

27 Δεκεμβρίου, 1990

[ΣΑΒΒΙΑΔΗΣ, ΚΟΥΡΡΗΣ, ΠΟΓΙΑΤΖΗΣ, Δ/στές]

ΣΟΦΡΩΝΙΑ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ,

Εφεσείουσες,

v.

ΑΝΝΑΣ ΜΕΝΕΛΑΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

*Εφεσιβλήτων.**(Πολιτική Έφεση Αρ. 6801).*

5 *Συνταγματικό Δίκαιο — Αιτιολογία Δικαστικών Αποφάσεων — Τι περιλαμβάνει — Σύνταγμα, άρθρο 30.2 — Παράλειψη ευρημάτων αξιοπιστίας μαρτύρων — Πότε μπορεί να μην διαταχθεί επανεκδίκαση — Ακίνητη ιδιοκτησία — Εχθρική κατοχή — Συμπλήρωση περιόδου παραγραφής — Πότε μεταγενεστέρως εγγραφή ακινήτου επ' ονόματι τρίτου υπερισχύει του δικαιώματος από την παραγραφή — Βάρος αποδείξεως.*

10 *Ακίνητη ιδιοκτησία — Εχθρική κατοχή — Συμπλήρωση περιόδου παραγραφής — Εγκατάλειψη δικαιωμάτων, που απεκτήθησαν από παραγραφή — Απαιτείται ενέργεια ασυμβίβαστη με την κυριότητα επί του κτήματος — Η παράλειψη εγγραφής των δικαιωμάτων του δικαιούχου δεν θεωρείται αφ' εαυτής τέτοια ενέργεια.*

15 *Η θέση των εφεσειουσών ήταν ότι είχαν δικαίωμα εγγραφής, ως ιδιοκτήτριες του διαφιλονικουμένου τμήματος κτήματος δυνάμει εχθρικής κατοχής. Η μαρτυρία υπέρ των ήταν ότι το εν λόγω τμήμα ήταν υπό την κατοχήν του πάππου τους από το 1866 μέχρι το 1907, που το δώρισε στον πατέρα τους, ο οποίος το είχε μέχρι τον θάνατό του το 1953, οπότε την κατοχήν μέχρι το 1979 ανέλαβαν οι εφεσείουσες.*

20 *Οι εφεσιβλήτοι αρνήθηκαν την πιο πάνω μαρτυρία και ισχυρίσθηκαν ότι το κτήμα ήταν πάντοτε από το 1907 στην κατοχή του εκάστοτε εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη του όλου κτήματος.*

25 *Σύμφωνα με αδιαμφισβήτητη μαρτυρία του κτηματολογικού κτήματος μέχρι το 1945 η εγγραφή για το όλο κτήμα ήταν για 7 σκάλες. Αργότερα και κάτω από άγνωστες συνθήκες μετετράπη σε 11 σκάλες. Το κτήμα είχε εγγραφή το 1952 στο όνομα της μητέρας του εφεσιβλήτου 2 δυνάμει αγοράς και το 1979 στο όνομα του εφεσιβλήτου δυνάμει δωρεάς από την μητέρα του.*

Το πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε τις θέσεις των εφεσειουσών και αποδέχθηκε την ανταπαίτηση των εφεσιβλήτων, χωρίς οποιαδήποτε αξιολόγηση της αξιοπιστίας της μαρτυρίας ενώπιόν του. Η μόνη σχετική με το θέμα φράση στην απόφαση ήταν "... και επίσης εκ της όλης μαρτυρίας ευρίσκω..."

5

Το Ανώτατο Δικαστήριο, αποδεχόμενο την έφεση και διατάσσοντας επανεκδίκαση της υποθέσεως, αποφάσισε:

1. Το καθήκον του πρωτόδικου Δικαστηρίου ήταν να αξιολογήσει την ενώπιόν του μαρτυριαν και με βάση τα αιτιολογημένα αποτελέσματα της αξιολόγησης να προχωρήσει στα ευρήματα σχετικά με τα αμφισβητούμενα γεγονότα, να εξετάσει το ισχίον δίκαιο και να αποφανθεί, με βάση τα ευρήματα και το δίκαιο, αν οι εφεσείουσες απέκτησαν ιδιοκτησιαν επί του επιδίκου ακινήτου.

10

Η φράση "... και επίσης εκ της όλης μαρτυρίας ευρίσκω..." δεν αποτελεί εύρημα αξιοπιστίας και αποτελεί αυθαίρετο ανατιολόγητο συμπέρασμα κατά παράβαση Συνταγματικής επιταγής (άρθρο 30.2 του Συντάγματος).

15

2. Ενόψει του πιο πάνω συμπεράσματος πρέπει να διαταχθεί επανεκδίκαση, εκτός αν, για τους νομικούς λόγους που αναφέρονται στην πρωτόδικη απόφαση, οι απαιτήσεις των εφεσειουσών είναι καταδικασμένες σε αποτυχία, έστω και αν η μαρτυρία γι' αυτές γίνει δεκτή στην ολότητά της. Κι' αυτό γιατί στην περίπτωση αυτήν θα μπορεί να λεχθεί ότι η τελική ετυμηγορία είναι αιτιολογημένη.

20

3. Σύμφωνα με το αιτιολογικό του πρωτόδικου Δικαστηρίου οι εφεσείουσες απώλεσαν τα οποιαδήποτε δικαιώματά τους, γιατί δεν τα είχαν ασκήσει έγκαιρα. Κατά το πρωτόδικο Δικαστήριο δύο χωριστοί λόγοι επέδρασαν καταστροφικά:

25

α) Ότι οι εφεσίβλητοι απέκτησαν το επίδικο κτήμα από εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη.

30

β) Ότι οι εφεσείουσες εγκατέλειψαν το δικαίωμά τους.

4. Ο λόγος (α) ανωτέρω είναι γενικά διατυπωμένος και δεν ευσταθεί. Μεταγενεστέρα εγγραφή υπερισχύει έναντι δικαιωμάτων, που έχουν ωριμάσει, αν ο εγγραφείς είναι

αα) Καλόπιστος αγοραστής

35

ββ) έναντι ανταλλάγματος αξίας,

γγ) χωρίς ειδοποίηση πραγματική, συμπερασματική ή αποδιδόμενη αναφορικά με την ύπαρξη των δικαιωμάτων παραγραφής.

Το βάρος αποδείξεως συνδρομής των εν λόγω στοιχείων βαρύνει τον αγοραστή.

40

Ο αγοραστής πρέπει να εγείρει τα πιο πάνω θέματα στο Δικόγραφο του. Στην παρούσα υπόθεση ούτε στα δικόγραφα ούτε στην ακρόαση ηγέρθη θέμα "καλόπιστου αγοραστή".

- 5 5. Ούτε και ο λόγος (β) ανωτέρω ευσταθεί. Η ενέργεια εγκαταλείψεως, είτε προς όφελος του κοινού (εγκατάλειψη), είτε προς όφελος συγκεκριμένου προσώπου (αποποίηση), πρέπει να είναι ασυμβίβαστη με την άσκηση του δικαιώματος κυριότητας. Το βάρος αποδείξεως φέρει εκείνος που προβάλλει τον ισχυρισμό, αν δε πρόκειται για συμπερασματική εγκατάλειψη, πρέπει να υποδείξει τα γεγονότα από τα οποία το συμπέρασμα αυτό μπορεί να εξαχθεί. Η παράλειψη εγγραφής του δικαιούχου δεν αποτελεί αφ' εαυτής εγκατάλειψη. Στην παρούσα υπόθεση ούτε στα δικόγραφα ούτε στην ακρόαση ηγέρθη το θέμα.

- 15 *Η έφεση επιτυγχάνει με' έξοδα. Διαταγή επανεκδικιάσεως.*

Αναφερόμενες υποθέσεις:

- Ζωή Παπαέλληνα ν. Ερσο (Cyprus) Ltd. (1967) 1 Α.Α.Δ. 338·*
Σ. & Γ. Κολοकाσιδης Λτδ. ν. Κιμωνή (1989) 1 Α.Α.Δ.(Ε). 132·
Νικόλα ν. Χριστοφή και άλλου (1965) 1 Α.Α.Δ. 324·
 20 *Τσιακάροτο ν. Ξέτ Λιόνο (1954) 20 Α.Α.Δ. (Μέρος 1) σελ. 113·*
Λοΐζου ν. Φιλίππου (1904) 6 Α.Α.Δ. 105·
Χαραλάμπους ν. Ιωαννίδη (1969) 1 Α.Α.Δ. 72·
Μακρή ν. Μακρή και άλλων (1984) 1 Α.Α.Δ. 642·
Μανώλη ν. Ευρυπίδου (1968) 1 Α.Α.Δ. 90 σελ. 100·
 25 *Μουρμούρη ν. Χατζηγιάννη (1907) 7 Α.Α.Δ. 94.*

Έφεση.

- Έφεση από τις ενάγουσες κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού (Κορφιώτης, Ε.Δ.) που δόθηκε στις 30 Ιουνίου, 1984 (Αρ. Αγωγής 2323/79) με την οποία η απαίτηση των εναγουσών απορρίφθηκε και η ανταπαίτηση των εναγομένων επέτυχε σχετικά με την έκδοση δικαστικής δήλωσης και διαταγής αναφορικά με την ιδιοκτησία του επίδικου κτήματος.

Γ. Γεωργίου, για τις εφεσείδουσες.

Η. Δημοσθένους και Ν. Καλλής, για τους εφεσίβλητους.

Cur. adv. vult.

ΣΑΒΒΙΔΗΣ Δ: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής Ι. Πογιατζής.

ΠΟΓΙΑΤΖΗΣ Δ: Η έφεση αυτή στρέφεται εναντίον της 5
απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού ημερο-
μηνίας 30 Ιουνίου 1984 με την οποία η μεν απαίτηση των
εφεσειουσών στην αγωγή αρ. 2323/79 απέτυχε και απορρί-
φθηκε με έξοδα σε βάρος τους η δε ανταπαίτηση των εφε- 10
σιβλήτων επέτυχε με την έκδοση της ανταπαιτούμενης δι-
καστικής δήλωσης και διαταγής αναφορικά με την
ιδιοκτησία του επίδικου κτήματος.

Αντικείμενο της απαίτησης των εφεσειουσών και της
ανταπαίτησης των εφεσιβλήτων στην πιο πάνω αγωγή
είναι χωράφι 2½ περίπου σκαλών στο χωριό Παραμύθα 15
Λεμεσού, το οποίο, σύμφωνα με απόφαση ημερομηνίας 9
Ιανουαρίου 1976 την οποία εξέδωσε ο Διευθυντής του
Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος κάτω από
το άρθρο 58 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή,
Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224, αποτελεί μέρος 20
του τεμαχίου αρ. 97 του Φύλλου/Σχεδίου LIII/24, συνολι-
κής έκτασης 11 σκαλών, που καλύπτεται από την εγγραφή
με αρ. 8547 ημερομηνίας 28/2/1952 στο όνομα της Εφεσί-
βλητης αρ. 1 η οποία το μεταβίβασε στις 12/2/1979 στο
όνομα του υιού της εφεσίβλητου αρ. 2 ο οποίος είναι έκτο- 25
τε ο μοναδικός εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης του.

Οι εφεσειούσες είναι θυγατέρες του Βασίλη Παναγή
Χατζηνικόλα υιού του Παναγή Χατζηνικόλα ο οποίος πέ-
θανε το 1918. Ο πατέρας τους πέθανε το 1953. Στην Έκθε-
ση Απαιτήσεώς τους ισχυρίζονται ότι το διαφιλονικούμε- 30
νο κτήμα ήταν στην αποκλειστική συνεχή εχθρική κατοχή
του πάππου τους από το 1866 μέχρι το 1907 που το δώρι-
σε στον πατέρα τους· ότι μεταξύ 1907 και μέχρι το θάνατό
του το 1953 την ίδια κατοχή ασκούσε ο πατέρας τους· και
ότι από το 1953 μέχρι το 1979 το διαφιλονικούμενο κτήμα 35

βρισκόταν κάτω από τη δική τους αποκλειστική κοινή εχθρική κατοχή. Στηριζόμενες στην ισχυριζόμενη κατοχή τους και στην κατοχή του πατέρα και του πάππου τους, οι εφεσείουσες ζητούσαν (α) δήλωση του Δικαστηρίου ότι δικαιούνται να εγγραφούν ως ιδιοκτήτριες του επίδικου κτήματος, ακυρουμένης οποιασδήποτε άλλης εγγραφής, (β) διάταγμα που να απαγορεύει στους εφεσίβλητους να επεμβαίνουν στο κτήμα και (γ) αποζημιώσεις.

- 5
10
15
20
25
- Στην Υπεράσπισή τους οι εφεσίβλητοι αρνούνται ότι οι εφεσείουσες, ο πατέρας ή ο πάππος τους κατείχαν ποτέ το διαφιλονικούμενο κτήμα και ισχυρίζονται ότι από το 1902 και εντεύθεν το κτήμα βρισκόταν πάντοτε στη διαδοχική κατοχή των εκάστοτε εγγεγραμμένων ιδιοκτητών του τεμαχίου 97, τους οποίους κατονομάζουν. Αρνούμενοι οποιοδήποτε δικαίωμα των εφεσείουσών πάνω στο επίδικο κτήμα, οι εφεσίβλητοι ανταξίωσαν δήλωση του Δικαστηρίου ότι είναι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες της επίδικης γης και διάταγμα που να απαγορεύει στις εφεσείουσες να επεμβαίνουν σ' αυτή με οποιοδήποτε τρόπο.
- Στην προσπάθειά τους να αποδείξουν τους πιο πάνω ισχυρισμούς τους τρεις από τις εφεσείουσες κατάθεσαν ως μάρτυρες και κάλεσαν τρεις άλλους μάρτυρες εκτός από τον κτηματολογικό υπάλληλο ο οποίος είχε διενεργήσει την επιτόπια εξέταση και ετοιμάσει το σχεδιάγραμμα που κατατέθηκε ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου ως Τεκμ. 1. Εκ μέρους της Υπεράσπισης οι μόνοι μάρτυρες που κατέθεσαν ήταν ο εφεσίβλητος αρ. 2 και ο πατέρας του.

- 30
35
- Προκύπτει από τα πιο πάνω λεχθέντα ότι κατά το τέλος της ακροαματικής διαδικασίας υπήρχαν ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου επίδικα θέματα πραγματικά και νομικά πάνω στα οποία το Δικαστήριο είχε καθήκον να εκφέρει την ετυμηγορία του πριν αποφασίσει το παραδεκτό ή απαράδεκτο της απαίτησης των εφεσείουσών και της ανταπαίτησης των εφεσιβλήτων. Πρώτιστο καθήκον του πρωτόδικου Δικαστηρίου ήταν να αξιολογήσει την ενώπιόν του μαρτυρία και με βάση τα αιτιολογημένα απο-

τελέσματα της αξιολόγησης αυτής να κάμει τα ευρήματά του πάνω σε όλα τα ουσιώδη αμφισβητούμενα γεγονότα, βασικότερο των οποίων ήταν κατά πόσο οι εφεσείουσες και/ή οι προκάτοχοί τους άσκησαν ή όχι αδιαφιλονίκητη και αδιάλειπτη εχθρική κατοχή του επίδικου κτήματος για οποιαδήποτε χρονική περίοδο. Ακολούθως και με βάση το πιο πάνω εύρημα, το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε καθήκον να αναφερθεί στον ισχύοντα νόμο και να εξετάσει κατά πόσο, με βάση το νόμο αυτό, οι εφεσείουσες απέκτησαν ή όχι ιδιοκτησία της επίδικης γης.

Το βασικό παράπονο των εφεσειουσών είναι ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο - (α) παράλειψε να αξιολογήσει την ενώπιόν του μαρτυρία· (β) παράλειψε επίσης να κάμει οποιοδήποτε εύρημα αναφορικά με την ισχυριζόμενη αποκλειστική κατοχή του επίδικου κτήματος από τις εφεσείουσες και/ή τους προκατόχους τους· και (γ) παράλειψε να δώσει επαρκή ή οποιαδήποτε αιτιολογία για την απόρριψη της απαίτησής τους ή για την αποδοχή της ανταπαίτησης των εφεσιβλήτων.

Έχουμε διεξέλθει με προσοχή την απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου και έχουμε φθάσει στο συμπέρασμα ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν έχει καθόλου ασχοληθεί με την αξιοπιστία των μαρτύρων που κατέθεσαν ενώπιόν του ούτε έχει προβεί σε οποιοδήποτε εύρημα πάνω στα ουσιώδη γεγονότα αναφορικά με τα οποία είχε ενώπιόν του αντίθετες εκδοχές. Περιορίστηκε σε αναφορά στο περιεχόμενο των δικογράφων των δύο πλευρών, στη μαρτυρία του κτηματολογικού υπαλλήλου που αφορούσε τα ονόματα των διαδοχικών εγγεγραμμένων ιδιοκτητών του τεμαχίου 97 από το 1881 και εντεύθεν, στα άρθρα 9 και 10 του Κεφ. 224 και σε ορισμένες νομικές αρχές τις οποίες θα σχολιάσουμε αργότερα, και ακολούθως κατέληξε στο εξής λακωνικό συμπέρασμα:

"Διά όλους τους ανωτέρω λόγους και επίσης εκ της όλης μαρτυρίας ευρίσκω ότι δεν απέδειξαν την υπόθεσίν των αι ενάγουσαι όθεν η αγωγή των εναντίον των εναγομένων απορρίπτεται μετ' εξόδων υπέρ των Ενα-

γομένων άτινα δέον όπως υπολογισθούν υπό του Πρωτοκολλητού."

Ο δικηγόρος των εφεσιβλήτων εισηγήθηκε ότι από το πιο πάνω απόσπασμα της απόφασης του πρωτόδικου Δικαστηρίου εξυπακούεται εύρημα ότι οι μάρτυρες των εφεσειουσών κρίθηκαν αναξιόπιστοι, η δε μαρτυρία τους αναληθής. Διαφωνούμε απόλυτα με την εισήγηση αυτή. Η απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου επί του προκειμένου δεν περιέχει την απαραίτητη δικαστική κρίση πάνω στα επίδικα θέματα που εγείρονται από τα δικόγραφα και την ενώπιόν του μαρτυρία, η δε τελική ετυμηγορία του που περιέχεται στο πιο πάνω απόσπασμα της απόφασής του πρέπει να χαρακτηριστεί ως αυθαίρετη εφόσον στερείται της αναγκαίας αιτιολογίας κατά παράβαση της επιτακτικής πρόνοιας του άρθρου 30.2 του Συντάγματος, στη σημασία της οποίας το Ανώτατο Δικαστήριο έχει επανειλημμένα επισύρει την προσοχή των πρωτόδικων Δικαστηρίων*. Η απόφαση πάσχει ως εκ του λόγου αυτού και υπόκειται, επομένως, σε ακύρωση και ταυτόχρονη έκδοση διαταγής για επανεκδίκαση της υπόθεσης ενώπιον άλλου Δικαστή του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού, εκτός αν ευσταθεί η διαζευκτική εισήγηση του δικηγόρου των εφεσιβλήτων ότι η απαίτηση των εφεσειουσών είναι νομικά ανέφικτη για τους νομικούς λόγους που αναφέρονται στην απόφαση ακόμα και στην περίπτωση που η μαρτυρία που προσκόμισαν οι εφεσειούσες γινόταν αποδεκτή στην ολότητά της. Αν ευσταθεί η εισήγηση αυτή του κ. Δημοσθένους θα είναι δυνατό να λεχθεί ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο παρέχει στην απόφασή του την απαιτούμενη αιτιολογία για την τελική του ετυμηγορία με την οποία απέρριψε την απαίτηση των εφεσειουσών, παρά την παράλειψή του να κάμει οποιαδήποτε ευρήματα πάνω σε αμφισβητούμενα ουσιώδη γεγονότα.

* Αναφέρουμε ενδεικτικά τις υποθέσεις Ζωή Παπαέλληνα ν. ΕΡСО (Cyprus) Ltd, (1967) 1 Α.Α.Δ. 338, και Εταιρείας Σ & Γ Κολοκασιδή Ατό ν. Αντώνη Κιμωνή (1989) 1 Α.Α.Δ.(Ε). 132.

Η μαρτυρία που έχουν προσκομίσει οι εφεσείουσες θα μπορούσε, αν κρινόταν αξιόπιστη, να είχε οδηγήσει σε εύρημα του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι το επίδικο κτήμα ήταν κάτω από τη διαδοχική αποκλειστική αδιαφιλονίκητη και αδιάλειπτη εχθρική κατοχή του πατέρα των εφεσειουσών από το 1922 μέχρι του θανάτου του το 1953 και στη συνέχεια των εφεσειουσών, ως κληρονόμων της περιουσίας του πατέρα τους, μέχρι το 1977 που για πρώτη φορά επενέβησαν οι εφεσίβλητοι. Εδώ θα πρέπει να προσθέσουμε ότι, σύμφωνα με τη αδιαμφισβήτητη μαρτυρία του κτηματολογικού υπαλλήλου, ολόκληρο το τεμάχιο αρ. 97 είχε εγγραφεί στο όνομα του σημερινού ιδιοκτήτη του, εφεσίβλητου αρ. 2, το 1979 κατόπιν δωρεάς της μητέρας του, εφεσίβλητης αρ. 1, στο όνομα της οποίας είχε εγγραφεί το 1952 δυνάμει αγοράς από τον προηγούμενο εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη του, και ότι οι διαδοχικές εγγραφές για το τεμάχιο αυτό μέχρι το 1945, οι οποίες όμως δε βασίζονταν πάνω στο χωρομετρικό σχέδιο, ανέφεραν ότι η έκτασή του ήταν 7 σκάλες και όχι 11 σκάλες. Κάτω από ποιές συνθήκες έγινε η αλλαγή από 7 σε 11 σκάλες δεν είναι καθαρό από την προσαχθείσα μαρτυρία ούτε υπάρχουν στα δικόγραφα οποιοδήποτε ισχυρισμοί αναφορικά με την αλλαγή αυτή. Για πρώτη φορά ενώπιόν μας προβλήθηκε από το δικηγόρο των εφεσειουσών ο ισχυρισμός ότι η αλλαγή σχετίζεται με την κατασκευή του δρόμου που σήμερα αποτελεί το ανατολικό σύνορο του τεμαχίου 97 με τα τεμάχια 437/3 και 442 τα οποία σήμερα ανήκουν στην εφεσείουσα αρ. 1 και ότι μέχρι το 1945 που έγινε η αλλαγή της έκτασης του τεμαχίου 97 η διαφιλονικούμενη λωρίδα γης αποτελούσε τμήμα των τεμαχίων αρ. 437/3 και 442 και όχι του τεμαχίου 97. Αν πράγματι οι διαδοχικές εγγραφές στο όνομα διαφόρων προσώπων μέχρι το 1945 αναφορικά με το τεμάχιο αρ. 97 δεν εκάλυπταν το επίδικο κτήμα έκτασης 2½ σκαλών, το νομικό πλαίσιο της υπόθεσης θα άλλαζε ουσιαστικά εφόσον το άρθρο 3 του περί Παραγραφής Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμου, Νόμος αρ. 4 του 1886, που καταργήθηκε το 1946, δε θα είχε εφαρμογή κατά την αντίστοιχη εκείνη περίοδο που είναι πολύ κρίσιμη για την απαίτηση των εφεσειουσών ενόψει του γεγονότος ότι δια την περίοδο μετά το 1946 το άρθρο 9 του περί Ακίνητης

- Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224, διακόπτει την περίοδο παραγραφής εναντίον εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη έστω και αν η παραγραφή άρχισε, χωρίς όμως να συμπληρωθεί, πριν την έναρξη της ισχύος του Νόμου. Δεν επιβάλλεται να ενδιατρίψουμε περαιτέρω
- 5 πάνω στο θέμα αυτό ενόψει του γεγονότος ότι είχαμε απορρίψει εξ αρχής τον ισχυρισμό του κ. Γεωργίου για το λόγο ότι το θέμα που είχε εγείρει ήταν στην ουσία του πραγματικό και παρ' όλα αυτά καμιά μαρτυρία δεν είχε
- 10 προσαχθεί αναφορικά με αυτό, ούτε και είχε τεθεί ποτέ ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου ή στα δικόγραφα. Επομένως, οι νομικοί λόγοι που ανάφερε το πρωτόδικο Δικαστήριο στην απόφασή του και οι οποίοι, κατά την εισήγηση του κ. Δημοσθένους, παρέχουν από μόνοι τους την
- 15 αναγκαία αιτιολογία για την συνοπτική κατά τα άλλα απόρριψη της απαίτησης των εφεσειουσών, θα πρέπει να εξεταστούν με βάση ότι το επίδικο κτήμα αποτελούσε τμήμα του τεμαχίου 97 τόσο πριν όσο και μετά το 1945, με τα ίδια δηλαδή δεδομένα αναφορικά με τα οποία η νομική πτυχή του θέματος εξετάστηκε από το πρωτόδικο Δικαστήριο. Θα πρέπει επίσης να πούμε ότι η απάντησή μας
- 20 στο ερώτημα κατά πόσο είναι ή όχι νομικά αναπόφευκτη η απόρριψη της απαίτησης των εφεσειουσών ακόμα και στην περίπτωση που η μαρτυρία που προσήγαγαν εγίνετο αποδεκτή στην ολότητά της, θα δοθεί με αναφορά μόνο
- 25 στο συγκεκριμένο νομικό αιτιολογικό που παραθέτει στην απόφασή του το πρωτόδικο Δικαστήριο, λαμβανομένων επίσης υπόψη των επιχειρημάτων των δικηγόρων των δύο πλευρών. Δε νομίζουμε ότι ενδείκνυται, υπό τας περιστάσεις της παρούσας υπόθεσης και υπό το φως της συζήτησης όπως διεξήχθηκε ενώπιόν μας, να προχωρήσουμε σε περαιτέρω εξέταση του νομικού πλαισίου της υπόθεσης με τον εντοπισμό των διαφόρων νομικών-επιδίκων θεμάτων που δυνατό να εγείρονται, ανάμεσα στα οποία πρωτεύουσα θέση κατέχει η ερμηνεία και ο αντίκτυπος πάνω στην
- 30 απαίτηση των εφεσειουσών του άρθρου 3 του Νόμου αρ. 4 του 1886, και ακολούθως να αποφασίσουμε τα θέματα αυτά χωρίς να έχουμε προηγουμένως ακούσει τις απόψεις των ενδιαφερομένων μερών στη διαφορά.

Παραθέτουμε πιο κάτω αυτούσιο το μοναδικό απόσπασμα της απόφασης του πρωτόδικου Δικαστηρίου που είναι δυνατό να λεχθεί ότι περιέχει τους λόγους για τους οποίους απορρίφθηκε η απαίτηση των εφεσειουσών, που είναι και το μόνο στο οποίο έχουν αναφερθεί οι δικηγόροι των δυο πλευρών στις αντίστοιχες αγορεύσεις τους. Το πρωτόδικο Δικαστήριο είπε συγκεκριμένα τα εξής στη σελ. 58:

"Αι ενάγουσαι εάν είχαν οιαδήποτε δικαιώματα όφειλον να τα εξασκήσουν κατά τον πρόποντα χρόνον. 10

Εκ της μαρτυρίας του Κτηματολογίου το κτήμα τεμάχιον 97 ως 11 σκάλες ενεγράφη επ' ονόματι του Κ. Γαβριηλίδη δυνάμει αγοράς την 22.9.1925 αριθμ. εγγρ. 3804 ακολούθως ενεγράφη επ' ονόματι της Κρυσταλλίας Παυλίδου δυνάμει κληρονομίας από τον πατέρα της την 25.7.47 αρ. εγγρ. 7389. Εν συνεχεία ενεγράφη επ' ονόματι του Δημήτρη Νεοφύτου Μούρου αριθμ. εγγρ. 8547 ημερομ. 24.1.57 και εν συνεχεία της Άννας Μούρου από την οποίαν το απέκτησεν δυνάμει δωρεάς ο νυν ιδιοκτήτης Παναγιώτης Μενελάου Βασιλείου Εναγόμενος 2. 15 20

Εφόσον το επίδικον κτήμα απεκτήθη υπό των Εναγομένων παρά εγγεγραμμένου ιδιοκτήτου αι Ενάγουσαι ουδένα νόμιμον δικαίωμα έχουν επ' αυτού (see Digest M ZEKIA at page 258 under 87 loss of prescriptive right Acquiescence in misleading registration Estoppel). A person who has acquired a prescriptive title to immovable property and does not take steps to perfect his title by registration is estopped from setting up his prescriptive title against a bona fide purchaser for value without notice who has acquired the property from the registered owner. (*Savva v. Paraskeva*, IV C.L.R. *Hadji-Petri v. HadjiGligori*, II C.L.R. 113 *Michael v. Nikoli*, VIII C.L.R. 113). 25 30

Επίσης στην ίδιαν σελίδα 86 του ίδιου συγγράμματος - Loss of prescriptive right - Abandonment - Sale 35

without registration after completion of prescription.

5 A person who, after having acquired a prescriptive right to be registered in respect of an arazi mirie property, abandons possession of the property to another person, thereby loses his right to registration."

10 Προκύπτει από το πιο πάνω απόσπασμα ότι, επειδή οι εφεσείουσες δεν άσκησαν τα δικαιώματά τους έγκαιρα, τα έχουν απωλέσει. Δίδονται δε δυο χωριστοί λόγοι που έχουν επενεργήσει καταστροφικά πάνω στα δικαιώματά τους. Ο πρώτος λόγος είναι ότι οι εφεσίβλητοι απέκτησαν το επίδικο κτήμα από εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη. Ο λόγος 15 αυτός, με τον πολύ γενικό τρόπο με τον οποίο έχει διατυπωθεί, δεν είναι ορθός. Από μόνο του το γεγονός ότι οι εφεσίβλητοι απέκτησαν το επίδικο κτήμα (η εφεσίβλητη αρ. 1 το 1952 και ο εφεσίβλητος αρ. 2 το 1979) από τους εγγεγραμμένους αντίστοιχους προκατόχους τους δεν αποτελεί αρκετό λόγο για να απωλέσουν οι εφεσείουσες τα δικαιώματα που τυχόν απέκτησαν πάνω στη επίδικη γη 20 δυνάμει εχθρικής κατοχής. Έναντι δικαιωμάτων παραγραφής που έχουν ήδη ωριμάσει υπερισχύει η μεταγενέστερη εγγραφή μόνο στις περιπτώσεις που γίνεται στο όνομα προσώπου το οποίο ισχυρίζεται και ακολούθως αποδεικνύει ότι (α) είναι καλή τη πίστει αγοραστής, (β) 25 έναντι ανταλλάγματος αξίας και (γ) χωρίς ειδοποίηση είτε πραγματική είτε συμπερασματική είτε αποδιδόμενη αναφορικά με την ύπαρξη των δικαιωμάτων παραγραφής τρίτων. Σχετική επί του προκειμένου είναι η υπόθεση Χατζη-ειρήνη Νικόλα ν. Χαράλαμπου Χριστοφή και άλλου, (1965) 1 Α.Α.Δ. 324, στην οποία τονίστηκε ότι τα τρία πιο 30 πάνω στοιχεία αποτελούν θέματα πραγματικά και το βάρος της απόδειξης τους βρίσκεται πάντοτε στους ώμους του αγοραστή. Σχετική είναι επίσης η υπόθεση Ενβέρ Μεχμέτ Τσιακάρτο ν. Χουσσείν Ιζέτ Λιόνο (1954) 20 Α.Α.Δ. (Μέρος 1) 113, στην οποία τονίστηκε ότι ο αγοραστής πρέπει να εγείρει στα δικόγραφα του ισχυρισμό ότι συντρέχουν τα πιο πάνω τρία στοιχεία που συνθέτουν την έννοια του αγοραστή που έχει την ιδιότητα του "bona fide purchaser for value without notice". Στην παρούσα περι-

πτωση, όπως ορθά παραδέχτηκε ο κ. Δημοσθένης, ούτε στα δικόγραφα ούτε στη διάρκεια της ακροαματικής διαδικασίας εγέρθηκε θέμα ότι οποιοσδήποτε από τους εφεσίβλητους ήταν "καλή τη πίστει αγοραστής έναντι ανταλλάγματος αξίας και χωρίς ειδοποίηση" για οποιαδήποτε τυχόν δικαιώματα παραγραφής των εφεσειουσών πάνω στο επίδικο κτήμα. Έπεται ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο λανθασμένα και αυθαίρετα συμπέρανε από το γεγονός και μόνο της απόκτησης από τους εφεσίβλητους του επίδικου κτήματος από εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη, ότι οι εφεσίβλητοι ήταν "καλή τη πίστει αγοραστές έναντι ανταλλάγματος αξίας και χωρίς ειδοποίηση", και ακολούθως θεώρησε την ιδιότητα αυτή των εφεσιβλήτων ως τον πρώτο λόγο για τον οποίο οι εφεσείουσες απώλεσαν οποιαδήποτε τυχόν δικαιώματα είχαν στο μεταξύ αποκτήσει δυνάμει παραγραφής πάνω στο επίδικο κτήμα.

Ο δεύτερο λόγος για τον οποίο το πρωτόδικο Δικαστήριο συμπέρανε ότι οι εφεσείουσες απώλεσαν τα δικαιώματά τους, όπως προκύπτει από το πιο πάνω απόσπασμα της απόφασής του, είναι ότι οι εφεσείουσες έχουν εγκαταλείψει τα δικαιώματά τους.

Εγκατάλειψη (abandonment) δικαιωμάτων παραγραφής πάνω σε ακίνητη ιδιοκτησία λαμβάνει χώρα όταν μετά που τα δικαιώματά του έχουν ήδη ωριμάσει με τη συμπλήρωση της περιόδου της κτητικής παραγραφής, το δικαιούχο πρόσωπο με τη συμπεριφορά του φανερώνει είτε ρητά είτε συμπερασματικά την πρόθεσή του να εγκαταλείψει τα δικαιώματα που έχει αποκτήσει. Η εγκατάλειψη αυτή μπορεί να γίνει είτε προς όφελος του κοινού εν γένει, είτε προς όφελος κάποιου συγκεκριμένου προσώπου. Στη δεύτερη αυτή περίπτωση η εγκατάλειψη είναι γνωστή ως αποποίηση (renunciation) των δικαιωμάτων του. Η ενέργεια του δικαιούχου προσώπου που συνιστά την απώλεια των δικαιωμάτων του είτε υπό μορφή εγκατάλειψής τους είτε υπό μορφή αποποίησής τους πρέπει να είναι ασυμβίβαστη με την άσκηση ιδίων δικαιωμάτων ιδιοκτησίας πάνω στην επίδικη περιουσία, και να υποδηλεί την ύπαρξη πρόθεσης εκ μέρους του να τα εγκαταλείψει. Το βάρος της απόδει-

- ξής ότι το δικαιούχο πρόσωπο με δική του ενέργεια που μαρτυρεί εγκατάλειψη ή αποποίηση έχει απωλέσει τα δικαιώματά του, βρίσκεται στο διάδικο εκείνο που προβάλλει τον ισχυρισμό για εγκατάλειψη ή αποποίησή τους.
- 5 Στις περιπτώσεις δε που η εγκατάλειψη ή αποποίηση είναι συμπερασματική και όχι ρητή, εκείνος που την επικαλείται πρέπει να επισημάνει και να υποδείξει γεγονότα από την προσαχθείσα μαρτυρία από τα οποία είναι εύλογο να εξαχθεί το συμπέρασμα ότι το δικαιούχο πρόσωπο έχει
- 10 εγκαταλείψει τα δικαιώματά του. Οι αρχές αυτές έχουν νομολογηθεί σε αριθμό αποφάσεων. Αναφέρουμε ενδεικτικά τις αποφάσεις στις υποθέσεις *Παναγή Λοϊζου ν. Παπαχριστοδούλου Φιλίππου* (1904) 6 Α.Α.Δ. 105, στην οποία η πώληση από το δικαιούχο πρόσωπο της επίδικης
- 15 περιουσίας σε τρίτο πρόσωπο θεωρήθηκε ότι συνιστά εγκατάλειψη των δικαιωμάτων παραγραφής που είχε αποκτήσει κατά την ημέρα της πώλησης και καθιστά την αναβίωση τους αδύνατη και *Αγάθη Χαραλάμπους ν. Ιωάννη Ιωαννίδη* (1969) 1 Α.Α.Δ. 72, στην οποία η εγγραφή της
- 20 επίδικης οικίας, που έγινε εις γνώση του δικαιούχου προσώπου στο όνομα της μητέρας του, χωρίς ο ίδιος να αντιδράσει με οποιοδήποτε τρόπο μέχρι το θάνατό του 14 χρόνια αργότερα, θεωρήθηκε ότι συνιστά αποποίηση των δικαιωμάτων του προς όφελος της μητέρας του.
- 25 Είναι αξιοσημείωτο το γεγονός ότι στην υπό έφεση απόφαση δεν αναφέρεται ούτε πότε έγινε η εγκατάλειψη αυτή, ούτε αν η εγκατάλειψη ήταν ρητή ή εξυπακουόμενη, ούτε αν έγινε προς όφελος συγκεκριμένου προσώπου ή του κοινού εν γένει, ούτε πάνω σε ποιά μαρτυρία στηρίχτηκε το εύρημα ότι οι εφεσείουσες εγκατέλειψαν τα δικαιώματά τους. Θα πρέπει επίσης να αναφέρουμε ότι ούτε στα δικόγραφα ούτε στη διάρκεια της ακροαματικής διαδικασίας ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου τέθηκε
- 30 ποτέ ισχυρισμός ότι οι εφεσείουσες εγκατέλειψαν ποτέ οποιαδήποτε δικαιώματα παραγραφής πάνω στο επίδικο κομμάτι γης. Ως εκ τούτου, ένα από τα παράπονα των εφεσεουσών είναι ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο αποφάσισε πάνω σε θέμα που δεν ήταν επίδικο αφού δεν εγέρθηκε ποτέ στα δικόγραφα. Η απάντηση των εφεσιβλήτων επί
- 35

του προκειμένου είναι ότι υπήρχε μαρτυρία ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου που του επέτρεπε να αποφασίσει το θέμα παρά το γεγονός ότι δεν είχε εγερθεί στα δικόγραφα. Για υποστήριξη της θέσης αυτής οι εφεσίβλητοι επικαλούνται την υπόθεση *Παναγιωτού Μακρή ν. Σάββα Μακρή και άλλων* (1984) 1 Α.Α.Δ. 642, στην οποία το Εφετείο αποφάσισε ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο ορθά είχε λάβει υπόψη του μαρτυρία που είχε προσαχθεί χωρίς ένσταση και ορθά είχε συμπεράνει ότι η δικαιούχος εφεσείουσα είχε αποποιηθεί τα δικαιώματα παραγραφής που είχε αποκτήσει πάνω στην επίδικη περιουσία όταν το 1938 είχε παραχωρήσει το επίδικο κτήμα στον υιό της. Και τούτο παρά το γεγονός ότι θέμα εγκατάλειψης δεν είχε ποτέ ρητά εγερθεί στα δικόγραφα.

Το εύρημα του πρωτόδικου Δικαστηρίου στην υπόθεση *Μακρή ν. Μακρή* (ανωτέρω) ότι η εφεσείουσα είχε εγκαταλείψει τα δικαιώματά της ήταν απόλυτα δικαιολογημένο από την ενώπιόν του μαρτυρία και ορθά, κατά τη γνώμη μας, το εφετείο αρνήθηκε να το ανατρέψει. Η απόφαση του Εφετείου περί δικαιώματος του πρωτόδικου Δικαστηρίου να ασχοληθεί με το θέμα της εγκατάλειψης το οποίο δεν είχε ποτέ εγερθεί στα δικόγραφα, είχε στηριχθεί στο πιο κάτω απόσπασμα από την υπόθεση *Ευριπίδη Μανώλη ν. Κύπρου Ευριπίδου* (1968) 1 Α.Α.Δ. 90, σελ. 100:

"In the present case the question of the condition of the respondent's hearing prior to the accident was not set up in terms by way of defence; the appellant denied generally the particulars of injuries and the incapacity alleged in the statement of claim and put the respondent to the strict proof thereof (para. 3 of the Defence); but it was made an issue without objection before the trial Court. Three out of the four witnesses called for the defendant gave evidence to the effect that the respondent was hard of hearing since his childhood. Not only there was no objection to this evidence on the part of the respondent but on the contrary he applied and was granted leave to call evidence in rebuttal and thereupon proceeded and called six witnesses on this issue. It seems

to us quite impossible in those circumstances for counsel for the respondent to say in this court that he was taken by surprise and not given an opportunity of contradicting such evidence and that that issue was one which ought not to have been taken into consideration in view of the pleadings. *Tomlinson v. The London, Midland and Scottish Railway Co.* [1944] 1 All E.R. p. 537; see also *Christodoulou v. Menicou* (1966) 1 C.L.R. 17 at p. 35."

Έχουμε τη γνώμη ότι δεν υπάρχει καμιά αναλογία μεταξύ των γεγονότων της υπόθεσης *Μανώλη ν. Ευριπίδου* (ανωτέρω) και των γεγονότων της παρούσας υπόθεσης και ότι, επομένως, η προσέγγιση που υιοθετήθηκε στην υπόθεση *Μανώλη ν. Ευριπίδου* (ανωτέρω) δε θα πρέπει να υιοθετηθεί στην παρούσα υπόθεση. Ούτε υπάρχει οποιαδήποτε αναλογία μεταξύ των γεγονότων της υπόθεσης *Μακρή ν. Μακρή* (ανωτέρω) και εκείνων της παρούσας υπόθεσης στην οποία καμιά απολύτως μαρτυρία δεν έχει προσαχθεί ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου που εύλογα να οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι εφεσείουσες έχουν εγκαταλείψει τα δικαιώματά τους πάνω στο επίδικο κτήμα. Η παράλειψη του δικαιούχου προσώπου να εγγράψει τα δικαιώματά του, χωρίς άλλη ενέργεια από μέρους του που να είναι ενδεικτική της πρόθεσής του να τα εγκαταλείψει, ουδέποτε θεωρήθηκε ότι συνιστά εγκατάλειψη των δικαιωμάτων του εκτός, βέβαια, αν το επίδικο κτήμα έχει εγγραφεί στο όνομα κάποιου καλή τη πίστει αγοραστή, πράγμα που δεν εγείρεται στην παρούσα υπόθεση για τους λόγους που έχουμε ήδη εκθέσει.

Στην υπόθεση *Μορφία Μουρμούρη ν. Μιχαήλ Χατζηγιάννη* (1907) 7 Α.Α.Δ. 94, εκφράστηκε η άποψη ότι αν ο δικαιούχος αφαιρέσει από την επίδικη οικία τις δοκούς της στέγης και παύσει να τη χρησιμοποιεί για περίοδο 10 χρόνων, αυτό δε συνιστά από μόνο του εγκατάλειψη της οικίας με συνεπακόλουθη απώλεια των δικαιωμάτων του.

Στην παρούσα περίπτωση το γεγονός ότι οι εφεσείουσες, σύμφωνα πάντοτε με τη δική τους εκδοχή, κατείχαν το επίδικο κτήμα από την εποχή του θανάτου του πατέρα

τους το 1953 μέχρι τουλάχιστο το 1977 είναι ενδεικτικό ότι διεκδικούσαν και όχι ότι εγκατέλειψαν τα δικαιώματά τους σ' αυτό. Η δε παράλειψή τους να εγγράψουν την επίδικη γη στο όνομά τους δεν συνιστά από μόνη της εγκατάλειψη των δικαιωμάτων τους.

5

Για όλους τους πιο πάνω λόγους κρίνουμε ότι, εν όψει της προσαχθείσας μαρτυρίας και των δικογράφων, κακώς το πρωτόδικο Δικαστήριο πρόβαλε ως αιτιολογία για την απόρριψη της απαίτησης των εφεσειουσών την εγκατάλειψη από μέρους τους των δικαιωμάτων παραγραφής που απέκτησαν πάνω στο επίδικο κτήμα, σύμφωνα πάντοτε με τη δική τους εκδοχή, και νοουμένου ότι η εκδοχή τους αυτή θα γίνετο αποδεκτή ως αληθής από το πρωτόδικο Δικαστήριο.

10

Έπεται ότι η έφεση επιτυγχάνει. Η πρωτόδικη απόφαση ακυρώνεται. Εκδίδεται διαταγή για επανεκδίκαση της απαίτησης και ανταπαίτησης στην αγωγή ενώπιον άλλου δικαστή του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού. Τα έξοδα της έφεσης επιδικάζονται σε βάρος των εφεσιβλήτων. Τα έξοδα της πρωτόδικης διαδικασίας να ακολουθήσουν το αποτέλεσμα της νέας δίχης.

15

20

*Έφεση επιτυγχάνει. Διαταγή για
έξοδα ως ανωτέρω.*