

18 Ιουνίου, 1993

[ΠΙΚΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΣΑΒΒΑΣ ΙΩΑΝΝΟΥ ΤΙΤΣΙΝΙΔΗΣ,

Εφεσείων,

v.

ΜΟΥΝΙΒΕΡ ΡΕΣΙΑΤ,

Εφεσίβλητης.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 8045)

Ακίνητη ιδιοκτησία — Εχθρική κατοχή — Η περίοδος εχθρικής κατοχής για το είδος του κτήματος στην κάθε περίπτωση πρέπει να έχει συμπληρωθεί πριν από την ημερομηνία που τέθηκε σε ισχύ ο περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος, Κεφ.224, και πρέπει να προσαχθεί προς τούτο μαρτυρία — Όλα τα πρόσωπα εναντίον των οποίων ασκήθηκε η ισχυριζόμενη εχθρική κατοχή πρέπει να συνενωθούν ως διάδικοι στην αγωγή.

Διάδικοι — Αγωγή για αναγνώριση ιδιοκτησίας δυνάμει εχθρικής κατοχής — Όλα τα πρόσωπα εναντίον των οποίων ασκήθηκε η ισχυριζόμενη εχθρική κατοχή πρέπει να συνενωθούν στην αγωγή σαν διάδικοι.

Με αγωγή του στο Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου εναντίον της εφεσίβλητης, ο εφεσείων αξίωσε την τιτλοποίηση στο όνομά του του μεγαλύτερου μέρους (6/7) τεμαχίου γης έκτασης ενός προσαθίου, στο χωριό Προδρομί κοντά στην Πόλη Χρυσοχούς, δυνάμει εχθρικής κατοχής. Ο εφεσείων ισχυρίστηκε ότι κατά το έτος 1943, είχε αγοράσει το επίδικο κτήμα από τον προκάτοχο του Ντερβίς Χασάν Αγά, ο οποίος το κατείχε τουλάχιστον από το έτος 1924. Το κτήμα ανήκε στην κατηγορία *arazi mirie*, που, σύμφωνα με το ισχύον δίκαιο πριν από την θέσπιση του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ.224, το έτος 1946, χρειαζόταν περίοδο συνεχούς εχθρικής κατοχής δέκα χρόνων για να αποκτηθεί δικαίωμα ιδιοκτησίας. Σύμφωνα με το ιστορικό του κτήματος, όπως αυτό παρουσιάστηκε στο πρωτόδικο Δικαστήριο, η εφεσίβλητη ή οι προκάτοχοί της κατείχαν μόνο το υπόλοιπο 1/7 μέρος του επίδικου κτήματος ενώ τα 6/7 που διεκδικούσε ο εφεσείων είχαν παραμείνει καταχωρημένα για σκοπούς φορολογίας από το έτος 1929 στο όνομα του Μουσταφά Εφέντη Ζαίμ Αγά. Ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου δεν

προσάχθηκε οποιαδήποτε μαρτυρία που να αποδείκνυε το γεγονός της εχθρικής κατοχής του προσώπου από το οποίο, κατά τον ισχυρισμό του, ο εφεσείων είχε αγοράσει το επίδικο κτήμα το 1943, ούτε προστέθηκαν ως διάδικοι οι διάδοχοι του Μουσταφά Εφέντη Ζαΐμ Αγά. Το πρωτόδικο Δικαστήριο, αφού αξιολόγησε την μαρτυρία, έκρινε αυτή του εφεσείοντα ως αναξιόπιστη, αλλά επιπλέον αποφάνθηκε ότι, η απουσία μαρτυρίας για την εχθρική κατοχή του Ντερβίς Χασάν Αγά πριν από το 1943, ήταν καθοριστικής σημασίας, και σήμαινε ότι η αγωγή δεν μπορούσε να επιτύχει. Κατ' έφεση, ο εφεσείων προσέβαλε τα ευρήματα του Δικαστηρίου σχετικά με την μαρτυρία.

Αποφασίσθηκε ότι:

- (α) Σε περιπτώσεις αγωγής για αναγνώριση δικαιώματος ιδιοκτησίας δυνάμει εχθρικής κατοχής, πρέπει να αποδεικνύεται η συμπλήρωση της περιόδου εχθρικής κατοχής πριν από την θέσπιση του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ.224, το 1946. Στην προκειμένη περίπτωση, το επίδικο κτήμα ανήκε στην κατηγορία *arazi mirie* για την οποία χρειαζόταν περίοδος εχθρικής κατοχής δέκα χρόνων. Ενόψει της απουσίας μαρτυρίας για την περίοδο πριν από το 1943, η αξίωση του εφεσείοντα δεν μπορούσε να επιτύχει.
- (β) Σε αγωγές για αναγνώριση δικαιώματος ιδιοκτησίας δυνάμει εχθρικής κατοχής είναι απαραίτητο να συνενώνονται ως διάδικοι όλα τα πρόσωπα εναντίον των οποίων ασκήθηκε η ισχυριζόμενη εχθρική κατοχή, για να τους δοθεί η ευκαιρία να ακουστούν από το Δικαστήριο και να παρουσιάσουν την υπόθεσή τους. Στην προκειμένη περίπτωση, η απουσία από την διαδικασία των διαδόχων του Μουσταφά Εφέντη Ζαΐμ Αγά, στο όνομα του οποίου ήταν καταχωρημένο το επίδικο κτήμα, σήμαινε ότι η αγωγή ήταν καταδικασμένη σε αποτυχία και γι' αυτό το λόγο.

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

Φιλίππου v. Στυλιανού (1992) 1 Α.Α.Δ. 448.

Χ' Δαυίδ v. Χ' Δαυίδ (1992) 1 Α.Α.Δ. 1176.

Hadjipetrou v. Petsouloukas (1985) 1 C.L.R. 83.

Έφεση.

Έφεση από τον ενάγοντα κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου (Ερωτοκρίτου, Ε.Δ.) που δόθηκε στις 9/11/89 (Αρ. Αγωγής 1380/84) με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή του εφεσείοντα για αναγνώριση της ιδιοκτησίας του και τιλοποίησης του μεγαλύτερου μέρους (6/7) τεμαχίου γης έκτασης ενός προσταθίου, στο χωριό Προδρόμι.

Ε. Κορακίδης και Αρ. Κορακίδου (Δ/νίς), για τον Εφεσείοντα.

Γ. Παπαδόπουλος, για την εφεσίβλητη.

10 *Cur. adv. vult.*

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

ΠΙΚΗΣ, Δ. : Η έφεση στρέφεται εναντίον της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου, με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή του εφεσείοντα για αναγνώριση της ιδιοκτησίας του και τιλοποίησης του μεγαλύτερου μέρους (6/7) τεμαχίου γης έκτασης ενός προσταθίου, στο χωριό Προδρόμι κοντά στην Πόλη Χρυσόχους, λόγω εχθρικής κατοχής και παρεπόμενων θεραπειών για την παρεμπόδιση της εφεσίβλητης να επεμβαίνει στο κτήμα του. Παράλληλα προσβάλλεται η απόφαση του Δικαστηρίου με την οποία έγινε δεκτή η ανιαπαίτηση της εφεσίβλητης ότι είναι ιδιοκτήτρια του 1/7 εξ αδιανεμήτου ολοκλήρου του τεμαχίου 6 και εκδόθηκε απαγορευτικό διάταγμα με το οποίο απαγορεύεται στον εφεσείοντα να επεμβαίνει σ' αυτό.

25 Η εξέταση της έφεσης θα καταστεί ευχερέστερη αν πρώτα παρατεθούν τα αδιαμφισβήτητα γεγονότα συναφή προς την εγγραφή και ιδιοκτησία του κτήματος.

30 Το επίμαχο κτήμα είναι εγγεγραμμένο στο κτηματολογικό μητρώο ως Τεμάχιο 6, Φύλλο/Σχέδιο 26/59, στο χωριό Προδρόμι, έκτασης ενός προσταθίου:-

(Α) Η εγγραφή του κτήματος έγινε στο πλαίσιο της χωρομετρίας του 1924. Το κτήμα καταχωρήθηκε χωρίς να τιλοποιηθεί στο όνομα του Μουσταφά Εφέντη Ζαΐμ Αγά. Προφανώς η καταχώρηση έγινε για σκοπούς φορολογίας ακίνητης ιδιοκτησίας.

- (B) Στις 15/12/29 τιτλοποιήθηκε το 1/7 του κτήματος εξ αδιανεμήτου στον Αχμέτ Μουσταφά και σε συνάρτηση με αυτή την εγγραφή περιορίστηκε η καταχώρηση στο όνομα του Μουσταφά Εφέντη Ζαΐμ Αγά στα 6/7 του κτήματος (εξ αδιανεμήτου). Η μεταβίβαση στον Αχμέτ Μουσταφά έγινε από τη Πεμπέ Κατίν Χασάν Αγά που φερόταν στα κτηματολογικά κατάστιχα (Εγγραφή 155) ως ιδιοκτήτρια τεμαχίου γης στην περιοχή βάσει εγγραφής πριν τη χωρομετρία. 5
- (Γ) Στις 18/3/48 το μερίδιο του Αχμέτ Μουσταφά στο Τεμάχιο 6 (1/7 εξ αδιανεμήτου) περιήλθε στην ιδιοκτησία του Μουαμέρ Όμπασιη ο οποίος το αγόρασε σε δημοπρασία. 10
- (Δ) Στις 30/12/59 το μερίδιο του Μουαμίρ Όμπασιη περιήλθε στην ιδιοκτησία του Φαχρίμ Μεντές Κκαγιά. 10
- (Ε) Το 1975 ο Φαχρίμ Μ. Κκαγιά μετεβίβασε το μεριδίό του (1/7), διά δωρεάς στη Μούνιβερ Ρεσιάτ, την εφεσίβλητη. 15
- (ΣΤ') Τα 6/7 του κτήματος παρέμειναν καταχωρημένα στα κτηματολογικά βιβλία από το 1929 στο όνομα του Μουσταφά Εφέντη Ζαΐμ Αγά.

Με την αγωγή ο εφεσειών αξίωσε να αναγνωριστεί ως ο ιδιοκτήτης του μέρους του Τεμαχίου 6 (στο σχετικό χάρτη είναι χρωματισμένο με κόκκινο) που αντιστοιχεί με τα 6/7, λόγω εχθρικής κατοχής και την έκδοση διαταγής με την οποία να παρεμποδίζεται η εφεσίβλητη να επεμβαίνει στο κτήμα και στη συγκομιδή του καρπού των δένδρων που βρίσκονται σ' αυτό. Τα γεγονότα που στοιχειοθετούν την απαίτησή του, όπως εκτίθενται στην έκθεση αιαιτήσεως, είναι - 25

- (α) Περί το 1924 το τεμάχιο 6 διαμοιράστηκε μεταξύ των προκατόχων των διαδίκων σε δύο τεμάχια ίσα με τα 6/7 και το 1/7 του κτήματος, αντίστοιχα και έκτοτε κατέχονται από τους διαδόχους ιδιοκτήτες ως ξεχωριστά τεμάχια. 30
- (β) Ο εφεσειών αγόρασε το τεμάχιο που αντιστοιχεί με τα 6/7 του τεμαχίου 6 και τα όμορα τεμάχια 4 και 5, το 1943 από κάποιον Μερβίς Χασάν Αγά και έκτοτε κατέχει και καλλιεργεί και τα τρία κτήματα. Τα τεμάχια 4 και 5 μεταβιβάστηκαν από τον πωλητή το 1954, όχι όμως το κατ' ισχύρισμό μερίδιο του πωλητή στο τεμάχιο 6. 35

(γ) Από το χρόνο του διαμοιρασμού και της διαίρεσης του κτήματος το 1924, το μέρος του τεμαχίου 6 το οποίο διεκδικεί ο εφεσείων, κατεχόταν από τον πωλητή (Χασάν Αγά) και έκτοτε από τον ίδιο. Στα γεγονότα αυτά εδράζεται η απαίτησή του για τιτλοποίηση του κτήματος λόγω εχθρικής κατοχής και τον αποκλεισμό της εφεσίβλητης από το μέρος του τεμαχίου 6 το οποίο κατέστη ιδιοκτησία του.

Μετά την αξιολόγηση της μαρτυρίας των διαδίκων και των μαρτύρων του ενάγοντα, περιλαμβανομένου και του κτηματολογικού υπαλλήλου, το πρωτόδικο δικαστήριο έκρινε τη μαρτυρία του εφεσείοντα και των μαρτύρων του ως προς τα ουσιώδη γεγονότα, αναξιόπιστη. Αντίθετα, η εφεσίβλητη έγινε πιστευτή. Τα ευρήματα του δικαστηρίου ως προς τα ουσιώδη γεγονότα είναι :-

(ι) Τα τεμάχια 4 και 5 αγοράστηκαν από τον εφεσείοντα μεταξύ του 1948 και 1950 και μεταβιβάστηκαν το 1954.

(ιι) Ο εφεσείων άρχισε να καλιεργεί το διαφιλονικούμενο μέρος του τεμαχίου 6 περί το τέλος του 1963 ή αρχές του 1964 μετά τις διακοινοτικές ταραχές, εύρημα το οποίο καταρρίπτει κάθε πιθανή απαίτηση του εφεσείοντα έναντι της εφεσίβλητης για τη διεκδίκηση του κτήματος με έρεισμα την εχθρική κατοχή.

Ο εφεσείων προσβάλλει τα ευρήματα του δικαστηρίου τα οποία αμφισβητούνται ως αντικείμενα προς τη μαρτυρία. Ουσιαστικά, ο εφεσείων αμφισβητεί τα ευρήματα αξιοπιστίας του δικαστηρίου. Αντίθετα, η εφεσίβλητη υποστηρίζει την πρωτόδικη απόφαση σ' όλη την έκτασή της. Κατά την εισήγηση του δικηγόρου της, τίποτε δεν έχει προκύψει που να δικαιολογεί τη διασάλευση οποιουδήποτε μέρους της.

Στην απόφαση υποδεικνύεται ότι ανεξάρτητα από τα ευρήματα του δικαστηρίου, η απαίτηση του εφεσείοντα είναι καταδικασμένη σε αποτυχία για τους εξής λόγους: Δεν προσάχθηκε οποιαδήποτε μαρτυρία η οποία να θεμελιώνει κατοχή του επίδικου κτήματος από το Ντερβίς Χασάν Αγά πριν την ισχυριζόμενη πώλησή του στον εφεσείοντα. Έτσι και δεκτό να γινόταν ότι το κτήμα είχε αγοραστεί το 1943, δεν υπήρχε οποιαδήποτε μαρτυρία που να αποδεικνύει είτε ότι ο πωλητής κατέστη ιδιοκτήτης του κτήματος λόγω εχθρικής κατοχής, είτε ότι το κατείχε για τόσο χρόνο που, έστω προστιθέμενος με την ισχυριζόμενη κατοχή του κτήματος από τον εφεσείοντα μεταξύ 1943 και της θέσπισης του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Κατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου - ΚΕΦ. 224 το 1946, θα συμπλη-

ρωνόταν η προβλεπόμενη από τον τότε ισχύοντα νόμο περίοδος κατοχής για κτήματα της κατηγορίας "arazi mirie". Όπως ορθά σημειώνεται στην απόφαση του Επαρχιακού Δικαστηρίου, αν η εχθρική κατοχή δεν είχε συμπληρωθεί μέχρι τη θέσπιση του ΚΕΦ. 224, η θεμελίωση της μετά την ημερομηνία εκείνη εναντίον της εφεσίβλητης, ήταν νομικά ανέφικτη ενόψει των διατάξεων του Άρθρου 9 του ΚΕΦ. 224. 5

Οι διαπιστώσεις του δικαστηρίου είναι ορθές. Ελλείπει μαρτυρία η οποία να αποδεικνύει (α) τον ισχυριζόμενο διαμοιρασμό του κτήματος το 1924 και (β) την απόκτηση της ιδιοκτησίας του κτήματος από το Ντερβίς Χασάν Αγά σε οποιοδήποτε χρόνο. Δεν κατατέθηκε οποιαδήποτε παραδεκτή μαρτυρία η οποία να συνδέει το Ντερβίς Χασάν Αγά με το τεμάχιο 6, άλλη από εκείνη του εφεσειόντα που κατέθεσε ότι το επίμαχο μέρος του τεμαχίου 6 φαινόταν να καλιεργείται ως ενιαίο τεμάχιο με τα τεμάχια 4 και 5 κατά το χρόνο της κατ' ισχυρισμόν αγοράς του. Η μεταβίβαση κτήματος δε συνεπάγεται οτιδήποτε άλλο από τη μεταβίβαση του κτήματος που καλύπτει ο τίτλος όπως υποδεικνύεται στη *Φιλίππου ν. Στυλιανού* (1992) 1 Α.Α.Δ. 448]. Οι διαπιστώσεις αυτές καθιστούν την αγωγή του εφεσειόντα απορριπτέα, ανεξάρτητα από τα ευρήματα του δικαστηρίου. 10
15
20

Άλλο θέμα το οποίο τίγεται στην πρωτόδικη απόφαση χωρίς να διερευνώνται οι προεκτάσεις του, είναι η απουσία από τη διαδικασία του προσώπου έναντι του οποίου κατ' ισχυρισμό του εφεσειόντα ασκήθηκε εχθρική κατοχή αναφορικά με τα 6/7 του τεμαχίου 6. Με την αγωγή δεν επιδιωκόταν μόνο η έκδοση διατάγματος για την παρεμπόδιση εισόδου της εφεσίβλητης στο κτήμα αλλά και διαταγή για την έκδοση τίτλου επ' ονόματι του εφεσειόντα. Διαταγή αυτής της φύσης θα μπορούσε να εκδοθεί μόνο στο πλαίσιο αγωγής εναντίον όλων των προσώπων κατά των οποίων ασκήθηκε εχθρική κατοχή, δηλαδή τόσο της εφεσίβλητης της οποίας η ιδιοκτησία περιοριζόταν στο 1/7, όσο και του ιδιοκτήτη των 6/7. Είναι γεγονός ότι στην υπόθεση *Μιχαήλ Χ" Δαβίδ ν. Χ" Δαβίδ και Άλλης* (1992) 1 Α.Α.Δ. 1176], αφήνεται η εντύπωση ότι η συνένωση ως εναγομένου του προσώπου που κατά νόμο φαίνεται να παραγράφηκαν τα δικαιώματά του σύμφωνα με τις έγγραφες προτάσεις, δεν είναι απαραίτητη. Οι παρατηρήσεις του δικαστηρίου δεν ήταν απαραίτητες για τη λύση της διαφοράς σ' εκείνη την υπόθεση, όπου αγωγή και ανταπαίτηση για την απόκτηση ιδιοκτησίας λόγω εχθρικής κατοχής απορρίφθηκαν ως ανιπόστατες. Ήταν παραδεκτό ότι ο προηγούμενος ιδιοκτήτης είχε πωλήσει το κτήμα και αποξενωθεί από κάθε δικαίωμα ιδιοκτησίας. Οι σχετικές παρατηρήσεις του δικαστηρίου είναι αλληλένδετες με τη διαπίστωση ότι η συνένωση προσώπου ως 25
30
35
40

5 διαδίκου συναρτάται με τα επίδικα θέματα όπως αυτά προσδιορίζονται στις έγγραφες προτάσεις. Η απόφαση εξώλλου στη *HadjiPetrou ν. Petsouloukas* (1985) 1 C.L.R. 83, δεν αμβλύνει την υποχρέωση για συνένωση στην αγωγή παντός προσώπου εναντίον του οποίου επιδιώκεται αναγνώριση ιδιοκτησίας λόγω εχθρικής κατοχής. Η σημασία της υπόθεσης εκείνης έγκειται στις συνέπειες της καταχώρησης κτήματος στο όνομα προσώπου για σκοπούς φορολογίας και ότι αυτή δε συνιστά τεκμήριο ιδιοκτησίας.

10 Ο ορισμός του όρου “εχθρική κατοχή” στο ΚΕΦ. 224, δεν αφήνει αμφιβολία ότι αυτή ασκείται εναντίον προσώπου το οποίο δικαιούται στην κατοχή του κτήματος. Οι κανόνες της φυσικής δικαιοσύνης επιβάλλουν την παροχή ευκαιρίας ν’ ακουστεί κάθε πρόσωπο του οποίου τα δικαιώματα προσβάλλονται ή είναι ενδεχόμενο να επηρεαστούν από δικαστική απόφαση. Η παρουσία του προσώπου 15 ή προσώπων εναντίον των οποίων ασκήθηκε η εχθρική κατοχή τόσο για το 1/7 όσο και για τα 6/7, ήταν απαραίτητη προϋπόθεση για την τιτλοποίηση του κτήματος στο όνομα του εφεσεύοντα. Επομένως η αγωγή του εφεσεύοντα ήταν εκ προοιμίου καταδικασμένη σε αποτυχία.

20 Τέλος, δε διαπιστώνουμε κανένα λόγο που να καθιστά τα ευρήματα του δικαστηρίου τρωτά. Η μαρτυρία συνοψίζεται περιεκτικά και αναλύεται διεξοδικά στο πλαίσιο των επίδικων θεμάτων. Άλλωστε τα πλαίσια για παρέμβαση με τα ευρήματα αξιοπιστίας, είναι πολύ περιορισμένα. Δικαιολογείται επέμβαση μόνο όπου τα ευρήματα κρίνονται εξ αντικειμένου ακροσφαλή. Αυτό όχι μόνο δε 25 διαπιστώνεται σ’ αυτή την υπόθεση αλλά, αντίθετα, η απόφαση του πρωτόδικου δικαστηρίου κρίνεται καλά τεκμηριωμένη σ’ όλα της τα σημεία.

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.

30 *Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.*