

14 Απριλίου, 1992.

[ΠΙΚΗΣ, ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ/στές]

ΜΑΡΙΑ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΥΣ ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΥ,

Εφεσείουσα,

v.

ΦΩΤΟΥΣ ΝΙΚΟΛΑ Χ" ΛΟΙΖΗ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Εφεσιβλήτων.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 7643).

Μαρτυρία — Πιστοποιητικό χωρητικής αρχής για αδιαφιλονίκητη κατοχή μη εγγεγραμμένου κτήματος — Δεν μπορεί να θεωρηθεί σαν μαρτυρία για το αληθές ή μη του περιεχομένου του, ούτε να αξιολογηθεί σαν τέτοια.

Με αγωγή της η εφεσείουσα αξίωσε την εγγραφή επίονοματί 5 της, δυνάμει εχθρικής κατοχής, κτήματος που ήταν εγγεγραμμένο στο όνομα των εφεσιβλήτων. Η εγγραφή του κτήματος στο όνομα των εφεσιβλήτων είχε γίνει, μετά από αίτησή τους, δυνάμει εχθρικής κατοχής, που είχε πιστοποιηθεί με πιστοποιητικό υπογραμμένο από τον κοινοτάρχη και μέλη της τότε χωρητικής αρχής. Η εφεσείουσα ισχυρίστηκε ότι το κτήμα δεν κατείχετο, πριν από την εγγραφή του, από τους εφεσιβλήτους αλλά από την ίδια. Κατά την ακρόαση παρουσιάστηκε μαρτυρία από τους διαδίκους σχετικά με το θέμα του ποιος πράγματι κατείχε εχθρικά το κτήμα κατά τον ουσιώδη χρόνο, δηλαδή πριν από την εγγραφή του στο όνομα των εφεσιβλήτων. Κατατέθηκε επίσης στο Δικαστήριο σαν τεκμήριο το πιστοποιητικό της χωρητικής αρχής, πάνω στο οποίο είχε βασισθεί το Κτηματολόγιο για να εγγράψει το επίδικο κτήμα στο όνομα των εφεσιβλήτων. Το πιστοποιητικό ήταν υπογραμμένο από τον Πρόεδρο και Μέλη της χωρητικής αρχής, οι οποίοι όμως δεν κλήθηκαν 10 σαν μάρτυρες. Αξιολογώντας την ενώπιον του μαρτυρία και για να αιτιολογήσει την προτίμηση της μαρτυρίας των εφεσιβλήτων, το πρωτόδικο Δικαστήριο αναφέρθηκε στο πιστοποιητικό της χωρητικής αρχής και ανέφερε ότι τα πρόσωπα που το υπέγραψαν ήταν πλέον αξιόπιστα και σε θέση να γνωρίζουν καλύτερα ποιος 15 ήταν ο δικαιούχος του επίδικου κτήματος, ενώ η μαρτυρία της εφεσείουσας και των μαρτύρων της εμειονεκτούσε και δεν ήταν ικανοποιητική. Κατ' έφεση η εφεσείουσα ισχυρίστηκε ότι λανθασμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε βασισθεί στο πιστοποιητικό της χωρητικής αρχής σαν μαρτυρία του αληθούς του περιεχομένου του και 20 ότι λανθασμένα είχε αναφερθεί στην αξιοπιστία των προσώπων που το υπέγραψαν, εφόσον τα πρόσωπα αυτά δεν είχαν κληθεί σαν μάρτυρες ενώπιον του Δικαστηρίου. 30

Αποφασίσθηκε ότι:

- 5 Το πιστοποιητικό της χωρητικής αρχής δεν αποτελούσε μαρτυρία της αλήθειας του περιεχομένου του, ο δε χαρακτηρισμός των προσώπων που το είχαν εκδώσει ως αξιοπίστων, παρόλο που το Δικαστήριο δεν είχε την ευκαιρία να τα ακούσει, ήταν αυθαίρετος. Εφόσον τα ευρήματα του πρωτόδικου Δικαστηρίου σχετικά με την αξιοπιστία της μαρτυρίας της κάθε πλευράς είχαν βασισθεί σε λανθασμένη εκτίμηση της αποδεικτικής αξίας του πιστοποιητικού της χωρητικής αρχής, η απόφαση καθίστατο ακροσφαλής και έπρεπε να παραμερισθεί.
- 10

Η έφεση έγινε αποδεκτή με έξοδα. Διατάχθηκε επανεκδίκαση.

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

- Papa Loizou v. Themistokleous*, 22 C.L.R. 177
- 15 *Φιλίππου ν. Στυλιανού*, (1992) 1 Α.Α.Δ. 448
- Hassidof v. Santi* (1970) 1 C.L.R. 220

Έφεση.

- Έφεση από την ενάγουσα κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (Κορφιώτης, Ε.Δ.) που δόθηκε στις 26 Απριλίου, 1988 (Αρ. Αγωγής 7614/86) με την οποία απορρίφθηκε η αξίωσή της για την εγγραφή κτήματος στο όνομά της, το οποίο είναι εγγεγραμμένο στα μητρώα του κτηματολογίου στο όνομα των εναγομένων.
- 20

Γ. Καζαντζής, για την εφεσείουσα.

- 25 Κ. Βελάρης και Μ. Μενελάου, για τους εφεσίβλητους.

ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής Γ. Μ. Πικής.

- ΠΙΚΗΣ, Δ. : Το αντικείμενο της έφεσης είναι η απόφαση του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας με την οποία απορρίφθηκε η αξίωση της εφεσείουσας (ενάγουσας) για την εγγραφή κτήματος επ' ονόματί της, το οποίο είναι εγγεγραμμένο στα κτηματολογικά μητρώα επ' ονόματι των εφεσίβλητων. Η απαίτηση στηρίχθηκε σε δυο λόγους :
- 30

(α) Στον παραμερισμό της υφιστάμενης εγγραφής λόγω λάθους στα κτηματολογικά μητρώα, και

(β) στη κτήση του κτήματος λόγω εχθρικής κατοχής η οποία συντελέστηκε από την ίδια και τους προκατόχους της.

5

Στη *Lambris Haralambous Papa Loizou v. Kornelia Themistokleous*, Vol. 22, C.L.R. 177, το Εφετείο επεσήμανε ότι ενυπάρχει στοιχείο αντινομίας στην ταυτόχρονη διεκδίκηση ιδιοκτησίας λόγω λάθους στα κτηματολογικά βιβλία και για εχθρική κατοχή. Ο παραμερισμός λάθους στα κτηματολογικά βιβλία σκοπεύει στην αποκατάσταση της δεδομένης ιδιοκτησίας που δικαιολογούν τα ίδια τα κτηματολογικά μητρώα ενώ η διεκδίκηση διατάγματος ιδιοκτησίας λόγω εχθρικής κατοχής έχει ως λόγο τη μεταβολή των κτηματολογικών στοιχείων. Στην *Papa Loizou* (ανωτέρω), όπως και στην πρόσφατη απόφασή μας *Φιλίππου ν. Στυλιανού* - (1992) 1 Α.Α.Δ. 448, το Εφετείο αποφάνθηκε ότι η διόρθωση λάθους στα κτηματολογικά μητρώα μπορεί να επιδιωχθεί μόνο μέσω της διαδικασίας που προβλέπεται από το άρθρο 61 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου - Κεφ. 224. Το θέμα δε θα μας απασχολήσει άλλο γιατί στην προκείμενη περίπτωση η μαρτυρία περιστράφηκε, κατά κύριο λόγο, γύρω από την απόκτηση δικαιώματος ιδιοκτησίας λόγω εχθρικής κατοχής, που αποτέλεσε και το αντικείμενο των ευρημάτων του Δικαστηρίου.

10

15

20

25

Ενώπιον του Δικαστηρίου κατατέθηκε μαρτυρία εκ μέρους της ενάγουσας και γηραιού συγχωριανού της, γεωργοκτηνοτρόφου το επάγγελμα, η οποία έτεινε να υποστηρίξει τους ισχυρισμούς για εχθρική κατοχή του κτήματος και μαρτυρία περί του αντιθέτου από τους εναγομένους. Η εγγραφή του κτήματος επ' ονόματι των εναγομένων βασίστηκε, όπως κατέδειξε η μαρτυρία, σε πιστοποιητικό των Χωριτικών Αρχών, με το οποίο βεβαιωνόταν ότι η εφεσίβλητη Φωτού Νικόλα Χ" Λοϊζή είχε αδιαφιλονίκητη κατοχή του κτήματος για περισσότερα από 40 χρόνια. Τα κρίσιμα ευρήματα του Δικαστηρίου περιέχονται στις δυο προτελευταίες παραγράφους της απόφασης και έχουν ως

30

35

εξής :

"Η όλη μαρτυρία της ενάγουσας σε σύγκρισιν με την μαρτυρίαν "των εναγομένων μειονεκτεί και είναι μη ικανοποιητική κατά "την κρίσιν του Δικαστηρίου.

- 5 "Η εγγραφή επ' ονόματι της εναγομένης Νο. 1 του επιδίκου "κτήματος έγινε συμφώνως της μαρτυρίας του κτηματολογικού "υπαλλήλου συμφώνως πιστοποιητικού εκδοθέντος υπό του "προέδρου και μελών της χωρητικής αρχής βλέπε τεκμήριον 1. "Τα πρόσωπα αυτά
- 10 το Δικαστήριο θεωρεί πλέον αξιόπιστα και "ότι είναι εις θέσιν να γνωρίζουν καλύτερα ποιος ήτο ο "δικαιούχος ή δικαιούχοι του επίδικου κτήματος από την "ενάγουσαν και τον μάρτυρα της και/ή μαρτυρία αυτών πλέον "ασφαλής και ικανοποιητική και αξιόπιστη."
- 15 Ο δικηγόρος του εφεσείοντα υπέβαλε ότι τα ευρήματα του δικαστηρίου είναι καταφανώς λανθασμένα επειδή βασίζονται σε εξ ακοής μαρτυρία, και συνεπώς απαράδεκτα αποδεικτικά στοιχεία. Τα πιστοποιητικά των Χωριτικών Αρχών σχετίζονται με διαδικασίες του κτηματολογίου στο
- 20 πλαίσιο των οποίων παρέχονται και αξιολογούνται. Δεν τεκμηριώνουν αφεντών δικαιώματα ιδιοκτησίας ούτε αποτελούν υποκατάστατο για την απόδειξη με προφορική μαρτυρία γεγονότων σχετικά με την ιδιοκτησία κτήματος (βλ. *Abraham Hassidof v. Paul Antoine-Aristide Santi and*
- 25 *Others* (1970) 1 C.L.R. 220). Η αποδεικτική αξία του πιστοποιητικού έγκειτο αποκλειστικά στην ύπαρξή του. Δεν αποτελούσε μαρτυρία της αλήθειας του περιεχομένου του, ο δε χαρακτηρισμός των προσώπων που το είχαν εκδόσει ως "αξιόπιστα", παρόλο που το Δικαστήριο δεν είχε την
- 30 ευκαιρία να τα ακούσει, δε μπορεί παρά να χαρακτηριστεί ως αυθαίρετος.

- Ο δικηγόρος των εφεισιβλήτων ορθά αναγνώρισε ότι η πρόσδοση αποδεικτικής αξίας στο πιστοποιητικό των Χωριτικών Αρχών ήταν σφάλμα. Υποστήριξε όμως ότι η
- 35 απόφαση διασώζεται με το διαχωρισμό του περιεχομένου της πρώτης παραγράφου των ευρημάτων του Δικαστη-

ρίου, από τη δεύτερη. Ως θέμα λογικής συνέπειας, το περιεχόμενο των δυο παραγράφων είναι αλληλένδετο. Στη δεύτερη παράγραφο, εξηγούνται οι λόγοι για τους οποίους η μαρτυρία που κατατέθηκε από τους ενάγοντες μειονεκτούσε και κρίθηκε μη ικανοποιητική. Αν η δεύτερη 5 παράγραφος αποσυνδεόταν από την πρώτη, αυτή θα παρέμενε μετέωρη λόγω ολοσχερούς έλλειψης αιτιολογίας. Είναι πρόδηλο ότι η δεύτερη παράγραφος παρέχει την αιτιολογία για τα ευρήματα που γίνονται στην πρώτη και συναρτάται με αυτά. Αλλά και ανεξάρτητα από την αιτιώ- 10 δη συνάφεια μεταξύ των δυο, η δεύτερη παράγραφος αποτελεί τη βάση για τα ευρήματα και συμπεράσματα του δικαστηρίου.

Καταλήγουμε ότι τα ευρήματα του δικαστηρίου στηρίζονται σε απαράδεκτη μαρτυρία, διαπίστωση που εκθεμε- 15 λιώνει την ετυμηγορία του και την καθιστά υποκείμενη σε παραμερισμό τον οποίο θα διατάξουμε.

Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα. Η πρωτόδικη απόφαση παραμερίζεται και διατάσσεται η επανεκδίκαση της αγωγής από άλλο δικαστή. Τα έξοδα της πρώτης δίκης θα ακο- 20 λουθήσουν το αποτέλεσμα της δεύτερης δίκης.

Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα.