

26 Νοεμβρίου, 1990

[ΣΑΒΒΙΔΗΣ, ΚΟΥΡΡΗΣ, ΠΟΓΙΑΤΖΗΣ, Δ/στές]

ΕΛΕΝΗ Μ. ΤΣΙΑΜΑΝΤΑ,

Εφεσείουσα,

v.

ΜΑΡΙΑΣ Μ. ΤΣΙΑΜΑΝΤΑ,

Εφεσίβλητης.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 7052).

5 *Ακίνητη Ιδιοκτησία — Δουλεία — Δικαίωμα διαβάσεως — Δημιουργία — Διαφορά από απόκτηση τίτλου με εχθρική κατοχή — Ο Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος, Κεφ. 224, άρθρο 11(1)(β) και άρθρο 10 — Δικαίωμα δουλείας δεν μπορεί να αποκτηθεί, εκτός υπέρ συγκεκριμένου ακινήτου, ούτε και μπορεί να συνεπάγεται ουσιαστική κατοχή της ξένης περιουσίας κατ' αποκλεισμό του Ιδιοκτήτη της.*

10 *Ακίνητη Ιδιοκτησία — Ο Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος, Κεφ. 224 — Πηγές — Ενοποιεί και κωδικοποιεί το κατά την θέσπισή του ισχύον δίκαιο, που ήταν Οθωμανικής προελεύσεως.*

15 *Η εφεσείουσα ισχυρίζετο παράνομο επέμβαση στο ακίνητό της από την αδελφή της, ιδιοκτήτρια γειτονικού ακινήτου, συνισταμένη σε τοποθέτηση βούρνας και σκαλοπατιού επί λωρίδος γης, σχετικά με το οποίο η εφεσίβλητη είχε δικαίωμα διαβάσεως, και κατασκευήν αποχετευτικού λάκκου κάτω από την εν λόγω λωρίδα. Οι δύο αδελφές απέκτησαν τα ακίνητα το 1938. Το δικαίωμα διαβάσεως ήταν από τότε γραμμένο.*

20 *Το πρωτόδικο Δικαστήριο ηύρε ότι η βούρνα, το σκαλοπάτι και ο λάκκος προϋπήρχαν της κτήσεως της κυριότητας των κτημάτων από τις δύο αδελφές και ότι η εφεσίβλητη φανερά, αδιάκοπα και ειρηνικά τα εχρησιμοποιούσε για περίοδο μεγαλύτεραν των 30 ετών. Ενόψει του ευρήματος αυτού το Δικαστήριο απέρριψε την αγωγή.*

25 *Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την έφεση, αποφάσισε:*

1. Σκοπός του νομοθέτη, όταν εθέσπιζε το Κεφ. 224, δεν ήταν η κωδικοποίηση του Αγγλικού Κοινοδικαίου, αλλά η ενοποίηση και

κωδικοποίηση του τότε ισχύοντος στην Κύπρο Δικαίου περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας, που πηγήν είχε το Οθωμανικό Δίκαιο. Δεν αποκλείεται βεβαίως να υπάρχει ταύτιση αρχών με το Αγγλικό Δίκαιο, ιδιαίτερα σε θέματα δουλειών, επί των οποίων, τόσο το Αγγλικό, όσο και το Οθωμανικό Δίκαιον είχαν επηρεασθεί από το Ρωμαϊκό Δίκαιο. 5

2. Υπάρχει ουσιαστική διαφορά μεταξύ δικαιώματος επί ξένης περιουσίας (άρθρο 11 (1) (β) του Κεφ.224) και αποκτήσεως τίτλου με έχθρική κατοχή (άρθρο 10 του ίδιου νόμου). 10

3. Η απόφαση στην υπόθεση *Copeland v. Greenhalf* [1952] 1 All E.R 809 δεν μπορεί να εφαρμοσθεί, γιατί εδώ η χρήση του σκαλοπατιού, της Βούρνας και του λάκκου δεν συνεπάγεται αποκλειστική κατοχή της λωρίδας από την εφεισίβλητη. Δικαίωμα δουλείας δεν μπορεί να αποκτηθεί εκτός υπέρ συγκεκριμένου ακινήτου ούτε και μπορεί να συνεπάγεται ουσιαστική κατοχή της ξένης περιουσίας κατ' αποκλεισμό του Ιδιοκτήτου της. 15

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Voskou v. Hadjipetrou, 1964 1 C.L.R 21. 20

Hadjidemosthenous v. Georghiou (1969) 1 C.L.R 187.

Copeland v. Greenhalf [1952] 1 All E.R 809 .

Έφεση.

Έφεση από την ενάγουσα εναντίον του μέρους της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (Κραμβής, Ε.Δ.), που δόθηκε στις 19 Σεπτεμβρίου, 1985 (Αρ. αγωγής 4433/82), με το οποίο αποφασίστηκε ότι η ενάγουσα απέτυχε να αποδείξει τον ισχυρισμό της "για παράνομον επέμβαση υπό της εναγομένης εν τη εννοία του άρθρου 43 του Περί Αστικών Αδικημάτων Νόμου, Κεφ. 148". 25 30

A. Ευτυχίου και M. Πιερίδης, για την εφεσείουσα.

M. Παπαλέτρου, για την εφεισίβλητη.

Cur. adv. vult.

1 Α.Α.Δ.

ΣΑΒΒΙΔΗΣ, Δ: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής Ι. Πογιατζής.

- ΠΟΓΙΑΤΖΗΣ, Δ: Η έφεση αυτή στρέφεται εναντίον του μέρους εκείνου της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας, με το οποίο αποφασίστηκε ότι η εφεσείουσα απέτυχε να αποδείξει τον ισχυρισμό της για "παράνομον επέμβαση υπό της εναγομένης εν τη εννοία του άρθρου 43 του περί Αστικών Αδικημάτων Νόμου, Κεφ. 148, αναφορικά με την ανόρουξιν και/ή ύπαρξιν και/ή χρήσιν του λάκκου, την κατασκευήν και χρήσιν σκαλοπατιού και την τοποθέτησιν και χρήσιν βούρνας πλυσίματος", και ότι η εφεσείουσα δε δικαιούται, ως εκ τούτου, στην έκδοση των διαταγμάτων που ζητούσε στην αγωγή της για άρση της ισχυριζόμενης πιο πάνω επέμβασης από την εφεσίβλητη στην ακίνητη περιουσία της.

- Από το 1938 η εφεσείουσα είναι εγγεγραμμένη ιδιοκτήτρια τεμαχίου γης στην Παλλουριώτισσα στο οποίο υπήρχε μια εγγεγραμμένη οικία μέχρι το 1982 και δύο εγγεγραμμένες οικίες μετέπειτα. Το τεμάχιο αυτό είχε αριθμό 353 μέχρι το 1946, 404 από το 1946 έως το 1973 και 837 από το 1973 και μετέπειτα. Η εφεσίβλητη είναι εγγεγραμμένη ιδιοκτήτρια από το 1938 του τεμαχίου αρ. 354 το οποίο συνορεύει με εκείνο της εφεσείουσας και μέσα στο οποίο υπήρχε πάντοτε εγγεγραμμένη οικία. Από το χρόνο της πρώτης εγγραφής των αντιστοιχών τεμαχίων στο όνομα των δύο αδελφών στις 26 Ιουλίου 1938, το τεμάχιο της Εφεσείουσας ήταν και συνεχίζει να είναι βεβαρυσμένο με εγγεγραμμένο δικαίωμα διάβασης προς όφελος της οικίας της εφεσίβλητης.

- Στις 7 Σεπτεμβρίου 1982, η εφεσείουσα καταχώρησε την αγωγή αρ. 4433/82 στην οποία πρόβαλε διάφορους ισχυρισμούς και ήγειρε διάφορες αξιώσεις εναντίον της εφεσίβλητης αναφορικά με τη χρήση από την εφεσίβλητη της λωρίδας του τεμαχίου της εφεσείουσας πάνω στην οποία ασκείται το εγγεγραμμένο δικαίωμα διάβασης στο οποίο έχουμε αναφερθεί. Μερικοί από τους ισχυρισμούς εκείνους αποσύρθηκαν, άλλοι απορρίφθηκαν ως απαράδε-

χτοι και άλλοι κρίθηκαν δικαιολογημένοι από το πρωτόδικο Δικαστήριο. Αντικείμενο όμως της παρούσας έφεσης αποτελεί μόνο ο ισχυρισμός της εφεσείουσας που απορρίφθηκε πρωτόδικα, ότι από το 1973 και μετέπειτα η εφεσίβλητη ενεργεί κατά τροπο που συνιστά παράνομη επέμβαση στην πιο πάνω λωρίδα γης της εφεσείουσας καθότι:

(α) ετοποθέτησε βούρνα πλυσίματος·

(β) ανόρυξε λάκκο αποχωρητηρίου και

(γ) κατασκεύασε σκαλοπάτι.

Με την Υπεράσπισή της η εφεσίβλητη αρνήθηκε ότι επενέβη ποτέ παράνομα στην περιουσία της εφεσείουσας και ισχυρίστηκε ότι τόσο ο λάκκος αποχωρητηρίου κάτω από την επιφάνεια της γης κατά μήκος της οποίας ασκεί το δικαίωμα διάβασής της, όσο και η βούρνα πλυσίματος και το σκαλοπάτι πάνω στην επιφάνεια της ίδιας λωρίδας γης κατασκευάστηκαν πριν 50 χρόνια και έκτοτε τα χρησιμοποιεί.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο αποδέχτηκε τον ισχυρισμό της εφεσίβλητης και αφού έκαμε εύρημα ότι η παρούσα κατάσταση αναφορικά με το λάκκο, τη βούρνα και το σκαλοπάτι υπήρχε πριν το 1938 που οι αντίστοιχες οικίες των δύο αδελφών είχαν εγγραφεί στο όνομά τους για πρώτη φορά, προχώρησε να εξετάσει τη νομιμότητα της χρήσης του λάκκου, της βούρνας και του σκαλοπατιού από την εφεσίβλητη υπό το φως του άρθρου 11(1)(β) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224, όπως έχει ερμηνευθεί στην υπόθεση Χριστόδουλος Γιαννή Βοσκού ν. Μιχαήλ Χ' Πέτρου, 1964 Α.Α.Δ. 21 και Σωκράτης Σοφοκλή Χατζηδημοσθένους ν. Αλέξανδρου Γεωργίου (1969) 1 Α.Α.Δ. 187. Ακολούθως το πρωτόδικο Δικαστήριο κατέληξε στο συμπέρασμα που περιέχεται στο πιο κάτω απόσπασμα της απόφασής του:

"Ενόψει των ευρημάτων του Δικαστηρίου, όσον αφορά τα πραγματικά γεγονότα της υπόθεσης, και υπό

το φως της νομικής πτυχής του ζητήματος, κατέληξα στο συμπέρασμα ότι η εναγομένη πέτυχε να αποδείξει ότι φανερά, συνεχώς, αδιάκοπα και ειρηνικά και για 5 πλήρη χρονική περίοδο 30 ετών, διοχέτευε τις αποχετεύσεις του αποχωρητηρίου της οικίας της στο λάκκο ο οποίος βρίσκεται στο τεμάχιο της ενάγουσας, υπ' αριθ. 837 στο μέρος όπου εκτείνεται το δικαίωμα διαβάσεως. Επίσης η εναγομένη με τον ίδιο τρόπο και για πλήρη 10 χρονική περίοδο πέραν των 30 ετών, χρησιμοποιεί τη βούρνα πλυσίματος και ένα σκαλοπάτι τα οποία βρίσκονται στο ίδιο μέρος του τεμαχίου της ενάγουσας.

Σαν συνέχεια των πιο πάνω συμπερασμάτων μου, ευρίσκω ότι η ενάγουσα απέτυχε να αποδείξει οποιαδήποτε παράνομη επέμβαση υπό της εναγομένης εν τη εν- 15 νομία του άρθρου 43 του Περί Αστικών Αδικημάτων Νόμου, Κεφ. 148 αναφορικά με την ύπαρξη του λάκκου, την κατασκευή και χρήση ενός σκαλοπατιού και την τοποθέτηση και χρήση της βούρνας πλυσίματος."

Παρά το γεγονός ότι αρχικά η εφεσείουσα περιέλαβε 20 στην Ειδοποίηση Εφέσεως που καταχώρησε λόγους εφέσεως που στρέφονταν εναντίον της αξιολόγησης της προσαχθείσας μαρτυρίας και των ευρημάτων πάνω σε επίδικα γεγονότα που έκαμε το πρωτόδικο Δικαστήριο, στο στάδιο της ακρόασης ο ευπαιδευτος δικηγόρος της περιόρισε 25 τους λόγους εφέσεως στους ακόλουθους δύο λόγους με αριθμό 6 και 7:

"6. Το Δικαστήριο παρέλειψε να εφαρμόση τον νόμον ο οποίος αφορούσε τα υπό εκδίκασιν θέματα και/ή το Δικαστήριο εφήρμοσε εσφαλμένα αρχάς και/ 30 ή απόφασις του Δικαστηρίου είναι αντίθετος προς τον νόμον.

7. Το Δικαστήριο εσφαλμένως απεφάνθη ότι η ενάγουσα απέτυχε να αποδείξη παράνομον επέμβασιν υπό της εναγομένης εν τη εννοία του άρθρου 43 του περὶ 35 Αστικών Αδικημάτων Νόμου Κεφ. 148 αναφορικά με την ανόρουξιν και ύπαρξιν και/ή χρήσιν του λάκκου, την

κατασκευήν και χρήσιν σκαλοπατιού και την τοποθέτησιν και χρήσιν της βούρνας πλυσίματος."

Από την αγόρευση του κ. Ευτυχίου ενώπιόν μας προκύπτει ότι ο ισχυρισμός της εφεσείουσας είναι ότι το σφάλμα του πρωτόδικου Δικαστηρίου που αναφέρεται στον 7ο λόγο εφέσεως είναι αποτέλεσμα και συνέπεια της εφαρμογής πάνω στα γεγονότα της παρούσας υπόθεσης λανθασμένων νομικών αρχών, όπως αναφέρεται στον 6ο λόγο εφέσεως. Η συγκεκριμένη θέση του κ. Ευτυχίου επί του προκειμένου μπορεί να συνοψισθεί ως εξής: Το πρωτόδικο Δικαστήριο έσφαλε όταν αποφάνθηκε υπέρ της ύπαρξης και/ή απόκτησης δικαιώματος δουλείας σε βάρος του ακινήτου της εφεσείουσας δυνάμει του άρθρου 11(1) (β) του Νόμου, Κεφ. 224, εφαρμόζοντας ως μόνο κριτήριο την άσκηση του δικαιώματος αυτού από την εφεσίβλητη για περίοδο μεγαλύτερη των 30 ετών. Επειδή, πρόσθεσε ο κ. Ευτυχίου, ο Νόμος, Κεφ. 224, κωδικοποιεί το Αγγλικό Κοινοδίκαίο, στην ερμηνεία και εφαρμογή του άρθρου 11 (1)(β) στα γεγονότα της παρούσας υπόθεσης το πρωτόδικο Δικαστήριο έπρεπε να είχε καθοδηγηθεί και να είχε εφαρμόσει τις αρχές του Αγγλικού Κοινοδικαίου που διέπουν την απόκτηση και καθορίζουν τη φύση και την έκταση παρόμοιων δικαιωμάτων στην Αγγλία. Ο κ. Ευτυχίου ακολουθώντας ελέυθε την προσοχή μας σε διάφορα αποσπάσματα από τα συγγράμματα Gale on Easements, 14η έκδοση, σελ. 30, και Halsbury's Laws of England, 3η έκδοση, σελ. 519 στα οποία γίνεται αναφορά μεταξύ άλλων και στην υπόθεση *Copeland v. Greenhalf* [1952] 1 All E.R. 809 η οποία, κατά την εισήγησή του, εφαρμόζεται στα γεγονότα της παρούσας υπόθεσης και αποκλείει την απόκτηση των επίδικων δικαιωμάτων δουλείας σε βάρος του κτήματος της εφεσείουσας εφόσον η άσκηση τέτοιων δικαιωμάτων από την εφεσίβλητη θα είχε ως επακόλουθο να στερηθεί η εφεσείουσα της χρήσης και κάρπωσης της περιουσίας της.

Διαφωνούμε με την εισήγηση του ευπαίδευτου δικηγόρου της εφεσείουσας ότι ο περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος, Κεφ. 224, κω-

- δικοποιεί οποιεσδήποτε αρχές του Αγγλικού Κοινοδικαίου σε θέματα ακίνητης ιδιοκτησίας και, επομένως, επιβάλλεται ή έστω επιτρέπεται η ερμηνεία των προνοιών του Νόμου αυτού με αναφορά στο Αγγλικό Κοινοδικαίο.
- 5 Όπως ρητά αναφέρεται στο μακρότιτλο του Νόμου, σκοπός του ήταν να ενοποιήσει και τροποποιήσει το τότε ισχύον δίκαιο αναφορικά με τη Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση Ακίνητης Ιδιοκτησίας, το οποίο ήταν βασικά Οθωμανικής προέλευσης και δε περιλάμβανε αρχές του
- 10 Αγγλικού Κοινοδικαίου. Όπως δε τονίστηκε στην υπόθεση *Χριστόδουλος Γιαννή Βοσκού ν. Μιχαήλ Χατζηπέτρου*, 1964 Α.Α.Δ. 21, για να ερμηνεύσουμε τις πρόνοιες του Νόμου Κεφ. 224, μπορούμε να ανατρέξουμε στις πρόνοιες του Οθωμανικού Νόμου τις οποίες είχε ενοποιήσει
- 15 και τροποποιήσει. Αυτό βέβαια δεν αποκλείει την περίπτωση να υπάρχει ταύτιση αρχών οι οποίες εφαρμόζονται σύμφωνα με το Αγγλικό και το Οθωμανικό Δίκαιο πάνω σε θέματα ακίνητης ιδιοκτησίας, ιδιαίτερα στη σφαίρα των δικαιωμάτων, ελευθεριών, ή πλεονεκτημάτων πάνω
- 20 σε ξένη ακίνητη ιδιοκτησία αναφορικά με τα οποία τόσο το Αγγλικό όσο και το Οθωμανικό Δίκαιο έχουν επηρεαστεί από το Ρωμαϊκό Δίκαιο. Τέτοια ταύτιση έχει ιδιαίτερα διαπιστωθεί στη σφαίρα των *ab antiquo* δικαιωμάτων και παράδειγμα αποτελεί η υπόθεση *Βοσκού* (ανωτέρω).
- 25 Αναφερόμενος στη φύση του δικαιώματος διάβασης που είναι ένα από τα δικαιώματα που μπορούν να αποκτηθούν πάνω σε ακίνητη ιδιοκτησία άλλου προσώπου κάτω από το άρθρο 11(1)(β) του Νόμου, Κεφ. 224, ο Δικαστής Ζεκιά είπε τα εξής στην υπόθεση *Βοσκού* (ανωτέρω), στη
- 30 σελ. 28:

- "A right of passage is incorporeal in nature and is attached to the land and does not exist independently of it. It follows the land and it relates to its mode of enjoyment. This is quite different in nature from
- 35 acquisitive prescription applicable to the corpus of the land whereby a person could acquire the land, the property of another, by adverse possession."

Προκύπτει από το πιο πάνω απόσπασμα ότι υπάρχει

ουσιαστική διαφορά μεταξύ δικαιωμάτων πάνω σε ξένη ακίνητη περιουσία κάτω από το άρθρο 11(1)(β), αφ' ενός, και δικαιώματος απόκτησης τίτλου δια εχθρικής κατοχής κάτω από το άρθρο 10 του Νόμου, Κεφ. 224, αφ' ετέρου. Φαίνεται δε από τις Αγγλικές αυθεντίες που παρέθεσε ο κ. Ευτυχίου, ότι παρόμοια διάκριση υπάρχει και κατά το Αγγλικό Κοινοδίκαιο. Εάν το δικαίωμα, που κάποιο πρόσωπο ισχυρίζεται ότι ασκεί πάνω σε ξένη περιουσία, αφ' ενός δεν ασκείται προς όφελος δικής του ακίνητης ιδιοκτησίας και αφ' ετέρου είναι τέτοιας φύσεως και εκτάσεως που ισοδυναμεί με ουσιαστική κατοχή της ξένης περιουσίας, κατ' αποκλεισμό του ιδιοκτήτη της, δεν είναι δικαίωμα που μπορεί να αποκτηθεί κάτω από το άρθρο 11(1)(β) του Νόμου, Κεφ. 224, ούτε και είναι easement σύμφωνα με το Αγγλικό Δίκαιο.

Εξετάζοντας τα γεγονότα της παρούσας υπόθεσης κάτω από το φως όλων των πιο πάνω αυθεντιών, οδηγούμαστε στο συμπέρασμα ότι εφαρμογή έχει το άρθρο 11(1)(β) του Κεφ. 224. Η εισήγηση του κ. Ευτυχίου που βασίζεται στις πιο πάνω Αγγλικές αυθεντίες και ιδιαίτερα στην απόφαση στην υπόθεση *Copeland v. Greenhalf* (ανωτέρω), ουδέποτε υποβλήθηκε από την εφεσείουσα ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου. Εν πάση όμως περιπτώσει, η εισήγηση αυτή ακαδημαϊκό μόνο ενδιαφέρον έχει, αφού τα γεγονότα της παρούσας υπόθεσης δεν έχουν οποιαδήποτε ομοιότητα ή αναλογία με τα γεγονότα της υπόθεσης *Copeland v. Greenhalf* (ανωτέρω). Στην παρούσα υπόθεση δε χωρεί ισχυρισμός ότι η χρήση από την εφεσίβλητη του λάκκου, της βούρνας και του σκαλοπατιού συνεπάγεται αποκλειστική από μέρους της κατοχή είτε της λωρίδας της γης που καλύπτεται από το εγγεγραμμένο δικαίωμα διαβάσεως, είτε της υπόλοιπης ακίνητης ιδιοκτησίας της εφεσείουσας.

Η εφεσείουσα δεν μας έχει ικανοποιήσει ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο προσήγγισε τα επίδικα θέματα καθοδηγούμενο από λανθασμένες νομικές αρχές, ούτε ότι οι επίδικες ενέργειες της εφεσίβλητης συνιστούν, κάτω από τις παρούσες περιστάσεις, επέμβαση στην ακίνητη περιουσία

- της κάτω από το άρθρο 43 του περί Αστικών Αδικημάτων Νόμου, Κεφ. 148. Αναφορικά με το σκαλοπάτι, το οποίο φαίνεται ότι είναι εύλογα αναγκαίο για να ασκήσει η εφεσίβλητη το δικαίωμα διαβάσεώς της και να εισέλθει στην
- 5 οικία της, εφόσον το δάπεδο της οικίας είναι σε ψηλότερο επίπεδο από εκείνο της διόδου, θα μπορούσαμε να προσθέσουμε ότι η παρουσία και η χρήση του καλύπτονται από την ύπαρξη του εγγεγραμμένου δικαιώματος διαβάσεως.
- 10 Για όλους τους πιο πάνω λόγους η έφεση απορρίπτεται με έξοδα σε βάρος της εφεσείουσας.

Έφεση απορρίπτεται με έξοδα.