

26 Απριλίου, 1991

[ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, ΑΡΤΕΜΗΣ, Δ/στές]

ΜΑΡΟΥΛΛΑ Π. ΠΑΠΑΚΟΚΚΙΝΟΥ & ΑΛΛΕΣ,

Εφεσεiousών,

v.

ΜΙΧΑΗΛ ΘΕΟΔΟΣΙΟΥ,

Εφεσίβλητου.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 7405).

5 *Αστικά αδικήματα — Παράνομη επέμβαση σε ακίνητη ιδιοκτησία — άρθρο 43 του περί Αστικών Αδικημάτων Νόμου, Κεφ. 148 — Άνοιγμα ανοιγμάτων ή παραθύρων σε τοίχο που συνόρευε με το κτήμα των Εναγουσών — Είσοδος στο κτήμα τους για εκτέλεση εργασιών επιδιόρθωσης του εν λόγω τοίχου — Κατά πόσο ο εν λόγω τοίχος ήταν "κοινός τοίχος".*

10 *Αποζημιώσεις για παράνομη επέμβαση σε ακίνητη ιδιοκτησία — Δεν είναι ανάγκη να αποδειχθεί ζημία, διότι το αδίκημα είναι αγώγιμο per se — Αν όμως δεν αποδειχθεί ζημία μπορεί να δοθούν ονομαστικές μόνο αποζημιώσεις και να μη δοθούν έξοδα ή ακόμη και να διαταχθεί ο Ενάγων να καταβάλει έξοδα στον Εναγόμενο.*

Δικόγραφα — Καθορίζουν τα επίδικα θέματα — Μαρτυρία που δεν καλύπτεται από τα δικόγραφα πρέπει να αγνοείται από το Δικαστήριο.

15 *Οι Εφεσεiousες ενήγαγαν τον Εφεσίβλητο για παράνομη επέμβαση σε κτήμα τους στην Πάφο, που συνίστατο, κατά τον ισχυρισμό τους (i) σε άνοιγμα ή διαπλάτυνση ανοιγμάτων ή παραθύρων σε τοίχο αποθήκης του Εφεσίβλητου που συνόρευε με το κτήμα τους, και (ii) στην είσοδο και διέλευση από το κτήμα τους για την*
 20 *διεξαγωγή εργασιών επιδιόρθωσης του τοίχου του Εφεσίβλητου, και η χρήση του κτήματός τους για στάθμευση αυτοκινήτων. Το πρωτόδικο Δικαστήριο βρήκε (α) ότι ο τοίχος της αποθήκης του Εφεσίβλητου δεν ήταν "κοινός τοίχος", αλλά ανήκε εξ ολοκλήρου στον Εφεσίβλητο, και (β) ότι πράγματι ο Εφεσίβλητος είχε εισέλθει*
 25 *στο επίδικο κτήμα για να επιδιορθώσει τον τοίχο του, αλλά ότι ουδεμία ζημία είχε αποδειχθεί από τις Εφεσεiousες. Η μαρτυρία για στάθμευση αυτοκινήτων αγνοήθηκε διότι δεν καλυπτόταν από τα δικόγραφα. Το πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε εξ ολοκλήρου την αγωγή.*

Αποφασίσθηκε ότι

(α) Σε σωρεία αποφάσεων αναφέρεται ότι τα επίδικα θέματα είναι εκείνα που καθορίζονται από τα δικόγραφα και οι διάδικοι δεν μπορούν να ξεφύγουν από αυτά. Κατά συνέπεια ορθά αγνοήθηκε η μαρτυρία σχετικά με την ισχυριζόμενη στάθμευση αυτοκινήτων. 5

(β) Το εύρημα του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι ο τοίχος της αποθήκης του Εφεισίβλητου δεν ήταν κοινός ήταν ορθό με βάση τη μαρτυρία που είχε ενώπιόν του, και έτσι ορθά απορρίφθηκε η απαίτηση για τις ισχυριζόμενες επεμβάσεις στον τοίχο εκείνο. 10

(γ) Το αστικό αδίκημα της παράνομης επέμβασης σε ακίνητη ιδιοκτησία είναι αγωγήμο *per se*, δηλ. δεν απαιτείται η απόδειξη ζημίας για να στοιχειοθετηθεί. Κατά συνέπεια, η απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου να απορρίψει το μέρος της αγωγής που αφορούσε την είσοδο και διέλευση από το επίδικο κτήμα για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών στον τοίχο διότι δεν είχε αποδειχθεί ζημία, ήταν λανθασμένη. Εν όψει όμως της αποτυχίας τους να αποδείξουν συγκεκριμένη ζημία οι Εφεσείουσες δικαιούνταν μόνο σε ονομαστικές αποζημιώσεις, ήτοι £5, και επειδή η έφεσή τους πέτυχε μόνο σε μικρό μέρος της, οι Εφεσείουσες διατάχθηκαν να πληρώσουν τα 3/4 των εξόδων του Εφεισίβλητου. 15
20

Η έφεση επιτράπηκε εν μέρει. Εκδόθηκε απόφαση υπέρ των Εφεσείουσών για £5 ονομαστικές αποζημιώσεις. Οι Εφεσείουσες διατάχθηκαν να καταβάλουν τα 3/4 των εξόδων του Εφεισίβλητου στην έφεση. 25

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

Courtis v. Iasonides (1970) 1 C.L.R. 180.

Iordanous v. Anyftos, 24 C.L.R. 97.

Xenophontos v. Kazandjian, 19 C.L.R. 210. 30

Υΰantis v. HadjiMichael and Another (1982) 1 C.L.R. 301.

Anglo - Cyprian Trade Agencies Ltd v. Paphos Wine Industries Ltd [1951] 1 All E.R. 873.

Kiersen v. Thompson and Sons Ltd [1913] 1 K.B. 587.

Έφεση. 35

Έφεση από τις ενάγουσες κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου (Αναστασίου, Α.Ε.Δ.)

που δόθηκε στις 28 Απριλίου, 19878 (Αρ. Αγωγής 1238/85) με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή τους για παράνομη επέμβαση του εναγομένου στο κτήμα τους στην Πάφο.

A. Μαρκίδης, για τις εφεσείουσες.

5 E. Κωμοδρόμος, για τον εφεσίβλητο.

Cur. adv. vult.

ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ.: Η απόφαση του Δικαστηρίου θα δοθεί από τον κ. Π. Αρτέμη, Δ.

10 ΑΡΤΕΜΗΣ, Δ.: Οι εφεσείουσες-ενάγουσες είναι ιδιοκτήτριες του τεμαχίου 176/3, Φ/Σχ. LI/2.3.XII, 2.3.XI, 3.1.XIII, που βρίσκεται στην οδό Νικολάου Έλληνα, στην Πάφο και ο εφεσίβλητος είναι εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης αποθήκης-γκαράζ σε γη που συνορεύει με εκείνη των εφεσειουσών. Βασικά η αγωγή των εφεσειουσών αφορούσε
15 παράνομη επέμβαση για την οποία και ζητούνταν οι ανάλογες θεραπείες. Μέρος της απαίτησης, που είχε σχέση με κάποια έγγραφη συμφωνία, δεν εγείρεται πιά, γιατί το πρωτόδικο Δικαστήριο τη θεώρησε άσχετη αναφορικά με τις διαφορές μεταξύ των διαδίκων, γιατί δεν είχε υπογραφεί από τα ίδια μέρη. Η κατ' ισχυρισμό παράνομη επέμβαση χωρίζεται σε δύο κλάδους, δηλαδή, α) το άνοιγμα ή τη
20 διαπλάτυνση ανοιγμάτων ή παραθύρων στον τοίχο της αποθήκης του εναγόμενου, που συνορεύει με το κτήμα των εναγουσών και β) τη χρήση της γης τους με τη στάθμευση αυτοκινήτων, τη διέλευση απ' αυτό και την είσοδο σε αυτό για να διεξαχθούν εργασίες επιδιόρθωσης του τοίχου του κτιρίου του εναγόμενου.

30 Αναφορικά με τον ισχυρισμό και τη μαρτυρία που δόθηκε, μεταξύ άλλων, σχετικά με τη στάθμευση αυτοκινήτων, έχουμε να παρατηρήσουμε πως αυτός δεν μπορούσε ούτε τότε ούτε και σήμερα να αποτελέσει επίδικο θέμα, γιατί είναι καθαρό πως δεν καλυπτόταν από τα δικόγραφα. Ο ισχυρισμός των εναγουσών στην Έκθεση Απαιτήσεως για την παράνομη επέμβαση στο κτήμα τους, φαίνεται
35 στην παράγραφο 3 της Έκθεσης Απαιτήσεως με τις λέξεις

"παρانونώς εισήλθον εις το τεμάχιο 176/3 και εξετέλεσαν επί του άνω τοίχου διαφόρους οικοδομικές εργασίας". Ως εκ τούτου, μαρτυρία που δεν καλύπτεται από τα πιό πάνω, κακώς δόθηκε και ορθά αγνοήθηκε από το Επαρχιακό Δικαστήριο. Υπάρχει σωρεία αποφάσεων που αναφέρει πως τα επίδικα θέματα είναι εκείνα που καθορίζονται από τα δικόγραφα και οι διάδικοι δεν μπορούν να ξεφύγουν απ' αυτά. Αναφορά μπορεί να γίνει πάνω στο θέμα στην υπόθεση *Courtis v. Iasonides* (1970) 1 C.L.R. 180, καθώς και στην *Iordanous v. Anyftos*, 24 C.L.R. p.97, όπου ο Δικαστής Zekia στη σελ. 106 αναφέρει τα ακόλουθα:

"A Court of law has to confine itself to the issues as appearing at the close of the pleadings at the date of the hearing and not take up at the trial other issues which the evidence of a particular witness might suggest."

Στα γεγονότα όπως τα βρήκε το πρωτόδικο Δικαστήριο θεωρούμε πως δεν μπορούμε να επέμβουμε, έχοντας εξετάσει τη μαρτυρία που δόθηκε ενώπιον του. Διαφωνούμε δε με τις εφεσείουσες ότι, με βάση τα γεγονότα αυτά, το Δικαστήριο κατέληξε σε λανθασμένα συμπεράσματα υπέρ του εφεσιβλήτου. Αντίθετα, είναι καθαρό πως το πρωτόδικο Δικαστήριο δέχθηκε βασικά την εκδοχή των εναγουσών πάνω στα γεγονότα, βρίσκοντας πως πράγματι ο εναγόμενος, γεγονός που παραδέχθηκε σε κάποιο στάδιο και ο ίδιος, πράγματι διαπλάτυνε τα ανοίγματα στον τοίχο του και πως εισερχόταν κάποτε στο κτήμα των εναγουσών, κυρίως για να επισκευάσει τον τοίχο μετά τις εργασίες που έγιναν σ' αυτόν. Το πρωτόδικο Δικαστήριο με βάση τα πιό πάνω γεγονότα και αφού βρήκε πως ο τοίχος του εναγόμενου που συνορεύει με το κτήμα των εναγουσών δεν ήταν κοινός τοίχος, απέρριψε την αγωγή τους, τόσο για την επέμβαση στον τοίχο όσο και για τη διέλευση μέσα από το κτήμα τους.

Οι εφεσείουσες μεταξύ άλλων παραπονούνται και θεωρούν ως λανθασμένο το εύρημα του Δικαστηρίου ότι ο τοίχος δεν ήταν κοινός. Εξετάζοντας με προσοχή τη μαρ-

5 τυρία πάνω στο θέμα, βρίσκουμε ότι το εύρημα του Πρω-
 τόδικου Δικαστηρίου ήταν ορθό με βάση τη μαρτυρία που
 είχε ενώπιον του. Ο κτηματολογικός υπάλληλος δεν ήταν
 σε θέση να καθορίσει σε ποιόν ανήκε ο τοίχος, γιατί αυτή
 10 δεν είναι η πρακτική που ακολουθείται από το Κτηματο-
 λόγιο. Η ίδια ακόμη η ενάγουσα 2 στη μαρτυρία της ανέ-
 φερε πως δεν ήταν σε θέση να γνωρίζει αν ο τοίχος της
 αποθήκης ανήκε στον εναγόμενο. Απλώς είπε κατά λέξη:
 "Νομίζω έχουμε και εμείς δικαιώματα". Έχοντας υπόψη
 15 την πιο πάνω μαρτυρία και το γεγονός ότι κανένα οικοδό-
 μημα δεν υπήρχε στο κτήμα των εναγουσών, ιδιαίτερα εκεί
 που συνορεύει με εκείνο του εναγόμενου, και ότι η αποθή-
 κη ήταν εκεί κτισμένη για πάρα πολλά χρόνια, συμφωνού-
 με με το εύρημα του πρωτόδικου Δικαστή ότι ο τοίχος δεν
 20 ήταν κοινός, αλλά όντας μέρος του κτιρίου του εναγομέ-
 νου, ανήκε σ' αυτόν. Όπως αναφέρθηκε και στην υπόθεση
Xenophontos ν. Kazandjian, 19 C.L.R 210 στη σελ.220,
 "common user by adjoining owners of a party-wall
 separating their properties is prima facie evidence that
 25 the wall and the land beneath belongs to them both
 equally as tenants in common".

Στην παρούσα περίπτωση όχι μόνο δεν υπήρχε μαρτυ-
 ρία για κοινή χρήση του τοίχου από τους δύο διάδικους,
 25 αλλά αντίθετα είναι φανερό πως όποια χρήση και αν εγι-
 νετο ήταν από τον εναγόμενο.

Θα προχωρήσουμε τώρα να εξετάσουμε το δεύτερο
 κλάδο της απαίτησης των εφεσειουσών, που αφορά το εύ-
 ρημα στην παράγραφο 4 της πρωτόδικης απόφασης για τη
 διέλευση και είσοδο στο κτήμα τους για τη διεξαγωγή ερ-
 30 γασίας πάνω στον τοίχο. Το άρθρο που διέπει το θέμα πα-
 ράνομης επέμβασης σε ακίνητη ιδιοκτησία είναι το άρθρο
 43 του περί Αστικών Αδικημάτων Νόμου Κεφ.148. Όπως
 ορθά υπέδειξε ο ευπαίδευτος συνήγορος των εφεσειου-
 σών, σύμφωνα με το Κοινοδίκαιο, η παράνομη επέμβαση
 35 σε ακίνητη ιδιοκτησία είναι αστικό αδίκημα αγωγήμο *per*
se, δηλαδή δεν απαιτείται η απόδειξη ζημιάς.

Στην παρούσα περίπτωση, σύμφωνα με τα ευρήματα

του πρωτόδικου Δικαστηρίου, υπήρξε πράγματι συγκεκριμένη επέμβαση στο κτήμα, με την είσοδο σ' αυτό και διέλευση του εναγόμενου και τη διεξαγωγή εργασίας πάνω στον τοίχο, από την πλευρά του κτήματος των εφεσειουσών.

Κάτω από το φως των πιό πάνω, βρίσκουμε πως ήταν λανθασμένο το συμπέρασμα του πρωτόδικου Δικαστηρίου πως αφού δεν αποδείχθηκε συγκεκριμένη ζημιά για την επέμβαση η αγωγή έπρεπε να απορριφθεί. Αντίθετα, οι ενάγουσες θα έπρεπε να είχαν επιτύχει στο μέρος αυτό της αγωγής τους και εν οψει της αποτυχίας τους να αποδείξουν οποιαδήποτε συγκεκριμένη ζημιά δικαιούνταν μόνο σε ονομαστικές αποζημιώσεις. (Δέστε *Ttantis v. HadjiMichael and Another* (1982) 1 A.A.Δ. 301). 5 10

Κατά συνέπεια, η έφεση των εφεσειουσών γίνεται αποδεκτή μόνο όσο αφορά την παράνομη διέλευση και είσοδο στο κτήμα τους με σκοπό την επιδιόρθωση του τοίχου του εναγομένου, αλλά επειδή δεν έχει αποδειχθεί συγκεκριμένη ζημιά, επιδικάζουμε το ποσό των £5.- ως ονομαστικές αποζημιώσεις. Αναφορικά με τις υπόλοιπες απαιτήσεις και/ή θεραπείες, η έφεση απορρίπτεται. 15 20

Σχετικά με τα έξοδα, όπως αναφέρεται στον Winfield And Jolowicz on Tort, 9η Έκδοση, στη σελ. 565, σε περιπτώσεις που επιδικάζονται μόνο ονομαστικές αποζημιώσεις το Δικαστήριο έχει την ευχέρεια να στερήσει τον ενάγοντα των εξόδων του, ή ακόμη να τον καταδικάσει στην πληρωμή των εξόδων της άλλης πλευράς (*Anglo-Cyprian Trade Agencies Ltd v. Paphos Wine Industries Ltd* [1951] 1 All.E.R. p.873 (υπόθεση σύμβασης)). Ο ενάγοντας όμως δεν μπορεί να διαταχθεί να πληρώσει τα έξοδα της άλλης πλευράς εάν έχει επιτύχει πλήρως στην αγωγή του (*Kierson v. Thompson & Sons Ltd* [1913] 1 K.B. 587). 25 30

Στην παρούσα περίπτωση όπου οι εφεσειούσες ενάγουσες έχουν αποτύχει στη βασική τους απαίτηση, που ήταν η διάνοιξη των παραθύρων, και όπου η επιτυχία τους στο υπόλοιπο της απαίτησης παραμένει χωρίς αντίκρουσμα, γιατί καμιά ζημιά δεν είχαν υποστεί από την πα- 35

ράνομη επέμβαση, κρίνουμε πως οι εφεσείουσες θα πρέπει να επωμισθούν ένα μεγάλο μέρος των εξόδων του εφεσίβλητου στην έφεση. Κατά συνέπεια, επιδικάζουμε τα 3/4 των εξόδων του εφεσίβλητου εναντίον των εφεσειουσών.

*Η έφεση γίνεται αποδεκτή μερικώς.
Διαταγή για έξοδα ως ανωτέρω.*