

26 Νοεμβρίου, 1992

[ΠΙΚΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Διοτές]

**ΙΩΑΝΝΗΣ ΕΥΣΤΑΘΙΟΥ ΥΠΟ ΤΗΝ ΙΔΙΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΩΣ ΔΙΑΧΕΙ-
ΡΙΣΤΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΗΣ ΑΠΟΒΙΩΣΑΣΗΣ ΕΛΕΝΗΣ
ΣΠΑΡΣΗ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,**

Εφεσείοντες,

v.

**ΑΝΑΣΤΑΣΙΑΣ ΝΙΚΟΥ ΠΑΝΑΓΗ, ΥΠΟ ΤΗΝ ΙΔΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΩΣ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΡΙΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΑΠΟΒΙΩΣΑΝΤΟΣ
ΚΩΣΤΗ ΓΕΡΟΛΕΜΟΥ,**

*Εφεσίβλητης.**(Πολιτική Έφεση Αρ. 7918).*

*Ακίνητη ιδιοκτησία — Εχθρική κατοχή — Είναι δυνατή η εχθρική κα-
τοχή κτήματος από συγκληρονόμο, νοουμένου ότι γίνεται διανοία
κυρίου μετά την απόκτησή του δι' αγοράς — Η κατοχή δεν είναι
ανάγκη να ασκείται αυτοπροσώπως.*

- 5 Οι αποβιώσαντες Κώστας Γερολέμου και Ελένη Σπαρσή ήταν
αδέλφια και κληρονόμοι του επίδικου κτήματος έκτασης δύο
στρεμμιάτων και τριών προσταθιών, καταχωρημένου αλλά όχι εγ-
γεγραμμένου, που βρισκόταν στις Αγγλισίδες, Λάφνακος. Το
10 κτήμα είχε περιέλθει στην κυριότητα της Ελένης περί το 1915,
αλλά, το 1934, ο Κώστας Γερολέμου αγόρασε το κτήμα από την
Ελένη αντί ΑΚ50, και έκτοτε το κατείχε διανοία κυρίου (animo
domini) και το καλλιεργούσε αυτός και οι κληρονόμοι του. Σε
αγωγή της εφεσίβλητης, σαν διαχειρίστριας της περιουσίας του
15 Κώστα Γερολέμου, εναντίον του εφεσείοντα, σαν διαχειριστή της
περιουσίας της Ελένης Σπαρσή, για εγγραφή του κτήματος επ' ονό-
ματι της περιουσίας του Κώστα Γερολέμου, το πρωτόδικο Δικαστή-
ριο, με βάση τα πιο πάνω γεγονότα, βρήκε ότι ο Κώστας Γερο-
λέμου είχε αγοράσει το επίδικο κτήμα το 1934 και έκτοτε το
κατείχε διανοία κυρίου και το καλλιεργούσε αυτός και οι κληρονό-
20 μοι του, και ότι, εφόσον το κτήμα ανήκε στην κατηγορία Αγαζή
Μίγτε και η περίοδος των 10 ετών εχθρικής κατοχής είχε συμπλη-
ρωθεί πριν από τη θέσπιση του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακί-
ατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224, το κτήμα έπρεπε
να εγγραφεί επ' ονόματι της περιουσίας του Κώστα Γερολέμου.
25 Κατ' έφεση, ο εφεσείων δεν αμφισβήτησε τα ευρήματα αξιοπιστίας
του πρωτόδικου Δικαστηρίου, αλλά ισχυρίσθηκε ότι η απόφασή
του ήταν λανθασμένη, διότι δεν είναι δυνατό να υπάρξει εχθρική
κατοχή μεταξύ συγκληρονόμων και διότι δεν υπήρχε μαρτυρία για
καλλιέργεια του κτήματος αυτοπροσώπως από τον Κώστα Γερολέ-
30 μου.

Αποφασίσθηκε ότι:

(α) Εχθρική κατοχή δεν προϋποθέτει την καλλιέργεια του κτήματος από τον κάτοχο αυτοπροσώπως αλλά την χρήση του κατά τη βούληση του κατόχου. Στην προκείμενη περίπτωση, όπως κατέδειξε η μαρτυρία, αποκλειστικός κάτοχος του κτήματος ήταν ο Κώστας Γερολέμου. 5

(β) Εχθρική κατοχή εναντίον συγκληρονόμου είναι δυνατή νοουμένου ότι δεν θεμελιώνεται στα κληρονομικά δικαιώματα του κατέχοντος, αλλά σε απόκτηση του κτήματος δι' αγοράς και τη χρήση του έκτοτε με κυριαρχική διάθεση. 10

Η έφεση απορρίφθηκε χωρίς έξοδα, διότι δεν ζητήθηκαν.

Υπόθεση που αναφέρθηκε:

Díplaras v. Nicola (1974) 1 C.L.R. 198.

Έφεση.

15

Έφεση από τους εναγομένους κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λάρνακας, (Χατζηχαμπής, Ε.Δ.) που δόθηκε στις 17.5.1989 (Αρ. Αγωγής 521/86) με την οποία διέταξε την εγγραφή κτήματος στο χωριό Αγγλισίδες επ' ονόματι της ενάγουσας ως διαχειρίστριας του αποβιώσαντος Κ. Γερολέμου και απέρριψε την ανταπαίτηση της εναγομένης. 20

A. Κουκούνης, για τους εφεσείοντες.

Z. Μυλωνάς, για την εφεσίβλητη.

Cur. adv. vult. 25

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

ΠΙΚΗΣ, Δ. : Είναι αμοιβαία παραδεκτό ότι το επίδικο κτήμα έκτασης 2 στρεμμάτων και 3 προσταθίων, καταχωρημένο αλλά όχι εγγεγραμμένο (unregistered) που βρέσκεται στις Αγγλισίδες, συνιστούσε περιουσία των προγόνων του Κώστα Γερολέμου και της αδελφής του Ελένης Σπαρ- 30

σή (το γένος Γερολέμου) και περιήλθε στην κυριότητα της Ελένης περί το 1915. Η αντιδικία εστιάζεται στις αντεκδικήσεις των κληρονόμων του Κώστα και της Ελένης για την κυριότητα του κτήματος.

- 5 Για την επίλυση της διαφοράς και τη διασφάλιση των περιουσιακών δικαιωμάτων των κληρονόμων του Κώστα Γερολέμου, η διαχειρίστρια της περιουσίας του προσέφυγε στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λάρνακος με αίτημα την έκδοση δικαστικής απόφασης με την οποία να αναγνωρίζεται η ιδιοκτησία του κτήματος από τον Κώστα Γερολέμου, λόγω εχθρικής κατοχής, και να διατάσσεται η εγγραφή του επ' ονόματι της διαχειρίστριας της περιουσίας του.
- 10 Ο διαχειριστής της περιουσίας της Ελένης Σπαρσή αμφισβήτησε την απαίτηση και ισχυρίστηκε ότι το κτήμα ουδέποτε έπαυσε να ανήκει στην Ελένη και με ανταπαίτηση αξίωσε την έκδοση απαγορευτικού διατάγματος που να εμποδίζει κάθε επέμβαση στο κτήμα και αποζημιώσεις για ζημία που προκλήθηκε από επεμβάσεις των κληρονόμων του Κώστα Γερολέμου στο κτήμα. Για την απόδειξη των
- 15 ισχυρισμών της η ενάγουσα προσήγαγε -

(α) Μαρτυρία για τα κτηματολογικά δεδομένα του κτήματος κ α ι

- (β) μαρτυρία η οποία έτεινε να καταδείξει τους λόγους και τις συνθήκες κάτω από τις οποίες το κτήμα περιήλθε
- 25 το 1934 και έκτοτε παρέμεινε στην κατοχή του Κώστα Γερολέμου μέχρι το θάνατό του και μεταγενέστερα στην κατοχή των κληρονόμων του.

- Ο εναγόμενος επίσης προσήγαγε μαρτυρία προς υποστήριξη των θέσεων των κληρονόμων της Ελένης ότι, ούτε
- 30 η Ελένη ούτε οι διάδοχοί της αποποιήθηκαν σε οποιοδήποτε στάδιο το δικαίωμα κυριότητας του κτήματος.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο, μετά από ενδελεχή ανάλυση και προσεκτική αξιολόγηση της μαρτυρίας, έκρινε ότι -

- (ι) Ο Κώστας Γερολέμου αγόρασε το κτήμα από την

αδελφή του Ελένη το 1934, καταβάλλοντας το τίμημα αγοράς ανερχόμενο σε πενήντα λίρες. Η δικαιοπραξία συνομολογήθηκε εγγράφως και το έγγραφο τέθηκε υπό τη φύλαξη του Κώστα Γερολέμου. Μετά την εκτέλεση του πωλητηρίου εγγράφου, το κτήμα περιήλθε στην κατοχή του Κώστα Γερολέμου· η αγορά περιλάμβανε ολόκληρο το κτήμα και όσων εβρίσκοντο μέσα σ' αυτό, με εξαίρεση μια χαρουπιά η οποία, όπως ανεύρε το Δικαστήριο, εξαιρέθηκε της πώλησης κατά παράκληση της Ελένης, ώστε να της παρέχεται η ευκαιρία κατά τη συγχομυδή των καρπών της να επισκέπτεται το πατρικό της χωριό και να βλέπει τους συγγενείς της.

Κατά το χρόνο της πώλησης του κτήματος η Ελένη διέμενε στο γειτονικό χωριό Αναφωτιά, όπου είχε εγκατασταθεί μετά το γάμο της.

(ι) Έκτοτε το κτήμα παρέμεινε στην κατοχή του Κώστα Γερολέμου και μετά το θάνατό του σ' εκείνη των κληρονόμων του. Ο Κώστας Γερολέμου εκαλιεργούσε το κτήμα, το οποίο εμπλούτισε με τη φύτευση νέων δένδρων, με τη βοήθεια των μελών της οικογένειάς του.

(ιι) Το κτήμα κατεχόταν από τον Κώστα Γερολέμου διανοία κυρίου (*animo domini*), γεγονός που επιμαρτυρείται από την αδιάλειπτη κατοχή και νομή του κτήματος κατά βούληση.

(ιγ) Χωρεί εχθρική κατοχή κτήματος εφόσο αυτό περιέρχεται και παραμένει στην κατοχή του αγοραστή για τον προβλεπόμενο από το νόμο χρόνο για τη στοιχειοθέτηση χρησικτησίας, σύμφωνα με την απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην υπόθεση *Christofis Yianni Diplaros v. Photou Nicola* (1974) 1 C.L.R. 198· και εφόσο το κτήμα ανήκε στην κατηγορία *arazi mirie* και η προβλεπόμενη από τον τότε ισχύοντα νόμο περίοδος χρησικτησίας ήταν δέκα χρόνια, η περίοδος αυτή συμπληρώθηκε πριν τη θέσπιση του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου του 1946 - ΚΕΦ. 224.

- Εκτός από την προφορική μαρτυρία, το Δικαστήριο έκρινε ότι και ορισμένα διαβήματα του Κώστα και της Ελένης προς τις κτηματολογικές Αρχές το 1956, καθώς και μια εγγραφή της ίδιας χρονολογίας στο κτηματολογικό μητρώο, επιμαρτυρούσαν την εγκυρότητα των ισχυρισμών της εφεσίβλητης. Το χρόνο εκείνο ο Κώστας και η Ελένη υπέβαλαν παράλληλα αίτηση στο Κτηματολόγιο Λάρνακος για την εγγραφή επ' ονόματί τους του κτήματος και της χαρουπιάς, πράξεις που υποδηλώνουν την αμοιβαία αναγνώριση των αντίστοιχων περιουσιακών δικαιωμάτων. Την ίδια χρονολογία έγινε και η εξής σημείωση στο κτηματολογικό μητρώο αναφορικά με την τεκμηρίωση του δικαιώματος του Κώστα Γερολέμου για την εγγραφή του κτήματος επ' ονόματί του: (Title acquired: In possession since he acquired it 20 years ago by private purchase from Eleni Sale Price: £50.00". Παρόλο που η σημείωση δεν αποτελεί αφεαυτής μαρτυρία για την αλήθεια των καταγεγραμμένων, αυτή ενισχύει την εκδοχή μαρτύρων της εφεσίβλητης (ιδιαίτερα του γιου του Κώστα Γερολέμου, Γερόλεμου Γερολέμου) ότι διερευνήθηκαν οι συνθήκες κατοχής του κτήματος και ότι είχε παραδοθεί το πωλητήριο έγγραφο στις κτηματολογικές Αρχές.

- Ενόψει της μαρτυρίας η οποία είχε προσαχθεί, το πρωτόδικο Δικαστήριο εύλογα θα μπορούσε να καταλήξει, όπως πράγματι κατέληξε, ότι το κτήμα αγοράστηκε από τον Κώστα Γερολέμου το 1934, ότι καταβλήθηκε το συμφωνηθέν τίμημα αγοράς £50 και ότι έκτοτε το κτήμα περιήλθε και παρέμεινε στην κατοχή του Κώστα Γερολέμου μέχρι το θάνατό του.

- Ο εφεσείων δεν έχει αμφισβητήσει τα ευρήματα αξιοπιστίας του Δικαστηρίου. Η έφεση περιορίστηκε σε δυο κυρίως λόγους :

- (α) Την απουσία μαρτυρίας ότι ο Κώστας Γερολέμου εκαλιεργούσε αυτοπροσώπως, σε αντίθεση με τα μέλη της οικογένειάς του, το κτήμα κ α ι

- (β) ότι δε χωρεί εχθρική κατοχή σε βάρος συγκληρονό-

μων.

Εξέταση των πρακτικών αποκαλύπτει ότι υπήρχε συντριπτική μαρτυρία ότι το κτήμα περιήλθε στην κατοχή του Κώστα Γερολέμου ο οποίος το εκαλιεργούσε με τη βοήθεια και συνδρομή των μελών της οικογένειάς του από το χρόνο απόκτησής του το 1934. Η κατοχή δεν προϋποθέτει καλιέργεια του κτήματος από τον κάτοχο αυτοπροσώπως αλλά χρήση του κτήματος κατά τη βούληση του κατόχου. Στην προκειμένη περίπτωση, αποκλειστικός κάτοχος του κτήματος, όπως κατέδειξε η μαρτυρία, ήταν ο Κώστας Γερολέμου. 5 10

Η εχθρική κατοχή του Κώστα Γερολέμου δε θεμελιώθηκε με αναφορά στα κληρονομικά του δικαιώματα αλλά την κατοχή του κτήματος μετά την απόκτησή του δι' αγοράς και τη χρήση του έκτοτε με κυριαρχική διάθεση. Η σύμπτωση αυτών των προϋποθέσεων θεμελιώνει χρησι- 15 κτησία, σύμφωνα με τη Δίπλωτος (ανωτέρω), όπως ορθά αποφάσισε το πρωτόδικο Δικαστήριο.

Για τους πιο πάνω λόγους η έφεση απορρίπτεται.

ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ στον κ. Μυλωνά : Ζητάτε τα έξοδα; 20

- Μετά την ανταλλαγή απόψεων με την πελάτιδά του, ο κ. Μυλωνάς απαντά "Όχι".

ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ : Δεν εκδίδεται διαταγή για τα έξοδα.

*Η έφεση απορρίπτεται χωρίς
έξοδα διότι δεν ζητήθηκαν.*