

21 Νοεμβρίου, 1990

[ΠΙΚΗΣ, ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, Διστές]

ΜΑΡΙΟΣ ΜΑΧΛΟΥΖΑΡΙΔΗΣ,

Εφεσείων,

v.

ΧΡΙΣΤΟΥ ΙΩΑΝΝΙΔΗ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

Εφεσιβλήτων.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 7684).

5 Πολιτική Δικονομία — Ενδιάμεσες αιτήσεις — Οι Περί Πολιτικής Δικονομίας Θεσμοί, Θ. 48, Καν. 1 — Όρος απαράβατος της εγκυρότητας του δικονομικού μέτρου είναι η αναφορά στο άρθρο/α και τον θεσμό/ούς, που στοιχειοθετούν το νομικό υπόβαθρο της αιτήσεως.

10 Ακίνητη Ιδιοκτησία — "Έφεση" κατ' αποφάσεως του Διευθυντή του Κτηματολογίου — Ο Περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμος, 1965, (Ν.9/65), άρθρο 51 (1) — Τύπος της Εφέσεως — Ποίον το πλαίσιο της ασκήσεως της δικαιοδοσίας — Πώς κρίνεται η εγκυρότητα της εφέσεως.

15 Ακίνητη Ιδιοκτησία — "Έφεση" κατ' αποφάσεως του Διευθυντή του Κτηματολογίου — Ο Περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμος, 1965, (Ν.9/65), άρθρο 51 (1) — Κατά πόσο πρόσωπα επικαλούμενα συμβατικά μόνον δικαιώματα κατά τον Ιδιοκτήτη νομιμοποιούνται να υποβάλουν "Έφεση" — Αρνητική η απάντηση στο ερώτημα.

20 Με συμφωνία μεταξύ εφεσειόντος και ιδιοκτήτη ακινήτου ο εφεσείων απέκτησε δικαίωμα αγοράς (ορίσιον) του ακινήτου. Ο εφεσείων ενέγραψε την συμφωνία στο Κτηματολόγιο σύμφωνα με τον Περί Πωλήσεως Γαιών Νόμο, Κεφ. 232. Το δικαίωμα ασκήθηκε, γεγονός, για το οποίο ειδοποιήθησαν οι Κτηματολογικές αρχές. Αργότερα ο Διευθυντής του Κτηματολογίου ακύρωσε την εγγραφήν της σύμβασης. Εναντίον της αποφάσεως αυτής υπεβλήθη "Έφεση", η οποία, όμως, ακόμα δεν έχει εκδικασθεί.

25 Μετά την εν λόγω ακύρωση και αφού ο Ιδιοκτήτης της γης προσκόμισε συγκατάθεση του ενυποθήκην δανειστού του, ο Διευθυντής επέτρεψε την μεταβίβαση της γης στην θυγατέρα του. Ο εφεσείων υπέβαλε "Έφεση".

Το πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε την "Έφεση" για δύο λόγους:

α. Ουσιώδης παρατυπία λόγω μη αναφοράς του άρθρου 51 (1) του Νόμου 9/1965 μεταξύ των άρθρων, επί των οποίων εβασίζετο η "Έφεση",

5

β. Έλλειψη νομιμοποιήσεως του εφεσειόντος.

Ως αποτέλεσμα ο εφεσειών κατεχώρησε την παρούσαν έφεση.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την έφεση, αποφάσισε:

1. Η νομιμότητα της ακυρώσεως της εγγραφής της συμβάσεως δεν αποτελεί επίδικο θέμα σ' αυτήν την υπόθεση. Θα κριθεί σε άλλη διαδικασία.

10

2. Η "Έφεση", βάσει του άρθρου 51 (1) του Ν.9/65, ασκείται σύμφωνα με τα άρθρα 80 και 81 του Κεφ. 224 και τους Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Κανονισμούς 1956. Οι Κανονισμοί καθιερώνουν τύπο ασκήσεως εφέσεως, προσαρμοσμένον στον τύπο αιτήσεων με κλήση.

15

Όρος अपαραβάτος της εγκυρότητας του δικονομικού μέτρου ενδιδμέσου αιτήσεως βάσει του Θ.48, Καν. 1 των Περί Πολιτικής Δικονομίας Θεσμών είναι η αναφορά στο άρθρο/α και τον θεσμό/ούς, που στοιχειοθετούν το νομικό υπόβαθρο της αιτήσεως.

20

Η "Έφεση", όμως, βάσει του άρθρου 51(1), αποτελεί εναρκτήρια διαδικασία εν τη εννοία του ορισμού της αγωγής στο άρθρο 2 του Περί Δικαστηρίων Νόμου. Το πλαίσιο της δικαιοδοσίας ρυθμίζει ο Καν. 13 των Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Κανονισμών 1956. Είναι εκείνο που καθορίζει ο Θ. 35 της Πολιτικής Δικονομίας. Για την εγκυρότητα απαραίτητος είναι μόνον ο προσδιορισμός της προσβαλλομένης αποφάσεως (Θ. 35, καν. 4). Σε αντίθεση με ενδιάμεση αίτηση, η εγκυρότητα της "Έφεσης" κρίνεται με βάση την διάκριση μεταξύ άκυρης και αντικανονικής διαδικασίας. Η παράλειψη αναφοράς του άρθρου 51 (1) δεν δικαιολογούσε απόρριψη της εφέσεως.

25

30

3. Η Εγγραφή συμβολαίου βάσει του Κεφ. 232 συνιστά εμπράγματο βάρος. Στην προκειμένη περίπτωση, όμως, η επίδικη μεταβίβαση έγινε μετά την ακύρωση της εγγραφής. Πρόσωπα με απλές συμβατικές ή άλλες διεκδικήσεις εναντίον του ιδιοκτήτη δεν νομιμοποιούνται προς καταχώρηση εφέσεως βάσει του άρθρου 51(1) του Ν.9/65.

35

*Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.*

Αναφερόμενες υποθέσεις:

40

*Kouppa and Another v. Vassiliades (1981) 1 J.S.C 120.*

*Lysandrou v. Schiza and Another (1979) 1 C.L.R 267*

*Evagorou v. Christodoulou and Another (1982) 1 C.L.R 771*

*N.P.Lanitis v. Panagides (1986) 1 C.L.R 494*

### Έφεση.

- 5 Έφεση από τον αιτητή κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου (Ιωαννίδης, Αν. Α.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 15 Ιουνίου, 1988 (Αρ. Αίτησης 50/87), με την οποία απορρίφθηκε η έφεσή του εναντίον της απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογίου με την οποία είχε εγκριθεί μεταβίβαση κτήματος από τον εφεσίβλητο 1 στη θυγατέρα του εφεσίβλητη 2, μετά από τη συγκατάθεση του ενυπόθηκου δανειστή.

*A. Ευτυχίου, για τον εφεσείοντα.*

*Ε. Συλλούρης, για τον εφεσίβλητο 1.*

- 15 *Γ. Τριανταφυλλίδης, για την εφεσίβλητη 2.*

*Χ. Κυριακίδης, Ανώτερος Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους εφεσίβλητους 3 και 4.*

*Cur. adv. vult.*

- 20 ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής κ. Γ.Μ. ΠΙΚΗΣ.

- 25 ΠΙΚΗΣ Δ.: Η έφεση στρέφεται εναντίον της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου με την οποία απορρίφθηκε η "έφεση" του εφεσείοντα εναντίον απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογίου (Διευθυντή), με την οποία είχε εγκριθεί μεταβίβαση κτήματος από τον εφεσίβλητο 1 (Χρίστο Ιωαννίδη) στην θυγατέρα του εφεσίβλητη 2 (Στέλλα Ιωαννίδου), μετά από τη συγκατάθεση του ενυπόθηκου δανειστή, τουρκοκύπριου.

Η έφεση απορρίφθηκε για τρεις ξεχωριστούς λόγους,

δύο διαδικαστικούς και ένα ουσιαστικό. Οι διαδικαστικοί λόγοι ήταν:

(α) Ουσιώδης παρατυπία στην έφεση (εναντίον της απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογίου) που προέκυψε από παράλειψη καθορισμού όλων των ουσιωδών άρθρων της νομοθεσίας στα οποία εδραζόταν. 5

(β) Έλλειψη συμφέροντος ή του προβλεπομένου από το άρθρο 51(1) του Περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου του 1965 (Ν.9/65) επηρεασμού για την προσβολή της απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογίου. 10

Τέλος η έφεση απορρίφθηκε και διότι κρίθηκε ότι η απόφαση του Διευθυντή ήταν σωστή. Αποφασίστηκε ότι μετά την προσκόμιση της έγγραφης συγκατάθεσης του ενυπόθηκου δανειστή στη μεταβίβαση, ο Διευθυντής ορθά είχε εγγράψει το ακίνητο στην δεύτερη εφεσίβλητη ενώ το κτήμα παρέμεινε δεσμευμένο υπέρ του ενυπόθηκου δανειστή. 15

Το συμφέρον, το οποίο ο εφεσείων διεκδικούσε αναφορικά με το κτήμα το οποίο είχε μεταβιβαστεί, προέκυψε από γραπτή συμφωνία στην οποία είχε προέλθει με τον πρώτο εφεσίβλητο, ιδιοκτήτη του κτήματος πριν τη μεταβίβαση, βάσει της οποίας ο τελευταίος παραχωρούσε στον εφεσείοντα μέσα σε τακτή προθεσμία δικαίωμα αγοράς του κτήματος (optio) με όρους που καθορίστηκαν στη συμφωνία. 20 25

Η συμφωνία είχε υπογραφεί στις 2.4.79 και κατατεθεί στο Κτηματολόγιο στις 25.4.79 βάσει των διατάξεων του Περί Πώλησης Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου Κεφ. 232 (βλ. Τροποποιητικούς Νόμους Ν.50/70 και Ν.96/72). Το συμβατικό δικαίωμα απόκτησης της γης ασκήθηκε στις 19.5.79, γεγονός που γνωστοποιήθηκε στις κτηματολογικές αρχές. Στις 2.6.79 και πριν την αποδοχή της μεταβίβασης, η εγκυρότητα της οποίας αποτέλεσε το θέμα της διαδικασίας ενώπιον του πρωτόδικου δικαστηρίου, ο Διευ- 30 35

θυντής ακύρωσε την εγγραφή της σύμβασης που είχε γίνει δεκτή βάσει του Κεφ. 232. Η ακύρωση της εγγραφής αυτής αποτελεί το θέμα ξεχωριστής διαδικασίας ενώπιον του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου και συνιστά το αντικείμενο της έφεσης 67/79. Για λόγους που δεν έχουν διερευνηθεί και δεν μπορούν να προσδιοριστούν η εκδίκαση της έφεσης εκείνης δεν έχει ακόμη αποπερατωθεί.

Ούτε είχε επιδιωχθεί η συνεκδίκαση των δύο "εφέσεων", δηλαδή της έφεσης 67/79 και της έφεσης 50/87, η απόφαση στην οποία αποτελεί το αντικείμενο της ενώπιόν μας διαδικασίας.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 51(1) του Ν.9/65 "έφεση" εναντίον απόφασης του Διευθυντή (του Κτηματολογίου) ασκείται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 80 και 81 και βάσει των Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Κανονισμών του 1956. (Βλ. Παράρτημα 3 της επίσημης εφημερίδας της Κυβερνήσεως, 5.7.1956). Οι Κανονισμοί καθιερώνουν ως ένδικο μέσο για την άσκηση της έφεσης τον τύπο ο οποίος προσδιορίζεται στο Παράρτημα και είναι προσαρμοσμένος στον τύπο αίτησης με κλήση (application by summons). Ο τύπος αυτός προβλέπει και τον καθορισμό των νομικών λόγων στους οποίους βασίζεται η έφεση, υποχρέωση που περιλαμβάνει αναφορά στα άρθρα του νόμου και κανονισμών που την θεμελιώνουν. Η "έφεση" ασκήθηκε με έντυπο προσαρμοσμένο στις προδιαγραφές του τύπου που προβλέπουν οι Κανονισμοί και γίνεται αναφορά σ' αυτή στις διατάξεις του νόμου και των θεσμών που την υποστηρίζουν με μόνη εξαίρεση τις διατάξεις του άρθρου 51(1) του Ν.9/65. Το άρθρο 51(1) προσδιορίζει τα πρόσωπα που νομιμοποιούνται να εφεσιβάλουν την απόφαση του Διευθυντή και το δικονομικό πλαίσιο άσκησης του δικαιώματος που παρέχεται.

Η παράλειψη αναφοράς στο άρθρο 51(1) κρίθηκε από το Δικαστήριο μοιραία για την εγκυρότητα της έφεσης. Και όπως έχει αναφερθεί, η διαπίστωση αυτή αποτέλεσε τον πρώτο λόγο απόρριψής της. Στην απόφαση του Επαρ-

γιακού Δικαστηρίου *Kouppa and Another v. Vassiliades\** αποφασίστηκε ότι σε ενδιάμεση αίτηση ο καθορισμός του νομικού βάρους, με αναφορά στο άρθρο ή άρθρα της νομοθεσίας και των θεσμών που το στοιχειοθετούν, αποτελεί, σύμφωνα με τις διατάξεις της Δ.48 θ.1 των θεσμών Πολιτικής Δικονομίας, όρο απαράβατο για την εγκυρότητα του δικονομικού μέτρου. Το σκεπτικό του Δικαστηρίου στην υπόθεση *Kouppa* συνοψίζεται στο πιο κάτω απόσπασμα:

"The specification of the rules relied upon in interlocutory proceedings is not, to my comprehension, a matter of mere formality but a substantive procedural provision that should be strictly adhered to. For interlocutory proceedings are proceedings of an extraordinary nature in that deliberations are made without a complete trial, the normal process through which a cause is ventilated before the Court. Hence procedural safeguards designed to elicit the questions in issue and put the matter in a proper perspective should be meticulously observed especially mandatory provisions like those set out in Ord. 48 r.1. It is no accident that the legal substratum of an application must, unlike the statement of claim, be specified for there are compelling reasons that side issues should be succinctly defined both legally and factually so that the Court may, without undue delay, deal with them and thus pave the way for the trial of the main issues in dispute."

Σε μετάφραση:

"Ο καθορισμός των θεσμών στους οποίους στηρίζεται το ενδιάμεσο δικονομικό μέτρο (αίτηση με κλήση) δεν είναι όπως κατανοώ μόνο θέμα τύπου αλλά ουσιαστική δικονομική διάταξη, η οποία πρέπει να ακολουθείται αυστηρά· εν όψει του ότι η ενδιάμεση διαδικασία συνιστά διαδικασία ασυνήθη χαρακτήρα, για το λόγο ότι τα επίδικα θέματα εκδικάζονται έξω από το

\* (1981) 1 J.S.C. 120.

πλαίσιο της ολοκληρωμένης δίκης που αποτελεί τη συνήθη οδό για την εκδίκαση των επίδικων θεμάτων. Συνεπώς τα δικονομικά εχέγγυα τα οποία αποβλέπουν στον προσδιορισμό των επίδικων θεμάτων και του πλαισίου εκδίκασής τους πρέπει να τηρούνται με σχολαστικότητα ιδιαίτερα στην περίπτωση των επιτακτικών προνοιών της Δ.48 θ.1. Δεν είναι τυχαίο ότι το νομικό υπόβαθρο της αίτησης πρέπει, αντίθετα με την έκθεση απαιτήσεως, να καθορίζεται συντρέχουν επιτακτικοί λόγοι που επιβάλλουν όπως παρεμφερή θέματα προσδιορίζονται τόσο νομικά όσο και πραγματικά με ακρίβεια ώστε το Δικαστήριο, χωρίς υπέρμετρη καθυστέρηση, να είναι σε θέση να τα εξετάσει και με αυτό τον τρόπο να επιστρέψει το έδαφος διά την εκδίκαση της ουσίας της διαφοράς."

Συμφωνούμε με τις αρχές που διατυπώνονται στην *Kourpa* ως προς το δικονομικό πλαίσιο το οποίο διέπει την έγκυρη έγερση ενδιάμεσων αιτήσεων. Όμως η έφεση από "απόφαση" του Διευθυντή του Κτηματολογίου δεν αποτελεί ενδιάμεση αλλά εναρκτήρια διαδικασία με την έννοια που ενέχει ο όρος αυτός στο άρθρο 2 του Περί Δικαστηρίων Νόμου, Ν14/60 (βλ. ορισμό "αγωγής").

Η καθιέρωση από τους Κανονισμούς του 1956 όμοιου τύπου για την άσκηση της έφεσης μ' εκείνο που προβλέπεται από τους Θεσμούς Πολιτικής Δικονομίας για την υποβολή αίτησης με κλήση δεν εξομοιώνει την έφεση με ενδιάμεση αίτηση. Το πλαίσιο άσκησης της δικαιοδοσίας "έφεσης" από απόφαση του Διευθυντή είναι εκείνο που προβλέπεται στον κ.13 των Κανονισμών του 1956, που διέπει και την εκδίκαση της έφεσης. Το πλαίσιο είναι εκείνο που καθορίζεται από τις πρόνοιες της Δ.35 των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας. Σύμφωνα με τις διατάξεις της Δ.35 θ.4 ό,τι είναι επιτακτικό για την εγκυρότητα της "έφεσης" είναι ο προσδιορισμός της απόφασης, η οποία εφεσιβάλλεται. Στην προκείμενη περίπτωση η απόφαση προσδιορίστηκε και αντίγραφό της κατατέθηκε όπως επιβάλλει ο διαδικαστικός κανονισμός του 1956. Οι λόγοι της "έφεσης" πρέπει να προσδιορίζονται, πράγμα το

οποίο επίσης έγινε στην προκείμενη περίπτωση. Σε αντίθεση με ενδιάμεση αίτηση η εγκυρότητα εναρκτήριας διαδικασίας ενώπιον του δικαστηρίου κρίνεται με βάση τη διάκριση μεταξύ άκυρης και αντικανονικής διαδικασίας, διάκριση την οποία πραγματεύονται οι αποφάσεις *Lysandrou v. Schiza and Another\**, *Evagorou v. Christodoulou and Another\*\** *N.P. Lanitis v. Panayides\*\*\** 5

Το σφάλμα στην εναρκτήρια κλήση επιφέρει την ακυρότητα της μόνο όταν θίγει το θεμέλιο της διαδικασίας σε βαθμό που να μην επιτρέπει τη γένεση θέματος προς εκδίκαση. Στην προκείμενη περίπτωση η παράλειψη ήταν επουσιώδης και άφησε ανεπηρέαστο το βάθρο της έφεσης ως έγκυρο μέσο για αναθεώρηση της απόφασης του Διευθυντή. Συνεπώς η παράλειψη του εφεσείοντα να αναφερθεί στην αίτησή του και στο άρθρο 51(1) του Ν.9/65 δεν συνεπαγόταν ούτε επέφερε την ακυρότητα της διαδικασίας. Ο πρώτος λόγος για τον οποίο απορρίφθηκε η έφεση του εφεσείοντα ενώπιον του Επαρχιακού Δικαστηρίου κρίνεται ανεδαφικός. 10

Η επιχειρηματολογία βάσει της οποίας έχουμε κληθεί να ανατρέψουμε τον δεύτερο λόγο για τον οποίο απορρίφθηκε η έφεση, έλλειψη του προβλεπόμενου συμφέροντος, σχετίζεται κυρίως με γεγονότα άσχετα με την παρούσα διαδικασία παρόλο που δεν είναι άσχετα με το ευρύτερο πλαίσιο των σχέσεων μεταξύ του εφεσείοντα και των εφεσίσβλητων. Οι λόγοι αυτοί σχετίζονται κυρίως με την απόφαση του Διευθυντή να ακυρώσει την εγγραφή της συμφωνίας μεταξύ του εφεσείοντα και του πρώτου εφεσίσβλητου (Χρίστου Ιωαννίδη) και την εξαφάνιση του εμπράγματος βάρους που επιβάρυνε την περιουσία, θέμα που αποτελεί το αντικείμενο της έφεσης του 67/79, η εκδίκαση της οποί- 20

---

\* (1979) 1 C.L.R. 267.

\*\* (1982) 1 C.L.R. 771.

\*\*\* (1986) 1 C.L.R. 494.



5 ας ακόμη εκκρεμεί ενώπιον του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου. Μετά την έναρξη της ακρόασης της έφεσης ενώπιόν μας, αναλογιζόμενοι τη σημασία της απόφασης εκείνης στη διαφορά μεταξύ των μερών, αναβάλαμε την εκδί-

10 κασή της για ένα χρονικό διάστημα με την προσδοκία ότι, αν εκδιδόταν η απόφαση στην υπόθεση εκείνη και αν εφεσιβαλλόταν, οι δύο εφέσεις θα μπορούσαν να ακουστούν από κοινού. Διεφάνη ότι αυτό ήταν αδύνατο μέσα στα

15 χρονικά πλαίσια που θα μπορούσαμε εύλογα να αναβάλουμε την ακρόαση της έφεσης· άλλωστε και του εφεσειόντα θέση ήταν ότι η ακρόαση της έφεσης αυτής δεν έπρεπε να αναβληθεί επί μακρόν. Μεγάλη όσο και αν είναι η σημα-

20 σία της απόφασης του Διευθυντή για ακύρωση της εγγραφής και παραμερισμό του εμπράγματος βάρους η εγκυρότητα της δεν εγείρεται και δεν αποτελεί επίδικο θέμα στη διαδικασία ενώπιόν μας. Το συμφέρον του αιτητή να προ-

25 σβάλλει την απόφαση του Διευθυντή στην παρούσα διαδικασία προσδιορίζεται με βάση τα δεδομένα που προέκυψαν μετά την ακύρωση της απόφασης για εγγραφή της

30 σύμβασης βάσει των διατάξεων του Κεφ. 232· διαπίστωση που εξασθενεί μέχρις αφανισμού το συμφέρον του εφεσειόντα για λόγο στην απόφαση του Διευθυντή για τη μεταβίβαση του κτήματος.

25 Το άρθρο 7 του Κεφ. 232 (βλέπε άρθρο 5 του Τροποποιητικού Νόμου Ν.96/72) καθιστά την κατάθεση αντιγράφου της σύμβασης πώλησης ακινήτου σύμφωνα με τις διατάξεις του Κεφ. 232 εμπράγματο βάρος, η ύπαρξη του οποίου αποτελεί κώλυμα για τη μεταβίβαση του κτήματος

30 βάσει των διατάξεων του άρθρου 12 του Ν.9/65. Ο κύριος του εμπράγματος βάρους έχει λόγο και νομιμοποιείται στην άσκηση έφεσης βάσει του άρθρου 51(1) του Ν.9/65 εναντίον οποιασδήποτε απόφασης του Διευθυντή, η οποία

35 συνεπάγεται τη μεταβίβαση του ακινήτου. Στην προκείμενη όμως περίπτωση, μετά την ακύρωση της εγγραφής της σύμβασης, μεταξύ των μερών, έπαυσε να υφίσταται το εμπράγματο βάρος η ύπαρξη του οποίου θα παρείχε έρεισμα στον εφεσειόντα να εφεσιβάλλει την απόφαση του Διευθυντή. Μετά την ακύρωση της εγγραφής τα δικαιώματα του εφεσειόντα εναντίον των εφεσιβλητών περιορίστηκαν

σε συμβατικά και αυτό είναι το πλαίσιο μέσα στο οποίο προσδιορίζεται το συμφέρον του. Αντίθετα με την εισήγηση η οποία έχει υποβληθεί από τον δικηγόρο του εφεσείοντα, το άρθρο 51(1) δεν παρέχει λόγο σε πρόσωπα τα οποία έχουν συμβατικές ή άλλες διεκδικήσεις εναντίον του κυρίου του κτήματος, το οποίο μεταβιβάζεται, σε αποφάσεις του Διευθυντή του Κτηματολογίου. Αν τούτο συνέβαινε, έπρεπε να παρεχόταν ευχέρεια σε κάθε πρόσωπο που είχε απαίτηση εναντίον του ιδιοκτήτη του κτήματος να προβάλλει τις απαιτήσεις του πριν τη μεταβίβασή του. Το άρθρο 51(1) δεν αποβλέπει στην εξασφάλιση των χρεωστών του ιδιοκτήτη του κτήματος το οποίο μεταβιβάζεται. Το δικαίωμα έφεσης εναντίον απόφασης του Διευθυντή περιορίζεται σε πρόσωπα που έχουν διεκδικήσεις στην κυριότητα της γης. Καταλήγουμε ότι ο δεύτερος λόγος για τον οποίο απορρίφθηκε η έφεση ευσταθεί, διαπίστωση η οποία επιβάλλει και την απόρριψη της έφεσης. Γι' αυτό δεν θα προχωρήσουμε στην εξέταση του άλλου λόγου για τον οποίο απορρίφθηκε η έφεση εναντίον της απόφασης του Διευθυντή που σχετίζεται με τον ουσία της απόφασης, ούτε θα εξετάσουμε κατά πόσο η συγκατάθεση του ενυπόθηκου δανειστή είχε δοθεί έγκυρα ή αν είχε λόγο στο θέμα και η Επιτροπή Προστασίας Τουρκοκυπριακών Περιουσιών.

*Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.*