

18 Νοεμβρίου, 1993

[ΠΙΚΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΑΝΔΡΕΑΣ ΜΙΧΑΗΛ ΑΠΑΙΣΙΩΤΗ ΚΑΙ ΑΛΛΗ,

Εφεσείοντες-ενάγοντες,

v.

ΣΤΑΣΟΥΛΛΑΣ ΡΑΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΗΣ,

*Εφεσιβλήτων-Εναγομένων.**(Πολιτική Έφεση Αρ. 8133)*

- Ειδική εκτέλεση — Σύμβαση για διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας, που αργότερα περιήλθε στην κυριότητα των διαδόχων εν τίτλω των συμβληθέντων δυνάμει δωρεάς — Κατά πόσο είναι δυνατή η έκδοση διαταγής ειδικής εκτέλεσης σύμβασης εναντίον προσώπου που δεν είναι συμβαλλόμενο μέρος στη σύμβαση — Μπορεί να εκδοθεί τέτοια διαταγή εάν ο τρίτος απόκτησε την περιουσία είτε δια δωρεάς είτε γενικότερα εν γνώσει της ύπαρξης της σύμβασης και των υποχρεώσεων που περιέχει — Άρθρο 76 του περί Συμβάσεων Νόμου, Κεφ.149 — Πρέπει να διαβάζεται υπό το πρίσμα των αρχών της επιείκειας που διέπουν το θέμα της ειδικής εκτέλεσης. 5
- Ειδική εκτέλεση σύμβασης — Άρθρο 76 του περί Συμβάσεων Νόμου, Κεφ.149 — Εισάγει υπό τους όρους που θέτει τις αρχές του Αγγλικού δικαίου της επιείκειας και πρέπει να διαβάζεται υπό το πρίσμα των αρχών της επιείκειας — Διακριτική ευχέρεια του Δικαστηρίου — Ασκείται με βάση όλα τα περιστατικά της υπόθεσης, από τα οποία ο χρόνος είναι ένα σχετικό περιστατικό, που σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί να υποδηλώνει εγκατάλειψη του δικαιώματος ή να καθιστά ανεπιεική την έκδοση διαταγής για ειδική εκτέλεση — Στην προκειμένη περίπτωση, δεν συνέβαινε κάτι τέτοιο, παρά την πάροδο 33 ετών από την σύναψη της σύμβασης. 15
- Δικαιοδοσία Δικαστηρίων — Σύμβαση για διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας — Το Επαρχιακό Δικαστήριο έχει δικαιοδοσία να διατάξει την ειδική εκτέλεση τέτοιας σύμβασης, αλλά δεν έχει δικαιοδοσία να διατάξει τον Διευθυντή του Κτηματολογίου να διαιρέσει την ιδιοκτησία σύμφωνα με τη σύμβαση. 20
- Δικαιοδοσία Δικαστηρίων — Σύμβαση για διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας — Το Επαρχιακό Δικαστήριο έχει δικαιοδοσία να διατάξει την ειδική εκτέλεση τέτοιας σύμβασης, αλλά δεν έχει δικαιοδοσία να διατάξει τον Διευθυντή του Κτηματολογίου να διαιρέσει την ιδιοκτησία σύμφωνα με τη σύμβαση. 25

Διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας — Υποχρεωτική και συναυνετική — Στην περίπτωση της συναυνετικής διαίρεσης, νοουμένου ότι κατά τα άλλα η διαίρεση είναι δυνατή σύμφωνα με τον Νόμο, δεν τίθεται ζήτημα διακριτικής εξουσίας του Διευθυντή του Κτηματολογίου ως προς τον τρόπο της διαίρεσης.

5

Σύμβαση, που δηλώνεται στο Δικαστήριο και καθίσταται “κανών του Δικαστηρίου” — Δεν παύει από του να είναι απλή σύμβαση — Δεν μετατρέπεται σε δικαστική απόφαση.

10

Η εφεσίβλητη 2 και ο Νεόφυτος Έρημος ήσαν εγγεγραμμένοι εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτήτες του οικοπέδου με αριθμό εγγραφής 36719 στην Λεμεσό, κατά 4/10 και 6/10 αντίστοιχα. Με αγωγή της το 1960 η εφεσίβλητη 2 ισχυρίσθηκε ότι στην πραγματικότητα το μερίδιο της στο οικοπέδο ήταν μεγαλύτερο από τα 4/10 και ζητούσε σειρά θεραπειών για να διασφαλίσει τα δικαιώματά της. Στις 24.1.61 οι τότε διάδικοι υπόγραψαν σύμβαση με την οποία ο Νεόφυτος Έρημος ουσιαστικά παραδέχθηκε τις αξιώσεις της εφεσίβλητης 2. Η εν λόγω σύμβαση υπογράφηκε από τους τότε διαδίκους και κατατέθηκε στο Δικαστήριο στην πιο πάνω αγωγή, και δηλώθηκε ότι είχε καταστεί “κανών του Δικαστηρίου”, η δε αγωγή αποσύρθηκε και απορρίφθηκε ως διευθετηθείσα εξωδίκως. Έκτοτε, παρά το γεγονός ότι στην πράξη το οικοπέδο κατεχόταν ξεχωριστά από τους δύο συνιδιοκτήτες με διαφορετικό ποσοστό του συνόλου του εμβαδού του από ότι ήσαν τα εγγεγραμμένα τους μερίδια, το οικοπέδο κτηματολογικά παρέμεινε εγγεγραμμένο σαν ένα αδιαίρετο τεμάχιο. Το 1964 ο Νεόφυτος Έρημος δώρισε το μερίδιο του στην κόρη του εφεσείουσα 2, η οποία το 1968 δώρισε το μισό του μεριδίου της (3/10) στον σύζυγό της εφεσειόντα 1. Το 1975 η εφεσίβλητη 2 δώρισε το μισό της μεριδίου (2/10) στην κόρη της εφεσίβλητη 1. Το 1975 επίσης οι διάδικοι είχαν υποβάλει κοινή αίτηση για διαχωρισμό του οικοπέδου, η οποία όμως δεν υλοποιήθηκε διότι ο Δήμος Λεμεσού δεν ενέκρινε την αίτηση. Το 1987 οι εφεσίβλητοι αξίωσαν με αγωγή εναντίον των εφεσειόντων την ειδική εκτέλεση της σύμβασης του 1961. Οι εφεσειόντες, αν και παραδέχθηκαν ουσιαστικά τα γεγονότα που συνέθεταν την αξίωση των εφεσιβλήτων, ισχυρίσθηκαν ότι η σύμβαση του 1961 δεν μπορούσε να εφαρμοσθεί με διαταγή ειδικής εκτέλεσης εναντίον τους, διότι δεν ήσαν συμβαλλόμενα μέρη και δεν είχαν υπογράψει την σύμβαση, όπως ρητά προνοεί το άρθρο 76 του περί Συμβάσεων Νόμου, Κεφ.149. Το πρωτόδικο Δικαστήριο έκρινε ότι η διαταγή ειδικής εκτέλεσης μπορούσε να εκδοθεί εναντίον των εφεσειόντων, είτε διότι με την υπογραφή της αίτησης του 1975 για διαχωρισμό οι εφεσειόντες είχαν αναγνωρίσει την σύμβαση και συμφωνήσει να δεσμευούνται απο αυτή, είτε διότι η σύμβαση είχε καταστεί κανόνας του Δικαστηρίου που ήταν δεσμευτικός για τους διαδίκους διότι βασιζόταν σε απόφαση in personam ή inter partes οι δε διάδικοι ήσαν διάδοχοι (privies) των συμ-

30

35

40

βληθέντων μερών στην σύμβαση του 1961. Κατ' έφεση, οι εφεσεύοντες επανάλαβαν τον πιο πάνω ισχυρισμό τους και επιπλέον ισχυρίστηκαν, για πρώτη φορά, ότι λόγω της μεγάλης παρόδου του χρόνου από το 1961, το Δικαστήριο δεν έπρεπε να είχε εκδώσει το διάταγμα ειδικής εκτέλεσης. (Εγέρθηκε επιπλέον στο Εφετείο θέμα ασάφειας της σύμβασης του 1961 σχετικά με την ακριβή γραμμή του διαχωρισμού, που όμως απορρίφθηκε σαν αβάσιμο από το Εφετείο).

5

Αποφασίσθηκε ότι:

- --- --- (α) Το άρθρο 76 του περί Συμβάσεων Νόμου, Κεφ.149, εισάγει, υπό τους όρους που θέτει, τις αρχές του Αγγλικού δικαίου της επιείκειας ως προς την ειδική εκτέλεση των συμβάσεων, εκτός από αυτές που αφορούν σε πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας, που διέπονται από άλλη νομοθεσία. Η προϋπόθεση του άρθρου 76 ως προς την ανάγκη υπογραφής της σύμβασης από τον συμβαλλόμενο που φέρει το βάρος της, πρέπει να διαβάζεται υπό το πρίσμα των αρχών της επιείκειας που διέπουν το θέμα της ειδικής εκτέλεσης των συμβάσεων.
- (β) Η θεραπεία της ειδικής εκτέλεσης είναι προσωπική και, σαν θέμα γενικής αρχής, πρόσωπο ξένο προς την σύμβαση δεν μπορεί να συνενωθεί ως εναγόμενος σε αγωγή για εκτέλεσή της. Είναι όμως θεμελιωμένο πως όταν τρίτος, ξένος προς την σύμβαση, αποκτά την περιουσία που ήταν αντικείμενο της σύμβασης είτε δια δωρεάς είτε γενικότερα εν γνώσει της σύμβασης που περιέχει ανάληψη υποχρέωσης μεταβίβασης της περιουσίας από τον ένα συμβαλλόμενο στον άλλο, μπορεί να διαταχθεί να την μεταβιβάσει στον δικαιούχο δυνάμει της σύμβασης. Δεν υπόκειται σε τέτοια διαταγή αν αγόρασε την περιουσία χωρίς γνώση της σύμβασης.
- (γ) Στη προκειμένη περίπτωση, υπήρχε πληθώρα μαρτυρίας ότι οι εφεσεύοντες γνώριζαν για την ύπαρξη και το περιεχόμενο της σύμβασης όταν η ιδιοκτησία ενεγράφη στο όνομα τους δυνάμει δωρεάς, και κατά συνέπεια, μπορούσε να εκδοθεί διάταγμα ειδικής εκτέλεσης εναντίον τους. Γι' αυτό, ορθά το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε εκδώσει διάταγμα ειδικής εκτέλεσης, όχι όμως για τους λόγους που αυτό εξέθεσε, διότι η αγωγή είχε βασισθεί αποκλειστικά στην σύμβαση του 1961.
- (δ) Το ότι μια σύμβαση δηλώνεται στο Δικαστήριο και καθίσταται κανόνας του Δικαστηρίου δεν μεταβάλλει τον χαρακτήρα της από σύμβαση σε δικαστική απόφαση. Και γι' αυτό το λόγο η απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου είχε βασισθεί σε λανθασμένη αρχή για την έκδοση του διατάγματος ειδικής εκτέλεσης.

10

15

20

25

30

35

- (ε) Η διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας γίνεται από τον Διευθυντή του Κτηματολογίου είτε μετά από συναινετική αίτηση όλων των συνιδιοκτητών είτε μετά από μονομερή αίτηση κάποιων από αυτούς. Στην περίπτωση της συναινετικής αίτησης, νοουμένου ότι κατά τα άλλα η διαίρεση είναι δυνατή κατά τον Νόμο, δεν τίθεται ζήτημα διακριτικής εξουσίας του Διευθυντή ως προς τον τρόπο της διαίρεσης.
- 5
- (στ) Το ζήτημα της διαίρεσης ακίνητης ιδιοκτησίας, και ιδιαίτερα οικοπέδων, διέπεται από τον Νόμο, που θέτει διάφορους περιορισμούς και προϋποθέσεις για την επίτευξη της διαίρεσης. Αρμόδιος για να κρίνει αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις αυτές είναι ο Διευθυντής του Κτηματολογίου. Κατά συνέπεια, το Επαρχιακό Δικαστήριο δεν είχε δικαιοδοσία να εκδώσει την διαταγή τροποποίησης των τίτλων των διαδίκων ούτως ώστε να υλοποιηθεί η διαίρεση της ακίνητης ιδιοκτησίας τους σύμφωνα με τις πρόνοιες της σύμβασης του 1961.
- 10
- 15

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

- Georghiades v. Georghiades (1988) 1 C.L.R. 428·*
- Hadjiyiannis v. Attorney-General (1970) 1 C.L.R. 32·*
- 20 *Xenopoulos v. Makridis (1969) 1 C.L.R. 488·*
- Trifonides v. Alpan (Taki) Bros (1988) 1 C.L.R. 224·*
- Taylor v. Stibbert [1794] 2 Ves. Jun. 438·*
- Potter v. Sanders E.R. 67 p.1057 [1846] 6 Hare.1·*
- Clerides v. Vassiliades (1978) 1 C.L.R. 180·*
- 25 *Savvas v. Athanasiou (1986) 1 C.L.R. 601·*
- Savva v. Petrou (1987) 1 C.L.R. 180.*

Έφεση.

- Έφεση από τους εναγόμενους 1 και 2 κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού (Σταυρινίδης, Πρoσ. Α.Ε.Δ) που δόθηκε στις 28 Απριλίου, 1990 (Αφ. Αγωγής 4744/87) με την οποία το πρωτόδικο Δικαστήριο διέταξε την ειδική εκτέλεση σύμβασης
- 30

που κατατέθηκε στο Δικαστήριο ως επιλύουσα την διαφορά των διαδίκων.

Π. Δημοσθένους, για τους εφεσείοντες.

Φ. Ποταμίτης, για τους εφεσίβλητους.

Cur. adv. vult. 5

ΠΙΚΗΣ, Δ: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής Γ. Κωνσταντινίδης.

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ.: Το πρωτόδικο Δικαστήριο διέταξε την ειδική εκτέλεση σύμβασης. Η σύμβαση είχε κατατεθεί στο Δικαστήριο ως επιλύουσα τη διαφορά των διαδίκων. Χαρακτηρίστηκε ως κανόνας του Δικαστηρίου (rule of court) γεγονός που οδήγησε σε σύγχυση ως προς την υπόστασή της. Περιλάμβανε τη συμφωνία των μερών ως προς τα δικαιώματά τους επί συνιδιοκτήτου ακινήτου και καθόριζε τις υποχρεώσεις που ανέλαβαν προς υλοποίησή της. Ήταν σύμβαση και η περιγραφή της ως κανόνα Δικαστηρίου δεν της πρόσδιε άλλη διάσταση. (Βλ. *Georghiades v. Georghiades* (1988) 1 C.L.R. 428). Τα ουσιαστικά ζητήματα που έχουν εγερθεί αναφέρονται (α) στο επιδεικτικό εκτέλεσης της σύμβασης που κατά τους εφεσείοντες είναι ασαφής και (β) στη δυνατότητα έκδοσης διαταγής προς ειδική εκτέλεση της σύμβασης από τους εφεσείοντες οι οποίοι δεν ήταν συμβληθέντα μέρη.

Έντοπίζεται και τρίτο ζήτημα που άπτεται της δικαιοδοσίας του Επαρχιακού Δικαστηρίου προς έκδοση διαταγής για διαίρεση του ακινήτου και ανάλογης τροποποίησης του τίτλου.

Πρέπει να πάμε 33 χρόνια πίσω. Η Αθηνά Βρυκόνη με την αγωγή της 14/14/60 υποστήριξε ότι λανθασμένα ενεγράφη ως ιδιοκτήτρια των 4/10 του οικοπέδου με αριθμό εγγραφής 36719 στη Λεμεσό. Ισχυρίστηκε πως το μεριδίό της ήταν στην πραγματικότητα μεγαλύτερο και πως, στα πλαίσια της συμφωνίας της με τον άλλο συνιδιοκτήτη, το Νεόφυτο Γ. Έρρημο, είχαν ήδη διαιρέσει το οικοπέδο σε δυο μέρη. Είχε κτίσει στο μέρος που της αναλογούσε και διεκδικούσε σειρά θεραπειών που απέβλεπαν στο να εγγραφεί ως ιδιοκτήτριά του. Στις 24 Ιανουαρίου 1961 οι τότε διάδικοι υπέγραψαν τη σύμβαση που αναφέραμε στην αρχή και η αγωγή αποσύρθηκε και απορρίφθηκε ως διευθετηθείσα εξωδίκως.

Το νόημα των συμφωνηθέντων είναι καθαρό. Συμφωνήθηκε να τεματισθεί το καθεστώς της συνιδιοκτησίας, να γίνουν τα ανα-

γκαία διαβήματα ώστε να διαιρεθεί το ακίνητο σε δυο μέρη και να εγγραφεί ο καθένας ως μόνος ιδιοκτήτης του μέρους που ήδη κατείχε. Ο ισχυρισμός για ασάφεια αναφέρεται στην “μεθοριακή γραμμή”, όπως χαρακτηρίστηκε, που χώριζε τα δυο μέρη του ακινήτου.
 5 Υποστηρίζουν οι εφεσεϊόντες πως δεν είναι δυνατό, δια μέσου της συμφωνίας, να καθοριστει από πού ακριβώς αρχίζει το τεμάχιο που θα κατέληγε στο κάθε ένα.

Λέγει η συμφωνία ως προς αυτό το σημείο.

10 “Επειδή μεταξύ των συμβαλλομένων αναφύει διαφορά σχετικώς με τα εν τη οδώ Ψυχάρη - Λεμεσού οικοπέδα των και την έκτασιν αυτών και η Αθηνά Βρυωνή ήγειρε προ του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού αγωγήν της κατά Νεοφύτου Γεωργίου Έρημου ήτις και εκρεμοδικεί.

Διά ταύτα

15 Οι συμβαλλόμενοι συνεφώνησαν δια του παρόντος συμφωνούν όπως διακανονίσουν την μεταξύ των διαφορά ως ακολούθως:

20 1. Ο Νεόφυτος Γεωργίου Έρημος παραδέχεται ότι η έκτασις του οικοπέδου της Αθηνάς Βρυωνή είναι 57 πόδια μήκους από την μεταξύ των οικοπέδων των μεθοριακήν γραμμήν ήτις χωρίζει τα ειρημένα οικοπέδα των και ουχί 4/10 του όλου οικοπέδου όπως λανθασμένως αναφέρεται επί των τίτλων ιδιοκτησίας των συμβαλλομένων.”

25 Το οικοπέδο είναι τριγωνικό. Στη μια του πλευρά βρίσκεται η οδός Παλλάδος, στην άλλη η οδός Ψυχάρη και στην τρίτη οικοπέδα τρίτων. Η αναφορά της συμφωνίας στη “διαφορά” που είχε αναφύει με κατευθείαν παραπομπή στην αγωγή που εκρεμούσε και ακόμα “στα οικοπέδα των και την έκτασιν αυτών” εισάγει στη σύμβαση το στοιχείο της επί τήπου διαίρεσης του οικοπέδου που σύμφωνα με την οπισθογράφηση του κλητηρίου εντάλματος έγινε στο
 30 πλαίσιο συμφωνίας που διελάμβανε να κατέχει η Αθηνά το εσωτερικό μέρος του οικοπέδου, δηλαδή το μέρος του προς τα οικοπέδα των τρίτων στο οποίο άλλωστε είχε ήδη κτίσει. Έτσι, η μέτρηση 57 ποδών από το σύνορο με τα οικοπέδα εκείνα, θα κατέληγε σε ό,τι χαρακτηρίστηκε ως “μεθοριακή γραμμή” ανεξάρτητα από το ότι δεν
 35 επισυνάφθηκε στη συμφωνία τοπογραφικό σχέδιο με χαραγμένη σ’ αυτό τη “μεθοριακή γραμμή”. Ο ισχυρισμός για ασάφεια δεν ευσταθεί και ο σχετικός λόγος έφεσης απορρίπτεται.

Η σύμβαση δεν υλοποιήθηκε. Το οικοπέδο εξακολουθεί να υπό-

κειται σε δικαιώματα κυριότητας κατά ιδανικά μερίδια. Κατέχεται, όμως, ως άν να είναι διαιρεμένο. Οι δυο πλευρές συνέχισαν να προσθέτουν οικοδομές, η κάθε μια στο μέρος που κατά τη σύμβαση ήταν δικό της. Πάντα με την έγγραφη συγκατάθεση της άλλης που εκδηλωνόταν με την υπογραφή των αιτήσεων για άδεια οικοδομής που υποβάλλονταν. Παρά το ότι το ιδιοκτησιακό καθεστώς διαφοροποιήθηκε στη διαδρομή του χρόνου. Το 1964 ο Ν. Έρμηος δώρισε το μερίδιο του στην κόρη του Γιωργούλλα - εφeseίουσα 2. Το 1968 η Γιωργούλλα δώρισε το μισό του μεριδίου της (3/10) στο σύζυγό της Ανδρέα Απαισιώτη - εφeseιόντα 1. Το 1975 η Αθηνά - Εφeseίβλητη 2 δώρισε το μισό της μερίδιο (2/10) στη κόρη της Στασούλα Ραγιά - Εφeseίβλητη 1.

Είναι παραδεκτό πως τα 4/10 για τα οποία είναι εγγεγραμμένη η πλευρά της Αθηνάς δεν αντιπροσωπεύουν το σύνολο των δικαιωμάτων της πάνω στο οικόπεδο. Δέχονται οι εφeseιόντες πως δικαιούνται σε περισσότερα. Μάλιστα το 1975 προσυπέγραψαν κοινή αίτηση προς το Δήμο Λεμεσού για "Άδεια Διαχωρισμού και Πιστοποιητικό Εγκρίσεως" των ακινήτων τους με κριτήριο την απόσταση των 57 ποδών από το σύνορο με τα οικόπεδα τρίτων που βρίσκονται στη βάση του τριγώνου που σχηματίζει το οικόπεδο. Η έγκριση εκείνης της αίτησης θα σήμαινε και τη λήξη του θέματος. Όμως, ο Δήμος Λεμεσού δεν ενέκρινε την αίτηση. Οι λόγοι φαίνονται στην επιστολή του της 20 Μαρτίου 1975. Αναφέρεται ότι η απόσταση των εξωτερικών τοίχων της κατοικίας από τα σύνορα του οικοπέδου είναι μικρότερη των 10 ποδών και ότι τμήμα του περιτειχίσματος στην οδό Παλλάδος έχει επέμβαση στο δημόσιο δρόμο.

Δεν φαίνεται να έγιναν άλλα διαβήματα μέχρι το 1987 όταν οι εφeseίβλητοι καταχώρισαν την αγωγή που κατέληξε στην έκδοση της προσβαλλόμενης απόφασης. Το αίτημά τους για ειδική εκτέλεση της σύμβασης του 1961 εγκρίθηκε. Οι εφeseιόντες διατάχθηκαν να κάμουν τα αναγκαία διαβήματα στο Επαρχιακό Κτηματολόγιο Λεμεσού για την τροποποίηση του τίτλου προς υλοποίηση της σύμβασης. Επιπρόσθετα, διατάχθηκε η τροποποίηση του τίτλου ανάλογα.

Έχουμε ήδη απορρίψει το λόγο έφεσης ως προς την κατ' ισχυρισμό ασάφεια της σύμβασης. Οι εφeseιόντες ισχυρίζονται πως ανεξάρτητα από όσα έχουν μεσολαβήσει και ιδιαίτερα ανεξάρτητα από το γεγονός της υποβολής της κοινής αίτησης για διαίρεση το 1975, δεν υπόκεινται σε διαταγή για ειδική εκτέλεση της σύμβασης αφού δεν ήταν συμβαλλόμενα μέρη.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε τον ισχυρισμό για δυο διαφορετικούς λόγους. Πρώτα γιατί, όπως έκρινε, με την υπογραφή της

αίτησης του 1975 για διαχωρισμό οι εναγόμενοι αναγνώρισαν τον κανόνα του Δικαστηρίου, συμφώνησαν και αναλάμβαναν δέσμευση ως προς τον τρόπο διαχωρισμού και, επομένως, εμποδίζονταν να επικαλεστούν οτιδήποτε άλλο ή να ενεργήσουν με τρόπο αντίθετο.

5 Μετά, γιατί “ο Κανόνας του Δικαστηρίου είναι δεσμευτικός για τις Ενάγουσες και τους Εναγόμενους διότι βασιίζεται σε απόφαση in personam ή inter partes έστω και αν σε αυτή τη διαδικασία εγείρεται αξίωση για τον τίτλο ακινήτου ιδιοκτησίας, η δε Ενάγουσα αρ. 1 είναι διάδοχος (privies) της Ενάγουσας 2, ενώ οι Εναγόμενοι του Νεόφυτου Έρημου που μετείχε στη διαδικασία”.

10

Αποκλειστική βάση της αγωγής ήταν η σύμβαση του 1961. Τίποτε άλλο. Η στήριξη της απόφασης και σε ό,τι περιγράφηκε ως συμφωνία που συνάφθηκε ή δέσμευση που αναλήφθηκε το 1975, ήταν εντελώς έξω από τις προτάσεις των εφεσιβλήτων. Επίσης ουδέποτε τέθηκε στις γραπτές προτάσεις ζήτημα κωλύματος οποιασδήποτε μορφής. Εν πάση περιπτώσει, δεν υπήρχαν καν οι προϋποθέσεις για τη δημιουργία κωλύματος. Ο Πρωτόδικος Δικαστής παρέπεμψε στην υπόθεση *Georghios Hadji Yiannis v. Attorney-General of the Republic* (1970) 1 C.L.R. 32. Εξηγείται στην απόφαση πως δημιουργείται κώλυμα όταν εκείνος που το επικαλείται, στηριγμένος στη ρητή ή στην εκ της συμπεριφοράς του άλλου υπόσχεση ή διαβεβαίωση, διαφοροποιεί τη θέση του προς ζημιά του. Δεν υπήρξε καν ισχυρισμός για οποιαδήποτε μορφής διαφοροποίηση της θέσης των εφεσιβλήτων μετά την αίτηση του 1975.

15

20

25 Το ζήτημα της δέσμευσης των εφεσειόντων από τη σύμβαση του 1961 είναι πió σύνθετο. Παρατηρούμε εξ αρχής πως η παραπομπή από το Πρωτόδικο Δικαστήριο σε όσα αναφέρονται στους Halsbury’s Laws of England 3η έκδοση, σελ. 196, παράγραφος 372 ως προς τη δέσμευση των διαδόχων (privies) των διαδίκων από δικαστική απόφαση δεν είχαν τη θέση τους. Οι λόγοι προκύπτουν από όσα ήδη σημειώσαμε στην αρχή. Το 1961 δεν εκδόθηκε δικαστική απόφαση αλλά συνάφθηκε σύμβαση.

30

Η σύμβαση του 1961 δεν αφορούσε σε πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας και είναι εφαρμόσιμο το άρθρο 76 του περί Συμβάσεων Νόμου Κεφ. 149. Ένας από τους όρους που θέτει το άρθρο 76 για να είναι μια σύμβαση επιδεκτική ειδικής εκτέλεσης, είναι η υπογραφή της από το μέρος που φέρει το βάρος της. Οι εφεσειόντες δεν ήταν συμβαλλόμενα μέρη και βέβαια η σύμβαση δεν φέρει την υπογραφή τους υπό τέτοια ιδιότητα.

35

40 Το άρθρο 76 εισάγει, υπό τους όρους που θέτει, τις αρχές του αγγλικού δικαίου της επιείκειας ως προς την ειδική εκτέλεση των συμ-

βάσεων. [Βλ. *Xenis Xenopoulos v. Elli Isidorou Makridi* (1969) 1 C.L.R. 488, *Georghios HadjiYiannis v. Attorney-General (ανωτέρω)*, *Trifonides v. Alpan (Taki) Bros* (1988) 1 C.L.R. 224] και συναφώς, το άρθρο 29(1)(γ) του περί Δικαστηρίων Νόμου του 1960 (Ν. 14/60). Η θεραπεία της ειδικής εκτέλεσης είναι προσωπική και ως θέμα γενικής αρχής, πρόσωπο ξένο προς τη σύμβαση δεν μπορεί να συνενωθεί ως εναγόμενος σε αγωγή προς εκτέλεσή της. Είναι όμως θεμελιωμένο πως όταν τρίτος, ξένος προς τη σύμβαση, αποκτά τη περιουσία που ήταν αντικείμενο της σύμβασης είτε δια δωρεάς είτε γενικότερα εν γνώσει της σύμβασης που περιέχει ανάληψη υποχρέωσης μεταβίβασης της περιουσίας από τον ένα συμβαλλόμενο στον άλλο, μπορεί να διαταχθεί να τη μεταβιβάσει στο δικαιούχο δυνάμει της σύμβασης. Δεν υπόκειται σε τέτοια διαταγή αν αγόρασε την περιουσία χωρίς γνώση της σύμβασης. (Βλ. *Taylor v. Stibbert* E.R. Vol. 30, p.713 [1794] 2 Ves. Jun. 438, *Potter v. Sanders* E.R. 67 p. 1057 [1846] 6 Hare. 1, Fry on Specific Performance 15η έκδοση, σελ. 90, *Halsbury's Laws of England* 4η έκδοση, Τόμος 44, σελ. 352, παράγραφος 515, *Snell's Principles of Equity* 27η έκδοση σελ. 577). Στην Ινδία το ζήτημα ρυθμίστηκε με ειδική νομοθετική πρόνοια (βλ. άρθρο 19(β) του Specific Relief Act του 1963 και το Σύγγραμμα των *Pollock and Mulla* 10η έκδοση σελ. 1008 που παραπέμπει, μεταξύ άλλων, στην υπόθεση *Potter v. Sanders* (ανωτέρω).

Η προϋπόθεση του άρθρου 76 ως προς την ανάγκη υπογραφής της σύμβασης από το συμβαλλόμενο που φέρει το βάρος της, πρέπει να διαβάζεται υπό το πρίσμα των αρχών της επιείκειας που διέπουν το θέμα. Δεν εννοεί το άρθρο πως για να διαταχθεί κάποιος να εκτελέσει σύμβαση θα πρέπει να την έχει υπογράψει ο ίδιος. Αναφέρεται σε σύμβαση επιδεκτική ειδικής εκτέλεσης (capable of being specifically enforced) χωρίς να αποσκοπεί στη διαφοροποίηση των γενικών αρχών ως προς τα πρόσωπα που υπόκεινται σε διαταγή για ειδική εκτέλεση. Η επίδικη σύμβαση είναι επιδεκτική ειδικής εκτέλεσης γιατί συντρέχουν όλες οι προϋποθέσεις του άρθρου 76, μεταξύ των οποίων και η προϋπόθεση της υπογραφής της από το συμβαλλόμενο που έφερε το βάρος της, δηλαδή από το Νεόφυτο Γ. Έρημο. Οι εφεσείοντες δεν αγόρασαν το οικόπεδο. Ήταν δωρεοδόχοι. Ακόμα, όπως βρήκε το πρωτόδικο Δικαστήριο και υπάρχει ισχυρή μαρτυρία γι' αυτό, γνώριζαν την ύπαρξη της σύμβασης και τους όρους που περιείχε. Κάτω από τις συνθήκες της παρούσας υπόθεσης, η αλλαγή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος δεν κατέστρεψε τη δυνατότητα ειδικής εκτέλεσης της σύμβασης.

Πρωτοδικώς είχε τεθεί ζήτημα ως προς τη νομιμοποίηση της κόρης της Αθηνάς, δηλαδή της εφεσίβλητης 1, να διεκδικεί η ίδια θεραπεία. Δεν έχει εγερθεί τέτοιο θέμα με τους λόγους έφεσης, το σχετικό μέρος της απόφασης δεν αποτέλεσε αντικείμενο συζήτησης

ενώπιόν μας και δεν θα ασχοληθούμε με αυτό.

5 Οι εφεσείοντες υποστήριξαν πως, ανεξάρτητα από οτιδήποτε άλλο, είναι αργά πια για τις εφεσίβλητες να διεκδικούν ειδική εκτέλεση της σύμβασης. Παρήλθαν δεκαετίες από την υπογραφή της και η παράλειψή τους να ασκήσουν αγωγή ενωρίτερα αποκαλύπτει εγκατάλειψη του δικαιώματος που ενδεχομένως είχε αποκτηθεί. Παρέπεμψαν συναφώς στην υπόθεση **Georghios HadjiGiannis v. Attorney General** (ανωτέρω) και στους **Halsbury's Laws of England** 3η έκδοση, Τόμος 36 σελ. 324 παράγραφος 470.

10 Η εξουσία για έκδοση διαταγής για ειδική εκτέλεση είναι διακριτική. Το ίδιο το άρθρο 76 θέτει ως όρο για την έκδοσή της την ικανοποίηση του Δικαστηρίου ότι, λαμβανομένων υπόψη όλων των περιστάσεων, δεν θα ήταν παράλογη ή κατά άλλο τρόπο ανεπιεικής ή
15 πρακτικά ανεφάρμοστη. Ο παράγοντας του χρόνου που παρέρχεται είναι σχετικός. Πράγματι μπορεί να υποδηλώνει εγκατάλειψη. Ακόμα μπορεί, εξαιτίας της παρόδου το χρόνου, να είναι ανεπιεικής πλέον η έκδοση διαταγής για ειδική εκτέλεση. Το θέμα ηγήθη για πρώτη φορά με την αγόρευση του δικηγόρου των εφεσειόντων ενώπιον μας. Δεν προβλήθηκε τέτοιος ισχυρισμός στην υπεράσπισή
20 τους και επομένως, δεν απασχόλησε το πρωτόδικο Δικαστήριο. Θα τον απορρίπταμε όμως και στην ουσία του. Το ζήτημα του χρόνου που παρέρχεται εξετάζεται στο πλαίσιο του συνόλου των περιστατικών. Οι εφεσίβλητες από την αρχή μέχρι το τέλος ασκούσαν στην πράξη το δικαίωμα τους δυνάμει της συμφωνίας. Κατείχαν το μέρος του οικοπέδου που τους αναλογούσε και έκτισαν σ' αυτό. Το ίδιο και η άλλη πλευρά. Πέρα από αυτό, όπως σημειώσαμε, επιδιώχθηκε και η νομική κατοχύρωση της κατοχής του ακινήτου ως διαιρεμένου σε δυο μέρη. Δεν θα μπορούσε, με αυτά τα δεδομένα, να τίθεται ζήτημα είτε εγκατάλειψης δικαιώματος είτε άρνησης έκδοσης του διατάγματος για ειδική εκτέλεση επειδή αυτό θα ήταν ανεπιεικές λόγω της παρόδου μεγάλου χρονικού διαστήματος.
25
30

Η απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου, για τους πιο πάνω λόγους και όχι για εκείνους που δόθηκαν, πρέπει να επικυρωθεί. Όχι όμως στο σύνολό της. Το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν περιορίστηκε σε διαταγή προς τους εφεσείοντες να προβούν στα διαβήματα που αναφέρθηκαν. Διέταξε και τη τροποποίηση του τίτλου. Αυτό, κάτω από τα γεγονότα της υπόθεσης, ισοδυναμούσε με διαταγή απευθυνόμενη πλέον στο Διευθυντή του Κτηματολογίου για διαίρεση του οικοπέδου και εγγραφή της κάθε πλευράς ως αποκλειστικής ιδιοκτήτριας, όχι κατά ιδανικά μερίδια, του μέρους που της αναλογούσε δυνάμει της σύμβασης.
35
40

Κρίνουμε πως το Επαρχιακό Δικαστήριο δεν είχε δικαιοδοσία για την έκδοση τέτοιας διαταγής. Το ζήτημα της διαίρεσης συνιδιοκτητής ακινήτης ιδιοκτησίας διέπεται από το Νόμο. Δεν είναι θέμα που αφορά μόνο στους ιδιοκτήτες της. Ειδικά ως προς τα οικόμε- 5
δα το άρθρο 27(1)(α) του Κεφ. 224 όπως τροποποιήθηκε με το Νό-
μο 16/80, θέτει περιορισμούς με παραπομπή προς τις διατάξεις 10
οποιοδήποτε εν ισχύει Νόμου ή Κανονισμού. Η εξουσία για τη δι-
αίρεση ακινήτου ανήκει στο Διευθυντή του Κτηματολογίου ο οποίος και κρίνει αν συντρέχουν οι απαραίτητες προϋποθέσεις. Ενδει-
κτικές ως προς την άσκηση αυτής της εξουσίας είναι οι υποθέσεις 10
Clerides v. Vassiliades and another (1978) 1 C.L.R. 180, *Savvas & Others v. Athanassiou & Others* (1986) 1 C.L.R. 601, *Savva v. Petrou* (1987) 1 C.L.R. 180.

Δεν γνωρίζουμε αν υπάρχουν οποιαδήποτε εμπόδια εκ του Νό- 15
μου ή εκ των Κανονισμών. Αυτό θα πρέπει να το εξετάσει ο Διευ-
θυντής του οποίου η απόφαση θα υπόκειται σε έφεση κατά το άρθρο
80 του Κεφ. 224. Η έκδοση διαταγής για διαίρεση και εγγραφή όπως
αυτή που εξεδόθη, απολήγει σε παράκαμψη του Νόμου που διέπει το
θέμα και πρέπει να παραμεριστεί.

Η επιδίωξη διαίρεσης του ακινήτου δεν προϋποθέτει συναίνεση 20
όλων των συνιδιοκτητών. Μπορεί να υποβληθεί μονομερώς. Εφό-
σον όμως συναινούν οι συνιδιοκτήτες και, ακόμα, εφόσον έχουν
συμφωνήσει ως προς το ποιός θα πάρει ποιο μέρος του ακινήτου,
νοουμένου ότι κατά τα άλλα η διαίρεση είναι δυνατή κατά το Νόμο, 25
δεν τίθεται ζήτημα διακριτικής εξουσίας του Διευθυντή ως προς τον
τρόπο της διαίρεσης [βλ. *Clerides v. Vassiliades*, (ανωτέρω)]. Σχε-
τική είναι και η υπόθεση *Savvas v. Athanassiou* (ανωτέρω) ως προς
το άρθρο 34 του Κεφ. 224 που ρυθμίζει την διαίρεση συνιδιοκτητού
ακινήτου από το Διευθυντή όταν έχει διαιρεθεί από τους συγκυρίους.

Το πρακτικό αποτέλεσμα του μέρους της διαταγής για ειδική 30
εκτέλεση που επικυρώνεται συνίσταται στο ότι η διαδικασία για δι-
αίρεση του ακινήτου θα είναι συναινετική και ως προς το επιθυμη-
τό της διαίρεσης και ως προς τον τρόπο με τον οποίο θα γίνει. Από
εκεί και πέρα, θα απομένει να ικανοποιηθεί ο Διευθυντής πως δεν
συντρέχει νομικό εμπόδιο στην πραγματοποίησή της. 35

Η έφεση αποτυγχάνει και η πρωτόδικη απόφαση επικυρώνεται
στο βαθμό που υποδείξαμε. Τα έξοδα επιδικάζονται εναντίον των
εφεσειόντων.

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.