ΑΝΩΤΑΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

ΠΡΩΤΟΒΑΘΜΙΑ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ

i-justice

Αρ. Αίτησης 103/2023

1 Σεπτεμβρίου 2023

[Χ. ΜΑΛΑΧΤΟΣ, Δ.]

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

ΚΑΙ

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤON ΠΕΡΙ ΑΝΩΤΑΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΕΝΤΑΛΜΑΤΩΝ ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΗΣ ΦΥΣΕΩΣ) ΔΙΑΔΙΚΑΣΤΙΚΟ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟ ΤΟΥ 2018 (5/2018)

ΚΑΙ

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΤΗΣΗ ΤΗΣ ΞΕΝΙΑΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΥΣ ΚΡΙΘΑΡΙΔΟΥ ΑΛΛΩΣ ΞΕΝΟΥΛΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΥ (Α.Τ. [ ]) ΚΑΙ ΤΗΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ANDREAS CHR. DEMETRIADES LLC (HE 245526) ΓΙΑ ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΤΟΥ ΧΡΟΝΟΥ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ ΓΙΑ ΑΔΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ ΑΙΤΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΕΝΤΑΛΜΑΤΟΣ CERTIORARI ΚΑΙ/Ή PROHIBITION

ΚΑΙ

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΤΗΣΗ ΤΗΣ ΞΕΝΙΑΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΥΣ ΚΡΙΘΑΡΙΔΟΥ ΑΛΛΩΣ ΞΕΝΟΥΛΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΥ (Α.Τ.[ ]) ΚΑΙ ΤΗΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΑΝΔΡΕΑ ΧΡ. ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗ Δ.Ε.Π.Ε. ΓΙΑ ΑΔΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ ΑΙΤΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΕΝΤΑΛΜΑΤΟΣ CERTIORARI ΚΑΙ/Ή PROHIBITION

ΚΑΙ

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΤΟΥ ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ ΠΑΦΟΥ ΠΟΥ ΕΚΔΟΘΗΚΕ στις 06/06/2023 ΣΤΗΝ ΑΙΤΗΣΗ/ΕΦΕΣΗ ΑΡ.32/23 ΤΟΥ ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ ΠΑΦΟΥ ΔΥΝΑΜΕΙ ΤΟΥ ΠΕΡΙ ΠΩΛΗΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΤΕΛΕΣΗ) ΝΟΜΟΥ 81(Ι)/2011.

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

1. *Δημητριάδης για Αντρέας Χρ. Δημητριάδης Δ.Ε.Π.Ε.,* για τις Αιτήτριες.

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

**ΑΠΟΦΑΣΗ**

**ΜΑΛΑΧΤΟΣ, Δ.**: Την 6.6.2023, το Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου, το κατώτερο Δικαστήριο, έδωσε άδεια για την καταχώριση αγοραπωλητήριου εγγράφου ημερ.12.3.2009 σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία, επί της οποίας τόσο η Αιτήτρια 1 όσο και η Αιτήτρια 2 εταιρεία είχαν προηγουμένως, την 23.9.2019 και 13.5.2020 αντίστοιχα, εγγράψει η κάθε μια επιβάρυνση (memo) αναφορικά με σχετική οφειλή της πωλήτριας εταιρείας προς την κάθε μια.

Στη διαδικασία δεν είχαν κληθεί οι Αιτήτριες. Η σχετική αίτηση του αγοραστή δεν τους είχε επιδοθεί. Για την ύπαρξη του διατάγματος με το οποίο χορηγήθηκε η άδεια πληροφορήθηκαν εκ των υστέρων. Πρώτη η Αιτήτρια 1, με επιστολή του Κτηματολογίου ημερ.10.7.2023, που παρέλαβε την 20.7.2023, ενημερώθηκε ότι την 14.6.2023 καταχωρίστηκε το αναφερόμενο αγοραπωλητήριο έγγραφο. Η Αιτήτρια 2 παρέλαβε ανάλογη επιστολή, ίδιας ημερομηνίας, την 24.7.2023.

Είναι η επί της ουσίας θέση των Αιτητριών ότι το κατώτερο Δικαστήριο ενήργησε καθ’ υπέρβαση δικαιοδοσίας και παραβίασε το δικαίωμα τους για φυσική δικαιοσύνη εφόσον δεν τους «*επέτρεψε*» να ακουστούν (***Bank of Cyprus Public Company Ltd, Πολ. ΈΦ. Αρ.68/2019, ημερ.8.5.2020***). Με την Αίτηση που καταχωρίστηκε την 22.8.2023, ζητείται επέκταση του χρόνου για την καταχώρηση αίτησης για άδεια, για την καταχώρηση αίτησης με κλήση για την έκδοση προνομιακού εντάλματος Certiorari για την ακύρωση του διατάγματος και Prohibition, χωρίς ωστόσο να αναφέρεται τι θα επιδιώκεται να απαγορευτεί με το τελευταίο.

Σημειώνεται ότι το κατώτερο Δικαστήριο είχε ενεργήσει δυνάμει σαφούς εξουσίας που παρέχεται από το ***άρθρο 12*** των ***περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόµων του 2011 έως 2020***,[[1]](#footnote-1) και το ζήτημα περιορίζεται στο γεγονός ότι στη διαδικασία δεν είχαν κληθεί οι Αιτήτριες.

Σύμφωνα με τον ***Καν.5*** του ***περί Ανωτάτου Δικαστηρίου (Δικαιοδοσία Έκδοσης Ενταλμάτων Προνομιακής Φύσεως) Διαδικαστικό Κανονισμό του 2018***:

« (1) Αίτηση για άδεια καταχωρείται το συντομότερο από την έκδοση της προσβαλλόμενης απόφασης, διατάγματος ή πράξης. Σε κάθε περίπτωση δεν πρέπει να υπερβαίνει τις 45 ημέρες από την έκδοση της προσβαλλόμενης απόφασης, διατάγματος ή πράξης.

(2) Το Δικαστήριο δύναται να επεκτείνει την προθεσμία που αναφέρεται στην παράγραφο (1) του παρόντος Κανονισμού εάν καταδειχθούν εξαιρετικές περιστάσεις που παρεμπόδισαν τον αιτητή να καταχωρήσει την αίτηση του εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας.»

Οι Αιτήτριες χρησιμοποίησαν τον Τύπο Α που σύμφωνα με τον ***Καν.3(1)*** του ***Κανονισμού***, είναι ο τύπος που προβλέπεται για την αίτηση για άδεια για καταχώριση αίτησης προς έκδοση προνομιακών ενταλμάτων της φύσης Certiorari, Mandamus, Prohibition και Quo Warranto. Ζητούν αφενός επέκταση της προβλεπόμενης από τον Κανονισμό προθεσμίας των 45 ημερών κατά 4 μήνες από την έκδοση του διατάγματος, αφετέρου δε άδεια για την καταχώριση αίτησης με κλήση για την έκδοση προνομιακών ενταλμάτων Certiorari και Prohibition. Και προς τι, μπορεί εκ προοιμίου να ειπωθεί, η επέκταση της προθεσμίας κατά 4 μήνες από την έκδοση του διατάγματος, εφόσον η αίτηση για άδεια για την καταχώριση αίτησης με κλήση έχει ήδη καταχωριστεί και επιζητείται να εξεταστεί στο πλαίσιο της ίδιας Αίτησης.

Υποστηρίχτηκε από το δικηγόρο των Αιτητριών ότι η συμπερίληψη και των δύο αιτητικών σε μια αίτηση είναι επιτρεπτή και παρέπεμψε σε πρωτόδικη απόφαση Δικαστή του Ανωτάτου Δικαστηρίου ως υποστηρίζουσα τη θέση του. Πρόκειται για την ***Αδελφοί Αντρέας & Σταύρος Χρίστου (Έμποροι) Λτδ, Πολ. Αίτ. Αρ.112/2021, ημερ.10.9.2021***, που όμως δεν αφορούσε αίτηση για επέκταση της προθεσμίας και αίτηση για άδεια μαζί. Επρόκειτο για αίτηση με κλήση για Certiorari. Η άδεια είχε δοθεί προηγουμένως (***Αδελφοί Αντρέας & Σταύρος Χρίστου (Έμποροι) Λτδ, Πολ. Αίτ. Αρ.98/2021, ημερ.7.7.2021***) αφού ο σχετικός χρόνος είχε παρέλθει και χωρίς να έχει ζητηθεί η επέκταση της προθεσμίας. Το ζήτημα ηγέρθηκε από τους καθ’ ων η αίτηση στην αίτηση με κλήση και το Δικαστήριο είχε αναφέρει ότι:

«Στην παρούσα υπόθεση σύμφωνα με τα όσα σχετικά έχουν παρουσιαστεί στο Δικαστήριο και δεν αμφισβητήθηκαν από την Καθ'  ης η Αίτηση το προσβαλλόμενο Διάταγμα εξεδόθη στις 20.2.2018 και η Αιτήτρια πληροφορήθηκε για την έκδοση του για πρώτη φορά στις 12.4.2021, χωρίς όμως να έχει πλήρη γνώση των γεγονότων που περιέβαλλαν το θέμα.  Αυτό έγινε  στις 20 και 21.5.2021 αφού κατεχώρησε αιτήσεις στο Κτηματολόγιο και Ε.Δ. Λάρνακας και επιθεώρησε τους σχετικούς φακέλους.  Πέντε μέρες μετά κατεχώρησε την Αίτηση για Άδεια.  Πιστεύω ότι κάτω από τις εξαιρετικές αυτές περιστάσεις η καταχώρηση Αίτησης για παράταση χρόνου θα ήταν μια γραφειοκρατική ενέργεια η οποία το μόνο που θα επιτύγχανε θα ήταν η σπατάλη χρόνου και εξόδων.  Είμαι της γνώμης ότι οι Καν. 14 και 15 παρέχουν την εξουσία στο Δικαστήριο στις κατάλληλες περιπτώσεις και για καλό λόγο να παρακάμψουν την διαδικασία που προνοείται στον Καν.5(2), χωρίς βεβαίως αυτό να αποτελεί τον κανόνα.»

Το Δικαστήριο δεν μπορεί να συμφωνήσει με τη θέση ότι οι διατάξεις των ***Καν.14 ή και 15***[[2]](#footnote-2) επιτρέπουν να παρακαμφθούν οι ρητές και ξεκάθαρες πρόνοιες του ***Καν.5(2)***, ούτε ότι είναι επιτρεπτό να γίνεται αυτό που έκαμαν οι Αιτήτριες. Ό,τι στην ***Puhler, Πολ. Έφ. Αρ.404/2019, ημερ.10.12.2020***, το Εφετείο δεν προέβηκε σε σχόλιο αναφορικά με την συμπερίληψη στην ίδια αίτηση αιτήματος για επέκταση της προθεσμίας και αιτήματος για άδεια για καταχώριση αίτησης με κλίση, δεν εξυπακούει την αποδοχή τέτοιας διαδικασίας ως ορθής ή επιτρεπτής. Επικυρώθηκε η πρωτόδικη απόφαση για απόρριψη της αίτησης για επέκταση της προθεσμίας και ως εκ τούτου, δεν απασχόλησε το Εφετείο το ζήτημα της άδειας.

Όταν παρέλθει η προθεσμία που προβλέπεται στον ***Καν.5(1)*** αίτηση για άδεια για την καταχώριση αίτησης με κλήση για την έκδοση προνομιακών ενταλμάτων Certiorari ή και Prohibition δεν είναι εμπρόθεσμη εκτός και αν έχει προηγηθεί επέκταση της προθεσμίας. Δεν μπορεί η καταχώριση της αίτησης για άδεια να προηγηθεί της διαταγής επέκτασης της προθεσμίας. Ούτε είναι νοητό να καταχωρείται η αίτηση για άδεια εκπρόθεσμα και να μετατρέπεται σε εμπρόθεσμη δυνάμει επέκτασης της προθεσμίας που χορηγείται εκ των υστέρων. Επομένως, η ορθή διαδικασία και η μόνη τέτοια, όταν έχει παρέλθει η προθεσμία που προβλέπεται στον ***Καν.5(1)***, είναι να καταχωρείται αίτηση για επέκταση της προθεσμίας και μόνο εφόσον χορηγηθεί επέκταση της προθεσμίας, τότε, μέσα στο χρόνο όπως έχει επεκταθεί, να καταχωρείται η αίτηση για άδεια.

Λαμβανομένου υπόψη του τύπου που χρησιμοποιήθηκε, η Αίτηση θα πρέπει να θεωρηθεί ότι συνιστά αίτηση για άδεια για την καταχώριση αίτησης με κλήση για την έκδοση προνομιακών ενταλμάτων, προς έλεγχο του διατάγματος ημερ.6.6.2023 και ως τέτοια να απορριφθεί ως εκπρόθεσμη. Πρόκειται για εξουσία προνομιακή, που ασκείται κατ’ εξαίρεση και με φειδώ. Αυτός που αποτείνεται στο Ανώτατο Δικαστήριο οφείλει να τηρεί τη διαδικασία με ευλάβεια. Εκπτώσεις και χαλαρώσεις εκφυλίζουν τη διαδικασία και δεν επιτρέπονται.

Ακόμα και αν θα έπρεπε ή αν μπορούσε το Δικαστήριο να θεωρήσει την Αίτηση ως αίτηση για επέκταση της προθεσμίας ή ότι θα μπορούσε να απομονώσει και εξετάσει το αιτητικό για επέκταση της προθεσμίας, αυτή θα έπρεπε και πάλι να απορριφθεί.

Το διάταγμα του κατώτερου Δικαστηρίου περιήλθε στην κατοχή των Αιτητριών την 1.8.2023, όταν είχε πλέον παρέλθει ο χρόνος των 45 ημερών από την έκδοση του. Δόθηκαν κάποιες εξηγήσεις για τον χρόνο που διέρρευσε από 20.7.2023, όμως ουδεμία εξήγηση προσφέρθηκε για το λόγο που η Αίτηση δεν καταχωρίστηκε νωρίτερα μετά την 1.8.2023. Εάν υφίστατο η όποια εξήγηση, ήταν απαραίτητο να αναφερθεί. Ο ***Καν.5(2)*** δεν αναφέρεται σε προθεσμία σε σχέση με την καταχώριση της αίτησης για επέκταση του χρόνου, δεδομένης όμως της αυστηρότητας του Κανονισμού σε συνάρτηση και με τη φύση της δικαιοδοσίας, επιβάλλεται όχι μόνο να καταδειχθούν εξαιρετικές περιστάσεις που παρεμπόδισαν τον αιτητή να καταχωρήσει την αίτηση του εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας, αλλά και να δικαιολογηθεί γιατί αυτός δεν αποτάθηκε για επέκταση της προθεσμίας αμέσως όταν πλέον άρθηκαν οι περιστάσεις που τον παρεμπόδιζαν, όταν, όπως εδώ, οι Αιτήτριες έλαβαν τη σχετική πληροφόρηση, είχαν στα χέρια τους το διάταγμα και ήταν ευχερές να καταχωρίσουν τη σχετική αίτηση. Δεν είναι αποδεχτό, ενώ προβλέπεται χρονική προθεσμία που τηρείται με κάθε αυστηρότητα, εφόσον αυτή έχει παρέλθει και υπάρχουν εξαιρετικές περιστάσεις που παρεμπόδισαν τον αιτητή να καταχωρήσει την αίτηση του εντός της προθεσμίας αυτής, στη συνέχεια να υπάρχει χαλαρότητα ως προς το χρόνο μέσα στον οποίο μπορεί αυτός να αποταθεί στο Δικαστήριο για επέκταση της. Και πάλι, εξαιρετικές περιστάσεις ή κάτι ανάλογο, θα απαιτούνταν για να δικαιολογήσουν την καθυστέρηση. Εδώ δεν δόθηκε καμιά εξήγηση για να αξιολογηθεί. Σύμφωνα με τα όσα έχουν τεθεί ενώπιον του Δικαστηρίου, οι Αιτήτριες από 1.8.2023 επέδειξαν αδράνεια και μόλις την 22.8.2023, τρεις εβδομάδες μετά απευθύνθηκαν στο Δικαστήριο για επέκταση της προθεσμίας. Αυτός λοιπόν θα ήταν ένας πρόσθετος λόγος για να απορριφθεί η Αίτηση.

Η Αίτηση απορρίπτεται.

Χ. Μαλαχτός, Δ.

1. «Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του παρόντος Νόµου, 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 το σκοπό αυτό χρονική περίοδος, σύµφωνα µε τις τις διατάξεις του παρόντος Νόµου ή η προθεσµία κατάθεσής τους σύµφωνα µε τις διατάξεις του καταργηθέντα µε τον παρόντα Νόµο περί Πώλησης Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόµου, ανάλογα µε την περίπτωση, όταν κρίνει τούτο δίκαιο και εύλογο για την προστασία του αγοραστή.» [↑](#footnote-ref-1)
2. «ΠΟΙΚΙΛΑΙ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ:

   14.  Σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας, είτε αυτή αφορά μονομερή αίτηση για άδεια είτε αίτηση δια κλήσεως, το Δικαστήριο, μπορεί είτε αυτεπαγγέλτως είτε έπειτα από αίτηση οποιουδήποτε διαδίκου να δώσει τις οδηγίες που απαιτεί το συμφέρον της δικαιοσύνης.

   15.   Το Δικαστήριο δύναται να ρυθμίζει την ενώπιον του διαδικασία λαμβάνοντας υπόψη την εξαιρετική φύση των προνομιακών ενταλμάτων και τις ανάγκες της υπόθεσης.» [↑](#footnote-ref-2)