

19 Μαρτίου, 1992

[ΠΙΚΗΣ, ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ/στές]

ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ Α. ΦΙΛΙΠΠΟΥ,

Εφεσείουσα,

v.

ΘΕΟΔΩΡΟΥ ΠΛΑΤΩΝΟΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΥ,

Εφεσβλήτου.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 7761).

**Διαδοχή** — Περιουσιακά Δικαιώματα αποθανόντος σε ακίνητη ιδιοκτησία λόγω εχθρικής κατοχής — Εκτός από την περίπτωση μικρών περιουσιών, όπου εφαρμόζονται οι προνοιες του άρθρου 29 του περί Διαχειρίσεως Περιουσιών Νόμου, Κεφ. 184, μόνο ο προσαπικός αντιπρόσωπος του αποβιώσαντος μπορεί να τα διεκδικήσει. 5

**Ακίνητη ιδιοκτησία** — Αίτημα για εγγραφή κτήματος λόγω λάθους στα κτηματολογικά μητρώα — Πρέπει να διεκδικηθεί με αίτηση στο κτηματολόγιο δυνάμει του άρθρου 61 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224, και όχι με αγωγή - Η υπόθεση *Paralioizou v. Themistokleous* 22 C.L.R. 177 ερμηνεύει σωστά τις διατάξεις των άρθρων 61 και 80 του Κεφ. 224, αντί η υπόθεση *Hassidof v. Santi* (1970) 1 C.L.R. 220, της οποίας ο λόγος (*ratio*) περιορίζεται στην αρχή ότι υποθέσεις διπλής εγγραφής κτήματος εκφεύγουν των προνοιών του άρθρου 61 του Κεφ. 224. 10 15

**Ακίνητη ιδιοκτησία** — Μεταβίβαση εγγεγραμμένου κτήματος — Εκείνο που μεταβιβάζεται είναι αυτό που καλύπτει ο τίτλος ιδιοκτησίας και όχι οποιαδήποτε άλλα δικαιώματα του μεταβιβάζοντος λόγω εχθρικής κατοχής που δεν περιλαμβάνονται στην εγγραφή. 20

Το τεμάχιο 293, Φ/Σ 47/53 και 47/75 στο χωριό Δωρό, Λεμεσού ήταν καταχωρημένο στο όνομα της Καλλούς Παναγή, η οποία απεβίωσε στις 13.7.59. Το κτήμα αυτό ενεγράφη για πρώτη φορά το 1964 και υποδιαιρέθηκε σε δύο τεμάχια, το 293/1 και το 293/2, τα οποία ενεγράφησαν στο όνομα των δύο θυγατέρων της αποβιώσας. Το τεμάχιο 293/2 ενεγράφη στο όνομα της εφεσείουσας 1, η οποία έξη χρόνια αργότερα το μετεβίβασε διά δωρεάς στο υιό της εφεσείοντα 2. Μεταξύ του τεμαχίου 293/2 και του γειτονικού τεμαχίου 292, που ανήκε στον εφεσβλήτο, υπήρχε δόμη και όχτος που διαφοροποιούσε το υψομετρικό επίπεδο μεταξύ των δύο κτημάτων. Από τα κτηματολογικά σχέδια φαινόταν ότι μία σκάλα γης, η 25 30

5 οποία βρισκόταν στο χαμηλότερο υψομετρικό επίπεδο από αυτό του τεμαχίου 292 του εφεσίβλητου, ανήκε στο εν λόγω τεμάχιο. Με αγωγή τους οι εφεσείοντες αξίωσαν την ανάκτηση ή αναγνώριση της ιδιοκτησίας τους με την προσθήκη στον τίτλο τους, και την  
 10 απαίτηση από τον αντίστοιχο τίτλο του εφεσίβλητου, της διαφιλονικιούμενης σκάλας γης. Η απαίτηση βασίσθηκε α) στην ύπαρξη λάθους στα κτηματολογικά μητρώα και σχέδια ως προς την έκταση των αντίστοιχων κτημάτων, με αίτημα την διόρθωση του λάθους, β) στην κτήση της διαφιλονικιούμενης γης λόγω εχθρικής κατοχής, ή γ) σε κληρονομικό δικαίωμα.

15 Κατά την ακρόαση οι εφεσείοντες προσήγαγαν μαρτυρία ότι η διαφιλονικιούμενη σκάλα ήταν πάντοτε στην κατοχή τους και της προκατόχου τους Καλλούς Παναγή, και επίσης προσήγαγαν μαρτυρία εμπειρογνώμονα ότι όντως υπήρχε λάθος στα μητρώα και  
 20 σχέδια του Κτηματολογίου, και ότι τα σύνορα μεταξύ των δύο τεμαχίων έπρεπε να ήταν τα φυσικά σύνορα πάνω στο έδαφος που διαγράφονταν από τον όχθο και τη δόμη. Το πρωτόδικο Δικαστήριο βρήκε ότι η υφιστάμενη δόμη δεν αντανάκλωνε κατ' ανάγκη τα πραγματικά σύνορα μεταξύ των κτημάτων και επίσης ότι οι εφεσείοντες δεν ενομιμοποιούντο να διεκδικήσουν τη σκάλα λόγω εχθρικής κατοχής, δεδομένου ότι το κτήμα που τους δωρήθηκε ήταν αποκλειστικά εκείνο που περιλάμβανε ο τίτλος και η εγγραφή του τεμαχίου 293/2, και απέρριψε την αγωγή.

25 Κατ'έφεση οι εφεσείοντες ισχυρίστηκαν ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε παραλείψει να αξιολογήσει σωστά τη μαρτυρία του εμπειρογνώμονα μάρτυρα και γι' αυτό το λόγο έσφαλε στη μη διαπίστωση λάθους στην εγγραφή των κτημάτων, και επίσης ότι είχε παραγνωρίσει την συντριπτική μαρτυρία εχθρικής κατοχής της διαφιλονικιούμενης σκάλας που είχε προσαχθεί από τους εφεσείοντες. Ο εφεσίβλητος ισχυρίστηκε ότι μόνο ο προσωπικός αντιπρόσωπος της αποβιώσασης Καλλούς Παναγή μπορούσε να διεκδικήσει περιουσιακά της δικαιώματα σε ακίνητη ιδιοκτησία δυνάμει εχθρικής κατοχής.

*Αποφασίσθηκε ότι:*

35 α) Οποιαδήποτε δικαιώματα είχε αποκτήσει η αποβιώσασα Καλλού Παναγή στην διαφιλονικιούμενη σκάλα δυνάμει εχθρικής κατοχής ανήκαν στην περιουσία της και μπορούσαν να διεκδικηθούν μόνο από τον προσωπικό της αντιπρόσωπο. Στην παρούσα περίπτωση δεν τίθεται θέμα εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 29 του κεφ. 224.

45 β) Με την μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας του τεμαχίου 293/2 ο εφεσείων 2 είχε αποκτήσει δικαιώματα μόνο πάνω στην ακίνητη ιδιοκτησία όπως αυτή ήταν εγγεγραμμένη στα κτηματολογικά μητρώα, και σχέδια, και όχι οποιαδήποτε δικαιώματα εχθρικής κατοχής της αποβιώσασης Καλλούς Παναγή που δεν είχαν πιστοποιηθεί με εγγραφή στα κτηματολογικά μητρώα.

γ) Η διόρθωση λαθών στα κτηματολογικά βιβλία και σχέδια είναι κατ' εξοχή διοικητική λειτουργία στον τομέα του ιδιωτικού δικαίου και σαν τέτοια ανάγεται στην αρμοδιότητα του Κτηματολογίου, και κατά συνέπεια η αγωγή του εφεσείοντα 2 για διόρθωση ισχυριζόμενου λάθους σ' αυτά ήταν νομικά ανεδαφική. Η απόφαση 5 του Εφετείου στην υπόθεση *Papaloizou v. Themistokleous* 22 C.L.R. 177 ερμηνεύει σωστά τις διατάξεις των άρθρων 61 και 80 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224, δηλαδή ότι η διόρθωση λαθών στα κτηματολογικά μητρώα αποτελεί πρωτογενή ευθύνη του διευθυντή του Κτηματολογίου. 'Οτι αναφέρθηκε για το θέμα αυτό στην υπόθεση *Hassidof v. Santi* (1970) C.L.R. 220 δεν αποτελούσε τον λόγο (ratio) της απόφασης εκείνης, που ήταν ότι υποθέσεις διπλής εγγραφής εκφεύγουν των προνοιών του άρθρου 61 του Κεφ. 224. 10

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα. 15

*Αποφάσεις που αναφέρθηκαν:*

*Ioannou v. Georghiou* (1983) 1 C.L.R. 92·

*Theodorou v. Hadji Antoni* (1961) C.L.R. 203·

*Papa Georghiou v. Komodromou* (1963) 2 C.L.R. 221·

*Ahmed Mehmed Emin v. Turkish Bank of Nicosia Ltd* (1963) 2 20 C.L.R. 74·

*A. G. Patiki & Co v. Patiki XX(II) CLR 77·*

*Patiki v. A. G. Patiki & Co. XX(I) C.L.R. 36·*

*Papa Loizou v. Themistokleous*, 22 C.L.R. 177·

*Valana v. Republic*, 3 R.S.C.C. 41· 25

*Hadji Kyriacou v. Hadjiapostolou* 3 R.S.C.C. 89·

*Charalambides v. Republic*, 4 R.S.C.C. 114·

*Antonίου v. Republic* (1984) 3 C.L.R. 623·

*Machlouzarides v. Republic* (1985) 3 C.L.R. 2342·

*Hassidof v. Santi* (1970) 1 C.L.R. 220. 30

**Έφεση.**

Έφεση από τους ενάγοντες κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού (Φρ. Νικολαΐδης,

Π.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 30 Σεπτεμβρίου, 1988 (Αρ. Αγωγής 2123/84) με την οποία η αγωγή τους με την οποία ζητούσαν ακύρωση και/ή τροποποίηση του τίτλου υπ' αρ. 4148 (Φ/Σχ. 47/53, τεμ. 292) στο χωριό Δωρός, απορρίφθηκε.

5

Αμ. Θεοδούλου, για τους εφeseίοντες.

Α. Αναστασιάδης, για τον εφeseίβλητο.

*Cur. adv. vult.*

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

ΠΙΚΗΣ, Δ. : Η Καλλού Παναγή από το Δωρό της επαρχίας Λεμεσού απεβίωσε στις 13/7/59. Κατά το χρόνο του θανάτου της ήταν ιδιοκτήτης και εδικοιούτο να εγγραφεί ως ιδιοκτήτης του Τεμαχίου 293 Φ/Σχ. 47/53 και 47/75  
 15 μέσα στα όρια του χωριού της. Το κτήμα ήταν καταχωρημένο στο όνομά της στα κτηματολογικά μητρώα. Το κτήμα αυτό ενεγράφη για πρώτη φορά το 1964, κατανεμήθηκε στις δυο θυγατέρες της, και υποδιαιρέθηκε σε δυο τεμάχια, το 293/1 και το 293/2, έτσι το δεύτερο τεμάχιο περιήλθε  
 20 στην ιδιοκτησία της Παναγιωτούς Α. Φιλίππου, εφeseίουσας 1. Οι συνθήκες κάτω από τις οποίες το κτήμα μεταβίβαστηκε στις δυο θυγατέρες με προταθέντα λόγο δωρεά από τη μητέρα τους πέντε χρόνια μετά το θάνατό της, δε διερευνήθηκε ούτε αποτελεί επίδικο θέμα σ' αυτή τη διαδικασία. Η μαρτυρία ενώπιον του επαρχιακού δικαστηρίου  
 25 κατέδειξε ότι κατά τη δεκαετία του '50 και κατά πάσαν πιθανότητα το '55 ή '56, η Καλλού δώρησε το κτήμα στις δυο κόρες της χωρίς να ολοκληρώσει νομικά τη δωρεά με μεταβίβαση του Τεμαχίου 293 επ' ονόματί τους. Προφανώς η  
 30 εκδήλωση της βούλησης της μητέρας να δωρήσει, και στη συνέχεια η κατοχή των αντίστοιχων τεμαχίων από τα τέκνα της, θεωρήθηκε από το Κτηματολόγιο επαρκής βάση για τη μεταβίβαση του κτήματος επ' ονόματι των δωροδόχων. Ό,τι είναι σημαντικό για την επίλυση των επίδικων  
 35 θεμάτων, και αυτό θα σημειωθεί, είναι ο χρόνος εγγραφής

(registration) του κτήματος που συντελέστηκε το 1964, και οι συνθήκες κάτω από τις οποίες το κτήμα περιήλθε στην κυριότητα της εφεσείδουσας 1, δηλαδή διά δωρεάς. Και για να συμπληρωθεί η εικόνα, σημειώνεται ότι έξι χρόνια αργότερα η Παναγιωτού Α. Φιλίππου (εφεσείδουσα 1) μεταβίβασε διά δωρεάς το Τεμάχιο 293/2 στο γιο της Γεώργιο Α. Φιλίππου (εφεσείδοντα 2). Η εφεσείδουσα 1 και ο εφεσείδων 2 κατέστησαν διαδοχικά οι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες του Τεμαχίου 293/2.

Άλλα γεγονότα που συνθέτουν και προσδιορίζουν τα επίδικα θέματα αφορούν την ιδιοκτησία και έκταση του παρακείμενου κτήματος, του Τεμαχίου 292 που ανήκει στον εφεσιβλήτο ο οποίος το απόκτησε δι' αγοράς το 1983. Παρόλο που συνορεύουν τα δυο κτήματα βρίσκονται σε διαφορετικό υψομετρικό επίπεδο. Τα διαχωρίζει όχτος επί του οποίου οικοδομήθηκε δόμη που μαζί με τον όχτο φθάνουν σε ύψος έξι τουλάχιστο ποδιών. Το Τεμάχιο 292, όπως προσδιορίζεται από τον τίτλο και τα κτηματολογικά σχέδια και μητρώα, περιλαμβάνει και μια σκάλα γης η οποία εμπίπτει στα σύνορα, όπως απαντάται επί τόπου του Τεμαχίου 293/2. Αυτή τη σκάλα γης τη διεκδικούν ως ιδιοκτησία τους οι εφεσείδοντες.

Με την αγωγή τους ενώπιον του επαρχιακού δικαστηρίου οι εφεσείδοντες αξίωσαν την ανάκτηση ή αναγνώριση της ιδιοκτησίας τους με την προσθήκη στον τίτλο τους και την αφαίρεση από τον αντίστοιχο τίτλο του εφεσιβλήτου της διαφιλονικούμενης σκάλας. Την απαίτησή τους βάσι-σαν σε τρεις ξεχωριστούς λόγους :

(Α) Στην ύπαρξη λάθους στα κτηματολογικά μητρώα και σχέδια ως προς την έκταση των αντίστοιχων κτημάτων, με αίτημα τη διόρθωσή του,

(Β) τη κτήση της διαφιλονικούμενης γης λόγω εχθρικής κατοχής, ή

(Γ) λόγω κληρονομικού δικαιώματος.

Ο εφεσίβλητος αρνήθηκε την απαίτηση, επιμένοντας στον τίτλο ιδιοκτησίας και τα δικαιώματα που του παρέχει. Μεγάλος αριθμός μαρτύρων κατέθεσε ότι το επίδικο κτήμα ήταν στην κατοχή των εφεσειόντων και του προκατόχου τους, της Καλλούς Παναγή, από το 1930 και ενωρίτερα, κάτω από συνθήκες που στοιχειοθετούσαν εχθρική κατοχή για σκοπούς απόκτησης της ιδιοκτησίας του κτήματος. Ο περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμος, Κεφ. 224, που θεσπίστηκε το 1946, διέσωσε τα κυριαρχικά δικαιώματα που κτήθηκαν λόγω εχθρικής κατοχής βάσει της προϋπάρχουσας νομοθεσίας (άρθρο 3 και άρθρο 10 του Κεφ. 224) (βλ. *Ioannou and Others v. Georghiou and Others* (1983) 1 C.L.R. 92). Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Περιορισμοί) Νόμου του 1986, που ίσχυε πριν τη θέσπιση του Κεφ. 224, κατοχή κτήματος που είχε τα χαρακτηριστικά της εχθρικής κατοχής για περίοδο 10 ή 15 ετών, ανάλογα με την κατηγορία του κτήματος (*arazi mirie* ή *mulk*), θεμελιώνει δικαίωμα ιδιοκτησίας. Αποδοχή της μαρτυρίας των εναγόντων έτεινε να καταδείξει ότι η Καλλού Παναγή απόκτησε κυριαρχικό δικαίωμα επί της διαφιλονικούμενης σκάλας από το 1940 εφόσο η γη φαίνεται να ανήκε στην κατηγορία "*arazi mirie*" (γεωργική γη). Οι μάρτυρες των εφεσειόντων (εναγόντων) κατέθεσαν ότι η υψομετρική διαφορά μεταξύ των δυο κτημάτων υφίστατο από ανέκαθεν, γεγονός που προσδίδει φυσικότητα, αφενός, στη μαρτυρία των εφεσειόντων ότι το κτήμα ήταν πάντα στην κατοχή τους και των προκατόχων τους και, αφετέρου, ενισχύει τη μαρτυρία του πραγματογνώμονα Παντελίδη ο οποίος κατέθεσε μετά από εξέταση και ανάλυση των κτηματολογικών σχεδίων ότι η διαφιλονικούμενη γη αποτελούσε τμήμα του τεμαχίου 293 το οποίο αφαιρέθηκε λόγω λάθους στη μεταφορά και εγγραφή κτηματολογικών στοιχείων του 1904 στα σχέδια της γενικής χωρομετρίας του 1920. Το πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε την αγωγή για τους εξής συνοπτικά λόγους :

1. Παρά τη σημασία των φυσικών συνόρων ως παράγοντα καθοδηγητικού για τον προσδιορισμό της έκτασης και των συνόρων του κτήματος (βλ. *Theodorou v.*

*Hadji Antoni*, (1961) C.L.R. 203), ο υφιστάμενος διαχωρισμός μεταξύ των δυο κτημάτων δεν αντανάκλα τα φυσικά τους σύνορα αλλά ανθρώπινη παρέμβαση, που υποδηλώνει η δόμη, διαπίστωση που εξασθένησε τη σημασία του διαχωρισμού σε βαθμό που να μη μπορεί να 5 αντιπαραβληθεί με την ισχύ του τίτλου του εφεσιβλήτου.

2. Οι εφεσείοντες δεν ενομιμοποιούνται να διεκδικήσουν το κτήμα λόγω εχθρικής κατοχής, δεδομένου ότι το κτήμα που τους δωρήθηκε είναι αποκλειστικά εκείνο 10 που περιλαμβάνει ο τίτλος και εγγραφή του Τεμαχίου 293/2.

Η μεταβίβαση κτήματος δε συνεπάγεται ο,τιδήποτε άλλο από τη μεταβίβαση του κτήματος που καλύπτει ο τίτλος ιδιοκτησίας. Δε μεταβιβάζονται οποιαδήποτε άλλα δικαιώματα του μεταβιβάζοντος έστω και σε παρακείμενα κτήματα. Αυτό συνάδει με τις αρχές της εγγραφής και μεταβίβασης κτημάτων που έχουν στη βάση τους την αντιστοιχία μεταξύ του τίτλου που κατέχεται και μεταβιβάζεται. Κτήμα το οποίο περιέρχεται στην κυριότητα κατόχου 20 λόγω της συμπλήρωσης του χρόνου εχθρικής κατοχής, παραμένει στην κυριότητά του αλλά δε μεταβιβάζεται μέχρι την τελειοποίηση της κυριότητας με την εγγραφή του κτήματος στο όνομα του δικαιούχου (βλ. *Constanti Hadji Antoni v. Kyriacou Hadji Antoni and Others*, IV C.L.R. 66, 25 *Ibrahim* (ανωτέρω), και *Rodothea Papa Georghiou v. Antoni Savva Komodromou* (1963) 2 C.L.R. 221).

Ο κ. Θεοδούλου υπέβαλε ότι το Δικαστήριο παρέλειψε να αξιολογήσει σωστά τη μαρτυρία του πραγματογνώμονα, του κ. Παντελίδη, και για το λόγο αυτό έσφαλε στη μη 30 διαπίστωση λάθους στην εγγραφή του Τεμαχίου 293/2. Επίσης εισηγήθηκε ότι το Δικαστήριο παραγνώρισε τη συντριπτική μαρτυρία που προσάχθηκε από τους ενάγοντες ως προς την κατοχή του αμφισβητούμενου μέρους του κτήματος από τους εφεσείοντες και την προκάτοχό τους 35 που θεμελίωσε κατά τρόπο βέβαιο και οριστικό τη δικαιοματική απόκτησή του.

- Ο κ. Αναστασιάδης αντέτεινε ότι οι εφeseιλοντες κωλύονται να αξιώσουν εγγραφή του κτήματος γιατί τα δικαιώματα που διεκδικούν ανήκουν στην Καλλού Παναγιώτη, η οποία μπορεί να εκπροσωπηθεί μόνο από τους προσωπικούς αντιπροσώπους της, τους διαχειριστές της περιουσίας της, όπως ορίζει το άρθρο 34(7) του περί Διαχειρίσεως Περιουσιών Νόμου, Κεφ. 184, και η αυθεντική ερμηνεία του από το Εφετείο στην *Ahmed Mehmed Emin v. Turkish Bank of Nicosia Ltd. and Others* (1963) 2 C.L.R. 74. Ο κ. Θεοδούλου αντιπαράθεσε τις διατάξεις του άρθρου 29 του ίδιου νόμου που αφορά μικρές περιουσίες και επιτρέπουν κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις στους κληρονόμους να προβάλλουν διεκδικήσεις σε περιουσιακά δικαιώματα, ανεξάρτητα από το διορισμό διαχειριστή της περιουσίας. Ο κ. Θεοδούλου παραγνωρίζει ότι δεν τέθηκαν οι προϋποθέσεις για ενεργοποίηση των διατάξεων του άρθρου 29, καθώς και το γεγονός ότι το σύνολο των κληρονόμων και όχι έκαστος ατομικά μπορεί να διεκδικήσουν, χωρίς την παρεμβολή του προσωπικού αντιπροσώπου του αποβιώσαντα, περιουσιακά δικαιώματα.

- Εξετάσαμε με προσοχή όλα τα εγειρόμενα θέματα. Η πρώτη διαπίστωση είναι ότι η εφeseιλουσα 1 δεν πρόβαλε και δε διεκδικεί κανένα προσωπικό δικαίωμα. Ο δεσμός της με το Τεμάχιο 293/2 απεκόπη από το 1970 όταν μεταβίβασε το κτήμα στον εφeseιλοντα 2. Ο τελευταίος διεκδικεί ιδιοκτησία του διαφιλονικούμενου κτήματος λόγω του δικαιώματος που του παρέχει ο τίτλος ιδιοκτησίας. Οποιαδήποτε δικαιώματα απόκτησε η Καλλού Παναγή ανήκουν στην περιουσία της και μπορεί να διεκδικηθούν μόνο από τον προσωπικό αντιπρόσωπό της. Όπως υποστηρίζει η νομολογία (η οποία επισημαίνεται πιο πάνω), η απόκτηση του δικαιώματος ιδιοκτησίας λόγω εχθρικής κατοχής δε συνεπάγεται την αυτόματη μεταγραφή του κτήματος στο όνομα του κατόχου. Για τη μεταβίβαση του δικαιώματος είναι αναγκαία η πιστοποίηση της ιδιοκτησίας με την εγγραφή της στα κτηματολογικά μητρώα. Άλλωστε, η δήλωση μεταβίβασης που υποβάλλεται στο Κτηματολόγιο περιορίζεται στο κτήμα που περιλαμβάνει ο τίτλος ιδιοκτησίας ο οποίος μεταβιβάζεται. Μετά τη θέσπιση του



περί Διαχειρίσεως Περιουσιών Νόμου του 1954 - Κεφ. 189, καταργήθηκε και το δικαίωμα των κληρονόμων για τη διεκδίκηση περιουσίας του αποβιώσαντος κληρονομικό δικαιώματι που είχε αναγνωρισθεί στην *A. G. Patiki & Co. and Others v. Demetra Georghiou Patiki* ΧΧ(II) 77, και στη *Demetra G. Patiki v. A. G. Patiki & Co. and Others*, ΧΧ(I) 5 C.L.R. 36. Η κατάληξη αυτή καταργείται κάθε διεκδίκηση των εφεσειόντων για την εγγραφή του διαφιλονικούμενου κτήματος επ' ονόματί τους λόγω εχθρικής κατοχής.

Η αγωγή του εφεσειόντα για εγγραφή του κτήματος επ' 10 ονόματί του μέσο της διαδικασίας διόρθωσης λάθους στα κτηματολογικά μητρώα είναι νομικά ανεδαφική. Ο συνδυασμός των άρθρων 61 και 80 του Κεφ. 224 καθιστά, όπως αποφασίστηκε στη *Lambris Haralambous Para Loizou v. Kornelia Themistokleous*, 22 C.L.R. 177, τη διόρ- 15 θωση λαθών στα κτηματολογικά βιβλία και σχέδια, ευθύνη των κτηματολογικών Αρχών με την επιφύλαξη ότι η άσκηση της εξουσίας αυτής ελέγχεται δικαστικά βάσει και σύμφωνα με τη διαδικασία που καθορίζει το άρθρο 80. Κρίνουμε ότι η θέση αυτή είναι ορθή τόσο νομολογιακά όσο 20 και ως θέμα αρχής. Η διόρθωση λάθους συνιστά κατ' εξοχή διοικητική λειτουργία η οποία ανάγεται στην αρμοδιότητα του τμήματος το οποίο είναι υπεύθυνο για το λάθος. Άλλωστε, το Κτηματολόγιο είναι εξόχως σε θέση να διαπιστώσει λάθη σε κτηματολογικές εγγραφές και μη- 25 τρώα. Πρόκειται για διοικητική λειτουργία στον τομέα του ιδιωτικού δικαίου. Ο δικαστικός έλεγχος που προβλέπεται από το άρθρο 80 διασφαλίζει στο ακέραιο το δικαίωμα του πολίτη για προσφυγή στο δικαστήριο για την προστασία των δικαιωμάτων του που θίγονται από σφάλ- 30 ματα των διοικητικών Αρχών. Εφόσο το θέμα αφορά κατ' εξοχή ιδιωτικά δικαιώματα, δικαιοδοσία για την αναθεώρηση διοικητικής απόφασης παρέχεται στα πολιτικά δικαστήρια της χώρας (βλ. *Valana v. Republic*, 3 R.S.C.C. 41. *Hadjj Kyriacou v. Hadjiapostolou and Others*, 3 R.S.C.C. 35 89. *Charalambides v. Republic*, 4 R.S.C.C. 114. *Antoniou and Others v. Republic* (1984) 3 C.L.R. 623, και *Machlouzarides v. Republic* (1985) 3 C.L.R. 2342).

Η απόφαση *Hassidof Abraham v. Paul Antoine-Aristide Santl and Others* (1970) 1 C.L.R. 220, ρίπτει κάποια σκιά στην αρχή που διατυπώνεται στην απόφαση *Para Loizou* (ανωτέρω). Η αμφισβήτηση προκύπτει από τις παρατηρήσεις του δικαστηρίου ότι το άρθρο 61 δεν καλύπτει περιπλοκές υποθέσεις κτηματολογικών λαθών, ιδίως εκείνες που πηγάζουν από αναφορά σε γεγονότα που ανάγονται στο απώτερο παρελθόν. Οι παρατηρήσεις αυτές δεν περιέχονται στο λόγο (*ratio*) της απόφασης ο οποίος περιορίζεται στην αρχή ότι υποθέσεις διπλής εγγραφής κτήματος εκφεύγουν των προνοιών του άρθρου 61 του Κεφ. 224. Ο λόγος της *Hassidof* (ανωτέρω) δεν τίθεται υπό κρίση σ' αυτή την υπόθεση. Επισημαίνεται ότι στη *Hassidof* η έρευνα του κτηματολογίου δεν περιορίστηκε στον έλεγχο των κτηματολογικών στοιχείων αλλά επεκτάθηκε στη διερεύνηση και αξιολόγηση μαρτυρίας, και μάλιστα απαράδεκτης (*inadmissible*) κατά το δίκαιο της αποδείξεως, πέραν και έξω από τα όρια των αρμοδιοτήτων που παρέχει το άρθρο 61.

Όπως και στην περίπτωση επίλυσης συνοριακών διαφορών [*Ibrahim* (ανωτέρω)], που καλύπτεται από το άρθρο 58, έτσι και στην περίπτωση του άρθρου 61 η φύση της διαφοράς που υπόκειται σε αρμοδιότητα του διευθυντή του Κτηματολογίου, και μπορεί να επιλυθεί από το διευθυντή, περιορίζεται σε κτηματολογικά θέματα της αρμοδιότητάς του που η πραγματοσύνη του τμήματος και τα μέσα και στοιχεία στη διάθεσή τους καθιστούν τις κτηματολογικές αρχές το φυσιολογικό φορέα επίλυσής τους.

Είναι αξιοσημείωτο ότι στην υπόθεση *Hassidof* δεν έγινε αναφορά από τους δικηγόρους στην υπόθεση *Para Loizou*, ούτε το δικαστήριο πραγματεύεται το λόγο ή τις επιπτώσεις της. Είμαστε της γνώμης ότι η απόφαση του Εφετείου στην *Para Loizou* ερμηνεύει σωστά τις διατάξεις των άρθρων 61 και 80 του Κεφ. 224, διαπίστωση που καθιστά τη διόρθωση λαθών στα κτηματολογικά μητρώα πρωτογενή ευθύνη του διευθυντή του Κτηματολογίου. Όπως υποδεικνύεται στην απόφαση του Εφετείου που έδωσε ο Δικαστής Ζεκιά στην *Para Loizou*, είναι δύσκολη

η συνύπαρξη διεκδίκησης για διόρθωση λάθους στο Κτηματολόγιο που υποδηλώνει κατοχή κτήματος λόγω κυριαρχικού δικαιώματος, και διεκδίκηση για την απόκτηση του κτήματος λόγω εχθρικής κατοχής που προϋποθέτει την αναγνώριση της ορθότητας των εκατέρωθεν τίτλων ιδιοκτησίας. Οι ισχυρισμοί των εφεσειόντων, απογυμνωμένοι από διεκδικήσεις για απόκτηση ιδιοκτησίας λόγω εχθρικής κατοχής του κτήματος, συνιστούν κλασσική περίπτωση λάθους στα κτηματολογικά μητρώα και σχέδια, που προέκυψε από λάθος των κτηματολογικών Αρχών να εντάξουν και συσχετίσουν σωστά στα σχέδια της γενικής χωρομετρίας του 1920, προϋπάρχοντα στοιχεία. Το θέμα αυτό μπορεί να εξεταστεί και να επιλυθεί, κατά πρώτο λόγο, μόνο από τις κτηματολογικές Αρχές, και μόνο κατ'έφεση μπορεί να αναθεωρηθεί από το επαρχιακό δικαστήριο βάσει του άρθρου 180. Συνεπώς, η παράλειψη του πρωτόδικου δικαστηρίου να προβεί σε αξιολόγηση της μαρτυρίας του πραγματογνώμονα Παντελίδη ως προς την ύπαρξη λάθους ήταν δικαιολογημένη.

Για τους πιο πάνω λόγους η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.

*Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.*