

ΑΝΩΤΑΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ  
ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ ΔΥΝΑΜΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 9(3)(γ) ΤΟΥ Ν.33/1964

ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΑΔΕΙΑΣ

(Αίτηση Αρ.46/2025)

12 Μαρτίου 2026

[ΜΑΛΑΧΤΟΣ, ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ, ΕΦΡΑΙΜ, Δ/στές]

Αναφορικά με την Αίτηση του Θεόδωρου Μενελάου

Αναφορικά με τα νομικά θέματα που προκύπτουν από την απόφαση του Εφετείου στην Ποινική Έφεση 94/2022, ημερομηνίας 31/10/2025, Ποινική Δικαιοδοσία

Μεταξύ:

CCSRE REAL ESTATE COMPANY LTD,

*Εφεσείουσα,*

v.

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΜΕΝΕΛΑΟΥ,

*Εφεσίβλητος.*

---

Δρ. Π. Ν. Κούρτελλος για Π.Ν. Κούρτελλος & Συνεργάτες Δ.Ε.Π.Ε.,  
για τον Αιτητή.

Α. Θέμης για Γιώργος Ζ. Γεωργίου & Συνεργάτες Δ.Ε.Π.Ε., για την  
Καθή η Αίτηση.

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

---

## Α Π Ο Φ Α Σ Η

**ΜΑΛΑΧΤΟΣ, Δ.:** Ο Αιτητής, εφεσίβλητος στην αναφερόμενη στον τίτλο ποινική έφεση, αιτείται άδεια για να υποβάλει αίτηση δυνάμει του *άρθρου 9(3)(γ) των περί Απονομής της Δικαιοσύνης (Ποικίλαι Διατάξεις) Νόμων του 1964 έως 2025*, οι Νόμοι, ώστε το Νομικό Θέμα το οποίο διατυπώνει, εξεταστεί από την Ολομέλεια.

Ο Αιτητής κατείχε υποστατικό το οποίο χρησιμοποιούσε ως παντοπωλείο, ιδιοκτησίας από το 2016 της Καθ' ης η Αίτηση εταιρείας. Το είχε μισθώσει δυνάμει συμφωνίας ημερ.1.3.2013 από την προηγούμενη ιδιοκτήτρια του. Λόγω παράλειψης καταβολής των ενοικίων, στις 24.7.2019 η Καθ' ης η Αίτηση τερμάτισε την μίσθωση και στις 21.8.2019 απαίτησε την παράδοση του υποστατικού μέχρι 1.10.2019. Ο Αιτητής δεν παρέδωσε το υποστατικό στην Καθ' ης η Αίτηση.

Ακολούθησε στις 2.12.2019 η καταχώριση, από την Καθ' ης η Αίτηση, ιδιωτικής ποινικής υπόθεσης εναντίον του, με κατηγορία

βασισμένη στο **άρθρο 281(1)(α)** του **Ποινικού Κώδικα, Κεφ.154,**

το οποίο διαλαμβάνει ότι:

«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».

Ο Αιτητής κατηγορείτο ότι από 1.10.2019 κατείχε το υποστατικό, το οποίο και χρησιμοποιούσε ως παντοπωλείο, χωρίς τη συναίνεση της Καθ' ης η Αίτηση.

Το Επαρχιακό Δικαστήριο Λάρνακας, ενώπιον του οποίου εκδικάστηκε η υπόθεση, αθώωσε και απάλλαξε τον Αιτητή.<sup>1</sup> Το Εφετείο, με την αναφερόμενη στον τίτλο ποινική έφεση, ακύρωσε την πρωτόδικη αθωωτική απόφαση και έκρινε τον Αιτητή ένοχο στην κατηγορία που αντιμετώπιζε.

Μεταφέρουμε αυτούσιο το ένα και μοναδικό νομικό θέμα, όπως διατυπώνεται στην Έκθεση Νομικών Θεμάτων της Αίτησης:

«(1) Νομικό Θέμα αναφορικά με την ανάγκη ορθής ερμηνείας πρωτογενούς νομοθετικής διατάξεως, ήτοι του Άρθρου 281 του Ποινικού Κώδικα (Κεφ.154) το οποίο επίσης συναρτάται με διαφοροποίηση από πάγια νομολογία σε σχέση με τους εφαρμοστέους ερμηνευτικούς κανόνες ως και μείζον ζήτημα γενικής δημόσιας σημασίας.

Ορισμένως κατά πόσον η λέξη «γη» την οποία ενσωματώνει το αναφερόμενο άρθρο στα εδάφια (1) και (2) αυτού, ορθώς ερμηνευόμενης επεκτείνει την εμβέλεια του, πλην της «γης», σε κάθε άλλου είδους ακίνητη ιδιοκτησία ή σε κάθε μορφή ακίνητης περιουσίας».

Εν ολίγοις, το νομικό θέμα αφορά στην ερμηνεία της λέξης «γη» στο **άρθρο 281 του Κεφ.154**.

---

<sup>1</sup> *CCSRE Real Estate Company Ltd v. Θεόδωρος Μενελάου*, Υπόθ. Αρ1.2260/2019, ημερ.20.4.2022

Το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε διακρίνει τρία συστατικά στοιχεία του αδικήματος που το **άρθρο 281(1)(α)** προνοεί: (α) την κατοχή, καλλιέργεια, νομή ή χρησιμοποίηση γης, (β) εγγεγραμμένης επί ονόματι άλλου, και (γ) χωρίς τη συναίνεση του εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη. Διαπίστωσε ότι ενώ ικανοποιούνταν τα δύο πρώτα συστατικά στοιχεία δεν ικανοποιείτο το τρίτο, ότι δηλαδή δεν υπήρχε η συναίνεση του εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη. Αιτιολόγησε την κατάληξη του αναφέροντας ότι ο Αιτητής δεν είχε βρεθεί αυθαίρετα να κατέχει το υποστατικό, αλλά είχε αποκτήσει την κατοχή του δυνάμει ενοικιαστηρίου εγγράφου και απέρριψε τη θέση της Καθ' ης Αίτηση ότι ο τερματισμός της μίσθωσης, στοιχειοθετούσε άρση της συναίνεσης της για την κατοχή του υποστατικού από τον Αιτητή.

Η έφεση είχε δύο λόγους. Αμφότεροι αφορούσαν το ζήτημα της συναίνεσης και ουσιαστικά ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο εσφαλμένα διαπίστωσε ότι δεν υπήρχε έλλειψη συναίνεσης από την Καθ' ης η Αίτηση και ότι δεν αποφάνθηκε κατά πόσο η συμβατική σχέση μεταξύ Αιτητή και Καθ' ης η Αίτηση είχε τερματιστεί και ως εκ τούτου, αδιαμφισβήτητα αρθεί και η συναίνεση της Καθ' ης η Αίτηση.

Το Εφετείο είχε διαφορετική προσέγγιση από το πρωτόδικο Δικαστήριο. Αποφάνθηκε ότι: «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».*

Στην **Van Zutphen Αίτ. Αρ.2/2023, ημερ. 30.1.2024**, αναφέρθηκε ότι προκύπτει από το λεκτικό του **άρθρου 9(3)(γ)** των Νόμων ότι η δικαιοδοσία αφορά στην επίλυση νομικών θεμάτων και πως τα νομικά αυτά θέματα πρέπει να προκύπτουν από την απόφαση του Εφετείου.

Διαπιστώνουμε ότι ζήτημα ερμηνείας της λέξης «γη» στο **άρθρο 281** του **Κεφ.154**, δεν συζητείται καθόλου στην εφετειακή απόφαση, όπου είχε σημειωθεί ότι δεν αμφισβητείτο ότι τα δύο πρώτα συστατικά στοιχεία του αδικήματος, όπως τα είχε καταγράψει το πρωτόδικο Δικαστήριο, είχαν αποδειχθεί. Παρεμπιπτόντως, στην πρωτόδικη απόφαση αναφερόταν ότι ήταν σαφές και αδιαμφισβήτητο και από πλευράς της υπεράσπισης, δηλαδή του Αιτητή, ότι τα δύο πρώτα συστατικά στοιχεία του αδικήματος πληρούνταν και ότι το μόνο που απέμενε να εξεταστεί ήταν το τρίτο συστατικό στοιχείο, δηλαδή αυτό της απουσίας συναίνεσης της Καθ' ης η Αίτηση. Στο πλαίσιο της παρούσας Αίτησης, ο Αιτητής

αποδέχεται ότι πρωτόδικα, η υπεράσπιση του παρέλειψε να εγείρει το ζήτημα, υποδεικνύει όμως ότι, ακόμη και όταν ο κατηγορούμενος παραδέχεται ενοχή, το Δικαστήριο δεν δεσμεύεται από την παραδοχή του, εφόσον από την ορθή ερμηνεία του νόμου, προκύπτει ότι το αδίκημα δεν στοιχειοθετείται.

Στην *PSJC National Bank Trust, Αίτ. Αρ.20/2024, ημερ. 28.1.2025*, αναφέρθηκε ότι:

«Για να διαπιστωθεί ότι ένα νομικό θέμα προκύπτει από την απόφαση του Εφετείου, δεν είναι απαραίτητο να απετέλεσε λόγο έφεσης. Η σχετική προϋπόθεση αναφέρεται στην απόφαση του Εφετείου και όχι στην απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου. Εκείνο που δεν μπορεί να επιτραπεί είναι να εγείρεται, ως νομικό θέμα που προκύπτει από την απόφαση του Εφετείου, ζήτημα που θα μπορούσε να αποτελέσει λόγο έφεσης κατά της πρωτόδικης απόφασης, δεν ηγέρθηκε με την ειδοποίηση έφεσης και δεν απασχόλησε το Εφετείο κατά τρόπο ώστε να συνιστά πτυχή του λόγου της εφετειακής απόφασης. Κάτι τέτοιο, εφόσον επιτρεπόταν, θα συνιστούσε δεύτερη ευκαιρία προσβολής της πρωτόδικης απόφασης, δυνατότητα που δεν καλύπτεται από τη σχετική δικαιοδοσία του Ανωτάτου Δικαστηρίου».

(βλ. ακόμη *Scanalloys Ltd, Αίτ. Αρ.30/2025, ημερ. 17.11.2025* και *Πασιουρτίδη κ.ά., Αίτ. Αρ.5/2024, ημερ. 2.12.2024*).

Το ζήτημα ερμηνείας της λέξης «γη» στο *άρθρο 281* του *Κεφ.154*, σαφώς και προέκυπτε από την απόφαση του πρωτόδικου

Δικαστηρίου, το οποίο είχε αποδεχτεί ότι το υποστατικό-παντοπωλείο το οποίο κατείχε ο Αιτητής περιλαμβανόταν στην έννοια της «γης» στο **άρθρο 281** του **Κεφ.154** και τον είχε αθώσει και απαλλάξει στη βάση ότι είχε τη συναίνεση της Καθ' ης η Αίτηση για να το κατέχει. Αναμφίβολα, όμως, δεν προέκυπτε από την απόφαση του Εφετείου, που είναι η προϋπόθεση που θέτει ο νόμος.

Στην **Καντούνα, Αίτ. Αρ.40/2024, ημερ.6.2.2025**, αναφέρθηκε ότι:

«Η δεύτερη επιφύλαξη του **άρθρου 9(3)(γ)** προβλέπει ότι «σε τέτοια περίπτωση η απόφαση του Εφετείου αντικαθίσταται από την απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου». Εννοείται, εφόσον χορηγηθεί η άδεια, η απόφαση επί του νομικού θέματος, εφόσον αυτή διαφέρει από την απόφαση του Εφετείου».

Εν προκειμένω, δεν επιχειρήθηκε από το Εφετείο ερμηνεία της λέξης «γη» στο **άρθρο 281** του **Κεφ.154**, ώστε, εφόσον το Ανώτατο Δικαστήριο κατέληγε σε άλλη, η ερμηνεία του Εφετείου να αντικατασταθεί από την ερμηνεία του Ανωτάτου Δικαστηρίου.

Το Νομικό Θέμα το οποίο διατυπώνεται στην Αίτηση, δεν προκύπτει από την απόφαση του Εφετείου και, επομένως, δεν μπορεί να δοθεί άδεια ώστε να αποφασιστεί από την Ολομέλεια.

Το καθεστώς ενός μισθωτή μετά τον τερματισμό της μίσθωσης, όχι μόνο υποστατικού αλλά και τεμαχίου γης και κατά πόσο αυτός διαπράττει οιονδήποτε ποινικό αδίκημα επειδή δεν παραδίδει ελεύθερη την κατοχή του στον ιδιοκτήτη, είναι ζήτημα που αφορά πολλούς μισθωτές και εκμισθωτές και ενδιαφέρει γενικότερα την κοινωνία. Ευελπιστούμε ότι σύντομα θα δοθεί η ευκαιρία στο Ανώτατο Δικαστήριο να παράσχει σχετική καθοδήγηση.

Η Αίτηση απορρίπτεται.

€1500 έξοδα της Αίτησης, πλέον Φ.Π.Α. αν υπάρχει, επιδικάζονται υπέρ της Καθ' ης η Αίτηση και εναντίον του Αιτητή.

Χ. Μαλαχτός, Δ.

Ι. Ιωαννίδης, Δ.

Ε. Εφραίμ, Δ.

