ΑΝΩΤΑΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

i-justice

Πολιτική Έφεση Αρ. 38/2022

19 Οκτωβρίου 2023

[ΓΙΑΣΕΜΗΣ, ΜΑΛΑΧΤΟΣ, ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ, ΕΦΡΑΙΜ, ΔΑΥΙΔ, Δ/στές]

ΚΑΤ΄ΕΦΕΣΙΝ ΤΟΥ ΑΝΩΤΑΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ ΕΝ ΑΙΤΗΣΗ ΥΠ΄ΑΡΙΘΜΟΝ 192/2022

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 155.4 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΤΑ ΑΡΘΡΑ 3 ΚΑΙ 9 ΤΟΥ ΠΕΡΙ ΑΠΟΝΟΜΗΣ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ (ΠΟΙΚΙΛΑΙ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ) ΝΟΜΟΥ ΤΟΥ 1964, ΩΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΗΚΕ

ΚΑΙ

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤON ΠΕΡΙ ΑΝΩΤΑΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΕΝΤΑΛΜΑΤΩΝ ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΗΣ ΦΥΣΕΩΣ) ΔΙΑΔΙΚΑΣΤΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΤΟΥ 2018

ΚΑΙ

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΤΗΣΗ ΤΟΥ ΧΡΙΣΤΑΚΗ ΠΑΥΛΟΥ ΜΕ Α.Δ.Τ. [ ], ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ ΑΙΤΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΕΝΤΑΛΜΑΤΟΣ MANDAMUS

ΚΑΙ

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΙΣΤΟΛΗ ΑΠΑΝΤΗΣΗ ΗΜΕΡ.26/10/2022 ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΟ ΛΕΜΕΣΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ 26/11/2019 ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΕΚΔΟΘΗΚΕ ΑΠΟ ΤΟ ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΛΕΜΕΣΟΥ ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΤΗΣ ΑΓΩΓΗΣ ΑΡ.2737/2019 ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΠΙΣΤΟΛΗΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΤΟΥ ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ ΝΑ ΕΝΕΡΓΗΣΕΙ ΩΣ ΤΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ, ΤΑ ΑΙΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΑΙΤΗΤΗ ΩΣ ΑΥΤΑ ΦΑΙΝΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΑΛΛΗΛΟΓΡΑΦΙΑ ΚΑΙ ΒΑΣΕΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ ΠΟΥ ΕΧΕΙ Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΒΑΣΕΙ ΝΟΜΟΥ

*Α. Κληρίδης για Φοίβος, Χρίστος Κληρίδης & Συνεργάτες Δ.Ε.Π.Ε.,* για τον Εφεσείοντα.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ΓΙΑΣΕΜΗΣ, Δ.**:Η απόφαση του Δικαστηρίου είναι ομόφωνη και θα δοθεί από τον Μαλαχτό, Δ.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ΑΠΟΦΑΣΗ**

**ΜΑΛΑΧΤΟΣ, Δ.**: Ο Εφεσείων προσβάλλει την απόφαση Δικαστή του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην πρωτοβάθμια του δικαιοδοσία, με την οποία απέρριψε αίτηση του για να του χορηγηθεί άδεια για την καταχώριση αίτησης με κλήση για την έκδοση προνομιακού εντάλματος mandamus, με το οποίο να διατάσσεται η Διευθύντρια του Επαρχιακού Κτηματολογίου Λεμεσού να προχωρήσει σε ακύρωση της μεταβίβασης αριθμού ακινήτων που πραγματοποιήθηκε την 30.12.2019.

Τα ακίνητα ήταν εγγεγραμμένα στο όνομα δύο εταιρειών συμφερόντων του Εφεσείοντα. Την 25.11.2019, καταχωρίστηκε αγωγή στο Ε.Δ. Λεμεσού εναντίον των δύο εταιρειών και του Εφεσείοντα από πρόσωπο που, σύμφωνα με την αξίωση, είχε αγοράσει τα ακίνητα πληρώνοντας προκαταβολή και που διατείνετο ότι οι εταιρείες και ο Εφεσείων διευθυντής τους τον εξαπάτησαν, αποκρύπτοντας του ότι τα ακίνητα ήταν υποθηκευμένα. Ο ενάγοντας, αγοραστής, εξασφάλισε μονομερώς διάταγμα ημερ.26.11.2019 εναντίον των εταιρειών και του Εφεσείοντα για να μην αποξενώσουν τα ακίνητα, που την 3.12.2019 κατέστη απόλυτο αφού ούτε οι εταιρείες αλλά ούτε και ο Εφεσείων εμφανίστηκαν στη διαδικασία.

Προκύπτει ότι, την ίδια χρονική περίοδο, ο ενυπόθηκος δανειστής είχε ήδη τροχοδρομήσει τη διαδικασία εκποίησης των ακινήτων. Αυτά πωλήθηκαν σε πλειστηριασμό την 29.11.2019 και με αίτηση του ενυπόθηκου δανειστή, μετεγράφηκαν στο όνομα της εταιρείας που τα αγόρασε την 30.12.2019.

Όταν πληροφορήθηκε το γεγονός ο Εφεσείων, οι δικηγόροι του αλλά και των εταιρειών απέστειλαν επιστολή απαιτώντας από το Επαρχιακό Κτηματολόγιο Λεμεσού να εφαρμόσει τις πρόνοιες του ***Άρθρου 61(1-3)*** του[***περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224***](http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/0_224/full.html) και συγκεκριμένα, αφού διαπιστωθούν τα πραγματικά γεγονότα, να προβεί ο Διευθυντής σε ακύρωση της εγγραφής ως εγγραφή η οποία έγινε λόγω λάθους, παράλειψης, ψευδούς βεβαίωσης ή ψευδούς παράστασης που έγινε καλή τη πίστει ή δόλια.

Το Επαρχιακό Κτηματολόγιο Λεμεσού απάντησε την 26.10.2022 ότι τα ακίνητα είχαν αποκτηθεί από συγκεκριμένη εταιρεία  σύμφωνα με τις πρόνοιες του νόμου και ότι στο δικαστικό διάταγμα «*δεν υπήρχε οποιαδήποτε απαγόρευση που να αφορά στο Διευθυντή του Κτηματολογίου ή την Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό Λεμεσού ή αντιπροσώπους τους στο να αποδεχτεί αίτηση μεταγραφής ακινήτου σύμφωνα με τις πρόνοιες του Μέρους VIA* του *περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου του 1965, Ν.9/1965*» (βλ. ***Μελανθίου ως πληρ. αντιπρ. του Γ. Μελανθίου ν. Μελανθίου (2011)1(Γ) Α.Α.Δ. 2342***, 2348).

Το πρωτόδικο Δικαστήριο ανέφερε ότι για να εκδοθεί προνομιακό ένταλμα mandamus, πρέπει ο αιτητής να έχει τοαναγκαίο έννομο συμφέρον. H νομιμοποίηση για ένταλμα mandamus, ανέφερε, βασίζεται στο επαρκές συμφέρον που διακρίνει τον αιτητή από τυχόν ευρύτερο σύνολο ενδιαφερομένων προσώπων, ως πρόσωπο το οποίο έχει άμεσο έννομο δικαίωμα και συμφέρον να απαιτήσει την εκτέλεση της πράξης και παρέπεμψε στην ***Palm-Mount Holdings Ltd, Πολ. Έφ. Αρ.413/2016, ημερ.3.4.2018.***

Αφού επισήμανε ότι η αιτούμενη θεραπεία για ακύρωση των μεταβιβάσεων δεν αφορούσε σε ακίνητη περιουσία ιδιοκτησίας του Εφεσείοντα αλλά των εταιρειών, ανέφερε πως ουδεμία σημασία είχε ότι ο Εφεσείων ήταν ο διευθυντής και «*ιδιοκτήτης*» των εταιρειών, ακόμα και αν ήταν ο κύριος μέτοχος τους.  Και μνημόνευσε την αναφορά στη ***Lindos Constr. Ltd ν. Διευθ. Κοιν. Ασφαλ. (1993) 1 Α.Α.Δ.17***, 21, ότι:

«Ο ιδιαίτερος δεσμός του Διευθυντή με την εταιρεία δεν εξομοιώνει τα δύο. Η σύμπτωση των ιδιοτήτων του Διευθυντή και του μετόχου, έστω του κύριου μετόχου, στο ίδιο πρόσωπο, δεν διαφοροποιεί την κατάσταση. Είναι βαθιά εμπεδωμένη στο εταιρικό δίκαιο η έννοια της αυτοτέλειας της εταιρείας ως αυθύπαρκτης νομικής οντότητας ξεχωριστής από τους μετόχους της (***Salomon v. Salomon******[1897] A.C. 22***).».

Σε αυτή τη βάση και εφόσον ο Εφεσείων δεν ήταν ο ιδιοκτήτης των ακινήτων το πρωτόδικο Δικαστήριο κατέληξε ότι αυτός δεν νομιμοποιείτο στην επιδίωξη του προνομιακού εντάλματος και απέρριψε την αίτηση. Η κατάληξη αυτή προσβάλλεται με το λόγο έφεσης 1.

Η θέση που προβλήθηκε ενώπιον μας ότι ο Εφεσείων «*επηρεάζεται προσωπικά για ένα ιδιωτικό θέμα*» δεν μεταβάλλει τη νομική προσέγγιση στο ζήτημα, όπως ορθά διατυπώθηκε από το πρωτόδικο Δικαστήριο. Ούτε ότι είναι συνεναγόμενος των δύο εταιρειών στην προαναφερθείσα αγωγή και αναφερόταν στο διάταγμα που είχε εκδοθεί, μπορούσε να του αποδώσει το αναγκαίο βάθρο για να επιδιώξει το προνομιακό ένταλμα στο οποίο η αίτηση του αποσκοπούσε. Το γεγονός ότι ο ίδιος, ενόρκως δήλωνε ότι είχε συμφέρον, δεν ήταν δεσμευτικό για το πρωτόδικο Δικαστήριο, που ορθά εξέτασε αν ο Εφεσείων είχε κατά νόμο συμφέρον στην επιδίωξη της θεραπείας που αναζητούσε. Η απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου ήταν ορθή.

Όπως βέβαια υπονόησε και το πρωτόδικο Δικαστήριο, αιτητής θα μπορούσε να ήταν οι εταιρείες, η κάθε μια για τη δική της περιουσία. Και στην περίπτωση που ο Εφεσείων μπορούσε να ελέγχει τις αποφάσεις των διοικητικών τους συμβουλίων, χωρίς άλλες επιπλοκές, να είχαν δοθεί οι κατάλληλες οδηγίες.

Ο λόγος έφεσης 1 απορρίπτεται. Αυτό καθιστά αχρείαστη την ενασχόληση μας με τους υπόλοιπους λόγους έφεσης.

Η έφεση απορρίπτεται.

Γ.Ν. Γιασεμής, Δ.

Χ. Μαλαχτός, Δ.

Ι. Ιωαννίδης, Δ.

Ε. Εφραίμ, Δ.

Α. Δαυίδ, Δ.