KINANIS
LAW FIRM

ΚΑΤΟΧΗ ΓΗΣ
ΧΩΡΙΣ ΤΗ ΣΥΝΑΙΝΕΣΗ ΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ
Το άρθρο 281 του Ποινικού Κώδικα

Σχολιασμός της απόφασης
CSRE REAL ESTATE COMPANY LTD V. ΘΕΟΔΩΡΟΥ ΜΕΝΕΛΑΟΥ
Ποινική Έφεση αρ. 94/2022

Χρίστος Π. Κινάνης
Δικηγόρος

Κώστας Αποκίδης
Δικηγόρος

Δώνα Κωνσταντίνου
Δικηγόρος

Βικτώρια Γεωργιάδου
Ασκούμενη Δικηγόρος

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Την 31/10/2025 το Εφετείο, με τριμελή σύνθεση και εξασκώντας Ποινική Δικαιοδοσία εξέδωσε την απόφασή του στην Ποινική Έφεση αρ. 94/2022, ημερ. 31/10/2025, **CSRE REAL ESTATE COMPANY LTD V. ΘΕΟΔΩΡΟΥ ΜΕΝΕΛΑΟΥ**, («CSRE REAL ESTATE COMPANY LTD»).

Στην υπό κρίση υπόθεση, ο Εφεσίβλητος αντιμετώπιζε πρωτόδικα την κατηγορία κατοχής υποστατικού εγγεγραμμένου στο όνομα της Εφεσείουσας χωρίς τη συναίνεσή της, κατά παράβαση του άρθρου 281 του Ποινικού Κώδικα, («άρθρο 281»). Το πρωτόδικο Δικαστήριο αθώωσε και απάλλαξε τον Εφεσίβλητο από την κατηγορία.

Η Εφεσείουσα άσκησε έφεση κατά της αθωωτικής απόφασης υποστηρίζοντας ότι το Πρωτόδικο Δικαστήριο εφάρμοσε εσφαλμένα το Νόμο σε σχέση με τα πραγματικά γεγονότα.

ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Ο Εφεσίβλητος το 2013 έλαβε κατοχή του υποστατικού δυνάμει ενοικιαστηρίου εγγράφου, αλλά από το 2014 αρνείτο να καταβάλει τα ενοίκια και πρόβαλλε διάφορους ισχυρισμούς. Λόγω μη καταβολής των ενοικίων, η Εφεσείουσα, το 2019 τερμάτισε την ενοικίαση και κάλεσε τον Εφεσίβλητο όπως παραδώσει κενή και ελεύθερη κατοχή του υποστατικού. Το υποστατικό παραδόθηκε τελικά το 2022.

ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Το άρθρο 281 του Ποινικού Κώδικα, Κεφ. 154, («Κεφ.154»), στο οποίο θεμελιώθηκε η κατηγορία, έχει υποστεί διάφορες τροποποιήσεις[1], και στη σημερινή του μορφή, προβλέπει τα ακόλουθα:

[1] *Το εν λόγω άρθρο πήρε την παρούσα μορφή του σε σχέση με την αρχική διάταξη του Κεφ. 154 με τρεις τροποποιήσεις. Η πρώτη έλαβε χώρα με το νόμο 44/1972 με τον οποίο τροποποιήθηκε ο πλαγιότιτλος και αντικαταστάθηκε η πρώτη και δεύτερη γραμμή με τη φράση, «Όποιος κατέχει, καλλιεργεί, νέμεται ή χρησιμοποιεί με οποιοδήποτε τρόπο», η δεύτερη με το νόμο 31(Ι)/2005 όπου*

«Παράνομη κατοχή, καλλιέργεια, νομή ή χρήση

281.-(1) Όποιος κατέχει, καλλιεργεί, νέμεται ή χρησιμοποιεί με οποιοδήποτε τρόπο-

(α) γη εγγεγραμμένη επί ονόματι άλλου

(β) γη, σχετικά με την οποία κατατέθηκε στο Κτηματολογικό Γραφείο σύμβαση πώλησης, δυνάμει των διατάξεων του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, από τον αγοραστή αυτής,

***χωρίς τη συναίνεση** του εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη ή των κληρονόμων του ή του αγοραστή από τους κληρονόμους του, ανάλογα με την περίπτωση, είναι ένοχος αδικήματος και υπόκειται σε ποινή φυλάκισης μέχρι και πέντε (5) έτη ή σε χρηματική ποινή μέχρι τις δέκα χιλιάδες ευρώ (€10.000) ή και στις δύο αυτές ποινές.*

(2) Οι διατάξεις του άρθρου 8 δεν εφαρμόζονται σε ποινική δίωξη που ασκήθηκε δυνάμει του άρθρου αυτού, εκτός αν ο κατηγορούμενος αποδείξει με τέτοιο τρόπο που να ικανοποιεί το Δικαστήριο ότι αυτός αγόρασε ή απέκτησε από διανομή, ανταλλαγή, αιτία θανάτου ή λόγω γάμου τη γη αυτή από τον εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη ή από τους κληρονόμους του[2]».

Συστατικά στοιχεία του αδικήματος

Με βάση τις πρόνοιες του εν λόγω άρθρου, ενεργοποιείται η διάπραξη του αδικήματος αν υπάρχει, ***«κατοχή γης χωρίς τη συναίνεση του εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη της»,*** η οποία κατοχή όμως, προσδιορίζεται στον πλαγιότιτλο του άρθρου ως, ***«παράνομη κατοχή …».***

το αδίκημα υπόκειτο πλέον σε φυλάκιση δύο χρόνων ή σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει τις πέντε χιλιάδες λίρες ή και στις δύο αυτές ποινές, και η Τρίτη, τροποποίηση έγινε με το νόμο 18(Ι)/2025, που είναι και η παρούσα μορφή του άρθρου, και προβλέπει ποινή φυλάκισης μέχρι και πέντε (5) έτη ή σε χρηματική ποινή μέχρι τις δέκα χιλιάδες ευρώ (€10.000) ή και στις δύο αυτές ποινές. Τα γεγονότα τις υπόθεσης που στοιχειοθέτησαν τη σχετική κατηγορία διαδραματίστηκαν αρχής γενομένης το 2019 και συνεχίστηκαν μέχρι το 2022.

[2] Στην παρούσα μελέτη παρατίθεται το άρθρο 281 ως ισχύει σήμερα με την τροποποίηση που έγινε το 2025, γιατί αυτό το άρθρο παρέθεσε και σχολίασε η απόφαση του δικαστηρίου αντικείμενο της μελέτης αυτής, παρόλο που θα ήταν ορθότερο να παρατίθετο το άρθρο ως ίσχυε κατά την περίοδο της ισχυριζόμενης παράβασης. Σε κάθε περίπτωση, η μόνη διαφορά των δύο άρθρων, τροποποίηση του 2005 σε αντιδιαστολή με την τροποποίηση του 2025, είναι σε σχέση με το ύψος της ποινής, γεγονός που δεν επηρεάζει την μελέτη αυτή και το σχολιασμό μας.

Αξίζει να αναφερθεί ότι το άρθρο 281 του Ποινικού Κώδικα, («άρθρο 281»), βρίσκεται στο κεφάλαιο, **Μέρος VI, των ποινικών αδικημάτων εναντίον περιουσίας** και στο κεφάλαιο που προσδιορίζεται ως **Αξιόποινη Παράνομη Είσοδος – «Criminal Trespass».**

Παρόλο που στον πλαγιότιτλο του άρθρου γίνεται αναφορά σε **παράνομη κατοχή**, και το άρθρο συνιστά μέρος του κεφαλαίου, **Αξιόποινη Παράνομη Είσοδος – «Criminal Trespass»**, στο κείμενο του ίδιου άρθρου δεν προσδιορίζεται η κατοχή ως παράνομη και επίσης δεν προσδιορίζεται αν η μη ύπαρξη, ή, η τυχόν ανάκληση της συναίνεσης κατοχής που τυχόν προϋπήρχε, πρέπει να γίνεται με νόμιμο τρόπο.

Εάν αγνοηθεί ο πλαγιότιτλος του άρθρου και ο τίτλος στο κεφάλαιο, ως λεπτομερώς επεξηγείται πιο κάτω, τα συστατικά στοιχεία του αδικήματος φαινομενικά είναι, κάποιος να ***«κατέχει γη χωρίς την συναίνεση του εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη».*** Σε αυτά τα συστατικά στοιχεία, εκ πρώτης όψεως, δεν περιλαμβάνεται, η παράνομη κατοχή, ως επίσης και η νόμιμη ανάκληση της συναίνεσης.

Η γη, το αντικείμενο παράνομης κατοχής, καλλιέργειας, νομής ή χρήσης

Το άρθρο 281 ρητά αναφέρει ότι αντικείμενο παράνομης κατοχής, καλλιέργειας, νομής ή χρήσης είναι **«γη»,** χωρίς όμως να προσδιορίζεται η έννοιάς της.

Στο άρθρο 4 του Κεφ. 154, που είναι ο ερμηνευτικός κανόνας των διαφόρων εννοιών του εν λόγω νόμου, δεν υπάρχει ερμηνεία της λέξης «γη».

Κατ' αντιπαραβολή, στο άρθρο 2 του Περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση), Νόμου, Κεφ. 224, («Κεφ. 224»), υπάρχει αναφορά στη λέξη «γη», ως συστατικό της ακίνητης ιδιοκτησίας, και καθαρά διακρίνεται σαν κάτι διαφορετικό από τα υποστατικά και τις οικοδομές που βρίσκονται επ' αυτής, για τα οποία υπάρχει ξεχωριστή ερμηνεία. Στο άρθρο 2 του Κεφ. 224 προβλέπονται τα ακόλουθα:

«"ακίνητη ιδιοκτησία" περιλαμβάνει-
(α) γη·
(β) οικοδομές και άλλα κατασκευάσματα, οικοδομήματα ή προσαρτήματα που είναι στερεά συνδεδεμένα με οποιαδήποτε γη ή με οποιαδήποτε οικοδομή ή άλλο κατασκεύασμα ή οικοδόμημα·»

Συνεπώς, άλλο η «γη», και άλλο τα οικοδομήματα, υποστατικά και κατασκευάσματά επ' αυτής, τα οποία όλα μαζί, (γη και οικοδομήματα επ' αυτής), συνιστούν ακίνητη ιδιοκτησία σύμφωνα με το Κεφ. 224.

Η ύπαρξη της λέξης «γη», συνδέεται με τον σκοπό του άρθρου 281 πριν την τροποποίηση του 1972, Ν. 44/1972, όταν το άρθρο προέβλεπε και αφορούσε την απαγόρευση σε κάποιο να **οργώνει, σπέρνει ή άλλως καλλιεργεί «γη»**, χωρίς τη συναίνεση του ιδιοκτήτη.

Η τροποποίηση του 1972, τροποποίησε μόνο το «οργώνει, σπέρνει ή άλλως καλλιεργεί» αφήνοντας άθικτη τη λέξη «γη» επί της οποίας διαπράττονται τα αδικήματα, είτε τα προηγούμενα είτε τα νέα.

Η ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 281 ΠΟΥ ΕΔΩΣΕ ΤΟ ΕΦΕΤΕΙΟ ΣΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ CSRE REAL ESTATE COMPANY LTD

Στην απόφαση **CSRE REAL ESTATE COMPANY LTD,** το Ποινικό Εφετείο ασχολήθηκε με την ερμηνεία του άρθρου 281 στα πλαίσια της Έφεσης κατά της πρωτόδικης αθωωτικής απόφασης.

Το Εφετείο κατέληξε στο συμπέρασμα ότι ο Εφεσίβλητος, λανθασμένα αθωώθηκε και τον έκρινε ένοχο της κατηγορίας με την πιο κάτω αιτιολόγηση:

«Όσον αφορά στο κατά πόσο ικανοποιείτο και το τρίτο συστατικό στοιχείο το πρωτόδικο Δικαστήριο κατέληξε ότι, εφόσον ο Εφεσίβλητος απέκτησε κατοχή του υποστατικού δυνάμει ενοικιαστηρίου εγγράφου, δεν βρέθηκε αυθαίρετα να το κατέχει αλλά ούτε και ο τερματισμός της σύμβασης οδηγεί στο ότι η συναίνεση άρθηκε από τον ιδιοκτήτη. Η κατάληξη αυτή δεν μας βρίσκει σύμφωνους.

Από την 1.10.2019 που ο Εφεσίβλητος αρνήθηκε να παραδώσει κατοχή του υποστατικού παρά το ότι η σύμβαση είχε ρητά και με σαφήνεια τερματιστεί, νοείται ότι κατείχε το ακίνητο χωρίς τη συναίνεση του εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη του, ήτοι της Εφεσείουσας. Θεωρούμε ότι οποιαδήποτε άλλη κατάληξη θα καταστρατηγούσε τον σκοπό του Νομοθετήματος. Εξάλλου στο ***Άρθρο 281(2) του Π.Κ.*** *προβλέπεται ρητά η περιορισμένη υπεράσπιση που μπορεί να προβληθεί και η οποία δεν περιλαμβάνει τα όσα κατέγραψε το πρωτόδικο Δικαστήριο. Ούτε και μπορεί να εξεταστεί στο πλαίσιο κατηγορίας βάσει του* ***Άρθρου 281(1)του Π.Κ.*** *το κατά πόσο η σύμβαση τερματίστηκε «παράνομα» ως ισχυρίζεται ο ευπαίδευτος συνήγορος για τον Εφεσίβλητο. Τέτοια «παρανομία» ενδεχομένως να έχει σημασία στο πλαίσιο αστικής διαδικασίας για αποζημιώσεις. Εν προκειμένω, όμως, το μόνο που έπρεπε να είχε εξεταστεί ήταν το κατά πόσο υφίστατο ή όχι συναίνεση της Εφεσείουσας στην κατοχή του ακινήτου από τον Εφεσίβλητο. Η απάντηση ήταν ξεκάθαρα αρνητική».*

Δηλαδή, το Εφετείο θεώρησε ότι πληρούνται τα συστατικά στοιχεία του αδικήματος του άρθρου 281 αν πραγματικά, (factually) αρθεί η συναίνεση του ιδιοκτήτη, τερματιστεί η ενοικίαση στην υπό κρίση υπόθεση, χωρίς να χρειάζεται να εξεταστεί αν η συναίνεση ανακλήθηκε / τερματίστηκε παράνομα ή νόμιμα και η κατοχή συνεχίζεται χωρίς να εξετάζεται και πάλι αν η κατοχή ήταν νόμιμη ή παράνομη.

Στην απόφαση του το Εφετείο δέχθηκε ότι τα συστατικά στοιχεία του αδικήματος είναι τα ακόλουθα:

«Όπως κατέγραψε και το πρωτόδικο Δικαστήριο τα συστατικά στοιχεία του αδικήματος είναι: (α) Η καλλιέργεια ή κατοχή ή νομή ή χρήση γης, (β) Η οποία είναι εγγεγραμμένη στο όνομα άλλου, (γ) Χωρίς τη συναίνεση του εγγεγραμμένου κυρίου. Δεν αμφισβητείται ότι τα πρώτα δύο συστατικά στοιχεία είχαν αποδειχθεί».

Το Εφετείο, αποδέχθηκε ότι τα δύο πρώτα συστατικά στοιχεία του αδικήματος, ως προσδιορίζονται ανωτέρω, πληρούνται, και τούτο διότι δεν αμφισβητείται ότι είχαν αποδειχθεί πρωτόδικα και περιορίστηκε στην εξέταση του τρίτου στοιχείου μόνο, που αφορά τη έλλειψη συναίνεσης στην κατοχή.

Η συναίνεση διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στο να καταδειχθεί κατά πόσο η κατοχή είναι παράνομη ή όχι, γεγονός όμως που το Εφετείο δεν εξέτασε, θεωρώντας ακόμη ότι και τυχόν παράνομη ανάκληση της συναίνεσης δεν επηρεάζει την ικανοποίηση των συστατικών στοιχείων του αδικήματος.

Ταυτόχρονα, υποδεικνύει ότι μια παράνομη απόσυρση της συναίνεσης / παράνομος τερματισμός της ενοικίασης, μιας καθόλα νόμιμης κατοχής εν όψει ύπαρξης σε ισχύ ενοικιαστηρίου συμβολαίου, δεν επηρεάζει τα συστατικά στοιχεία του αδικήματος του άρθρου 281, έτσι που παραμένει αδιάφορο αν η κατοχή είναι νόμιμη ή παράνομη. Με άλλα λόγια, ως προκύπτει από την Απόφαση, ο κατηγορούμενος θα κριθεί ένοχος έστω και αν νόμιμα κατέχει το υποστατικό με βάση το αστικό δίκαιο, και το θέμα της νομιμότητας της κατοχής αφορά ζήτημα αστικού δικαίου και αποζημιώσεων.

Η παράνομη απόσυρση της συναίνεσης, και ο παράνομος τερματισμός της σύμβασης ενοικίασης, όπως αναφέρει το Εφετείο στην απόφασή του, *«ενδεχομένως να έχει σημασία στο πλαίσιο αστικής διαδικασίας για αποζημιώσεις»,* αλλά τα συστατικά στοιχεία του αδικήματος του άρθρου 281 πληρούνται και ο κατηγορούμενος είναι ένοχος, ανεξάρτητα αν η κατηγορία στηρίζεται σε μια παράνομη πράξη από την οποία ο κατήγορος προσπορίζεται όφελος.

Το αντικείμενο της κατοχής, που ήταν υποστατικό και όχι «γη» στην παρούσα υπόθεση, δεν εξετάστηκε από το Εφετείο αφού δέχθηκε a priori τη μη αμφισβήτηση του από τα μέρη σαν μέρος των δύο πρώτων συστατικών του αδικήματος, ως τα περιέγραψε στην απόφασή του.

Η ΘΕΣΗ ΜΑΣ

Με κάθε σεβασμό προς το Εφετείο, δεν συμφωνούμε με τη νομική θέση και την κατάληξή του ως έχει εκφραστεί στην ανωτέρω υπόθεση **CSRE REAL ESTATE COMPANY LTD.** Πιστεύουμε ότι τα συμπεράσματα και η κατάληξη του Εφετείου προσκρούει σε διαχρονικές αρχές του δικαίου μας, ως παρατίθενται πιο κάτω.

Το ερώτημα που θα πρέπει να απαντηθεί είναι, από τη μια πλευρά, αν το άρθρο 281 απαιτεί, απλώς πραγματική ανάκληση / ή μη ύπαρξη της συναίνεσης του εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη, ανεξάρτητα αν είναι νόμιμη ή παράνομη ή, από την άλλη, κατά πόσο στην ουσία απαιτεί νόμιμη απόσυρση της συναίνεσης / νόμιμο

τερματισμό της ενοικίασης στην περίπτωσή μας, που να καθιστά την κατοχή παράνομη.

Η νόμιμη ή παράνομη κατοχή και το αντικείμενο της κατοχής, «γη» ή υποστατικό επ' αυτής, συνιστούν επιπρόσθετα στοιχεία για προσδιορισμό ως μέρος των συστατικών στοιχείων του αδικήματος για να ενεργοποιήσουν την διάπραξή του. Επομένως, ο επακριβής καθορισμός των συστατικών στοιχείων του αδικήματος συνιστούν άλλη επιπρόσθετη παράμετρο που θα πρέπει να αξιολογηθεί σε αντιπαραβολή με το τι δέχθηκε το Εφετείο.

Οι νομικοί λόγοι που υποστηρίζουν τη θέση μας είναι οι ακόλουθοι:

1. Τα συστατικά στοιχεία του αδικήματος

(α) Η παράνομη κατοχή και η νόμιμη απόσυρση της συναίνεσης

Το Εφετείο καθόρισε τα συστατικά στοιχεία του αδικήματος ως ακολούθως:

> *«Όπως κατέγραψε και το πρωτόδικο Δικαστήριο τα συστατικά στοιχεία του αδικήματος είναι: (α) Η καλλιέργεια ή κατοχή ή νομή ή χρήση γης, (β) Η οποία είναι εγγεγραμμένη στο όνομα άλλου, (γ) Χωρίς τη συναίνεση του εγγεγραμμένου κυρίου. Δεν αμφισβητείται ότι τα πρώτα δύο συστατικά στοιχεία είχαν αποδειχθεί».*

Στο λεκτικό του άρθρου 281, γίνεται αναφορά σε κατοχή, χωρίς προσδιορισμό αυτής ως παράνομης. Στον πλαγιότιτλο του άρθρου γίνεται σαφής και ξεκάθαρη αναφορά ότι η κατοχή πρέπει να είναι παράνομη, ως ακολούθως: «Παράνομος κατοχή, καλλιέργεια, νομή ή χρήσις».

Ο πλαγιότιτλος αυτός θεσπίστηκε με νομοθετική πράξη της βουλής, ήτοι το νόμο 44/1972 στο άρθρο 2(α) αυτού που προβλέπει τα ακόλουθα:

> *«2. Το άρθρο 281 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:*
> *(α) Δια της διαγραφής του πλαγιότιτλου αυτού και της αντικαταστάσεως του δια του ακόλουθου πλαγιότιτλου:*
>
> *«Παράνομος κατοχή, καλλιέργεια, νομή ή χρήσις»».*

Ο αρχικός πλαγιότιτλος που αντικαταστάθηκε προέβλεπε:

«Unauthorised cultivation»

Εν όψει το ότι ο πλαγιότιτλος θεσπίστηκε με νόμο, το Δικαστήριο δεν μπορεί να τον αγνοήσει κατά την ερμηνεία του άρθρου 281. Δεν έχει διακριτική ευχέρεια για κάτι τέτοιο.

Ο προσδιορισμός της κατοχής ως παράνομης στον πλαγιότιτλο, και η συμπερίληψη του άρθρου 281 στο κεφάλαιο κάτω από τον τίτλο **Αξιόποινη Παράνομη Είσοδος – «Criminal Trespass»,** δεν αφήνουν κανένα περιθώριο διαφορετικής ερμηνείας. Για να ενεργοποιηθεί το άρθρο 281 και να επιφέρει τις συνέπειες που προβλέπει για παράβαση αυτού η κατοχή πρέπει να είναι παράνομη ως το προβλέπει ο πλαγιότιτλος και ο τίτλος του κεφαλαίου.

Είναι γεγονός ότι η βαρύτητα που δίνεται στους πλαγιότιτλους ή στους τίτλους είναι περιορισμένη αλλά αυτό ΜΟΝΟ στις περιπτώσεις που αυτοί δεν έχουν ψηφιστεί από την βουλή και δεν συνιστούν μέρος του νομοθετήματος[3].

Στην Κύπρο, οι πλαγιότιτλοι συνήθως ψηφίζονται από την βουλή και αποτελούν μέρος του νομοθετήματος και ισχυρό μέτρο προσδιορισμού της βούλησης του νομοθέτη και της ορθής ερμηνείας του σχετικού άρθρου. Κατά συνέπεια, το αγγλικό δίκαιο, για τις περιπτώσεις όπου οι πλαγιότιτλοι δεν ψηφίζονται από την Βουλή, δεν μπορεί να βοηθήσει ή να ακολουθηθεί.

Στην υπόθεση **ΑΝΤΩΝΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΥΣ v. ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ποινική έφεση 136/2024, ημερ. 31Μαρτίου 2025,** για παρόμοιο θέμα, λέχθηκαν τα ακόλουθα.

«Συνεπώς, στο Άρθρο 228(α) Π.Κ. ***όπως καταδεικνύει και ο πλαγιότιτλός του*** *("Acts intended to cause grievous harm") τιμωρείται η δράση η οποία*

[3] **Chandler v. D.P.P. [1962] 2 All ER 142, [1964] A.C. 763** η οποία απόφαση υιοθετήθηκε στην Κύπρο, στην ΜΙΧΑΛΑΚΗΣ ΒΑΡΝΑΚΙΔΗΣ, v. ΑΣΤΥΝΟΜΙΑΣ, Ποινική Έφεση Αρ. 67/22 4 Μαρτίου, 2024.

σκοπεύει στο να επιφέρει βαριά σωματική βλάβη, ανεξαρτήτως του εάν την επέφερε τελικά (π.χ. κτύπημα, πυροβολισμός ή μαχαίρωμα κλπ.)…»

Στην απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην υπόθεση, **ΑΡΧΗ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΚΥΠΡΟΥ και ΕΠΙΤΡΟΠΟΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ & ΤΑΧΥΔΡΟΜΕΙΩΝ, *Έφεση κατά απόφασης Διοικητικού Δικαστηρίου Αρ. 10/2016* 15 Δεκεμβρίου, 2021,** στην ερμηνεία της σχετικής διάταξης αναφέρθηκαν τα ακόλουθα με αναφορά στον πλαγιότιτλο:

«Ο σκοπός της διάταξης είναι σαφής και προκύπτει από τον ίδιο τον πλαγιότιτλο του εν λόγω άρθρου *«εξασφάλιση άδειας για πράξεις που παρεμβαίνουν σε δίκτυο ηλεκτρονικών επικοινωνιών»».*

Το ίδιο συμβαίνει και στην υπό ανάλυση υπόθεση. Ο σκοπός της διάταξης είναι σαφής, προκύπτει και από τον πλαγιότιτλό του και επιχειρεί να παρεμποδίσει και τιμωρήσει την παράνομη κατοχή γης.

Άλλες υποθέσεις που υποστηρίζουν ότι ο πλαγιότιτλος και ο τίτλος του Νόμου λαμβάνονται υπόψη στην ερμηνεία το σχετικού άρθρου είναι:

IN THE MATTER OF AN APPLICATION BY OR ON BEHALF OF MR. CHARALAMBOS THEOPHANOUS ARGYRIDES AGAINST WHOM A RULING AND/OR AN ORDER COMMITTING HIM FOR TRIAL WERE MADE BY THE DISTRICT COURT OF NICOSIA (BY H.H.E. PAPADOPOULOU, AG.D.J.) ON THE 10.1.87 FOR AN ORDER OF CERTIORARI, όπου λέχθηκε:

«The long title of a statute is an aid to its construction».

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 155.4 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟΝ ΠΕΡΙ ΑΝΩΤΑΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΕΝΤΑΛΜΑΤΩΝ ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΗΣ ΦΥΣΕΩΣ) ΔΙΑΔΙΚΑΣΤΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΤΟΥ 2018 ΚΑΙ ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΤΗΣΗ ΤΗΣ ΧΧΧΧ ΛΕΙΒΑΔΙΩΤΗ ΕΚ

ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΦΕΣΗ 403/2019, 3 Φεβρουαρίου, 2020, όπου λέχθηκαν τα ακόλουθα:

> **«Ο Νομοθέτης, με τον πλαγιότιτλο που θέτει** στο άρθρο 305Α του Ποινικού Κώδικα, θεωρεί τη μη εξόφληση μιας επιταγής τόσο «*λόγω έλλειψης διαθέσιμων κεφαλαίων του εκδότη της …*»

Στην, **Black Clawson International Ltd v. Papierwerke AG [1975] APP.L.R. 03/05**

> *«The statutory objective is primarily to be collected from the provisions of the statute itself. In these days,* ***when the long title can be amended in both Houses****, I can see no reason for having recourse to it only in case of an ambiguity—it is the plainest of all the guides to the general objectives of a statute».*

Ανεξάρτητα από την βαρύτητα που θα δοθεί στον τίτλο του νομοθετήματος ή στον πλαγιότιτλο, η σαφής αναφορά στο άρθρο 281 σε **«παράνομη κατοχή»** και η ένταξή του στο κεφάλαιο **Αξιόποινη Παράνομη Είσοδος – «Criminal Trespass»** δεν αφήνουν κανένα περιθώριο αντίθετης ερμηνείας. Εξ άλλου δεν θα υπήρχε νόημα να τιμωρείται μια νόμιμη πράξη ως ποινικό αδίκημα.

Η παρανομία της κατοχής στοιχειοθετείται με την νόμιμη ανάκληση / μη ύπαρξη της συναίνεσης και τερματισμό της σύμβασης ενοικίασης, αν υπάρχει.

Αν η απόσυρση / ανάκληση της συναίνεσης / τερματισμός της σύμβασης ενοικίασης, δεν μετατρέπει την κατοχή σε παράνομη κατοχή, τα συστατικά στοιχεία του αδικήματος δεν πληρούνται. Η νομιμότητα της απόσυρσης της συναίνεσης αποτελεί συστατικό στοιχείο του αδικήματος για να καταστεί η κατοχή παράνομη και αν εμπίπτει εντός του εύρους των περιπτώσεων του άρθρου 281.

Η ύπαρξη ενοικιαστηρίου συμβολαίου, αυτόματα παρέχει νόμιμη αποκλειστική κατοχή των ενοικιαζόμενων υποστατικών στον ενοικιαστή μέχρι τον νόμιμο

τερματισμό του ενοικιαστηρίου συμβολαίου[4]. Ο παράνομος τερματισμός, παρέχει το δικαίωμα στον ενοικιαστή να κατέχει το ενοικιαζόμενο υποστατικό νόμιμα.
Στη υπό κρίση υπόθεση, θα έπρεπε να προηγηθεί και να διαπιστωθεί ο νόμιμος τερματισμός της ενοικίασης άλλως, η ερμηνεία που έδωσε το Εφετείο μπορεί να οδηγήσει σε αυθαίρετες καταστάσεις, ήτοι, νόμιμοι κάτοχοι ακινήτων, ενοικιαστές, να υπόκεινται σε ποινικές διώξεις και κυρώσεις με βάση τον Ποινικό Νόμο ενώ βάσει του Περί Συμβάσεων Νόμου ή του Περί Ενοικιοστασίου Νόμου η κατοχή να είναι νόμιμη.

Όπως ανέφερε το Εφετείο,

> *«Ούτε και μπορεί να εξεταστεί στο πλαίσιο κατηγορίας βάσει του **Άρθρου 281(1)του Π.Κ.** το κατά πόσο η σύμβαση τερματίστηκε «παράνομα» ως ισχυρίζεται ο ευπαίδευτος συνήγορος για τον Εφεσίβλητο. Τέτοια «παρανομία» ενδεχομένως να έχει σημασία στο πλαίσιο αστικής διαδικασίας για αποζημιώσεις. Εν προκειμένω, όμως, το μόνο που έπρεπε να είχε εξεταστεί ήταν το κατά πόσο υφίστατο ή όχι συναίνεση της Εφεσείουσας στην κατοχή του ακινήτου από τον Εφεσίβλητο. Η απάντηση ήταν ξεκάθαρα αρνητική».*

Το γεγονός ότι σε περίπτωση παρανομίας μπορεί να εγερθεί αγωγή για αποζημιώσεις, δεν σώζει την κατάσταση. Σε περίπτωση που έχουμε παράνομο τερματισμό, δηλαδή παράνομη ανάκληση της συναίνεσης, τότε η παράνομη κατοχή, που είναι ουσιώδες συστατικό στοιχείο του αδικήματος ελλείπει. Όπως είδαμε ανωτέρω, ο σκοπός του νομοθέτη είναι να τιμωρηθεί η παράνομη κατοχή και όχι η νόμιμη.

Με την πιο πάνω ερμηνεία που έδωσε το Εφετείο, δημιουργείται δυσαρμονία μεταξύ ποινικού και αστικού δίκαιου, σύγκρουση δικαιοδοσιών, δυνατότητα κατάχρησης της διαδικασίας, εκμετάλλευση του ποινικού δικαίου για αστικής φύσεως θέματα,

---

[4] ***ΑΠΟΛΛΩΝΕΙΟ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΛΤΔ, v. 1. C & S AMERICAN HEART INSTITUTE LTD και άλλων, (2011) 1 ΑΑΔ 379****, όπου λέχθηκαν τα ακόλουθα: «Όσον αφορά την ενοικίαση, η παραδοσιακή αντίληψη, διαχρονικά καταξιωμένη, συναρτά την έννοια της με (i) την αποκλειστικότητα της κατοχής του χώρου (ii) με συγκεκριμένη διάρκεια και (iii) με την καταβολή αντιτίμου ή ανταλλάγματος καλουμένου συνήθως «ενοικίου». (Δέστε **Θέλμα Μιχαηλίδου v. Δήμου Λευκωσίας (1997) 1 Α.Α.Δ. 18, Street v. Mountford [1985] 2 All E.R. 289** και **Ναυτικός Όμιλος Πάφου v. Αρχής Λιμένων Κύπρου (1992) 1(Β) Α.Α.Δ. 882**)».*

και προπαντός κλονισμός της εμπορικής πίστης καθότι νομιμόφρονες ενοικιαστές θα τους επιβάλλεται να εγκαταλείπουν το ενοικιαζόμενο ακίνητο με μεγάλες ζημιές στην επιχείρησή τους και σε τυχόν εμπορική εύνοια, απλά και μόνο επειδή ο ιδιοκτήτης αυθαίρετα τερμάτισε την ενοικίαση και προβαίνει σε καταχρηστική χρήση του Ποινικού Κώδικα.

(β) Η παράνομη κατοχή κλπ., πρέπει να γίνεται σε σχέση με «γη» και όχι με οποιονδήποτε άλλο υποστατικό ή οικοδόμημα

Βασικό συστατικό στοιχείο του αδικήματος είναι η παράνομη κατοχή να έχει σχέση με **«γη»** και όχι με οποιανδήποτε άλλη ακίνητη ιδιοκτησία. Αυτό προβλέπει ρητά το άρθρο 281 και δεν επιδέχεται οποιανδήποτε άλλη ερμηνεία.

Στην τροποποίηση του 1972 με το Ν.44/1972, όταν προστέθηκε η φράση *«Όποιος κατέχει, καλλιεργεί, νέμεται ή χρησιμοποιεί με οποιοδήποτε τρόπο», «γη»,* η πρόνοια για τη διάπραξη του αδικήματος σε σχέση με τη «γη», όπως ήταν, δεν άλλαξε και παρέμεινε μέχρι σήμερα ως είχε με τη θέσπιση του αρχικού νομοθετήματος, ήτοι του Κεφ.154.

Εάν η ερμηνεία επεκταθεί σε υποστατικά, διαμερίσματα, καταστήματα ή προσαρτήματα πάνω στη «γη», αυτόματα συνιστά διεύρυνση των περιπτώσεων που καλύπτει το νομοθέτημα έξω από τα πλαίσια της σωστής ερμηνείας του. Τέτοια ερμηνεία συνιστά νομοθετική εργασία κατά παράβαση της αρχής της διάκρισης των εξουσιών.

Στην υπό εξέταση υπόθεση, σύμφωνα με τα γεγονότα της υπόθεσης που παραθέτει το Εφετείο στην Απόφασή του, υφίστατο ενοικιαστήριο συμβόλαιο υποστατικού, όχι «γης». Το γεγονός αυτό από μόνο του αποκλείει την εφαρμογή του άρθρου 281 στην υπό εξέταση υπόθεση.

Στον ερμηνευτικό κανόνα του άρθρου 4 του Κεφ. 154 δεν υπάρχει η ερμηνεία του όρου «γη». Στο Κεφ. 224, η γη συνιστά διαφορετική έννοια από τα υποστατικά επ' αυτής ως προσδιορίστηκε πιο πάνω. Δεν είναι δυνατόν να δοθεί ερμηνεία από το

Δικαστήριο η οποία να εξισώνει τη «γη» με τα υποστατικά, κτίσματα επί της γης, άλλως νομοθετεί κατά παράβαση του σχετικού κανόνα της διάκρισης των εξουσιών.

Επιπρόσθετα, οποιαδήποτε συμφωνία των διαδίκων ή αποδοχή του κατώτερου Δικαστηρίου ότι η γη σημαίνει υποστατικό ή οικοδόμημα επ' αυτής δεν αποτελεί λύση και τούτο διότι και πάλι υπάρχει διαφοροποίηση των συστατικών στοιχείων του αδικήματος που προβλέπει ο νόμος και το Εφετείο δεν μπορούσε να το δεχθεί ως ορθό χωρίς τη δική του διαπίστωση εφόσον είχε ενώπιον του το γεγονός ότι επρόκειτο για ενοικίαση υποστατικού. Η καταδίκη του κατηγορούμενου δεν μπορεί να είναι αντικείμενο συμφωνίας ή αποδοχής.

Επομένως, τα συστατικά στοιχεία του αδικήματος, τα οποία είναι η παράνομη κατοχή «γης» συνεπεία νόμιμου τερματισμού της συναίνεσης της κατοχής, η οποία κατοχή προϋπήρχε λόγω νόμιμου τερματισμού της ενοικίασης, δεν υφίστανται στην υπό κρίση υπόθεση αφού δεν έγινε τέτοιο εύρημα, καθότι το Εφετείο αρνήθηκε ρητά να ασχοληθεί με αυτά τα θέματα.

2. Η Αρχή της Αυστηρής Ερμηνείας των Ποινικών Νομοθετημάτων

Είναι βασική αρχή του δικαίου μας ότι, ποινικά νομοθετήματα ερμηνεύονται αυστηρά προς όφελος του κατηγορούμενου. Εάν το νομοθέτημα επιδέχεται λογική ερμηνεία με βάση την οποία ο κατηγορούμενος θα αποφύγει την ποινή, τότε πρέπει να υιοθετείται αυτή η ερμηνεία[5].

Στην υπόθεση ***Tuck & Sons v. Priester (1887) 19 QBD 629,*** λέχθηκαν τα ακόλουθα:

> *«If there is reasonable interpretation which will avoid the penalty in any particular case, we must adopt that construction. If there are two reasonable*

[5] *Ίδετε,* ***Πόλυ Γ. Πολυβίου, «ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΣΤΟ ΚΥΠΡΙΑΚΟ ΔΙΚΑΙΟ»,*** *2023, σελίδα 74 στο κεφάλαιο, ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΡΜΗΝΕΥΤΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΩΝ ΚΑΙ ΒΟΗΘΗΜΑΤΩΝ, στην παράγραφο, «Αυστηρή Ερμηνεία Ποινικών Νομοθετημάτων», όπου γίνεται επίσης παραπομπή στην υπόθεση Tuck & Sons v. Priester (1887) 19 QBD 629.*

constructions, we must give the mor lenient one. That is the settled rule for construction of penal sections».

Στην υπόθεση ***GEORGE LORDOS AND OTHERS v. THE ATTORNEY-GENERAL (1963) 2 CLR 189*** λέχθηκαν τα ακόλουθα:

«The statement of general principle, has been referred to in Cyprus. Although perhaps not strictly necessary in arriving at the Court's decision in Attorney-General for Canada and Another v. Hallet and Carey Limited (decided in the Privy Council-Times Law Reports (1952) Part 1 page 1408) it was quoted by Zekia J. in "In the matter of an Application by Vassos Papadopoulos and Others v. The Commissioner of Limassol" (1956) 21 C.L.R. 193 at p. 199 et. seq. (per Lord Radcliffe) ***"It is fair to say that there is a well-known general principle that statutes which encroach upon the rights of the subject, whether as regards person or property, are subject to a strict construction.*** *Most statutes can be shown to achieve such an encroachment in some form or another, and the general principle means no more than that, where the import of some enactment is inconclusive or ambiguous, the Court may properly lean in favour of an interpretation that leaves private rights undisturbed».*

Στην προκειμένη περίπτωση, στο άρθρο 281 αναφέρεται η αμφιλεγόμενη φράση **«χωρίς τη συναίνεση** του εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη», χωρίς να προσδιορίζεται αν η ανάκληση της συναίνεσης, τερματισμός της σύμβασης ενοικίασης στην περίπτωσή μας, πρέπει να γίνει νόμιμα.

Εφόσον υπάρχει αοριστία, θα έπρεπε να εφαρμοστεί η αυστηρή ερμηνεία και να ερμηνευτεί ότι προβλέπει **«χωρίς τη <u>νόμιμη</u> συναίνεση του εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη**», έτσι που η νόμιμη άρνηση στην συνέχιση της κατοχής να επιφέρει νόμιμο τερματισμό της ενοικίασης και η συνέχιση της κατοχής να καθίσταται παράνομη.

Η αποδοχή εκ μέρους του Εφετείου ότι είναι δυνατή η καταδίκη απλώς με μόνη την πραγματική απόσυρση της συναίνεσης σαν πραγματικό γεγονός, και να επιτυγχάνεται καταδίκη έστω και αν υφίσταται νόμιμη κατοχή αφού η ενοικίαση

δεν τερματίστηκε νόμιμα, διευρύνει αδικαιολόγητα το εύρος των περιπτώσεων καταδίκης, κάτι που έρχεται σε σαφή αντίθεση με το ίδιο το νομοθέτημα, το οποίο υπενθυμίζουμε ότι προβλέπει στον τίτλο του και στον πλαγιότιτλό του, ότι αφορά μόνο περιπτώσεις παράνομης κατοχής «γης».

Ο βασικός αυτός ερμηνευτικός κανόνας δεν ακολουθήθηκε στην απόφαση.

Σχολιασμός

Σημειώνουμε ότι, εφόσον υφίσταται νόμιμη ανάκληση της συναίνεσης και νόμιμος τερματισμός της σύμβασης ενοικίασης, εφόσον υφίσταται σύμβαση ενοικίασης, ή όταν εξ υπαρχής δεν έχει δοθεί οποιαδήποτε συναίνεση για κατοχή της ιδιοκτησίας, τότε η ποινική διάσταση της παράνομης κατοχής σε συνδυασμό με τυχόν αίτηση έξωσης, αποτελεί σημαντικό βοήθημα στην αντιμετώπιση της κατάχρησης που γίνεται από τους ενοικιαστές, να παραμένουν κάτοχοι των ακινήτων και να μην καταβάλλουν τα οφειλόμενα ενοίκια.

Το πρόβλημα όμως που παρουσιάζεται, είναι στο ότι το Άρθρο 281 παρέχει προστασία σε μεμονωμένες περιπτώσεις που έχουν σχέση με την παράνομη κατοχή **«γης»** και όχι υποστατικών επί της «γης», (διαμερισμάτων, καταστημάτων, κατοικιών), και οι περιπτώσεις αυτές είναι πολύ περιορισμένες.

Το εν λόγω άρθρο όμως συνιστά σημαντικό βοήθημα στην καταπολέμηση του σφετερισμού Ελληνοκυπριακής γης στα κατεχόμενα και παραμένει στην πρώτη γραμμή για πάταξη αυτής της παρανομίας. Ίσως να είναι αυτός ο λόγος που το 2025 η προβλεπόμενη ποινή φυλάκισης των 2 ετών αυξήθηκε στα 5 έτη.

3. Η αρχή της κατάχρησης της διαδικασίας - ABUSE OF THE PROCESS OF THE COURT - Η Αρχή ότι, κανένας δεν μπορεί να στηριχθεί στη δική του παρανομία για ίδιον όφελος – Πιθανή εφαρμογή της αρχής EX TURPI CAUSA NON ORITUR ACTIO

Η αρχή, EX TURPI CAUSA NON ORITUR ACTIO, που προβλέπει ότι κανένα πρόσωπο δεν μπορεί να στηριχθεί στη δική του παρανομία ή ανήθικη πράξη και να έχει νομικό ή άλλο πλεονέκτημα / όφελος, αποτελεί βασική αρχή του δικαίου μας[6].

Η εν λόγω αρχή καθιερώθηκε στην υπόθεση ***Holman v Johnson(1775) 1 Cowp 341 at 343*** με τη φράση:

> «*No court will lend its aid to a man who founds his cause of action upon an immoral or an illegal act*».

Είναι γεγονός ότι η εν λόγω αρχή διαμορφώθηκε στα πλαίσια του αστικού δικαίου και εκεί βρίσκει την εφαρμογή της.

Η αρχή αυτή μπορεί να βρει έκφραση στο ποινικό δίκαιο κάτω από την ***αρχή της κατάχρησης της διαδικασίας - abuse of the process of the court*** - στα πλαίσια ιδιωτικών ποινικών διώξεων – private prosecutions, οι οποίες μπορεί να γίνονται καταχρηστικά.

Μια τέτοια καταχρηστική άσκηση ιδιωτικής ποινικής θα ήταν στην περίπτωση που παράνομα τερματίζεται το συμβόλαιο ενοικίασης και ο ενοικιαστής κατέχει νόμιμα

---

[6] *Tryfonos and others v Minerva Insurance Company LTD (2006) 1 CLR 200, Christodoulou and others v. Vraets (2009) 1 ΑΑΔ, 802, Chloi Constantinou v. Athina Apla Civil Appeal 55/2010 dd 03/04/2015, Civil Appeal No. 97/2014 dated 28/09/2021 Polydorou v. Polydorou and others, and Civil Appeal No. 14/2014, Andronikou v Mavropoulou and another dated 30/09/2021.*

*Για πλήρη ανάλυση της αρχής στα πλαίσια του Κυπριακού νομικού συστήματος, ίδετε, Νομικό Βήμα, Ιούνιος 2022**, «The Defence of Illegality – Ex Turpi Causa Non Oritur Actio» - The Cyprus Approach»,** υπό Χρίστου Π. Κινάνη και Βίκης Παπαβαρνάβα, όπου υπάρχει εκτενής ανάλυση της Κυπριακής Νομολογίας και οι σύγχρονές τάσεις της αρχής με αποκορύφωμα την υπόθεση PATEL V MIRZA [2016] UKSC 42.*

το ακίνητο και ταυτόχρονα να υπόκειται σε ιδιωτική ποινική δίωξη με βάση το άρθρο 281 στα πλαίσια της ερμηνείας που έδωσε το Εφετείο.

Η εφαρμογή της αρχής αυτής στο ποινικό δίκαιο, κάτω από την έννοια της κατάχρησης της διαδικασίας, επιβεβαιώθηκε και στην υπόθεση ***White & Anor v South Derbyshire District Council [2012] EWHC 3495 (Admin) (08 November 2012)***, IN THE HIGH COURT OF JUSTICE QUEEN'S BENCH DIVISION DIVISIONAL COURT, όπου το δικαστήριο κλήθηκε να αποφασίσει κατά πόσο μια δημόσια αρχή μπορούσε να βασιστεί στην δική της παρανομία, και να προχωρήσει σε μεταγενέστερη ποινική δίωξη.

Το Δικαστήριο ανέτρεψε την πρωτόδικη απόφαση η οποία έκρινε ένοχο τον κατηγορούμενο και αποδέχθηκε τον ισχυρισμό ότι η δίωξη δεν μπορούσε να επιτύχει, αφού το συμβούλιο / κατήγορος, επιδίωκε να στηριχθεί στην δική του παρανομία.

Τα ακόλουθα λέχθηκαν από τον Lord Justice Gross:

> *60. At all events, **I am unable to accept that it can be right for the respondent prosecutor to rely on its own unlawful act** (the grant of an invalid site licence) **to found the prosecution.** If need be, I am amply satisfied that the site licence was not invalid on its face. It follows that the appeal must be allowed.*
>
> *61. I have reached this conclusion without reluctance. Certainly, at least on facts such as those of the present case, the criminal law should not be invoked merely because of the prosecutor's frustration at the perceived absence of public or civil law alternatives.*

Τελευταία έκφραση της αρχής EX TURPI CAUSA NON ORITUR ACTIO, αποτελεί η απόφαση **Patel v. Mirza [2016] UKSC 42**, η οποία αναδιαμόρφωσε σημαντικά τον τρόπο εφαρμογής του δόγματος της παρανομίας — εισάγοντας μια πιο ευέλικτη, εξισορροπημένη πολιτική προσέγγιση αντί για έναν αυστηρό κανόνα στηριζόμενο στο: «αποκλεισμός ό,τι είναι παράνομο». Στα πλαίσια αυτής της νέας προσέγγισης βρίσκει έρεισμα η εισήγηση για εφαρμογή της αρχής σε ιδιωτικές ποινικές διώξεις με χρώμα καταχρηστικό.

Η **Patel v. Mirza** υιοθετήθηκε στην Κυπριακή Νομολογία, ίδετε, **ΦΑΡΜΑ ΡΕΝΟΣ ΧΑΤΖΗΙΩΑΝΝΟΥ ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΛΤΔ v. ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ ΚΥΠΡΟΥ**, Πολιτική Έφεση Αρ. 238/2016, 14/11/2024, όπου λέχθηκαν τα ακόλουθα:

> *«Στη βάση των πιο πάνω δικαιολογημένων ευρημάτων του πρωτόδικου Δικαστηρίου, δεν μπορεί να τίθεται θέμα εφαρμογής της υπεράσπισης της παρανομίας, η οποία στα λατινικά αναφέρεται ως «ex turpi causa non oritur actio» ή στην αγγλική γλώσσα «no action can arise from an illegal action», ως η εφεσείουσα με συγκεκριμένο λόγο έφεσης υποστηρίζει. Όμως, για μίαν ενδιαφέρουσα ανάλυση της πιο πάνω αρχής, παραπέμπουμε στην απόφαση του Ανώτατου Δικαστηρίου του Ηνωμένου Βασιλείου, Patel v. Mirza [2016] UKSC 42.»*

Επομένως, η θέση που έχει εκφράσει το Εφετείο ως αυτή αναλύθηκε στην απόφασή του, έρχεται σε σαφή αντίθεση με την ανωτέρω αρχή, καθότι, μπορούν να υπάρχουν περιπτώσεις όπου εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες γης, στηριζόμενοι σε δική τους αντισυμβατική πράξη, ήτοι σε μη νόμιμο τερματισμό της ενοικίασης / παράνομη άρση της συναίνεσης κατοχής, να πετυχαίνουν ποινική καταδίκη του νόμιμου κάτοχου με σκοπό τον πρόωρο τερματισμό της σχέσης. Έτσι, θα χρησιμοποιείται ο Ποινικός Νόμος για άλλο σκοπό από τον οποίο θεσπίστηκε, γεγονός που μπορεί αν υποστηρίξει την ύπαρξη κατάχρησης της διαδικασίας που στοιχειοθετεί μια πρακτική αντίθετη με τη δημόσια πολιτική - public policy.

4. Η Αρχή της αρμονίας μεταξύ Αστικού και Ποινικού δικαίου

Η κατοχή και η συναίνεση είναι νομικές έννοιες. Ειδικότερα, μια σύμβαση ενοικίασης παρέχει στον ενοικιαστή νόμιμη κατοχή μέχρι το νόμιμο τερματισμό της[7].

[7] *Nicos Christou Developments Ltd. v. Τοφινής (1998) 1 (Δ) Α.Α.Δ. 1990, «….για να θεωρηθεί η ενοικίαση ως λήξασα ή θα πρέπει να έχει λήξει η περίοδος ενοικίασης που αναφέρεται στο άκυρο ενοικιαστήριο έγγραφο ή να έχει δοθεί νόμιμη ειδοποίηση τερματισμού.», Μιχαήλ κ.ά. v. Γιαννή, (1998) 1 (Δ) Α.Α.Δ. 2052. Glykys v. loannides (1959-60) XXIV C.L.R. 220, Tryfon Co. v. Black and Decker (1983) 1 C.L.R. 971), Serqiou Estates Ltd. v. Μπεντέζη (1995) 1 Α.Α.Δ. 889 και Γιώργος Στροβολίδης v. Κωνσταντίνος Κυριακόπουλος Πολ. Έφεση 272/2018 ημερ. 30/05/2025.*

Ένας παράνομος τερματισμός της σύμβασης ενοικίασης (π.χ. κατά παράβαση διατάξεων ειδοποίησης, ή έξω από τα πλαίσια των όρων της σύμβασης), δεν τερματίζει τη νόμιμη κατοχή.

Επομένως, εφόσον το αστικό δίκαιο αναγνωρίζει μια υφιστάμενη κατοχή ως νόμιμη, ο ενοικιαστής έχει τη νόμιμη συναίνεση του ιδιοκτήτη.

Επομένως, ο επιδιωκόμενος τερματισμός της σχέσης από τον ιδιοκτήτη, μονομερώς, όντας άκυρος, δεν είναι δυνατόν να δημιουργεί ποινικό αδίκημα.

Διαφορετικά, θα είχαμε:

- Ποινική καταδίκη του ενοικιαστή για πράξη που το αστικό δίκαιο θεωρεί νόμιμη·
- Υπονόμευση του όλου συστήματος δικαίου αφού θα υπάρχει σύγκρουση ποινικής και αστικής δικαιοδοσίας· και
- Θα ενθαρρύνει τους ιδιοκτήτες να χρησιμοποιούν την ποινική διαδικασία για την επιβολή ιδιωτικών συμβατικών διαφορών — αντίθετα με τη δημόσια τάξη και την ορθή διαδικασία.

Είναι για αυτό το λόγο που κατά την άποψή μας η απόφαση οδηγεί σε σύγκρουση δικαιοδοσιών μεταξύ αστικής και ποινικής δικαιοδοσίας και σε περίπτωση που υιοθετηθεί η θέση του Εφετείου, θα προκύψει διασάλευση της συνοχής του νομικού συστήματος, καθώς ό,τι θεωρείται νόμιμο από τη μια, χαρακτηρίζεται παράνομο από την άλλη.

5. Πιθανή παράβαση του άρθρου 30 του Συντάγματος

Η θέση του Δικαστηρίου ότι η συναίνεση εξετάζεται μόνο πραγματικά και όχι ως προς την νομιμότατά της, υιοθετώντας την ερμηνεία πως, κατ’ εφαρμογή του άρθρου 281, αρκεί η απόδειξη της ανάκλησής της, ως πραγματικό γεγονός, ανεξαρτήτως της νομιμότητας της κατοχής, ενδέχεται να μη συνάδει με το άρθρο 30 του Συντάγματος το οποίο διαλαμβάνει ότι:

«30(2) Έκαστος, κατά την διάγνωσιν των αστικών αυτού δικαιωμάτων και υποχρεώσεων ή οιασδήποτε κατ' αυτού ποινικής κατηγορίας, δικαιούται ανεπηρεάστου, δημοσίας ακροαματικής διαδικασίας εντός ευλόγου χρόνου, ενώπιον ανεξαρτήτου, αμερολήπτου και αρμοδίου δικαστηρίου ιδρυομένου διά νόμου.

30(3) Έκαστος έχει το δικαίωμα:

(α) ……..

(β) να προβάλη τους ισχυρισμούς αυτού ενώπιον του δικαστηρίου και να έχη χρόνον επαρκή διά την προπαρασκευήν τούτων,…….»

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Για τους λόγους που αναλυτικά έχουμε επεξηγήσει ανωτέρω είναι η θέση μας ότι η απόφαση του Εφετείου στην υπόθεση CSRE REAL ESTATE COMPANY δεν συνάδει με αριθμό καθιερωμένων αρχών του Κυπριακού Δικαίου σε βαθμό που κατά την άποψή μας δεν μπορεί να αποτελέσει δίκαιο προς αναφορά.

Αναμένουμε την εξέλιξη της πιο πάνω υπόθεσης, είτε σε Ανώτερο Δικαστήριο ή αναθεώρηση της θέσης του Εφετείου σε μεταγενέστερη υπόθεση με το ίδιο θέμα.

Χ. ΕΠΙΦΥΛΑΞΗ

Αυτή η έκδοση έχει προετοιμαστεί ως γενικός οδηγός και μόνο για ενημερωτικούς σκοπούς. Δεν είναι υποκατάστατο επαγγελματικής συμβουλής. Δεν πρέπει να βασίζεστε σε αυτή χωρίς να λάβετε ανεξάρτητη επαγγελματική συμβουλή βάση των συγκεκριμένων γεγονότων της δικής σας υπόθεσης. Καμία ευθύνη δεν μπορεί να γίνει αποδεκτή από τους συγγραφείς ή τους εκδότες για οποιαδήποτε απώλεια προκληθεί ή ενεργώντας βάση αυτής της δημοσίευσης.

Νοέμβριος 2025

Χρίστος Π. Κινάνης
Διευθύνων Σύμβουλος
Kinanis LLC
Δικηγόρος
Christos.Kinanis@kinanis.com

Κώστας Αποκίδης
Δικηγόρος
Principal
Δικαστηριακό Τμήμα και Τμήμα Εργατικού Δικαίου
Kinanis LLC
Costas.Apokides@kinanis.com
Litigation@kinanis.com

Δώνα Κωνσταντίνου
Δικηγόρος
Senior Associate Lawyer
Δικαστηριακό Τμήμα
Kinanis LLC
Dona.Constantinou@kinanis.com
Litigation@kinanis.com

Βικτώρια Γεωργιάδου
Ασκούμενη Δικηγόρος
Δικαστηριακό Τμήμα και Τμήμα Εργατικού Δικαίου
Kinanis LLC
Victoria.Georgiadou@kinanis.com
Litigation@kinanis.com

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΑΣ

Είμαστε μια Δικηγορική Εταιρεία που αποτελείται από περισσότερους από 70 δικηγόρους, λογιστές και άλλους επαγγελματίες, που συμβουλεύουν διεθνείς και τοπικούς πελάτες με προσφορά υπηρεσιών από το 1983.

Η Εταιρεία, σταδιακά με τα χρόνια εξελίχθηκε, από μια παραδοσιακή Δικηγορική Εταιρεία σε μια καινοτόμο πρωτοποριακή Εταιρεία με μεγάλη εμπειρία, μεταξύ άλλων, στο εταιρικό και φορολογικό δίκαιο, στις αστικές διαφορές, σε θέματα ΦΠΑ, στη λογιστική, στις χρηματοοικονομικές υπηρεσίες, στο εργατικό δίκαιο, στη μετανάστευση, στις εκκαθαρίσεις εταιρειών και στην τεχνολογία.

Η Εταιρεία παρέχει στις επιχειρήσεις των πελατών της πλήρη υποστήριξη σε καθημερινή βάση, καθώς και εξατομικευμένες λύσεις προσαρμοζόμενη συνεχώς στις παγκόσμιες προκλήσεις και τεχνολογικές εξελίξεις.

Η Εταιρεία έχει ως όραμα και υπερηφάνειά της να γίνεται μέρος της ιστορίας των πελατών της, έχοντας ως σημαία το σύνθημα ***"...Το να είμαστε μέρος της ιστορίας σας είναι υπερηφάνεια μας...".***

Kinanis LLC
Lawyers' Limited Liability Company

12 Egypt Street
1097 – Nicosia

KinanisLLC@kinanis.com
www.kinanis.com