

26 Απριλίου, 1991

[ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, ΑΡΤΕΜΗΣ, Δ/στές]

ΚΥΡΙΑΚΟΥ ΝΙΚΗΤΑ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ,

Εφεσείουσα,

v.

ΣΟΝΙΑΣ ΑΝΔΡΕΑ Χ" ΚΥΡΙΑΚΟΥ,

Εφεσίβλητων.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 7502).

- Ακίνητη ιδιοκτησία — Αφαίρεση μέρους της ιδιοκτησίας εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη και προσθήκη της στην ιδιοκτησία άλλου ιδιοκτήτη με δόλια πράξη κτηματολογικού υπαλλήλου — Δεν αποδείχθηκε οποιαδήποτε σχέση ή σύνδεση του άλλου ιδιοκτήτη με τον δόλο του κτηματολογικού υπαλλήλου — Κατά πόσο επηρεάζεται η εγκυρότητα της πράξης. 5
- Ο περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμος, Κεφ. 224 και τροποποιήσεις, άρθρα 58 (συνοριακές διαφορές), 61 (διόρθωση λάθους), 80 (εφέσεις από αποφάσεις του Διευθυντού Κτηματολογίου) — Σε ποιες περιπτώσεις εφαρμόζονται. 10
- Δικαιοδοσία Δικαστηρίων — Είναι ζήτημα δημόσιας τάξης και μπορεί να εγερθεί σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας, ακόμα και κατ' έφεση — Περαιτέρω, το Δικαστήριο έχει καθήκον να το εγείρει αυτεπάγγελτα.
- Πολιτική Δικονομία — Διάδικοι — Κατά πόσο ήταν ανάγκη να προστεθεί ο Διευθυντής του Κτηματολογίου σαν διάδικος — Οι περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Κανονισμοί, 1956 — άρθρο 65 του Κεφ. 224. 15
- Πολιτική Δικονομία — Δικόγραφα — Κατά πόσο στην παρούσα υπόθεση ήταν ανάγκη να υπάρξει συμμόρφωση με τη Δ.19, θ.5, των Κανονισμών Πολιτικής Δικονομίας, ήτοι να δοθούν πλήρεις λεπτομέρειες του δόλου. 20
- Κατά το 1967, με δόλο κτηματολογικού υπαλλήλου, μέρος της εγγεγραμμένης ακίνητης ιδιοκτησίας της Εφεσείουσας αποσπάστηκε από αυτή, αποτέλεσε αντικείμενο ξεχωριστής εγγραφής και ενεγράφη στο όνομα της Εφεσίβλητης 2, η οποία μετά το μετεβίβασε, δυνάμει δωρεάς, στην Εφεσίβλητη 1. Ο δόλος του κτηματολογικού υπαλλήλου συνίστατο στο ότι με ψευδείς παραστάσεις απέσπασε 25

5 την υπογραφή της Εφεσείουσας σε έντυπο συγκατάθεσης για την
 εγγραφή του επίδικου κτήματος στο όνομα της Εφεσίβλητης 2. Το
 επίδικο κτήμα παρέμεινε πάντοτε στην αποκλειστική και αδιαφι-
 10 λονίκητη κατοχή της Εφεσείουσας, η οποία ανακάλυψε την απάτη
 το 1982, όταν ζήτησε να ανεγείρει οικοδομή στο κτήμα της. Το
 πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε την αγωγή της Εφεσείουσας για
 ακύρωση των παράνομων εγγραφών και επανεγγραφή του επίδι-
 15 κου κτήματος στο όνομά της διότι, όπως βρήκε, οι δύο Εφεσίβλη-
 τες δεν άσκησαν οι ίδιες το δόλο, ούτε είχε αποδειχθεί οποιαδήπο-
 τε σχέση σύνδεσης μεταξύ τους και του κτηματολογικού
 υπαλλήλου.

15 Ενώπιον του Εφετείου εγέρθηκε και θέμα δικαιοδοσίας του
 Επαρχιακού Δικαστηρίου εν όψει των προνοιών των άρθρων 58,
 61 και 80 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και
 Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224, ως επίσης θέματα κατά πόσο έπρεπε
 να είναι διάδικος και ο Διευθυντής του Κτηματολογίου και κατά
 πόσο έπρεπε να είχαν δοθεί πλήρεις λεπτομέρειες δόλου δυνάμει
 της Δ.19, θ.5 των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας.

Αποφασίσθηκε ότι

20 (α) Συμφέρο που αποκτάται από δόλια πράξη δεν μπορεί να
 κρατηθεί από τρίτο πρόσωπο, παρ' όλο που το ίδιο δεν είναι μέρος
 στο δόλο. Οι Εφεσίβλητες δεν ήσαν καλή τη πίστει αγοραστής ένα-
 ντι ανταλλάγματος. Γι' αυτό η απόφαση του πρωτόδικου Δικαστη-
 ρίου να απορρίψει την αγωγή δεν ήταν σύμφωνη με το Νόμο.

25 (β) Θέμα δικαιοδοσίας του Δικαστηρίου μπορεί να εγερθεί σε
 οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας, ακόμα και κατ' έφεση, και
 επιπλέον αποτελεί καθήκον του Δικαστηρίου να το εγείρει αυτε-
 πάγγελτα. Το άρθρο 58 του Κεφ. 224 έχει εφαρμογή μόνο στις πε-
 30 ριπτώσεις όπου το θέμα είναι η τοποθέτηση επί του εδάφους των
 συνόρων, όπως αυτά περιγράφονται στον τίτλο ή φαίνονται στο
 σχετικό τοπογραφικό σχέδιο. Το άρθρο 61 του Κεφ. 224 έχει εφαρ-
 μογή μόνο στις περιπτώσεις όπου το λάθος μπορεί να ευρεθεί και
 να διορθωθεί από τα σχέδια και βιβλία του Κτηματολογίου, χωρίς
 35 περαιτέρω έρευνα. Το άρθρο 80 του Κεφ. 224, στην έκταση που
 αποκλείει την προσφυγή σε Δικαστήριο είναι ασύμφωνο και αντί-
 θετο με το άρθρο 30. 1 και 2 του Συντάγματος. Κατά συνέπεια το
 Επαρχιακό Δικαστήριο είχε δικαιοδοσία να εκδικάσει την υπόθε-
 ση.

40 (γ) Οι περί Ακινήτου Διαδικασίας (Διακατοχή, Εγγραφή και
 Εκτίμησις) Κανονισμοί, 1956, δεν υποστηρίζουν την εισήγηση ότι
 έπρεπε να είναι διάδικος και ο Διευθυντής του Κτηματολο-
 γίου, εφαρμόζονται δε μόνο σε διαδικασίες δυνάμει του άρθρου 80
 του Κεφ.224. Το άρθρο 65 του Κεφ. 224 απλώς επιβάλλει ορισμένα
 καθήκοντα στον Πρωτοκολλητή και η μή συμμόρφωση με αυτό ου-

δόλως επηρεάζει τη δικαστική διαδικασία.

(δ) Η αγωγή δεν ήταν αγωγή δόλου και γι'αυτό η Δ.19, 0.5 των θεσμών Πολιτικής Δικονομίας δεν είχε εφαρμογή. Εν πάσει περιπτώσει η Έκθεση Απαιτήσεως ικανοποιούσε τις απαιτήσεις της πιο πάνω πρόνοιας.

5

Η έφεση επιτράπηκε με έξοδα.

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

Central Co-operative Bank v. CY.E.M.S. (1984) 1 C.L.R. 435·

Ibrahim v. Souleyman, 19 C.L.R. 237·

Chrysanthou and Others v. Antoniadis (1969) 1 C.L.R. 622·

10

Hassidof v. Santi and Others (1970) 1 C.L.R. 220·

Fatsita v. Fatsita (1988) 1 C.L.R. 210·

Ahmed v. Hassan, VII C.L.R. 42·

Theodorou v. HjiAntoni, 1961 C.L.R. 203·

Socratous v. Mezou (1975) 1 C.L.R. 62·

15

Huguenin v. Baseley, 3 E.R. 526·

Re Yates, Ex p. Brown, 27 W.R. 651·

Arnaout v. Zinouri, 19 C.L.R. 249·

Kyprianou v. Mitsi and Another (1975) 3 J.S.C. 1179.

Έφεση.

20

Έφεση από την ενάγουσα κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου (Αναστασίου, Α.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 10 Οκτωβρίου, 1987 (Αρ. Αγωγής 706/82) με την οποία η αγωγή της για δήλωση του Δικαστηρίου ότι είναι νόμιμος κάτοχος και ιδιοκτήτρια του τεμαχίου 311/1/1 και 311/1/2 φ.σ. 51/12, που βρίσκεται στη Γεροσκήπου.

25

Ε. Κωμοδρόμος και Ε. Κορακίδης, για την εφεσεύουσα.

Ε. Ευσταθίου και Κ. Καμένος, για τις εφεσίβλητες.

Cur. adv. vult.

ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ. ανάγνωσε την απόφαση του Δικαστηρίου. Η παρούσα έφεση στρέφεται εναντίον απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου. Το αντικείμενο της υπόθεσης είναι κομμάτι γης, που σημειώνεται στα χωρομετρικά σχέδια ως Τεμάχιο 311/1/2, Φύλλο/Σχέδιο LI/12, Γεροσκήπου, έκτασης 2000 τ.π. Τα γεγονότα, όπως τα βρήκε το πρωτόδικο Δικαστήριο, τα οποία δεν αμφισβητήθηκαν ενώπιόν μας, είναι:-

5

10

Ο Νικήτας Παναγή Παπαγιάννη, πατέρας της εφεσείουσας, ήταν ιδιοκτήτης του τεμαχίου 311,-με Εγγραφή 5513, ημερομηνίας 22 Μαΐου, 1944. Με Αίτηση Αρ. Α2089/44 το χώρισε σε δύο ίσα μερίδια και εκδόθηκαν δύο ξεχωριστοί τίτλοι:-

15

(α) Τίτλος 5747, ημερομηνίας 1ης Μαΐου, 1945, που κάλυπτε το Τεμάχιο 311/1, έκτασης μίας σκάλας και δύο προσταθιών.

(β) Τίτλος 5748, της ίδιας ημερομηνίας, για το Τεμάχιο 311/2, της ίδιας έκτασης.

20

Ο Τίτλος 5748 - Τεμάχιο 311/2 - πωλήθηκε και μεταβίβαστηκε στη Σαββατού Γιαρήμη - μητέρα της εναγόμενης 2 και γιαγιάς της εφεσίβλητης - εναγόμενης 1, με Αριθμό Τίτλου 6938. Ο Νικήτας Παναγή μεταβίβασε το Τεμάχιο 311/1, με Τίτλο 5747, επ' ονόματι της κόρης του - εφεσείουσας, η οποία έγινε ιδιοκτήτρια με τον Τίτλο 6429, ημερομηνίας 27 Οκτωβρίου, 1955.

25

30

Η Σαββατού το μεταβίβασε στην κόρη της Ελπίδα Σωκράτη Σαββίδη - εναγόμενη 2, η οποία χώρισε το Τεμάχιο 311/2 σε τρία υποτεμάχια 311/2/1, 311/2/2 και 311/2/3. Το επίδικο κομμάτι γης ήταν μέρος του Τεμαχίου 311/1, που εκαλύπτετο από τον Τίτλο 6429 της εφεσείουσας. Ανέκυψε συνοριακή διαφορά και η Ελπίδα υπέβαλε στο Κτηματολόγιο Πάφου την Α562/67.

Με βάση το Άρθρο 58 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, (Κεφ. 224, Νόμοι Αρ. 3/60, 78/65, 10/66, 75/68, 51/71, 2/78, 16/80, 23/83, 68/84, 82/84, 86/85 189/86, 12/87, 74/88, 117/88, 43/90, 65/90), (ο "Νόμος"), ο κτηματολογικός υπάλληλος Φουτρίδης, ο οποίος έχει αποθάνει από πολλά χρόνια, έκαμε επί- 5
τόπιο εξέταση στην Α562/67, για τη συνοριακή διαφορά. Με ψευδείς παραστάσεις και δόλο, απέσπασε στο Έντυπο Ν.3Α - Τεκμήριο 3 - την υπογραφή της εφεσείουσας, κάτω 10
από τις τυπωμένες λέξεις: "Συγκατατίθεμαι/συγκατιθέ-
μεθα όπως τα κτήματα (υπ' αριθμ. 1 έως 2) τα περιγραφόμενα εις το κατωτέρω ΔΕΛΤΙΟΝ εγγραφούν επ' ονόματι του προσώπου το όνομα του οποίου φαίνεται έναντι της περιγραφής εκάστου των εν λόγω κτημάτων". Παρουσίασε 15
στην εφεσείουσα ότι ήταν αναγκαία η υπογραφή της, για την εγγραφή στον Τίτλο της δένδρων που είχαν φυτευθεί μετά την έκδοσή του.

Με βάση τη συγκατάθεση που δόλια αποσπάστηκε, το Κτηματολόγιο, με άγνοια της εφεσείουσας, χώρισε το Τεμάχιο 311/1 σε Τεμάχια 311/1/1 και 311/1/2. Περιέλαβε το 20
311/1/2 στον Τίτλο της εφεσίβλητης - εναγόμενης 2 - και περιόρισε τον Τίτλο της Εφεσείουσας στο 311/1/1. Εκδόθηκαν δύο νέοι Τίτλοι, ημερομηνίας 29 Μαΐου, 1967:-

(α) Ο Τίτλος 7129 για τα Τεμάχια 311/1/2 και 311/2, επ' 25
ονόματι της Ελπίδας και

(β) Ο Τίτλος 7130 για το Τεμάχιο 311/1/1, επ' ονόματι της εφεσείουσας.

Τελικά τα Τεμάχια 311/2/3 και 311/1/2, με Τίτλο 7142, μεταβιβάστηκαν με δωρεά, στις 27 Ιουλίου, 1968, από την εναγόμενη 2 στην ανεψιά της - εναγόμενη 1. 30

Ολόκληρο το Τεμάχιο 311/1, περιλαμβανομένου του 311/1/2, βρισκόταν πάντοτε στην αποκλειστική, αδιαφιλονίκητη κατοχή της εφεσείουσας και του προκατόχου της.

Το 1982, όταν η εφεσείουσα επρόκειτο να ανεγείρει οι-

κοδομή, απεκαλύφθη ότι το επίδικο μέρος είχε αφαιρεθεί από τον Τίτλο της και περιληφθεί στον Τίτλο της Ελπίδας -εφεσίβλητης 2 - ο οποίος, όπως αναφέρεται πιο πάνω, μεταβιβάστηκε στην εφεσίβλητη 1.

5 Η ενάγουσα καταχώρισε την αγωγή στο Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου, με την οποία αξιούσε:-

10 "α) Δήλωσιν του Δικαστηρίου ότι είναι η νόμιμος κάτοχος και ιδιοκτήτρια του τεμαχίου 311/1/1 και 311/1/2 φ.σ. 51/12 και δικαιούται εις την επ' ονόματι της εγγραφην ακυρουμένης οιονδήποτε εμποδίων και τροποποιουμένων των υπαρχουσών εγγραφών αναλόγως.

15 β) Διάταγμα του Δικαστηρίου δι' ου να διατάσσεται η ακύρωσις και τροποποιήσις του τίτλου επ' ονόματι της εναγομένης 1, υπ' αρ. 7142 ημερ. 27/7/68 εις τρόπον ώστε να καλύπτει μόνον το τεμάχιον 311/2/3 και το τεμ. 311/1/2 ν' αποτελέση περιεχόμενον του τίτλου της εναγούσης υπ' αρ. 7130 όστις να περιλαμβάνει ως τεμάχια 311/1/1 και 311/1/2 διατασσομένης ακυρώσεως και τροποποιήσεως των σχετικών τίτλων αναλόγως.

20 γ) Διάταγμα δι' ου να διατάσσωνται οι εναγόμενοι να παύσουν καθ' οιονδήποτε τρόπον επεμβαίνοντες επί των τεμαχίων φύλλον σχέδιον χωρομετρίας 51/12 τεμάχιον 311/1/2 ανήκοντος τη εναγούση απ' ανέκαθεν ως ανωτέρω λεπτομερώς αναφέρεται.

25 δ) Οίον διάταγμα το Δικαστήριον κρίνει υπό τας περιστάσεις δίκαιον και εύλογον."

30 Το πρωτόδικο Δικαστήριο είπε ότι, χωρίς την πιο πάνω αναφερόμενη έγγραφη συγκατάθεση, το επίδικο μέρος της γης δεν θα αφαιρείτο από τον Τίτλο της εφεσειούσας και η έκταση των δύο αρχικών Τεμαχίων 311/1 και 311/2 θα ήταν ίση, και πρόσθεσε:-

"I see no justifiable excuse or incentive on the part of the Plaintiff to give such a consent." ("Δεν βρίσκω

οποιαδήποτε δικαιολογημένη αιτία ή κίνητρο για την ενάγουσα να δώσει τη συγκατάθεση αυτή.")

Παρόλα όμως αυτά τα γεγονότα, επειδή οι δύο εναγόμενες δεν άσκησαν οι ίδιες το δόλο και δεν αποδείχτηκε οποιαδήποτε σχέση σύνδεσης μεταξύ τους και του Φουτρίδη, απέρριψε την αγωγή. 5

Αυτή είναι η προσβαλλόμενη απόφαση. Ο ευπαίδευτος δικηγόρος για τις εφεισίβλητες ήγειρε, όπως ηγέρθη και στο πρωτόδικο Δικαστήριο αλλά δεν αποφασίστηκε, ζήτημα δικαιοδοσίας των Δικαστηρίων. 10

Ζήτημα δικαιοδοσίας του Δικαστηρίου, και αν ακόμα δεν εγερθεί στο πρωτόδικο Δικαστήριο, ή σε ειδοποίηση έφεσης, επειδή είναι ζήτημα δημόσιας τάξης, μπορεί να εγερθεί σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας. Περαιτέρω, το Δικαστήριο έχει καθήκο, όταν Δικαστήριο εκδικάσει υπόθεση χωρίς δικαιοδοσία, να εγείρει αυτεπάγγελτα το ζήτημα τούτο, γιατί η διαδικασία άλλωσπως είναι άκυρη - (βλ. *Central Co-Operative Bank v. C.Y.E.M.S.* (1984) 1 C.L.R. 435). 15

Ο ευπαίδευτος δικηγόρος των εφεισίβλητων ισχυρίστηκε ότι η διαφορά είναι συνοριακή και έπρεπε να αποφασιστεί πρώτα, με βάση το Άρθρο 58 του Νόμου, από το Διευθυντή του Κτηματολογίου. Εάν υπάρχει λάθος στις εγγραφές, τότε έπρεπε, πάλιν, να διορθωθεί το λάθος, κατ' αποκλειστικότητα, από το Διευθυντή του Κτηματολογίου. 25
Οποιαδήποτε απόφαση του Διευθυντή, κάτω από τα Άρθρα 58 ή 61, μπορούσε να εφεισιβληθεί στο Επαρχιακό Δικαστήριο, με βάση το Άρθρο 80. Το Δικαστήριο δεν έχει δικαιοδοσία να επιληφθεί της υπόθεσης.

Το Άρθρο 58(1) του Νόμου προβλέπει:- 30

"58. - (1) Οσάκις αναφύεται οιαδήποτε διαφορά ως προς τα σύνορα οιασδήποτε εγγεγραμμένης γαίας, ο Διευθυντής επιλύει την τριαύτην διαφοράν, εις πρώτον στάδιον, κατόπιν ειδοποιήσεως διδομένης εις τα μέρη

5 τουλάχιστον δεκατέσσαρας ημέρας προηγουμένως πληροφορούσης αυτά περί του χρόνου ότε τα υπό αμφισβήτησιν σύνορα θα επιθεωρηθώσι και ουδέν Δικαστήριον επιλαμβάνεται οιασδήποτε αγωγής ή ετέρας διαδικασίας αναφορικώς προς την τοιαύτην διαφοράν εκτός εάν αυτή έχει επιλυθή εις πρώτον στάδιον ως εν τω παρόντι άρθρω προνοείται."

Το Άρθρο 61 προβλέπει:-

10 "61. - (1) Ο Διευθυντής δύναται να διορθώση οιονδήποτε λάθος ή παράλειψιν εν τω Κτηματικώ Μητρώω ή εν οιωδήποτε βιβλίω ή σχεδίω του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου, ή εν οιωδήποτε πιστοποιητικώ εγγραφής, και παν τοιούτο Μητρώον, βιβλίον, σχέδιον ή 15 πιστοποιητικόν εγγραφής ούτω διορθωθέν έχει την αυτήν εγκυρότητα και ισχύν ως εάν το τοιούτο λάθος ή η τοιαύτη παράλειψις να μη είχε γίνει.

20 (2) Οσάκις λόγω λάθους, παραλείψεως, ψευδούς βεβαιώσεως ή ψευδούς παραστάσεως, γενομένης καλή τη πίστει ή δολίως, διενεργηθή οιαδήποτε εγγραφή εν οιωδήποτε βιβλίω Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου, ο Διευθυντής δύναται, μετά την διαπίστωσιν των αληθών γεγονότων, να προβή εις ακύρωσιν της τοιαύτης εγγραφής, ως και παντός πιστοποιητικού σχετιζομένου προς την εγγραφήν ταύτην.

25 (3) Ουδεμία τροποποίησις, διόρθωσις ή ακύρωσις διενεργείται δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (1) ή (2) εκτός εάν δοθή τριάκοντα ημερών προηγουμένη ειδοποίησις υπό του Διευθυντού εις οιονδήποτε πρόσωπον όπερ δυνατόν να επηρεάζεται υπό ταύτης, οιονδήποτε 30 δε πρόσωπον δύναται, εντός της περιόδου των τριάκοντα ημερών από της ημερομηνίας καθ' ην εδόθη η τοιαύτη ειδοποίησις, να καταχωρήση ένστασιν παρά τω Διευθυντή όστις επί τούτω εξετάζει ταύτην και δίδει ειδοποίησιν περί της επί ταύτης αποφάσεως αυτού εις 35 τον ενιστάμενον."

Το Άρθρο 80 προβλέπει:-

"80. Παν πρόσωπον έχον παράπονον καθ' οιασδήποτε διαταγής ειδοποιήσεως ή αποφάσεως του Διευθυντού διενεργηθείσης, δοθείσης ή ληφθείσης δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου δύναται, εντός τριάκοντα ημερών από της ημερομηνίας κοινοποιήσεως εις αυτόν της τοιαύτης διαταγής, ειδοποιήσεως ή αποφάσεως να υποβάλη έφεσιν εις το Δικαστήριον και το Δικαστήριον δύναται να εκδώση επ' αυτής τοιούτο διάταγμα ως ήθελεν είναι δίκαιον αλλά, εκτός δι' εφέσεως ως προνοείται εν τω παρόντι άρθρω, ουδέν Δικαστήριον επιλαμβάνεται οιασδήποτε αγωγής ή διαδικασίας επ' οιοσδήποτε ζητήματος εν σχέσει προς ο ο Διευθυντής κέκτηται εξουσίαν να ενεργή δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου:

Νοείται ότι το Δικαστήριον δύναται, εάν ικανοποιηθή ότι λόγω απουσίας εκ της Δημοκρατίας, ασθενείας ή ετέρας ευλόγου αιτίας το παραπονούμενον πρόσωπον ημποδίξετο από του να υποβάλη έφεσιν εντός της περιόδου των τριάκοντα ημερών, να παρατείνη την προθεσμίαν εντός της οποίας δύναται να υποβληθή έφεσις υπό τοιούτους όρους ως τούτο ήθελε θεωρήσει σκόπιμον."

Το Κτηματολόγιο είναι τεχνικό τμήμα του Κράτους.

Η φύση των διαφορών, ως προς τα σύνορα, στην οποία αναφέρεται το Άρθρο 58, έχει καθοριστεί στην υπόθεση *Sherife Moustafa Moulla Ibrahim ν. Mehmed Salih Souleyman* 19 C.L.R. 237. Στη σελ. 239 ειπώθηκε:-

"We consider that the kind of dispute to which section 56 (Το Άρθρο 56 αναριθμήθηκε σε Άρθρο 58) applies is one in which the boundary is described in the title-deed or delineated on a plan, and the dispute is as to where the physical boundary should actually run on the land so as to conform with the deed or the plan. It does not apply where there is a dispute as to whether the description in a

deed or delineation in a plan is correct or not.

The trial Court, therefore, had jurisdiction to deal with what we consider the main issue in this case, namely, as to whether there has been a mistake in the registration."

5 (Βλ., επίσης, *Melpomeni Panayiotou Chrysanthou & Others v. Neoclis Antoniadis* (1969) 1 C.L.R. 622.)

10 Η εφαρμογή του Άρθρου 61 περιορίζεται στις περιπτώσεις εκείνες που το λάθος μπορεί να ευρεθεί και να διορθωθεί από τα σχέδια και βιβλία του Κτηματολογίου, χωρίς περαιτέρω έρευνα, ανεξάρτητα από την έκταση της ισχύος και εφαρμογής του Άρθρου αυτού πριν την εγκαθίδρυση της Δημοκρατίας.

Το Σύνταγμα, με βάση το Άρθρο 179, είναι ο υπέρτατος Νόμος της Πολιτείας.

15 Το Άρθρο 80 του Νόμου, στην έκταση που αποκλείει την προσφυγή σε Δικαστήριο, είναι ασύμφωνο και αντίθετο με το Άρθρο 30.1 και 2 του Συντάγματος, το οποίο έχει:-

20 "30.1. Εις ουδένα δύναται ν' απαγορευθή η προσφυγή ενώπιον του δικαστηρίου, εις ο δικαιούται να προσφύγη δυνάμει του Συντάγματος. Η σύστασις δικαστικών επιτροπών ή εκτάκτων δικαστηρίων υπό οιονδήποτε όνομα απαγορεύεται.

25 2. Έκαστος, κατά την διάγνωσιν των αστικών αυτού δικαιωμάτων και υποχρεώσεων ή οιασδήποτε κατ' αυτού ποινικής κατηγορίας, δικαιούται ανεπηρέαστου, δημοσίας ακροαματικής διαδικασίας εντός ειλόγου χρόνου, ενώπιον ανεξαρτήτου, αμερολήπτου και αρμοδίου δικαστηρίου ιδρυομένου διά νόμου.

30 Αι αποφάσεις των δικαστηρίων δέον να είναι ητιολογημένα και ν' απαγγέλλονται εν δημοσία συνεδριάσει, πλην όμως ο τύπος και το κοινόν δύνανται ν' απο-

κλεισθώσιν εξ ολοκλήρου ή-μέρους της δίκης τη αποφά-
σει του δικαστηρίου, οσάκις απαιτή τούτο το συμφέρον
της ασφαλείας της Δημοκρατίας ή της συνταγματικής
τάξεως ή της δημοσίας τάξεως ή της δημοσίας ασφα- 5
λείας ή των δημοσίων ηθών ή το συμφέρον των ανηλί-
κων ή η προστασία της ιδιωτικής ζωής των διαδίκων ή
υπό ειδικάς συνθήκας, καθ' ας κατά την κρίσιν του δι-
καστηρίου η δημοσιότητα θα ηδύνατο να επηρεάση δυ-
σμενώς το συμφέρον της δικαιοσύνης."

Στην υπόθεση *Imbrahim Mehmed Chakkarto v. The* 10
Attorney-General, 1961 C.L.R. 231, στη σελ. 237 το Δικασ-
τήριο είπε:-

"So, whatever may have been the effect of section 61,
or the combined effect of this section read together with 15
section 80, regarding the jurisdiction of the ordinary
courts to entertain appellant's present claim, prior to the
establishment of the Republic, now the effect of these
sections cannot, in my opinion, be to take such
jurisdiction away from the District Judge and pass it over 20
to the Director of Lands and Surveys or any other
executive officer."

Στην υπόθεση *Abraham Hassidoff v. Paul Antoine-*
Aristide Santi and Others (1970) 1 C.L.R. 220, το Δικαστή- 25
ριο, αφού έκαμε αναφορά στην προηγούμενη νομολογία,
είπε στη σελ. 236:-

"This being a case concerning legal rights in land, it is
obviously a case in which the parties affected should be
given full opportunity of vindicating their legal rights in a
Court of law in an action for a declaratory judgment as to
title or otherwise, with all the safeguards as to proof and 30
admissibility of legal evidence:"

(Βλ., επίσης την υπόθεση *Michaelides v. Ttapoura*
(1980) 1 C.L.R. 610.)

Το Άρθρο 80 απασχόλησε το Ανώτατο Δικαστήριο

στην υπόθεση *Fatsita v. Fatsita & Another* (1988) 1 C.L.R. 210. Το Δικαστήριο αποφάσισε ότι το Άρθρο 30 του Συντάγματος και το Άρθρο 6(1) της Ευρωπαϊκής Συνθήκης Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων διασφαλίζουν το δικαίωμα
5 κάθε προσώπου να αποφασίζονται τα αστικά του δικαιώματα και υποχρεώσεις από αρμόδιο Δικαστήριο, το οποίο εγκαθιδρύεται από το Νόμο.

Στις σελ. 216-217 αναφέρονται τα ακόλουθα:-

10 "Paragraph 2 of Article 30 is a replica of paragraph 1 of Article 6 of the European Convention on Human Rights, which was ratified by Law 39/62.

15 The principle whereby a civil claim must be capable of being submitted to a Judge ranks as one of the universal 'recognized' fundamental principles of Law. The right of access constitutes an element which is inherent in the right stated in Article 30 of the Constitution and 6(1) of the Convention.

20 The European Court on Human Rights reached the conclusion, without needing to resort to 'supplementary means of interpretation' as envisaged in Article 32 of the Vienna Convention, that Article 6(1) secures to everyone the right to have any claim relating to his civil rights and obligations brought before a Court or tribunal. In this way the Article embodies the 'right to a Court', of which
25 the right of access, that is the right to institute proceedings before Courts in civil matters, constitutes one aspect only. To this are added the guarantees laid down in Article 6(1) as regards both the organization and composition of the Court, and the conduct of the proceedings. In sum, the whole makes up the right to a
30 fair hearing - (see Digest of Strasbourg, Case-Law relating to the European Convention on Human Rights, volume 2, pp. 296-297). It would be inconceivable that Article 30 should describe in detail the procedural guarantees afforded to parties in a pending law suit and should
35 not first protect that, which alone makes it in fact possible to benefit from such guarantees, that is access to

a Court.

The fair, public and expeditious characteristics of judicial proceedings are of no value at all, if there are no judicial proceedings - (see the Judgments of E.C.H.R. in Lawless Case, Series A. volume 3, p. 52; Delcourt, Series A, volume 11, pp. 14-15). 5

The guarantee of the right of access to the Courts does not debar the legislature from providing for some sort of regulation of this right provided that the regulatory provision is not arbitrary or unreasonable and does not labour as an infringement of the right of access to a Court. 10

Where there are any limitations imposed by law on the Court's jurisdiction, it is the Courts themselves who should decide in the event of dispute (Jacobs - European Convention on Human Rights, 1975, p. 93, see, also, Irrigation Division '*Katzilos*' v. Republic (1983) 3 C.L.R. 1068). 15

It is significant that paragraph 1 of Article 30 of our Constitution is not found in the international documents, which form the basis of the Chapter of the Constitution relating to fundamental rights and liberties. 20

Paragraph 1 makes special mention of the right of access to the Court assigned to him by, or under the Constitution. This paragraph attracted comment on Golder Case, (see Series B, vol. 16, p. 42). 25

In this country, even before the coming into operation of the Constitution, the Court interpreted the powers vested in the Director as limited to rather technical matters and not matters of vindication of rights. 30

In Sherife Moustafa Moulla Ibrahim v. Mehmed Souleyman (1953) 19 C.L.R. 237, the Supreme Court expressed the view that section 56 (Now 58), regarding a boundary dispute, did not apply where there was a

dispute as to whether the description in a deed or delineation in a plan was correct or not.

5 After the establishment of the Republic, in *Abraham Hassidoff v. Paul Antoine-Aristide Santi and Others* (1970) 1 C.L.R. 220, it was said that in a case concerning legal rights in land, the parties affected should be given full opportunity of vindicating their legal rights in a Court of Law for an action for a declaratory judgment as to title or otherwise, with all the safeguards as to proof and
10 admissibility of legal evidence."

Εν όψει των πιο πάνω, το Δικαστήριο έχει δικαιοδοσία να επιληφθεί της παρούσας υπόθεσης. Ο δικηγόρος των εφεσίβλητων υπέβαλε, περαιτέρω, ότι η διαδικασία στην παρούσα υπόθεση πάσχει, γιατί δεν έγινε διάδικος ο Διευθυντής του Κτηματολογίου. Βάσισε τον ισχυρισμό του στους περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Διαδικαστικούς Κανονισμούς του 1956, που δημοσιεύτηκαν στην Cyprus Gazette No. 3956, ημερομηνίας 5 Ιουλίου, 1956, Παράρτημα Τρίτο, Αριθμός Γνωστοποίησης 622, σελ. 555.
15
20

Οι Κανονισμοί αυτοί δεν υποστηρίζουν την εισήγηση του δικηγόρου. Περαιτέρω, οι Κανονισμοί αυτοί αναφέρονται μόνο σε διαδικασία με βάση το Άρθρο 80 του Νόμου.

25 Προβλήθηκε ο ισχυρισμός ότι δεν υπήρξε συμμόρφωση με την παράγραφο 1 του Άρθρου 65 του Νόμου, η οποία προβλέπει:-

"65. - (1) Οσάκις αγωγή ή άλλη διαδικασία εγείρεται εν οιωδήποτε Δικαστηρίω δι' ης αξιούται τίτλος επ' οιασδήποτε ακινήτου ιδιοκτησίας, ο Πρωτοκολλητής του Δικαστηρίου δέον όπως απαιτή παρά του ενάγοντος ή του αιτητού όπως εφοδιάση αυτόν διά κεκυρωμένου αντιγράφου του κλητηρίου εντάλματος ή ετέρου εγγράφου διά του οποίου η αξίωσις υπεβλήθη και ο Πρωτοκολλητής αποστέλλει τούτο εις το Επαρχιακόν Κτηματολογικόν Γραφείον προς ενημέρωσιν του Διευ-
30
35

θυντού."

Η πρόνοια του Άρθρου αυτού επιβάλλει στον Πρωτοκολλητή του Δικαστηρίου καθήκο και υποχρέωση. Ο σκοπός της πρόνοιας αυτής είναι να ενημερώνεται το αρμόδιο επαρχιακό κτηματολογικό γραφείο και ο Διευθυντής για τις αγωγές και άλλες διαδικασίες, οι οποίες αφορούν τίτλο ακίνητης ιδιοκτησίας, για να μπορούν να εκτελούν τα καθήκοντα του τμήματός τους καλύτερα και αποτελεσματικότερα. Η μη συμμόρφωση προς την πρόνοια αυτή δεν επηρεάζει καθόλου τη δικαστική διαδικασία.

Είναι σημαντική η παράγραφος (2) του Άρθρου 65, με την οποία κεκρωμένο αντίγραφο της απόφασης, ή διατάγματος Δικαστηρίου, αποτελεί επαρκή εξουσιοδότηση στο Διευθυντή να διενεργήσει εγγραφές ή μεταβολές που απαιτούνται από την απόφαση, το διάταγμα, με μόνη προϋπόθεση την καταβολή των σχετικών τελών.

Ο δικηγόρος των εφεσίβλητων επιχειρηματολόγησε ότι δεν δόθηκαν επαρκείς λεπτομέρειες του δόλου που άσκησε ο Φουτρίδης και, ως εκ τούτου, δεν υπήρξε συμμόρφωση προς τη Διάταξη 19, Θεσμός 5 των Κανονισμών Πολιτικής Δικονομίας.

Η αγωγή δεν είναι αγωγή δόλου. Το αντικείμενο της αγωγής είναι η ιδιοκτησία του επίδικου Τεμαχίου 311/1/2 του Φύλλου/Σχεδίου LI/12 και ο προβαλλόμενος δόλος είναι μόνο παρεμπίπτον γεγονός και δεν αποτελεί το ουσιώδες επίδικο θέμα στην αγωγή. Εν πάση περιπτώσει, η Έκθεση Απαιτήσεως ικανοποιεί τις απαιτήσεις του σχετικού Κανονισμού.

"Κύριος" σημαίνει το πρόσωπο το δικαιούμενο να εγγραφεί ως κύριος οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας, είτε τούτο είναι εγγεγραμμένο, είτε όχι - (Άρθρο 2 του Νόμου).

Η "εγγραφή" είναι καταχώριση στο Μητρώο του Κτηματολογίου.

Η "εγγραφή - τίτλος" αποτελεί μόνον εκ πρώτης όψεως μαρτυρία ιδιοκτησίας. Το τεκμήριο αυτό της ιδιοκτησίας είναι μαχητό και μπορεί να προσβληθεί - (βλ., μεταξύ άλλων, *Hj. Salih Mihtat v. Diamantou Loiza* VI C.L.R. 13).

5 Στην υπόθεση *Molla Mustafa Haji Ahmed v. Abdul-Kadir Hassan*, VII C.L.R. 42, ο Tyser, C.J., είπε στη σελ. 47:-

10 "Any person who wishes to take advantage of the law must not only be registered but have a right to be registered. When a person claims to have a right superior to that acquired by occupation for the prescribed time he must at all events prove that right - that is to say - he must prove not only that he is registered but that he has a right to be registered. Registration alone is not
15 sufficient."

(Βλ., επίσης, *Thomas Antoni Theodorou v. Christos Theori Hadji Antoni*, 1961 C.L.R. 203 *Myrofora Nicou Socratous v. Nicolas Michael Mezou* (1975) 1 C.L.R. 62). Η κατοχή κτήματος είναι συνυφασμένη στενά με την ιδιοκτησία.
20

Τα γεγονότα, στην παρούσα υπόθεση, αποδεικνύουν ότι η εφεσείουσα ήταν η ιδιοκτήτρια - κυρία - του επίδικου κτήματος. Ο προκάτοχός της και η ίδια είχαν την αδιαφιλονίκητη και αδιάληπτη κατοχή τούτου από το
25 1944. Το επίδικο τεμάχιο εκαλύπτετο από τον Τίτλο της. Ο Τίτλος της, λόγω της δόλιας πράξης του κτηματολογικού υπαλλήλου - τώρα αποβιώσαντα Φουτρίδη - αλλοιώθηκε με την αφαίρεση του επίδικου μέρους και την περίληψη του στον Τίτλο της εφεσίβλητης. Οι εφεσίβλητες δεν
30 παρουσίασαν ίχνος μαρτυρίας για να αποδείξουν κυριότητα του κτήματος, εκτός από την ύπαρξη του Τίτλου, που εκδόθηκε με τον τρόπο που πιο πάνω αναφέρεται.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε την αγωγή, γιατί οι εφεσίβλητες δεν ήταν μέρη στο δόλο. Αυτό δεν είναι
35 σύμφωνο με το Νόμο. Το συμφέρο που αποκτάται από δόλια πράξη δεν μπορεί να κρατηθεί από τρίτο πρόσωπο, παρόλο που το ίδιο δεν είναι μέρος στο δόλο - (βλ.

Brigman v. Green 28 E.R. 399, L.C.).

Στην υπόθεση *Huguenin v. Baseley*, 33 E.R. 526, L.C., απαφασίστηκε ότι συμφέροντα που αποκτούνται μέσω του δόλου άλλου προσώπου, δεν μπορούν να κρατηθούν.

Στην υπόθεση *Re Yates, Ex p. Brown*, 27 W.R. 651, 5 C.A., επιβεβαιώθηκε η πιο πάνω αρχή. Ο James, L.J., είπε:-

"The principle is established that interests obtained through fraud cannot be maintained by third persons, although not themselves parties to the fraud."

Οι εφεσίβλητες δεν είναι καλή τη πίστει αγοραστές 10
έναντι ανταλλάγματος.

Και στην περίπτωση ακόμα του καλή τη πίστει αγοραστή, η νομολογία επιβάλλει εύλογη φροντίδα και έρευνα για να μπορεί να θεωρηθεί "καλή τη πίστει αγοραστής" - (βλ. *Akil Hussein Amaout v. Emine Hussein Zinouri*, 19 15 C.L.R. 249, όπου ο Αρχιδικαστής Hallinan, στη σελ. 255, αναφέρθηκε στη νομολογία πάνω στο θέμα, την οποία δεν είναι ανάγκη να επαναλάβουμε. Βλ., επίσης, *Kyprianou v. Mitsi and Another* (1975) 3 J.S.C. 1179 Hanbury's Modern Equity, 5η Έκδοση, - 21 - σελ. 34 Cheshire Modern Law of Real Property, 10η Έκδοση, σελ. 63 και 65). 20

Στην παρούσα υπόθεση το Πιστοποιητικό Εγγραφής της εφεσίβλητης δεν είναι σύμφωνο με την κυριότητά της, το επίδικο τεμάχιο είναι ιδιοκτησία της εφεσείουσας, η οποία δικαιούται στις θεραπείες που ζήτησε στην αγωγή της. 25

Η έφεση επιτυγχάνει. Η προσβαλλόμενη απόφαση ακυρώνεται και εκδίδεται απόφαση σύμφωνα με την παράγραφο 13(α), (β) και (γ) της Έκθεσης Απαιτήσεως.

Οι εφεσίβλητες να πληρώσουν τα έξοδα της έφεσης. 30

Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα.