

14 Ιουνίου, 1993

[ΠΙΚΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΑΝΔΡΕΑΣ ΚΩΣΤΑ ΛΑΜΠΡΟΥ,

Εφεσείων,

v.

ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΜΙΧΑΗΛ ΠΑΡΑΣΧΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

Εφεσιβλήτων,

(Πολιτική Έφεση Αρ. 8077)

---

Σύμβαση — Ερμηνεία όρων σύμβασης — Σκοπός είναι η ανεύρεση της πρόθεσης των συμβαλλομένων, όπως μπορεί να συναχθεί από το κείμενο, κοιταγμένο στο σύνολό του.

5 Σύμβαση για πώληση γης — Περιγραφή του πωλούμενου τμήματος κτήματος σαν όλο το μέρος το βρισκόμενο βορειότερα της γενομένης απαλλοτριώσης — Το αρχικό σχέδιο απαλλοτριώσης για κατασκευή δρόμου τροποποιήθηκε αργότερα, διότι ο δρόμος κατασκευάστηκε σε διαφορετικό μέρος από το αρχικό — Κατά πόσο το πωλούμενο κτίμα περιλάμβανε επιπρόσθετη λωρίδα γης 800 τετραγωνικών ποδών περίπου που προέκυπτε επιπρόσθετα στο βόρειο τμήμα του κτήματος.

10 Σύμβαση — Ερμηνεία όρων σύμβασης — Επισύναψη τοπογραφικού σχεδίου σε σύμβαση πώλησης γης με αναφορά ότι αποτελεί μέρος της συμφωνίας — Το τοπογραφικό σχέδιο καθίσταται μέρος της σύμβασης, η οποία πρέπει να ερμηνεύεται και με αναφορά στο σχέδιο.

15 Μέρος του κτήματος των εφεσιβλήτων στο Παραλίμνι απαλλοτριώθηκε για την κατασκευή δημόσιου δρόμου. Η κατεύθυνση του δρόμου ήταν τέτοια ώστε να μοιράσει το κτίμα σε δύο. Όταν κατασκευάστηκε ο δρόμος διαπιστώθηκε ότι είχε τοποθετηθεί ελαφρά νοτιότερα από ότι προέβλεπαν τα σχέδια και έτσι η απαλλοτριώση τροποποιήθηκε για να συνάδει με την κατάσταση επί του εδάφους. Με έγγραφη συμφωνία ημερομηνίας 22.12.83, οι εφεσιβλήτοι πώλησαν στον εφεσείοντα "το μέρος του ανωτέρω ακινήτου το οποίο βρίσκεται στην βόρεια πλευρά του δρόμου της απαλλοτριώσης και συνορεύει προς τα τεμάχια 365 και 366. Το πωλούμενο μέρος εκτάσεως 11.900 τετραγωνι-

κών ποδών περίπου χρωματίζεται με κοκκινωπό χρώμα πάνω στο επισυναπτόμενο τοπογραφικό σχέδιο". Κατά την ημερομηνία σύναψης της συμφωνίας ο δρόμος με την λανθασμένη χάραξη είχε κατασκευασθεί, αλλά η δεύτερη απαλλοτρίωση για διόρθωση της κατάστασης έγινε λίγους μήνες αργότερα. Με την δεύτερη απαλλοτρίωση προέκυψε μια επιπρόσθετη λωρίδα γης εμβαδού περίπου 800 τετραγωνικών ποδών, που παρεμβάλλοταν μεταξύ του δρόμου όπως κατασκευάστηκε, και του συνόρου του πωληθέντος κτήματος όπως προβλεπόταν στην αρχική απαλλοτρίωση. Το αντικείμενο της αγωγής στο πρωτόδικο Δικαστήριο ήταν κατά πόσο το πωληθέν κτήμα περιλάμβανε την εν λόγω λωρίδα ή όχι. Το πρωτόδικο Δικαστήριο έκρινε ότι το πωληθέν κτήμα έφθανε μόνο μέχρι την αρχική γραμμή απαλλοτρίωσης, ενόψει και του γεγονότος ότι το αναφερόμενο εμβαδόν των 11.900 τετραγωνικών ποδών αντιστοιχούσε με το κτήμα μέχρι την αρχική γραμμή της απαλλοτρίωσης. Κατ' έφεση, ο εφεσείων ισχυρίστηκε ότι με την παρεμβολή της λωρίδας των 800 τετραγωνικών ποδών μεταξύ του δρόμου όπως κατασκευάστηκε και του συνόρου του πωληθέντος κτήματος, καθίστατο στην πράξη αδύνατη η αξιοποίηση του με την ανέγερση καταστημάτων, διότι δεν θα υπήρχε πρόσβαση στον δρόμο, ενώ ήταν καλά γνωστό στους πωλητές ότι η πρόθεση των αγοραστών ήταν η αξιοποίηση του κτήματος.

*Αποφασίσθηκε ότι:*

- (α) Η προσπάθεια του Δικαστηρίου στην ερμηνεία μιας σύμβασης επικεντρώνεται στην ανεύρεση της πρόθεσης των συμβαλλομένων όπως αυτή μπορεί να συναχθεί από το κείμενο, κοιταγμένο στο σύνολό του.
- (β) Όπου έχει επισυναφθεί τοπογραφικό σχέδιο σε συμφωνία πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας με την πρόνοια ότι τούτο αποτελεί μέρος της συμφωνίας, τότε το τοπογραφικό καθίσταται μέρος της συμφωνίας η οποία πρέπει να ερμηνευθεί με αναφορά και στο τοπογραφικό σχέδιο. Στην προκειμένη περίπτωση το τοπογραφικό σχέδιο έδειχνε ότι όλο το τμήμα του κτήματος βόρεια του κατασκευασθέντος δρόμου αποτελούσε αντικείμενο της πώλησης. Το αναφερθέν εμβαδόν δεν είχε καθοριστική σημασία, διότι είχε προσδιορισθεί με την λέξη "περίπου". Ενόψει της γνωστής πρόθεσης του αγοραστή να αξιοποιήσει το κτήμα με ανέγερση καταστημάτων θα ήταν παράδοξο να θεωρηθεί ότι η επίδικη λωρίδα είχε εξαιρεθεί από την πώληση.

*Η έφεση επιτράπηκε με έξοδα. 40*

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

*Saab v. The Holy Monastery of Ayios Neophytos (1982) 1 C.L.R. 499*

*G.I.P. Constructions Ltd v. Assiotis (1982) 1 C.L.R. 535*

Λαζούρας ν. Σκυλλουριώτου (1992) 1 Α.Α.Δ. 168

- 5 Γεωργική Εταιρεία Δ. Γ. Φουτάς ν. Εταιρείας Βάσος, Έμποροι Γεωργικών Προϊόντων Λτδ. (1993) 1 Α.Α.Δ. 168.

### Έφεση.

- 10 Έφεση από τον εναγόμενο κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Αιμοχώστου (Χατζηχαμπής, Ε.Δ.) που δόθηκε στις 24 Φεβρουαρίου, 1990 (Αρ. Αγωγής 120/87) με την οποία το Δικαστήριο αποφάνθηκε ότι οι ενάγοντες είναι ιδιοκτήτες της επίδικης έκτασης γης.

Γ. Πιπτάτζης, για τον εφεσείοντα.

Ν. Οικονόμου, για τους εφεσίβλητους.

- 15 *Cur. adv. vult.*

ΠΙΚΗΣ, Δ.: Την απόφαση του δικαστηρίου θα δώσει ο δικαστής Σ. Νικήτας.

- 20 ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ.: Στο επίκεντρο της κρινόμενης έφεσης βρίσκεται συμφωνία πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας. Πρόκειται για γραπτή συμφωνία που έγινε μεταξύ του εφεσιβλήτου 1 και του εφεσείοντα. Αμφισβητείται έντονα η ορθότητα της ερμηνείας που έδωσε ο πρωτόδικος δικαστής στον όρο που περιγράφει το πωλούμενο κτήμα. Από το περιεχόμενο του ξεπηγάει και η διαφορά.

- 25 Χρειάζεται μιά εισαγωγή για να δούμε πως ακριβώς παρουσιάζεται το πρόβλημα. Τα γεγονότα, όπως θα τα ιστορήσουμε, είναι κατά βάση αναντίλεκτα. Ιδιοκτήτης του κτήματος, που κείται σε αναπτυσσόμενη περιοχή του Παραλμινίου, ήταν αρχικά ο εφεσίβλητος 1 (εφεξής ο εφεσίβλητος). Το εμβαδόν του κτήματος ήταν 5 σκάλες. Στις 25/5/79 απαλλοτριώθηκε τμήμα του συνολικής έκτασης ενός προσταθιού και 1.100 τετρ. ποδιών για τη διάνοιξη δημόσιου δρόμου. Ο προσανατολισμός του ήταν τέτοιος που το κτήμα μοιράστηκε στα δύο.
- 30

Στις 22/12/83 ο εφεσίβλητος, με την προαναφερθείσα συμφωνία, πώλησε το μέρος του κτήματος που εκτείνεται βόρεια του δρόμου στον εφεσεϊόντα. Στη συμφωνία, αφού επισημαίνεται η κατάσταση του κτήματος που δημιούργησε η απαλλοτρίωση, αναφέρεται επί λέξει:

5

“(1) Ο πωλητής πωλεί στον αγοραστή και ο αγοραστής αγοράζει από τον πωλητή το μέρος του ανωτέρω ακινήτου το οποίο βρίσκεται στη βόρεια πλευρά του δρόμου της απαλλοτρίωσης και συνορεύει προς τα τεμάχια 365 και 366. Το πωλούμενο μέρος εκτάσεως 11.900 τ.π. περίπου χρωματίζεται με κοκκινωπό χρώμα πάνω στο επισυναπτόμενο τοπογραφικό σχέδιο το οποίο θα μονογραφηθεί από τους συμβαλλομένους και θα αποτελεί μέρος της συμφωνίας αυτής.”

10

Όταν πωλήθηκε το πιο πάνω τμήμα του κτήματος αποτελούσε ακόμη, όπως οι συμβληθέντες αναγνωρίζουν στον όρο 3 της συμφωνίας, μέρος του ευρύτερου αρχικού τεμαχίου του εφεσιβλήτου που έφερε τον αρ. 437. Με τον ίδιο όμως όρο ο πωλητής ανέλαβε, επί ποινή ακυρότητας της συμφωνίας, να φροντίσει να διαιρευθεί τούτο ή εν πάση περιπτώσει να μεταβιβαστεί στον εφεσεϊόντα σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης. Διευκρινίζεται ότι εφαρμόστηκαν οι πρόνοιες του περί Μεταβιβάσεως Ακινήτων (Προσωρινά Διατάξεις) Νόμου του 1975 (αρ. 55/75) όπως τροποποιήθηκε, ειπείδη τα κτηματολογικά βιβλία, που αφορούν την περιοχή στην οποία κείται το ακίνητο, δεν βρίσκονται υπό τον έλεγχο της Δημοκρατίας. Έτσι αντί δήλωση μεταβίβασης έγινε δεκτή κατάθεση δήλωσης σύμβασης και εκδόθηκε σχετικό πιστοποιητικό εγγραφής της σύμβασης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 7.

15

20

25

Ας δούμε τώρα εγγύτερα το θέμα της απαλλοτρίωσης. Υπήρξε η γενεσιουργός αιτία του δικαστικού αγώνα. Το διάταγμα απαλλοτρίωσης εκδόθηκε στις 25/5/79 (Α.Δ.Π. 459). Το απαλλοτριωθέν φαίνεται σε τοπογραφικό σχέδιο. Ακολούθησε δεύτερη απαλλοτρίωση. Με την Α.Δ.Π. 538 ημερ. 13/4/84 δόθηκε νέα γνωστοποίηση ενώ ταυτόχρονα με άλλο διάταγμα της ίδιας ημερομηνίας ανακλήθηκε μέρος της πρώτης απαλλοτρίωσης όπως περιγράφεται στον πίνακα του διατάγματος αυτού. Το επακόλουθο ήταν να καταστεί περιττή και αχρείαστη λωρίδα γης, που έχει τη μορφή σφήνας, συνολικού εμβαδού 800 τ.π. Η έκταση αυτή, που δεν χρησιμοποιήθηκε, είναι στα βόρεια του δρόμου. Παρεμβάλλεται δε μεταξύ του δρόμου που έγινε και του κτήματος που πωλήθηκε στον εφεσεϊόντα του οποίου αποτελεί φυσική συνέχεια όπως μπορεί να εξακριβωθεί από ένα βλέμμα στο σχέδιο-τεκμήριο. Η νέα απαλλο-

30

35

40

τρίωση ολοκληρώθηκε με τη δημοσίευση του σχετικού διατάγματος στις 27/7/84.

5 Φαίνεται ότι η πορεία αυτή υπαγορεύθηκε από το γεγονός ότι έγινε λανθασμένη χάραξη. Άγνωστο και στις δύο πλευρές, όπως συμπέρανε ο πρωτόδικος δικαστής, ο δρόμος κατασκευάστηκε νοτιότερα της έκτασης που οριοθετήσε η απαλλοτριώση. Έτσι τον αχρησιμοποίητο χώρο των 800 τετρ. ποδιών, που εξαιρέθηκε, διεκδίκησαν με την αγωγή τους οι εφεσείβλητοι. Προβάλλοντας τον ισχυρισμό ότι αυτός δεν καλύπτεται από τον τίτλο εγγραφής του 10 εφεσεύοντα και ότι τούτο ήταν το αληθινό νόημα της δικαιοπρακτικής ρύθμισης στην οποία προέβησαν.

15 Η αντίπαλη θέση, όπως την ανέπτυξε ο δικηγόρος του εφεσεύοντα στο κατώτερο δικαστήριο και ενώπιον μας, είναι ότι ο εφεσεύων αγόρασε όλο το βορεινό μέρος πέρα από το δρόμο όπως είναι χρωματισμένο στο σχέδιο που επισυνάφθηκε στη σύμβαση. Μάλιστα δεν θα ήταν δυνατή η ανάπτυξη του με την ανέγερση 6 καταστημάτων, για τα οποία ο εφεσεύων εξασφάλισε άδεια, αν το ακίνητο δεν είχε πρόσοψη στο δημόσιο δρόμο που δημιουργήθηκε από την απαλλοτριώση.

20 Η πρωτόδικη απόφαση επισήμανε ότι οι ερμηνευτικές προσπάθειες του δικαστηρίου στη δοσμένη περίπτωση έπρεπε να επικεντρωθούν στην ανεύρεση της πρόθεσης των συμβαλλομένων όπως μπορεί να συναχθεί από το κείμενο, κοιταγμένο στο σύνολο του. Ασφαλώς η άποψη αυτή βρίσκει έρεισμα στη νομολογία και αποτελεί ορθή καθοδήγηση στην αντίκρουση του θέματος: *Saab & Another v. The Holy Monastery of Ayios Neophytos* (1982) 1 C.L.R. 499, G.I.P. 25 *Constructions Ltd. v. Assiotis* (1982) 1 C.L.R. 535, *Θεολόγος Λαζούρας ν. Κωνσταντίας Σκυλλουριώτου* (1992) 1 Α.Α.Δ. 168 *Γεωργική Εταιρεία Δ. Γ. Φοντάς ν. Εταιρείας Βάσος, Έμποροι Γεωργικών Προϊόντων Ατδ.* (1993) 1 Α.Α.Δ. 168. 30

Ο πρωτόδικος δικαστής προέβη στα εξής πρωτογενή ευρήματα: ότι ο δρόμος κατασκευάστηκε πριν από τον καταρτισμό της συμφωνίας· ότι πράγματι η “εντύπωση”, όπως αναφέρει, και των δύο συμβαλλομένων ήταν ότι πωλήθηκε το τμήμα του 437 βόρεια του 35 δρόμου· ότι οι διάδικοι έμειναν με την “κοινή και λανθασμένη εντύπωση” (σύμφωνα πάλιν με την έκφραση που χρησιμοποιήθηκε) ότι ο δρόμος ταυτιζόταν με τη γραμμή απαλλοτριώσεως· και ότι ευθύς αμέσως μετά την υπογραφή της συμφωνίας παραδόθηκε η κατοχή όλου του κτήματος βόρεια του δρόμου στον εφεσεύοντα. Ας 40 σημειωθεί εδώ ότι σύμφωνα με την παράγραφο 4 της συμφωνίας ο εφεσεύων απέκτησε άμεσο δικαίωμα κατοχής του πωλουμένου ενώ

ο εφεισίβλητος υποσχέθηκε τη συνδρομή του σε κάθε απαιτούμενη ενέργεια για τη χρήση ή αξιοποίηση του.

Παρά τα πιο πάνω ευρήματα ο πρωτόδικος δικαστής κατέληξε ότι το πωληθέν κτήμα έφτανε μόνο μέχρι τη γραμμή της παλιάς απαλλοτριώσης, Α-Β στο σχέδιο, τεκμ. 1, χωρίς να περιλαμβάνει την επίδικη λωρίδα που, όπως προεκτέθηκε, είχε προκύψει μετά τη νέα απαλλοτριώση και την ανάκληση. Συναφώς το πρωτόδικο δικαστήριο αναφέρει ότι "η πρόθεση τους, όπως είχε εκφραστεί στη συμφωνία, ήταν η αγοραπωλησία του μέρους που καθορίζεται από τη γραμμή απαλλοτριώσης". -

Το δικαστήριο, όπως ρητά αναφέρει στην απόφασή του, επηρεάστηκε από τη δήλωση στη συμφωνία ότι το πωληθέν είχε προέλθει από την απαλλοτριώση ενώ στην επίμαχη παράγραφο συσχετίζεται με την απαλλοτριώση. Στη διαμόρφωση της απόφασής του δικαστηρίου συντέλεσε επίσης και το ότι προσδιορίζεται το εμβαδόν του σε 11.900 τ.π. που αντιστοιχεί προς το εμβαδόν της αρχικής απαλλοτριώσης (γράμματα Α-Β στο τεκμ. 1). Περαιτέρω ο πρωτόδικος δικαστής έκαμε τη σκέψη πως θα ήταν παράλογο να περιλαμβάνει η συμφωνία και την επίδικη έκταση που ήταν υπό απαλλοτριώση κατά το χρόνο σύναψης της συμφωνίας και η οποία δεν είχε ακόμη ολοκληρωθεί.

Τελικά οι εφεισίβλητοι κέρδισαν την υπόθεσή τους. Το δικαστήριο εξέδωσε απόφαση αναγνωριστική των δικαιωμάτων κυριότητας τους στη διαφιλονικούμενη λωρίδα γης και τους επιδίκασε το ποσό της μιάς λίρας σαν ονομαστική αποζημίωση για την παράνομη επέμβαση του εφεισίβλητου σε αυτή.

Η ορθή αναφορά του πρωτόδικου δικαστή στις ερμηνευτικές αρχές δεν ολοκληρώθηκε με τη σωστή υπαγωγή των δεδομένων της υπόθεσης σε αυτές. Εν πρώτοις διακρίνουμε κάποια αντιφατικότητα μεταξύ των ευρημάτων της απόφασης και του τελικού συμπεράσματος της. Η αληθινή βούληση των προσώπων που κατάρτισαν τη συμφωνία ήταν να πωληθεί ολόκληρο το κομμάτι που δημιουργήθηκε βόρεια του δρόμου. Αυτό είναι άλλωστε εκείνο που διαπιστώνει ουσιαστικά το πρωτόδικο δικαστήριο. Η συνάρτηση του θέματος και τελικά η ταύτιση του με τις λεπτομέρειες της απαλλοτριώσης και της εκ των υστέρων αναπάντεχης μεταβολής των συνθηκών έρχεται σε αντίθεση με τις διαπιστωθείσες προθέσεις των μερών.

Το σχέδιο που υπογράφηκε από τους διαδίκους χρωματίζει ολόκληρο το βόρειο τμήμα. Αναφορικά με τη νομική σημασία του

σχεδίου που ενσωματώνεται σε σύμβαση αναφέρει ο Odger's Construction of Deeds and Statutes, 5η έκδοση, σελ. 181:

“If the plan is incorporated by reference into the deed, it becomes part of the deed and must be construed together with the deed itself.”

- 5 Θα αποτελούσε παραδοξότητα να εξαιρεθεί από τη ρύθμιση της συμφωνίας μιά τέτοιας έκτασης και μορφής λωρίδα γης όταν μάλιστα θα μπορούσε να δημιουργήσει και προβλήματα στην εκμετάλλευση της περιουσίας. Φυσικά ούτε για τον πωλητή η διατήρηση της ιδιοκτησίας της θα είχε νόημα. Αν πράγματι αυτή ήταν η πρόθεση θα ανέμενε κανείς κάποια επιφύλαξη διατυπωμένη στη συμφωνία. Η μνεία της έκτασης του πωλούμενου (11.900 τ.π.) συνοδεύθηκε από τη λέξη “περίπου” και επομένως το στοιχείο αυτό δεν μπορεί να έχει αποφασιστική σημασία.

- 15 Το σχέδιο και οι λέξεις που χρησιμοποιήθηκαν είναι καθαρές. Και αποδίδουν από μόνες τους αυτό που ήθελαν οι διάδικοι όταν κατάρτισαν τη συμφωνία τους. Δεν υπάρχει έδαφος για την ερμηνεία που τους απέδωσε ο πρωτόδικος δικαστής χωρίς την αλλοίωση των όρων της συμφωνίας πράγμα που προσκρούει στις αρχές που διέπουν την ερμηνεία των δικαιοπραξιών.

- 20 Επομένως η έφεση γίνεται δεκτή με έξοδα. Η πρωτόδικη απόφαση παραμερίζεται. Η αγωγή απορρίπτεται με έξοδα.

*Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα. Η αγωγή απορρίπτεται με έξοδα.*