

14 Οκτωβρίου 1991

[ΠΙΚΗΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ Δ/στές]

ΠΑΠΑΝΔΡΕΑΣ ΠΑΠΑΧΡΙΣΤΟΦΟΡΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΗ

Εφεσείοντες-Ενάγοντες,

v.

ΚΡΗΤΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΥΣ,

Εφεσίβλητης-Εναγομένης.

( Πολιτική Έφεση Αρ. 7620).

- 
- Απόφαση — Εκδοθείσα εκ συμφώνου και περιλαμβάνουσα τον μεταξύ των διαδίκων επιτευχθέντα συμβιβασμό — Μετέπειτα αγωγή για ακύρωση της απόφασης — Δεν μπορεί να τεθεί θέμα έλλειψης δικαιοδοσίας του Δικαστηρίου σαν λόγος ακύρωσης — Ούτε θέμα ότι η απόφαση, όπως συντάχθηκε, δεν εκφράζει την πραγματική βούληση των διαδίκων όπως εκφράσθηκε στις δηλώσεις τους ενώπιον του Δικαστηρίου — Διόρθωση πρέπει να επιδιωχθεί μέσα στα πλαίσια της αρχικής υπόθεσης σύμφωνα με την Δ.25, θ.4 των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας και τις συμφυείς εξουσίες του Δικαστηρίου. 5 10
- Απόφαση — Εκδοθείσα εκ συμφώνου — Μή επίδοσή της σε επηρεαζόμενο πρόσωπο — Έχει σημασία μόνο όσον αφορά την εκτέλεση, και δεν επηρεάζει την εγκυρότητα της απόφασης.
- Απόφαση — Εκδοθείσα εκ συμφώνου — Κατά πόσο ήτο τόσο ασαφής ώστε να καθίσταται ανεφάρμοστη — Κατά πόσο υπήρχε έλλειψη αναγκαίου διάδικου. 15
- Απόφαση — Εκδοθείσα εκ συμφώνου και περιλαμβάνουσα τον μεταξύ των διαδίκων επιτευχθέντα συμβιβασμό — Κατά πόσο ο συμβιβασμός ήταν προϊόν κοινού λάθους ή άγνοιας ως προς ουσιώδη γεγονότα. 20
- Διάδικοι — Κατά πόσο υπάρχει απουσία αναγκαίου διάδικου — Κρίνεται από τα επίδικα θέματα όπως αυτά διατυπώνονται στις έγγραφες προτάσεις.
- Σε αγωγή μεταξύ των διαδίκων, όπου αμφισβητείτο η κυριότητα ενός κτήματος (τεμάχιο 68/3) στην Ακρούντα, Λεμεσού και υπήρχαν απαιτήσεις εκατέρωθεν για παράνομη επέμβαση και ανέγερση υποστατικών σε όμορα κτήματα, επήλθε συμβιβασμός, που διατυπώθηκε σε εκ συμφώνου απόφαση του Δικαστηρίου. Με με- 25

ταγενέστερη αγωγή τους οι εφεσείοντες (που ήσαν εναγόμενοι στην αρχική αγωγή) ζήτησαν την ακύρωση του συμβιβασμού, ισχυριζόμενοι ότι (i) το Δικαστήριο δεν είχε δικαιοδοσία, διότι επρόκειτο για συνοριακή διαφορά που έπρεπε να είχε παρατεμφθεί στο Διευθυντή του Κτηματολογίου (ii) η απόφαση, όπως καταγράφηκε, δεν συνήδε με τον συμβιβασμό ήτοι ότι υπήρχε παρέκκλιση μεταξύ του αποτελέσματος που επεδίωκαν οι διάδικοι, όπως αυτό φαινόταν από τις δηλώσεις τους στο Δικαστήριο, και της απόφασης όπως διατυπώθηκε ή των διαταγμάτων που εκδόθηκαν, (iii.) η απόφαση δεν είχε επιδοθεί στον εφεσείοντα 1, (iv) η απόφαση, όπως διατυπώθηκε ήταν ασαφής και κατά συνέπεια ανεφάρμοστη, (v) υπήρχε έλλειψη αναγκαίου διάδικου ήτοι του διαχειριστή της περιουσίας του αποβιώσαντος Σάββα Χριστοφή Λαζαρή, που σύμφωνα με τη μαρτυρία, ήταν ο καταγραμμένος σαν ιδιοκτήτης, για σκοπούς φορολογίας, του τεμαχίου 68/3 το 1954, και (vi) ο συμβιβασμός ήταν προϋόν κοινού λάθους ή άγνοιας προς ουσιώδη γεγονότα, ήτοι ότι ο Σάββας Χριστοφή Λαζαρή δεν ήταν εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης του τεμ. 68/3 αλλά μόνο καταγραμμένος σαν τέτοιος για σκοπούς φορολογίας. Το πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε την αγωγή.

20 *Αποφασίσθηκε ότι*

(α) Σε αγωγή για ακύρωση δικαστικής απόφασης δεν μπορεί να εγερθεί θέμα έλλειψης δικαιοδοσίας του Δικαστηρίου σαν λόγος ακύρωσης, διότι αποκλειστική αρμοδιότητα για τον έλεγχο της ύπαρξης ή μη δικαιοδοσίας έχει, κατ' έφεση, το Ανώτατο Δικαστήριο.\*

(β) Η μή επίδοση των διαταγμάτων που ενσωματώνονταν στην απόφαση σε ένα από τους εφεσείοντες θα μπορούσε να είχε σημασία μόνο αναφορικά με την εκτέλεσή τους, και δεν επηρέαζε την εγκυρότητα ή όχι της απόφασης.

(γ) Εφόσο η βούληση των διαδίκων είχε εκφρασθεί στις δηλώσεις τους ενώπιον του Δικαστηρίου, οποιαδήποτε τυχόν παρέκκλιση στη διατύπωση της απόφασης και των διαταγμάτων που εκδόθηκαν αργότερα ήταν ζήτημα παρεπόμενο, του οποίου η θεραπεία έπρεπε να επιδιωχθεί μέσα στα πλαίσια της αρχικής αγωγής με αίτηση για διόρθωση του λάθους σύμφωνα με την Δ.25, κ. 4 των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας και τις συμφυείς εξουσίες του Δικαστηρίου, ούτως ώστε ο συμβιβασμός να αποδοθεί σωστά, και όχι με αγωγή για ακύρωσή του. Για τον λόγο αυτό λανθασμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε εξετάσει και αποφανθεί επί του θέματος.

\* Ο λόγος εφέσεως που αναφερόταν στο θέμα αυτό είχε εγκαταλειφθεί κατά την ακρόαση της έφεσης, αλλά το Εφετείο θεώρησε σκόπιμο να αναφερθεί σε όσα δικαιολογούσαν την εγκατάλειψη του λόγου εκείνου της έφεσης.)

(δ) Τα στοιχεία που αναφέρονταν στην απόφαση ήσαν τέτοια ώστε να είναι δυνατός ο προσδιορισμός τόσο των υποστατικών που είχε αναλάβει να κατεδαφίσει η εφεσείουσα 2, όσο και η έκταση και τα σύνορα συγκεκριμένου τεμαχίου γης, που σύμφωνα με το συμβιβασμό θα αποτελούσε ιδιοκτησία της εφεσίβλητης, και έτσι ουδεμία ασάφεια υπήρχε που να καθιστά την απόφαση ανεφάρμοστη.

5

(ε) Το θέμα κατά πόσο, σε μια συγκεκριμένη υπόθεση, βρίσκονται ενώπιον του Δικαστηρίου όλοι οι αναγκαίοι διάδικοι κρίνεται σε συνάρτηση με τα επίδικα θέματα όπως αυτά προσδιορίζονται στα δικόγραφα. Στην παρούσα περίπτωση η κάθε πλευρά διεκδικούσε για τον εαυτό της στην αρχική αγωγή, την κυριότητα του τεμαχίου 68/3 και ποτέ δεν είχε τεθεί θέμα δικαιωμάτων τρίτου πάνω σ'αυτό. Κατά συνέπεια δεν μπορούσε ο τρίτος αυτός να είναι αναγκαίος διάδικος.

10

15

(στ) Οι διάδικοι δεν είχαν καταλήξει στο συμβιβασμό με την αντίληψη ότι τα δικαιώματά τους πάνω στο τεμάχιο 68/3 πηγάζαν από εγγραφή του στο όνομά τους, και, κατά συνέπεια, κανένα κοινό λάθος ή άγνοια γεγονότων είχε αποδειχθεί.

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.

20

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

*Orphanides v. Michachides (1968) 1 C.L.R. 295.*

*Katarina Shipping v. Ship "Poly" (1978) 1 C.L.R. 486.*

*Marcoullis and Others v. Tsakkistos and Another (1970) 1 C.L.R. 1.*

*HjiSavva and Others v. Loizou (1982) 1 C.L.R. 218.*

25

*Stavrou and Another v. Christopoulos (1982) 1 C.L.R. 845.*

*Wilding v. Sanderson [1897] Ch. D. 534, 544.*

## Έφεση.

Έφεση από τους ενάγοντες κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού (Αναστασίου, Α.Ε.Δ.) που δόθηκε 18 Απριλίου, 1988 (Αρ. Αγωγής 4991/86) με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή τους για διάταγμα του Δικαστηρίου που να ακυρώνει ή να παραμερίζει την εκ συμφώνου απόφαση του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού στην Αγωγή Αρ. 4873/83.

30

35

Αιμ. Θεοδούλου, για τους εφεσείοντες.

Αιμ. Θεοδούλου, για τους εφεσείοντες.

Ε. Ευσταθίου, για την εφεσίβλητη.

ΠΙΚΗΣ, Δ.: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο δικαστής κ. Κωνσταντινίδης.

- 5 ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ.: Με την έκθεση απαιτήσεως της εφεσίβλητης στην αγωγή 4873/83, καταλογιζόταν στους εφεσείοντες παράνομη επέμβαση με την ανέγερση "παραπηγμάτων και/ή υποστατικών" σε ακίνητη περιουσία της οποίας ήταν εγγεγραμμένη ιδιοκτήτρια, (τεμ. 61,67
- 10 Σχ. LIV/12 στην Ακρούντα της Λεμεσού) και σε άλλο, όμορο κτήμα, ως προς το οποίο ήταν, όπως ισχυριζόταν, "δικαιούχος και/ή νόμιμος κάτοχος και/ή επικαρπωτής δι' αγοράς" (τεμ. 68/3). Διεκδικούσε αποζημιώσεις και ζητούσε σχετικά διατάγματα για την άρση της επέμβασης με την
- 15 κατεδάφιση των υποστατικών ή παραπηγμάτων και την απαγόρευση της στο μέλλον.

- Με την υπεράσπισή τους οι εφεσείοντες αρνούσαν την επέμβαση. Ειδικά ως προς το τεμάχιο 68/3 ήταν ο ισχυρισμός τους ότι εκείνοι και όχι η εφεσίβλητη ήταν "οι δικαιούχοι και/ή οι νόμιμοι κάτοχοι και/ή επικαρπωταί του". Κατηγόρησαν, με τη σειρά τους, την εφεσίβλητη για παράνομη επέμβαση και αξίωσαν αποζημιώσεις και σχετικά απαγορευτικά διατάγματα.
- 20

- Την 12 Μαΐου 1986 οι διάδικοι δήλωσαν συμβιβασμό των διαφορών τους. Με αγωγή τους, για σειρά λόγων, οι εφεσείοντες επιδίωξαν την ακύρωση του συμβιβασμού. Εφεσιβάλλουν τώρα την απόρριψη της αγωγής τους αυτής από το πρωτόδικο Δικαστήριο.
- 25

- Ο πρώτος λόγος που προέβαλαν αφορούσε τη δικαιοδοσία του Δικαστηρίου στην αγωγή αρ. 4873/83. Υποστήριξαν, όπως και στο πρωτόδικο Δικαστήριο, ότι η διαφορά των διαδίκων ήταν συνοριακή και επομένως, με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 58 του Κεφ. 224, θα έπρεπε ως τέτοια, να είχε επιλυθεί, σε πρώτο στάδιο, από το Διευθυ-
- 30

ντή του Κτηματολογίου.

Κατά τη διάρκεια της συζήτησης της έφεσης ο δικηγόρος των εφεσειόντων εγκατέλειψε αυτό το λόγο. Το θεωρούμε όμως σκόπιμο να αναφερθούμε με συντομία στα όσα δικαιολογούν την ενέργειά του για λόγους τάξης. Το 5 πρωτόδικο Δικαστήριο ασχολήθηκε με την ανάλυση του άρθρου 58, αναφέρθηκε στα όσα έκρινε ότι σχετίζονταν με το ζήτημα και αποφάνθηκε ότι η διαφορά των διαδίκων δεν ήταν συνοριακή με την έννοια του άρθρου 58 και ότι, 10 επομένως, το Δικαστήριο στην αγωγή 4873/83 είχε δικαιοδοσία. Αυτή η προσέγγιση σημαίνει βέβαια πως αν το συμπέρασμα στο οποίο τα γεγονότα θα οδηγούσαν το πρωτόδικο Δικαστήριο ήταν διαφορετικό, θα ακύρωνε το συμβιβασμό.

Όμως δεν ήταν μέσα στις εξουσίες του πρωτόδικου Δικαστηρίου να ελέγξει κατά πόσο το Δικαστήριο στην αγωγή 4873/83 είχε ενεργήσει μέσα στα πλαίσια της δικαιοδοσίας του ή καθ' υπέρβασή τους. Αυτό το έργο εμπίπτει 15 μέσα στη σφαίρα της αποκλειστικής αρμοδιότητας του Ανωτάτου Δικαστηρίου. Στην υπόθεση 4873/83 το Δικαστήριο είχε απορρίψει, στα πλαίσια ενδιάμεσης διαδικασίας, την ένσταση αναρμοδιότητας που είχε εγερθεί. Το 20 πρωτόδικο Δικαστήριο δεν μπορούσε να ελέγξει την ορθότητα αυτής της απόφασης. Θα ήταν όμως χρήσιμο, ίσως, να προσθέσουμε πως και στην περίπτωση που με το κατάλληλο ένδικο μέσο θα εγειρόταν ενώπιον του Ανωτάτου Δικαστηρίου θέμα ως προς τη δικαιοδοσία του Δικαστηρίου στην αγωγή 4873/83, οι εφεσειόντες θα είχαν μπροστά τους το πολύ δύσκολο έργο να εξηγήσουν πως θα 25 ήταν δυνατό να αναφέρονται σε συνοριακή διαφορά με την έννοια του άρθρου 58 η οποιαδήποτε άλλη, όταν στο Δικαστήριο δήλωσαν πως δεν τους χώριζε πια οποιαδήποτε διαφορά και πώς θα ήταν δυνατό να αναφέρονται σε 30 έλλειψη δικαιοδοσίας για την εκδίκαση της αγωγής όταν μετά από τις δηλώσεις τους η αγωγή δεν εκδικάστηκε. 35

Μπορούμε να ασχοληθούμε με δυο ακόμα από τους λόγους για τους οποίους, σύμφωνα με τους εφεσειόντες,

πρέπει να παραμεριστεί η πρωτόδικη απόφαση χωρίς να  
 χρειαστεί να ανατρέξουμε στο περιεχόμενο του συμβιβα-  
 σμού. Σύμφωνα με τον πρώτο, ο συμβιβασμός θα έπρεπε  
 να ακυρωθεί γιατί η απόφαση του Δικαστηρίου όπως είχε  
 5 καταγραφεί αλλά και όπως συντάχθηκε "δεν συνάδει με το  
 συμβιβασμό". Σύμφωνα με τον δεύτερο, η απόφαση δεν  
 είχε επιδοθεί προσωπικά στην πρώτη εφεσείουσα.

Ούτε το ένα ούτε το άλλο είναι λόγος για τον οποίο θα  
 μπορούσε να ακυρωθεί ο συμβιβασμός των διαδίκων.  
 10 Αυτά δεν έχουν σχέση ούτε αναφέρονται στον ίδιο το συμ-  
 βιβασμό. Η κατ' ισχυρισμό μη επίδοση των διαταγμάτων  
 που ενσωματώνονται στην απόφαση θα μπορούσε να είχε  
 σημασία μόνο σε σχέση με όσα θα αφορούσαν την εκτέλε-  
 σή τους. Από την άλλη, με δοσμένες τις δηλώσεις των δια-  
 15 δίκων και επομένως με προσδιορισμένο το αποτέλεσμα  
 που θέλησαν, τυχόν παρέκκλιση στη διατύπωση της από-  
 φασης και των διαταγμάτων που εκδόθηκαν ως ενσωμα-  
 τώνοντας τες είτε στο πρακτικό του Δικαστηρίου είτε αρ-  
 γότερα κατά την σύνταξή τους, είναι ζήτημα παρεπόμενο.  
 20 Η θεραπεία του ενδεχόμενου λάθους θα έπρεπε να είχε  
 αναζητηθεί στα πλαίσια της αγωγής εκείνης με κατάλληλο  
 διαδικαστικό διάβημα και με στόχο, όχι βέβαια την ακύ-  
 ρωση του συμβιβασμού όπως δεσμευτικά τον δήλωσαν οι  
 διάδικοι αλλά τη σωστή απόδοσή του. Η Δ.25 κ.4 των Κα-  
 25 νονισμών περί Πολιτικής Δικονομίας και οι συμφυείς  
 εξουσίες του Δικαστηρίου θα μπορούσαν να είχαν προ-  
 σφέρει τη διέξοδο. (Βλ. Annual Practice 1958 σελ 633 κ.επ.  
*Ορφανίδης ν. Μιχαηλίδης* (1968) 1 CLR 295 και *Katarina*  
*Shipping ν. Ship "Poly"* (1978) 1 CLR 486.

30 Ο φάκελλος της υπόθεσης αποκαλύπτει πως και η εφε-  
 σίβλητη είχε την άποψη πως η απόφαση του Δικαστηρίου  
 δεν αντικατόπτριζε ορθά τις δηλώσεις τους. Με αίτησή  
 της επιδίωξε και πέτυχε τη διόρθωση και θα λέγαμε πως,  
 αν όχι τίποτε άλλο, και οι εφεσείοντες είχαν τότε μια βο-  
 35 λική ευκαιρία να επιχειρήσουν το ίδιο. Αυτά, χωρίς να θέ-  
 λουμε να πούμε πως υπάρχει χρονικός περιορισμός για  
 την υποβολή αίτησης για διόρθωση. Σύμφωνα με τη Δ.25  
 κ.6 τέτοια διόρθωση μπορεί να γίνει οποτεδήποτε. Η πά-

ροδος χρόνου από την έκδοση της απόφασης συναρτημένη με τυχόν γεγονότα που ακολούθησαν και που θα μπορούσαν, ενδεχομένως, να εμφανίσουν τη διόρθωση ανεπιθύμητη ή άδικη, θα μπορούσε μόνο να εξεταστεί ως παράγοντας σχετικός με την άσκηση της σχετικής διακριτικής εξουσίας του Δικαστηρίου για διόρθωση.

5

Το πρωτόδικο Δικαστήριο αποφάσισε πως δεν δικαιολογείτο ακύρωση του συμβιβασμού των διαδίκων όχι για τον πιο πάνω λόγο αλλά επειδή, από τη σύγκριση των κειμένων, κατέληξε πως και τα τρία, ανεξάρτητα από κάποιες λεκτικές διαφορές, ήταν στην ουσία τους τα ίδια. Αυτός ο χειρισμός ήταν λανθασμένος. Έχουμε διαγράψει το πλαίσιο μέσα στο οποίο θα μπορούσε να επιλυθεί το ζήτημα. Δεν υπήρχε δικαιοδοτικό περιθώριο για διατύπωση κρίσης πάνω στην ουσία του θέματος αυτού το οποίο και θα πρέπει να θεωρείται ότι δεν έχει επιλυθεί δικαστικά.

10

15

Ο συμβιβασμός στον οποίο κατέληξαν οι διάδικοι, με βάση τις αδιαμφισβήτητες δηλώσεις τους ήταν ο ακόλουθος:

20

"α) Το δια χρώματος ερυθρού εμφανιζόμενο εις το Τεκ. 1 τεμάχιο γης αποτελεί ιδιοκτησία της Ενάγουσας και ουδεμία αξίωση έχουν επ' αυτού οι Εναγόμενοι και αναλαμβάνει ο Εναγόμενος 2 όπως εντός δυο μηνών από σήμερα προβεί στην κατεδάφιση του υποστατικού, το οποίο βρίσκεται κτισμένο εντός του χώρου αυτού.

25

β) Η Ενάγουσα εγκαταλείπει την αξίωση της επί του τεμαχίου γης το οποίο φαίνεται με χρώμα κίτρινο και επί του οποίου είναι κτισμένα οικοδομήματα, τα οποία ανήκουν τόσο στον Εναγόμενο 2, όσο και στην Εναγομένη 1 και δια μεν τον Εναγόμενο 2 θα είναι το τεμάχιο το οποίο καλύπτεται με χρώμα κίτρινο και το οποίο εμφανίζεται στο Τεκ. 1 και αποτελεί συνέχεια του δια χρώματος μπλέ καλυπτομένου τεμαχίου γης, το οποίο φαίνεται στο Τεκ. 1.

30

35

Στο βόρειο μέρος του τεμαχίου το οποίο καλύπτεται με χρώμα κίτρινο και βρίσκεται κτισμένο το οικοδόμημα το οποίο σήμερα κατέχει και χρησιμοποιά ο Εναγόμενος 2 θα απέχει από το άκρον της οικίας που βρίσκεται κτισμένη εντός του τεμαχίου 67 και ανήκει εις την Ενάγουσα 4 5 πόδια ώστε να διευκολύνεται η διέλευσις οιονδήποτε μικρού ιδιωτικού αυτοκινήτου μεταξύ των υπάρχοντων ήδη κτισμάτων επί των τεμαχίων, ήτοι 68/3 και 68/2 το οποίο ανήκει στον Εναγόμενο 2 και του τεμαχίου 67 το οποίο 10 ανήκει στην Ενάγουσα.

γ) Το οικοδόμημα το οποίο ευρίσκεται εντός κιτρίνου χρώματος του τεμαχίου 68/3 και αποτελεί συνέχεια των τεμαχίων με πράσινο που φαίνονται στο Τεκ. 1 η Ενάγουσα δηλοί ότι ουδεμία αξίωση έχει επ' αυτού διότι ανήκει 15 εις την Εναγομένη 1 και αποτελεί μέρος του οικοδομήματος το οποίο ευρίσκεται επί των τεμαχίων 68/1, 69/1/1 και 69/2.

δ) Οι Εναγόμενοι δηλούν ότι ουδεμία αξίωση έχουν επί του τεμαχίου 68/3 το οποίο φαίνεται στο Τεκ. 1 και επί 20 του οποίου δεν είναι κτισμένο οιονδήποτε οικοδόμημα και δικαιούται η Ενάγουσα να εγγραφεί ως ιδιοκτήτρια του τεμαχίου αυτού.

ε) Η Ενάγουσα θα υπογράψει τόσο εις τον Εναγόμενο 1 όσο και εις τον Εναγόμενο 2 οιονδήποτε αίτηση προς 25 οποιαδήποτε αρχή ώστε τα κτίσματα τα οποία εμφανίζονται στο χρώμα κίτρινο του τεμαχίου 68/3 του Τεκ. 1 εγγραφούν επ' ονόματι των Εναγομένων ως και η γη επί της οποίας είναι κτισμένα αυτά. Οιονδήποτε υπόλοιπο τεμάχιο γης το οποίο περικλείεται εις το δια χρώματος κιτρίνου, τεμάχιο 68/3 και επί του οποίου δεν έχουν ανεγερθεί 30 κτίσματα, θα εγγραφεί επ' ονόματι της Εναγούσης, η δε Εναγομένη 1 και Εναγόμενος 2 υποχρεούνται να υπογράψουν οιονδήποτε έγγραφο προς οποιαδήποτε αρχή ώστε το τεμάχιο αυτό να περιέλθει εις την ιδιοκτησία της Εναγούσης 35 εφ' όσον η Ενάγουσα παρουσιάσει κάθε αποδεικτικό έγγραφο προς ικανοποίηση του Διευθυντού του Κτηματολογίου ώστε αυτή να εγγραφεί ως ιδιοκτήτρια του



τεμαχίου αυτής διότι η Ενάγουσα ισχυρίζεται ότι κατείχε τούτο δυνάμει αγοράς παρά των κληρονόμων του Σάββα Χριστοφή Λαζάρου.

Περαιτέρω οι δυο Εναγόμενοι αναλαμβάνουν όπως παύσουν κάθε επέμβαση επί της γης η οποία δεν θα περιέλθει εις την ιδιοκτησία των αλλά θα εγγραφεί και περιέλθει στην ιδιοκτησία της Εναγούσας, ήτοι το δια χρώματος κιτρίνου, τεμαχίου 68/3 επί του οποίου δεν ευρίσκονται κτίρια." 5

Ο πρώτος από τους ουσιαστικούς λόγους για τους οποίους οι εφεσεϊόντες υποστήριξαν πως θα έπρεπε να είχε ακυρωθεί ο συμβιβασμός σχετίζεται με το ίδιο το περιεχόμενο του. Κατά την άποψη τους είναι ανεφάρμοστο. Η εισήγηση αναφέρεται στο τριγωνικό τεμάχιο το οποίο, σύμφωνα με την πρώτη πρόνοια του συμβιβασμού, "αποτελεί ιδιοκτησία της ενάγουσας". Υποστήριξε ο δικηγόρος των εφεσεϊόντων πως δεδομένου ότι στο σχέδιο στο οποίο παραπέμπει ο συμβιβασμός και που επισυνάφθηκε σ' αυτόν, σημειώνεται μόνο το μήκος της βάσης του τριγωνικού εκείνου τεμαχίου, είναι αδύνατο να προσδιοριστεί τι ακριβώς ανέλαβε να κατεδαφίσει ο δεύτερος εφεσεϊών ή ποια έκταση κάλυπτε το τριγωνικό τεμάχιο. 10 15 20

Συμφωνούμε με το πρωτόδικο Δικαστήριο πως ο συμβιβασμός δεν ήταν ανεφάρμοστος και δεν χρειάζεται να εξετάσουμε οτιδήποτε άλλο σε σχέση με το θέμα αυτό. Δεν είναι ορθό πως δεν είναι δυνατό να γνώριζε ο δεύτερος εφεσεϊών τί θα έπρεπε να κατεδαφίσει. Πρόβλημα αναγνώρισης του προς κατεδάφιση υποστατικού δεν μπορούσε βέβαια να υπάρξει αφού ήταν ο ίδιος ο δεύτερος εφεσεϊών που το χρησιμοποιούσε. Από την άλλη, το ίδιο το σχέδιο προσδιορίζει με τρόπο καθαρό τι θα έπρεπε να κατεδαφιστεί. Το ανατολικό σύνορο του τριγωνικού τεμαχίου που οι εφεσεϊόντες αναγνώρισαν ως ιδιοκτησία της ενάγουσας ήταν το τεμάχιο 68/3 και επομένως είναι σαφώς προσδιορισμένο. Η εφεσίβλητη εγκατέλειψε την αξίωση της πάνω σε όλο το μέρος του τεμαχίου 68/3 που εφάπτεται στο τριγωνικό τεμάχιο αναγνωρίζοντας δικαιώματα του εφεσεϊο- 25 30 35

5 ντα 1 πάνω σ' αυτό. Είναι καθαρό πως, σύμφωνα με το συμβιβασμό, το υποστατικό που εκτεινόταν πέρα από το δυτικό σύνορο του τεμαχίου 68/3, θα έπρεπε να κατεδαφιστεί. Και εάν υπήρχε, επομένως, πρόβλημα προσδιορισμού πάνω στο έδαφος όλων των πλευρών του τριγωνικού τεμαχίου, το σίγουρο ήταν ότι η γη πέρα από το δυτικό σύνορο του τεμαχίου 68/3, αναγνωριζόταν ως ιδιοκτησία της εφεσίβλητης. Ετσι, ανεξάρτητα από τα υπόλοιπα στοιχεία, ο συμβιβασμός ήταν σαφής και απόλυτα εφαρμόσιμος. Το ζήτημα του προσδιορισμού και της φοράς της δυτικής πλευράς του τριγωνικού τεμαχίου δεν είχε σημασία μια και το τεμάχιο αυτό ουσιαστικά αναγνωριζόταν ως μέρος του τεμαχίου 67 που ήταν εγγεγραμμένο στο όνομα της εφεσίβλητης και στο οποίο εφαπτόταν.

15 Όμως, με τα στοιχεία που υπάρχουν, μπορεί να προσδιοριστεί στο έδαφος και η δυτική πλευρά του τριγωνικού τεμαχίου. Η θέση και η φορά του δυτικού συνόρου του τεμαχίου είναι δοσμένη. Εκτείνεται σε ευθεία γραμμή και αποτελεί συνέχεια του ανατολικού συνόρου του τεμαχίου 67 στο βόρειο μέρος. Η δυτική πλευρά του τριγωνικού τεμαχίου θα πρέπει να αρχίσει από απόσταση 6 ποδών από την ανατολική του και, σύμφωνα με το σχέδιο, να προεκταθεί σε ευθεία γραμμή ώστε στο σημείο της επαφής της με το σύνορο των τεμαχίων 68/1 που ανήκε στον εφεσεϊόντα 1 και 68/2 που ανήκε στην εφεσεϊούσα 2, να απέχει 4 πόδια από το κτίριο που ήταν κτισμένο στο τεμάχιο 67 της εφεσίβλητης. κατά την προέκταση αυτής της γραμμής, με γνωστό το σημείο της έναρξης και το σημείο από το οποίο θα πρέπει να διέλθει και που είναι βορειότερο από το τριγωνικό τεμάχιο, το σημείο της τομής αυτής της γραμμής με τη γραμμή του δυτικού συνόρου του τεμαχίου 68/3, δίνει με ακρίβεια όλες τις πλευρές του τριγωνικού τεμαχίου.

35 Θα εξετάσουμε τώρα την εισήγηση σύμφωνα με την οποία ο συμβιβασμός πρέπει να ακυρωθεί γιατί έλειπε αναγκαίος διάδικος. Ο αναγκαίος διάδικος ήταν, σύμφωνα με τους εφεσεϊόντες, ο διαχειριστής της περιουσίας του Σάββα Χριστοφή Λαζαρή, πατέρα του Χριστόφορου Χρ.

Λαζαρή, στο όνομα του οποίου το 1954 καταχωρίστηκε το τεμάχιο 68/3 για σκοπούς φορολογίας.

Ακόμα και στην περίπτωση που η διαφορά των διαδικιών δεν θα συμβιβαζόταν όπως έγινε αλλά θα οδηγείτο σε ακρόαση, η απόφαση ως προς το αν βρίσκονταν όλοι οι αναγκαίοι διάδικοι ενώπιον του Δικαστηρίου, δεν μπορούσε παρά να ήταν συναρτημένη προς τα επίδικα θέματα όπως αυτά ήταν προσδιορισμένα με τις γραπτές προτάσεις. Στην υπόθεση *Stelios C. Marcoullis and Others v. Georghios Frixou Tsakkistos and another* (1970) 1 CLR 1, την οποία επικαλέστηκε ο δικηγόρος των εφεσεϊόντων, ήταν ακριβώς εξαιτίας των ισχυρισμών που περιείχονταν στις γραπτές προτάσεις που προέκυψε το θέμα της απουσίας αναγκαίου διαδίκου. Στην *Hji Savva and Others v. Loizou* (1982) 1 CLR 218 που ήταν η δεύτερη από τις υποθέσεις στις οποίες αναφέρθηκε, το αδιαμφισβήτητο γεγονός ότι υπήρχε εγγεγραμμένος συνιδιοκτήτης που δεν είχε ειδοποιηθεί, θεωρήθηκε ότι ήταν λόγος για να ακυρωθεί η απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογίου για την αναγκαστική παραχώρηση δικαιώματος διόδου. Ούτε αυτή η υπόθεση μπορεί να βοηθήσει τη θέση των εφεσεϊόντων.

Εδώ, τόσο στην έκθεση αιτιώσεως όσο και στην υπεράσπιση των εφεσεϊόντων κάθε άλλο παρά εμφανιζόταν να είναι ιδιοκτήτης του τεμαχίου 68/3 ή με άλλο τρόπο να έχει δικαίωμα σ' αυτό οποιοσδήποτε άλλος εκτός από τους ίδιους τους διάδικους. Απλώς, η κάθε πλευρά το διεκδικούσε για τον εαυτό της. Μάλιστα, όταν στην αρχική έκθεση αιτιώσεως που στη συνέχεια τροποποιήθηκε ειδικά ως προς το σημείο αυτό εμφανίστηκε ως "ιδιοκτήτης και/ή νόμιμος κάτοχος" ο Χριστόφορος Χρ. Λαζαρή, οι ίδιοι οι εφεσεϊόντες δεν παραδέχθηκαν αυτόν τον ισχυρισμό. Στο τέλος, αφού ως επακόλουθο, όπως προκύπτει, της τροποποίησης αποσύρθηκε η αγωγή κατά του Χριστόφορου Χρ. Λαζαρή, συναινούντων και των εφεσεϊόντων, οι διάδικοι δήλωσαν συμβιβασμό με περιεχόμενο το οποίο και από μόνο του αποκαλύπτει τη θέση τους ως προς το ότι, στην έκταση που δηλώθηκε, εκείνοι είχαν δικαίωμα να εγγραφούν ως ιδιοκτήτες του τεμαχίου 68/3 και κανένας

άλλος.

5 Ο συμβιβασμός στον οποίο κατέληξαν, ενσωματώνει τη συμφωνία τους η οποία αφορά τους ίδιους. Δεν είναι νοητό, έχοντας υπόψη τις εκφρασθείσες θέσεις τους, να επικαλούνται τώρα οι εφεσείοντες τα κατ' ισχυρισμό δικαιώματα τρίτου για να αποδεδουλευτούν ουσιαστικά από τη συμφωνία που ελεύθερα σύναψαν. Οποιοσδήποτε τρίτος που μπορεί να αισθανθεί πως η υλοποίηση της συμφωνίας των διαδίκων πλήττει δικά του δικαιώματα, σίγουρα 10 είναι ελεύθερος να τα προστατεύσει, αδέσμευτος από όσα συμφώνησαν οι διάδικοι μεταξύ τους.

15 Όμως, πέρα από τα πιο πάνω, η εισήγηση των εφεσειόντων παίρνει ως δεδομένο εκείνο που κατά το δικό τους ισχυρισμό με βάση τα όσα υποτίθεται διαπίστωσαν εκ των υστέρων, είναι ακόμα ζητούμενο. Αυτό μας φέρνει στον τελευταίο λόγο της έφεσης τον οποίο και θα εξετάσουμε αμέσως μια και δεν χρειάζεται να ασχοληθούμε και με την αντίφαση.

20 Οι εφεσείοντες υποστηρίζουν ότι ο συμβιβασμός πρέπει να ακυρωθεί ως το προϊόν κοινού λάθους και ή άγνοιας ως προς ουσιώδη γεγονότα. Προκύπτει πως δεν είχε υπάρξει αντίλογος ως προς το ότι, κατά νόμο, μια συμφωνία υπόκειται σε ακύρωση για τέτοιους λόγους. Το πρωτόδικο Δικαστήριο αναφέρθηκε σε σχετική νομολογία\* και προσέγγισε το θέμα πάνω σε αυτή τη βάση. Απόρριψε όμως την εκδοχή για κοινό λάθος ή άγνοια ουσιωδών 25 γεγονότων και είναι εναντίον αυτού του ευρήματος του ως προς τα γεγονότα που στρέφεται η έφεση.

30 Πρέπει να συνοψίσουμε πρώτα τη θέση των εφεσειόντων. Μετά τη μελέτη των στοιχείων που υπήρχαν, διαπι-

-----

\* Βλ. *Halsbury's Laws of England 4η έκδοση, Τόμος 26 σελ. 286 - 287, Stavrou and Another v. Christopoulos (1982) 1 CLR 845, Wilding v. Sanderson (1897) 2 Ch. D. 534, 544.*

στώθηκε πως το τεμάχιο 68/3 που απέκτησε οντότητα το 1954, δεν είναι γραμμένο στο όνομα οποιουδήποτε από τους διαδίκους. Καταχωρίστηκε για σκοπούς φορολογίας στα βιβλία του Κτηματολογίου στο όνομα του Σάββα Χριστοφή Λαζαρή αλλά δεν είναι γνωστό σε ποιού το όνομα είναι γραμμένο. Για να διαπιστωθεί η πραγματική κατάσταση, συνεχίζουν οι εφεσεϊόντες, θα πρέπει να γίνει νέα έρευνα. Μαζί με αυτά όμως ο δικηγόρος των εφεσεϊόντων ανέπτυξε και επιχείρημα, ενώπιόν μας αυτή τη φορά, η βάση του οποίου συνίσταται στο ότι το μέρος του τεμαχίου 68/3 που ήταν προέκταση του τεμαχίου 68/2 ανήκε στον εφεσεϊόντα 1. Μας είπε πως αποτέλεσμα της συμφωνίας των διαδίκων ήταν, μεταξύ άλλων, να αναλάβει ο εφεσεϊών 1 να κατεδαφίσει οικοδομή που εκτεινόταν και πέρα από το δυτικό σύνορο του τεμαχίου 68/3 παρά το ότι ήταν δική του ιδιοκτησία.

Ούτε αυτός ο λόγος της έφεσης ευσταθεί. Κανένα κοινό λάθος ή άγνοια γεγονότων είχε αποδειχθεί. Το μόνο που υπήρχε ήταν η εμφανισθείσα ως νέα άποψη από την πλευρά των εφεσεϊόντων με βάση τα γεγονότα που ήταν γνωστά. Ούτε η εφεσίβλητη ούτε οι εφεσεϊόντες κατέληξαν στο συμβιβασμό με την αντίληψη ότι τα δικαιώματα τους πάνω στο τεμάχιο 68/3 ήταν το αποτέλεσμα της εγγραφής του στο όνομά τους. Η εφεσίβλητη υποστήριξε πως απέκτησε το δικαίωμά της "δι' αγοράς παρά πάντων των κληρονόμων του αποβιώσαντος Σάββα Χρ. Λαζαρή". Οι εφεσεϊόντες, με τη σειρά τους, αναφέρθηκαν σε κατοχή του τεμαχίου 68/3 "απο 30ετίας και πλέον". Πρέπει να παρεμβάλουμε εδώ πως ειδικά σε ό,τι αφορούσε την εφεσίβλητη, οι εφεσεϊόντες ανέλαβαν την υποχρέωση "να υπογράψουν οιονδήποτε έγγραφο προς οποιανδήποτε αρχή ώστε το τεμάχιο αυτό να περιέλθει εις την ιδιοκτησία της Εναγούσης (εφεσίβλητης) εφόσον η Ενάγουσα παρουσιάσει κάθε αποδεικτικό έγγραφο προς ικανοποίηση του Διευθυντού του Κτηματολογίου ώστε αυτή να εγγραφεί ως ιδιοκτήτρια του τεμαχίου αυτής διότι η Ενάγουσα ισχυρίζεται ότι κατείχε τούτο δυνάμει αγοράς παρά των κληρονόμων του Σάββα Χριστοφή Λαζάρου". Εννοείται βέβαια, πως αναφερόμαστε στο συμβιβασμό όπως τον δήλωσαν οι διάδικοι

- 5 και όχι όπως ενσωματώθηκε στην απόφαση του Δικαστηρίου, θέμα για το οποίο, για τους λόγους που εξηγήσαμε, πρέπει να αποφύγουμε να εκφράσουμε, στα πλαίσια αυτής της διαδικασίας, οποιαδήποτε άποψη. Για όλους τους πιο πάνω λόγους η έφεση αποτυγχάνει και απορρίπτεται με έξοδα υπέρ της εφεσίβλητης.

*Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.*