

15 Μαρτίου 1991

[Α.ΛΟΙΖΟΥ, Πρ., ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΜΙΧΑΗΛΗΣ ΠΑΥΛΟΥ,

Εφεσείων,

v.

ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ & ΑΛΛΩΝ,

Εφεσιβλήτων.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 7707).

5 Ακίνητη Ιδιοκτησία — Αναγκαστική πώληση — Επιφυλαχθείσα τιμή
 — Κατά πόσο έχει δικαίωμα οποιοσδήποτε επηρεαζόμενος να
 προσβάλει την επιφυλαχθείσα τιμή σαν ανεπαρκή — Εξαρτάται
 από το αν η πώληση γίνεται δυνάμει των προνοιών του περί Ακι-
 10 νήτου Ιδιοκτησίας (Περιορισμός Πωλήσεων) Νόμου, Κεφ. 223,
 όπως τροποποιήθηκε με τον Νόμο 60/66, οπότε δεν υπάρχει τέτοιο
 δικαίωμα, ή δυνάμει του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως
 Ακινήτων Νόμου, 1965 (Ν 9/65), οπότε υπάρχει τέτοιο δικαίωμα,
 που πρέπει να ασκηθεί με έφεση στο Επαρχιακό Δικαστήριο σύμ-
 φωνα με το άρθρο 51 αυτού.

Απόφαση — Ενδιάμεση απόφαση — Δεν μπορεί να διαγνώσει την
 ουσία της αγωγής — άρθρο 22(4)β του περί Δικαστηρίων Νόμου,
 1960 (Ν 14/60).

15 Ο εφεσείων είχε πωλήσει ένα κτήμα στους Αγίους Ομολογητές
 στη Λευκωσία στην εφεσίβλητη 5 για £28.000, η οποία ανήγειρε
 σ' αυτό ημιτελή πολυκατοικία. Επειδή δεν του πληρώθηκε το τίμη-
 μα πωλήσεως κίνησε αγωγή και πήρε απόφαση για το πιο πάνω
 ποσό, που ενέγραψε σαν εμπράγματο βάρος στο κτήμα το 1973
 και το ανανέωνε έκτοτε. Η εφεσίβλητη 3 πήρε απόφαση εναντίο
 20 της εφεσίβλητης 5 για ποσό £41.547, ως επίσης και διάταγμα εκ-
 ποίησης της υποθήκης Y966/71 πάνω στο κτήμα για το ίδιο ποσό.
 Ο εφεσίβλητος 6 πήρε απόφαση εναντίον της εφεσίβλητης 5 για
 ποσό £28.000, που ενέγραψε σαν εμπράγματο βάρος στο κτήμα
 και ανανέωνε έκτοτε. Στις 27.2.74 εκδόθηκε διάταγμα εκποίησης
 25 του κτήματος και το 1977 ο εφεσίβλητος 4 καθόρισε σαν επιφυλασ-
 σόμενη τιμή για την αναγκαστική πώληση του κτήματος το ποσό
 των £162.000. Ο εφεσείων με αγωγή, ζήτησε διακήρυξη του Δικασ-
 τηρίου ότι η εν λόγω επιφυλαχθείσα τιμή ήταν υπέρμετρα χαμηλή
 και ότι έπρεπε να αναθεωρηθεί, και διακήρυξη ότι η διαδικασία εκ-
 30 ποίησης με δημόσιο πλειστηριασμό του κτήματος έπασχε και ήταν,
 κατά συνέπεια, ακυρωτέα.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο βρήκε ότι δεν υπήρχε δυνατότητα προσβολής επιφυλαχθείσας τιμής σε διαδικασία δυνάμει του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Περιορισμός Πωλήσεων) Νόμου, Κεφ. 223, και απέρριψε την αγωγή. Σε ενδιάμεση απόφαση στην ίδια αγωγή άλλος Δικαστής του Επαρχιακού Δικαστηρίου είχε κρίνει ότι, εξάρτητα από τις πρόνοιες του Κεφ. 223, το Δικαστήριο είχε δικαι- 5
οδοσία να εξετάσει την υπόθεση και να δώσει, αν έκρινε πρέπον, θεραπεία. Ο εφεσείων ισχυρίσθηκε ότι η ενδιάμεση αυτή απόφαση (που είχε ανατραπεί από το Εφετείο για άλλο λόγο) δέσμευε το 10
πρωτόδικο Δικαστήριο. Κατά την ακρόαση της έφεσης υποδείχθηκε ότι η εκποίηση είχε διαταχθεί όχι μόνο δυνάμει του Κεφ. 223 αλλά και δυνάμει του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου, 1965 (Ν 9/65).

Αποφασίσθηκε ότι

(α) Σύμφωνα με το άρθρο 22(4)β του περί Δικαστηρίων Νόμου, 1960 (Ν 14/60), Δικαστής του Επαρχιακού Δικαστηρίου, που επι- 15
λαμβάνεται ενδιαμέσου αιτήσεως σε αγωγή για έκδοση οποιοδήποτε διατάγματος δεν δικαιούται να διαγνώσει την ουσία της αγωγής, και, κατά συνέπεια, η ενδιάμεση απόφαση δεν δέσμευε το 20
πρωτόδικο Δικαστήριο στην έκδοση της απόφασής του.

(β) Αν και είναι γεγονός ότι στον περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Περιορισμός Πωλήσεων) Νόμο, Κεφ. 223, δεν υπάρχει πρόνοια που να παρέχει θεραπεία σε οποιοδήποτε πρόσωπο που θεωρεί ότι 25
θίγονται τα συμφέροντά του από τις διαδικασίες που προβλέπονται σ'αυτό, περιλαμβανομένου και του καθορισμού της επιφυλασσόμενης τιμής, στην παρούσα υπόθεση η εκποίηση δεν είχε γίνει μόνο βάσει των προνοιών του Κεφ. 223, αλλά και βάσει αυτών του 30
περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου, 1965 (Ν 9/65), το άρθρο 51 του οποίου προβλέπει για τέτοια θεραπεία, που μπορεί να επιδιωχθεί με έφεση στο Επαρχιακό Δικαστήριο. Επειδή, όμως, ο εφεσείων δεν είχε ασκήσει τέτοια έφεση, αλλά είχε καταχωρήσει αγωγή, ορθά το πρωτόδικο Δικαστήριο την είχε απορ- 35
ρίψει.

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

Kalisperas v. Minister of Interior (1982) 3 C.L.R. 509.

Republic v. M.D.M. Estate (1982) 3 C.L.R. 642.

N.P. Lanitis Ltd v. Pavlou (1987) 1 C.L.R. 554.

Έφεση.

Έφεση από τον ενάγοντα κατά της απόφασης του 40

Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (Παπαδόπουλος, Π.Ε.Δ. και Ηλιάδης, Ε.Δ.) που δόθηκε στις 30 Ιουλίου, 1988 (Αρ. Αγωγών 9750/85 και 7465/85) με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή του ενατίον των εναγομένων επειδή
 5 έκρινε πως δεν είχε κατά νόμο δικαιοδοσία να παράσχει οποιαδήποτε θεραπεία.

N. Μαρκίδου (κα), για τον εφεσείοντα.

P. Πετρίδου (κα), Δικηγόρος της Δημοκρατίας Α, για τους εφεσίβλητους 1, 2 και 4.

10 *A. Π. Αναστασιάδης, για την εφεσίβλητη 3.*

Καμιά εμφάνιση για την εφεσίβλητη 5.

A. Παναγιώτου, για τον εφεσίβλητο 6.

Cur. adv. vult.

15 *A. ΛΟΙΖΟΥ, Πρ.:* Την απόφαση θα εκδώσει ο δικαστής Χρ.Αρτεμίδης.

20 *ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ.:* Η υπό συζήτηση έφεση ασκήθηκε εναντίον της απόφασης που εξέδωσε το Πλήρες Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας στις 30.7.88, με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή του εφεσείοντος-ενάγοντος εναντίον των εφεσίβλητων - εναγομένων, επειδή έκρινε πως δεν είχε κατά νόμο δικαιοδοσία να παράσχει οποιαδήποτε
 20 θεραπεία.

25 Ο εφεσείων με την αγωγή του ζητούσε απόφαση που στοχεύει στο ίδιο αποτέλεσμα, αλλά με βάση το πραγματικό υλικό μπορεί να διατυπωθεί σε δύο σκέλη:

30 (α) Διακήρυξη του Δικαστηρίου ότι η καθορισθείσα από τον 4ον εφεσίβλητο, Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό Λευκωσίας, τιμή των £162.000 ως η επιφυλασσόμενη, για την πώληση του κτήματος, υπ' αριθμό εγγραφής Α371 τεμάχιο 335 Φ/Σχ.ΧΧΙ/54.Ι.ΙVΧ Άγιου

Ομολογητές, Λευκωσία, είναι υπέρμετρα χαμηλή και γι' αυτό το Δικαστήριο θα πρέπει να την αναθεωρήσει, καθορίζοντας την ορθή και δίκαιη.

(β) Διακήρυξη ότι η διαδικασία που θα οδηγούσε στην πώληση με δημόσιο πλειστηριασμό του πιο πάνω κτήματος πάσχει και κατά συνέπεια είναι ακυρωτέα.

ΓΕΓΟΝΟΤΑ: Ο εφεσείων ήταν ιδιοκτήτης του πιο πάνω κτήματος, στο οποίο έχει ανεγερθεί πριν αρκετά χρόνια ημιτελής πολυκατοικία. Ο εφεσείων πώλησε στην εφεσίβλητη 5 το κτήμα αυτό έναντι £28.000. Η εφεσίβλητη 5 δεν πλήρωσε το τίμημα και ο εφεσείων καταχώρησε εναντίον της την αγωγή 3880/73. Η υπέρ του όμως απόφαση δεν έχει ικανοποιηθεί. Το 1973 ο εφεσείων ενέγραψε την απόφαση ως εμπράγματο βάρος πάνω στο επίδικο κτήμα, το οποίο και ανανεωνόταν συνεχώς. Η εφεσίβλητη 5, όταν είχε εγγραφεί το κτήμα στο όνομα της, άρχισε την ανέγερση πολυκατοικίας. Στις 23.10.72 η εφεσίβλητη 3 πήρε απόφαση εναντίον της εφεσίβλητης 5 στην αγωγή 1823/72 για ποσό £41.547, με τόκο 9%. Εκδόθηκε επίσης διάταγμα του Δικαστηρίου για την πώληση του ακινήτου δυνάμει της υποθήκης υπ' αριθμό Υ966/71. Για την εκτέλεση της απόφασης αυτής η εφεσίβλητη 3 προχώρησε με αίτηση της για πώληση του ακινήτου. Ο εφεσίβλητος 6 είναι εξ αποφάσεως δανειστής της εφεσίβλητης 5 από το 1972 με απόφαση στην αγωγή 6072/72 για ποσό £28.000, την οποία ενέγραψε ως εμπράγματο βάρος πάνω στο επίδικο κτήμα και στις 27.2.74, μετά από αίτηση του στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας, εκδόθηκε ένταλμα εκποίησης της. Το 1977 ο εφεσίβλητος 4 καθόρισε ως επιφυλασσόμενη τιμή για την αναγκαστική εκποίηση του ενυπόθηκου ακινήτου το ποσό των £162.000.

ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ:

Όπως έχουμε ήδη πει, το Πλήρες Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας απέρριψε την αγωγή του εφεσείοντος αφού έκρινε ότι ο Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Περιορισμός Πωλήσεων) Νόμος, Κεφ.223, όπως έχει τροποποιηθεί από

το Νόμο 60/66, δεν παρέχει στο δικαστήριο οποιαδήποτε δικαιοδοσία επέμβασης του στη διαδικασία και αποφάσεις του Επαρχιακού Κτηματολογικού Λειτουργού που λαμβάνονται μέσα στο πλαίσιο του Νόμου, Κεφ.223. Το Δικαστήριο επεσήμανε σχετικά ότι πουθενά στο Νόμο αυτό δεν υπάρχει ανάλογη πρόνοια με το άρθρο 80 του Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου, Κεφ.224, οι διατάξεις του οποίου δίδουν στο Επαρχιακό Δικαστήριο δικαιοδοσία να εξετάζει κατ' έφεση οποιαδήποτε διαταγή, ειδοποίηση, ή απόφαση του Επαρχιακού Κτηματολογικού Λειτουργού. Ο Νικήτας Πρ.Ε.Δ., όπως ήταν τότε, στην ενδιάμεση απόφαση του στην ίδια αγωγή, που εξέδωσε στις 15.1.86, συμφώνησε μεν ότι δεν υπάρχει πρόνοια στο Νόμο, Κεφ.223, για έφεση στο Επαρχιακό Δικαστήριο, αλλά κατέληξε στο συμπέρασμα πως το Δικαστήριο αυτό είχε κατά νόμο δικαιοδοσία να εξετάσει την αγωγή και να δώσει, αν κατά την ακρόαση της ουσίας έτσι έκρινε, τις θεραπείες που αξιωνονταν. Στην εμπειριστατωμένη απόφαση του, όπου συζητείται σε έκταση το νομικό ζήτημα, κάμνει αναφορά και σε ένα απόσπασμα από την απόφαση του δικαστή *Πική στην υπόθεση Καλησπέρας ν. Υπουργού Εσωτερικών* (1982) 3 Α.Α.Δ. 509 το οποίο έχει ως εξής, (σελ.512):

"No need arises to carry out an inquiry ranging beyond the realm of the determination of the rights of the parties to the disputes who, with appropriate vigilance, may have recourse to a civil law court for their elucidation. I need not debate in these proceedings what form such action may take. If there is no statutory machinery conferring a right to recourse to a civil court - and I am not ready at this stage to give a conclusive answer on the subject - but assuming there is no such machinery, I would have thought it is always possible to move a civil court for a declaration of the rights of the parties."

35 Στη συνέχεια αναφέρεται και σε παρατήρηση που έκαμε ο Πρόεδρος του Ανωτάτου Δικαστηρίου, όπως ήταν τότε, Μ. Τριανταφυλλίδης στην υπόθεση *Δημοκρατία ν. M.D.M. Estate* (1982) 3 Α.Α.Δ. 642, στην οποία κρίθηκε

ότι η απόφαση του Επαρχιακού Κτηματολογικού Λειτουργού να καθορίζει την επιφυλασσόμενη τιμή για την εκποίηση ακίνητης ιδιοκτησίας, δεν εμπίπτει στη σφαίρα του δημοσίου δικαίου αλλά του ιδιωτικού. Το σχετικό σημείο στην απόφαση (σελ.657) έχει ως ακολούθως:

5

"I respectfully observe that, unless I am mistaken, the judgment of Hadjianastassiou J., which is going to be the majority judgment in this case, will result in judgment debtors, who object to a reserve price, having no remedy before any court, because there is no such remedy provided in Cap. 223 as amended by Law 60/66."

10

Υποβλήθηκε από τη δικηγόρο του εφεσείοντος ότι η απόφαση του δικαστή Νικήτα πάνω στο ζήτημα της δικαιοδοσίας ήταν δεσμευτική για το Πλήρες Επαρχιακό Δικαστήριο, που edίκασε την ουσία της υπόθεσης και ως εκ τούτου δεν είχε εξουσία να καταλήξει σε διαφορετικό αποτέλεσμα, εφόσο μόνο το Ανώτατο Δικαστήριο, στη δικαιοδοσία του ως Εφετείο, θα μπορούσε να αναθεωρήσει την πρωτόδικη ενδιάμεση απόφαση. Η απόφαση αυτή, του δικαστή Νικήτα, ανετράπη κατ' έφεση από το Ανώτατο Δικαστήριο, το οποίο όμως δεν επελήφθη του νομικού ζητήματος της δικαιοδοσίας του Επαρχιακού Δικαστηρίου να επιληφθεί της αγωγής, αλλά ακύρωσε το ενδιάμεσο διάταγμα πάνω στα γεγονότα της υπόθεσης. (Δες Ν.Π.Λανίτης Λτδ ν. Μιχαήλ Παύλου (1987) 1 Α.Α.Δ. 554).

15

20

25

Διαφωνούμε με την πιο πάνω εισήγηση. Δικαστής του Επαρχιακού Δικαστηρίου, ο οποίος επιλαμβάνεται ενδιάμεσου αιτήσεως σε αγωγή για την έκδοση οποιουδήποτε διατάγματος, δεν δικαιούται να διαγνώσει την ουσία της αγωγής, όπως ρητά προβλέπεται στο άρθρο 22 (4)(β) του περί Δικαστηρίων Νόμου 14/60. Δικαιοδοσία εκδίκασης της ουσίας της αγωγής είχε το Πλήρες Επαρχιακό Δικαστήριο.

30

Είναι γεγονός ότι στο νόμο περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Περιορισμός Πωλήσεων), Κεφ.223, δεν περιλαμβάνεται οποιαδήποτε πρόνοια που να παρέχει θεραπεία σε ένα εν-

35

διαφερόμενο πρόσωπο που θεωρεί ότι θίγονται τα συμφέροντα του από τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτό, περιλαμβανομένης και της εξουσίας του Επαρχιακού Κτηματολογικού Λειτουργού να ορίζει επιφυλασσόμενη τιμή για υπό εκποίηση ακίνητη ιδιοκτησία. Αυτό όμως που διέλαθε της προσοχής του εκδικάσαντος Πλήρους Επαρχιακού Δικαστηρίου, και των διαδικών μέχρι της συζήτησης της παρούσας έφεσης, οπότεν και το υπέδειξε ο κ. Παναγιώτου, δικηγόρος του εφεσίβλητου 5, είναι ότι η διαδικασία εκποίησης της επίδικης ακίνητης ιδιοκτησίας δεν έγινε βάσει των προνοιών του Κεφ.223 μόνο, αλλά και αυτών του περί Μεταβίβασης και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου 1965 (9/65) και κατόπιν διαταγής του Δικαστηρίου στην αγωγή 1823/82 υπέρ της εφεσίβλητης 3. Η αίτηση για την εκποίηση του ακινήτου έγινε από τον ενυπόθηκο δανειστή - εφεσίβλητη 3 - στην εγγεγραμμένη υποθήκη 966/71. Αυτά κατέθεσε κατά τη διάρκεια της δίκης ο 1ος μάρτυρας του εφεσεϊόντος, Σάββας Πολυνίκης, κτηματολογικός γραφέας 1ης τάξης, ο οποίος μάλιστα αναφέρθηκε και στις νομοθετικές διατάξεις που προνοούν τη διαδικασία που ακολουθήθηκε, δηλαδή τα άρθρα 37-44 του Νόμου 9/65, και τα άρθρα 5 και 6 του Κεφ.223, όπως τροποποιήθηκε με το νόμο 60/66, και τους κανονισμούς πωλήσεως.

Το άρθρο 51 του Νόμου 9/65 παρέχει δικαιοδοσία στο Επαρχιακό Δικαστήριο να εξετάζει κατ' έφεση οποιαδήποτε διαταγή, γνωστοποίηση ή απόφαση του Επαρχιακού Κτηματολογικού Λειτουργού που παίρνει σύμφωνα με τις πρόνοιες του νόμου αυτού. Το άρθρο έχει ως ακολούθως:

"51.(1) Παν πρόσωπον ούτινος τα νόμιμα συμφέροντα παραβλάπτονται εξ οιασδήποτε διαταγής, γνωστοποίησης ή αποφάσεως του Διευθυντού δυνάμει του παρόντος Νόμου, δύναται εντός τριάκοντα ημερών από της κοινοποίησης εις αυτόν των άνω να υποβάλη έφεσιν τω Επαρχιακώ Δικαστηρίω επί τούτω αι διατάξεις των άρθρων 80 και 81 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου και των περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Κανονισμών θα τυγχάνωσι, τηρουμένων των αναλογιών εφαρμογής επί της τοιαύτης εφέσεως

ως και επί εφέσεως ασκηθείσης δυνάμει των διατάξεων του ειρημένου Νόμου:

Νοείται ότι το Ανώτατον Δικαστήριο δύναται να εκδώση Κανονισμούς δι' οιονδήποτε ζήτημα ή διαδικασίαν αγομένην ενώπιον οιονδήποτε δικαστηρίου δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου. 5

(2) Τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 44, ουδέν δικαστήριο επιλαμβάνεται αγωγών ή διαδικασιών εφ' οιονδήποτε ζητήματος αναφορικός προς ό ο Διευθυντής κέκτηται εξουσίαν δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου, πλην της περιπτώσεως καθ' ην ασκείται έφεσις ως προνοείται εν εδαφίω (1)". 10

Μεταγενέστερη του Νόμου 9/65, είναι η τροποποίηση του άρθρου 3 του βασικού νόμου Κεφ.223 με το άρθρο 4 του Νόμου 60/66, το οποίο τώρα προβλέπει τα εξής: 15

"4.(1) Τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 7, εις πάσαν πώλησιν ακινήτου ιδιοκτησίας ο Επαρχιακός Κτηματολογικός Λειτουργός δύναται να διατάξη όπως η πώλησις αύτη υπόκειται εις επιφυλασσομένην τιμήν ορισθησομένην υπ' αυτού εάν, λαμβάνων υπ' όψιν αυτού απάσας τας περιστάσεις της υποθέσεως, κρίνη τούτο δίκαιον και εύλογον" 20

Ο περί Μεταβίβασεως και Υποθηκείσεως Νόμος 1965 τιτλοφορείται: "Νόμος τροποποιών και ενοποιών τους νόμους τους αφορώντας εις την μεταβίβασιν και υποθήκευσιν ακινήτου και την πώλησιν ενυπόθηκων ακινήτων." Το δε άρθρο 44(1) του Νόμου, έχει ως εξής: 25

"44.-(1) Ουδέν των εν τω παρόντι Νόμω διαλαμβανόμενων επενεργεί ώστε ν' αποκλείση οιονδήποτε ενυπόθηκον δανειστήν από του να επιδιώξη δια πολιτικής αγωγής την πώλησιν του ενυποθήκτου ακινήτου προς εξόφλησιν του δια της υποθήκης εξασφαλιζομένου ποσού τοιαύτη δε αγωγή δύναται να εγερθή οποτεδήποτε, πρό ή κατόπιν αιτήσεως προς τον Διευθυντήν δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Μέρους: 30 35

5 Νοείται ότι οσάκις το Δικαστήριο θεωρεί ότι η τοιαύτη διαδικασία, αντί της υπό του παρόντος Μέρους προνοουμένης, δεν ήτο λογικώς αναγκαία δια την επίτευξιν του δι' αυτής επιδιωκομένου σκοπού, το Δικαστήριο δύναται να διατάξη όπως άπαντα τα έξοδα της αγωγής, περιλαμβανομένων και των εξόδων του εναγομένου, πληρωθώσιν υπό του ενάγοντος."

10 Είναι έκδηλο από τα πιο πάνω ότι το άρθρο 51 του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου, 1965, παρέχει δικαιοδοσία στο Επαρχιακό Δικαστήριο να αναθεωρεί κατ' έφεση επίδικα ζητήματα τα οποία προσδιορίζονται σε αυτό. Δεν θεωρούμε σκόπιμο να αποφασίσουμε στην παρούσα υπόθεση, γιατί το θέμα δεν αποτέλεσε αντικείμενο συζήτησης πάνω σ' αυτή τη βάση, κατά 15 πόσο ο Νόμος Κεφ.223 εφαρμόζεται μόνο στην εκποίηση ακίνητης ιδιοκτησίας μετά από αίτηση εξ αποφάσεως δανειστή, που δεν είναι όμως ενυπόθηκος, ενώ ο Νόμος 9/65 εφαρμόζεται στην εκποίηση ενυπόθηκης ακίνητης ιδιοκτησίας, ή αν οι πρόνοιες των δύο νόμων έχουν συνδυασμένη 20 εφαρμογή, ανάλογα βέβαια με την περίπτωση.

Αναφορικά τώρα με την κρινόμενη έφεση, η διαδικασία που άρχισε στο Επαρχιακό Δικαστήριο δεν ήταν ασφαλώς έφεση, που καταχωρήθηκε βάσει των προνοιών του άρθρου 51 του Νόμου 9/65, και επομένως η απόφαση 25 του Δικαστηρίου να απορρίψει την αγωγή ήταν ορθή.

Παρατηρούμε τέλος πως η διαδικασία εκποίησης του ακινήτου καθυστέρησε αδικαιολόγητα. Το θέμα θεωρείται λήξιν. Η αρμόδια αρχή πρέπει να προχωρήσει αιέσως 30 στην αποπεράτωση της όλης διαδικασίας με την διά δημοσίου πλειστηριασμού εκποίηση της ενυπόθηκης ακίνητης ιδιοκτησίας.

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα εναντίον του εφεσειόντος.

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.