λανθασμένη ένεκα εξαγωγής εσφαλμένων συμπερασμάτων στη βάση της προσαχθείσας μαρτυρίας, συμπεριλαμβανομένου και του συμπεράσματος για μη ύπαρξη κοινής πρόθεσης για ένα ωφέλιμο συμφέρον, παρά τον ορθό καθορισμό των σχετικών νομικών κατευθυντήριων γραμμών εκ μέρους του πρωτόδικου Δικαστηρίου. Συγκεκριμένα, το πρωτόδικο Δικαστήριο έκρινε ότι η εφεσείουσα κατείχε το διαμέρισμα, το οποίο ανήκε στον αποβιώσαντα Αντρέα Φωτιάδη και στο οποίο συζούσαν μέχρι το θάνατό του (χωρίς να έχουν παντρευτεί ποτέ), ως απλή αδειούχος (mere licensee) και ως εκ τούτου εξέδωσε διάταγμα έξωσης εναντίον της και διέταξε όπως καταβάλει το ποσό των 130 Λ.Κ. μηνιαίως ως αποζημιώσεις για παράνομη κατοχή του διαμερίσματος μέχρι εκκένωσης και παράδοσης ελεύθερης κατοχής του.*

Κατόπιν εκτενούς αναφοράς στην αγγλική νομολογία σε σχέση με τα καταπιστεύματα καθώς και την ιστορική ανέλιξη της νομικής θέσης της συζύγου και της συμβίας, το Δικαστήριο ανέφερε ότι:

*«Επειδή τα επίδικα θέματα δεν εμπίπτουν μέσα στις πρόνοιες του Νόμου Που Ρυθμίζει τις Περιουσιακές Σχέσεις των Συζύγων και Άλλα Συναφή Θέματα (αρ. 232/91) αφού οι διάδικοι δεν είχαν παντρευτεί, οι νομικές αρχές που εφαρμόζονται σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 29(1)(γ) του περί Δικαστηρίων Νόμου (αρ. 14/60) είναι οι αρχές της Επιείκειας και*

---

<sup>10A</sup>(1998) 1A A.A.Δ.521

ειδικότερα οι αρχές που αφορούν τα καταπιστεύματα. Για την κατάσταση στην Κύπρο, όπως διαμορφώθηκε από τον παραπάνω νόμο (βλ. **Ορφανίδης ν. Ορφανίδη (1998) 1 Α.Α.Δ. 179**) επισημαίνεται η παρακάτω περικοπή από την απόφαση που σχετίζεται και με τα επίδικα θέματα:

"Τα Αγγλικά Δικαστήρια αναγνώρισαν μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις, δικαίωμα στο σύζυγο σε μερίδιο στην οικογενειακή κατοικία η οποία ήταν εγγεγραμμένη στον έτερο των συζύγων. Εφόσον συνέτρεχαν οι απαραίτητες προϋποθέσεις, ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης καθίστατο εμπιστευματοδόχος, του μεριδίου του μη εγγεγραμμένου συζύγου, με αντίστοιχη υποχρέωση να μεταβιβάσει, το αναλογούν σ' αυτό μερίδιο. Το Δικαστήριο επιστράτευσε μια αρχή και ένα θεσμό του Δικαίου της Επιείκειας, για τη λύση οικογενειακών περιουσιακών διαφορών, αυτής της φύσης.

Την αρχή του δικαιοκώλυματος, (*equitable estoppel*) που έχει ως λόγο τον αποκλεισμό επονείδιστης συμπεριφοράς στις συναλλαγές, και το θεσμό των εμπιστευμάτων (καταπιστευμάτων - *trusts*) που παρέχει ευχέρεια για τη δέσμευση, του κατά νόμο ιδιοκτήτη περιουσίας, να αποδώσει το σύνολο ή μέρος της σε τρίτον, εφόσον δεσμεύτηκε κατά συνείδηση να το πράξει. Οι αρχές αυτές αποτέλεσαν τη βάση για τη διεκδίκηση περιουσιακών δικαιωμάτων σε δύο κυρίως τομείς, στην οικογενειακή κατοικία και σε τραπεζικούς λογαριασμούς. Οι ίδιες αρχές τυγχάνουν εφαρμογής και μεταξύ προσώπων τα οποία συμβιώνουν ως ανδρόγυνο."

Η Αγγλική νομολογία εξετάστηκε στην Κύπρο στην υπόθεση **Γεώργιος Πένταυκας ν. Άννα Πένταυκα (1991) 1 Α.Α.Δ 547**, όπου το Ανώτατο Δικαστήριο ανέτρεψε την απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου σύμφωνα με την οποία χρηματική εισφορά από τον πατέρα της συζύγου στο σύζυγο κατά τη διάρκεια του γάμου ύψους £3000 για την αγορά ενός ταξί είχε δημιουργήσει καταπίστευμα υπέρ της συζύγου. Το Ανώτατο Δικαστήριο τόνισε στην απόφαση του ότι για τη δημιουργία του καταπιστεύματος πρέπει να προσκομιστεί η μαρτυρία ότι πριν, ή κατ' εξαίρεση μετά την απόκτηση της περιουσίας, υπήρξε μεταξύ των συζύγων κάποια συμφωνία, διευθέτηση ή συναντίληψη ότι θα είναι συνιδιοκτήτες και ότι το πρόσωπο που προβάλλει την απαίτηση αφού βασίστηκε πάνω σε αυτή ενήργησε με τέτοιο τρόπο προς ζημιά του ή σε βαθμό που

έχει μεταβάλει σημαντικά τη θέση του. Πρέπει να τονιστεί όμως ότι η απόφαση **Πένταυκα** αποφασίστηκε πριν από τη ψήφιση του Νόμου περί Ρύθμισης των Περιουσιακών Σχέσεων των Συζύγων (αρ. 232/91). Σε περιπτώσεις όπου η συνεισφορά του συζύγου στην ανέγερση του οικογενειακού σπιτιού είναι ελάχιστη, τότε δεν μπορεί να δημιουργηθεί καταπίστευμα προς όφελος του. (**Μιλτιάδους v. Μιλτιάδους (1982) 1 C.L.R. 797** και **Κωνταντίνου v. Δημοσθένους (1992) 1 A.A.Δ. 621**).»

Σε συνάρτηση με τη σχετική νομολογία, το Εφετείο, ακυρώνοντας την πρωτόδικη απόφαση, έκρινε ότι το σύνολο της μαρτυρίας που έχει γίνει αποδεκτή από το πρωτόδικο Δικαστήριο στοιχειοθετεί τόσο την κοινή πρόθεση όσο και πράξεις της εφεσείουσας που καταλογίζονται εναντίον των δικών της συμφερόντων. Είχε, επομένως, δημιουργηθεί εξ επαγωγής καταπίστευμα αναφορικά με το επίδικο διαμέρισμα προς όφελος της εφεσείουσας και ως εκ τούτου εξέδωσε διάταγμα όπως ο εφεσίβλητος το μεταβιβάσει και το εγγράψει στο όνομα της εφεσείουσας.

Περαιτέρω, στην **St. George's Car Hire Ltd κ.ά. v. 1. Μακεδονίας Γαβριηλίδη κ.ά.**<sup>11</sup> αγοραστές διαμερισμάτων από εταιρεία ανάπτυξης γης διεκδίκησαν περιουσιακά δικαιώματα από τους ιδιοκτήτες του οικοπέδου επί του οποίου αυτά ανεγέρθησαν στη βάση συμφωνίας αντιπαροχής μεταξύ της εταιρείας και των ιδιοκτητών του οικοπέδου. Οι εφεσείοντες (αγοραστές διαμερισμάτων) υποστήριξαν ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι είχε δημιουργηθεί υπέρ τους, τεκμαιρόμενο ή εξ επαγωγής καταπίστευμα. Η θέση τους όμως δεν έγινε δεκτή πρωτοδίκως αφού κρίθηκε ότι δεν υπήρχε περιθώριο για την κατ' επιείκεια δημιουργία είτε εξ επαγωγής εμπιστεύματος είτε ιδιοκτησιακού κωλύματος προς όφελος των αγοραστών και εις βάρος των ιδιοκτητών - εφεσιβλήτων. Οι τελευταίοι με τις ενέργειές τους προάσπιζαν πλήρως τα δικαιώματά τους και απέτρεπαν τη δημιουργία οποιωνδήποτε υποχρεώσεων τους προς όφελος των αγοραστών. Το Εφετείο έκρινε ότι:

«Τα άρθρα 4 και 65 (ΙΕ) του Κεφ. 224, σύμφωνα με την νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου, δεν αποκλείουν την εφαρμογή των αρχών του δικαίου της επιεικείας αναφορικά με τα εξ επαγωγής ή τα καταληκτικά εμπιστεύματα ... Σε κατάλληλες περιπτώσεις και νοουμένου ότι αποδεικνύονται τα αναγκαία στοιχεία είναι δυνατή η διεκδίκηση δικαιωμάτων σε ακίνητη ιδιοκτησία στη βάση τέτοιων εμπιστευμάτων. Το εξ επαγωγής καταπίστευμα ή εμπίστευμα πηγάζει από τους κανόνες της επιεικείας και δημιουργείται ανεξάρτητα από την πρόθεση του ιδιοκτήτη της περιουσίας, σε περιπτώσεις που θα αποτελούσε κατάχρηση εμπιστοσύνης εκ μέρους του να κατακρατεί περιουσία για δικό του όφελος (Δέστε: **Κληρίδης v. Σταυρίδη (1998) 1 A.A.Δ. 527, 530** και **Snell, "Principles of Equity", 15η έκδοση, σελ. 94**).

---

<sup>11</sup> (2006) 1 Α.Α.Δ. 47

Στην υπόθεση **Χριστοφόρου ν. Χριστοφόρου (1998) 1 Α.Α.Δ. 1551** παρατηρήθηκαν και τα εξής:

«Τα απολήγοντα και τα εξ επαγωγής εμπιστεύματα δημιουργούνται ή λειτουργούν ή επιβάλλονται ως θέμα δικαίου (*by operation of Law*). Τα πρώτα δημιουργούνται ή λειτουργούν κατ' εξοχή στη βάση τεκμαιρώμενης από τα περιστατικά της κάθε περίπτωσης πρόθεσης. Τα δεύτερα επιβάλλονται εν όψει διαμορφωθείσας κατάστασης πραγμάτων, ανεξάρτητα από πρόθεση, ρητή ή εξυπακουόμενη. Βλ. *Underhill's Law of Trusts & Trustees*, 13η έκδοση, σελ. 250 κ.επ., *Snell's Equity*, 19η έκδοση, Τόμος 48, παράγραφος 534 κ.επ. και **Χρίστος Κληρίδης ν. Ηροδότου Σταυρίδη**, ανωτέρω). Με αναγνωρισμένη έκφανση τους στην περίπτωση κατά την οποία επιχειρείται η κατακράτηση περιουσίας για ίδιο όφελος με δόλια ή κατά συνείδηση απαράδεκτη εκμετάλλευση ή κατάχρηση νομοθετικών προνοιών ή άλλων θεμελιωδών αρχών δικαίου. Με αποτέλεσμα τη χρησιμοποίηση του Νόμου ως εργαλείου για καταδολίευση (Βλ. **Rochefoucould v. Boustead [1987] 1 Ch. 196**, **Bannister v. Bannister [1948] 2 All E.R. 133**, **Hodgson v. Marks [1971] 2 All E.R. 684**) (Απόφαση Κωνσταντινίδη, Δ..)»

Καταληκτικά, κρίθηκε ότι το δίκαιο της επεικειάς επιβάλλει, υπό τις παρούσες συνθήκες, εξ επαγωγής εμπίστευμα υπέρ των αγοραστών και εμποδίζει τους ιδιοκτήτες από του να προτάξουν τα περιουσιακά τους δικαιώματα και να στερήσουν, με αυτό τον τρόπο, από τους αγοραστές τα δικαιώματα που απέκτησαν, ως δικαιούχοι των διαμερισμάτων που αγόρασαν από την εταιρεία, αλλά και ως τα πρόσωπα που συμπλήρωσαν με έξοδα τους, το όλον έργο, προς όφελος και των ιδιοκτητών της γης. Έστω και αν δεν υπάρχει συμβατική σχέση μεταξύ των ιδιοκτητών της γης και των αγοραστών, το δίκαιο της επεικειάς παρέχει ουσιαστικά περιουσιακά δικαιώματα στους αγοραστές μπροστά στα οποία τα περιουσιακά δικαιώματα των ιδιοκτητών της γης, υποχωρούν.

## 2. Περιουσιακό Κώλυμα: Proprietary Estoppel (περιουσιακός αποκλεισμός)

Ο κανόνας του περιουσιακού κωλύματος, ως μια άλλη προέκταση του γενικού κανόνα του κωλύματος, παρέχει βάση αγωγής στο πρόσωπο προς το οποίο έχει γίνει η σχετική παράσταση, σε αντίθεση προς τα άλλα κωλύματα, τα οποία μπορούν να

χρησιμοποιηθούν ως βάση για υπεράσπιση<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Βλ. Παπακόκκινου κ.α. ν. Δήμου Πάφου (1998) 1 Α.Α.Δ. 2398.

Μπορεί με άλλα λόγια, να χρησιμοποιηθεί όχι μόνο ως ασπίδα, αλλά και ως σπαθί. Αμυντικό κι επιθετικό όπλο.

Απαραίτητη προϋπόθεση για την ύπαρξη περιουσιακού κωλύματος αποτελεί η παράσταση εκ μέρους του ιδιοκτήτη του ακινήτου, προς το πρόσωπο προς το οποίο γίνεται, ότι ο ίδιος αποποιείται δικαιωμάτων του επί του ακινήτου, το δε πρόσωπο προς το οποίο γίνεται η παράσταση μπορεί να θεωρήσει ότι απέκτησε αντίστοιχα δικαιώματα.<sup>13</sup> Στην υπόθεση Ιωαννίδης ν. Ιεράς Μονής Κύκκου και άλλων<sup>14</sup> αναφέρθηκε ότι:

«Απαραίτητη προϋπόθεση για την ύπαρξη, έστω λόγου περί περιουσιακού κωλύματος αποτελεί η παράσταση εκ μέρους του ιδιοκτήτη του ακινήτου προς το πρόσωπο προς το οποίο γίνεται ότι ο ίδιος αποποιείται δικαιωμάτων του επί του ακινήτου. Το δε πρόσωπο προς το οποίο γίνεται η παράσταση μπορεί να θεωρήσει ότι απέκτησε αντίστοιχα δικαιώματα.»

Σύμφωνα με τον *Cheshire and Burn's Modern Law of Real Property*<sup>15</sup> για να αποδειχθεί περιουσιακό κώλυμα πρέπει να συντρέχουν οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (i) Πρέπει να αποδειχθεί κάποια παράσταση ή υπόσχεση από τον Εναγόμενο προς τον Ενάγοντα
- (ii) Η παράσταση ή υπόσχεση πρέπει να είναι προς την κατεύθυνση ότι ο Ενάγοντας θα έχει συμφέρον ή δικαίωμα στη περιουσία του Εναγόμενου.
- (iii) Ο Εναγόμενος να έχει αποδεχθεί τη «λανθασμένη εντύπωση» του Ενάγοντα ότι θα έχει τέτοιο συμφέρον ή δικαίωμα.
- (iv) Κάτω από τις περιστάσεις ο Ενάγοντας λογικά θα εδικαιούτο να ενεργήσει στηριζόμενος και εις ζημία του στη παράσταση/υπόσχεση ή έστω λανθασμένη πεποίθηση.

---

<sup>13</sup> Βλ. Ιωάννης Αντωνίου Χρυσοστόμου ν. Ελένης Χρίστου Αντωνίου Φράγκου κ.ά.(2000) 1 Α.Α.Δ. 622 και Ιωαννίδης Ανδρέας, προσωπικά και ως διαχειριστής της περιουσίας της αποβιώσας Παναγιώτας Χ'Ιωάννου ν. Ιεράς Μονής Κύκκου και Άλλης, (2004) 1 Α.Α.Δ. 760.

<sup>14</sup> *ibid.*

<sup>15</sup> Edward Burn and John Cartwright, *Cheshire and Burn's Modern Law of Real Property* (18<sup>th</sup> edn, OUP 2011) σελ. 909.

- (v) Ο Ενάγοντας έχει όντως ενεργήσει σαν αποτέλεσμα στηριζόμενος στα πιο πάνω.
- (vi) Το δίκαιο της επιείκειας δυνατό να επιτρέψει υπό τας περιστάσεις για επέμβαση για να εμποδίσει τον Εναγόμενο από το να προτάξει το δικό του κατά το Νόμο δικαίωμα στη περιουσία.

Ο καθηγητής *Pettit* επίσης αναλύει τις προϋποθέσεις για την ύπαρξη περιουσιακού κωλύματος ως εξής:<sup>16</sup>

- (i) Ο Ενάγοντας πρέπει να διαπιστωθεί ότι έσφαλλε όσον αφορά τα νομικά δικαιώματά του δηλαδή να πίστευε ότι θα έπαιρνε ιδιοκτησία.
- (ii) Ο Ενάγων πρέπει να έχει ξοδέψει κάποια χρηματικά ποσά ή να προέβη σε κάποια πράξη στη βάση της λανθασμένης διαπίστωσής του.
- (iii) Ο Εναγόμενος πρέπει να γνώριζε τα δικαιώματά του και ότι βρισκόντουσαν σε αντίθεση με αυτά που διεκδικούσε ο Ενάγοντας.
- (iv) Ο Εναγόμενος πρέπει να γνώριζε ότι ο Ενάγων έσφαλλε για τα δικαιώματα του και πίστευε λανθασμένα ότι είχε δικαιώματα.
- (v) Ο Εναγόμενος πρέπει να ενεθάρρυνε τον Ενάγοντα να δαπανήσει λεφτά ή να προβεί στις πράξεις τις οποίες προέβη είτε άμεσα ή μη προχωρώντας με το να διεκδικήσει τα νομικά δικαιώματα του.

Υποστηρίζεται ότι οι πιο πάνω προϋποθέσεις δεν εφαρμόζονται αυστηρά κατ' ανάγκη όπου καταδειχθεί ότι η συμπεριφορά του Εναγομένου ήταν ασυνείδητη,<sup>17</sup> αλλά θα πρέπει να καταδειχθούν τα βασικά στοιχεία σε κάθε περίπτωση της παράστασης ή υπόσχεσης της στήριξης σαν αποτέλεσμα της παράστασης, υπόσχεσης σ' αυτή εις ζημία του Ενάγοντα και να υπάρχει πάντοτε η ασυνείδητη συμπεριφορά εκ μέρους του Εναγομένου.<sup>18</sup> Σε κάθε περίπτωση πρέπει να αποδειχθεί ότι δημιουργήθηκε μία επαρκώς βέβαιη πεποίθηση ότι θα αποκτηθεί περιουσιακό δικαίωμα από τον Ενάγοντα οπότε θα ήταν ενάντια στη συνείδηση ο Εναγόμενος να αρνηθεί τούτο.<sup>19</sup> Όπως επιβεβαιώθηκε στην υπόθεση *Taylor*

<sup>16</sup> *Pettit*, supra, σελ. 206-219.

<sup>17</sup> *Burn and Cartwright*, supra, σελ. 910.

<sup>18</sup> *Ibid* σελ. 911.

<sup>19</sup> *Ibid* σελ. 911-914.

*Fashions Ltd v. Liverpool Victoria Trustees Co Ltd*,<sup>20</sup> το βασικό είναι να διαπιστωθεί κατά πόσον θα ήταν ανεπιεικές για ένα μέρος να αρνηθεί αυτό το οποίο συνειδητά ή ακόμα και χωρίς να το γνωρίζει επέτρεψε ή ενεθάρρυνε κάποιον άλλο να υποθέσει εις ζημία του.

Περαιτέρω, διευκρινίζεται ότι πρέπει να υπάρχει καθαρή και χωρίς αμφιταλαντεύσεις παράσταση την οποία εκείνος ο οποίος την έκανε σκόπευε τον παραλήπτη της να ενεργήσει στη βάση της.<sup>21</sup> Απλή δαπάνη και έξοδα στη περιουσία του Εναγομένου δεν δίδει δικαίωμα στον Ενάγοντα. Πρέπει να υπάρχει σαφής διαβεβαίωση με επαρκή καθαρότητα, π.χ. ενθάρρυνση και πρέπει να υπάρχει σύνδεση μεταξύ των υποσχέσεων επί των οποίων στηρίχθηκε και της συμπεριφοράς η οποία συνιστά ζημία.<sup>22</sup> Όπως, επιβεβαιώνει η Βουλή των Λόρδων στην απόφαση *Yeoman's Row Management Ltd and Another v. Cobbe*<sup>23</sup> το περιουσιακό κώλυμα απαιτεί καθαρότητα του αντικειμένου του κωλύματος, δηλαδή αυτού που κωλύεται κάποιος να επικαλεστεί και καθαρότητα ως προς το συμφέρον στην υπό αναφορά περιουσία.<sup>24</sup>

Το κριτήριο είναι αντικειμενικό. Δηλαδή δεν είναι ανάγκη να αποδειχθεί ότι ο Εναγόμενος υποκειμενικά ομιλούντες είχε πρόθεση ο Ενάγοντας να κατανοήσει τη δήλωση. Εάν είναι κατανοητό από τους διαδίκους ότι αυτή ήταν η πρόθεση τότε θα θεωρηθεί ότι η παράσταση ήταν επαρκώς καθαρή. Όμως σε κάθε περίπτωση πρέπει από τις περιστάσεις να προκύπτει η παράσταση.

Όσον αφορά στη ζημία του ενάγοντα, θα πρέπει να αποδειχθεί επαρκής ζημία (*detriment*).<sup>25</sup> Όπου υπάρχει μαρτυρία ότι έγινε παράσταση η οποία μπορούσε να επηρεάσει τον αποδέκτη της και έγινε με τη πρόθεση να τον επηρεάσει, το βάρος μετατοπίζεται στους ώμους του Εναγομένου να αποδείξει ότι ο Ενάγοντας δεν στηρίχθηκε στη παράσταση, υπόσχεση. Πρέπει να αποδειχθεί κάποια δαπάνη ή

<sup>20</sup> [1981] 1 All ER 897. Βλ. επίσης Pettit, *supra*, σελ. 207.

<sup>21</sup> Burn and Cartwright, *supra*, σελ. 913.

<sup>22</sup> Pettit, *supra*, σελ. 208.

<sup>23</sup> [2008] UKHL 55.

<sup>24</sup> Pettit, *supra*, σελ. 209.

<sup>25</sup> *Ibid* σελ. 914-916.

άλλη ζημία και να αποδειχθεί επίσης επαρκής σύνδεση μεταξύ της ζημίας και της στήριξης σε αυτή αλλά και στο διεκδικούμενο δικαίωμα.<sup>26</sup> Σε κάθε περίπτωση το Δικαστήριο πρέπει να θεωρήσει ότι θα ήταν ανεπιεικές να στερήσει τον Ενάγοντα του δικαιώματος που πίστευε ότι είχε ή θα αποκτούσε. Παρόλο ότι δεν είναι ανάγκη η ζημιά να είναι υπό μορφή δαπάνης στην περιουσία, μπορεί να είναι κάτι άλλο ουσιαστικό (*substantial*).<sup>27</sup>

Όσον αφορά στη θεραπεία την οποία δυνατόν να αποδώσει το Δικαστήριο, να αναφερθεί καταρχάς ότι θα πρέπει να αποδειχθεί η έκταση του δικαιώματος κατά το δίκαιο της επιείκειας και στη συνέχεια η αρμόζουσα θεραπεία.<sup>28</sup> Μπορεί να αποδοθεί π.χ. αρνητικής φύσεως προστασία όπως για παράδειγμα να εμποδιστεί ο δικαιούχος από του να ανακαλέσει μία άδεια ή μπορεί να αποδοθεί θετικής φύσεως θεραπεία με την οποία να διαταχθεί η μεταβίβαση της περιουσίας ή μπορεί να αποδοθούν άλλης φύσεως περιουσιακά δικαιώματα στον Ενάγοντα ή να δοθεί αποζημίωση για την δαπάνη η οποία έγινε.

Στην απόδοση θεραπείας λαμβάνεται υπόψη ότι η θεραπεία δεν μπορεί να είναι δυσανάλογη με το αίτημα για απόδοση δικαιοσύνης. Μπορεί να διαταχθεί απλή κατοχή<sup>29</sup> ή αποζημίωση.<sup>30</sup> Η προσδοκία του Ενάγοντα σε συνδυασμό με την αξία της στήριξης στη παράσταση και κατά πόσον η θεραπεία θα ήταν δυσανάλογη υπό τας περιστάσεις, είναι πολύ σημαντικά κριτήρια για την άσκηση της διακριτικής ευχέρειας του Δικαστηρίου. Όπου η προσδοκία είναι αβέβαιη ή υπερβολική και ή δυσανάλογη με τη ζημία που ο Ενάγοντας υπέστη μπορεί να δοθεί περιορισμένης φύσεως θεραπεία.<sup>31</sup>

Στην Αγγλική υπόθεση *Crabb v. Arun District Council*,<sup>32</sup> ο ενάγων ήταν ιδιοκτήτης ενός χωραφιού δίπλα από το οποίο περνούσε ένας δημόσιος δρόμος. Ο ενάγων

---

<sup>26</sup> Ibid σελ. 916.

<sup>27</sup> Pettit, supra, σελ. 212.

<sup>28</sup> Burn and Cartwright, supra, σελ. 916-919.

<sup>29</sup> Pettit, supra, σελ. 214.

<sup>30</sup> Ibid. σελ. 216.

<sup>31</sup> Burn and Cartwright, supra, σελ. 917-919.

<sup>32</sup> (1975) 3 ALL ER 865.

ήθελε διέξοδο προς το δρόμο και ο εκτιμητής του Δημοτικού Συμβουλίου της Τοπικής Αρχής τον άφησε να πιστέψει ότι θα του παρεχόταν διέξοδος και προς τούτο ο εκτιμητής άφησε ένα άνοιγμα προς το δρόμο. Ο ενάγων με βάση τις πιο πάνω διαβεβαιώσεις του εκτιμητή προέβηκε σε ανάλογες ενέργειες. Αργότερα το Δημοτικό Συμβούλιο έκλεισε το δρόμο και αρνήθηκε να του δώσει διέξοδο. Το Δικαστήριο βρήκε ότι ο ιδιοκτήτης είχε αποκτήσει δικαίωμα προσπέλασης προς το δρόμο.

Η πιο πάνω απόφαση υιοθετήθηκε και στην Κύπρο. Στην υπόθεση *Stylianou v. Papacleonoulou*<sup>33</sup> η πέμπτη εφεσείουσα συμφώνησε το 1951 να πωλήσει στους εφεσιβλήτους το υπ' αριθμό 29 τεμάχιο αλλά εκ λάθους αντί να τους μεταβιβάσει το υπ' αριθμό 29 τεμάχιο τους μεταβίβασε το υπ' αριθμό 119 τεμάχιο. Ο α' εφεσίβλητος αφού πήρε κατοχή του κτήματος προέβηκε σε αρκετές επιδιορθώσεις, τις οποίες συνέχισε αργότερα και ο γαμπρός του (β' εφεσίβλητος) όταν το κτήμα μεταβιβάστηκε ως προίκα στην κόρη του α' εφεσιβλήτου, με αποτέλεσμα η τιμή του κτήματος να αυξηθεί σημαντικά. Το 1971 κατά την πληρωμή των φόρων ανακαλύφθηκε το λάθος και οι εφεσίβλητοι καταχώρησαν μια αγωγή ζητώντας διόρθωση της λανθασμένης μεταβίβασης (rectification). Το Επαρχιακό Δικαστήριο αφού αποδέχθηκε την εκδοχή των εφεσιβλήτων εξέδωσε διάταγμα διόρθωσης του λάθους. Στην έφεση που ασκήθηκε αργότερα από τους εφεσείοντες το Ανώτατο Δικαστήριο αποφάνθηκε ότι αν και η απόφαση ήταν ορθή, η δικαίωση των εφεσιβλήτων μπορούσε να βασιστεί στον κανόνα του Περιουσιακού κωλύματος αφού θα ήταν τρομερά άδικο να επιτραπεί στους εφεσείοντες να εκμεταλλευτούν τις βελτιώσεις που είχαν επιφέρει στο κτήμα οι εφεσίβλητοι. Στη σχετική απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου τονίστηκε ότι:

*"Μέχρι την απόφαση Crabb v. Arun District Council ήταν συζητήσιμο κατά πόσο ο αποκλεισμός λόγω υποσχέσεων μπορούσε να δημιουργήσει αχώριστο δικαίωμα. Η άποψη που επικρατούσε ήταν ότι μπορούσε να προβληθεί ως ασπίδα αλλά όχι όμως να χρησιμοποιηθεί ως ξίφος για τη διεκδίκηση δικαιωμάτων από το πρόσωπο στο οποίο δόθηκαν οι υποσχέσεις. Στην υπόθεση Crabb το Εφετείο βρήκε ότι δεν υπήρχε δικαίωμα ή εσωγενής ανάγκη για ένα τέτοιο περιορισμό και διακήρυξε ότι κάτω από τις κατάλληλες*

---

<sup>33</sup>supra.

συνθήκες μπορεί να γίνει επίκληση του κανόνα για τη διεκδίκηση περιουσιακών απαιτήσεων ... Κατά τη γνώμη μας ο περιουσιακός αποκλεισμός αποτελεί μέρος των κανόνων της επιείκειας και ως τέτοιος εφαρμόζεται στην Κύπρο σύμφωνα με το άρθρο 29(1)(γ) του περί Δικαστηρίων Νόμου 14/60”.

Επιπλέον, στην υπόθεση Λοΐζου Παναγιώτα Δημητρίου ν. Αντώνη Δήμου Αντωνίου,<sup>34</sup> τα πραγματικά γεγονότα είχαν ως εξής: Κατόπιν συνοριακών διαφορών που προέκυψαν μεταξύ των διαδίκων, προέκυψε ότι υπήρχε επέμβαση στο κτήμα της εφεσείουσας, η οποία συμφώνησε να παραχωρήσει στον εφεσίβλητο την ιδιοκτησία του έναντι ανταλλάγματος ενός χρηματικού ποσού. Αργότερα, η διαφορά αναζωπυρώθηκε και μετά από χωρομετρική εργασία διαπιστώθηκε πως η επέμβαση στο κτήμα της εφεσείουσας ήταν μεγαλύτερη από ότι είχε θεωρηθεί προηγουμένως, με αποτέλεσμα η τελευταία να αποσύρει προφορικά την προαναφερθείσα συγκατάθεσή της και να επιστρέψει το εν λόγω ποσό. Συνεπεία των πιο πάνω, η εφεσείουσα καταχώρισε αγωγή ζητώντας την έκδοση διατάγματος για να σταματήσει η επέμβαση, να κατεδαφίσει ο εφεσίβλητος την οικοδομή σε όση έκταση βρισκόταν στη δική της γη, και να «μετακινήσει» τα δέντρα που είχε φυτεύσει εκεί. Το πρωτόδικο Δικαστήριο αποφάνθηκε ότι η εφεσείουσα είχε αποδεχθεί την κατάσταση με τη συμπεριφορά της και άφηνε ξεκάθαρα να νοηθεί ότι δεν ενδιαφερόταν για την παράδοση σ' αυτή του διαφιλονικούμενου μέρους του κτήματός της και ότι θα ήταν ευχαριστημένη και με χρηματική ικανοποίηση της. Εμποδίζετο με άλλα λόγια από του περιουσιακό κώλυμα το οποίο δημιουργήθηκε στην εν λόγω περίπτωση, το οποίο δεν της επέτρεπε να επιμένει στην ανάκτηση του επίδικου μέρους γης. Την κατάληξη αυτή επικύρωσε και το Ανώτατο Δικαστήριο, αναφέροντας τα εξής:

*«Προέκυπτε εν προκειμένω περιουσιακό κώλυμα το οποίο δεν επέτρεπε στην εφεσείουσα να επιμείνει στην ανάκτηση του επίδικου μέρους γης. Το κριτήριο δεν είναι το κατά πόσο η εφεσείουσα γνώριζε ή όχι ποια ήταν κτηματολογικώς η πραγματική κατάσταση σε σχέση με τα δικαιώματα της. Αυτό εξετάστηκε στην υπόθεση Taylor Fashions Ltd v. Liverpool Victoria Trustees Co [1981] 1 All E.R. 897, όπου αναφέρθηκε ότι εκείνο που*

<sup>34</sup> (2007) 1 Α.Α.Δ. 1035. Μεταγενέστερα, το Ανώτατο Δικαστήριο διέκρινε τα γεγονότα της Λοΐζου από αυτά στη Δημητρίου Άννα και άλλες ν. Νίκου Θεωρή Ξανδρή, supra, όπου και κρίθηκε ότι δεν πληρούνταν οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή του το περιουσιακού κώλυματος. Βλ. επίσης Σοφοκλέους Ανδρέας Μιχαλάκη και άλλη ν. Παύλου Ηλία Παύλου, (2012) 1 Α.Α.Δ. 2047

*ενδιαφέρει είναι μόνο το κατά πόσο θα ήταν, κάτω από τις περιστάσεις της συγκεκριμένης περίπτωσης, άδικο να επωφεληθεί ο ιδιοκτήτης από ό,τι κατά τον ουσιώδη χρόνο, αποτελούσε και για τον ίδιο και για την άλλη πλευρά κοινή κατάσταση πραγμάτων ασχέτως του αν προέκυπτε από λάθος. Δηλαδή, εκείνο που αποβαίνει κρίσιμο είναι το κατά πόσο θα ήταν ή όχι άδικο να αναιρεθεί η βάση - η εκ των υστέρων αποδειχθείσα λανθασμένη - επί της οποίας είχαν ενεργήσει οι ενδιαφερόμενοι».*

Ο Εναγόμενος είχε ενεργήσει καλόπιστα και όταν κτίστηκε η πρώτη οικοδομή η Ενάγουσα αποδέχθηκε τη κατάσταση, κτίστηκε και δεύτερη οικοδομή την οποία αποδέχθηκε η Ενάγουσα και με τη συμπεριφορά της άφησε ξεκάθαρα να νοηθεί ότι δεν επέμενε και ούτε ενδιαφερόταν για τη παράδοση σε αυτή του διαφιλονικούμενου μέρους. Θα ήταν ευχαριστημένη και με χρηματική ικανοποίηση. Θα ήταν άδικο να επωφεληθεί η Ενάγουσα το ιδιοκτησιακό της καθεστώσ. Υπό τας περιστάσεις όμως έπρεπε να γίνει και μία οικονομική ρύθμιση για αντιστάθμιση της απώλειας για να διατηρηθεί η ισορροπία μεταξύ των εμπλεκομένων. Έπρεπε ουσιαστικά να αποζημιωθεί η Ενάγουσα για την αξία της απώλειας της περιουσίας της.

Τέλος, στην Δημητρίου ν. Ξανδρή,<sup>35</sup> κρίθηκε ότι ο ιδιοκτήτης της γης δεν είχε συγκατατεθεί στην επέμβαση άρα δεν ετίθετο θέμα περιουσιακού κωλύματος.

### 3. Ειδική Εκτέλεση πωλητηρίων εγγράφων

Το Κεφ. 232 καταργήθηκε με τον περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμος του 2011 (81(I)/2011). Ο νέος νόμος θεσπίστηκε για να αντιμετωπιστούν προβλήματα που δημιουργήθηκαν από την εφαρμογή του Κεφ. 232 όπως τροποποιήθηκε με τις βελτιώσεις που επήλθαν.

Σύμφωνα πλέον με το νέο Νόμο 81(I)/2011 όπως τροποποιήθηκε από τους νόμους 28(I)/2012 και 48(I)/2017, και με το νέο άρθρο 3, οι προϋποθέσεις για την απόδοση της θεραπείας ειδικής εκτέλεσης έχουν αλλάξει ριζικά. Κατ' αρχάς για να δύναται να εκδοθεί διάταγμα ειδικής εκτέλεσης θα πρέπει να προηγηθεί η κατάθεση του

---

<sup>35</sup> Supra

πωλητηρίου εγγράφου στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο από οιονδήποτε των συμβαλλομένων. Απαγόρευση με συμβατικό όρο είναι άκυρη, άρθρο 3(1) και 3(2).

Πέραν των πιο πάνω, η αγωγή εγείρεται εντός της περιόδου παραγραφής για παράβαση σύμβασης, άρθρο 6(1). Αν η σύμβαση δεν έχει κατατεθεί ή είναι προφορική, εάν το δικαστήριο κρίνει τούτο δίκαιο και εύλογο υπό τας περιστάσεις και δεν επηρεάζονται δικαιώματα τρίτων μπορεί να προχωρήσει με ειδική εκτέλεση, άρθρο 6(2). Εκδίδοντας διάταγμα ειδικής εκτέλεσης το δικαστήριο δύναται να το συνοδεύσει με αναγκαίους όρους και με διάταγμα για να συμπληρωθεί η μεταβίβαση και εγγραφή στο όνομα του πωλητή, άρθρο 7.

Πρόσωπο το οποίο εξασφάλισε δικαστικό διάταγμα αποτείνεται στο αρμόδιο επαρχιακό κτηματολογικό γραφείο για εγγραφή παρουσιάζοντας το διάταγμα ή επίσημο αντίγραφο του, άρθρο 8.

Το δικαίωμα για ειδική εκτέλεση παύει αν οποιοδήποτε πρόσωπο που εξασφάλισε το διάταγμα δεν λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα για να καταστεί δυνατή η διενέργεια της εγγραφής εντός ενός έτους από την ημερομηνία του διατάγματος εκτός αν η περίοδος ισχύος του διατάγματος ανανεωθεί με διάταγμα του δικαστηρίου από έτους εις έτος όπου κρίνεται τούτο δίκαιο και εύλογο υπό τας περιστάσεις. Η αίτηση πρέπει να καταχωρείται πριν την λήξη του διατάγματος. Η πρόνοια αυτή αφορά τα διαβήματα που πρέπει να ληφθούν για την εγγραφή της ακίνητης ιδιοκτησίας και όχι του διατάγματος, άρθρο 9.

Το άρθρο 11 του νόμου προνοεί για συμβάσεις εκχώρησης εξασφάλισης πωλητηρίων εγγράφων. Σύμβαση εκχώρησης μπορεί να κατατεθεί στο κτηματολόγιο αν η σύμβαση είναι κατατεθειμένη ήδη στο κτηματολόγιο και δίδονται τα απαραίτητα στοιχεία που προνοεί η νομοθεσία.

Το άρθρο αφορά συμβάσεις εκχώρησης εξασφάλισης που σύμφωνα με το άρθρο 2 συμπεριλαμβάνουν γραπτή συμφωνία μεταξύ του αγοραστή σε ισχύουσα σύμβαση (εκχωρητή) και τρίτου προσώπου (εκδοχέα) με την οποία εκχωρούνται από τον εκχωρητή στον εκδοχέα δικαιώματα του εκχωρητή με βάση τη σύμβαση για σκοπούς εξασφάλισης χρηματικής υποχρέωσης. Το άρθρο 11 προνοεί για τις

επιπτώσεις της κατάθεσης της σύμβασης η οποία επενεργεί σαν επιβάρυνση. Περαιτέρω προνοεί για την διαδικασία απόσυρσης, για τον τερματισμό της κλπ.

Σημαντική είναι και η πρόνοια του άρθρο 12 του νέου νόμου, το οποίο προνοεί ότι το δικαστήριο δύναται κατόπιν σχετικής αίτησης να επιτρέψει την κατάθεση σύμβασης ή την έγερση αγωγής για ειδική εκτέλεση για συμβάσεις οι οποίες παραμένουν σε ισχύ και συνομολογήθηκαν σε οποιοδήποτε χρόνο έστω και αν έχει παρέλθει η προβλεπόμενη για τον σκοπό αυτό χρονική περίοδος σύμφωνα με τις διατάξεις του νέου νόμου ή ακόμη και αν η προθεσμία κατάθεσής τους σύμφωνα με τις διατάξεις του καταργηθέντος νόμου όταν κρίνει τούτο δίκαιο και εύλογο για την προστασία του αγοραστή.

Σύμφωνα με το άρθρο 15, ο πωλητής περιορίζεται στην διεκδίκηση αποζημιώσεων σε περίπτωση άρνησης καταβολής του τιμήματος αγοράς.

Στο άρθρο 16 γίνονται κάποιες μεταβατικές ρυθμίσεις όπως π.χ. ότι, πωλητήρια έγγραφα, πριν την έναρξη του νέου νόμου, μπορούν να κατατεθούν εντός προθεσμίας έξι μηνών από την ημερομηνία έναρξης ισχύος του νόμου ο οποίος να σημειωθεί ότι σύμφωνα με το άρθρο 17 τέθηκε σε εφαρμογή τρεις μήνες μετά την δημοσίευσή του στην επίσημη εφημερίδα.

Περαιτέρω οι πρόνοιες του νόμου εφαρμόζονται και σε σχέση με συμβάσεις που ήταν ήδη κατατεθειμένες στο κτηματολόγιο ή οι οποίες θα κατατεθούν δυνάμει του νέου νόμου. Παράταση των έξι μηνών για παράταση από την εφαρμογή του νόμου δόθηκε και με τροποποίηση με το νόμο 32(Ι)/2012. Δόθηκε περαιτέρω παράταση έξι μηνών από την ημερομηνία έναρξης ισχύος του νόμου 2012. Ο νέος νόμος εφαρμόζεται και σε αγωγές που εκκρεμούν κατά την εφαρμογή του νόμου και αφορούσαν τον παλαιό νόμο.

#### Ειδική Εκτέλεση στη Νομολογία των Κυπριακών Δικαστηρίων

(α) Η νομολογία επί Αγγλοκρατίας και η φιλοσοφία της ειδικής εκτέλεσης

Μία από τις θεραπείες που αναγνωρίζει το δίκαιο της επιείκειας όπως εφαρμόστηκε στην Κύπρο στις αρχές του περασμένου αιώνα αφορά την θεραπεία της ειδικής εκτέλεσης των συμβάσεων.

Το κοινό δίκαιο δε μπορούσε να αποδώσει πλήρη δικαιοσύνη στις περιπτώσεις όπου διαπιστώνετο παράβαση σύμβασης. Πέραν από αποφάσεις αναγνωριστικών δικαιωμάτων απορρεόντων από τη σύμβαση, το κοινό δίκαιο μπορούσε να αποδώσει αποζημιώσεις για να αποκαταστήσει τη ζημία. Υπήρχαν όμως περιπτώσεις όπου η αποζημίωση σαν μέτρο αποκατάστασης δεν ικανοποιούσε το αίσθημα δικαίου. Το κενό αυτό ήρθε να συμπληρώσει το δίκαιο της επιείκειας μέσα από την απόδοση της θεραπείας της ειδικής εκτέλεσης. Ουσιαστικά κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις αναγνώριση δικαιώματος στον διάδικο να επιμένει στην εφαρμογή των συμφηθέντων κάτι το οποίο διασφαλιζέτο με διάταγμα απευθυνόμενο προς το ν αντισυμβαλλόμενο παραβάτη των συμβατικών υποχρεώσεών του να εφαρμόσει και να ακολουθήσει τα όσα είχε συμφωνήσει. Το διάταγμα αυτού του τύπου κατέστη γνωστό σαν διάταγμα ειδικής εκτέλεσης (*specific performance*).

Στην απόφαση ***Chacalli v. Kallourena***,<sup>36</sup> που είδαμε και πιο πάνω, τα γεγονότα είχαν ως εξής. Έγινε προφορική συμφωνία για την πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας τύπου *arazi mirie* και απεφασίσθη ότι προφορική συμφωνία δυνατόν να συνιστά έγκυρη συμφωνία για παράβαση της οποίας αγωγή για αποζημιώσεις μπορεί να καταχωρηθεί. Η συμφωνία αυτή καθ' εαυτή δεν δίδει δικαίωμα δια κατοχή δεδομένου ότι εκλείπει ένα ουσιαστικό στοιχείο δηλαδή συγκατάθεσή του κτηματολογικού λειτουργού. Όμως αυτό δεν σημαίνει ότι δεν αποκτώνται αμοιβαία δικαιώματα και υποχρεώσεις. Εάν η συγκατάθεση δεν δοθεί τότε οι συμβαλλόμενοι αποδεσμεύονται. Όπου όμως ένας εκ των συμβαλλομένων εκ προθέσεως αρνείται να εκπληρώσει την υποχρέωσή του και ότι συμφώνησε δηλαδή να προσέλθει ενώπιον του κτηματολογικού λειτουργού δια να λάβει τα απαραίτητα διαβήματα για την εξασφάλιση της συγκατάθεσης και να δηλώσει ότι συμφώνησε να αγοράσει την ακίνητη ιδιοκτησία, ο Ενάγων δικαιούται σε αποζημιώσεις για παράβαση της συμφωνίας. Δεν δικαιούται όμως σε ειδική εκτέλεση δυνάμει του *Sales of Land Law* (1885), άρθρα 7 – 9, που ίσχυε στη Κύπρο τότε.

Η επόμενη σημαντική απόφαση που αφορούσε διάταγμα ειδικής εκτέλεσης και την σχέση του διατάγματος ειδικής εκτέλεσης με πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας είναι η υπόθεση *Iordanou v. Anyftos*<sup>37</sup>. Σε σχέση με πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας θεσπίστηκε από τα πρώτα χρόνια της Αγγλοκρατίας το 1885 ο Νόμος περί Πώλησης

---

<sup>36</sup> iii, C.L.R., 246

<sup>37</sup> (1959-1960) 24, C.L.R., 97

Ακίνητης Ιδιοκτησίας του 1885 (Sales of Land) Law (1885). Εν συνεχεία, θεσπίστηκε ο Νόμος περί Πωλήσεων Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Ειδική Εκτέλεση) Νόμος, Κεφ. 232, νόμοι οι οποίοι καθόριζαν την διαδικασία και προϋποθέσεις ειδικής εκτέλεσης συμβάσεων πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας.

Με δεδομένο ότι το νομικό πλαίσιο κατοχύρωσης δικαιωμάτων σε ακίνητη ιδιοκτησία εδράζεται πάνω στην ύπαρξη κτηματολογίου και την καταχώρηση της χωρομετρικής εργασίας που εισήγαγαν οι Άγγλοι στη Κύπρο στη βάση της οποίας ακολούθησε εγγραφή όλης σχεδόν της ακίνητης ιδιοκτησίας στην Κύπρο, ήταν σαφές ότι, δικαιώματα και απαιτήσεις σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία που απορρέουν από πωλητήριο έγγραφο θα έπρεπε να καταχωρούνται στο κτηματολογικό μητρώο έτσι που να καθίσταται γνωστό σε έρευνα των ενδιαφερομένων ότι συγκεκριμένη ακίνητη ιδιοκτησία υπόκειται σε πωλητήριο έγγραφο και τούτο προς διασφάλιση των ενδιαφερομένων και επηρεαζομένων από τυχόν πράξεις σε σχέση με την ακίνητη ιδιοκτησία. Ο αγοραστής προκειμένου να εξασφαλίσει κατοχύρωση των δικαιωμάτων του όπως απορρέουν από πωλητήριο έγγραφο και να δικαιούται σε περίπτωση άρνησης του πωλητή να εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις κατέστη υπόχρεος να καταθέτει το πωλητήριο έγγραφο σε τακτή προθεσμία η οποία καθορίστηκε σε περίοδο έξι μηνών στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο. Η εγγραφή αποτελούσε προϋπόθεση έκδοσης διατάγματος ειδικής εκτέλεσης στην απουσία της οποίας το Δικαστήριο δεν είχε δικαίωμα να προχωρήσει στην έκδοση διατάγματος.

Επιπρόσθετα με βάση τη νομοθεσία η τυχόν αγωγή για εξασφάλιση δικαιώματος ειδικής εκτέλεσης έπρεπε να καταχωρηθεί και πάλιν μέσα σε τακτή προθεσμία δύο μηνών ούτως ώστε να αποφεύγεται η εσαεί δέσμευση του ακινήτου προς όφελος του αγοραστή. Με αυτό τον τρόπο το κτηματολογικό μητρώο απέδιδε προς τα έξω την ορθή εικόνα σε σχέση με τη συγκεκριμένη ακίνητη περιουσία ούτως ώστε ενδιαφερόμενοι να γνώριζαν εκ των προτέρων και προτού προβούν σε οποιαδήποτε πράξεις που αφορούν την ακίνητη ιδιοκτησία να γνωρίζουν την δέσμευση του ιδιοκτήτη της ιδιοκτησίας σε σχέση με τη συγκεκριμένη ακίνητη ιδιοκτησία.

Έτσι, δανειστές ή και τρίτοι πιθανοί αγοραστές αλλά και πιστωτές του ιδιοκτήτη όπως και τρίτοι με τυχόν απαιτήσεις σε σχέση με την ακίνητη ιδιοκτησία να γνώριζαν μέσω μιας απλής έρευνας στο κτηματολογικό μητρώο σε σχέση με την ακίνητη ιδιοκτησία εγγεγραμμένη στο όνομα του ιδιοκτήτη εκ των προτέρων τις υποχρεώσεις τις οποίες ο πωλητής ανέλαβε έναντι του αγοραστή του ακινήτου. Αυτό ήταν και είναι το ιδιαίτερο χαρακτηριστικό γνώρισμα προσαρμογής του Δικαίου της Επιείκειας σε σχέση με την έκδοση διαταγμάτων ειδικής εκτέλεσης στην Κύπρο για ακίνητη περιουσία. Βλέπουμε εδώ το Δίκαιο της Επιείκειας όπως εφαρμόζεται από την αγγλική παράδοση και νομολογία να προσαρμόζεται στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του συστήματος εγγραφής της ακίνητης ιδιοκτησίας και τήρησης μητρώου όλης της ιδιοκτησίας στη Κύπρο.

Τα διατάγματα ειδικής εκτέλεσης βεβαίως δεν αφορούσαν και δεν αφορούν μόνο ακίνητη ιδιοκτησία και πωλητήρια έγγραφα. Διάταγμα ειδικής εκτέλεσης μπορεί να εκδοθεί σε ένα μεγάλο φάσμα συμβατικών υποχρεώσεων άσχετο με πωλητήρια έγγραφα ακίνητης ιδιοκτησίας όπως παραδείγματος χάριν σε πωλητήρια έγγραφα μετοχών ή κινητής εν γένει ιδιοκτησίας. Σε αυτές τις περιπτώσεις νομοθετικά η ρύθμιση γίνεται με το άρθρο 76 του κεφ. 149 του περί Συμβάσεων Νόμου το οποίο προνοεί ως εξής:

76 (1) Η σύμβαση είναι δεκτική ειδικής εκτέλεσης από το Δικαστήριο αν –

(α) δεν είναι άκυρη δυνάμει του Νόμου αυτού ή οποιουδήποτε άλλου νόμου ή

(β) είναι γραπτή, ή

(γ) υπογράφεται στο τέλος αυτής από το πρόσωπο που φέρει το βάρος αυτής ή

(δ) το Δικαστήριο κρίνει, ενόψει όλων των περιστάσεων, ότι η επιβολή ειδικής εκτέλεσης της σύμβασης δεν θα ήταν παράλογη ή άλλως πως ανεπιεικής ή πρακτικά ανεφάρμοστη

(2) Οι διατάξεις του άρθρου αυτού, δεν επηρεάζουν την ειδική εκτέλεση συμβάσεων πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας δυνάμει των διατάξεων του περί Πωλήσεων Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου ή οποιασδήποτε τροποποίησης αυτού.

Μέσα στο πλαίσιο αυτό η υπόθεση ***Jordanou v. Anyftos (1959-1960)***<sup>38</sup> ξεκαθάρισε ότι το διάταγμα ειδικής εκτέλεσης είναι δυνατόν να εκδοθεί δυνάμει του περί Πώλησης Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Ειδική Εκτέλεση Νόμος) Κεφ. 232, (Sale of Land (Specific Performance) Law, Κεφ. 232 και μόνο. Οι πρόνοιες του άρθρου 76 του Κεφ. 149 δεν εφαρμόζονται σε συμβάσεις πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας.

(β) Η νομολογία επί ανεξαρτησίας

Στην υπόθεση ***Georgiades and Another v. Patsalides and Another***<sup>39</sup>, κρίθηκε ότι οι συμβάσεις για προίκα, που ίσχυαν τότε, είναι δεκτικές ειδικής εκτέλεσης.

Στην απόφαση ***Avgousti v. Papadamou and Another***<sup>40</sup>, εξετάσθηκαν οι πρόνοιες του περί Συμβάσεων Νόμου (Contract Law) Cap 149, Άρθρα 76(I) και 76(II) και αποφασίστηκε ότι οι πρόνοιες του άρθρου 76(I) δεν έχουν εφαρμογή σε συμβάσεις για πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας για τις οποίες γίνεται ρητή πρόνοια στον προαναφερθέντα νόμο κεφ. 232.

Στην απόφαση ***Xenopoulos v. Makrides***<sup>41</sup>, ειδική εκτέλεση σύμβασης πώλησης ακινήτου είναι δυνατόν να εκδοθεί μόνο δυνάμει το Sale of Land (Specific

Performance) Law, Κεφ. 232, νοουμένου ότι τηρούνται όλες οι προϋποθέσεις του άρθρου 2 του Νόμου. Το άρθρο 76(1) του περί Συμβάσεων Νόμου, Κεφ. 149, δεν ισχύει εν γένει σε σχέση με συμβόλαια πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας.

---

<sup>38</sup>(1959-1960) 24, C.L.R., 97

<sup>39</sup> (1959-1960) 24 C.L.R., 275

<sup>40</sup> (1968)1 C.L.R., 66

<sup>41</sup> (1969) 1 C.L.R. 488

Στην ***Hadji Yiannis v. Attorney-General*** <sup>42</sup>, παρέμεινε ανοικτό το ερώτημα κατά πόσον χωρεί ειδική εκτέλεση ορτιον πρώτου δικαιώματος για την αγορά γης δυνάμει σύμβασης ενοικίασης σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 76 του Contract Law Κεφ. 149.

Στην ***Beit v. Papa and Another*** <sup>43</sup>, εξετάστηκαν οι πρόνοιες του άρθρου 2 του Sale of Land (specific performance) Law, Cap 232.

Στην υπόθεση ***Protopapa Stephanos v. Zina Christian Gunther and Another*** <sup>44</sup> διαπιστώθηκε ότι οι προϋποθέσεις του Νόμου δεν πληρούντο συνεπώς η θεραπεία περιορίζεται στις αποζημιώσεις.

Στην ***Kalisperas v. HjiStylainou*** <sup>45</sup> κρίθηκε δυνατή η πώληση εξ αδιαιρέτου ½ μεριδίου σε ακίνητη ιδιοκτησία και συνεπώς μπορούσαν να εφαρμοστούν οι πρόνοιες του Νόμου για την ειδική εκτέλεση.

Στην ***Christodoulou v Marathefti*** <sup>46</sup>, κρίθηκε ότι, μη συμμόρφωση με τις πρόνοιες του Νόμου Sale of Land (Specific Performance) Law, Cap. 232, καθιστά αδύνατη την έκδοση ειδικής εκτέλεσης και η θεραπεία περιορίζεται στις αποζημιώσεις.

Στην ***Adamou v. Kitsiou*** <sup>47</sup>, το Δικαστήριο εξέτασε το ενδεχόμενο ειδικής εκτέλεσης προφορικής συμφωνίας και όπου η ακίνητη ιδιοκτησία έπαυσε να είναι εγγεγραμμένη

επ' ονόματι του πωλητή. Το Δικαστήριο έκρινε ότι δεν υπήρξε συμμόρφωση με τις πρόνοιες του Sale of Land (Specific Performance) Law Cap 232.

---

<sup>42</sup> (1970) 1 C.L.R. 32

<sup>43</sup> (1971) 1 C.L.R. 172

<sup>44</sup> (1974) 10 J.S.C. 981,

<sup>45</sup> (1974) 1 J.S.C. 78

<sup>46</sup> (1975) 3 JSC 341

<sup>47</sup> (1978) 1 JSC 12 (D.Ct.)

Υπό τας περιστάσεις, δεν ήταν δυνατή η έκδοση διατάγματος ειδικής εκτέλεσης. Ο κανόνας ότι, οι αποζημιώσεις καθορίζονται ως κατά την ημέρα εκδίκασης της υπόθεσης, όπου δεν εκδίδεται διάταγμα για ειδική εκτέλεση, ισχύει όπου κατά την άσκηση της διακριτικής ευχέρειας του Δικαστηρίου δεν εκδίδεται διάταγμα ειδικής εκτέλεσης και όχι όπως την προκειμένη περίπτωση. Ήταν αδύνατο για το Δικαστήριο να εκδώσει τέτοιας φύσης διάταγμα.

Στην ***Constantinides v. Loucaidou***<sup>48</sup> το Επαρχιακό Δικαστήριο αποφάσισε ότι οι προϋποθέσεις του Νόμου Sale of Land (Specific Performance) Law Cap 233 δεν τηρούντο οπότε ήταν αδύνατη η έκδοση διατάγματος για ειδική εκτέλεση και υπό τας περιστάσεις οι αποζημιώσεις ήταν η μόνη θεραπεία.

Στην η ***Saab & Another v. Holy Monastery Ay. Neofytos***<sup>49</sup> αποφασίστηκε ότι η ύπαρξη ξεχωριστής εγγραφής της ακίνητης ιδιοκτησίας, αντικείμενο της πώλησης, είναι προϋπόθεση για την ειδική εκτέλεση της σύμβασης. Τούτο με βάση την επιφύλαξη εις το άρθρο 3 του Sale of Land (Specific Performance Law) Κεφ. 232 όπως τροποποιήθηκε με το Νόμο 26/72.

Το Επαρχιακό Δικαστήριο στην ***Nikolaou v. Kile***<sup>50</sup> απεφάσισε ότι, ο κανόνας είναι ότι, που πληρούνται οι προϋποθέσεις για την έκδοση διατάγματος ειδικής εκτέλεσης εκδίδεται το διάταγμα και το αντίθετο είναι η εξαίρεση. Η υπόθεση αφορούσε διάταγμα ειδικής εκτέλεσης σε σχέση με συμφωνία να δωρισθεί ακίνητη ιδιοκτησία

έναντι αγάπης και στοργής. Σχετικές είναι οι πρόνοιες του άρθρου 25(1)(a) και 76(1) του περί Συμβάσεων Νόμου, Κεφ. 149.

---

<sup>48</sup> (1981) 2 JSC 324(D.Ct)

<sup>49</sup> (1982) 1 CLR 499

<sup>50</sup> (1982) 2 JSC 260 (D.Ct.)

Δυνάμει του άρθρου 76 του περί Συμβάσεων Νόμου Κεφ. 149 είναι δυνατή η ειδική εκτέλεση γραπτής συμφωνίας. Το άρθρο 76 κωδικοποιεί τον αγγλικό νόμο εκτός για συμβάσεις δια την πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας. ***Fatsita v. Fatsita***<sup>51</sup>. Οι Αρχές της Επιείκειας εφαρμόζονται στη Κύπρο δυνάμει του άρθρου 39 του Περί Δικαστηρίων Νόμου 14/60.

Στην ***Χριστοφίδης v. Κουτζαναστάσης***<sup>52</sup>, κρίθηκε ότι δεν είναι δυνατή η έκδοση διαταγής ειδικής εκτέλεσης παρά μόνο σε συμβάσεις γραπτές και όχι προφορικές ή εν μέρει γραπτές και εν μέρει προφορικές. Τούτο κατ' εφαρμογή του άρθρου 76 του περί Συμβάσεων Νόμου, Κεφ. 149.

Στην ***Απασιώτη κ.ά. v. Ραγιά κ.ά.***<sup>53</sup>, αποφασίσθηκε ότι σύμβαση για διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας η οποία αργότερα περιήλθε στην κυριότητα των διαδόχων εν τίτλω των συμβληθέντων δυνάμει δωρεάς, μπορούσε να τύχει ειδικής εκτέλεσης εάν ο τρίτος απέκτησε την περιουσία είτε δια δωρεάς είτε γενικότερα εν γνώση της ύπαρξης της σύμβασης και των υποχρεώσεων που περιέχει. Το άρθρο 76 του περί Συμβάσεων Νόμου, Κεφ. 149, πρέπει να διαβάζεται υπό το πρίσμα των αρχών της επιείκειας που διέπουν το θέμα της ειδικής εκτέλεσης. Εναπόκειται στη διακριτική ευχέρεια του Δικαστηρίου η οποία ασκείται με βάση όλα τα περιστατικά της υπόθεσης από τα οποία ο χρόνος είναι σχετικό περιστατικό που σε ορισμένες

περιπτώσεις μπορεί να υποδηλώνει εγκατάλειψη του δικαιώματος ή να καθιστά ανεπιεική την έκδοση διαταγής για ειδική εκτέλεση. Κρίθηκε ότι, στη προκειμένη περίπτωση, δεν συνέβαινε κάτι τέτοιο παρά την πάροδο 33 ετών από τη σύναψη της σύμβασης.

---

<sup>51</sup> (1988) 1 CLR 210

<sup>52</sup>(1993) 1 ΑΑΔ 718

<sup>53</sup> (1993) 1 ΑΑΔ 882

Στην **Μέζου ν. Μεζου κα,**<sup>54</sup> απεφασίσθη ότι εφόσον συνυπάρχουν οι κατά νόμο προϋποθέσεις μπορεί η διαταγή για ειδική εκτέλεση να καλύπτει και τον τρίτο που απέκτησε την περιουσία δια δωρεάς και εν γνώση της σύμβασης και των υποχρεώσεων που περιείχε.

Το Δικαστήριο έκρινε ότι δεν χωρεί αίτηση παρακοής σε σχέση με διάταγμα ειδικής εκτέλεσης του Κεφ. 232 και απέρριψε την αίτηση για τιμωρία των εφεσίβλητων. Το Εφετείο επικύρωσε την πρωτόδικη απόφαση και απέρριψε όλους τους λόγους ένστασης. (**Ανδρέα Γιάγκου Σάντη**<sup>55</sup>).

Στην **Flower v. Χ "Ιωάννου**<sup>56</sup> λέχθηκε ότι η σύμβαση πώλησης γης χωρίς κατάθεση της στο κτηματολόγιο, δεν παρέχει δικαίωμα στον αγοραστή να απαιτήσει την εγγραφή του ακινήτου επ' ονόματι του σε περίπτωση διάρρηξης της σύμβασης. Τα δικαιώματα του αγοραστή περιορίζονται στη διεκδίκηση αποζημιώσεων χωρίς να παρέχεται δυνατότητα ειδικής εκτέλεσης της σύμβασης με βάση το Άρθρο 76 του περί Συμβάσεων Νόμου, Κεφ. 149 (**Ανδρέα Γιάγκου Σάντη, Πολ. Έφ. Άρ. 69/2010, 8/3/2013**).

Επισημάνθηκε <sup>57</sup> ότι δικαίωμα επί της γης, δημιουργείται μόνο στην περίπτωση που η πώληση ακινήτου γίνεται με γραπτή σύμβαση η οποία εγγράφεται στο Κτηματολόγιο, βάσει των προνοιών του περί Πωλήσεως Γης (Ειδική

---

<sup>54</sup> Πολιτική Έφεση 9748/21.12.98

<sup>55</sup> Πολ. Έφ. Αρ. 69/2010, 8/3/2013

<sup>56</sup> (2008) 1 ΑΑΔ 770

<sup>57</sup> (2008) 1 ΑΑΔ 770

Εκτέλεση) Νόμου, Κεφ. 232, και τότε μόνο, ο αγοραστής αποκτά δικαίωμα (in rem) επί του ακινήτου το οποίο (δικαίωμα), μπορεί να αποτελέσει το αντικείμενο ειδικής εκτέλεσης. Η εγγραφή της σύμβασης στο Κτηματολόγιο βάσει των προνοιών του Κεφ.

232 συνιστά, εν πάση περιπτώσει, κώλυμα στη διάθεση του ακινήτου από τον ιδιοκτήτη προς οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο. **(Ανδρέα Γιάγκου Σάντη, Πολ. Έφ. Αρ. 69/2010, 8/3/2013).**

Στα πλαίσια αγωγής των εφεσειόντων κατά του εφεσίβλητου για ειδική εκτέλεση πωλητηρίου εγγράφου, που αφορούσε το ½ μερίδιο κτήματος του εφεσίβλητου εναγομένου, καταχωρήθηκε αίτηση για τροποποίηση με σκοπό να καταστούν εναγόμενοι και τα δύο πρόσωπα, προς τα οποία μεταβιβάστηκε το μερίδιο, παρά το γεγονός ότι το πωλητήριο έγγραφο ήταν ήδη κατατεθειμένο στο Κτηματολόγιο. Το Δικαστήριο απέρριψε την αίτηση με το αιτιολογικό της αδικαιολόγητης καθυστέρησης στην υποβολή της. Το Εφετείο διαπίστωσε ότι υπήρξε πλάνη περί του τμήματος του ακινήτου, που είχε μεταβιβαστεί, παραμέρισε την πρωτόδικη απόφαση και διέταξε την επανεκδίκασή της. **(Ελένη Πέτρου κ.ά., <sup>58</sup>).**

Η επίδικη συμφωνία μεταξύ εφεσιβλήτων και εφεσειόντων αφορούσε στην πώληση του ½ μεριδίου περίπου του επίδικου κτήματος. Οι εφεσειόντες αφού κατέβαλαν το τίμημα αγοράς αξίωσαν ειδική εκτέλεση με βάση το Κεφ. 232 ή αποζημιώσεις. Το

Επαρχιακό Δικαστήριο, βασιζόμενο σε εξωγενή μαρτυρία, έκρινε ότι η πραγματική φύση της συναλλαγής ήταν ότι οι εφεσίβλητοι 1 και 2 είχαν ήδη πωλήσει ολόκληρο το ακίνητο με προηγούμενη συμφωνία και πως η κατάθεση αυτής στο Κτηματολόγιο κατέστησε τους μεν εφεσίβλητους 3 και 4 δικαιούχους ιδιοκτήτες, τους δε πωλητές (εφεσίβλητους 1 και 2) εξ επαγωγής εμπιστευματοδόχους των δικαιωμάτων των αγοραστών. Το Εφετείο απέρριψε τόσο την έφεση όσο και την αντέφεση και επικύρωσε την πρωτόδικη απόφαση (**ΠΙΓΚΟΣ ΕΣΤΕΙΤΣ ΛΤΔ v. Μ. Θεοδούλου κ.ά.**,<sup>59</sup>).

---

<sup>58</sup> Πολ. Έφ. Αρ. 231/2010, 22/3/2013

<sup>59</sup> Πολ. Έφ. Αρ. 304/2009, 28/9/2015

Το άρθρο 8(4) του περί Πώλησεως Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου του 2011 (Ν.8(Ι)/2011), εφαρμόζεται στην περίπτωση που προϋπήρξε, της εγγραφής, υποθήκη, . (**Αναφ. Στέλιου Στυλιανίδη, Πολ. Έφ. Αρ. 20/2014, 17/3.2015**).

Η διάταξη του άρθρου 2 του Κεφ. 232, θέτει αυστηρές προϋποθέσεις για να δικαιούται κάποιος σε ειδική εκτέλεση σύμβασης και δεν μπορεί το Δικαστήριο να προσθέσει άλλους λόγους που θα δικαιολογήσουν την προέκταση της εκεί καθοριζόμενης προθεσμίας. (**Nova Opta Estates Ltd v. Γ. Τ. Μελέκκη κ.ά.**),<sup>60</sup>

Με δεδομένο ότι ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμος του 2011, Ν. 81(Ι)/2011, δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 29.4.2011 και ισχύει τρεις μήνες μετά τη δημοσίευσή του, δηλαδή από 29.7.2011 και η απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου εκδόθηκε στις 21.4.2011, το Εφετείο έκρινε ότι οι πρόνοιες της εν λόγω νομοθεσίας δεν μπορούσαν να έχουν εφαρμογή στην παρούσα περίπτωση, γι' αυτό απέρριψε τον σχετικό λόγο έφεσης. (**Nova Opta Estates Ltd v. Γ. Τ. Μελέκκη κ.ά., Πολ. Έφ. Αρ. 230/2011, 12/10/17**).

Ο ενάγων-εφεσείων με πωλητήριο έγγραφο, ημερ. 18.8.1994, αγόρασε και παρέλαβε από την εναγομένη-εφεσίβλητη εταιρεία το διαμέρισμα με αρ. Α17, στον πρώτο όροφο του οικοδομικού συγκροτήματος Triumph Apartments III, στο Παραλίμνι (το διαμέρισμα). Ο εφεσείων κατέθεσε στο Επαρχιακό Κτηματολόγιο Αμμοχώστου το πωλητήριο έγγραφο, για σκοπούς ειδικής εκτελέσεως. Παρόλο που το διαμέρισμα παραδόθηκε στον εφεσειόντα, ουδέποτε μεταβιβάστηκε σ' αυτόν, κατά

παράβαση της μεταξύ των διαδίκων συμφωνίας, σύμφωνα με τον ισχυρισμό του εφεσείοντα. Το πρωτόδικο Δικαστήριο εξέδωσε διάταγμα ειδικής εκτελέσεως της συμφωνίας ημερ. 18.8.1994, με την ταυτόχρονη πληρωμή από τον εφεσείοντα στην εφεσίβλητη του οφειλόμενου υπολοίπου του τιμήματος πωλήσεως, των Λ.Κ. 5.000.- πλέον Λ.Κ. 584.55.-, τα οποία συνιστούσαν τα τέλη και τα αποχετευτικά τέλη μέχρι το 2003 (που η εναγόμενη εταιρεία μπορούσε να εκδώσει τον τίτλο ιδιοκτησίας για το διαμέρισμα του εφεσείοντα) «πλέον τόκο 8.5% ετησίως επί των δύο ποσών, από το 1994 μέχρι το 2003». Επιπρόσθετα επεδίκασε έξοδα υπέρ του εφεσείοντα. Την ανταπαίτηση την απέρριψε χωρίς διαταγή για έξοδα. Το Εφετείο έκανε αποδεκτό το

---

<sup>60</sup> Πολ. Έφ. Αρ. 230/2011, 12/10/17

λόγο έφεσης που αφορούσε την καταβολή τόκου γι' αυτό και διάταξε την απάλειψη του όρου αυτού από την απόφαση ενώ απέρριψε την αντέφεση. (**A. Αλεξάνδρου v. Triumph Estates Limited**).<sup>61</sup>

Το Επαρχιακό Δικαστήριο Λεμεσού απέρριψε την αγωγή που καταχώρησαν οι εφεσείοντες εναντίον του Γενικού Εισαγγελέα, διεκδικώντας αποζημιώσεις δυνάμει του άρθρου 172 του Συντάγματος έχοντας ως βάση της αγωγής την άρνηση του Διευθυντή του Κτηματολογίου να δεχθεί τη διαγραφή πωλητηρίου εγγράφου κτήματος των εφεσείοντων, το οποίο ήταν κατατεθειμένο σε εμπράγματο βάρος του κτήματος, δυνάμει του περί Πωλήσεως Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, Κεφ. 232, κρίνοντας μεταξύ άλλων, ότι η απόφαση του Διευθυντή και κατ' επέκταση του εφεσίβλητου δεν ήταν παράνομη ή άδικη. Το Εφετείο απέρριψε όλους τους λόγους έφεσης και επικύρωσε την πρωτόδικη απόφαση. (**Δ. Κίρζη κ.ά. v. Γεν. Εισαγγελέα Δημοκρατίας.**)<sup>62</sup>

Το άρθρο 12 του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, Ν.81(Ι)/2011 δεν προνοεί για την επίδοση της αίτησης για παράταση σε συγκεκριμένα πρόσωπα. Μπορεί, όμως να λεχθεί, με βάση το κριτήριο που τίθεται στο εν λόγω άρθρο για να επιτραπεί η εκπρόθεσμη κατάθεση μιας σύμβασης – ότι δηλαδή τούτο θα πρέπει να είναι δίκαιο και εύλογο για την προστασία του αγοραστή – πως η αίτηση θα πρέπει

να επιδοθεί, κατά κανόνα, από τον αιτητή στον πωλητή. Φαίνεται μέσα από το λεκτικό που χρησιμοποιείται στο εν λόγω άρθρο ότι η βούληση του Νομοθέτη ήταν η προστασία του αγοραστή (**BELGIAN CORPOR. FINANCE ADVISORY BVBA κ.ά.**).

<sup>63</sup>

Είναι φανερό από τις πρόνοιες του άρθρου 12 του Ν.81(Ι)/2011 ότι εναπόκειται στη διακριτική εξουσία του Δικαστηρίου να επιτρέψει την κατάθεση συμφωνίας έστω και αν παρήλθε ο υπό του Νόμου προβλεπόμενος χρόνος νοουμένου ότι κρίνει 'τοι είναι εύλογο και δίκαιο για την προστασία του αγοραστή.

---

<sup>61</sup> Πολ. Έφ. Αρ. 285/2011, 15/12/17)

<sup>62</sup> Πολ. Έφ. Αρ. 34/2011, 19/5/17

<sup>63</sup> Πολ. Αίτ. Αρ. 156/19, 20/9/2019

Ο Νόμος αρ. 81(Ι)/2011 δεν προνοεί για επίδοση της αίτησης σε συγκεκριμένα άτομα. Με το κριτήριο όμως όπως η έκδοση του διατάγματος θα πρέπει να θεωρείται εύλογη και δίκαιη για προστασία του αγοραστή, είναι αυτονόητο ότι θα πρέπει η αίτηση να επιδοθεί και στον αγοραστή ή στον πωλητή, ανάλογα με την περίπτωση, που είναι το άλλο συμβαλλόμενο μέρος της συμφωνίας (βλ. Αίτηση Αικατερίνης (Κατερίνας) Θεοδώρου και Ειρήνης Θεοδώρου, Πολ. Αίτηση 170/2014, η μερ. 7/11/2014). Αγοραστή.

Ενόψει απουσίας ρητής πρόνοιας στον Νόμο αρ. 81(Ι)/2011 προς επίδοση της αίτησης σε καθορισμένα άτομα, όπως στα άτομα εκείνα που ενέγραψαν εμπράγματα επιβαρύνσεις επί του ακινήτου, το Ανώτατο Δικαστήριο έκρινε ότι η διαδικασία ενώπιον του Δικαστηρίου ήταν κανονική και ο Επαρχιακός Δικαστής ενήργησε εντός των εξουσιών του, που του παρέιχε ο Νόμος 8(Ι)/2011, όπως έχει τροποποιηθεί με το Νόμο 48(Ι)/2017, ο οποίος δεν κηρύχθηκε αντισυνταγματικός, γι' αυτό απέρριψε την αίτηση για χορήγηση άδειας για καταχώρηση αίτησης για certiorari. (**Αναφ. Bank of Cyprus Co Ltd**, <sup>64</sup>).

Σύμφωνα με τον περί Πωλήσεως Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο αρ. 81(Ι)/2011, που αντικατέστησε τον περί Πωλήσεως Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο, Κεφ. 232, ως τροποποιήθηκε, το Δικαστήριο είχε εξουσία μετά «από σχετική αίτηση», να επιτρέψει την κατάθεση σύμβασης ή την έγερση αγωγής για ειδική εκτέλεση, έστω και αν έχει

παρέλθει η προβλεπόμενη από το Νόμο προθεσμία ή η προθεσμία κατάθεσης τους σύμφωνα με το καταργηθέντα Νόμο, Κεφ. 232, «όταν κρίνει τούτο δίκαιο και εύλογο για την προστασία του αγοραστή». (**Αναφ. Χατζηιωσήφ, Ζαπίτης & Ασπρίδης**).<sup>65</sup>

Στον Ν.81(Ι)/2011 που αφορά στην ειδική εκτέλεση δεν αναφέρεται τίποτε άλλο σχετικό στο Νόμο, ούτε υπάρχει παραπομπή σε ορισμένους διαδικαστικούς κανονισμούς. Το μόνο που προνοείται είναι η καταχώρηση σχετικής αιτήσεως, και είναι πρόδηλο ότι η «αίτηση» νοείται να είναι η συνήθης αίτηση δυνάμει των περι Πολιτικής Δικονομίας Θεσμών κάτω από τη Δ.48 και όχι πρωτογενής αίτηση

---

<sup>64</sup> Πολ. Αίτ. Αρ. 25/19, 26/2/19

<sup>65</sup> Πολ. Αίτ. Αρ. 15/19, 6/2/19)

(«originating summons»), όπως αυτή προσδιορίζεται βασικά με τη Δ.55 των Θεσμών. Η τελευταία έχει αναφορά και συναρτάται προς τα όσα εκεί προνοούνται ως προσδιοριστικά της εμβέλειας της, ήτοι την έκδοση δηλωτικής απόφασης («declaration on Originating Summons»), ζητήματα που προκύπτουν από την ερμηνεία εγγράφων, διαθήκης ή άλλου γραπτού συμβολαίου. ». (**Αναφ. Χατζηιωσήφ, Ζαπίτης & Ασπρίδης**),<sup>66</sup>

Το Κυπριακό Κτηματολόγιο βασίζεται για την ομαλή λειτουργία του και στο Δίκαιο της Επιείκειας όπως υιοθετήθηκε από την Αγγλία κατοχυρώνεται στη σχετική νομολογία αλλά και νομοθετικές ρυθμίσεις. Τα περιουσιακά δικαιώματα κατοχυρώνονται εν μέρει υπό όρους και προϋποθέσεις μέσω της εγγραφής/εκτίμησης και του κτηματολογικού μητρώου όπως εξελίχθηκε, αρχικά για φορολογικούς σκοπούς αλλά και στη συνέχεια για τη κατοχύρωση και προστασία περιουσιακών δικαιωμάτων. Το νομικό πλαίσιο συμπληρώνεται από το δίκαιο της επιείκειας. Το Κυπριακό Κτηματολόγιο στέκει σε δύο πυλώνες (α) το νομοθετικό με τη τήρηση κτηματολογικού μητρώου, εγγραφή, εκτίμηση και (β) το δίκαιο της επιείκειας εισαχθέν στη Κύπρο από τα τέλη του 19<sup>ου</sup> αιώνα από τους Άγγλους Αποικιοκράτες και εξελιχθέν μέσα από τη πλούσια νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου από ανεξαρτησίας και έπειτα σε ένα σύγχρονο δίκαιο.

Οι συγκερασμός των δύο αυτών αρχών εξασφαλίζει ένα πολύ ικανοποιητικό επίπεδο προστασίας των περιουσιακών δικαιωμάτων.

*Καθηγητής Χρίστος Κληρίδης*

*Πρόεδρος Τμήματος Νομικής*

*Πανεπιστημίου Frederick*

*Λευκωσία - Κύπρος*

*4/6/2020*

---

<sup>66</sup> Πολ. Αίτ. Αρ. 15/19, 6/2/19