

22 Οκτωβρίου, 1992

(ΠΙΚΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΑΡΤΕΜΗΣ, Διοτές)

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Γ. ΠΑΦΙΤΗΣ & ΑΛΛΟΙ,

Εφεσείοντες,

v.

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗ ΚΩΣΤΑ ΚΟΥΚΟΥΡΗ & ΑΛΛΩΝ,

Εφεσιβλήτων.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 7729).

Ακίνητη ιδιοκτησία — Υπόγειοι υδάτινοι πόροι — Ανήκουν αποκλειστικά στο κράτος σύμφωνα με το άρθρο 23.1 του Συντάγματος — Κατά συνέπεια τα δικαιώματα άντλησης νερού από διάτρηση διέπονται αποκλειστικά από τους όρους της άδειας ανόρυξης, που δεν μπορούν να τροποποιηθούν με οποιαδήποτε συμβατική διευθέτηση. 5

Ακίνητη ιδιοκτησία — Υφιστάμενο δικαίωμα χρήσης νερού από αλακατόλακκο — Αtonεί με την αποξήρανση του αλακατόλακκου και δεν μεταβιβάζεται σε διάτρηση που ανορυγνύεται με άδεια της αρμόδιας αρχής. 10

Δικόγραφα — Καθορίζουν τα επίδικα θέματα — Δεν επιτρέπεται διεύρυνση των επιδίκων θεμάτων, ούτε σε περίπτωση που επιτράπηκε η προσαγωγή μαρτυρίας έξω από τα δικόγραφα χωρίς ένσταση — Επίσης δεν επιτρέπεται διεύρυνση των επιδίκων θεμάτων ούτε με τους λόγους έφεσης, αν αυτά δεν είχαν εγερθεί στο πρωτόδικο Δικαστήριο. 15

Οι εφεσιβλήτοι ήσαν ιδιοκτήτες κτήματος στην Κ. Δευτερά, Λευκωσίας μέσα στο οποίο υπήρχε από παλιά αλακατόλακκος, το νερό του οποίου είχαν δικαίωμα να χρησιμοποιούν και οι εφεσείοντες. Ο αλακατόλακκος αποξηράνθηκε και, μετά από άδεια της αρμόδιας αρχής, οι εφεσιβλήτοι ανόρυξαν διάτρηση, η οποία ήταν επιτυχής. Οι εφεσείοντες αξίωσαν δικαίωμα χρήσης του νερού της διάτρησης με τον ίδιο τρόπο που χρησιμοποιούσαν το νερό του αλακατόλακκου. Στην αγωγή ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου τα επίδικα θέματα περιορίσθηκαν με κοινή δήλωση των διαδίκων στην επίλυση του θέματος κατά πόσο το νερό ανήκε στους εφεσιβλήτους ή κατά πόσο και οι εφεσείοντες είχαν δικαίωμα να το χρησιμοποιούν. Το πρωτόδικο Δικαστήριο αποφάσισε ότι η χρήση του νερού της διάτρησης διείλετο αποκλειστικά από τους 20 25

5 όρους της άδειας ανόρυξης, ότι τα δικαιώματα των εφεσειόντων για την χρήση του νερού του αλακατόλακκου είχαν ατονίσει με την αποξήρανσή του, και εξέδωσε διακήρυξη ότι οι εφεσιβλήτοι είχαν αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης του νερού της διάτρησης, σύμφωνα με τους όρους της σχετικής άδειας. Κατ' έφεση οι εφεσειόντες προσπάθησαν να εγείρουν νέα επίδικα θέματα με έρεισμα τις αρχές του δικαίου της επείκειας, ήτοι διάφορα είδη κωλύματος (estoppel).

Αποφασίσθηκε ότι:

10 (α) Το μόνο επίδικο θέμα στην παρούσα υπόθεση ήταν τα δικαιώματα χρήσης του νερού της διάτρησης, και δεν ήτο δυνατόν να επιτραπεί η διεύρυνση των επιδικίων θεμάτων στο στάδιο της έφεσης.

15 (β) Σύμφωνα με το άρθρο 23.1 του Συντάγματος οι υπόγειοι υδάτινοι πόροι ανήκουν αποκλειστικά στην Δημοκρατία και, κατά συνέπεια, τα δικαιώματα χρήσης του νερού της διάτρησης διείπτοντο αποκλειστικά από τους όρους της άδειας ανόρυξης, και δεν μπορούσαν να τροποποιηθούν από οποιαδήποτε συμβατική διευθέτηση μεταξύ των διαδίκων.

20 (γ) Τα δικαιώματα των εφεσειόντων για χρήση του νερού του αλακατόλακκου είχαν ατονίσει με την αποξήρανσή του και δεν μπορούσαν να μεταβιβασθούν πάνω στο νερό της διάτρησης.

Η έφεση απορρίφθηκε χωρίς έξοδα, διότι δεν ζητήθηκαν.

25 Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

Παπαγεωργίου ν. Κλάτσα (Investments Services Ltd), Π.Ε. 7367, απόφαση 14.1.90

Βραχίμη ν. Κουλουμπρή (1992) 1 Α.Α.Δ. 836.

Έφεση.

30 Έφεση από τους εναγομένους κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (Κωνσταντινίδης, Π.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 7.9.1988 (Αρ. Αγωγής 6668/84) με την οποία έγινε αποδεκτή η αγωγή των εφεσιβλήτων - εναγόντων και εκδόθηκε διακήρυξη ότι είναι οι μόνοι που
35 έχουν δικαίωμα άντλησης νερού από διάτρηση που βρίσκεται μέσα στο κτήμα τους, Τεμ. 305, Φ. Σχ. XXX/27.Ε.2, Κ. Δευτερά.

A. Λεμονάκης και Ν. Κληρίδου (κα) για τους εφεσελιόντες.

E. Βραχίμη (κα), για τους εφεσίβλητους.

Cur. adv. vult.

ΠΙΚΗΣ, Δ. ανάγνωση την ακόλουθη απόφαση του Δικαστηρίου. Το αντικείμενο της έφεσης είναι απόφαση του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας με την οποία έγινε αποδεκτή η αγωγή των εφεσιβλήτων (εναγόντων) και εκδόθηκε διακήρυξη ότι είναι οι μόνοι που έχουν δικαίωμα άντλησης νερού από διάτρηση που βρίσκεται μέσα στο κτημα τους - Τεμαχ. 305, Φ.Σχ. ΧΧΧ/27.Ε.2, Κ. Δευτερά, και ότι οι εναγόμενοι δεν έχουν ανάλογο δικαίωμα άντλησης από την ίδια διάτρηση για την άρδευση των δικών τους γειτονικών κτημάτων. Οι εφεσελιόντες (εναγόμενοι) ισχυρίστηκαν ότι αρύονται το δικαίωμα αυτό από εγγεγραμμένο δικαίωμα για την άντληση νερού για την άρδευση των κτημάτων τους από αλακατόλακκο εντός του Τεμαχ. 305 που προυπήρχε της διάτρησης αλλά στέρεψε πριν την ανόρυξη της.

Η μαρτυρία αποκάλυψε ότι η διάτρηση ανορύχθηκε αφού διαπιστώθηκε ότι ο αλακατόλακκος είχε αποξηρανθεί και μετά από συνεννοήσεις μεταξύ των προκατόχων των εφεσειόντων και εφεσιβλήτων για τον κοινό σκοπό άρδευσης των κτημάτων τους. Η συνεννόηση αυτή αποτέλεσε για πολλά χρόνια τη βάση για την άρδευση των κτημάτων των εφεσειόντων από τη διάτρηση στο Τεμαχ. 305.

Πριν την έναρξη της αγωγής οι εφεσίβλητοι αμφισβήτησαν το δικαίωμα των εφεσειόντων να παίρνουν νερό από τη διάτρηση επικαλούμενοι τα περιουσιακά τους δικαιώματα. Οι εφεσελιόντες από την πλευρά τους συνέχισαν να αντλούν νερό από τη διάτρηση για τους σκοπούς άρδευσης των κτημάτων τους με έρεισμα το δικαίωμα τους για άντληση νερού από τον αλακατόλακκο το οποίο, όπως ισχυρίστηκαν, διασώθηκε και μετά την στέρεψή του και μεταβιβάστηκε στη διάτρηση. Η άδεια βάσει της οποίας ανορύχθηκε η διάτρηση περιορίζει την εξαγωγή νερού για

σκοπούς άρδευσης του Τεμαχ. 305.

- 5 Σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Φρεάτων Νόμου, Κεφ. 351 (τέθηκε σε ισχύ από 1/9/1946) η ανόρυξη φρέατος επιτρέπεται μόνον κατόπιν άδειας από την αρμόδια αρχή και η χρήση του νερού επιτρέπεται μόνο για τους σκοπούς που καθορίζονται στην άδεια. (Βλ. Άρθρο 3, Κεφ. 351 και Τροποποιητικό Ν. 47/61). Εξάλλου από τη θέσπιση του περί Κυβερνητικών Υδατικών Έργων Νόμου - Κεφ. 341, (τέθηκε σε ισχύ από 12/5/1928), διασαφηνίζεται
- 10 ότι οι υπόγειοι υδάτινοι πόροι ανήκουν αποκλειστικά στο κράτος, δικαίωμα που διαφυλάχθηκε υπέρ της Δημοκρατίας και μετά την ανεξαρτησία βάσει των διατάξεων του άρθρου 23.1 του Συντάγματος.

- 15 Το επίδικο θέμα της δίκης, όπως προσδιορίστηκε από τις έγγραφες προτάσεις των διαδίκων, ήταν η αμφισβητούμενη ύπαρξη δικαιώματος των εφεσειόντων να αντλούν νερό από τη διάτρηση για σκοπούς άρδευσης των κτημάτων τους με έρεισμα τα δικαιώματα που τους παρείχε η εγγραφή για ανάλογο σκοπό από τον αλακατόλακκο.
- 20 Τα επίδικα θέματα προσδιορίστηκαν επακριβώς με κοινή δήλωση των διαδίκων πριν την έναρξη της διαδικασίας ως εξής:-

- 25 "Θα ηθέλαμε να δηλώσουμε από κοινού στο Δικαστήριο ότι το μόνο θέμα που ζητούμε απόφαση από το Δικαστήριο σας είναι κατά πόσο το νερό ανήκει στους ενάγοντες ή κατά πόσο έχουν δικαίωμα και οι εναγόμενοι να κάμουν χρήση του νερού αυτού. Όσον αφορά τις υπόλοιπες απαιτήσεις μας, τις εγκαταλείπουμε."

- 30 Το αίτημα των εφεισιβλήτων που εγκαταλείφθηκε αφορούσε τη θεραπεία για την έκδοση απαγορευτικού διατάγματος με το οποίο να παρεμποδίζεται η είσοδος των εφεισιόντων στο κτήμα των εφεισιβλήτων.

- 35 Κατά την συζήτηση της έφεσης, και παρά την φύση των επιδικών θεμάτων και των λόγων για παραμερισμό της πρωτόδικης απόφασης που τέθηκαν με την ειδοποίηση έφεσης, οι εφεισιόντες επεδίωξαν να εισάξουν νέα θέματα

που είχαν ως αντικείμενο τις διεκδικήσεις τους για άντληση νερού από τη διάτρηση με έρεισμα τις αρχές του δικαίου της επιείκειας (Equitable Estoppel, Proprietary Estoppel). Δεν επιτρέπεται στους εφεσεύοντες να εξέλθουν από τα επίδικα θέματα. Στην *Παπαγεωργίου ν. Λούη Κλάππα* 5 (*Investments Services Ltd*) (Πολιτική Έφεση 7367, αποφασίστηκε στις 14/1/90 και θα δημοσιευτεί στους τόμους (1990) 1 Α.Α.Δ.), είχαμε την ευκαιρία να τονίσουμε τα ακόλουθα:-

"Οι αρχές του δικονομικού δικαίου περιορίζουν τα 10 επίδικα θέματα σε εκείνα τα οποία προσδιορίζονται από τη δικογραφία· δηλαδή την απαίτηση, την υπεράσπιση και την απάντηση όπου υπάρχει. Ο επακριβής προσδιορισμός των επιδικών θεμάτων συναρτάται άμεσα με το αντιπαραθετικό σύστημα δίκης που ισχύει 15 στο δικαιοσύνη μας σύστημα και απόρροια της φυσικής δικαιοσύνης που επιβάλλει τη διασφάλιση του δικαιώματος διαδίκου για ουσιαστική ευκαιρία απάντησης στις θέσεις και ισχυρισμούς του αντιδίκου του. Η δίκη 20 δρομολογείται, όπως επιγραμματικά ανέφερε ο τότε Πρόεδρος του Ανωτάτου Δικαστηρίου κ. Βασιλειάδης στην υπόθεση *Homeros Th. Courtis and Others ν. Panos K. Iasonides* (1970) 1 C.L.R., 180, (βλέπε επίσης *Christakis Loucaides ν. C.D. Hay and Sons Ltd* (1971) 1 C.L.R., 134) κατά μήκος των γραμμών που οριοθετεί η 25 δικογραφία και η δίκη διατρέχει την ίδια πορεία όπως και το τραίνο κατά μήκος των προκαθορισμένων γραμμών της διαδρομής."

Στη μεταγενέστερη απόφασή μας *Βραχίμη ν. Κουλουμπρή* (1992) 1 Α.Α.Δ.836 επισημάναμε ότι ούτε η διερεύνηση 30 από το πρωτόδικο δικαστήριο θεμάτων άλλων από τα επίδικα δεν επιφέρει τη διεύρυνση των επιδικών θεμάτων τα οποία προσδιορίζονται από τις εγγράφους προτάσεις κατά τη δίκη και από την ειδοποίηση έφεσης στο δεύτερο 35 στάδιο.

Το πρωτόδικο δικαστήριο τόνισε στην απόφαση του ότι το μόνο θέμα το οποίο εγείρεται προς επίλυση βάσει της δικογραφίας είναι η ύπαρξη του αμφισβητούμενου δικαι-

ώματος των εφεσειόντων για την άντληση νερού από τη διάτρηση, θέμα στο οποίο επικεντρώθηκε η προσοχή του δικαστηρίου. Ούτε συμβατικές διευθετήσεις μεταξύ των μερών ή ενδεχόμενη διάρρηξη τους ή οποιοδήποτε συναφές θέμα δεν αποτελούσε επίδικο θέμα προς λύση για το δικαστήριο. Το δικαστήριο αποφάσισε υπέρ των εφεσιβλήτων ενόψει των όρων χρήσης, ανόρυξης και άντλησης νερού από τη διάτρηση. Σύμφωνα με την απόφαση, τα δικαιώματα των εφεσειόντων για είσοδο στο κτήμα των εφεσιβλήτων για σκοπούς άρδευσης από τον αλακατόλακκο ατόνισαν όταν στέρεψε εκείνη η πηγή νερού.

Η απόφαση του πρωτόδικου δικαστηρίου είναι σωστή. Ορθά κρίθηκε ότι η άντληση νερού από τη διάτρηση διέπεται αποκλειστικά από τους όρους της άδειας ανόρυξης και χρήσης της. Καμιά συμβατική διευθέτηση δεν μπορούσε να ισχύσει ή να τροποποιήσει τους όρους της άδειας δεδομένου ότι αφορούσε τα δικαιώματα τρίτων, του κράτους που αποτελεί, βάσει της νομοθεσίας, και την μόνη αρχή για την εξουσιοδότηση χρήσης των υπογείων υδάτινων πόρων.

Το άρθρο 11 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου - Κεφ. 224, κάμνει ειδική πρόνοια για την απόκτηση δουλειών και άλλων δικαιωμάτων, προνομίων και ελευθεριών επί της περιοσίας ετέρου προσώπου. Κανένα δικαίωμα δεν αποκτήθηκε βάσει των διατάξεων του άρθρου 11 για την άντληση νερού από τη διάτρηση στο Τεμαχ. 305. Επίσης, καμιά νομοθετική πρόνοια δεν προβλέπει την μεταφορά ή μεταβίβαση δουλείας από μια πηγή άντλησης νερού σε άλλη όταν η πρώτη αποξηραίνεται· ούτε υπάρχει τέτοια δυνατότητα βάσει του νόμου.

Ενόψει των ανωτέρω η έφεση απορρίπτεται. Δεν εκδίδεται διαταγή για τα έξοδα εφόσον δεν διεκδικούνται από τους εφεσιβλήτους.

*Η έφεση απορρίπτεται
χωρίς διαταγή για έξοδα.*