

10 Νοεμβρίου, 1992

[ΠΙΚΗΣ, ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΔΑΓΡΕΣ]

ΣΟΦΟΚΛΗΣ ΣΩΤΗΡΙΑΔΗΣ,

Εφεσείων,

v.

ΒΑΣΟΥ ΑΝΔΡΕΑ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥΚΑΙ ΑΛΛΩΝ (Αρ. 2),

Εφεσβλήτων.

( Πολιτική Έφεση Αρ. 7775).

- 5 Ακίνητη ιδιοκτησία — Εγγραφή περιοριστικού όρου στο κτηματολογικό μητρώο σύμφωνα με την επιφύλαξη του άρθρου 11 (1) (ζ) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224 και Ν. 16/80 — Η εγκυρότητά του δεν εξαρτάται από την ύπαρξη συμβατικής υποχρέωσης μεταξύ των μερών αλλά από αυτή τούτη την εγγραφή του στο κτηματολογικό μητρώο με τη συναίνεση των μερών στη συμπερίληψη του περιορισμού στη δήλωση μεταβίβασης του κτήματος.
- 10 Ακίνητη ιδιοκτησία — Επιφύλαξη του άρθρου 11 (1) (ζ) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224 και Ν. 16/80 — Δεν περιορίζεται μόνο στην εγγραφή περιοριστικών όρων που συνιστούν δουλείες, ούτε είναι ανάγκη να υπάρχει δεσπόζον και δουλεύον ακίνητο, αλλά προκύπτει οποιοδήποτε περιοριστικό όρο που αφορά την χρήση ή ανάπτυξη του ακινήτου.
- 15 Ακίνητη ιδιοκτησία — Περιοριστικός όρος αναφορικά με την χρήση ακινήτου, εγγεγραμμένος δυνάμει της επιφύλαξης του άρθρου 11 (1) (ζ) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224 και Ν. 16/80 — Ο ιδιοκτήτης άλλων ακινήτων στην περιοχή, που έχει άμεσο συμφέρο στην πολεοδομική και περιβαλλοντική της διάπλαση, νομιμοποιείται να απαιτήσει συμμόρφωση με τον όρο.
- 20 Αποζημιώσεις — Καθορισμός αποζημίωσης για παράβαση περιοριστικού όρου αναφορικά με την χρήση ακινήτου, εγγεγραμμένου δυνάμει του άρθρου 11 (1) (ζ) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224 και Ν. 16/80 — Αφορά μόνο ζημία που προκαλείται σαν αποτέλεσμα της παράβασης του περιοριστικού όρου, και δεν μπορεί να συναρτηθεί με την αξία του κτήματος με και χωρίς τον περιοριστικό όρο.
- 25

Ο εφeseίων και εταιρείες εξαρτημένες από αυτόν ήταν ιδιοκτήτες μεγάλου αριθμού οικοπέδων στην περιοχή Ανθούπολης, Λευκωσίας. Ένα από αυτά τα οικοπέδα ο εφeseίων διέθεσε με πωλητήριο έγγραφο σε τρίτο πρόσωπο, το οποίο σε μεταγενέστερο στάδιο, εκχώρησε τα δικαιώματά του στους εφeseίβλητους. Κατά 5 την μεταβίβαση του οικοπέδου ο εφeseίων επέμενε, και οι εφeseίβλητοι συμφώνησαν, όπως περιληφθεί στη δήλωση μεταβίβασης όρος με τον οποίο να περιορίζεται η χρήση της γης σε αποκλειστικά οικιστικούς σκοπούς. Το κτηματολόγιο ενέγραψε τον περιορισμό στο κτηματολογικό μπρώο σύμφωνα με την επιφύλαξη του άρθρου 11 (1) (ζ) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμου, Κεφ. 224 και Ν. 16/80. Οι εφeseίβλητοι παρέβησαν τον περιοριστικό όρο και προέβησαν στη χρήση του ακινήτου για εμπορικούς σκοπούς. Με αγωγή του ο εφeseίων αξίωσε, μεταξύ άλλων, την έκδοση απαγορευτικού διατάγματος 15 και αποζημιώσεις.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο, αφού βρήκε ότι ούτε η αρχική σύμβαση μεταξύ εφeseίωντα και αγοραστή, ούτε η σύμβαση μεταξύ αγοραστή και εφeseίβλητων, περιείχε τον εγγραφέντα περιοριστικό όρο, έκρινε ότι ο περιορισμός ήταν ανίσχυρος και η εγγραφή του 20 στο κτηματολογικό μπρώο ανεδραφική και επομένως υποκείμενη σε ακύρωση. Επιπλέον, το πρωτόδικο Δικαστήριο έκρινε ότι το άρθρο 11 (1) (ζ) του Κεφ. 224 μπορούσε να εφαρμοσθεί για την εγγραφή περιοριστικών όρων που θα επενεργούσαν σαν δουλείες, δηλαδή με δεσπόζον και δουλεύον ακίνητο. Εφόσον, στην παρούσα περίπτωση, ο όρος δεν ήταν τέτοιας φύσης, κρίθηκε ότι η εγγραφή του σαν εμπράγματος βάρους ήταν νομικά ανέφικτη και επίσης υποκείμενη σε ακύρωση. Το πρωτόδικο Δικαστήριο, για να επιλύσει όλα τα επίδικα θέματα, προέβη και σε εκτίμηση των αποζημιώσεων, παρά το γεγονός ότι είχε καταλήξει στην απόρριψη της 30 αγωγής, τις οποίες καθόρισε σε ΛΚ500 με μέτρο την διαφορά μεταξύ της αξίας του κτήματος χωρίς και με τον περιοριστικό όρο.

Κατ' έφεση, τέθηκε και θέμα κατά πόσο ο εφeseίων ενομομοποιείτο να απαιτήσει συμμόρφωση με τον περιοριστικό όρο.

*Αποφασίσθηκε ότι:*

(α) Η επιφύλαξη του άρθρου 11 (1) (ζ) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμου, Κεφ. 224 και Ν. 16/80 δεν εξαρτά την εγγραφή των προβλεπόμενων περιορισμών από την ύπαρξη συμβατικής υποχρέωσης αλλά από την συναίνεση των μερών στην σύσταση του εμπράγματος βάρους, η οποία τεκμηριώνεται από την δήλωση μεταβίβασης, και κατά συνέπεια εσφαλμένα είχε κριθεί ότι ο επίδικος περιορισμός ήταν ανίσχυρος λόγω απουσίας συμβατικής υποχρέωσης εκ μέρους των εφeseίβλητων για την εγγραφή και σύστασή του. 40

(β) Η επιφύλαξη του άρθρου 11 (1) (ζ) του Νόμου δεν περιορι-

5 ζόταν στην εγγραφή περιοριστικών όρων που είχαν την μορφή δουλειάς, δηλαδή με δεσπόζον και δουλεύον ακίνητο, αλλά επεκτεινόταν στην απόκτηση δικαιωμάτων κάθε μορφής πάνω στην ακίνητη περιουσία άλλου προσώπου, και, κατά συνέπεια, η απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου περί του αντιθέτου ήταν λανθασμένη.

10 (γ) Ο εφεσείων, που ήταν ο διαθέτης του κτήματος και μετείχε στη σύσταση του περιορισμού και που κατείχε ακίνητα στην περιοχή και είχε άμεσο συμφέρον στην πολεοδομική και περιβαλλοντική διάπλασή της, ενομιμοποιείτο στην απαίτησή του να επιβάλει σύμμορφωση προς τον όρο.

15 (δ) Η συνάρτηση της ζημίας που μπορούσε να διεκδικηθεί για την παράβαση του περιοριστικού όρου με την διαφορά της αξίας του κτήματος με και χωρίς τον περιορισμό ήταν εντελώς εσφαλμένη. Μόνο ζημία που προκαλείται σαν αποτέλεσμα της παράβαση μπορούσε να αποτελέσει το αντικείμενο αξίωσης για αποζημιώσεις.

*Η έφεση επιτράπηκε με έξοδα.  
Εκδόθηκε απαγορευτικό διάταγμα.*

20 Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

*Σωτηριάδης ν. Βασιλείου (Αρ. 1) (1992) 1 Α.Α.Δ..801·*

*Rangeley v. Midland Ry [1868] 3 Ch. App. 306·*

*In re Ellenborough Park [1956] Ch. 131·*

*Clapman v. Edwards [1938] 2 All E.R. 507·*

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

### Έφεση.

30 Έφεση από τον ενάγοντα κατά της απόφαση του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (Αρτεμίδης, Π.Ε.Δ. Ναθαναήλ Ε.Δ.) που δόθηκε στις 16 Νοεμβρίου, 1988 (Αρ. Αγωγής 8855/85) με την οποία απορρίφθηκε η αξίωσή του για διάταγμα που να απαγορεύει τη χρήση ακινήτου, το οποίο είχε πωληθεί από αυτόν στους εναγομένους, αντίθετα με τον περιοριστικό όρο ο οποίος περιείχετο στο πωλητήριο έγγραφο σύμφωνα με τον οποίο η χρήση της γης  
35 περιοριζόταν σε αποκλειστικά οικιστικούς κοπούς.

Χρ. Τριανταφυλλίδης και Χρ. Κινάνης, για τον εφεσείοντα.

Ν. Χατζηιωάννου, για τους εφεσίβλητους.

*Cur. adv. vult.*

**ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ:** Την απόφαση του Δικαστηρίου θα 5  
δώσει ο Δικαστής Γ. Μ. Πικής.

ΠΙΚΗΣ, Δ. : Ο εφεσείων, και εταιρείες εξαρτημένες από αυτόν, είναι ιδιοκτήτες μεγάλου αριθμού οικοπέδων στην περιοχή Ανθούπολης, στα κράσπεδα της Λευκωσίας. Ένα από τα οικόπεδα αυτά ο εφεσείων διέθεσε με πωλητήριο έγγραφο σε τρίτο πρόσωπο κάποιον Χριστοφίδη ο οποίος, σε μεταγενέστερο στάδιο, εκχώρησε τα δικαιώματά του στους εφεσίβλητους. Κατά τη μεταβίβαση ο εφεσείων επέμενε, και οι εφεσίβλητοι συμφώνησαν, όπως περιληφθεί στη δήλωση μεταβίβασης όρος με τον οποίο να 15  
περιορίζεται η χρήση της γης σε αποκλειστικά οικιστικούς σκοπούς. Το Κτηματολόγιο ενέγραψε τον περιορισμό στο κτηματολογικό μητρώο σύμφωνα με την επιφύλαξη του άρθρου 11(1)(ζ) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου - ΚΕΦ. 224 (όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 3 του Ν 16/80). 20

Οι εφεσίβλητοι είχαν παραβεί τον περιορισμό και προβεί στη χρήση του ακινήτου για εμπορικούς σκοπούς. Ο εφεσείων αντέδρασε με την καταχώρηση αγωγής με την οποία αξίωσε - 25

(α) Διάταγμα που να απαγορεύει τη χρήση του ακινήτου αντίθετα προς τον περιοριστικό όρο,

(β) διάταγμα κατεδάφισης των υποστατικών που εχρησιμοποιήθηκαν για σκοπούς άλλους από οικιστικούς, και 30

(γ) αποζημιώσεις ίσες με τη διαφορά μεταξύ της αξίας του οικοπέδου χωρίς και με τον περιορισμό.

Με την υπεράσπισή τους οι εφεσιβλήτοι αμφισβήτησαν αφενός το δικαίωμα του εφεσεύοντα να επικαλεσθεί τον περιοριστικό όρο λόγω της απουσίας του απαραίτητου συμφέροντος και, αφετέρου, την εγκυρότητα του όρου

5 ενόψει της απουσίας συμβατικής υποχρέωσης για την εγγραφή του. Με ανταπαίτηση η οποία συνενούται με την υπεράσπιση, προβλήθηκε αξίωση για την ακύρωση του περιοριστικού όρου. Κατά τη δίκη διεφάνη ότι οι εφεσιβλήτοι πράγματι χρησιμοποίησαν το ακίνητο για εμπορικούς

10 σκοπούς κατά παράβαση του εγγραφέντος περιορισμού.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο απεφάσισε ότι ούτε η αρχική σύμβαση μεταξύ πωλητή και αγοραστή, ούτε η μεταγενέστερη μεταξύ αγοραστή και εφεσιβλήτων (η οποία κατατέθηκε) περιείχαν τον περιοριστικό όρο που περιλήφθηκε

15 στη δήλωση μεταβίβασης του ακινήτου. Το Δικαστήριο έκρινε ότι στην απουσία τέτοιας υποχρέωσης ο περιορισμός ήταν ανίσχυρος και η εγγραφή του στο κτηματολογικό μητρώο ανεδαφική και επομένως υποκείμενη σε ακύρωση. Παρόλο που το πωλητήριο έγγραφο δεν

20 κατατέθηκε, το Δικαστήριο, βασιζόμενο σε δήλωση του δικηγόρου των εφεσιβλήτων, κατέληξε ότι η συμφωνία μεταξύ εφεσεύοντα και αγοραστή (Χριστοφίδη) δεν περιείχε τον περιοριστικό όρο που ενσωματώθηκε στη δήλωση μεταβίβασης. Τα πρακτικά του Δικαστηρίου δεν αποκαλύπτουν την παραδοχή στην οποία αναφέρεται το Δικαστήριο, όπως είχαμε την ευκαιρία να διαπιστώσουμε κατά

25 την επίλυση του προκαταρκτικού θέματος διασαφήνισης του κειμένου των πρακτικών του Δικαστηρίου (βλ. Σωτηριάδης ν. Βασιλείου και Άλλων (Αρ. 1) (1992) 1 Α.Α.Δ.

30 801).

Στην απουσία της παραδοχής την οποία επικαλείται το Δικαστήριο, το εύρημα παραμένει μετέωρο και κρίνεται ακροσφαλές. Όμως η διαπίστωση αυτή είναι άνευ σημασίας δεδομένου ότι το πωλητήριο έγγραφο δεν κατατέθηκε, και στο βαθμό που ο εφεσεύων υποστήριξε την ύπαρξη του περιοριστικού όρου στο πωλητήριο έγγραφο, αυτή δέν

35 είχε αποδειχθεί.

Όπως έχουμε επισημάνει, ο πρώτος λόγος για τον οποίο απορρίφθηκε η αγωγή και ακυρώθηκε ο περιοριστικός όρος, έγκειται στην απουσία συμβατικής υποχρέωσης εκ μέρους των εφεσιβλήτων για τον περιορισμό χρήσης του οικοπέδου. Το Δικαστήριο έκρινε ότι στην απουσία 5 τέτοιας υποχρέωσης ο περιορισμός υπόκειτο σε παραμερισμό παρά τη συναίνεση των μερών στην εγγραφή του.

Η επιφύλαξη του άρθρου 11(1)(ζ) του ΚΕΦ. 224 δεν εξαρτά την εγγραφή των προβλεπόμενων περιορισμών από την ύπαρξη συμβατικής υποχρέωσης αλλά από τη συναίνεση των μερών στη συμπερίληψη του περιορισμού στη 10 δήλωση μεταβίβασης του κτήματος. Στην προκείμενη περίπτωση ο περιορισμός περιλήφθηκε, κοινή συναινέσει, στη μεταβίβαση και κατακολουθία ενεγράφη στο κτηματολογικό μητρώο ως εμπράγματο βάρος, δηλαδή βάρος το οποίο 15 συντρέχει με την κατοχή και ιδιοκτησία της γης. Περιορισμοί που εγγράφονται βάσει του άρθρου 11(1)(ζ) του ΚΕΦ. 224, έλκουν την υπόστασή τους από αυτή τούτη την εγγραφή τους στο κτηματολογικό μητρώο και όχι από τις 20 συμβατικές ή άλλες υποχρεώσεις των μερών που προηγούνται της μεταβίβασης. Η συναίνεση των εφεσιβλήτων στη σύσταση του εμπράγματος βάρους τεκμηριώνεται από το έγγραφο μεταβίβασης.

Οποιαδήποτε αντιδικία μεταξύ των μερών, αναφορικά με τις εκατέρωθεν υποχρεώσεις και την εκπλήρωσή τους, 25 αφήνει ανεπηρέαστο τον περιορισμό εφόσο ο αγοραστής συγκατατίθεται στην εγγραφή του, όπως συνέβη στην προκείμενη περίπτωση, σύμφωνα με την προβλεπόμενη από το νόμο διαδικασία. Αντεκδικήσεις συμβατικού χαρακτήρα, μπορεί να αποτελέσουν το αντικείμενο αγωγής για 30 αποζημιώσεις μεταξύ των συμβαλλομένων. Μέρος της σύγχυσης στην προκείμενη περίπτωση προέκυψε από την προβολή, χωρίς διάκριση, των διεκδικήσεων του εφεσιόοντα, με αναφορά τόσο στις συνέπειες της εγγραφής του περιορισμού, όσο και στις μεταξύ των μερών προσηγηθείσες 35 έννομες σχέσεις.

Κλείουμε αυτό το κεφάλαιο της απόφασης με τη διαπί-

στωση ότι εσφαλμένα κρίθηκε ότι ο επίδικος περιορισμός ήταν ανίσχυρος λόγω απουσίας συμβατικής υποχρέωσης εκ μέρους των εφεσιβλήτων για την εγγραφή και σύστασή του. Ο ιδιοκτήτης ήταν απρόθυμος να μεταβιβάσει το

5 κτήμα χωρίς τον περιοριστικό όρο. Η συμφωνία των εφεσιβλήτων για την εγγραφή του οδήγησε στη μεταβίβαση του κτήματος υπό την αίρεση του περιορισμού ως προς τη χρήση του. Με τον περιορισμό που τέθηκε περιορίστηκε η

10 χρήση του ακινήτου σε οικιστικούς σκοπούς. Οι εφεσίβλητοι παραβίασαν τον όρο αυτό και χρησιμοποίησαν το ακίνητο, ή μέρος του, για εμπορικούς σκοπούς.

Η μαρτυρία αποκάλυψε, και το Δικαστήριο ανεύρε, ότι ο εφεσείων ήταν ιδιοκτήτης πολλών οικοπέδων στην περιοχή, εύρημα που, όπως συνάγεται, αφορούσε τόσο το

15 χρόνο πώλησης όσο και το χρόνο έγερσης της αγωγής. Έκρινε όμως ότι εφόσο ο περιορισμός δε διαφυλάχθηκε ως δουλεία επενεργούσα υπέρ οποιουδήποτε άλλου ακινήτου, η εγγραφή του ως εμπράγματος βάρους ήταν νομικά ανέφικτη και γι' αυτό υπόκειτο σε ακύρωση. Η διαπίστω-

20 ση αυτή αποτέλεσε δεύτερο ανεξάρτητο λόγο για τον οποίο ακυρώθηκε η εγγραφή.

Χάριν της λυσιτέλειας, το πρωτόδικο Δικαστήριο προέβη και σε εκτίμηση των αποζημιώσεων, παρά την κατάληξη στην οποία άχθηκε, τις οποίες καθόρισε σε £500 με

25 μέτρο τη διαφορά μεταξύ της αξίας του κτήματος χωρίς και με τον περιορισμό.

Βάσει της εκκαλούμενης απόφασης, μόνο δικαιώματα και περιορισμοί που ενέχουν τα χαρακτηριστικά δουλείας (easement) είναι εγγράψιμα βάσει του άρθρου 11(1)(ζ) του

30 ΚΕΦ. 224. Η σύσταση δουλείας, όπως επεξηγείται με αναφορά σε αγγλικές αυθεντίες και συγγράμματα (Gale on Easements, 13th ed., p.7, *Rangeley v. Midland Ry* [1868] 3 Ch. App. 306, 310-311, *In re Ellenborough Park* [1956] Ch. 131, 172, *Clapman v. Edwards* [1938] 2 All E.R. 507,

35 *Copeland v. Greenhalf* [1952] 1 All E.R. 809) προϋποθέτει την ύπαρξη δουλεύοντος (servient tenement) και δεσπόζοντος (dominant tenement) κτήματος, και τη διαφύλαξη δι-

καιωμάτων υπέρ των ιδιοκτητών και κατόχων του δευτέρου επί της ιδιοκτησίας του πρώτου. Δε χωρεί, όπως τονίζεται στην απόφαση Rangeley (ανωτέρω), αόριστη δουλεία (easement in gross) βαρύνουσα κτήμα· αυτή πρέπει απαραίτητως να συσχετίζεται με δεσπόζον κτήμα υπέρ του 5 οποίου θα επενεργεί.

Ο εφεσείων υπέβαλε ότι η ερμηνεία που δόθηκε στην παράγραφο (ζ) του άρθρου 11(1), του ΚΕΦ. 224, και την επιφύλαξη που ακολουθεί, είναι εσφαλμένη και ότι ο παραλληλισμός του περιορισμού που προβλέπεται με δουλεία, με την αυστηρή έννοια, έρχεται σε αντίθεση με το κείμενο της επιφύλαξης και απολήγει σε καταστρατήγηση των σχετικών διατάξεων του νόμου. Οι εφεσίβλητοι εξάλλου, υποστήριξαν την απόφαση, όπως συνοψίζουμε τις θέσεις τους, ως ορθή και επιβεβλημένη, ενόψει του πλαισίου 15 στο οποίο απαντάται η επιφύλαξη του άρθρου 11(1)(ζ) στο οποίο ο νομοθέτης πραγματεύεται τη σύσταση δουλειών διαφόρων μορφών.

Το κρίσιμο ερώτημα, από την απάντηση στο οποίο εξαρτάται η έκβαση της έφεσης, αφορά το αντικείμενο και 20 τις συνέπειες της επιφύλαξης του άρθρου 11(1)(ζ) του Κεφ. 224. Η παράγραφος (ζ) του εδαφίου 1 του άρθρου 11 του Κεφ. 224, έχει ως εξής :

"No right of way or any privilege, liberty, easement, or any "other right or advantage whatsoever, shall be 25 acquired over "the immovable property of another except :"

· Ελληνική μετάφραση :

"Κανένα δικαίωμα διαβάσεως ή άλλο προνόμιο, ελευθερία, δουλεία ή οποιοδήποτε άλλο δικαίωμα ή 30 πλεονέκτημα οποιασδήποτε φύσης, θα αποκτάται επί της ακινήτου ιδιοκτησίας άλλου εκτός :"

(α) ....



(β) ....

(γ) ....

(δ) ....

(ε) ....

5 (ζ) όπου τούτο επεφυλάχθη εγγράφως υπό του ιδιο-  
κλήτου "οιασδήποτε ακινήτου ιδιοκτησίας επί τη μετα-  
βίβασει της "ιδιοκτησίας ταύτης : Νοείται ότι η ως προ-  
είρηται παράγραφος εφαρμόζεται και εν ή περιπτώσει  
10 περιλαμβάνεται οιαδήποτε πρόνοια σχετιζομένη με την  
χρήσιν ή ανάπτυξιν οιασδήποτε ακινήτου ιδιοκτησίας ή  
με περιορισμόν ως προς την χρήσιν ή ανάπτυξιν ταύ-  
της."

15 Η θέσπιση επιφύλαξης σε άρθρο του νόμου, σκοπεί συ-  
νήθως στον περιορισμό ή τον προσδιορισμό της εμπέλειας  
του νομοθετήματος στο οποίο προστίθεται. Αυτό δεν είναι  
απαραίτητο και ενίοτε η επιφύλαξη έχει αυτοτελή υπόστα-  
ση και χαλαρή μόνο σύνδεση με την παράγραφο του  
νόμου στην οποία απαντάται, όπως είναι η περίπτωση με  
20 την παράγραφο (ζ) του εδαφίου (1) του άρθρου 11 του  
ΚΕΦ. 224. Γνώμονα για την ερμηνεία επιφύλαξης, όπως  
και κάθε άλλης πρόνοιας του νόμου, αποτελεί το κείμενό  
της. Η συνάρτηση της επιφύλαξης με την παράγραφο (ζ)  
έγκειται στο γεγονός ότι οι περιορισμοί που προβλέπον-  
ται σ' αυτή μπορεί να συσταθούν μόνο με τη δήλωση με-  
25 ταβίβασης του κτήματος. Αντίθετα, οι δουλείες, ελευθερίες  
και δικαιώματα που προβλέπονται στο εδάφιο (1) του αρ-  
θρου 11, μπορεί να συσταθούν με οποιοδήποτε από τους  
τρόπους που καθορίζονται στις παραγράφους (α) - (ζ).  
30 (Για την ερμηνεία του κειμένου επιφύλαξης σε άρθρο του  
νόμου, βλ. *Odger's Construction of Deeds and Statutes*, 5th  
ed., p. 317 et seq., *Cross Statutory Interpretation*, p. 104 et  
seq., *Craies on Statute Law*, 7th ed., p. 218 et seq., και  
*Maxwell on the Interpretation of Statutes*, p. 189 et seq.).

Η επιφύλαξη δεν πραγματεύεται ούτε έχει ως αντικεί-

μενο την απόκτηση δικαιώματος επί της περιουσίας ετέρου που αποτελεί το αντικείμενο της παραγράφου (1) του άρθρου 11. Άλλωστε, το άρθρο 11(1) δεν περιορίζεται μόνο στην εγγραφή δικαιωμάτων που συνιστούν δουλείες κατά κυριολεξία αλλά επεκτείνεται και στην απόκτηση δικαιωμάτων κάθε μορφής επί της ακινήτου περιουσίας άλλου προσώπου. Αν ο σκοπός του νομοθέτη ήταν ο προσδιορισμός νέας μορφής δουλείας, η προσθήκη της επιφύλαξης της παραγράφου (ζ) στο άρθρο 11(1) με το Ν 16/80 θα συνιστούσε πλεονασμό. 5 10

Η επιφύλαξη της παραγράφου (ζ) προβλέπει ρητά τη σύσταση περιορισμού στη χρήση ή ανάπτυξη ακινήτου χωρίς αναφορά στα δικαιώματα οποιουδήποτε τρίτου προσώπου. Σκοπός της επιφύλαξης, όπως συνάγεται από το κείμενό της, δεν είναι η στοιχειοθέτηση δικαιωμάτων επί της περιουσίας άλλου αλλά η ρύθμιση της χρήσης και ανάπτυξης του ακινήτου που αναπόφευκτα ανάγεται στην πολεοδομία και διαμόρφωση του περιβάλλοντος της περιοχής όπου βρίσκεται. Οι περιορισμοί που προβλέπονται από την επιφύλαξη, προσομοιάζουν με περιορισμούς γνωστούς στο αγγλικό δίκαιο με τον όρο "Restrictive Covenants" (Περιοριστικοί Όροι). Στο αγγλικό δίκαιο, οι περιοριστικοί όροι έχουν συμβατικό χαρακτήρα και απαντούνται κατά κανόνα σε συμβάσεις πώλησης ή ενοικίασης γης. Οι θεσμοί της επιείκειας συνεπικουρούν την εφαρμογή του και αναγνωρίζεται δικαίωμα επίκλησής τους τόσο στον αρχικό ιδιοκτήτη, όσο και τους διαδόχους του. Συγχρόνως βαρύνουν τόσο τον αγοραστή όσο και τους διαδόχους του. Συνιστούν ουσιαστικά μορφή εμπράγματος βάρους που στην Κύπρο θεσμοποιούνται με τις διατάξεις της επιφύλαξης της παραγράφου (ζ): έτσι, απαγγιστρώνονται οι περιορισμοί από οποιοδήποτε συμβατικό πλαίσιο. (Για την Αγγλία βλ. The Law of Real Property - MEGARRY and WADE, 1957 ed., p. 674 et seq., και HALSBURY'S LAWS OF ENGLAND, 4th ed., Vol. 27, para. 350 et seq.). Δεν είναι επιβεβλημένο στην προκείμενη περίπτωση να προσδιορίσουμε εξαντλητικά ποιος μπορεί να επικαλεσθεί τον περιορισμό σε περίπτωση παραβίασής του και να αξιώσει την παροχή αρμόζουσας θεραπείας. 15 20 25 30 35

- Ό,τι είναι ανάγκη να αποφασίσουμε, είναι αν ο εφεσείων, ο οποίος υπήρξε ο διαθέτης του κτήματος και μετείχε στη σύσταση του περιορισμού, νομιμοποιείται στην απαίτησή του να επιβάλει συμμόρφωση προς αυτό. Η
- 5 απάντηση είναι θετική δεδομένου ότι κατέχει ακίνητα (στην περιοχή) και έχει άμεσο συμφέρον στην πολεοδομική και περιβαλλοντική διάπλαση της περιοχής. Οι εφεσείβλητοι χρησιμοποίησαν το κτήμα για εμπορικούς σκοπούς, κατά παράβαση του περιορισμού ο οποίος ενεγράφη
- 10 βάσει της επιφύλαξης του άρθρου 11(1)(ζ). Η θεραπεία στην οποία ο εφεσείων δικαιούται, είναι διάταγμα με το οποίο να απαγορεύεται η χρήση του κτήματος κατά παράβαση του περιορισμού.

- Ο εφεσείων δεν απέδειξε ότι υπέστη οποιαδήποτε
- 15 ζημία εφόσον δεν έχει αποδειχθεί ότι η αξία της περιουσίας του στην περιοχή υπέστη οποιαδήποτε μείωση. Η συνάρτηση της ζημίας που μπορεί να διεκδικηθεί για παράβαση περιοριστικού όρου, βάσει της επιφύλαξης της παραγράφου (ζ), με την τιμή πώλησης του κτήματος, είναι εντελώς
- 20 εσφαλμένη. Μόνο ζημία η οποία προκαλείται ως αποτέλεσμα της παράβασης του περιορισμού μπορεί να αποτελέσει το αντικείμενο αξίωσης για αποζημιώσεις.

Ενόψει των ανωτέρω, η έφεση επιτρέπεται με έξοδα στο Εφετείο και στο πρωτόδικο Δικαστήριο.

- 25 Η πρωτόδικη απόφαση, τόσο όσον αφορά την αγωγή όσο και την ανταπαίτηση, παραμερίζεται και ακυρώνεται.

Εκδίδεται απαγορευτικό διάταγμα με το οποίο να απαγορεύεται η χρήση του ακινήτου για σκοπούς άλλους από οικιστικούς.

*Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα.*