KINANIS
LAW FIRM

ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΤΟΥ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΟΥ ΚΩΛΥΜΑΤΟΣ - PROPRIETARY ESTOPPEL – Η ΑΠΟΦΑΣΗ STYLIANOU v. PAPACLEOVOULOU ΚΑΙ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 4 ΤΟΥ ΚΕΦ. 224

Χρίστος Π. Κινάνης

Δικηγόρος

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο σκοπός της μελέτης αυτής είναι να σχολιάσει την απόφαση **STYLIANOU v. PAPACLEOVOULOU[1],** η οποία στη συνέχεια θα αναφέρεται ως **«η απόφαση PAPACLEOVOULOU»**, σε συνάρτηση με την αρχή που καθιέρωσε, ήτοι ότι υπάρχει η δυνατότητα απόκτησης εμπραγμάτων δικαιωμάτων εντός, επί και υπεράνω ακίνητης ιδιοκτησίας με την εφαρμογή του Κανόνα της Επιείκειας του περιουσιακού κωλύματος, αναφερόμενου ακολούθως ως **«PROPRIETARY ESTOPPEL»**. Αυτή η αρχή θα εξεταστεί σε αντιπαραβολή με το άρθρο 4 του Κεφ. 224[2].

Η θέση την οποία θα προβάλουμε είναι ότι η απόφαση PAPACLEOVOULOU, στο μέτρο που αναγνώρισε ότι εμπράγματα δικαιώματα μπορούν να αποκτηθούν εντός, επί ή υπεράνω ακίνητης ιδιοκτησίας με βάση τον Κανόνα της Επιείκειας του PROPRIETARY ESTOPPEL, δεν ανταποκρινόταν ούτε ανταποκρίνεται στο Κυπριακό δίκαιο, εκδόθηκε **per incuriam,** (εξ αβλεψίας), και τούτο διότι δεν έλαβε υπόψη, αφενός δεσμευτική νομοθεσία, ήτοι, το άρθρο 4 του Κεφ. 224, και αφετέρου, προγενέστερες δεσμευτικές αποφάσεις για το θέμα, που εάν λαμβάνονταν υπόψη το αποτέλεσμα θα ήταν διαφορετικό.

Η απόφαση PAPACLEOVOULOU σε αυτό το σημείο, το οποίο είναι το αντικείμενο της μελέτης αυτής, προκάλεσε και προκαλεί μέχρι σήμερα μεγάλη αναστάτωση στο Κυπριακό Νομικό Σύστημα και στην νομολογία, με αποτέλεσμα να έχει εκδοθεί μωσαϊκό αντικρουόμενων αποφάσεων. Μωσαϊκό αντικρουόμενων θέσεων παρατηρείται και στη βιβλιογραφία, με απόψεις νομικών να υποστηρίζουν τις εκατέρωθεν και εκ διαμέτρου αντίθετες θέσεις της νομολογίας. Αυτά θα αναλυθούν στη μελέτη που ακολουθεί.

Αξίζει να σημειωθεί ότι ο εκδότης της απόφασης PAPACLEOVOULOU, Δ. Πικής, προς μεγάλη του τιμή, μετά την έκδοση της απόφασης αυτής, εξέδωσε την απόφαση **ODYSSEOS v. PIERIS ESTATES AND OTHERS[3]**, αναφερόμενης ως η απόφαση

---

1 *(1982) 1 CLR 542.*

2 *<u>Η δεύτερη αρχή</u> που καθιέρωσε η απόφαση PAPACLEOVOULOU, είναι ότι το Δικαστήριο μπορεί να επικυρώσει οποιανδήποτε θεραπεία η οποία στοιχειοθετείται από τα γεγονότα που περιέχονται στις έγγραφες προτάσεις έστω και αν η θεραπεία αυτή δεν προσδιορίζεται στην δικογραφία, εφόσον όμως τα γεγονότα που την στοιχειοθετούν αποδεικνύονται κατά τη δίκη. Αυτή η δεύτερη αρχή, παραμένει ισχυρή και ορόσημο για την Κυπριακή Δικαιοσύνη και νομολογία και ακολουθήθηκε σε δεκάδες υποθέσεις.*

3 *(1982) 1 CLR 557.*

«**ODYSSEOS v. PIERIS»**, στην οποία διευκρίνισε ότι τα γεγονότα της απόφασης PAPACLEOVOULOU στοιχειοθετούσαν γυμνό καταπίστευμα, «Bare Trust», εντάσσοντας έτσι την απόφαση PAPACLEOVOULOU στις εξαιρέσεις του άρθρου 4 του Κεφ. 224, παρόλο που το γεγονός ύπαρξης του καταπιστεύματος δεν αναφέρεται, ούτε σχολιάζεται στην ίδια την απόφαση PAPACLEOVOULOU.

Επιπρόσθετα, ο Δ. Πικής σε βιβλίο που εξέδωσε πολύ μεταγενέστερά[4], το 2017, διευκρίνισε εκ νέου ότι στην υπόθεση PAPACLEOVOULOU τα γεγονότα στοιχειοθετούσαν γυμνό καταπίστευμα, «Bare Trust», επιβεβαιώνοντας στην ουσία και πάλι, ότι η απόφαση PAPACLEOVOULOU εντάσσεται, λόγω της ύπαρξης καταπιστεύματος, στις εξαιρέσεις του άρθρου 4 του Κεφ. 224 και επομένως ήταν δυνατή η έκδοση των σχετικών διαταγμάτων εγγραφής της ακίνητης ιδιοκτησίας στο όνομα των εναγομένων.

Το όλο συμβάν είναι άκρως αξιοσημείωτο, γιατί γίνεται προσπάθεια διόρθωσης μιας απόφασης που εκδόθηκε στην ουσία **per incuriam** σε ένα σημείο της, με μεταγενέστερη απόφαση και βιβλιογραφία. Ο γράφων δεν γνωρίζει άλλη παρόμοια περίπτωση όπου μεταγενέστερη απόφαση να διορθώνει προγενέστερη. Η διευκρίνηση γίνεται προφανώς για αποφυγή λανθασμένων συμπερασμάτων και εφαρμογή λανθασμένης αρχής που έστω μεμονωμένα φαίνεται ως ορθή και προωθείται στην απόφαση PAPACLEOVOULOU.

Δυστυχώς όμως, παρόλη την καλοπροαίρετη προσπάθεια του Δ. Πική, οι αντικρουόμενες αποφάσεις δεν αποφεύχθηκαν γιατί ο δυναμισμός και η εμβέλεια της απόφασης PAPACLEOVOULOU ήταν σαρωτική.

Το γεγονός της επανατοποθέτησης της απόφασης PAPACLEOVOULOU σε άλλη νομική βάση, (καταπίστευμα), δεν είναι ευρέως γνωστό στο νομικό κόσμο, δικαστές και δικηγόρους, γιατί, ως είναι φυσικό, κατά τη μελέτη της απόφασης PAPACLEOVOULOU, κανείς δεν την διαβάζει σε συνδυασμό με την μεταγενέστερη απόφαση ODYSSEOS v. PIERIS και την ανωτέρω αναφερόμενη βιβλιογραφία που την διευκρινίζει, και έτσι έχουμε δικαιολογημένα μωσαϊκό αντικρουόμενων αποφάσεων και αντικρουόμενης βιβλιογραφίας αφού στο κείμενο της απόφασης PAPACLEOVOULOU δεν αναφέρεται ότι υπήρχε καταπίστευμα.

---

4 *AN ANALYSIS OF THE ENGLISH COMMON LAW, PRINCIPLES OF EQUITY AND THEIR APPLICATION IN A FORMER BRITISH COLONY, CYPRUS by Georghios M. Pikis, έκδοση 2017 BRILL / NIJHOFF, στη σελίδα 94.*

Αποτέλεσμα αυτής της νομικής περιπλοκής, ήταν να προκληθεί μια νομολογιακή ακαταστασία η οποία διαιωνίζεται μέχρι και σήμερα, γιατί, καμιά μεταγενέστερη απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου η οποία όντως δε συμφωνεί με την αρχή που καθιέρωσε η απόφαση PAPACLEOVOULOU, δεν την καθόρισε τεκμηριωμένα και ξεκάθαρα, ως απόφαση που εκδόθηκε **per incuriam** ή ότι είναι λανθασμένη στο σημείο του PROPRIETARY ESTOPPEL και το θέμα να λήξει.

Η μη ξεκαθαρισμένη έκφραση του σφάλματος της απόφασης PAPACLEOVOULOU, γίνεται προς μεγάλη βλάβη της Κυπριακής νομολογίας και της Κυπριακής Δικαιοσύνης, παρόλο που ο εκδότης της, Δ. Πικής, είχε το μέγιστο νομικό θάρρος να την επανατοποθετήσει, έστω και μεταγενέστερα, σε άλλη βάση (καταπίστευμα), εκτός του PROPRIETARY ESTOPPEL που αποτέλεσε το αρχικό αιτιολογικό.

Το αν το PROPRIETARY ESTOPPEL δημιούργησε το καταπίστευμα στην εν λόγω απόφαση (PAPACLEOVOULOU), δεν σχολιάστηκε ούτε αποτέλεσε εύρημα της απόφασης ODYSSEOS v. PIERIS και πολύ περισσότερο της απόφασης PAPACLEOVOULOU η οποία αγνοεί κάτι τέτοιο παντελώς.

Με την παρούσα μελέτη θα αναλύσουμε με σχετική νομολογία και θα υποστηρίξουμε τη θέση μας, ως αυτή εκφράστηκε πιο πάνω και ειδικά ότι:

1. Η απόφαση PAPACLEOVOULOU στο μέτρο που αναγνώρισε ότι μπορούν να αποκτηθούν με βάση τον Κανόνα της Επιείκειας του PROPRIETARY ESTOPPEL εμπράγματα δικαιώματα σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία, συνιστά απόφαση που εκδόθηκε **per incuriam** και δεν υιοθετεί ορθή αρχή του Κυπριακού Δικαίου για να ακολουθείται.

2. Η μη ανακήρυξή της ξεκάθαρα σαν τέτοιας, (per incuriam απόφασης ή λανθασμένης), διαιωνίζει την αρρυθμία στο Κυπριακό Νομικό Σύστημα, λαμβάνοντας επίσης υπόψη ότι ο ίδιος ο εκδότης της την τοποθέτησε, εκ των υστέρων, σε νομική βάση, (καταπίστευμα), η οποία δικαιολογεί στα πλαίσια του άρθρου 4 του Κεφ. 224, την παραχώρηση του εν λόγω εμπράγματου δικαιώματος.

3. Υποθέσεις που ξεκάθαρα εκδόθηκαν **per incuriam,** έχουν υποχρέωση τα Δικαστήρια, οποιασδήποτε βαθμίδας και δικαιοδοσίας, να μην τις ακολουθούν, τεκμηριώνοντας φυσικά τη θέση τους, και τούτο για σκοπούς υγείας του Δικαίου. Οποιαδήποτε άλλη θέση, υποσκάπτει μακροχρόνια τη

Δικαιοσύνη, δημιουργεί αρρυθμίες στη νομολογία και ίσως συνιστά παράβαση του όρκου των Δικαστών για υπηρεσία του Συντάγματος και των Νόμων.

ΟΙ ΘΕΣΕΙΣ ΜΑΣ ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ

Το Άρθρο 4 του Κεφ. 224

Το άρθρο 4 του Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (διακατοχή, εγγραφή και εκτίμηση) Νόμου Κεφ. 224, αναφερόμενος ως ο «Νόμος» ή το «Κεφ.224», αποκλείει την εφαρμογή του Κοινοδικαίου και των Κανόνων της Επιείκειας στην απόκτηση εμπράγματων δικαιωμάτων εντός, επί ή υπεράνω οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας, παρά μόνο με βάση τις διατάξεις του εν λόγω Νόμου.

Το άρθρο 4(1) του Κεφ. 224 προβλέπει ρητά τα ακόλουθα:

> ***«Κανένα δικαίωμα, κτλ., επί ακίνητης ιδιοκτησίας εκτός δυνάμει του Νόμου αυτού***
> *4.-(1) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις που περιλαμβάνονται στην παράγραφο (γ) του εδαφίου (1) του άρθρου 29 του περί Δικαστηρίων Νόμου ή οποιουδήποτε άλλου νόμου που τροποποιεί ή αντικαθιστά αυτόν, και τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου αυτού,* ***του νόμου που αφορά εμπιστεύματα (trusts)****, του νομού που αφορά τα βακούφια (vakfs) και των διατάξεων οποιουδήποτε άλλου εκάστοτε σε ισχύ νόμου, κανένα δικαίωμα ιδιοκτησίας (estate), συμφέρον, δικαίωμα, προνόμιο, ελευθερία, δουλεία ή οποιοδήποτε άλλο πλεονέκτημα εντός, επί ή υπεράνω οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας δεν υφίσταται ή δημιουργείται, αποκτάται ή μεταβιβάζεται παρά μόνο δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού[5]».*

Ιστορικό θέσπισης του άρθρου 4 του Κεφ. 224

Το Άρθρο 4 του Νόμου περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας, Κεφ. 224, στοχεύει στον περιορισμό της εφαρμογής του Αγγλικού Κοινού Δικαίου και των Κανόνων της Επιείκειας για την απόκτηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων εντός, επί ή υπεράνω

5 Το άρθρο 4(2) εξαιρεί επίσης από τον περιορισμό του άρθρου 4(1), *δικαιώματα που δημιουργήθηκαν, αποκτήθηκαν ή μεταβιβάστηκαν με έγγραφο και έναντι αξιόλογης αντιπαροχής και το οποίο υπάρχει κατά την 4η ημέρα του Μάρτη του έτους 1953.*

ακίνητης ιδιοκτησίας, εκτός όπου τέτοια δικαιώματα αποκτούνται δυνάμει των διατάξεων του Κεφ.224.

Το άρθρο 4 του Κεφ. 224 θεσπίστηκε για πρώτη φορά το 1953 με το Νόμο αρ. 8/1953 σαν άρθρο 3Α του βασικού Νόμου αρ. 26/1945. Πήρε την τελική μορφή του την οποία γνωρίζουμε σήμερα ως άρθρο 4, με το νόμο αρ. 3/1960.

Με το άρθρο 3Α του νόμου 8/1953 περιορίστηκε κατά τρόπο απόλυτο η απόκτηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία εκτός των προβλεπόμενων δυνάμει των προνοιών του Κεφ.224. Το άρθρο αυτό υπερισχύει και αποκλείει ρητά τις πρόνοιες του άρθρου 29(1)(γ) του περί Δικαστηρίων Νόμου που ορίζει ότι το Αγγλικό Κοινοδίκαιο και οι Κανόνες της Επιείκειας αποτελούν μέρος του δικαίου που εφαρμόζεται στην Κύπρο. Τα καταπιστεύματα εξαιρούνται από τον αποκλεισμό.

Το άρθρο 3Α θεσπίστηκε με την διαδικασία του κατεπείγοντος για να αποκλείσει την εφαρμογή του Κοινοδικαίου και τους Κανόνες της Επιείκειας γιατί εκδόθηκε η απόφαση στην υπόθεση **Kontou v. Parouti (1953) 19 C.L.R. 172,** στη σελίδα 175, στην οποία ο τότε αρχιδικαστής Hallinan αποπειράθηκε να επεκτείνει την εφαρμογή του Κοινοδικαίου και των Κανόνων της Επιείκειας σε θέματα που αφορούν ακίνητη ιδιοκτησία.

Η απόφαση αυτή εκδόθηκε την 06.02.1953 και η θέσπιση του άρθρου 3Α δημοσιεύτηκε την 04.03.1953, ένα μήνα αργότερα. Η αντίδραση των αρχών ήταν άμεση γιατί μια τέτοια απόφαση, (Kontou v. Parouti), ανωτέρω, αναστάτωνε κυριολεκτικά το όλο κτηματολογικό σύστημα το οποίο ήταν συνυφασμένο με την εγγραφή στο κτηματολογικό μητρώο των εμπραγμάτων δικαιωμάτων[6].

Τα ανωτέρω επιβεβαιώνονται επίσης στην απόφαση του τριμελούς Ανωτάτου Δικαστηρίου, **ASPASIA MILLINGTON - WARD v. CHLOI ROUBINA (1970) 1. C.L.R. σελ.88.**

[6] *Ίδετε σχετική ανάλυση από τον τότε Επαρχιακό Δικαστή Πογιατζή, στο CORPUS DE JURE CYPRII, έκδοσης Συμβουλίου Νομικών Σπουδών, Τεύχος 1, Λευκωσία 1987, Εμπράγματο Δίκαιο, Διάλεξη αρ. 2, σελ. 73-74. Επίσης σχετική ανάλυση υπάρχει στο βιβλίο Κληρονομικό Δίκαιο Ακίνητη Ιδιοκτησία Κωνσταντίνου Α. Αιμιλιανίδη, Λευκωσία 2018.*

Στην εν λόγω απόφαση λέχθηκαν τα ακόλουθα:

> *«We are afraid that we are unable to accept counsel's construction of section 4. The history of the events which led to the enactment of that section is well known and is to be found in the case of Kontou v. Parouti (1953) 19 C.L.R. 172 at page 175. The judgment in that case was delivered by the Supreme Court of the Colony of Cyprus on the 6th February, 1953, and it was therein adumbrated that, with the abolition of the categories of immovable property, " the combined effect of the Immovable Property Law (then Cap. 231 and now Cap. 224) and the Courts of Justice Law (at the time section 28 (1) (c) of Cap. 11) might well be that, since the law of the Ottoman Land Code has ceased to apply, and as no other provision has been made, the path is clear for the application of the common law. At common law, any person holding an absolute interest in land is entitled to carve out and transfer to another limited estates such as a leasehold chattel interest or an estate for life. However, it is not necessary in the present case to decide whether the document of the 17th September was an agreement to create a freehold estate.*
>
> *The Land Registry Authorities, who were eager to have their Land Register watertight, were disturbed and, as a consequence, Law 8 of 1953, embodying the present section 4, was speedily enacted by the legislative authority and published in the Cyprus Gazette on the 4th March, 1953.* ***We have no doubt whatsoever in our mind that the only intention of the legislature in enacting the present section 4 of Cap. 224 was to exclude expressly the provisions of the common law and the doctrines of equity as far as immovable property was concerned».***
>
> ……..
>
> *«Generally, the law was in an anomalous state (also as regards buildings and trees erected or planted on the various categories of land) which led to complications, confusion and expensive litigation.* ***It was in order to remedy this undesirable state of affairs and to simplify the work in the Land Registry Department that Cap. 224 came to be enacted, abolishing the categories of land and providing that in future all land (except pure vakf) would be held and enjoyed in absolute ownership as provided in section 3 of Cap. 224».***

Η ανωτέρω απόφαση, ROUBINA, σε συνδυασμό με το άρθρο 3Α όπως θεσπίστηκε τότε, τώρα άρθρο 4 του Κεφ. 224, **ρητά αποκλείουν** την εφαρμογή του Κοινοδικαίου και των Κανόνων της Επιείκειας αναφορικά με την απόκτηση οποιουδήποτε εμπράγματου δικαιώματος σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία.

Με βάση τη ρητή διάταξη του άρθρου 4, ο αποκλεισμός, μεταξύ άλλων, εξαιρεί τα καταπιστεύματα, είτε αυτά είναι ρητά, (express) ή εξυπακουόμενα (implied), ήτοι, επακόλουθα, (resulting), ή εξ επαγωγής, (constructive).

Στην πραγματικότητα, οποιοδήποτε καταπίστευμα, είτε ρητό είτε επακόλουθο, είτε εξ επαγωγής, το οποίο καταπίστευμα είναι γέννημα και θρέμμα των Κανόνων της Επιείκειας, μπορεί να παράγει εμπράγματα δικαιώματα σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία, ανεξάρτητα από το άρθρο 4 του Κεφ. 224 το οποίο αποκλείει την εφαρμογή των Κανόνων της Επιείκειας[7].

Όσον αφορά τα ρητά καταπιστεύματα, αξίζει να αναφέρουμε επιγραμματικά ότι υπάρχει μια επιπλέον περιπλοκή. Σύμφωνα με το άρθρο 65ΙΕ του Κεφ. 224:

> *(1) «Κανένα καταπίστευμα που σχετίζεται με ακίνητη περιουσία δεν θεωρείται έγκυρο εκτός εάν συσταθεί με έγγραφο (συμβόλαιο καταπιστεύματος) υπογεγραμμένο από το πρόσωπο που δικαιούται σε αυτό ή με διαθήκη.*
>
> *(2) Το συμβόλαιο καταπιστεύματος ή η διαθήκη, κατά περίπτωση, καταχωρούνται στο Μητρώο Εγγραφής του αρμόδιου Τμήματος Κτηματολογίου».*

Ο εκτενής σχολιασμός του άρθρου αυτού, 65ΙΕ, ξεφεύγει του εύρους της μελέτης αυτής και λόγω του ότι δεν επηρεάζει το αποτέλεσμά της, δεν θα ασχοληθούμε με λεπτομέρεια με αυτό αλλά το αναφέρουμε επιγραμματικά για πληρότητα της μελέτης. Για περαιτέρω ενημέρωση, ίδετε την απόφαση, **ΗΛΙΑΔΗΣ και άλλος v. ΠΑΠΑΚΥΡΙΑΚΟΥ, Πολιτική έφεση αρ. 220/2012, 7/11/2018** ως επίσης και άλλες αποφάσεις που προσδιορίζονται την υποσημείωση[8].

---

7 *Θα πρέπει να ξεκαθαριστεί ότι σε περίπτωση που έχουμε πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας δεν μπορούν να αποκτηθούν εμπράγματα δικαιώματα, παρόλη την ύπαρξη εξ επαγωγής καταπιστεύματος, καθότι πρέπει να γίνει συμμόρφωση με τις πρόνοιες του νόμου, «Ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμος του 2011 (81(Ι)/2011).*

8 *Θεοδώρα Θεοδώρου Χριστοφόρου v. Ελένης Θεοδώρου Χριστοφόρου, (1998) 1 ΑΑΔ 1551, Χαραλαμπίδης v. Κωνσταντίνου κ.α. (1996) 1(Β) Α.Α.Δ. 709, 711 και Πίριλλος v. Κονναρή (2000) 1(Β) Α.Α.Δ. 1153, 1179.*

Αρκεί επιπρόσθετα να αναφέρουμε, ότι το Ανώτατο Δικαστήριο, με σωρεία αποφάσεών του, αναγνώρισε την δυνατότητα των επακόλουθων ή εξ επαγωγής καταπιστευμάτων στην απόκτηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία μέσα στα πλαίσια του άρθρου 4 του Κεφ. 224[9] ανεξάρτητα από τις πρόνοιες του άρθρου 65IE. Το άρθρο 65EI περιορίζεται στις προϋποθέσεις εγγραφής ρητού καταπιστεύματος στο κτηματολόγιο χωρίς να επηρεάζει την εγκυρότητα του σε περίπτωση μη εγγραφής.

Η νομολογία πριν την απόφαση PAPACLEOVOULOU

Εκτός από την απόφαση ROUBINA, ανωτέρω, πριν την έκδοση της απόφασης PAPACLEOVOULOU είχε εκδοθεί η απόφαση **HALIL HUSSEIN MUSTAFA DAI AND ANOTHER v. RASIM HALIL SATRAZAM (V24) 1 CLR 259**, η οποία διαδραμάτισε σημαντικό ρόλο στον καθορισμό της εμβέλειας του άρθρου 4, σε συσχετισμό με το PROPRIETARY ESTOPPEL.

Στην εν λόγω απόφαση, ο τότε Πρόεδρος του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας Δ. Ιωσηφίδης ξεκαθάρισε ότι εμπράγματο δικαίωμα, (estate in land), δεν είναι δυνατό να αποκτηθεί είτε λόγω εγκατάλειψης, (abandonment), της ακίνητης ιδιοκτησίας, είτε λόγω ESTOPPEL, για τον απλούστατο λόγο ότι αυτά δεν προβλέπονται στο Νόμο Κεφ.224. Ούτε το abandonment, ούτε το ESTOPPEL, προβλέπονται στο Κεφ. 224 σαν τρόποι με τους οποίους κάποιος μπορεί να αποκτήσει εμπράγματα δικαιώματα σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία.

Ο Δ. Ιωσηφίδης ανέφερε τα ακόλουθα στην απόφαση:

> *«This disposes of the appeal, but as the question of abandonment and estoppel was argued before me I think I ought to deal shortly with this point. It was argued on behalf of the respondent (plaintiff) that the appellants (defendants) abandoned the old trees which had been cut down, and that they were estopped from claiming these trees because in their declaration or statement made in 1951 (Exhibit 2) they declared*

---

9 *Miltiadous v. Miltiadous(1982) 1 C.L.R. 797, Πένταυκα v. Πένταυκα (1991), 1 ΑΑΔ 547, Θεοδώρα Θεοδώρου Χριστοφόρου v. Ελένης Θεοδώρου Χριστοφόρου, (1998) 1 ΑΑΔ 1551, Χαραλαμπίδης v. Κωνσταντίνου κ.α. (1996) 1(Β) Α.Α.Δ. 709, 711 Πίριλλος v. Κονναρή (2000)1(Β) Α.Α.Δ. 1153, 1179, Ορφανίδης v. Ορφανίδη (1998) 1 ΑΑΔ 179, Κωνσταντίνου v. Δημοσθένους (1992) 1 ΑΑΔ 621, Κληρίδη v. Σταυρίδη (1998) 1 ΑΑΔ 521.*

that 9 of the carob-trees were non-existent. Two cases were cited in support of that argument, viz. Loizo v. Papaphilippou 6 C.L. R. 105, and Mourmouri v. Haji Yianni, 7 C.L. R. 94. Suffice it to say that those cases referred to loss of prescriptive right to registration, abandonment to the world at large and renunciation of prescription, and they have nothing to do with the acquisition of rights for the registration of immovable property. ***In Cyprus, no person may acquire rights in immovable property except under the provisions of Cap. 231, because section 3A of Cap. 231 (as set out in section 3 of Law 8 of 1953, and recently amended by Law 3 of 1960) provides that no estate; interest or right in any immovable property shall be created, acquired or transferred except under the provisions of Cap. 231; and there is no provision in that Law whereby a person may acquire rights in immovable property by the abandonment of immovable property or estoppel of another person, except by prescription, and this is not a case of prescription.***

Συνεπώς,

Τα ανωτέρω, δεν αφήνουν κανένα περιθώριο, αλλά ούτε και διακριτική ευχέρεια για απόκτηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων εντός, επί ή υπεράνω ακίνητης ιδιοκτησίας έξω από τα πλαίσια του άρθρου 4 και των προνοιών του Κεφ. 224. Το ESTOPPEL, οποιασδήποτε μορφής, συμπεριλαμβανομένου του PROPRIETARY ESTOPPEL, **δεν αποτελεί επιλογή απόκτησης τέτοιων δικαιωμάτων.**

Η απόφαση PAPACLEOVOULOU

Ως προϊστορία, κρίνω σκόπιμο να αναφερθώ στο βιβλίο του Δ. Πική, **ΤΟ ΑΓΓΛΙΚΟ ΚΟΙΝΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΟΙ ΚΑΝΟΝΕΣ ΤΗΣ ΕΠΙΕΙΚΕΙΑΣ ΚΑΙ Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥΣ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ,** το οποίο εκδόθηκε τον Ιούνιο του 1981.

Ο Δ. Πικής, στη σελίδα 28 του εν λόγω βιβλίου, σαν προπομπό της απόφασης PAPACLEOVOULOU, αναφέρει τα ακόλουθα:

«Η επίκληση του estoppel επενεργεί σαν ασπίδα ενάντια στην αδικία και προσφέρει βάσιμη υπεράσπιση. Πρόσφατες αποφάσεις συνηγορούν για διεύρυνση του βάθρου του estoppel, ώστε όχι μόνο να αποτρέπει

καταχρήσεις δικαιωμάτων από διάδικους αλλά και να χρησιμεύει σαν δόρυ για τη διεκδίκηση περιουσιακών δικαιωμάτων - proprietary estoppel - [1].

1. Crabb v. Arun D.C. (1975) 3 All E.R. 865 (CA) and (1976) 1 Ch. 179».

Για επιβεβαίωση του επιχειρήματος παραπέμπει στην ανωτέρω Αγγλική απόφαση **Crabb** που προσδιορίζεται στη σημείωση 1 στο εν λόγω βιβλίο.

Στο εν λόγω βιβλίο και στο υπό συζήτηση θέμα δεν γίνεται οποιαδήποτε αναφορά στο άρθρο 4 και στο Κεφ. 224 αναφορικά με τους περιορισμούς απόκτησης εμπραγμάτων δικαιωμάτων εντός, επί ή υπεράνω ακίνητης ιδιοκτησίας.

Η απόφαση PAPACLEOVOULOU, εκδόθηκε από το τριμελές Ανώτατο Δικαστήριό στις 24/09/1982 και εκδότης ήταν ο Δ. Πικής με τη σύμφωνη γνώμη των λοιπών Δικαστών, Χατζηαναστασίου και Λώρη.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, στην εν λόγω απόφαση έκρινε ότι η επίδικη ακίνητη ιδιοκτησία έπρεπε να εγγραφεί στο όνομα των εναγομένων με βάση την αρχή του PROPRIETARY ESTOPPEL, χωρίς το θέμα του PROPRIETARY ESTOPPEL να ήταν αντικείμενο των δικογράφων της Έφεσης ή της Πρωτόδικης απόφασης και χωρίς να γίνει οποιαδήποτε αναφορά στο άρθρο 4 του Κεφ. 224 ή στις προηγούμενες αποφάσεις για το θέμα, ανωτέρω.

Το Ανώτατο Δικαστήριο βάσισε την απόφασή του στις Αγγλικές αποφάσεις, **Crabb,** ανωτέρω, και στην απόφαση **Fish Products v. Penwith (1981) 2 All E.R. 204** που υιοθετούσαν τους Κανόνες της Επιείκειας για το PROPRIETARY ESTOPPEL με τη δυνατότητα διεκδίκησης περιουσιακών δικαιωμάτων επί ακίνητης ιδιοκτησίας.

Με ομόφωνη απόφαση το Δικαστήριο κατέληξε στο συμπέρασμα ότι:

«In our judgment, proprietary estoppel, forms part of the doctrines of equity and as such is applicable in Cyprus in accordance with s.29(c) of the Courts of Justice Law, 14/60».

Στηριζόμενο στην αρχή του PROPRIETARY ESTOPPEL, το Δικαστήριο αποφάσισε ότι η επίδικη ακίνητη ιδιοκτησία έπρεπε να εγγραφεί στο όνομα των εναγομένων,

παραχωρώντας το εμπράγματο δικαίωμα της ιδιοκτησίας επί ακίνητης περιουσίας, έξω από το γράμμα και το πνεύμα του άρθρου 4 του Κεφ. 224 και σε πλήρη διαφωνία με τις ανωτέρω αποφάσεις.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, στην ουσία υιοθέτησε τα αναφερθέντα από τον Δ. Πική στο ανωτέρω βιβλίο του, που προσδιορίστηκε ως προπομπός της απόφασης PAPACLEOVOULOU.

Κριτική της απόφασης PAPACLEOVOULOU

Η απόφαση έτυχε δριμείας κριτικής από τον τότε Πρόεδρο του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας Δ. Πογιατζή, και μετέπειτα Δικαστή του Ανωτάτου Δικαστηρίου, οποίος σε διάλεξή του που οργανώθηκε από το Συμβούλιο Νομικών Σπουδών περί το 1985, (ο γράφων είχε την τιμή να παρακολουθήσει τη σχετική διάλεξη δια ζώσης), θεωρούσε την απόφαση «λανθασμένη» στο σημείο της απόκτησης εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακίνητης ιδιοκτησίας με την αρχή του PROPRIETARY ESTOPPEL ως συνιστώσα σαφή παράβαση του άρθρου 4 του Κεφ. 224 και των προηγούμενων αντίθετων αποφάσεων, ως ανωτέρω.

Η σχετική διάλεξη δημοσιεύτηκε μεταγενέστερα στο βιβλίο, **CORPUS DE JURE CYPRII, έκδοσης Συμβουλίου Νομικών Σπουδών, Τεύχος 1, Λευκωσία 1987, Εμπράγματο Δίκαιο, Διάλεξη αρ. 2, σελ. 73-92** όπου στη σελίδα 76, ο Δ. Πογιατζής αναφέρει τα ακόλουθα:

> *«Με όλο το σεβασμό που τρέφω προς το Ανώτατο Δικαστήριο, να μου επιτραπεί να διαφωνήσω με την απόφαση αυτή, η οποία αγνοεί πλήρως και δεν κάμνει καμιά αναφορά στο άρθρο 4 του Κεφ. 224, ούτε και στην προηγούμενη απόφαση στην υπόθεση Χαλίλ Χουσείν ν. Χαλίμ Σατραζάμ (24 C.L.R. 259)…».*

Αξίζει να σημειωθεί ότι, παρόλο που ο Δ. Πογιατζιής θεωρούσε ότι η απόφαση εκδόθηκε χωρίς αναφορά στο Κεφ. 224 άρθρο 4, και χωρίς αναφορά στην προηγούμενη αντίθετη νομολογία, δεν την χαρακτήρισε ως απόφαση που εκδόθηκε **per incuriam,** (εξ αβλεψίας), ώστε να μην ακολουθείται, παρόλο που πληρούσε τις προδιαγραφές τέτοιας απόφασης αφού εκδόθηκε χωρίς αναφορά σε εφαρμοζόμενο νόμο και προηγούμενες δεσμευτικές αποφάσεις, στα οποία αν γινόταν σχετική

αναφορά το αποτέλεσμα θα ήταν διαφορετικό λαμβάνοντας υπόψη και το τι ακολούθησε σε σχέση με αυτό το θέμα[10].

Η απόφαση ODYSSEOS v. PIERIS[11]

Ένα μήνα μετά την έκδοση της απόφασης PAPACLEOVOULOU, ήτοι την 25/10/1982 εκδόθηκε από το Ανώτατο Δικαστήριο η μεγαλειώδης απόφαση, ODYSSEOS v. PIERIS.

Εκδότης της απόφασης αυτής και πάλι ήταν ο Δ. Πικής με τη σύμφωνη γνώμη των Δ.Δ. Λ. Λοίζου και Δημητριάδη. Προφανώς η αρνητική κριτική της απόφασης PAPACLEOVOULOU, οδήγησε τον εκδότη της, Δ. Πική, να αναφερθεί εκ νέου στην απόφαση PAPACLEOVOULOU, τώρα στο κείμενο της απόφασης ODYSSEOS v. PIERIS και να την επανατοποθετήσει μέσα στο πλαίσιο του άρθρου 4 του κεφ. 224 με την μεταγενέστερη αναγνώριση ύπαρξης καταπιστεύματος.

Για το θέμα λέχθηκαν τα εξής στην απόφαση ODYSSEOS v. PIERIS για την απόφαση PAPACLEOVOULOU:

> *The Supreme Court has acknowledged equitable estoppel as part of the law of Cyprus. (See, inter aha, Hadji Yiannis v. The Attorney-General (1970) 1 C.L.R. 32, and Papadopoulos v. National Bank of Greece (1979) 1 C.L.R. 10). More recently, in the case of Stylianou & Others v. Papacleovoulou and Another - Civil Appeal No. 6163, delivered on 24.9.82, - it pronounced proprietary estoppel is applicable in Cyprus, by virtue of the provisions of s.29(c) of the Courts of Justice Law - 14/60. However, in that case, the relationship between the person asserting property rights and the registered owners, was not that of purchaser and vendor.* ***The registered owners were bare trustees,*** *having done, years ago, all in their power to divest ownership of the property and pass*

10 *Για την έννοια της* ***per incuriam*** *απόφασης, ίδετε, Ιωσηφίδης Χρίστος ν. Δημοκρατίας (1998) 3 ΑΑΔ 490, Κάγκα ν. Δημοκρατίας (1989) 3 ΑΑΔ 262, Βασιλείου Σοφία Νικολάου ν. Μάριου Μακρίδη (2000) 2 ΑΑΔ 133, E. Mitsingas Exports Ltd. (1998) 1 ΑΑΔ 1507, Δημοσθένους Κλεάνθης ν. Τύχωνα Τύχωνος[10] (2013) 2 ΑΑΔ 22, Elbee Ltd (1997) 1 ΑΑΔ 1765, STOBA TRADING LTD κ.α. ν. SOUTH AUTOMOBILE GROUP LLC κ.α., Πολιτική Έφεση αρ. Ε223/2019, Δανός Κυριάκος ν. Φρίξου Μιχαήλ (2012) 1 ΑΑΔ 118.*

11 *(1982) 1 CLR 557.*

it on to the person from whom the plaintiffs had acquired the land. That they did not accomplish their intention, was due to a mistake that was liable to be rectified. Thereafter, they reinforced by their conduct the belief in the plaintiff that he had no property whatever in the land in question. In those circumstances, the Court found that the plaintiff could assert proprietary estoppel and formally divest the original owners of their property in land.

Με την απόφαση ODYSSEOS v. PIERIS, ο εκδότης της απόφασης PAPACLEOVOULOU, **διευκρίνισε** ότι τα γεγονότα της εν λόγω απόφασης στοιχειοθετούσαν **γυμνό καταπίστευμα**, **«Bare Trust»,** εντάσσοντας έτσι την απόφαση PAPACLEOVOULOU στις εξαιρέσεις του άρθρου 4 του Κεφ. 224, παρόλο που το γεγονός ύπαρξης του καταπιστεύματος δεν αναφέρεται ούτε σχολιάζεται στην απόφαση PAPACLEOVOULOU.

Στην ουσία γίνεται προσπάθεια διόρθωσης μιας απόφασης που εκδόθηκε **per incuriam** σε ένα σημείο της, με άλλη μεταγενέστερη απόφαση.

Με την απόφαση ODYSSEOS v. PIERIS η απόφαση PAPACLEOVOULOU εντάσσεται στις εξαιρέσεις του άρθρου 4, του Κεφ. 224 και προβάλλεται πλέον η θέση ότι η μεταβίβαση της ακίνητης ιδιοκτησίας στην υπόθεση PAPACLEOVOULOU έγινε λόγω της ύπαρξης καταπιστεύματος. Το αν η διαπίστωση για ύπαρξη των γενεσιουργών γεγονότων που στοιχειοθετούσαν το PROPRIETARY ESTOPPEL ταυτόχρονα δημιουργούσαν και το καταπίστευμα, είναι κάτι που δεν ξεκαθαρίζεται στην απόφαση της ODYSSEOS v. PIERIS και πολύ περισσότερο στην PAPACLEOVOULOU που δεν γίνεται καμιά αναφορά.

Αν και στην απόφαση ODYSSEOS v. PIERIS γίνεται αναφορά σε **«Bare Trust»,** προφανώς θα ήταν πιο δόκιμος όρος το εξ επαγωγής εμπίστευμα (constructive Trust), γιατί το «Bare Trust», προϋποθέτει ύπαρξη συμφωνίας για σύστασή του, κάτι που δεν προκύπτει από τα γεγονότα της PAPACLEOVOULOU, αλλά το θέμα αυτό δεν αφορά την υπό συζήτηση μελέτη και είναι άνευ σημασίας, ούτως ή άλλως.

Ο προβληματισμός για τον εκδότη της απόφασης PAPACLEOVOULOU φαίνεται να συνεχίζεται και μόλις πρόσφατα, το 2017, σε βιβλίο του που εξέδωσε με τίτλο, **«AN ANALYSIS OF THE ENGLISH COMMON LAW, PRINCIPLES OF EQUITY AND THEIR APPLICATION IN A FORMER BRITISH COLONY, CYPRUS by**

Georghios M. Pikis, έκδοση 2017 BRILL / NIJHOFF», στη σελίδα 94 αναφέρει εκ νέου την διευκρίνηση που έκαμε στην απόφαση ODYSSEOS v. PIERIS σε σχέση με την απόφαση PAPACLEOVOULOU ως ακολούθως:

> ***"It was clarified**, (p.571) in Papacleovoulou (supra), that "the relation between the person asserting property rights and the registered owners was not that of purchaser and vendor. The registered owners were bare trustees having done all in their powers to divest ownership of the property and pass it on to the person from whom the plaintiffs had acquired the land. That they did not accomplish their common intention was due to a mistake liable to be rectified".*

Επομένως,

Για να αντιμετωπιστεί ορθά η απόφαση PAPACLEOVOULOU, θα πρέπει να διαβαστεί σε συνάρτηση με την απόφαση ODYSSEOS v. PIERIS και να θεωρηθεί ότι η απόκτηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων στην απόφαση PAPACLEOVOULOU ήταν λόγω της ύπαρξης καταπιστεύματος και όχι μεμονωμένα με την εφαρμογή του Κανόνα της Επιείκειας του PROPRIETARY ESTOPPEL, με τρόπο που να εφαρμόζεται τελικά η εξαίρεση του άρθρου 4 του Κεφ. 224.

Σαν παρένθεση, αξίζει να σημειωθεί ότι σε περίπτωση που τα γεγονότα μιας υπό εξέταση υπόθεσης συνιστούν πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας, επειδή κάθε πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας δημιουργεί εξ επαγωγής καταπίστευμα, δεν είναι δυνατή η έκδοση σχετικού διατάγματος μεταβίβασης της πωληθείσας ακίνητης ιδιοκτησίας σε περίπτωση παράβασης των όρων της συμφωνίας πώλησης παρόλη τη συμμόρφωση με το άρθρο 4 του Κεφ. 224. Σε τέτοια περίπτωση διάταγμα μεταβίβασης εκδίδεται μόνο αν υπάρχει συμμόρφωση με τις πρόνοιες του ειδικού νόμου, *«Ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμος του 2011 (81(I)/2011)*[12]*»*.

Δυστυχώς όμως, το γεγονός της επανατοποθέτησης της απόφασης PAPACLEOVOULOU από τον εκδότη της σε άλλη νομική βάση, ήτοι, το καταπίστευμα και όχι το PROPRIETARY ESTOPPEL, δεν έλυσε το πρόβλημα, με αποτέλεσμα να έχουμε εκ των πραγμάτων δικαιολογημένα μωσαϊκό αντικρουόμενων αποφάσεων και αντικρουόμενης βιβλιογραφίας.

[12] *ODYSSEOS v. PIERIS ESTATES AND OTHERS (1982) 1 CLR 557*

Ο Δ. Πογιατζής στις διαλέξεις του εμπραγμάτου δικαίου ανωτέρω, εξέφρασε την άποψη ότι:

> *«Η κάποια σύγχυση που προκλήθηκε με την απόφαση στην υπόθεση Παπακλεοβούλου μπορεί μόνο να διαλυθεί αν δοθεί ευκαιρία στο Ανώτατο Δικαστήριο να επανεξετάσει την δυνατότητα απόκτησης δικαιωμάτων πάνω σε ακίνητη ιδιοκτησία στην Κύπρο ένεκα proprietary estoppel, αλλά σε συσχετισμό αυτή τη φορά με τις πρόνοιες του άρθρου 4 του Κεφ. 224 και με τις αποφάσεις με τες οποίες το άρθρο 4 είχε ερμηνευτεί στο παρελθόν και οι οποίες ούτε αναφέρθηκαν στην υπόθεση Ναυσικάς ν. Παπακλεοβούλου και ούτε λέχθηκε ότι αυτές έπαυσαν να θεωρούνται ορθές και δεσμευτικές».*

Χρειάζεται ξεκάθαρη απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου που να καθορίζει την απόφαση PAPACLEOVOULOU στο σημείο της απόκτησης εμπραγμάτων δικαιωμάτων στη βάση του Κανόνα της Επιείκειας του PROPRIETARY ESTOPPEL ως απόφαση που εκδόθηκε per incuriam ή λανθασμένη.

Το μωσαϊκό των αντικρουόμενων αποφάσεων

Ενδεικτικά, προσδιορίζονται διάφορες αποφάσεις που έχουν εκδοθεί διαχρονικά για το θέμα και χωρίζονται σε τρεις κατηγορίες:

Α. Αποφάσεις που ακολουθούν την αρχή της απόφασης PAPACLEOVOULOU,

Β. Αποφάσεις που ΔΕΝ ακολουθούν την αρχή της απόφασης PAPACLEOVOULOU,

Γ. Αποφάσεις που ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΖΟΥΝ την αρχή της απόφασης PAPACLEOVOULOU ότι δηλαδή πρόκειται για καταπίστευμα.

Παραθέτουμε στον πιο κάτω πίνακα τις διάφορες αντιφατικές αποφάσεις έτσι που στοιχειοθετούν ένα μωσαϊκό διαφορετικής αντιμετώπισης της αρχής που υιοθέτησε η απόφαση PAPACLEOVOULOU. Λεπτομέρειες της κάθε απόφασης και το τί λέχθηκε και υιοθετήθηκε, δίδονται στα **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ Α, Β και Γ** για περαιτέρω ενημέρωση.

ΟΙ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΑΝΤΙΚΡΟΥΟΜΕΝΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΣΕ ΠΙΝΑΚΑ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΥΠΕΡ PAPACLEOVOULOU	ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΚΑΤΑ PAPACLEOVOULOU	ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΤΙΚΕΣ – Είναι Καταπίστευμα
Boustani v. Linmare Shipping Co (1984) 1 Clr 354	Halil Hussein Mustafa Dai and Another v. Rasim Halil Satrazam (V24) 1 CLR 259	Odysseos v. Pieris Estates and Others (1982) 1 CLR 557
Στυλιανού Έλλη v. Ανδρέα Στυλιανού (1999) 1 ΑΑΔ 1833	Aspasia Millington-Ward v. Chloi Roubina (1970) 1 C.L.R. 88	Χριστοφόρου Θεοδώρα Θεοδώρου v. Ελένης Θεοδώρου Χριστοφόρου (1998) 1 ΑΑΔ 1551
Αγησίλαου Τσιαλή v. Δώρας Χατζηανδρέου (2000) 1 ΑΑΔ 1250	Ayios Andronikos Development LTD v The Republic of Cyprus (1985) 3 CLR 2362	
Ιωάννη Αντωνίου Χρυσοστόμου v. Ελένης Χρίστου Αντωνίου Φράγκου κ.α. (2000) 1 ΑΑΔ 622	Ελένη Τσιαμαντά v. Μαρία Τσιαμαντά (1990) 1 Α.Α.Δ. 975	
Τσαγγάρη Ανδρέας Ι. v. Μακεδονίας Γαβριηλίδου και Άλλων (2003) 1 ΑΑΔ 472	Πουργουρίδη κ.ά. v. Μέζου κ.ά. (1994) 1 ΑΑΔ 201	
Γρηγορίου Παυλίνα v. Νικόλα Γαβριήλ Γρηγορίου και Άλλων (2011) 1 ΑΑΔ 2263	Χαραλαμπίδης Παντελής v. Γεωργίου Ανδρέα Κωνσταντίνου και Άλλου (1996) 1 ΑΑΔ 709	
Αλεξάνδρου Ανδρέας v. Πολύδωρου Πικροδάφνη και της (2012) 1 ΑΑΔ 915	Παπακόκκινου Βερεγγάρια Π. κ.ά. v. Δήμου Πάφου (1998) 1 ΑΑΔ 2398	
Σαμιώτη κ.α. v. Πασπαλίδης, Ως Διαχειριστής Της Περιουσίας Της Αποβιωσάσης Χριστίνας Σωφρονίου κ.α. Αρ. Αγωγής: 1886/2012, 19/4/2019	Σοφοκλέους Ανδρέας Μιχαλάκη και άλλη v. Παύλου Ηλία Παύλου (2012) 1 ΑΑΔ 2047	
	Οδυσσέως κ.α. v. Παπαδούρη, Πολιτική Έφεση Αρ. 217/12, 10/9/2018	
	Ιωαννίδη, σαν Διαχειριστής Pendente Lite της Περιουσίας του Σολωμού Χαραλαμπίδη κ.α. v. Ιεράς Αρχιεπισκοπής Κύπρου, Πολιτική Έφεση Αρ. 80/2013, 13/1/2020	

Το μωσαϊκό των αντικρουόμενων απόψεων

Εκτός των αντικρουόμενων αποφάσεων έχουμε και διαφορετικές απόψεις νομικών για την ορθότητα της αρχής που καθιέρωσε η απόφαση στην PAPACLEOVOULOU.

Αυτές χωρίζονται σε τέσσερεις κατηγορίες:

Α. Απόψεις που ακολουθούν την αρχή της απόφασης PAPACLEOVOULOU και την θεωρούν ορθή,

Β. Απόψεις που ΔΕΝ ακολουθούν την αρχή της απόφασης PAPACLEOVOULOU και την θεωρούν λανθασμένη,

Γ. Απόψεις που ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΖΟΥΝ την αρχή της απόφασης PAPACLEOVOULOU ότι δηλαδή πρόκειται για καταπίστευμα, και

Δ. Απόψεις που δεν ακολουθούν μια από τις δύο αντικρουόμενες θέσεις αλλά θεωρούν ότι υπάρχει ασάφεια εν όψει των αντιφατικών αποφάσεων.

Α. Απόψεις που ακολουθούν την αρχή της απόφασης PAPACLEOVOULOU και την θεωρούν ορθή

1. Γεωργίου Μ. Πική, ΤΟ ΑΓΓΛΙΚΟ ΚΟΙΝΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΟΙ ΚΑΝΟΝΕΣ ΤΗΣ ΕΠΙΕΙΚΕΙΑΣ ΚΑΙ Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥΣ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ (1981), σελ. 28.

Όπως αναφέραμε πιο πάνω, προπομπός της αρχής που καθιέρωσε η απόφαση PAPACLEOVOULOU ήταν τα λεγόμενα από τον Δ. Πική στο ανωτέρω βιβλίο του που παρατίθενται εκτενώς στο κεφάλαιο ***«Η απόφαση PAPACLEOVOULOU»*** στις σελίδες 10 - 11 της μελέτης αυτής.

2. Πολύβιος Γ. Πολυβίου, Η ΑΡΧΗ ΤΟΥ ΚΩΛΥΜΑΤΟΣ ΣΤΟ ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΔΙΚΑΙΟ, Νομικές εκδόσεις Hippasus, Σεπτέμβριο 2023, σελίδες 269 – 295.

Ο Πολύβιος Γ. Πολυβίου στο ανωτέρω βιβλίο του είναι ένθερμος υποστηριχτής της αρχής που καθιέρωσε η PAPACLEOVOULOU την οποία αναλύει διεξοδικά στις σελίδες 269 – 295 δίδοντας της πρωτεύοντα ρόλο. Ο Πολύβιος Γ.

Πολυβίου, υιοθετεί την Αγγλική νομολογία για το θέμα ως αντιπροσωπεύουσα το Κυπριακό δίκαιο, στην οποία Αγγλική νομολογία στηρίχθηκε η απόφαση PAPACLEOVOULOU.

Στη σελίδα 287, μετά από διεξοδική ανάλυση της PAPACLEOVOULOU, καταλήγει στο συμπέρασμα:

> *«Η κατάσταση στην Κύπρο όσον αφορά το περιουσιακό κώλυμα είναι αρκετά σαφής, ακολουθώντας την Αγγλική νομολογία.* [471]*»*
>
> [471] Βλ. Κυπριακή νομολογία και ιδιαίτερα την υπόθεση Papacleovoulou, supra·

Στη σελίδα 289 του ανωτέρω βιβλίου του αναφέρει επιπλέον τα ακόλουθα:

> *«Ειδικά στην περίπτωση του περιουσιακού κωλύματος, το Κυπριακό δίκαιο χωρίς αμφιβολία ακολουθεί το Αγγλικό δίκαιο καθώς και δίκαιο άλλων χωρών της Κοινοπολιτείας και αναγνωρίζει ότι η έννομη προστασία που παρέχεται από τα Δικαστήρια, όταν ικανοποιηθούν οι νενομισμένες υποχρεώσεις, καλύπτει όχι μόνο την προώθηση υπεράσπισης αλλά και την έγερση αγωγής (στο πλαίσιο αναγνώρισης του αγώγιμου δικαιώματος που προκύπτει από το περιουσιακό κώλυμα)».*

Στις σελίδες 291 και 292 του εν λόγω βιβλίου του υιοθετεί αυτούσιο το ανωτέρω απόσπασμα από το βιβλίο του Δ. Πική, σελίδες 10 - 11, που αποτέλεσε τον προπομπό για την έκδοση της PAPACLEOVOULOU.

Παρόλο που γίνεται εκτενής αναφορά στην PAPACLEOVOULOU, δεν γίνεται καμιά αναφορά στο άρθρο 4 του Κεφ. 224 και τους περιορισμούς του ή στις αποφάσεις που δεν αποδέχονται την αρχή της PAPACLEOVOULOU για θέματα ακίνητης ιδιοκτησίας.

Το κενό όμως, δημιουργεί την λανθασμένη εντύπωση ότι η απόφαση PAPACLEOVOULOU που αναγνώρισε την απόκτηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία με βάση την αρχή του περιουσιακού κωλύματος, παραμένει ορθή για εφαρμογή.

3. **Δρ. Χρίστος Φ. Κληρίδης,** ΤΟ ΚΥΠΡΙΑΚΟ ΔΙΚΑΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΕΙΚΕΙΑΣ, Νομική Βιβλιοθήκη, 2021 σελ. 86 – 91.

Ο Δρ. Χρίστος Φ. Κληρίδης στο ανωτέρω βιβλίο του αποδέχεται ανεπιφύλακτα την αρχή όσον αφορά το περιουσιακό κώλυμα που καθιέρωσε η PAPACLEOVOULOU.

Ως αναφέρεται στη σελίδα 87, θεωρεί την υπόθεση **Halil Hussein Mustafa Dai And Another v. Rasim Halil Satrazam (V24) 1 CLR 259,** ξεπερασμένη με νεότερη νομολογία, ως επίσης θεωρεί την απόφαση **Παπακόκκινου Βερεγγάρια Π. κ.ά. ν. Δήμου Πάφου (1998) 1 ΑΑΔ 2398** λανθασμένη. Δεν δίδεται όμως κάποια αιτιολογία για το γιατί είναι λανθασμένη.

Θεωρεί επίσης ότι το περιουσιακό κώλυμα είναι ένα είδος εξ επαγωγής καταπιστεύματος χωρίς να δικαιολογεί το εν λόγω συμπέρασμά του.

Η αποδοχή της αρχής που καθιέρωσε η απόφαση PAPACLEOVOULOU γίνεται χωρίς αναφορά στις πρόνοιες του άρθρου 4 του Κεφ. 224 ή των αποφάσεων οι οποίες δεν αποδέχονται την αρχή της απόφασης PAPACLEOVOULOU, για θέματα ακίνητης ιδιοκτησίας εκτός από δύο αποφάσεις προσδιοριζόμενες ανωτέρω, οι οποίες προσδιορίζονται ως μη αποδεκτές, γιατί έχουν ξεπεραστεί ή γιατί είναι λανθασμένες.

Η Θέση μας

Δεν συμφωνούμε με τις ανωτέρω απόψεις των καθόλα έγκριτων νομικών της Κύπρου, εφόσον αποβλέπουν στο να δώσουν έρεισμα στην απόκτηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητη ιδιοκτησία με βάση τον Κανόνα του PROPRIETARY ESTOPPEL. Οποιαδήποτε εξέλιξη στη νομολογία της Αγγλίας που σχετίζεται με το δίκαιο της Επιεικείας και ειδικά σε σχέση με το PROPRIETARY ESTOPPEL, όσον πρωτοπόρα και να είναι, δεν μπορεί να τύχει εφαρμογής στην Κύπρο εν όψει των ρητών προνοιών του άρθρου 4 του Κεφ. 224.

Οι Κανόνες της Επιείκειας του PROPRIETARY ESTOPPEL δεν μπορούν να υπερισχύσουν του Νόμου και είναι σε αυτό το σημείο που πάσχει η απόφαση PAPACLEOVOULOU. Μόνο σε περίπτωση που δημιουργείται καταπίστευμα, ή

πληρείται άλλη εξαίρεση του άρθρου 4[13], υπάρχει η δυνατότητα απόκτησης εμπράγματων δικαιωμάτων σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία. Το PROPRIETARY ESTOPPEL, Κανόνας της Επιείκειας, δεν μπορεί να δημιουργήσει από μόνο του εμπράγματα δικαιώματα σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία στην Κύπρο, κατ' αντίθεση με το τι αποφασίστηκε στην υπόθεση PAPACLEOVOULOU.

Β. Απόψεις που δεν ακολουθούν την αρχή της απόφασης PAPACLEOVOULOU και την θεωρούν λανθασμένη

1. **Δ. Πογιατζής**, Corpus De Jure Cyprii Συμβούλιο Νομικών Σπουδών, Τεύχος 1, 1987, σελ. 76

   Ο Δ. Πογιατζής στις διαλέξεις εμπράγματου Δικαίου που έδωσε και δημοσιεύονται στο πιο πάνω βιβλίο, ήταν κάθετος για την παράβαση του άρθρου 4 του Κεφ. 224 με βάση την αρχή που καθιέρωσε η PAPACLEOVOULOU.

   Ίδετε σχετική ανάλυση ανωτέρω στη σελίδα 12.

2. **Κωνσταντίνου Α. Αιμιλιανίδης,** Κληρονομικό Δίκαιο Ακίνητη Ιδιοκτησία, Λευκωσία (2018), σελίδες 162 – 167.

   Ο Κωνσταντίνος Α. Αιμιλιανίδης στο πιο πάνω βιβλίο του φαίνεται να υιοθετεί την αυστηρή γραμμή του άρθρου 4 του κεφ. 224 και επισημαίνει ότι στην απόφαση PAPACLEOVOULOU δεν αναφέρθηκαν ούτε σχολιάστηκαν οι πρόνοιες του άρθρου 4 ούτε οι προηγούμενες αποφάσεις που ξεκαθάριζαν ότι δικαιώματα ιδιοκτησίας μπορούν να αποκτηθούν ή μεταβιβασθούν μόνο εντός των ορίων του άρθρου 4, σύμφωνα με το οποίο οι αρχές του Κοινοδικαίου και της Επιείκειας δεν εφαρμόζονται.

[13] *Πλην των καταπιστευμάτων**, εξαιρούνται** τα βακούφια (vakfs), δικαιώματα δυνάμει διατάξεων οποιουδήποτε άλλου εκάστοτε σε ισχύ νόμου και δικαιωμάτων που δημιουργήθηκαν, αποκτήθηκαν ή μεταβιβάστηκαν με έγγραφο και έναντι αξιόλογης αντιπαροχής και το οποίο υπάρχει κατά την 4η ημέρα του Μάρτη του έτους 1953.*

Η Θέση μας

Για τους λόγους που εξηγούμε στη μελέτη αυτή, συμφωνούμε απόλυτα και ανεπιφύλακτα με τις θέσεις του Δ. Πογιατζή και τις διαπιστώσεις του Κωνσταντίνου Α. Αιμιλιανίδη για το θέμα.

Γ. Απόψεις που διευκρινίζουν την αρχή της απόφασης PAPACLEOVOULOU ότι πρόκειται για καταπίστευμα

1. **Georghios M. Pikis,** AN ANALYSIS OF THE ENGLISH COMMON LAW, PRINCIPLES OF EQUITY AND THEIR APPLICATION IN A FORMER BRITISH COLONY, Cyprus (2017), page 94.

   Ο Georghios M. Pikis στο ανωτέρω βιβλίο του διευκρινίζει στη σελίδα 94 ότι τα γεγονότα της PAPACLEOVOULOU στοιχειοθετούσαν καταπίστευμα.

   Ίδετε ανάλυση για το θέμα στις σελίδες 14 – 15 ανωτέρω.

   Η ανωτέρω καθόλα έντιμη θέση του Δ.Πική, επιβεβαιώνει το πρόβλημα στην απόφαση PAPACLEOVOULOU και επαναλαμβάνει τα δεχθέντα στην απόφαση ODYSSEOS v. PIERIS.

Δ. Απόψεις που δεν ακολουθούν μια από τις δυο αντικρουόμενες θέσεις αλλά θεωρούν ότι υπάρχει ασάφεια εν όψει των αντιφατικών αποφάσεων.

1. **Τατιάνα - Ελένη Συνοδινού,** PROPERTY AND TRUST LAW IN CYPRUS, έκδοση Wolters Kluwer (2020), σελίδες 55 – 56 – κάτω από τον τίτλο, «PROPRIETARY ESTOPPEL»

   Η καθηγήτρια (Associate Professor), του Πανεπιστημίου Κύπρου, στο Νομικό Τμήμα, Ιδιωτικό και Εμπορικό Δίκαιο, Τατιάνα - Ελένη Συνοδινού, στο ανωτέρω βιβλίο της θεωρεί ότι, υπάρχει ασάφεια (ambiguity) για το θέμα και την εμβέλεια εφαρμογής του PROPRIETARY ESTOPPEL στο δίκαιο της ακίνητης ιδιοκτησίας στην Κύπρο εν όψει των διαφόρων αποφάσεων που αναλυτικά παραθέτει και δεν έχουν ομοιομορφία.

Αναφέρει στην σελίδα 55 του βιβλίου της:

> *124. Specific reference shall be made at this point to the legal mechanism of proprietary estoppel, since there is an ambiguity as regards its application in Cyprus.*

Για τον γράφοντα, δεν υπάρχει καμιά ασάφεια. Υπάρχει το ξεκάθαρο άρθρο 4 του Κεφ. 224 το οποίο ορισμένες αποφάσεις, αρχής γενομένης από την απόφαση PAPACLEOVOULOU, που προκάλεσε την όλη αστάθεια, δεν ακολουθούν κατά παράβαση των ρητών όρων του.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Η απόφαση PAPACLEOVOULOU, κατά την άποψη του γράφοντος, είναι απόφαση που εκδόθηκε **per incuriam** (εξ αβλεψίας)[14], γιατί δεν έλαβε υπόψη δεσμευτική νομοθεσία, ήτοι, το άρθρο 4 του Κεφ. 224 και ως επίσης, δεν έλαβε υπόψη προγενέστερες δεσμευτικές αποφάσεις για το θέμα, που εάν λαμβάνονταν υπόψη, το αποτέλεσμα θα ήταν διαφορετικό. Εξ ου και ο εκδότης της απόφασης Δ. Πικής, με μεταγενέστερη απόφαση που εξέδωσε, (ODYSSEOS v. PIERIS) και με σχετική αρθρογραφία,[15] επανατοποθετεί το νομικό υπόβαθρο της απόφασης PAPACLEOVOULOU στο καταπίστευμα, προφανώς για να το εντάξει στο εύρος εφαρμογής του άρθρου 4 του Κεφ. 224.

Συνεπώς, η αρχή που θέσπισε η απόφαση PAPACLEOVOULOU, ότι το PROPRIETARY ESTOPPEL μπορεί να προσδώσει εμπράγματα δικαιώματα σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία, είναι λανθασμένη και δεν πρέπει να ακολουθείται σε αυτό το σημείο. Η απόφαση PAPACLEOVOULOU θα πρέπει να διαβάζεται μαζί με την απόφαση ODYSSEOS v. PIERIS, όπου διευκρινίστηκε ότι τα γεγονότα στην απόφαση PAPACLEOVOULOU στοιχειοθετούσαν καταπίστευμα, έννοια που είναι εντός του εύρους εφαρμογής του άρθρου 4 του Κεφ. 224.

Είναι η θέση μας ότι κανένα εμπράγματο δικαίωμα εντός επί ή υπεράνω ακίνητης ιδιοκτησίας μπορεί να αποκτηθεί έξω από το εύρος εφαρμογής του άρθρου 4 του Κεφ. 224 και τις πρόνοιες του εν λόγω Νόμου. Το PROPRIETARY ESTOPPEL είναι

---

14 *Για σχετικές **per incuriam** αποφάσεις και το νομικό υπόβαθρό της έννοιας αυτής, ίδετε υποσημείωση αρ. 10.*

15 *Ίδετε υποσημείωση 4 ανωτέρω.*

εκτός της εμβέλειάς του και οποιαδήποτε απόπειρα επέκτασής του να καλύπτει και αυτό τον Κανόνα της Επιείκειας, PROPRIETARY ESTOPPEL, έρχεται σε σαφή αντίθεση με τον λόγο που το άρθρο 4 ψηφίστηκε και τις ίδιες τις πρόνοιες του άρθρου.

Οποιαδήποτε άλλη προσέγγιση και/ή ότι δήθεν το PROPRIETARY ESTOPPEL όπως εφαρμόζεται στην Αγγλία μπορεί να προσδώσει εμπράγματα δικαιώματα σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία στην Κύπρο είναι λανθασμένη. Οι Αγγλικές αποφάσεις για το θέμα δεν έχουν εφαρμογή στην Κύπρο και λανθασμένα υιοθετούνται σε διάφορες Κυπριακές αποφάσεις για αυτό το σκοπό. Μόνο σε περίπτωση τροποποίησης του άρθρου 4 του Κεφ.224 θα έχουν έρεισμα οι εν λόγω αποφάσεις, με τρόπο που να επιτρέπεται η απόκτηση εμπράγματων δικαιωμάτων με τους Κανόνες της Επιείκειας γενικά. Προς το παρόν, μόνο το καταπίστευμα έχει αυτό το προνόμιο.

Η αρρυθμία που προκλήθηκε, διαιωνίζεται μέχρι και σήμερα, γιατί, κατά την άποψη του γράφοντος, καμιά μεταγενέστερη απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου, η οποία όντως δεν συμφωνεί μαζί της, δεν την καθόρισε ως απόφαση που εκδόθηκε **per incuriam** ή λανθασμένη και το θέμα να λήξει.

Οι μη υποστηριχτές της αρχής που καθιέρωσε η απόφαση PAPACLEOVOULOU, αρνούνται να την εφαρμόσουν, χωρίς ξεκάθαρη όμως αναφορά ότι είναι απόφαση που εκδόθηκε **per incuriam ή απόφαση που είναι λανθασμένη**, προς μεγάλη βλάβη της Κυπριακής νομολογίας και της Κυπριακής Δικαιοσύνης, παρόλο που ο εκδότης της, Δ. Πικής, είχε το μέγιστο νομικό θάρρος να την επανατοποθετήσει, έστω και μεταγενέστερα, σε άλλη βάση (καταπίστευμα), εκτός του PROPRIETARY ESTOPPEL που αποτέλεσε το αρχικό αιτιολογικό. Το εάν τα γεγονότα που δημιούργησαν το PROPRIETARY ESTOPPEL δημιουργούσαν επίσης καταπίστευμα, δεν αποτελεί εύρημα της απόφασης PAPACLEOVOULOU και από εδώ ξεκινά η όλη αρρυθμία.

Στη παρούσα περίπτωση έχουμε μωσαϊκό αποφάσεων, με αντικρουόμενες θέσεις, και μωσαϊκό απόψεων στη βιβλιογραφία και μάλιστα και με άποψη ότι το θέμα είναι ασαφές όσον αφορά του τι ισχύει.

Η έλλειψη καθαρής θέσης από τα Δικαστήρια, ώστε να καθορίσουν ότι η απόφαση PAPACLEOVOULOU ήταν απόφαση που εκδόθηκε **per incuriam ή λανθασμένη** στο σημείο με το PROPRIETARY ESTOPPEL, επέφερε και θα συνεχίσει να επιφέρει αυτά

τα αποτελέσματα. Δυστυχώς, η ακαταστασία στις αποφάσεις και στη βιβλιογραφία με εκατέρωθεν αντικρουόμενες θέσεις, χωρίς σαφή τοποθέτηση του Ανωτάτου Δικαστηρίου, θα διαιωνίσει το πρόβλημα.

Η ευχή του Δ. Πογιατζή να διορθωθεί η απόφαση PAPACLEOVOULOU οριστικά με μεταγενέστερη απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου, δυστυχώς, μέχρι σήμερα παρέμεινε ανεκπλήρωτη.

Επιτακτική υποχρέωση στο Δικαστικό Σώμα

Υποθέσεις που είναι ξεκάθαρα λανθασμένες, ήτοι εκδόθηκαν **per incuriam** από οποιοδήποτε Δικαστήριο, έχουν υποχρέωση τα Δικαστήρια, οποιασδήποτε βαθμίδας και δικαιοδοσίας, να μην τις ακολουθούν, τεκμηριώνοντας φυσικά τη θέση τους και τούτο για σκοπούς υγείας του δικαίου.

Οποιαδήποτε άλλη θέση, μακροχρόνια υποσκάπτει τη Δικαιοσύνη, δημιουργεί αρρυθμίες στη νομολογία και ίσως να συνιστά παράβαση του όρκου των Δικαστών για υπηρεσία του Συντάγματος και των Νόμων.

Οποιαδήποτε άλλη προσέγγιση, οδηγεί διαχρονικά σε μωσαϊκά αντικρουόμενων αποφάσεων προς μεγάλη βλάβη της Δικαιοσύνης.

Χρίστος Π. Κινάνης
Δικηγόρος
23/07/2025

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΠΟΥ ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΝ ΤΗΝ ΑΡΧΗ ΤΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ PAPACLEOVOULOU

1. BOUSTANI v. LINMARE SHIPPING CO (1984) 1 CLR 354

«As we had occasion to explain in the cases of Stylianou v. Papacleovoulou (1982) 1 C.L.R. 542 and, Odysseos v. Pieris Estates And Others (1982) 1 C.L.R. 557, there has been a steady evolution in the precepts and application of the doctrine of equitable estoppel. One can say the doctrine was revolutionalised. From a rule of equity it has been transformed into a corner stone of the administration of justice. It does not merely confer a defence as the doctrine was originally applied, it can, in appropriate circumstances, confer a cause of action (see, Inwarde v. Baker [1965] 1 All E.R. 446; Crabb v. Arun D.C. [1975] 3 All E.R. 865). The area of application of proprietary estoppel has not been clearly charted and, as we noted in Stylianou supra, the decision in Western Fish Products v. Penwith D.C, [1981] 2 All E.R. 204, suggests that proprietary estoppel should, in its application, be confined to the acquisition of rights in land».

2. Στυλιανού Έλλη ν. Ανδρέα Στυλιανού (1999) 1 ΑΑΔ 1833

*«Εκτός από τη **Miltiadous** και τη **Theodoulou v. Theodoulou** (1987) 1 C.L.R. 101, στις οποίες παραπέμπει το πρωτόδικο Δικαστήριο, αναφορά μπορεί να γίνει και σε σειρά άλλων αποφάσεων, που πραγματεύονται τις αρχές της επιείκειας, ως βάση προς κτήση περιουσιακών δικαιωμάτων, και φωτίζουν το πεδίο εφαρμογής τους στην Κύπρο - (βλ. **Stylianou v. Papacleovoulou** (1982) 1 C.L.R. 542· **Odysseos v. Pieris Estates and Others** (1982) 1 C.L.R. 557· **Boustani v. Linmare Shipping Co**. (1984) 1 C.L.R. 354· **Πένταυκας ν. Πένταυκα** (1991) 1 Α.Α.Δ. 547· **Κωνσταντίνου ν. Δημοσθένους** (1992) 1 Α.Α.Δ. 621· **Χαραλαμπίδης ν. Κωνσταντίνου κ.ά.,** (1996) 1 Α.Α.Δ. 709· **Ορφανίδη ν. Ορφανίδη** (1998) 1 Α.Α.Δ. 179)».*

3. Αγησίλαου Τσιαλή ν. Δώρας Χατζηανδρέου (2000) 1 ΑΑΔ 1250

*«Δεν θα αφήναμε την υπόθεση χωρίς να παρατηρήσουμε ότι, εάν δεν επρόκειτο για περίπτωση συμβατικού δικαιώματος του Εφεσείοντα σε ειδική εκτέλεση της συμφωνίας δυνάμει του άρθρου 76, θα ετίθετο εν πάση περιπτώσει θέμα αναγνώρισης ιδιοκτησίας στον Εφεσείοντα και διαταγής επ᾽ονόματι του εγγραφής δυνάμει των αρχών του δικαίου της επιείκειας και ιδιαίτερα του equitable estoppel υπό τη μορφή του proprietary estoppel. Στην υπόθεση **Stylianou v. Papacleovoulou** (1982) 1 C.L.R. 542 η αρχή αυτή καθιερώθηκε στη νομολογία μας.*
Και, καταλήγοντας, στη σ. 554:

"In our judgment, proprietary estoppel forms part of the doctrines of equity and as such is applicable in Cyprus in accordance with s. 29(c) of the Courts of Justice Law, 14/60."»

4. <u>Ιωάννη Αντωνίου Χρυσοστόμου v. Ελένης Χρίστου Αντωνίου Φράγκου κ.α. (2000) 1 ΑΑΔ 622</u>

..«(β) Απουσιάζουν οι προϋποθέσεις που θα μπορούσαν να δώσουν λαβή στην έγερση ιδιοκτησιακού κωλύματος. Το Δικαστήριο πραγματεύεται σε έκταση τις προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν προς θεμελίωση περιουσιακής αξίωσης βάσει του ειρημένου κωλύματος που ανεφύει ως πτυχή του δικαίου της επιείκειας, ως εξηγείται στη ***Stylianou v. Papacleovoulou <u>(1982)1 C.L.R. 542</u>*** *και* ***<u>Odysseos v. Pieris Estates and Others</u> <u>(1982)1 C.L.R. 557</u>****, καθώς και την* ***<u>Taylor Fashions Ltd v. Liverpool Victoria Trustees Co</u> (1981)1 All E.R. 897****, στις οποίες παραπέμπει το πρωτόδικο δικαστήριο»..*

5. <u>Τσαγγάρη Ανδρέας Ι. v. Μακεδονίας Γαβριηλίδου και Άλλων (2003) 1 ΑΑΔ 472</u>

«Σύμφωνα με τη νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου, τα άρθρα 4 και 65(ΙΕ) του Κεφ. 224 δεν εμποδίζουν την εφαρμογή των αρχών του δικαίου της επιείκειας αναφορικά με τα εξ επαγωγής ή τα καταληκτικά εμπιστεύματα. Σε κατάλληλη περίπτωση και νοουμένου ότι αποδεικνύονται τα αναγκαία γεγονότα είναι δυνατή η διεκδίκηση δικαιωμάτων σε ακίνητη ιδιοκτησία στη βάση τέτοιων εμπιστευμάτων. (Βλέπε, μεταξύ άλλων, ***Χαραλαμπίδης v. Κωνσταντίνου <u>(1996) 1 ΑΑΔ 709</u>, Χριστοφόρου v. Χριστοφόρου <u>(1998) 1 Α.Α.Δ. 1551</u>*** *και* ***Ανδρέας Πίριλλος v. Ρουπινέττας Κονναρή <u>(2000) 1 Α.Α.Δ. 1153</u>****). Ανάλογα δικαιώματα είναι δυνατόν να διεκδικηθούν και στην περίπτωση κατά την οποία γεννάται ιδιοκτησιακό κώλυμα ή εκ κατοχής κώλυμα (possessory estoppel) όπως ήταν η περίπτωση στην* ***Odysseos v. Pieris Estates and Others <u>(1982) 1 C.L.R. 557</u>****. (Βλέπε σχετικά* ***Stylianou v. Papacleovoulou <u>(1982) 1 C.L.R. 542</u>****, όπου αποφασίστηκε ότι εξ επιεικείας κώλυμα μπορεί να γεννηθεί και στα πλαίσια του Κυπριακού Δικαίου με βάση το άρθρο 29(1)(γ) του περί Δικαστηρίων Νόμου)».*

6. <u>Γρηγορίου Παυλίνα v. Νικόλα Γαβριήλ Γρηγορίου και Άλλων (2011) 1 ΑΑΔ 2263</u>

«Εφόσον δεν προέβησαν σε καμιά από τις πιο πάνω ενέργειες, οι αρχές της επιείκειας έρχονται στο προσκήνιο ενδεχομένως βοηθητικά προς την εφεσείουσα ούτως ώστε να δημιουργούνται συνθήκες εφαρμογής του κωλύματος διά συμπεριφοράς («estoppel by conduct»), που στην περίπτωση λαμβάνουν τη μορφή του ιδιοκτησιακού κωλύματος («proprietary estoppel»), όπως αυτή η αρχή εξηγήθηκε στη ***Stylianou a.o. v. Papakleovoulou a.o. <u>(1982) 1 C.L.R. 542</u>».***

7. **Αλεξάνδρου Ανδρέας ν. Πολύδωρου Πικροδάφνη και άλλης (2012) 1 ΑΑΔ 915**

«Οι αρχές αναφορικά με το κώλυμα, οι οποίες ισχύουν στην Κύπρο δυνάμει του Άρθρου 29(γ) του περί Δικαστηρίων Νόμου του 1960 (Ν 14/60), έχουν αναπτυχθεί στη νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου (Δέστε: ***Βογαζιανός κ.ά. ν. Τράπεζα Κύπρου Λτδ (2011) 1 Α.Α.Δ. 253).*** Στην υπόθεση ***Μάρκου ν. Πασχάλη (2001) 1 Α.Α.Δ. 829*** το Ανώτατο Δικαστήριο, αφού αναφέρθηκε στις αγγλικές αποφάσεις ***Hughes v. Metropolitan Railway Co. [1877] 2 App. Cas. 439*** και ***Central London Property Trust v. High Trees House Ltd [1947] K.B. 130,*** καθώς και στις κυπριακές αποφάσεις ***Stylianou v. Papacleovoulou (1982) 1 C.L.R. 542*** και ***Boustani v. Linmare Shipping Company Ltd (1984) 1 C.L.R. 354,*** τόνισε ότι εξ υποσχέσεως κώλυμα μπορεί να προκύψει μόνο από σαφείς και θετικές παραστάσεις, οι οποίες γίνονται από πρόσωπο προς το οποίο οφείλεται η συμβατική υποχρέωση, ως αποτέλεσμα των οποίων ο οφειλέτης, βασιζόμενος σ΄ αυτές, αναπροσαρμόζει τη συμπεριφορά του επί του προκειμένου, με τρόπο που θα ήταν άδικο, σε μεταγενέστερο στάδιο, να κληθεί να εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις».

8. **ΣΑΜΙΩΤΗ κ.α. ν. ΠΑΣΠΑΛΙΔΗΣ, ως διαχειριστής της περιουσίας της αποβιωσάσης Χριστίνας Σωφρονίου κ.α., Αρ. Αγωγής: 1886/2012, 19/4/2019**

*Δεν θα αφήναμε την υπόθεση χωρίς να παρατηρήσουμε ότι, εάν δεν επρόκειτο για περίπτωση συμβατικού δικαιώματος του Εφεσείοντα σε ειδική εκτέλεση της συμφωνίας δυνάμει του άρθρου 76, θα ετίθετο εν πάση περιπτώσει θέμα αναγνώρισης ιδιοκτησίας στον Εφεσείοντα και διαταγής επ΄ονόματι του εγγραφής δυνάμει των αρχών του δικαίου της επιείκειας και ιδιαίτερα του equitable estoppel υπό τη μορφή του proprietary estoppel. Στην υπόθεση **Stylianou v. Papacleovoulou** (1982) 1 C.L.R. 542 η αρχή αυτή καθιερώθηκε στη νομολογία μας. Εκρίθη ότι, αν και δεν υπήρχε οποιαδήποτε συμφωνία μεταξύ των διαδίκων, εν τούτοις η συμπεριφορά των Εφεσειόντων ήταν τέτοια που οδήγησε τους Εφεσίβλητους, βασιζόμενους σε αυτή, να ενεργήσουν ως ιδιοκτήτες της επίδικης περιουσίας και ότι, ως εκ τούτου, κωλύοντο να ενεργούσαν τώρα άλλως πως αφού θα ήταν άδικο να πράξουν τούτο. Όπως το έθεσε ο Πικής, Δ. (ως ήτο τότε), δίδοντας την απόφαση, στη σ. 553:*

"It is established that a party, making a promise, cannot resile therefrom when it would be inequitable for him so to do notwithstanding the absence of a legally recognised relationship between the promisor and the promisee. And it is inequitable for the promisor to resile from his promise whenever, as a result of such representation, the promisee has modified his position in a way that it would be unjust for the promisor to withdraw from his representations; provided always, of course, that the representations made are clear and unambiguous, such as could lead the promisee to act upon them."

Και, καταλήγοντας, στη σ. 554:

"In our judgment, proprietary estoppel forms part of the doctrines of equity and as such is applicable in Cyprus in accordance with s. 29(c) of the Courts of Justice Law, 14/60."

Ακόλουθη δε θεραπεία, όπως παρατήρησε, είναι διάταγμα για τη μεταβίβαση του επίδικου ακινήτου στο δικαιούχο "..... inasmuch as a court of equity must ensure that its orders do not work injustice ...."»

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΠΟΥ ΔΕΝ ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΝ ΤΗΝ ΑΡΧΗ ΤΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ PAPACLEOVOULOU

1. AYIOS ANDRONIKOS DEVELOPMENT CO. LTD v. THE REPUBLIC OF CYPRUS, (1985) 3 CLR 2362

«With respect, we are unable to agree with this submission of learned counsel for the following reasons:
Our Courts of Justice Law 1960 (Law No. 14/60) dealing with the law to be applied by the Courts of the Republic in the exercise of their civil jurisdiction provides in s. 29(1) (c) the following:
"(c) the common law and the doctrines of equity save in so far as other provision has been or shall be made by any law made or becoming applicable under the Constitution or any law saved under paragraph (b) of this section in so far as they are not inconsistent with, or contrary to, the Constitution;"
Section 2 of Law; 3/1960 (which was enacted prior to the coming into operation of our Constitution and which is a law saved under paragraph (b) of s. 29(1) of Law 14/60) having substituted s 4 of Cap. 224 with section 3A provides that:
"…. no estate on…. immovable property shall…. be created, acquired or transferred except under the provisions of this Law.".
As already stated earlier on in the present judgment it is clear from the combined effect of the provisions of the Immovable Property Law, Cap. 224 as amended and the provisions of the Immovable Property (Transfer and Mortgage) Law, 1965 (Law No. 9/65) that in the case of sale of immovable property-which is the case under consideration-the vendor has to perfect the sale in question by transferring through D.L.O. and registering, in the name of the purchaser the immovable property in question. Such a transfer in order to be effected presupposes inter alia that the vendor is the registered owner of such immovable property and that the requisites of s. 18 of Law 9/65 are complied with.
Therefore in the present case there could be no legalor equitable assignment as the common law and the doctrines of equity are inapplicable due to the general provisions of s. 2 of Law 3/60 on the one hand and the specific provisions of Cap.224 and those of Law 9/65, set out above, which regulate matters relating to the sale of immovable property».

2. Ελένη Τσιαμαντά v. Μαρία Τσιαμαντά (1990) 1 Α.Α.Δ. 975

«"Διαφωνούμε με την εισήγηση του ευπαίδευτου δικηγόρου της εφεσείουσας ότι ο περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος, Κεφ. 224, κωδικοποιεί οποιεσδήποτε αρχές του Αγγλικού Κοινοδικαίου σε θέματα ακίνητης ιδιοκτησίας και, επομένως, επιβάλλεται ή έστω επιτρέπεται η ερμηνεία των προνοιών του Νόμου αυτού με αναφορά στο Αγγλικό Κοινοδίκαιο. Όπως ρητά αναφέρεται στο μακρότιτλο του Νόμου, σκοπός του ήταν να ενοποιήσει και τροποποιήσει το τότε ισχύον δίκαιο αναφορικά με τη

Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση Ακίνητης Ιδιοκτησίας, το οποίο ήταν βασικά Οθωμανικής προέλευσης και δε περιλάμβανε αρχές του Αγγλικού Κοινοδικαίου. Όπως δε τονίστηκε στην υπόθεση Χριστόδουλος Γιαννή Βοσκού ν. Μιχαήλ Χατζηπέτρου, 1964 Α.Α.Δ. 21, για να ερμηνεύσουμε τις πρόνοιες του Νόμου Κεφ. 224, μπορούμε να ανατρέξουμε στις πρόνοιες του Οθωμανικού Νόμου τις οποίες είχε ενοποιήσει και τροποποιήσει. Αυτό βέβαια δεν αποκλείει την περίπτωση να υπάρχει ταύτιση αρχών οι οποίες εφαρμόζονται σύμφωνα με το Αγγλικό και το Οθωμανικό Δίκαιο πάνω σε θέματα ακίνητης ιδιοκτησίας, ιδιαίτερα στη σφαίρα των δικαιωμάτων, ελευθεριών, ή πλεονεκτημάτων πάνω σε ξένη ακίνητη ιδιοκτησία αναφορικά με τα οποία τόσο το Αγγλικό όσο και το Οθωμανικό Δίκαιο έχουν επηρεαστεί από το Ρωμαϊκό Δίκαιο. Τέτοια ταύτιση έχει ιδιαίτερα διαπιστωθεί στη σφαίρα των ab antiquo δικαιωμάτων και παράδειγμα αποτελεί η υπόθεση Βοσκού (ανωτέρω). Αναφερόμενος στη φύση του δικαιώματος διάβασης που είναι ένα από τα δικαιώματα που μπορούν να αποκτηθούν πάνω σε ακίνητη ιδιοκτησία άλλου προσώπου κάτω από το άρθρο 11(1)(β) του Νόμου, Κεφ. 224, ο Δικαστής Ζεκιά είπε τα εξής στην υπόθεση Βοσκού (ανωτέρω), στη σελ. 28:..»

3. Πουργουρίδη κ.ά. ν. Μέζου κ.ά. (1994) 1 ΑΑΔ 201

*«Στην υπόθεση **Aspasia Millington-Ward v. Chloi Roubina** (1970) 1 C.L.R. 88, στη σελίδα 103 λέχθηκε ότι δεν έχουν εφαρμογή το Κοινοδίκαιο και οι κανόνες επιείκειας όσον αφορά την ακίνητη περιουσία. Στην υπόθεση εκείνη, το Εφετείο, μεταξύ άλλων, ανέλυσε το άρθρο 4 του Κεφ. 224, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 3 του Νόμου 8/53 και μεταγενέστερα με το Νόμο 3/60 και στη σελίδα 103 ανέφερε τα εξής:*

"We have no doubt whatsoever in our mind that the only intention of the legislature in enacting the present section 4 of Cap. 224 was to exclude expressly the provisions of the common law and the doctrines of equity as far as immovable property was concerned."».

4. Χαραλαμπίδης Παντελής ν. Γεωργίου Ανδρέα Κωνσταντίνου και Άλλου (1996) 1 ΑΑΔ 709

Υπό την αίρεση ορισμένων επιφυλάξεων, το Άρθρο 4 του ΚΕΦ. 224, αφενός αποκλείει το κοινό δίκαιο και τις αρχές της επιείκειας ως βάση για την απόκτηση δικαιωμάτων ακίνητης ιδιοκτησίας, και αφετέρου καθιστά το ΚΕΦ. 224 ως τη μόνη οδό για την απόκτηση δικαιωμάτων ιδιοκτησίας γης. Μια από τις επιφυλάξεις αφορά τα εμπιστεύματα (trusts). Ο όρος "εμπίστευμα" περιλαμβάνει και τα εξ επαγωγής εμπιστεύματα (constructive trusts), σύμφωνα με την έννοια του όρου κατά το δίκαιο της επιείκειας και τον ορισμό του στο Άρθρο 3 του περί Επιτρόπων (Εμπιστευματοδόχων) Νόμου (Trustee Law), ΚΕΦ. 193. Δύο, τουλάχιστον, αποφάσεις του Ανωτάτου Δικαστηρίου πραγματεύονται την εξαίρεση αυτή και τις προεκτάσεις της σε σχέση με την απόκτηση δικαιωμάτων σε ακίνητη ιδιοκτησία. Η πρώτη είναι η ***Odysseos v. Pieris Estates and Others*** (1982) 1 C.L.R. 557, 570, στην οποία

διαπιστώθηκε ότι η εξαίρεση δεν περιορίζεται μόνο σε δεδηλωμένα (express) εμπιστεύματα, αλλά επεκτείνεται σε κάθε μορφή εμπιστεύματος, περιλαμβανομένων και εξ επαγωγής (constructive) εμπιστευμάτων. Η δεύτερη είναι η ***Miltiadous v. Miltiadous*** (1982) 1 C.L.R. 797. Το ακόλουθο απόσπασμα αποκαλύπτει την προσέγγιση του Δικαστηρίου:- (σελ. 800)
"Equitable interests, arising from a trust relationship, are susceptible to precise definition, and in appropriate circumstances may become the subject of registration. The trial Court correctly observed that s.4 of the Immovable Property (Tenure, Registration and Valuation) Law, Cap. 224 expressly exempts trusts from the network of the law, a proposition recently affirmed by the Supreme Court in ***Odysseos v. A. Pieris Estates Ltd. and Another*** (Civil Appeals Nos. 6427-28 - Judgment delivered on 25.10.82 - not yet reported)."

5. Παπακόκκινου Βερεγγάρια Π. κ.ά. ν. Δήμου Πάφου (1998) 1 ΑΑΔ 2398

*Το βασικό ερώτημα που εγείρεται είναι κατά πόσο η απόφαση **Crabb v. Arun,** όπως υιοθετήθηκε στην Κύπρο με την απόφαση **Στυλιανού και Άλλος ν. Παπακλεοβούλου και Άλλοι** μπορεί να θέσει σε εφαρμογή τον κανόνα του Περιουσιακού κωλύματος, δίνοντας προς τούτο το δικαίωμα στις εφεσείουσες να νομιμοποιήσουν την απαίτηση τους. **Η απάντηση μας στο ερώτημα είναι αρνητική.** Οι διατάξεις του άρθρου 4 του Κεφ. 224 είναι περιοριστικές όσον αφορά τις περιπτώσεις δημιουργίας προνομίων πάνω σε ακίνητη περιουσία και απαγορευτικές όσον αφορά την υιοθέτηση κανόνων του Κοινοδικαίου και της Επιείκειας (Equity). Αναγνώριση δημιουργίας δικαιωμάτων πάνω σε ακίνητη περιουσία με την εφαρμογή του Περιουσιακού κωλύματος θα ερχόταν σε πλήρη αντίθεση με τις πρόνοιες του άρθρου 4 που δεν επιτρέπει την εφαρμογή των κανόνων του Κοινοδικαίου και της Επιείκειας στη δημιουργία δικαιωμάτων πάνω σε ακίνητη ιδιοκτησία στην Κύπρο. Τα δικαιώματα που μπορεί να αποκτηθούν δεν μπορεί να είναι άλλα εκτός από εκείνα που καθορίζονται ρητά με το άρθρο 4 του Κεφ. 224. (Ίδε **Odysseos v. Pieris Estates & Others** (1982) 1 C.L.R. 557).*

6. **Σοφοκλέους Ανδρέας Μιχαλάκη και άλλη ν. Παύλου Ηλία Παύλου (2012) 1 ΑΑΔ 2047**

*«Αιτιολογώντας την κατάληξη του ότι δεν έχει εξουσία να επιδικάσει αποζημιώσεις αντί να εκδώσει διάταγμα, το πρωτόδικο δικαστήριο βασίστηκε στην πρόνοια του Άρθρου 4 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου Κεφ. 224 και τις υποθέσεις **Στυλιανού κ.ά. ν. Παπακλεοβούλου (1982) 1 C.L.R. 542** και **Παπακόκκινου ν. Δήμου Πάφου (1998) 1 (Δ) Α.Α.Δ. 2398** με ιδιαίτερη αναφορά στο πιο κάτω απόσπασμα από τη σελ. 2412:*
*«Το βασικό ερώτημα που εγείρεται είναι κατά πόσο η απόφαση **Crabb v. Arun**, όπως υιοθετήθηκε στην Κύπρο με την απόφαση **Στυλιανού και Άλλος ν. Παπακλεοβούλου και Άλλοι** μπορεί να θέσει σε εφαρμογή τον κανόνα του Περιουσιακού κωλύματος, δίνοντας προς*

τούτο το δικαίωμα στις εφεσείουσες να νομιμοποιήσουν την απαίτηση τους. Η απάντηση μας στο ερώτημα είναι αρνητική. Οι διατάξεις του Άρθρου 4 του Κεφ. 224 είναι περιοριστικές όσον αφορά τις περιπτώσεις δημιουργίας προνομίων πάνω σε ακίνητη περιουσία και απαγορευτικές όσον αφορά την υιοθέτηση κανόνων του Κοινοδικαίου και της Επιείκειας (Equity). Αναγνώριση δημιουργίας δικαιωμάτων πάνω σε ακίνητη περιουσία με την εφαρμογή του Περιουσιακού κωλύματος θα ερχόταν σε πλήρη αντίθεση με τις πρόνοιες του Άρθρου 4 που δεν επιτρέπει την εφαρμογή των κανόνων του Κοινοδικαίου και της Επιείκειας στη δημιουργία δικαιωμάτων πάνω σε ακίνητη ιδιοκτησία στην Κύπρο. Τα δικαιώματα που μπορεί να αποκτηθούν δεν μπορεί να είναι άλλα εκτός από εκείνα που καθορίζονται ρητά με το Άρθρο 4 του Κεφ. 224. (Ίδε ***Odysseos v. Pieris Estates & Others*** *(1982) 1 C.L.R. 557).»*

7. ΟΔΥΣΣΕΩΣ κ.α. v. ΠΑΠΑΔΟΥΡΗ, ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΦΕΣΗ ΑΡ. 217/12, 10/9/2018

Το ακόλουθο απόσπασμα από την ***Τσιαμαντά*** (άνω) είναι σχετικό:

«Διαφωνούμε με την εισήγηση του ευπαίδευτου δικηγόρου της εφεσείουσας ότι ο περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος, Κεφ. 224, κωδικοποιεί οποιεσδήποτε αρχές του Αγγλικού Κοινοδικαίου σε θέματα ακίνητης ιδιοκτησίας και, επομένως, επιβάλλεται ή έστω επιτρέπεται η ερμηνεία των προνοιών του Νόμου αυτού με αναφορά στο Αγγλικό Κοινοδίκαιο. Όπως ρητά αναφέρεται στο μακρότιτλο του Νόμου, σκοπός του ήταν να ενοποιήσει και τροποποιήσει το τότε ισχύον δίκαιο αναφορικά με τη Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση Ακίνητης Ιδιοκτησίας, το οποίο ήταν βασικά Οθωμανικής προέλευσης και δε περιλάμβανε αρχές του Αγγλικού Κοινοδικαίου. Όπως δε τονίστηκε στην υπόθεση Χριστόδουλος Γιαννή Βοσκού v. Μιχαήλ Χατζηπέτρου, 1964 Α.Α.Δ. 21, για να ερμηνεύσουμε τις πρόνοιες του Νόμου Κεφ. 224, μπορούμε να ανατρέξουμε στις πρόνοιες του Οθωμανικού Νόμου τις οποίες είχε ενοποιήσει και τροποποιήσει. Αυτό βέβαια δεν αποκλείει την περίπτωση να υπάρχει ταύτιση αρχών οι οποίες εφαρμόζονται σύμφωνα με το Αγγλικό και το Οθωμανικό Δίκαιο πάνω σε θέματα ακίνητης ιδιοκτησίας, ιδιαίτερα στη σφαίρα των δικαιωμάτων, ελευθεριών, ή πλεονεκτημάτων πάνω σε ξένη ακίνητη ιδιοκτησία αναφορικά με τα οποία τόσο το Αγγλικό όσο και το Οθωμανικό Δίκαιο έχουν επηρεαστεί από το Ρωμαϊκό Δίκαιο. Τέτοια ταύτιση έχει ιδιαίτερα διαπιστωθεί στη σφαίρα των ab antiquo δικαιωμάτων και παράδειγμα αποτελεί η υπόθεση Βοσκού (ανωτέρω). Αναφερόμενος στη φύση του δικαιώματος διάβασης που είναι ένα από τα δικαιώματα που μπορούν να αποκτηθούν πάνω σε ακίνητη ιδιοκτησία άλλου προσώπου κάτω από το άρθρο 11(1)(β) του Νόμου, Κεφ. 224, ο Δικαστής Ζεκιά είπε τα εξής στην υπόθεση Βοσκού (ανωτέρω), στη σελ. 28:

A right of passage is incorporeal in nature and is attached to the land and does not exist independently of it. It follows the land and it relates to its mode of enjoyment. This is quite different in nature from acquisitive prescription

applicable to the corpus of the land whereby a person could acquire the land, the property of another, by adverse possession.

«Προκύπτει από το πιο πάνω απόσπασμα ότι υπάρχει ουσιαστική διαφορά μεταξύ δικαιωμάτων πάνω σε ξένη ακίνητη περιουσία κάτω από το άρθρο 11(1)(β), αφ' ενός, και δικαιώματος απόκτησης τίτλου δια εχθρικής κατοχής κάτω από το άρθρο 10 του Νόμου, Κεφ. 224, αφ' ετέρου. Φαίνεται δε από τις Αγγλικές αυθεντίες που παρέθεσε ο κ. Ευτυχίου, ότι παρόμοια διάκριση υπάρχει και κατά το Αγγλικό Κοινοδίκαιο. Εάν το δικαίωμα, που κάποιο πρόσωπο ισχυρίζεται ότι ασκεί πάνω σε ξένη περιουσία, αφ' ενός δεν ασκείται προς όφελος δικής του ακίνητης ιδιοκτησίας και αφ' ετέρου είναι τέτοιας φύσεως και εκτάσεως που ισοδυναμεί με ουσιαστική κατοχή της ξένης περιουσίας, κατ' αποκλεισμό του ιδιοκτήτη της, δεν είναι δικαίωμα που μπορεί να αποκτηθεί κάτω από το άρθρο 11(1)(β) του Νόμου, Κεφ. 224, ούτε και είναι easement σύμφωνα με το Αγγλικό Δίκαιο.»

8. ΙΩΑΝΝΙΔΗ, ΣΑΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ PENDENTE LITE ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΣΟΛΩΜΟΥ ΧΑΡΑΛΑΜΠΙΔΗ κ.α. v. ΙΕΡΑΣ ΑΡΧΙΕΠΙΣΚΟΠΗΣ ΚΥΠΡΟΥ, ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΦΕΣΗ ΑΡ. 80/2013, 13/1/2020

Περαιτέρω, τυχόν αναγνώριση δημιουργίας δικαιωμάτων σε ακίνητη περιουσία με την εφαρμογή του περιουσιακού κωλύματος θα ερχόταν σε πλήρη αντίθεση με τις πρόνοιες του Άρθρου 4 που δεν επιτρέπει την εφαρμογή των Κανόνων του Κοινοδικαίου και της Επιείκειας στη δημιουργία δικαιωμάτων πάνω σε ακίνητη ιδιοκτησία στην Κύπρο. Τα δικαιώματα που μπορεί να αποκτηθούν δεν μπορεί να είναι άλλα εκτός από εκείνα που καθορίζονται ρητά με το Άρθρο 4 του ΚΕΦ. 224 (βλ. ***Odysseos v. Pieris Estates & Other (1982) 1 C.L.R 557***, ***Παπακόκκινου κ.α. v. Δήμου Πάφου (1998) 1 Α.Α.Δ. 2398***).

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΠΟΥ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΖΟΥΝ ΤΗΝ ΑΡΧΗ ΤΗΣ PAPACLEOVOULOU ότι πρόκειται για καταπίστευμα και όχι PROPRIETARY ESTOPPEL

1. ODYSSEOS v. PIERIS ESTATES AND OTHERS (1982) 1 CLR 557

«The Supreme Court has acknowledged equitable estoppel as part of the law of Cyprus. (See, inter aha, Hadji Yiannis v. The Attorney-General (1970) 1 C.L.R. 32, and Papadopoulos v. National Bank of Greece (1979) 1 C.L.R. 10). More recently, in the case of Stylianou & Others v. Papacleovoulou and Another - Civil Appeal No. 6163, delivered on 24.9.82, - it pronounced proprietary estoppel is applicable in Cyprus, by virtue of the provisions of s.29(c) of the Courts of Justice Law - 14/60. However, in that case, the relationship between the person asserting property rights and the registered owners, was not that of purchaser and vendor. ***The registered owners were bare trustees,*** *having done, years ago, all in their power to divest ownership of the property and pass it on to the person from whom the plaintiffs had acquired the land».*

2. **Χριστοφόρου Θεοδώρα Θεοδώρου v. Ελένης Θεοδώρου Χριστοφόρου (1998) 1 ΑΑΔ 1551**

«Εξού και η διάκριση στην οποία προέβη το Δικαστήριο στη συνέχεια, κατά την εξήγηση της υπόθεσης ***Stylianou v. Papacleovoulou*** *(1982) 1 C.L.R. 542. Στην τελευταία, όπως αναφέρεται****, ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης της ακίνητης ιδιοκτησίας ήταν ήδη εμπιστευματοδόχος*** *και δεν υπήρχε μεταξύ του και του αντιδίκου του σχέση πωλητή και αγοραστή. Είναι σχετική προς τη διάκριση μεταξύ της συμβατικής αξίωσης και της αξίωσης στη βάση δημιουργηθέντος εμπιστεύματος και η υπόθεση* ***Γρηγορίου κ.ά. v. Χριστοφόρου κ.ά.*** *(1995) 1 Α.Α.Δ. 248 στη σελίδα 271. Αναφέρθηκαν τα ακόλουθα:..»*