

30 Δεκεμβρίου, 1993

[ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΚΟΥΡΡΗΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΣΑΒΒΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΑΓΓΕΛΗ,

Εφεσείων,

v.

ΝΙΚΟΥ ΤΙΜΟΘΕΟΥ ΗΛΙΑ ΔΙΑ ΤΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΩΝ ΤΗΣ ΠΕ-
ΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΥΤΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Εφεσιβλήτων.

(Πολιτική Έφεση 8082)

Έφεση — Αξιολόγηση μαρτυρίας — Λανθασμένη καθοδήγηση ως προς ου-
σιώδη σημεία της μαρτυρίας, και μη αξιολόγηση βασικών τμημάτων της
μαρτυρίας — Διατάχθηκε επανεκδίκαση.

5 Αποφάσεις Δικαστηρίων — Καθυστέρηση στην έκδοση απόφασης — Δεν
οδηγεί αυτόματα σε ακυρότητα της δίκης — Το ζήτημα είναι σύνθετο
και εξαρτάται από όλα τα γεγονότα της υπόθεσης.

10 Απόφαση — Εκδοθείσα χωρίς να δακτυλογραφηθούν τα πρακτικά — Δεν
επιτρέπει την εγκυρότητα της απόφασης — Ο Δικαστής μπορεί να βα-
σισθεί στις δικές του σημειώσεις και στην ανάγνωση των στενογραφη-
μένων πρακτικών.

15 Το 1965 ο Δημήτρης Αγγελή Δημήτρης διαίρεσε το τεμάχιο 45 Φ/Σ
26/14 χωρίο Αγία Μαρίνα, Πάφου, σε 4 τεμάχια (45/1 μέχρι 45/4), και
αργότερα δώρισε το 45/3 στους εφεσιβλήτους και το 45/2 στον εφεσειό-
ντα. Τα κτήματα ήταν όμορα και εκδηλώθηκε διαφορά σχετικά με το
20 ακριβές σύνορό τους. Το αμφισβητούμενο θέμα ήταν κατά πόσο τα σύ-
νορα ακολουθούσαν ευθεία γραμμή μεταξύ των δύο ακραίων σημείων,
που ήταν παραδεκτά, ή τεθλασμένη. Με απόφαση του Διευθυντή του
Κτηματολογίου της 27.6.81 η διαφορά επιλύθηκε υπέρ του εφεσειόντα,
αλλά, επειδή οι εφεσιβλήτοι εξακολουθούσαν να κατέχουν το αμφισβη-
τούμενο τμήμα, ο εφεσείων κίνησε αγωγή αξιόκοντας διάταγμα για μη
επέμβαση και παρεπόμενες θεραπείες. Τα βασικά ζητήματα για από-
φαση ήταν ποιά ήταν η φυσική κατάσταση του τεμαχίου 45 κατά την
ημερομηνία διαχωρισμού του το 1965, διότι ήταν παραδεκτό ότι ο δια-
χωρισμός είχε γίνει με βάση τα φυσικά σύνορα που υπήρχαν το 1965

μεταξύ των τεσσάρων τεμαχίων, και κατά πόσο ο Δημήτρης Αγγελή Δημήτρης ήταν παρών κατά τον διαχωρισμό ή όχι. Η θέση των εφεσιβλήτων ήταν ότι ο κτηματολογικός υπάλληλος είχε κάμει λάθος παρασυρθείς από τα άλλα σύνορα που ήταν σε ευθεία γραμμή, και έβαλε και το επίδικο σύνορο σε ευθεία γραμμή ενώ στην πραγματικότητα έπρεπε να ακολουθηθεί τεθλασμένη γραμμή, λάθος που προκλήθηκε από την απουσία του Δημήτρη στην επιτόπια εξέταση. Ο εφεσείων ισχυρίστηκε ότι ο πατέρας του ήταν παρών κατά τον διαχωρισμό, ότι τα φυσικά σύνορα των τεμαχίων τότε ήταν σε ευθεία γραμμή και ότι μεταγενέστερα οι εφεσιβλήτοι δημιούργησαν τα νέα σύνορα και την νέα φυσική κατάσταση στο έδαφος με την παράνομη επέμβαση στο τεμάχιο του και την συμπεριλήψη στο δικό τους τεμάχιο τμήματος του δικού του τεμαχίου που περιείχε λάκκο. Μεταγενέστερα το μεν κτήμα του εφεσείοντα έγινε μπανανοφυτεία, το δε κτήμα των εφεσιβλήτων κήπος εσπεριδοειδών.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο δέχθηκε σαν αληθή την μαρτυρία των εφεσιβλήτων και του αγροφύλακα και δύο αδελφών του εφεσείοντα, που υποστήριξαν ότι τα φυσικά σύνορα μεταξύ των τεμαχίων κατά το 1965 ήταν ακριβώς όπως ήταν και μεταγενέστερα, βρήκε ότι υπήρχε λάθος στο κτηματολογικό σχέδιο και διέταξε την διόρθωση του σχεδίου και των τίτλων των διαδίκων, ώστε να περιληφθεί το αμφισβητούμενο τμήμα στον τίτλο των εφεσιβλήτων. Η απόφαση είχε επιφυλαχθεί στις 12.4.89 και εκδοθεί στις 31.1.90, χωρίς να έχουν δακτυλογραφηθεί τα πρακτικά της υπόθεσης. Κατ' έφεση, ο εφεσείων ισχυρίστηκε ότι η απόφαση έπασχε επειδή είχε καθυστερήσει η έκδοσή της και είχε εκδοθεί χωρίς να δακτυλογραφηθούν τα πρακτικά, και επίσης ότι η αξιολόγηση της μαρτυρίας από το πρωτόδικο Δικαστήριο ήταν λανθασμένη.

Αποφασίσθηκε ότι:

- (α) Η διαπίστωση καθυστέρησης στην έκδοση απόφασης δεν την καθιστά αυτόματα άκυρη. Το ζήτημα είναι σύνθετο και εξαρτάται από το σύνολο των περιστάσεων της υπόθεσης. Στην προκειμένη περίπτωση, αν και είχε παρατηρηθεί κάποια καθυστέρηση στην έκδοση της απόφασης, δεν συνέτρεχε οποιοσδήποτε λόγος για να θεωρηθεί η δίκη άκυρη, ούτε ήταν αναγκαία η δακτυλογράφηση των πρακτικών διότι ο Δικαστής μπορούσε να βασισθεί στις δικές του σημειώσεις και εν πάση περιπτώσει είχε πρόσβαση στα στενογραφημένα πρακτικά.
- (β) Από την μελέτη της αξιολόγησης της μαρτυρίας από το πρωτόδικο Δικαστήριο διαπιστώθηκε λανθασμένη καθοδήγηση ως προς ουσιώδη σημεία της μαρτυρίας, και μη αξιολόγηση σοβαρής διαφοράς στην μαρτυρία των εφεσιβλήτων ως προς την κατάσταση των κτημάτων κατά την διαδρομή του χρόνου, πράγμα που καθιστούσε

αναπόφευκτο τον παραμερισμό της απόφασης και την επανεκδίκαση της αγωγής.

Η έφεση επιτράπηκε με έξοδα. Διατάχθηκε επανεκδίκαση.

5 Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

Ευσταθίου ν. Αστυνομίας (1990) 2 Α.Α.Δ. 294.

Βίκτωρος ν. Χριστοδούλου (1992) 1 Α.Α.Δ. 512.

Μακρής και Άλλοι ν. Χ' Έυαγγέλου (1993) 1 Α.Α.Δ. 203.

Χατζηγιάννου ν. Κωνσταντίνου και Άλλου (1993) 1 Α.Α.Δ. 844.

10 Έφεση.

Έφεση από τον ενάγοντα κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου (Ερωτοκρίτου, Ε.Δ.) που δόθηκε στις 31 Ιανουαρίου, 1990 (Αρ. Αγωγής 295/83) με την οποία το πρωτόδικο Δικαστήριο δέχθηκε ότι η ένταξη της επίδικης έκτασης γης στον τίτλο του ενάγοντα οφείλεται σε λάθος και διέταξε την τροποποίηση των τίτλων.

Ε. Κορακίδης και Α. Κορακίδου, για τον εφεσεύοντα.

Γ. Ομήρου, για τους εφεσίβλητους.

Cur. adv. vult.

20 ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ.: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής Γ. Κωνσταντινίδης.

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ.: Το Πρωτόδικο Δικαστήριο δέχθηκε ότι η ένταξη της επίδικης έκτασης γης στον τίτλο του ενάγοντα οφείλεται σε λάθος και διέταξε την τροποποίηση των τίτλων έτσι που να περιέλθει σ' αυτόν των εφεσιβλήτων-εναγομένων.

Η ακρόαση άρχισε στις 25 Οκτωβρίου 1988 και συμπληρώθηκε στις 12 Απριλίου 1989. Η απόφαση εκδόθηκε στις 31 Ιανουαρίου 1990. Σύμφωνα με τον πρώτο λόγο έφεσης, εξαιτίας του χρόνου που παρήλθε δεν ήταν δυνατό να ενθυμείται ο πρωτόδικος Δικαστής όλες τις λεπτομέρειες της μαρτυρίας. Σύμφωνα με το δεύτερο λόγο έφεσης "παρόλον ότι τα πρακτικά της μακράς ακροαματικής

διαδικασίας ελήφθησαν στενογραφημένα δεν αποστενογραφήθησαν και δεν εμελετήθησαν από τον Δικαστή για να βοηθηθεί στην έκδοση της απόφασής του.”

Είναι και οι δυο λόγοι εντελώς αβάσιμοι. Το πρωτόδικο Δικαστήριο ανέλυσε τη μαρτυρία στη λεπτομέρειά της. Η εσφαλμένη ή ανακριβής αναφορά στη μαρτυρία θα μπορούσε να αποτελέσει αφ' εαυτής λόγο για παραμερισμό της απόφασης ανεξάρτητα από το χρόνο που παρήλθε και από το αν τα πρακτικά αποστενογραφήθηκαν. Δεν έχει γίνει εισήγηση για τέτοιας μορφής σφάλμα. Έχουν αναπτυχθεί σειρά επιχειρημάτων ως προς το εσφαλμένο της απόφασης. Θα τα εξετάσουμε στη συνέχεια. Εκείνο που ενδιαφέρει εδώ είναι πως όλοι έχουν ως υπόβαθρό τους την ανάλυση της μαρτυρίας στην πρωτόδικη απόφαση. Η εισήγηση πως η μη αποστενογράφιση των πρακτικών σημαίνει πως ο πρωτόδικος Δικαστής δε μελέτησε τη μαρτυρία είναι εντελώς αδικαιολόγητη και, θα προσθέταμε, άπρεπτη. Ο δικαστής μπορεί να τηρεί τις δικές του σημειώσεις (Βλ. συναφώς το άρθρο 65 του περι Δικαστηρίων Νόμου του 1960 (Ν. 14/60)). Εναπόκειται σε εκείνο να κρίνει αν χρειάζεται για τους σκοπούς της απόφασής του η δακτυλογράφιση των στενογραφημένων πρακτικών. Αναφερόμαστε σε δακτυλογράφιση και όχι σε αποστενογράφιση γιατί, εν πάση περιπτώσει, υπάρχει πάντοτε η δυνατότητα πρόσβασης στο στενογραφημένο κείμενο χωρίς αυτό να δακτυλογραφηθεί. Η διαπίστωση πως παρά τη μη δακτυλογράφιση των στενογραφημένων πρακτικών η μαρτυρία αποδόθηκε ορθά και με πληρότητα, άλλο αν αξιολογήθηκε λανθασμένα, μπορεί να προκαλέσει ευνοϊκό και όχι δυσμενές σχόλιο.

Το ζήτημα της επίδρασης του χρόνου που παρέρχεται απασχόλησε το Ανώτατο Δικαστήριο στις υποθέσεις *Ευσταθίου ν. Αστυνομίας* (1990) 2 Α.Α.Δ. 294, *Κυριάκος Βίκτωρος ν. Χριστόδουλος Χριστοδούλου*, (1992) 1 Α.Α.Δ. 512 και *Ανδρέας Σταύρου Μακρή και Άλλοι ν. Μέγα Χ' Έυαγγέλου* (1993) 1 Α.Α.Δ. 203. Το ερώτημα δεν είναι απλώς χρονολογικό. Είναι σύνθετο. Η διαπίστωση καθυστέρησης δεν καθιστά την απόφαση άκυρη αυτόματα. Στην *Κυριάκος Βίκτωρος ν. Χριστόδουλος Χριστοδούλου*, (ανωτέρω) είχαν παρέλθει πέντε και πλέον χρόνια μέχρι την έκδοση της απόφασης ενώ το κυριότερο θέμα αφορούσε στην αξιοπιστία των μαρτύρων που, σύμφωνα με την απόφαση, κρίθηκε κατά κύριο λόγο με βάση τις εντυπώσεις που άφησαν οι μάρτυρες στο Δικαστήριο κατά τη λήψη της μαρτυρίας τους. Στην υπόθεση *Ανδρέας Σταύρου Μακρή ν. Μέγα Χ' Έυαγγέλου* (ανωτέρω), παρά την παρατηρηθείσα καθυστέρηση, κάτω από διαφορετικές συνθήκες, η εισήγηση για ακυρότητα απορρίφθηκε. Στην παρούσα υπόθεση είναι αλήθεια πως, έχοντας υπόψη το Διαδικαστικό Κανονισμό για την Έγκαιρη Έκδοση

Αποφάσεων των Δικαστηρίων του 1986, υπήρξε καθυστέρηση: μερικόν μνηών αλλά καθυστέρηση. Δεν έχει γίνει ισχυρισμός για οτιδήποτε άλλο. Αποδοχή της εισήγησης θα σήμαινε υιοθέτηση της αρχής πως σε κάθε περίπτωση τέτοιας καθυστέρησης η δίκη καθίσταται άκυρη. Αυτό θα ήταν αντίθετο προς τη νομολογία μας και θα απέληγε τελικά και σε αχρήστευση του Διαδικαστικού Κανονισμού που προσδιορίζει τις επιλογές που υπάρχουν στην περίπτωση που το Ανώτατο Δικαστήριο επιλαμβάνεται της υπόθεσης είτε μετά από αίτηση επηρεαζόμενου διαδίκου είτε αυτεπαγγέλτως σύμφωνα με τον Κανονισμό.

Ο Εφeseίων είναι θείος των εφeseιβλήτων (αδελφός της αποβιώσασας μητέρας τους Βικτώριας). Οι διάδικοι είναι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες των τεμαχίων 45/2 και 45/3 αντίστοιχα του Φύλλου/Σχεδίου 26/14, τοποθεσία Λειβαδούρα στην Αγία Μαρίνα. Τα κτήματα είναι όμορα. Προέκυψαν από τη διαίρεση του τεμαχίου 45 που ανήκε στο Δημήτρη Αγγελή Δημήτρη πατέρα του εφeseίοντα και της Βικτώριας. Το 1965 ο Δημήτρης διαίρεσε το τεμάχιο 45 σε τέσσερα τεμάχια. (45/1 μέχρι 45/4). Το 1967 και το 1968 αντίστοιχα δώρισε το 45/3 στους εφeseίβλητους-εγγονούς του και το 45/2 στον εφeseίοντα. Τα άλλα τεμάχια δωρήθηκαν σε άλλα παιδιά του. Εκδηλώθηκε αμφισβήτηση ως προς το σύνορο των τεμαχίων 45/2 και 45/3. Ενώ τα ακραία του σημεία ήταν παραδεκτά, κατά τους εφeseίβλητους δεν εκτεινόταν σε ευθεία γραμμή από το ένα άκρο στο άλλο αλλά ακολουθούσαν τεθλασμένη φορά έτσι που να περιέρχεται στο τίτλο τους μεγαλύτερη έκταση. Η αίτηση του εφeseίοντα για επίλυση συνοριακής διαφοράς κατέληξε σε απόφαση υπέρ του. Η απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογίου εκδόθηκε στις 27 Ιουνίου 1981. Οι εφeseίβλητοι συνέχισαν να κατέχουν την αμφισβητούμενη έκταση και ο εφeseίων άσκησε την παρούσα αγωγή. Επικαλέστηκε τον τίτλο του, διεκδίκησε αναγνώριση των δικαιωμάτων του πάνω στην επίδικη έκταση και αξίωσε διάταγμα απαγορευτικό της παράνομης επέμβασης των εφeseιβλήτων. Από τους διαζευκτικούς ισχυρισμούς που υποβλήθηκαν με την πολυσέλιδη υπεράσπιση των εφeseιβλήτων, προωθήθηκαν οι αναφερόμενοι σε λάθος κατά τη διαίρεση του τεμαχίου 45. Είναι η θέση τους πως το κτήμα που τους δώρισε ο Δημήτρης κάλυπτε και την επίδικη έκταση και πως κατά τη σχεδιαγράφιση των τεμαχίων που προέκυψαν από τη διαίρεση του 1965, αντίθετα προς την επιθυμία του Δημήτρη, χαράχθηκε σύνορο σε ευθεία αντί σε τεθλασμένη γραμμή. Αρνήθηκαν τις διεκδικήσεις του εφeseίοντα και ανταπαίτησαν διορθωτικά διατάγματα.

Είχε εγερθεί πρωτόδικα ζήτημα ως προς τη δικαιοδοσία, του Δικαστηρίου να επιληφθεί του θέματος. Αυτό, κατά την άποψη του εφeseίοντα, θα συνιστούσε αμφισβήτηση της μή εφeseιβληθείσας

απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογίου. Ορθά η απόρριψη της εισήγησης δεν αποτέλεσε λόγο έφεσης. Όπως επεσήμανε το πρωτόδικο Δικαστήριο η επίδικη διαφορά δεν ήταν πλέον συνοριακή. Επιπλέον το κατ' ισχυρισμό λάθος δεν ήταν "κτηματολογικής" φύσης ώστε να εμπίπτει η διόρθωσή του στην αρμοδιότητα του Διευθυντή σύμφωνα με το άρθρο 61 του Κεφ. 224. Είχαμε την ευκαιρία να εξετάσουμε πολύ πρόσφατα όμοιο θέμα στην υπόθεση *Ελένη Χριστοφόρου Χατζηγιώαννου ν. Αντρέας Σοφοκλέους Κωνσταντίνου και Άλλου* (1993) 1 Α.Α.Δ. 844. 5

Ολόκληρο το σύμπλεγμα των λεπτομερειών της μαρτυρίας που προσάχθηκε είχε στο επίκεντρο του το φυσικό διαχωρισμό των τεμαχίων κατά το 1965. Συνοψίζουμε την υπόθεση των εφεσιβλήτων. Η κτηματολογική διαίρεση του τεμαχίου 45 το 1965, απλώς στόχευσε στην επισήμοποίηση του διαχωρισμού που ο Δημήτρης είχε κάμει από τη δεκαετία του 1940. Και τα τέσσερα τεμάχια στα οποία υποδιαιρέθηκε, χωρίζονταν με φυσικό σύνορο. Γύρω στο 1943 ο Δημήτρης παραχώρησε την κατοχή του ενός από τα τέσσερα τεμάχια στη Βικτώρια ως προίκα. Η Βικτώρια κατείχε το τεμάχιο έκτοτε. Το 1965 ο Δημήτρης με γραπτή αίτησή του προς το Κτηματολόγιο ζήτησε τη διαίρεση του τεμαχίου 45. Έγραψε στην αίτηση του: 10

"Παρακαλώ όπως μεταβεί κτηματολογικός υπάλληλος και τη υποδείξει μου εκδοθούν τέσσερις τίτλοι επ' ονόματί μου συμφώνως της σημερινής κατάστασης του κτήματός μου". 15

Έγινε ο διαχωρισμός και εκδόθηκαν οι τίτλοι. Ακολούθησε η εγγραφή των τεμαχίων που προέκυψαν, όπως σημειώσαμε. 25

Κατά τους εφεσιβλήτους, ο Κτηματολογικός υπάλληλος που χειρίστηκε την αίτηση για τη διαίρεση του τεμαχίου 45 το 1965 έκαμε λάθος. Κατά την επιτόπια έρευνα δεν ήταν παρών ο Δημήτρης και, επομένως, όφειλε να διαιρέσει το κτήμα σύμφωνα με την "κατάσταση" του δηλαδή σύμφωνα με το φυσικό διαχωρισμό του. Προφανώς παρασύρθηκε από το γεγονός ότι τα σύνορα των άλλων τεμαχίων εκτείνονταν σε ευθεία γραμμή και δεν πρόσεξε πως με βάση τα φυσικά σύνορα που υπήρχαν θα έπρεπε, στην περίπτωσή τους, να χαράξει τεθλασμένη διαχωριστική γραμμή. 30

Ο εφεσείων απέρριψε κάθε ιδέα λάθους. Πράγματι τα τεμάχια ήταν φυσικώς διαχωρισμένα αλλά όχι με τον τρόπο που ισχυρίζονται οι εφεσιβλήτοι. Ήταν ευθεία η φυσική διαχωριστική γραμμή όλων των τεμαχίων όπως ακριβώς χαράχθηκε και, πάντως, ο Δημήτρης ήταν παρών κατά την επιτόπια έρευνα και υπέδειξε πώς ήθελε τη διαίρεση. Το γεγονός ότι τώρα υπάρχει υψομετρική διαφορά και 40

“φυσικό σύνορο” έτσι που η επίδικη λωρίδα να φαίνεται ότι ανήκει στο τεμάχιο των εφεισιβλήτων, οφείλεται σε παράνομη επέμβαση των τελευταίων. Το 1974 αναδιαμόρφωσαν το σύνορο, περιέλαβαν στο δικό τους υψομετρικό επίπεδο το λάκκο νερού που υπήρχε και

5 μετέτρεψαν το κτήμα τους σε κήπο με εσπεριδοειδή τον οποίο και αρδεύουν με το νερό του λάκκου. Είναι γι’ αυτό που δημιουργήθηκε η συνοριακή διαφορά και είναι εξαιτίας της επιμονής των εφεισιβλήτων που εξακολουθούν να κατέχουν την επίδικη έκταση που κατέφυγε στο Δικαστήριο.

10 Ο Δημήτρης που θα μπορούσε να διαφωτίσει αυθεντικά ως προς το ποια ήταν η επιθυμία του πέθανε ακριβώς το 1974. Πώς ήταν χωρισμένα στο έδαφος τα τεμάχια το 1965, και ήταν παρών ο Δημήτρης κατά τη διαίρεση; Αυτά ήταν τα κυρίαρχα ερωτήματα. Ο πρωτόδικος Δικαστής πίστεψε τους μάρτυρες για τους εφεισιβλητους:

15 τον αγροφύλακα και τα αδέρφια του εφeseίοντα - θείο και θεία των εφeseιβλήτων. Τους θεώρησε ως ανεξάρτητους μάρτυρες χωρίς κανένα συμφέρον από την κατάληξη της δίκης. Το γεγονός ότι εκκρεμούσε άλλη αγωγή μεταξύ του εφeseίοντα και της αδελφής του και πάλιν για κτηματική διαφορά, δεν επηρέασε την αξιοπιστία της ούτε και η απόδοση και στους άλλους μάρτυρες αλλότριων κινήτρων

20 λόγω κακών σχέσεών τους με τον εφeseίοντα. Δεν υπήρχαν οποιεσδήποτε αντιφάσεις στη μαρτυρία τους και ήταν όλοι πειστικοί. Η μαρτυρία του εφeseίοντα παρουσίαζε αδυναμίες που έδειχναν πως δεν ήταν ειλικρινής.

25 Μελετήσαμε τη μαρτυρία όπως τη συνόψισε το πρωτόδικο Δικαστήριο. Έχουμε διαπιστώσει λανθασμένη καθοδήγηση ως προς ουσιώδη σημεία της μαρτυρίας. Εντοπίζουμε σοβαρή διαφορά στη μαρτυρία για τους εφeseιβλητους ως προς την κατάσταση των κτημάτων κατά τη διαδρομή του χρόνου, η οποία δεν αξιολογήθηκε.

30 Καταλήξαμε πως είναι αναπόφευκτος ο παραμερισμός της απόφασης και η επανενδίκαση της αγωγής.

Ο αγροφύλακας ήταν απόλυτος ότι κατά τη διαίρεση του τεμαχίου 45 το 1965 τα τεμάχια ήταν χωρισμένα ακριβώς όπως και κατά τη δίκη. Δεν μπορούσε να είχε κάμει λάθος γιατί θυμόταν πως

35 στη μια πλευρά του φυσικού συνόρου βρισκόταν η μπανανοφυτεία του εφeseίοντα και στην άλλη ο κήπος με τα εσπεριδοειδή των εφeseιβλήτων. Δεν υπήρχαν όμως τότε ούτε μπανάνες ούτε εσπεριδοειδή. Το φύτευμα των εσπεριδοειδών ήταν το κρίσιμο γεγονός στην υπόθεση του εφeseίοντα. Συνδέθηκε με αυτό η διαφοροποίηση του

40 συνόρου το 1974 και η ένταξή του λάκκου στην πλευρά των εφeseιβλήτων. Οι εφeseιβλητοι, στην υπεράσπισή τους, ισχυρίζονται ότι το φύτευμα έγινε το 1969 και ότι συνοδεύθηκε με βελτιωτικές εργασίες.

Η διαφορετική μαρτυρία του αγροφύλακα πως η κατάσταση των τεμαχίων παρέμεινε αναλλοίωτη και η τοποθέτηση της δημιουργίας του κήπου στη δεκαετία του 1950, δεν σχολιάστηκε από το πρωτόδικο Δικαστήριο.

Εξειδικεύθηκε αριθμός λόγων που αποκάλυπταν την αναξιόπιστα 5
 στία του εφεσεύοντα. Πώς ήταν δυνατό να μη είχε αντιληφθεί ο εφε-
 σεύων, όπως ισχυρίστηκε, ότι η Βικτώρια καλλιεργούσε το τεμάχιο
 45/3 από το 1943; Αυτός ήταν ένας από τους λόγους. Όμως πριν
 το φύτευμα των εσπεριδοειδών, σύμφωνα με τη μαρτυρία, δεν γινό-
 ταν άλλη καλλιέργεια. Τα εσπεριδοειδή φυτεύτηκαν είτε το 1969, 10
 όπως ισχυρίζονται οι εφεσίβλητοι είτε το 1974 όπως ισχυρίζεται ο
 εφεσεύων. Δεν γινόταν λοιπόν καλλιέργεια από το 1943. Ο εφεσεύ-
 ων έλεγε ψέματα, σύμφωνα με την απόφαση, και γιατί η μαρτυρία
 του ήταν ασυμβίβαστη προς το γεγονός ότι ο λάκκος πάντοτε χρη-
 σιμοποιείτο από την πλευρά των εφεσιβλήτων. Έτσι έλεγαν οι μά- 15
 τυρες των εφεσιβλήτων. Ο εφεσεύων έλεγε το αντίθετο. Συνέδεε τη
 χρήση του λάκκου με τη δημιουργία του κήπου. Δεν ήταν σταθερό
 το σημείο. Το θέμα της χρήσης του λάκκου κατά τα προηγούμενα
 χρόνια ήταν επίσης ζητούμενο. Γιατί δεν κάλεσε ο εφεσεύων ανε-
 ξάρτητη μαρτυρία για να υποστηρίξει τη μαρτυρία του ως προς την 20
 αναδιαμόρφωση των συνόρων; Η έλλειψη τέτοιων μαρτύρων έδει-
 χνε, και αυτή, πως ήταν αναξιόπιστος. Ο συλλογισμός προϋποθέ-
 τει ότι τουλάχιστον ζητήθηκε από τον εφεσεύοντα να εξηγήσει το γε-
 γονός. Εφόσον υποβαλλόταν η ερώτηση στον εφεσεύοντα θα υπήρ-
 χε η δυνατότητα κρίσης ως προς την πειστικότητα της όποιας εξή- 25
 γησης θα έδιδε. Δεν εντοπίσαμε οτιδήποτε το σχετικό στη μαρτυρία
 ούτε γίνεται αναφορά στην απόφαση σε διερεύνηση αυτής της πτυ-
 χής από αυτή την άποψη. Ο εφεσεύων, ενώ διαπίστωσε όπως ισχυ-
 ρίζεται την παράνομη επέμβαση το 1974, δραστηριοποιήθηκε το
 1980 πράγμα που έδειχνε ότι ήταν αναξιόπιστος. Αναφέρονται 30
 στην απόφαση οι εξηγήσεις του εφεσεύοντα. Οι εφεσίβλητοι ήταν
 στενοί συγγενείς του. Είχε μόλις γίνει η τουρκική εισβολή και δεν
 ήταν εποχή για τέτοιας μορφής αντιδικίες. Ακόμη, έλειπε ο ένας
 από τους εφεσιβλητους στο εξωτερικό και έκρινε πως θα έπρεπε να
 αναμένει μέχρι την επάνοδό του. Αυτό ακριβώς του είπε και ο άλ- 35
 λος από τους εφεσιβλητους που ήταν στην Κύπρο όταν συζήτησε το
 θέμα μαζί του. Οι εφεσιβλητοι δεν κατέθεσαν ως μάρτυρες. Το πρω-
 τόδικο Δικαστήριο δεν ασχολήθηκε με αυτές τις εξηγήσεις.

Ο Κτηματολογικός υπάλληλος που έκαμε την επιτόπια έρευνα
 το 1965 κατέθεσε ότι πάντοτε παρευρίσκονταν σε τέτοιες έρευνες ο 40
 αιτητής ή αντιπρόσωπός του. Στην προκειμένη περίπτωση είχε ση-
 μειώσει στα επίσημα βιβλία ότι ήταν παρών ο ίδιος ο αιτητής. Αυ-
 τό έδειχνε πως, όσο και αν δεν μπορούσε να θυμηθεί το συγκεκρι-

μένο περιστατικό μετά από τόσα χρόνια, ότι ήταν παρών ο Δημήτρης και ότι οι ισχυρισμοί για λάθος δεν ευσταθούν. Ότι ήταν παρών ο Δημήτρης το βεβαιώνει και ο εφεσείων που ήταν επίσης παρών. Το πρωτόδικο Δικαστήριο δέχθηκε την αντίθετη μαρτυρία του αγροφύλακα. Σημειώνει στην απόφασή του.

5

“Το πιο σημαντικό από την μαρτυρία των μαρτύρων υπεράσπισης, είναι ότι όλες οι δόμες δεν άλλαξαν μετά τον διαχωρισμό του τεμαχίου 45 από το Κτηματολόγιο και διατηρήθηκαν στην ίδια κατάσταση μέχρι σήμερα.”

10

Αυτά, όπως έκρινε, δείχνουν ότι “ο διαχωρισμός έγινε στην απουσία του αιτητή σύμφωνα όμως με την επιθυμία του” δηλαδή με βάση την “επί τόπου κατάσταση του κτήματος”. Δεν μπορούμε να δούμε το συσχετισμό. Η κατάσταση του κτήματος κατά το 1965 ήταν θέμα έντονα αμφισβητούμενο. Δεν ήταν σταθερό δεδομένο.

15

Αυτό μας φέρνει στο επόμενο σημείο που είναι απαραίτητο να σχολιάσουμε. Αναφέρεται στην απόφαση πως και να ήταν παρών ο Δημήτρης η κατάσταση δεν θα άλλαζε, αφού θα έδειχνε σταθερά και ορατά σημεία που δεν θα ήταν άλλα από τα φυσικά σύνορα “τα οποία δεν αμφισβητούνται”. Πρόθεση του αιτητή ήταν να χωρίσει το τεμάχιο 45 “βάσει της τότε κατάστασης του κτήματος, δηλαδή ακολουθώντας το φυσικό διαχωρισμό των κτημάτων”. Αυτό μπορεί να είναι ορθό αλλά πρέπει να επαναλάβουμε πως ακριβώς ήταν το κεντρικό σημείο της διαφοράς η θέση των φυσικών συνόρων τότε.

20

25

Θα τελειώσουμε με μια ακόμα επισήμανση. Διερωτήθηκε το Πρωτόδικο Δικαστήριο: Αν πράγματι ο αιτητής θέλησε να ευθυγραμμίσει το σύνορο αντίθετα προς την επί τόπου κατάσταση, γιατί ανέχθηκε τους εφεσιβλήτους να κατέχουν περισσότερο από ό,τι εδικαιούνταν και πού ήταν εκείνο που κατείχαν και προηγουμένως; Υπάρχει μαρτυρία ότι το τεμάχιο 45/3 δεδροφουτεύθηκε γύρω στο 1965-1967 και ότι καλλιεργείτο από τον πατέρα των εφεσιβλήτων χωρίς ενόχληση. Αν τα πράγματα ήταν διαφορετικά θα αναμενόταν ο αιτητής ή ο ίδιος ο εφεσείων να ήγειρε τουλάχιστο το θέμα του λάκκου ο οποίος παρά το διαχωρισμό εξακολουθούσε να αντλείται από τους εφεσιβλήτους. Πρώτα από όλα η μαρτυρία της θείας των εφεσιβλήτων ως προς τη δενδροφύτευση πριν το 1969 ήταν αντίθετη προς τους ισχυρισμούς των εφεσιβλήτων του θείου τους και του αγροφύλακα. Μετά, οι σκέψεις που διατυπώθηκαν παραγνωρίζουν πως κατά τον εφεσείοντα δεν υπήρξε τέτοια κατοχή ή δενδροφύτευση ή άντληση, ή καλλιέργεια κατά τα χρόνια εκείνα. Με όλο το σεβασμό προς το πρωτόδικο Δικαστήριο έχει γίνει και ως προς αυτή τη λεπτομέρεια, το λάθος της χρησιμοποίησης αμφισβητούμενης

30

35

40

μαρτυρίας, ως λόγου για την απόρριψη της αντίθετης επειδή είναι λογικά ασυμβίβαστη προς αυτή.

Αναπτύχθηκαν από τον εφεσείοντα διαζευκτικά επιχειρήματα για να καλυφθεί το ενδεχόμενο της επικύρωσης της απόφασης του Δικαστηρίου ως προς το μέρος της που αναφέρεται στις διαπιστώσεις του ως προς τα γεγονότα. Η εξέταση αυτών των επιχειρημάτων προϋποθέτει συγκεκριμένο πραγματικό υπόβαθρο και δεν θα επεκταθούμε σ' αυτά.

5

Η έφεση επιτυγχάνει με έξοδα υπέρ του εφεσείοντα. Η πρωτόδικη απόφαση παραμερίζεται. Διατάσσεται η επανεκδίκαση της αγωγής από άλλο δικαστή. Τα έξοδα της πρωτόδικης διαδικασίας θα είναι έξοδα της υπόθεσης.

10

Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα. Διατάσσεται επανεκδίκαση.