

(1990)

19 Νοεμβρίου, 1990

[ΣΑΒΒΙΔΗΣ, ΚΟΥΡΡΗΣ, ΠΟΓΙΑΤΖΗΣ, Δ/στές]

ΜΑΡΙΑ ΠΕΡΙΔΟΥ, ΩΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΡΙΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΤΟΥ ΑΠΟΒΙΩΣΑΝΤΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗ ΑΝΤΩΝΙΟΥ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ
ΤΕΩΣ ΑΠΟ ΤΗ ΛΕΥΚΩΣΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΟΣ,

Εφεσεΐοντες,

v.

ΕΛΛΗΣ ΚΩΣΤΑ ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΟΥ,

Εφεσίβλητης.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 7287).

Ακίνητη Ιδιοκτησία — Πώληση εξ αδιαιρέτου μεριδίου προς τρίτο — Δικαιώματα προτεραιότητας συγκυρίου — Ο Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμος, Κεφ. 224, άρθρο 25 (2) και (6) — Προϋποθέσεις εφαρμογής του καθενός από τα εν λόγω εδάφια.

Απόδειξη — Παραδοχή — Κατά πόσο δηλώσεις συνηγόρου σε απάντηση ερωτήσεων του Δικαστηρίου μπορούν να χρησιμοποιηθούν στην δίκη ως παραδοχές του διαδίκου — Καταφατική η απάντηση στο ερώτημα — Οι δηλώσεις συνιστούν, τουλάχιστον εκ πρώτης όψεως, μαρτυριάν κατά του πελάτου του.

Δικαστική απόφαση — Αιτιολογία — Παράλειψη αξιολογήσεως μαρτυρίας — Επανεκδίκαση υποθέσεως.

Δικηγόροι — Απάντηση Δικηγόρου σε ερώτηση Δικαστηρίου — Κατά πόσον μπορεί να θεωρηθεί παραδοχή εκ μέρους του διαδίκου, τον οποίον αντιπροσωπεύει — Καταφατική εκ πρώτης όψεως η απάντηση στο ερώτημα.

Η εφεσίβλητη είναι εξ αδιαιρέτου ιδιοκτήτης του επιδίκου κτήματος. Όταν πληροφορήθηκε από δημοσίευση σε Εφημερίδα ότι άλλο εξ αδιαιρέτου μερίδιο επί του κτήματος είχε πωληθεί έναντι ΛΚ.4.750, προσέφερε κατάθεση του ποσού στο Κτηματολόγιο (Άρθρο 25 (2)), αλλ' εκεί ο αρμόδιος υπάλληλος την επληροφόρησε ότι οι Αγοραστές του μεριδίου είχαν αξίωση για ΛΚ.20.000, που ήταν κατά την γνώμην τους η αξία του κτήματος κατά την ημέρα της δηλώσεως μεταβίβασεως (Άρθρο 25(6)). Η Εφεσίβλητη παρέλαβε επιστολήν του Διευθυντή ότι μπορούσε εντός 30 ημερών να καταθέσει ποσό ΛΚ.20.000 ή να αποταθεί στο Δικαστήριο προς καθορισμό της αξίας του μεριδίου.

Η εφεσίβλητη καταχώρησε έφεση βάσει του άρθρου 80 του Κεφ. 224.

5 Το πρωτόδικο Δικαστήριο έκρινε ότι ελλείπει μαρτυρίας εφαρμογήν είχαν το εδάφιο (2) του άρθρου 25. Περαιτέρω και χωρίς να αξιολογήσει την μαρτυρίαν εμπειρογνώμονα για τους εφεσείοντες εδέχθη την μαρτυρίαν του εμπειρογνώμονα της εφεσεύουσας ότι η αξία του μεριδίου ήταν ΛΚ.4.750.

10 Απαντώντας σε ερωτήσεις του πρωτόδικου Δικαστηρίου ο συνήγορος της εφεσίβλητης ανέφερε ότι το συμβόλαιο πωλήσεως του επιδικου μεριδίου είχαν εγγραφη στο Κτηματολόγιο βάσει του Περί Γαιών (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, Κεφ. 232 και ότι η δήλωση μεταβιβάσεως είχε γίνει μετά την πάροδο 6 μηνών από της εγγραφής.

15 Το Ανώτατο Δικαστήριο, αφού καθόρισε τις προϋποθέσεις εφαρμογής του καθενός από τα εδάφια (2) και (6) του άρθρου 25 του Κεφ. 224, αποφάσισε, αποδεχόμενο την έφεση:

20 1. Οι δηλώσεις του συνηγόρου της εφεσίβλητης συνιστούσαν, τουλάχιστον εκ πρώτης όψεως, μαρτυρία εναντίον της, η οποία δεν έχει αντικρουσθεί. Με βάση την μαρτυρία αυτή το πρωτόδικο Δικαστήριο έπρεπε να είχε δεχθεί ότι ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 25 (6), το οποίο και ώφειλε να εφαρμόσει κατ' αποκλεισμό του εδαφίου (6) του ίδιου άρθρου.

2. Η μαρτυρία του εμπειρογνώμονα των εφεσεϊόντων δεν αξιολογήθηκε. Αυτό επιβάλλει την επανεκδίκαση, αλλά μόνο σχετικά με την αξία του επιδικου μεριδίου.

Η έφεση επιτυγχάνει με έξοδα.

25 Έφεση.

30 Έφεση από τους καθ' ων η αίτηση/έφεση κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού (Χ"Χαμπής, Ε.Δ.) που δόθηκε στις 13.11.1986 (Αρ. Αίτησης/ Έφεσης 62/81) με την οποία επετράπη η αίτηση/έφεση εναντίον της απόφασης του Κτηματολογικού Λειτουργού Λεμεσού ημερ. 2.9.1981 σχετικά με έξάσκηση δικαιώματος προτιμήσεως εις την δήλωση πωλήσεως Π. 3842/81.

Αμ: Θεοδούλου, για τους εφεσείοντες.

Π. Πετράκης, για την εφεσίβλητη.

35

Cur. adv. vult.

ΣΑΒΒΙΔΗΣ, Δ.: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα

δώσει ο Δικαστής κ. Α. Κούρρης.

ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ.: Η έφεση στρέφεται εναντίον της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού, με την οποία επέτρεψε την αίτηση-έφεση της εφεσίβλητης στην παρούσα έφεση, εναντίον της απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογίου με ημερομηνία 2/9/1981. 5

Τα γεγονότα σε συντομία είναι τα εξής: Η εφεσίβλητη είναι συνιδιοκτήτρια κατά το ήμισυ, εξ αδιαιρέτου, του μεριδίου του κτήματος υπ' αριθμό εγγραφής 12786, Φ/Σχ. LIV/18, Τεμάχια 10/1 και 10/2 στο χωριό Φασούλα. Στις 27/8/1981 πληροφορήθηκε από δημοσίευση στην εφημερίδα "Αγών", ότι το υπόλοιπο ήμισυ του πιο πάνω κτήματος πωλήθηκε στους εφεσείοντες για £4,750 και στις 2 Σεπτεμβρίου 1981 πήγε στο Επαρχιακό Κτηματολόγιο Λεμεσού και πρόσφερε να καταθέσει το πιο πάνω ποσό μαζί με τα δικαιώματα εγγραφής, ούτως ώστε να μεταβιβασθεί επ' ονόματί της το πωληθέν μερίδιο, σύμφωνα με το άρθρο 25(2) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224. Πληροφορήθηκε, όμως, από τον αρμόδιο υπάλληλο του Κτηματολογίου, ότι δεν μπορούσαν να δεχθούν το ποσό των £4,750 όπως δημοσιεύτηκε στην εφημερίδα, για το λόγο ότι οι αγοραστές είχαν αξίωση για £20,000, που ήταν, κατά τον ισχυρισμό τους, η αξία του ήμισυ μεριδίου κατά την ημέρα της δήλωσης μεταβιβάσεως. Η εφεσίβλητη παρέλαβε, επίσης, επιστολή του Επαρχιακού Κτηματολογικού Λειτουργού του Επαρχιακού Κτηματολογίου Λεμεσού, με ημερομηνία 2/9/1981, που την πληροφορούσε ότι δυνάμει των προνοιών του άρθρου 25(6) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224, μπορούσε μέσα σε 30 μέρες είτε να καταβάλει το ποσό των £20,000 το οποίο απαιτούσαν οι αγοραστές μαζί με τα δικαιώματα του Κτηματολογίου, είτε να αποταθεί στο Δικαστήριο για τον καθορισμό της καταβλητέας αξίας. 10 15 20 25 30

Η εφεσείουσα, καταχώρησε με βάση το άρθρο 80 του Κεφ. 224, αίτηση-έφεση στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λεμεσού, εναντίον της απόφασης του Επαρχιακού Κτηματολο- 35

5 γικού Λειτουργού. Με την αίτηση-έφεσή της, ισχυριζόταν ότι εφαρμογή είχε το άρθρο 25(2) του Κεφ. 224 και όχι το άρθρο 25(6) του Νόμου και κατά συνέπεια η καταβλητέα αξία ήταν £4,750. Διαζευτικά, εάν είχε εφαρμογή το άρθρο 25(6), τότε ζητούσε καθορισμό της καταβλητέας αξίας από το Δικαστήριο.

10 Το πρωτόδικο Δικαστήριο, αποφάσισε ότι η μαρτυρία ενώπιόν του ήταν πολύ περιορισμένη και δεν είχαν παρουσιαστεί στο Δικαστήριο ούτε η ισχυριζόμενη δήλωση μεταβιβάσεως, ούτε η επιστολή με την οποία οι αγοραστές αξιούσαν £20,000 ως αξία του μεριδίου του κτήματος που είχαν αγοράσει και το Δικαστήριο δεν ήταν διατεθειμένο να υποθέσει οτιδήποτε ως προς το περιεχόμενο αυτών των εγγραφών. Επιπλέον, αποφάσισε ότι παρόλο ότι 15 υπήρχε ισχυρισμός ότι το ήμισυ μερίδιο του κτήματος αγοράστηκε από τους καθ' ων η αίτηση δυνάμει Συμβολαίου ημερομηνίας 20/6/1980, καμιά μαρτυρία δε δόθηκε εκτός από μian απλή αναφορά ότι οι αγοραστές πλήρωσαν την αξία αυτού του μεριδίου τον Ιούνιο του 1980.

20 Το πρωτόδικο Δικαστήριο, κατέληξε στο συμπέρασμα ότι είχε εφαρμογή το άρθρο 25(2) του Νόμου, για το λόγο ότι δεν υπήρχε ενώπιόν του μαρτυρία που να πληρεί τις προϋποθέσεις για την εφαρμογή του άρθρου 25(6).

25 Αναφορικά με το θέμα της αξίας του επίδικου κτήματος, ο πρωτόδικος Δικαστής άκουσε μαρτυρία από τον εμπειρογνώμονα των εφeseιώντων και από τον εμπειρογνώμονα της εφeseίβλητης, καθώς και από το μάρτυρα Παναγιώτη Αντωνίου που κλήθηκε εκ μέρους των εφeseιόντων. Αποδέχτηκε δε τη μαρτυρία του εμπειρογνώμονα 30 της εφeseίβλητης ότι η αξία του επίδικου κτήματος κατά τον ουσιώδη χρόνο ήταν £4,750 και απόρριψε τη μαρτυρία του εμπειρογνώμονα των εφeseιόντων που καθόρισε την αξία του επίδικου κτήματος σε £13,500.

35 Εναντίον της απόφασης του πρωτόδικου Δικαστή, οι εφeseιόντες καταχώρησαν την παρούσα έφεση και οι προβαλλόμενοι λόγοι εφέσεως είναι κυρίως δύο:

(1) Ο πρωτόδικος Δικαστής εσφαλμένα ερμήνευσε και εφάρμοσε το Νόμο αναφορικά με τα περιστατικά της υπόθεσης.

(2) Η απόφαση του πρωτόδικου Δικαστή είναι αντίθετη προς την προσαχθείσα μαρτυρία και/ή κακώς αντιλήφθηκε ορισμένη μαρτυρία και κατέληξε σε εσφαλμένα συμπεράσματα.

Ο δικηγόρος των εφεσειόντων υποστήριξε ότι υπήρχε μαρτυρία ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστή, για να καταλήξει στο συμπέρασμα ότι εφαρμογή είχε το άρθρο 25(6) του Νόμου. Η μαρτυρία αυτή, υπάρχει σε ορισμένες παραδοχές που έκαμε ο δικηγόρος της εφεσίβλητης ενώπιον του Δικαστηρίου, κατά την αρχική του αγόρευση. Στήριξε την επιχειρηματολογία του στο Σύγγραμμα Phipson on Evidence, 13η έκδοση, παράγραφος 20-40, σελίδα 400. Το σχετικό απόσπασμα αναφέρει τα εξής:

"Counsel. Admissions by counsel stand upon a narrower footing, for while the attorney represents the client throughout the cause, the former represents him only upon the particular occasion for which he is briefed. Subject to this, such admissions are, in civil cases, conclusive if made for the purpose of dispensing with proof at the trial, but are otherwise merely prima facie evidence against the client".

Ο δικηγόρος της εφεσίβλητης αντέκρουσε την επιχειρηματολογία των εφεσειόντων, ισχυριζόμενος ότι δεν έκαμε οποιεσδήποτε παραδοχές και ότι απλώς απαντούσε σε ερωτήσεις που του υπέβαλλε το Δικαστήριο. Εν πάση περιπτώσει, ισχυρίστηκε ότι εκείνα τα οποία ανέφερε στο Δικαστήριο δεν συνιστούν παραδοχές σύμφωνα με τη Νομολογία και κατά συνέπεια εφαρμογή είχε το άρθρο 25(2) του Νόμου. Το άρθρο 25 του Νόμου περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224 (όπως ήταν πριν την τροποποίησή του από το Νόμο 82/84), αναφέρει τα εξής:

"(1) Τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 26, οσάκις κύριος εξ αδιαιρέτου ιδανικής μερίδος επί οιασδήποτε ακινήτου ιδιοκτησίας προβή εις δήλωσιν ενώπιον του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου ότι συνεφώνησε να πωλήση ταύτην εις πρόσωπον όπερ δεν είναι εγγεγραμμένος συγκύριος εν τη αυτή ιδιοκτησία, η μεταβίβασις της τοιαύτης μερίδος δεν εγγράφεται εκτός εάν -

(α) Εντός εξήκοντα ημερών από της ημερομηνίας της δηλώσεως πωλήσεως ο πωλητής ικανοποιήση τον Διευθυντήν ότι οι έτεροι εγγεγραμμένοι συγκύριοι δεν επιθυμώσι να αγοράσωσι την μερίδα αυτού εις την τιμήν εις ην πωλείται, ή

(β) ο σκοπούμενος αγοραστής δημοσιεύση την σκοπούμένην πώλησιν ταύτης ή φέρη ταύτην εις γνώσιν του ετέρου κυρίου ως εν εδαφίω (2) προνοείται εντός εξήκοντα ημερών από της ημερομηνίας της δημοσιεύσεως πωλήσεως και ουδείς εγγεγραμμένος συγκύριος αποκτήση την μερίδα δυνάμει τούτου.

(2) Η σκοπούμένη πώλησις δημοσιεύεται κατά τοιούτον τύπον και εν τοιαύτη εφημερίδι ή εφημερίδεσι ως ο Διευθυντής ήθελεν απαιτήσιν ή φέρεται εις γνώσιν του ετέρου κυρίου δι' επιδόσεως εις αυτόν εγγράφου ειδοποιήσεως κατά τοιούτον τύπον ως ο Διευθυντής ήθελεν απαιτήσιν και οιοσδήποτε εγγεγραμμένος συγκύριος δύναται, επί τη καταθέσει εις το Επαρχιακόν Κτηματολογικόν Γραφείον, εντός τριάκοντα ημερών από της δημοσιεύσεως ή της επιδόσεως της ειδοποιήσεως, της τιμής εις ην η μερίς του πωλητού πωλείται ομού μετά του τέλους εγγραφής, να εγγραφή διά την τοιαύτην μερίδα και επί τούτω το ούτω κατατεθέν ποσόν καταβάλλεται εις το πρόσωπον όπερ μετέσχε εις την δήλωσιν πωλήσεως ως αγοραστής:

.....

(6) Διά τους σκοπούς του παρόντος άρθρου όπου ο

εις την δήλωσιν μεταβιβάσεως εμφανιόμενος ως σκοπούμενος αγοραστής πιστεύει ότι το συμφωνηθέν και δηλωθέν τίμημα πώλησεως δεν αντιπροσωπεύει την αξίαν του μεριδίου της ακινήτου ιδιοκτησίας κατά την ημέραν της δηλώσεως μεταβιβάσεως λόγω αυξήσεως της αξίας της περί ης πρόκειται ακινήτου ιδιοκτησίας από της ημερομηνίας καθ' ην συνεφωνήθη η πώλησις, ούτος δύναται διά γραπτής αιτήσεως προς το Επαρχιακόν Κτηματολογικόν Γραφείον κατά την ημέραν της μεταβιβάσεως να απαιτήση όπως οιοσδήποτε εγγεγραμμένος συνιδιοκτήτης ήθελεν ασκήσει το δικαίωμα αποκτήσεως του μεταβιβασθέντος μεριδίου, καταβάλλη οίον ποσόν όπερ κατά την γνώμην του αντιπροσωπεύει την αξίαν του μεταβιβασθέντος μεριδίου κατά την ημερομηνίαν της μεταβιβάσεως. Η τοιαύτη απαιτήσις του αναφέρεται εις την δυνάμει του εδαφίου (2) του παρόντος άρθρου προβλεπομένην δημοσίευσιν ή γνωστοποίησιν προς τον άλλον συνιδιοκτήτην, αναλόγως της περιπτώσεως. Ακολούθως, οιοσδήποτε εγγεγραμμένος συνιδιοκτήτης ήθελεν ασκήσει το δικαίωμα αποκτήσεως του μεταβιβασθέντος μεριδίου οφείλει εντός της υπό του εδαφίου (2) προβλεπομένης προθεσμίας των τριάκοντα ημερών να καταθέση εις το Επαρχιακόν Κτηματολογικόν Γραφείον την υπό του σκοπούμενου αγοραστήου απαιτουμένην αξίαν και τα νενομισμένα δικαιώματα μεταβιβάσεως, ή να αποταθή εις το Δικαστήριον διά τον καθορισμόν της καταβλητέας αξίας επιδίδων εις το Επαρχιακόν Κτηματολογικόν Γραφείον αντίγραφον της τοιαύτης προς το Δικαστήριον αιτήσεώς του.

Νοείται ότι το παρόν εδάφιον εφαρμόζεται οσάκις η δήλωσις μεταβιβάσεως γίνεται αποδεκτή μετά πάροδον τουλάχιστον εξ μηνών από της ημερομηνίας καθ' ην συνεφωνήθη η πώλησις, αντίγραφον δε της συμβάσεως πώλησεως έχει κατατεθή εις το αρμόδιον Επαρχιακόν Κτηματολογικόν Γραφείον δυνάμει του περί Πωλήσεως Γαιών (Ειδική Εκτέλεσις) Νόμου:"

Από τη λεκτική διατύπωση του πιο πάνω άρθρου προκύπτει ότι για να έχει εφαρμογή το εδάφιο 6 του άρθρου

25 του Νόμου, πρέπει να πληρούνται οι εξής προϋποθέσεις:

5 (1) Το Συμβόλαιο με το οποίο συμφωνήθηκε η πώληση μεταξύ αγοραστή και ενός εξ' αδιαιρέτου συνιδιοκτήτη, πρέπει να εγγραφεί στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, με βάση τον περί Πωλήσεως Γαιών (Ειδική Εκτέλεσις) Νόμο, Κεφ. 232.

10 (2) Κατά την ημέρα της δήλωσης μεταβιβάσεως στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, ο αγοραστής με γραπτή αίτησή του προς το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, να απαιτήσει όπως οποιοσδήποτε εγγεγραμμένος συνιδιοκτήτης ασκούσε το δικαίωμα αποκτήσεως του πωληθέντος μεριδίου, καταβάλει οποιοδήποτε ποσό το οποίο κατά τη γνώμη του αντιπροσωπεύει την αξία του μεριδίου κατά την ημέρα της μεταβιβάσεως.

15 (3) Η απαίτησή του να αναφέρεται στη δημοσίευση, δυνάμει του εδαφίου (2) του άρθρου 25, ή γνωστοποίηση προς τον άλλο συνιδιοκτήτη, αναλόγως της περιπτώσεως.

(4) Η δήλωση μεταβιβάσεως, πρέπει να γίνει στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, μετά την πάροδο τουλάχιστον 6 μηνών από της ημερομηνίας κατά την οποία συμφωνήθηκε η πώληση.

25 Ακολούθως, οποιοσδήποτε εγγεγραμμένος συνιδιοκτήτης επιθυμεί να ασκήσει το δικαίωμα αποκτήσεως του πωληθέντος μεριδίου, πρέπει εντός 30 ημερών να καταθέσει στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, την απαιτούμενη αξία και τα δικαιώματα μεταβιβάσεως, ή να αποταθεί
30 στο Δικαστήριο για τον καθορισμό της καταβλητέας αξίας, επιδίδοντας στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, αντίγραφο της αίτησής του προς το Δικαστήριο.

Το άρθρο 25(2) του Νόμου έχει εφαρμογή όταν πληρούνται οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

(1) Ο πωλητής ικανοποιήσει το Διευθυντή μέσα σε 60 μέρες από την ημερομηνία της δηλώσεως πωλήσεως, ότι οι άλλοι εγγεγραμμένοι συνιδιοκτήτες εξ' αδιαιρέτου δεν επιθυμούν να αγοράσουν το μερίδιό του στην τιμή στην οποία πωλείται, ή

5

(2) Ο αγοραστής δημοσιεύσει την πώληση του μεριδίου ή γνωστοποιήσει προς οποιονδήποτε συνιδιοκτήτη μέσα σε 60 μέρες από την ημερομηνία της δημοσιεύσεως πωλήσεως και κανένας εγγεγραμμένος συνιδιοκτήτης δεν επιθυμεί να αγοράσει το πωληθέν μερίδιο.

10

(3) Η πώληση δημοσιεύεται στις εφημερίδες τις οποίες ο Διευθυντής καθορίζει ή η πώληση γνωστοποιείται σε άλλο συνιδιοκτήτη, με επίδοση εγγράφου ειδοποίησης με τον τύπο τον οποίο θα καθορίσει ο Διευθυντής.

15

Ακολούθως, οποιοσδήποτε εγγεγραμμένος συνιδιοκτήτης μπορεί μέσα σε 30 μέρες από τη δημοσίευση ή την επίδοση της ειδοποίησης, να καταθέσει την τιμή στην οποία το μερίδιο του πωλητή πωλείται, με τα τέλη εγγραφής και να εγγραφεί ως ιδιοκτήτης του μεριδίου.

20

Το σχετικό απόσπασμα των ισχυριζόμενων παραδοχών, αναφέρει τα εξής:

"Court:-

When did the others purchase the half share?

Mr. Petrakis:- When did they have it registered do you mean? 25

Court:- When?

Mr. Petrakis:-

When did they have it registered do you mean?

Court:-

Yes.

Mr. Petrakis:-

5

I cannot help the Court on the date of the registration but I will help the Court as regards the date of the intended transfer which was 25/8/81.

Court:-

The intended transfer to whom?

10

Mr. Petrakis:-

To the Respondents. The declaration

Court:- So, it was more than six months.

Mr. Petrakis:-

Yes, 14 months plus".

15

Εξετάσαμε με προσοχή την επιχειρηματολογία και των δύο πλευρών και είμαστε της γνώμης ότι εκείνα, τα οποία λέχθηκαν από το δικηγόρο της εφεσίβλητης κατά τη διάρκεια της αρχικής του αγόρευσης, συνιστούν, τουλάχιστον εκ πρώτης όψεως μαρτυρία, εναντίον της πελάτιδάς του. Αυτή η μαρτυρία δεν αντικρούστηκε από άλλη μαρτυρία και κατά συνέπεια υπήρχε ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστή μαρτυρία ότι το Συμβόλαιο Αγοράς του μισού μεριδίου του επίδικου κτήματος ενεγράφηκε στο Κτηματολόγιο σύμφωνα με τον περί Πωλήσεως Γαιών (Ειδική Εκτέλεσις) Νόμο, Κεφ. 232 και ότι η δήλωση μεταβιβάσεως στο Κτηματολόγιο έγινε μετά την πάροδο έξι μηνών από την εγγραφή του Συμβολαίου στο Κτηματολόγιο.

20

25

Ενόψει των πιο πάνω, είμαστε ικανοποιημένοι ότι υπήρχε μαρτυρία ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστή, για

να καταλήξει στο συμπέρασμα ότι είχε εφαρμογή το άρθρο 25(6) του Νόμου και η απόφαση του Δικαστή ότι είχε εφαρμογή το άρθρο 25(2) του Νόμου είναι εσφαλμένη και ανατρέπεται.

Σχετικά με το θέμα της αξίας του επίδικου κτήματος, ο 5
 δικηγόρος των εφεσειόντων υποστήριξε ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν αξιολόγησε τη μαρτυρία του Παναγιώτη Αντωνίου που κλήθηκε εκ μέρους των εφεσειόντων, η 10
 οποία δεν αμφισβητήθηκε στην αντεξέταση και η οποία είναι σχετική με το επίδικο θέμα της αξίας του κτήματος. Όπως έχουμε αναφέρει πιο πάνω, σχετικά με το θέμα της 15
 αξίας του επίδικου κτήματος, ο πρωτόδικος Δικαστής άκουσε τη μαρτυρία δύο εμπειρογνώμωνων και προτίμησε τη μαρτυρία του εμπειρογνώμονα της εφεσίβλητης. Συμφωνούμε με το επιχείρημα του δικηγόρου των εφεσειόντων 20
 ότι η μαρτυρία του Παναγιώτη Αντωνίου δεν αμφισβητήθηκε στην αντεξέταση και είναι σχετική με το επίδικο θέμα της αξίας του κτήματος. Η μαρτυρία αυτή δεν είχε καθόλου σχολιαστεί από το πρωτόδικο Δικαστήριο. Δε γνωρίζουμε, επομένως, αν το Δικαστήριο την είχε 25
 αποδεχθεί ή την είχε απορρίψει. Η παράλειψη του πρωτόδικου Δικαστηρίου, καθιστά την αιτιολογία ανεπαρκή και την απόφαση αναφορικά με την αξία του κτήματος, ακυρώσιμη.

Υπό τις περιστάσεις, είναι επιβεβλημένο και δίκαιο να 25
 επανεκδικαστεί η υπόθεση, βάσει του άρθρου 25(3) του περί Δικαστηρίων Νόμου 1960, αναφορικά με τον καθορισμό της αξίας του κτήματος.

Τα έξοδα της πρωτόδικης διαδικασίας και της έφεσης 30
 να πληρωθούν από την εφεσίβλητη.

Έφεση επιτρέπεται. Διαταγή για επανεκδίκαση.