

14 Οκτωβρίου, 1994

[ΠΙΚΗΣ, ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ/στές]

ΕΥΔΟΚΙΑ ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΟΥ ΔΑΣΚΑΛΟΥ,

Εφεσείουσα,

v.

ΕΛΕΝΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΒΟΥΡΙΑ,

Εφεσίβλητης,

(Πολιτική Έφεση Αρ. 9047)

Έφεση — Αξιολόγηση μαρτυρίας — Είναι κατεξοχήν έργο του πρωτόδικου Δικαστηρίου — Αξιοπιστία μαρτύρων — Ευρήματα του πρωτόδικου Δικαστηρίου σχετικά με την αξιοπιστία μαρτύρων μπορούν να ανατραπούν από το Εφετείο μόνον όταν καταφαίνονται εξ αντικειμένου ανυπόστατα — Έφεση εναντίον απόφασης με την οποία αναγνωρίστηκε δικαίωμα διαβάσεως από την ιδιοκτησία της εφεσείουσας προς όφελος της ιδιοκτησίας της εφεσίβλητης σύμφωνα με το άρθρο 11 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224 — Κρίθηκε ότι η αξιολόγηση της μαρτυρίας και τα ευρήματα για την αξιοπιστία των μαρτύρων ήσαν ορθά και δεν υπήρχε περιθώριο επέμβασης του Εφετείου.

Με αγωγή της η εφεσίβλητη είχε αξιώσει εναντίον της εφεσείουσας αναγνώριση δικαιώματος διαβάσεως δια μέσου της ακίνητης ιδιοκτησίας της εφεσείουσας στο χωρίο Πέρα Ορεινής στην Λευκωσία προς όφελος της δικής της συνορεύουσας ακίνητης ιδιοκτησίας, δυνάμει του άρθρου 11(1)(b) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224. Το πρωτόδικο Δικαστήριο βρήκε, μετά από αξιολόγηση της μαρτυρίας και αποδοχή σαν αξιόπιστης της μαρτυρίας της εφεσίβλητης και των μαρτύρων της, ότι η εφεσίβλητη και η προκάτοχος μητέρα της, από το 1926 μέχρι το 1981, όταν η εφεσείουσα προσπάθησε να αποκόψει την διάβαση, χρησιμοποιούσαν την διάβαση χωρίς βία, χωρίς μυστικότητα και χωρίς οποιαδήποτε συγκατάθεση εκ μέρους της εφεσείουσας και του προκατόχου της, και ότι κατά συνέπεια είχε αποδειχθεί το δικαίωμα διαβάσεως της εφεσίβλητης, και εξέδωσε σχετική απόφαση που περιλάμβανε και διάταγμα εγγραφής του δικαιώματος διαβάσεως στο Κτηματολογικό Μητρώο.

5 Κατ' έφεση, η εφεσεύουσα προσέβαλε την αξιολόγηση της μαρτυρίας από το πρωτόδικο Δικαστήριο και τα ευρήματά του επί της αξιοπιστίας των μαρτύρων, ισχυριζόμενη ότι λανθασμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε βρει ότι η εφεσίβλητη είχε αποδείξει με την αιαιτούμενη θετικότητα την υπόθεσή της.

Αποφασίσθηκε ότι:

10 Στην προκειμένη περίπτωση, η αξιολόγηση της μαρτυρίας συνίστατο ουσιαστικά στην αξιολόγηση της αξιοπιστίας των μαρτύρων, πράγμα που αποτελεί κατεξοχήν έργο του πρωτόδικου Δικαστηρίου, στα ευρήματα του οποίου σχετικά με την αξιοπιστία το Εφετείο επεμβαίνει μόνο όταν καταφαίνονται εξ αντικειμένου ανυπόστατα. Στην παρούσα περίπτωση, το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε αξιολογήσει ορθά την μαρτυρία και ουδείς λόγος συνέτρεχε για επέμβαση από το Εφετείο.

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.

15 *Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:*

Voskou v. Hadjipetrou (1964) 1 C.L.R. 21,

Valana v. Elia (1983) 1 C.L.R. 730,

Thrasynvoulou v. Thrasynvoulou (1984) 1 C.L.R. 411,

Bauer v. Διογένη Ηροδότου & Υιών Ατδ (1994) 1 Α.Α.Δ. 325.

20 **Έφεση.**

25 Έφεση από την εναγόμενη κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (Χαραλάμπους, Ε.Δ.) που δόθηκε στις 19/3/1993 (Αρ. Αγωγής 831/81) με την οποία αναγνωρίστηκε δικαίωμα διόδου προς όφελος του κτήματος της εφεσίβλητης-εναγούσας επί του κτήματος της εφεσεύουσας-εναγομένης στο χωριό Πέρα Ορεινής.

Γ. Αμπίζας με Γ. Γεωργιάδη, για την Εφεσεύουσα.

Α. Ερωτοκρίτου, για την Εφεσίβλητη.

Cur. adv. vult.

ΠΙΚΗΣ, Δ.: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής κ. Χρ. Χατζησαγγάρης.

ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, Δ.: Η παρούσα έφεση στρέφεται εναντίον της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας ημερ. 19.3.1993 με την οποία αναγνωρίστηκε δικαίωμα διόδου προς όφελος του κτήματος της εφεσίβλητης-ενάγουσας επί του κτήματος της εφεσείουσας-εναγομένης στο χωριό Πέρα Ορεινής. Το πρωτόδικο δικαστήριο εξέδωσε επίσης διάταγμα για την εγγραφή του πιο πάνω δικαιώματος όπως και διάταγμα με το οποίο να εμποδίζεται η εφεσείουσα (εναγομένη) να επεμβαίνει στην άσκηση του εν λόγω δικαιώματος διόδου από την εφεσίβλητη (ενάγουσα).

Οι λόγοι της έφεσης αφορούν ουσιαστικά την ορθή εκτίμηση και αξιολόγηση της μαρτυρίας από τον πρωτόδικο δικαστή σε συσχέτισμό με τις προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος για την απόκτηση του δικαιώματος διόδου.

Πιο αναλυτικά ο δικηγόρος της εφεσείουσας υποστήριξε ότι δεν αποδείχθη, με το θετικό τρόπο που επιβάλλεται η χρήση της διόδου για την συνεχή περίοδο των 30 ετών όπως απαιτείται από το άρθρο 11(1)(β) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224. Στην αγόρευση του εισηγήθηκε ότι τα συμπεράσματα του πρωτόδικου δικαστηρίου για την αξιολόγηση της μαρτυρίας είναι λανθασμένα και δεν μπορεί να οδηγήσουν στο αποτέλεσμα που κατέληξε το πρωτόδικο δικαστήριο.

Ο δικηγόρος της εφεσείουσας στο πρώτο μέρος της αγόρευσης του προέβη σε εκτεταμένη ανάλυση της νομολογίας και στη συνέχεια αναφέρθηκε σε συγκεκριμένες πτυχές της μαρτυρίας σε υποστήριξη του βασικού του ισχυρισμού, ότι λανθασμένα έγινε η αξιολόγηση και κρίση της μαρτυρίας.

Τα γεγονότα της υπόθεσης όπως διατυπώθηκαν από το πρωτόδικο δικαστήριο είναι τα ακόλουθα: Το τεμάχιο 109 του Φύλλου Σχεδίου XXX/58, στο χωριό Πέρα Ορεινή, το οποίο είναι περικλειστο, είναι εγγεγραμμένο επ' ονόματι της εφεσίβλητης από το 1959 προηγουμένως ήταν εγγεγραμμένο επ' ονόματι της μητέρας της από το 1926. Το τεμάχιο 110/1 του ιδίου Φύλλου Σχεδίου είναι εγγεγραμμένο επ' ονόματι της εφεσείουσας από το 1955, προηγουμένως ήταν εγγεγραμμένο επ' ονόματι κάποιου Σταυρινού Χατζηπαντελή. Το επίδικο δικαίωμα διόδου είναι μήκους 44 ποδιών και επεκτείνεται κατά μήκος του νοτίου τμήματος του τεμαχίου 110/1. Το πρωτόδικο δικαστήριο, αποδεχόμενο την μαρτυρία της εφεσίβλητης και

των μαρτύρων της, και απορρίπτοντας την μαρτυρία της εφεσείουσας και των μαρτύρων της, κατάληξε στο συμπέρασμα ότι τόσο οι γονείς της εφεσίβλητης όσο και η ίδια χρησιμοποιούσαν την επίδικη δίοδο για περίοδο πέραν των 30 ετών και ότι η χρήση της διόδου γινόταν χωρίς βία, χωρίς μυστικότητα και χωρίς οποιαδήποτε συγκατάθεση εκ μέρους της εφεσείουσας και του προηγούμενου ιδιοκτήτη του τεμαχίου 110/1.

Το 1981, η εφεσείουσα έκτισε τοίχο και έκαμε επιχωμάτωση, εμποδίζοντας έτσι την εφεσίβλητη να χρησιμοποιεί την δίοδο. Το πρωτόδικο δικαστήριο βρήκε συγκεκριμένα, ότι η χρήση της διόδου άρχισε πριν από το 1940 και συνεχίστηκε μέχρι το 1981 οπότε και η εφεσείουσα επενέβη με τον πιο πάνω τρόπο.

Με βάση τα ευρήματα του αυτά το πρωτόδικο δικαστήριο θεώρησε ότι επληρούντο οι προϋποθέσεις του άρθρου 11(1)(β) του Κεφ. 224, δέχθηκε ότι η απαίτηση της εφεσίβλητης απεδείχθη και εξέδωσε την επίδικη απόφαση προς όφελος της.

Το άρθρο 11(1)(b) του Κεφ. 224 έχει ως εξής:

“11.(1) No right of way or any privilege, liberty, easement, or any other right or advantage whatsoever shall be acquired over the immovable property of another except -

(a)

(b) Where the same has been exercised by any person or by those under whom he claims for the full period of thirty years without interruption: Provided that the provisions of this paragraph shall not apply to any immovable property which is Crown property vested in the Crown;”

Είναι νομολογιακά καθιερωμένο ότι η περίοδος των 30 ετών που προβλέπει ο νόμος λογίζεται σαν το άθροισμα των περιόδων άσκησης του δικαιώματος διόδου είτε από τον νυν ιδιοκτήτη είτε από τους προκατόχους του. *Voskou v. Hadjipetrou* (1964) C.L.R. 21. Καθοδηγητική σχετικά με τις γενικές αρχές που διέπουν την απόκτηση δικαιώματος διόδου είναι η υπόθεση *Valana v. Elia* (1983) 1 C.L.R. σελ. 730, όπου τονίστηκε ότι η απόκτηση δικαιώματος διαβάσεως πρέπει να γίνεται “Nec vi, Nec clam, Nec precario (without force, without secrecy, without permission)” (σελίς 739).

Σχετική είναι επίσης η υπόθεση *Thrasynvoulou v. Thrasynvoulou* (1984) 1 C.L.R. 411.

Είναι γεγονός ότι το βάρος της απόδειξης κτήσεως του δικαιώματος διόδου φέρει ο διεκδικιών τέτοιο δικαίωμα· είμαστε όμως της άποψης ότι στην παρούσα υπόθεση δεν συντρέχουν λόγοι για να επέμβουμε με την απόφαση του πρωτόδικου δικαστηρίου ότι η εφεσίβλητη απέδειξε την υπόθεσή της με τη θετικότητα η οποία απαιτείται.

Οι αρχές βάσει των οποίων το Ανώτατο Δικαστήριο αντιμετωπίζει την αξιολόγηση της μαρτυρίας από το πρωτόδικο δικαστήριο είναι καλά καθιερωμένες. Αναφερόμαστε συνοπτικά στην πρόσφατη απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην *Ludwig Bauer v. Διογένη Ηροδότου & Υιών Ατό* (1994) 1 Α.Α.Δ. 325, όπου ο Δικαστής κ. Πικής αναφέρει τα εξής στη σελίδα 167:

“Η αξιολόγηση της μαρτυρίας αποτελεί έργο του πρωτόδικου δικαστηρίου. Όπως εξηγείται στην *Papadopoulos v. Stavrou* (1982) 1 C.L.R. 321, το πρωτόδικο Δικαστήριο είναι σε μοναδική θέση στη ζωντανή ατμόσφαιρα της δίκης να αξιολογήσει και να συνεκτιμήσει τη μαρτυρία. Ευχέρεια για τον παραμερισμό ή την ανατροπή των ευρημάτων αξιοπιστίας παρέχεται μόνο όταν καταφαίνονται εξ αντικειμένου ανυπόστατα: Βλ. μεταξύ άλλων, *Aristotelous v. General Insurance Co.* (1981) 1 C.L.R. 582, *Kkaffa v. Kalorkotis* (1982) 1 C.L.R. 372 και *Καννάουρου και Άλλος v. Σταδιώτη και Άλλου* (1990) 1 Α.Α.Δ. 35”.

Εφαρμόζοντας τις αρχές αυτές δεν κρίνουμε ότι παρέχεται πεδίο για επέμβαση με τα ευρήματα του πρωτόδικου δικαστηρίου. Η κρίση του πρωτόδικου δικαστηρίου αναφορικά με την αξιοπιστία των μαρτύρων και τα συμπεράσματα που εξήγαγε από τα ευρήματά του δικαιολογούν το αποτέλεσμα στο οποίο κατέληξε. Τα ευρήματα του πρωτόδικου δικαστηρίου συνάδουν με τη μαρτυρία όπως αυτή έγινε δεκτή.

Τα ευρήματα αυτά θεμελιώνουν τις προϋποθέσεις του άρθρου 11(1)(β) του Κεφ. 224 για την απόκτηση δικαιώματος διάβασης καθώς και το απαγορευτικό διάταγμα για την ανεμπόδιστη χρήση του.

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.