

30 Μαρτίου, 1994

[ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΚΟΥΡΡΗΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ ΧΡΙΣΤΟΥ ΠΟΥΡΓΟΥΡΙΔΗ ΚΑΙ ΑΛΛΗ,

Εφεσείουσες,

v.

ΘΕΜΙΔΟΣ ΒΑΣΟΥ ΜΕΖΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Εφεσιβλήτων.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 8986)

-
- 5 Προσωρινό διάταγμα — Προϋποθέσεις για την έκδοσή του, δυνάμει του άρθρου 32 του περί Δικαστηρίων Νόμου — Ο αιτητής ζήτησε προσωρινό διάταγμα που να διατάσσει τους καθ'ων η αίτηση να σταματήσουν κάθε επέμβαση σε δρόμο που ο αιτητής είχε κατασκευάσει διαμέσου κτημάτων των καθ'ων η αίτηση χωρίς οποιαδήποτε συγκατάθεσή τους ή άδειά τους — Ο αιτητής επικαλέσθηκε το ότι για έξι περίπου χρόνια, ενώ γνώριζαν για την κατασκευή του δρόμου, οι καθ'ων δεν είχαν φέρει οποιαδήποτε ένσταση — Κρίθηκε ότι δεν είχε καταδειχθεί πιθανότητα ότι ο αιτητής δικαιούτο σε θεραπεία έκδοσης τελικού απαγορευτικού διατάγματος και γι' αυτό ορθά είχε απορριφθεί η αίτησή του πρωτόδικα.
- 10
- 15 Ακίνητη ιδιοκτησία — Κατασκευή δρόμου μέσα στο κτήμα ιδιοκτήτη χωρίς τη συγκατάθεση ή άδειά του — Εντύπωση ότι δεν είχε ένσταση, διότι για έξι χρόνια περίπου, ενώ γνώριζε για την κατασκευή του δρόμου, δεν είχε προβάλει ένσταση — Κρίθηκε ότι δεν υπήρχε ορατή πιθανότητα έκδοσης τελικού απαγορευτικού διατάγματος εναντίον του ιδιοκτήτη που να του απαγορεύει να επεμβαίνει στο δρόμο, και γι' αυτό απορρίφθηκε αίτημά του για έκδοση προσωρινού απαγορευτικού διατάγματος.
- 20 Ακίνητη ιδιοκτησία — Άρθρο 4 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμου — Εξαιρεί ρητά τις πρόνοιες του Κοινοδικαίου και τους Κανόνες της Επειείκειας αναφορικά με ακίνητη ιδιοκτησία στην Κύπρο.

Το 1986 οι εφεσείουσες, που ήταν ιδιοκτήτριες ενός κτήματος στο

χωρίο Άγιος Δημήτριος, Λεμεσού, κατασκεύασαν δρόμο που ένωσε το κτήμα τους με τον δρόμο Κάτω Πλατρών-Λεμύθου, δαπανώντας το ποσό £2.000. Ο δρόμος αυτός περνούσε μέσα από κτήματα των εφρεσιβλήτων, οι οποίοι ουδέποτε έδωσαν άδεια ή συγκατάθεση για την κατασκευή του δρόμου. Οι εφρεσείουσες πίστευαν ότι οι εφρεσίβλητοι δεν είχαν ένσταση διότι, όπως ισχυρίστηκαν γνώριζαν για την κατασκευή του δρόμου και δεν είχαν φέρει οποιαδήποτε ένσταση μέχρι το 1992, όταν έστειλαν επιστολή με την οποία διατύπωναν ένσταση. Τον ίδιο χρόνο μετέφεραν άχρηστα υλικά και τα τοποθέτησαν μέσα στα κτήματα τους μπλοκάροντας το δρόμο. Οι εφρεσείουσες κίνησαν αγωγή ζητώντας απαγορευτικά διατάγματα που να εμποδίζουν τους εφρεσίβλητους από του να επεμβαίνουν στον δρόμο και άλλες θεραπείες. Ταυτόχρονα, ζήτησαν έκδοση προσωρινού απαγορευτικού διατάγματος, δυνάμει του άρθρου 32 των περί Δικαστηρίων Νόμων. Ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου, οι εφρεσίβλητοι αρνήθηκαν ότι δεν είχαν υποβάλει οποιαδήποτε ένσταση κατά την περίοδο 1986 έως 1992. Το πρωτόδικο Δικαστήριο έκρινε ότι οι εφρεσείουσες δεν είχαν καταδείξει οποιαδήποτε ορατή πιθανότητα επιτυχίας στην έκδοση τελικών απαγορευτικών διαταγμάτων, όπως ζητούσαν με την αγωγή τους, και γι' αυτό απόρριψε την αίτηση. Κατ' έφεση, οι εφρεσείουσες ισχυρίστηκαν ότι, παρά το γεγονός ότι δεν είχαν την άδεια ή συγκατάθεση των εφρεσιβλήτων, η σιωπηρή ανοχή τους για έξι χρόνια περίπου τους είχε δημιουργήσει δικαιώματα σύμφωνα με τους κανόνες τις επιείκειας και την αρχή του proprietary estoppel.

Αποφασίστηκε ότι:

Εφόσον η είσοδος και η επέμβαση στα κτήματα των εφρεσιβλήτων ήταν από την αρχή παράνομη, και εφόσον ήταν δεδομένο ότι ουδεμία άδεια ή συγκατάθεση είχε ποτέ δοθεί από τους εφρεσίβλητους για την κατασκευή του δρόμου, και ενόψει των προνοιών του άρθρου 4 των περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμων, που εξαιρεί ρητά τις πρόνοιες του Κοινοδικαίου και των Κανόνων της Επείκειας αναφορικά με ακίνητη ιδιοκτησία στην Κύπρο, δεν μπορούσε να λεχθεί ότι υπήρχε οποιαδήποτε ορατή πιθανότητα έκδοσης υπέρ των εφρεσιουσών του τελικού απαγορευτικού διατάγματος που ζητούσαν, και γι' αυτό ορθά το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε απόρριψει την αίτηση για έκδοση προσωρινού απαγορευτικού διατάγματος.

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

Odysseos v. Pieris Estates and Others (1982) 1 C.L.R. 557,

Hadjiyiannis v. Attorney-General (1970) 1 C.L.R. 32,

Millington-Ward v. Roubina (1970) 1 C.L.R. 88.

Έφεση.

- 5 Έφεση από τις ενάγουσες κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού (Ερωτοκρίτου, Ε.Δ.) που δόθηκε την 1ην Ιουλίου, 1993 (Αρ. Αγωγής 1757/93) με την οποία ακυρώθηκε το προσωρινό διάταγμα ημερ. 29.9.93 που εκδόθηκε έπειτα από μονομερή αίτηση των εναγουσών.

Ε. Ευσταθίου, για τις Εφεσείουσες.

- 10 *Ν. Νεοκλέους, για τους Εφεσίβλητους.*

Cur. adv. vult.

ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ.: Την απόφαση του Δικαστηρίου, θα δώσει ο Δικαστής Α. Κούρρης.

- 15 ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ.: Η έφεση στρέφεται εναντίον απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού, με την οποία απορρίφθηκε η αίτηση των εφεσειουσών για παρεμπίπτον διάταγμα που εκδόθηκε έπειτα από μονομερή αίτηση των εφεσειουσών.

- 20 Με την Έκθεση Αιταίτησής τους, οι εφεσείουσες ισχυρίζονται ότι οι εφεσίβλητοι παράνομα επενέβησαν σε δρόμο που χρησιμοποιούσαν οι εφεσείουσες σαν διάβαση, τοποθετώντας διάφορα υλικά οικοδομής, ώστε να μην μπορούν οι εφεσείουσες να τον χρησιμοποιούν.

Οι εφεσείουσες με την αγωγή τους ζητούσαν τις εξής θεραπείες:

“(Α) Γενικές Αποξημιώσεις.

- 25 (Β) Λ.Κ. 245,- ως ανατέρω και στην παράγραφο 5 ως λεπτομερώς αναφέρεται.

(Γ) Διάταγμα που να διατάσσει τους εναγόμενους και/ή τους υπηρέτες και/ή τους αντιπροσώπους τους όπως καθαρίσουν και επαναφέρουν τον ρηθέντα δρόμο στην προ της παρανόμου επεμβάσεως κατάσταση.

(Δ) Διάταγμα που να απαγορεύει στους εναγόμενους και/ή τους υπηρέτες και/ή τους αντιπροσώπους τους από του να επεμβαίνουν με οποιοδήποτε τρόπο πάνω στο ρηθέντα δρόμο.”.

Τα γεγονότα όπως περιγράφονται στην Έκθεση Απαιτήσης και στην ένορκη δήλωση του Χρήστου Πουργουρίδη, συζύγου της εφεσείουσας 1, είναι ότι οι εφεσείουσες είναι δικαιούχες να εγγραφούν σαν συνιδιοκτήτριες ενός κτήματος στο χωριό Άγιος Δημήτριος. Επειδή το κτήμα ήταν περικλειστο, το 1986 οι εφεσείουσες προέβησαν στη διάνοιξη δρόμου μήκους 1-1 1/2 χιλιομέτρων, ώστε το κτήμα τους να ενώνεται με τον κύριο δρόμο Κ. Πλατράν-Λεμύθου. Για τη διάνοιξη αυτή, δαπανήθηκε το ποσό των £2.000. Για το υπόλοιπο ιστορικό, παραθέτω αυτούσιο το περιεχόμενο των παραγράφων 7-11 της ένορκης δήλωσης του Χρήστου Πουργουρίδη:

- “7. Πριν προχωρήσω στη διάνοιξη του δρόμου εξήτησα και πήρα τη συγκατάθεση όλων των προσώπων που γνώριζα και/ή πίστευα ότι ήσαν οι ιδιοκτήτες κτημάτων μέσα από τα οποία θα διήρχετο ο δρόμος. 15
8. Εγνώριζα και/ή μάλλον επίστευα ότι η εναγόμενη 1 ήταν συνιδιοκτήτρια μαζί με την πενθερά μου και άλλους ενός κτήματος μέσα από το οποίο θα διήρχετο ο δρόμος και δεν ζήτησα τη συγκατάθεση της γιατί ήμουν σίγουρος πως αν είχε ένσταση θα με εμπόδιζε από του να προβώ στη διάνοιξη του δρόμου. 20
9. Η εναγόμενη 1 και ο σύζυγος της εναγόμενος 2 είναι πολύ καλά γνωστοί στο χωριό και την γύρω περιοχή ότι αντιδρούν με τους πάντες για κτηματικά ζητήματα και ήμουν σίγουρος ότι θα έφερναν σφοδρή αντίρρηση αν είχαν ένσταση στη διάνοιξη του δρόμου. Καμιά ένσταση δεν έφεραν όμως ούτε κατά τη διάνοιξη του δρόμου αλλ’ ούτε και στα αμέσως επόμενα χρόνια. 30
10. Το μόνο ζήτημα που οι εναγόμενοι ήγειραν μετά τη διάνοιξη του δρόμου ήταν η καταστροφή ενός τμήματος του λαστίχου που μετέφερε νερό στο κτήμα τους και εξήτησαν όπως τους καταβληθεί σχετική αποζημίωση ή γίνει αντικατάσταση του καταστραφέντος από τη διάνοιξη του δρόμου λαστίχου. Προς τούτο η εναγόμενη 1 απέστειλε σχετική επιστολή χωρίς να αναφέρει οτιδήποτε για το δρόμο. 35
11. Επαναλαμβάνω ότι οι εναγόμενοι δεν ήγειραν καμιά απο-

λύτως ένσταση κατά τη διάνοιξη του δρόμου καθώς και τα αμέσως επόμενα χρόνια παρόλο που παρακολούθησαν την διάνοιξη του με μεγάλη προσοχή και παρόλο που η χρήση του δρόμου ήταν πολύ συχνή.”.

- 5 Στη συνέχεια ο ενόρκως δηλών ανέφερε ότι από τη διάνοιξη του δρόμου το 1986 η εφεσίβλητη στις 16/9/92 του έστειλε επιστολή και για πρώτη φορά ήγειρε θέμα δρόμου. Απάντησε στην επιστολή ισχυριζόμενος ότι άνοιξε το δρόμο με ρητή συγκατάθεση όλων των κληρονόμων εκτός της ίδιας της εφεσίβλητης, ο πεθερός όμως, της 10 οποίας ήταν παρών και δεν έφερε ένσταση. Τελειώνοντας την απαντητική επιστολή του, αφού αμφισβήτησε την ιδιοκτησία της εφεσίβλητης στο επίδικο τεμάχιο, της επέσυρε την προσοχή της στο ότι εκτός εάν εξασφάλιζε δικαστικό διάταγμα, δεν είχε δικαίωμα να αποκόψει το δρόμο. Στις 25/3/93 οι εφεσίβλητοι μετέφεραν στον 15 επίδικο δρόμο άχρηστα υλικά και τον απέκοψαν σε μια προσπάθεια να εμποδίσουν τις εφεσείουσες να τον χρησιμοποιούν. Λόγω αυτής της ενέργειας των εφεσιβλήτων, οι εφεσείουσες καταχώρισαν αγωγή στις 29/3/93 μαζί με αίτηση ζητώντας τα συντηρητικά διατάγματα που είναι σχετικά με τις παραγράφους Γ και Δ της Έκθεσης Απαι- 20 τησης.

- Ο Χρήστος Πουργουρίδης κατάθεσε ενόρκως στο Δικαστήριο και αφού υιοθέτησε το περιεχόμενο της πιο πάνω ένορκης δήλωσης του, ανέφερε ότι είναι σύζυγος της εφεσείουσας 1 και γαμπρός επί 25 θυγατρί της εφεσείουσας 2. Στη συνέχεια εξήγησε ότι το κτήμα των εφεσειουσών ήταν περίκλειστο και εξυπηρετείτο μόνο από ένα μονοπάτι που δεν ήταν ικανοποιητικό για την καλλιέργεια του κτήματος, επειδή δεν χωρούσε αυτοκίνητο ή τράκτορ να περάσει για να φτάσει μέχρι το κτήμα. Έτσι αναγκάστηκε να διανοίξει τον επίδικο δρόμο για λογαριασμό και με την εξουσιοδότηση των εφεσειουσών, 30 ώστε να δημιουργηθεί πρόσβαση σε κύριο δρόμο. Η διάνοιξη έγινε σε δύο φάσεις. Η πρώτη προς το τέλος του 1986 και η δεύτερη στις αρχές του 1987. Ο μάρτυρας ανέφερε ότι και στις δύο φάσεις ο πεθερός της εφεσείουσας 1 και πατέρας του εφεσίβλητου, ήταν παρών και παρακολούθησε τη διάνοιξη από κάποιο ύψωμα χωρίς να φέρει 35 οποιαδήποτε ένσταση.

Στις 16/9/92 η εφεσίβλητη έστειλε επιστολή στην εφεσείουσα 1 με την οποία παραπονείται για την αυθαίρετη διάνοιξη του δρόμου.

- Αντέξεταζόμενος ο μάρτυρας ανέφερε ότι ο δρόμος που άνοιξε περνά μέσα από τα τεμάχια 465/1, 935/1 και το τεμάχιο 927. Όταν 40 πήρε την απόφαση να ανοίξει το δρόμο, αναζήτησε όσους ιδιοκτή-

τες είχε πληροφορίες ότι επηρεάζονταν, πλην των εφεσιβλήτων. Ο μάρτυρας ρωτήθηκε αν εξασφάλισε τη συγκατάθεση της εφεσίβλητης και απάντησε αρνητικά και ότι δεν έκανε οποιαδήποτε ενέργεια στο Κτηματολόγιο για να διαπιστώσει τους ιδιοκτήτες του τεμαχίου 935/1.

5

Επισημαίνεται ότι η εφεσίβλητη είναι η εγγεγραμμένη ιδιοκτήτρια του κτήματος με αριθμό εγγραφής 709, τεμάχιο 935/1, έκταση 35 σκαλών στο χωριό Άγιος Δημήτριος και συνιδιοκτήτρια κατά 1/12 μερίδιο στο τεμάχιο 465/1, έκτασης 8 σκαλών, στο ίδιο χωριό.

Οι εφεσίβλητοι στην ένστασή τους αναφέρουν ότι οι εφεσείουσες χωρίς τη συγκατάθεση τους άνοιξαν τον επίδικο δρόμο, διαμέσου των πιο πάνω κτημάτων της εφεσίβλητης και προέβαλαν τον ισχυρισμό ότι ουδέποτε αποδέχθησαν να παραμείνει ο δρόμος ανοικτός και ότι πολλές φορές κάλεσαν τις εφεσείουσες να κλείσουν το δρόμο. Στη συνέχεια, ισχυρίστηκαν ότι το 1987 ειδοποίησαν τηλεφωνικά την αστυνομία Πλατρών και αργότερα επανειλημμένως ζητούσαν τηλεφωνικά από τις εφεσείουσες να πάψουν να επεμβαίνουν στο κτήμα τους. Επειδή οι εφεσείουσες δεν ανταποκρίνονταν στις εκκλήσεις τους, στις 16/9/92 η εφεσίβλητη έστειλε επιστολή στην εφεσείουσα 1 και στο σύζυγό της και τους καλούσε να πάψουν να επεμβαίνουν στο κτήμα της.

10

15

20

Από τα πιο πάνω, είναι παραδεκτό ότι οι εφεσείουσες άνοιξαν το δρόμο, χωρίς τη γραπτή ή προφορική συγκατάθεση της εφεσίβλητης. Η διαφορά μεταξύ των δύο μερών προσδιορίζεται στο ότι οι μεν εφεσείουσες ισχυρίζονται ότι από τη διάνοιξη του δρόμου από το 1986-1992, ουδέποτε ενοχλήθησαν από τους εφεσίβλητους και ως εκ τούτου θεώρησαν ότι είχαν τη συγκατάθεση ή ανοχή τους στη χρήση του δρόμου. Από την άλλη, η πλευρά των εφεσιβλήτων ισχυρίζεται ότι πολλές φορές ήγειραν το θέμα του δρόμου, όμως δεν παρουσίασαν κανένα γραπτό στοιχείο ή άλλη μαρτυρία για να υποστηρίξουν τον ισχυρισμό τους.

25

30

Προσωρινά διατάγματα εκδίδονται με βάση το άρθρο 32 του περί Δικαστηρίων Νόμου, αρ. 14/60. Οι αρχές βάσει των οποίων το Δικαστήριο αποφασίζει, ερμηνεύτηκαν σε σωρεία αποφάσεων, όταν το Δικαστήριο κρίνει πως η παροχή τέτοιας θεραπείας είναι δίκαιη και ευχερής. Οι τρεις βασικές προϋποθέσεις είναι η ύπαρξη σοβαρού ζητήματος για εκδίκαση, η ύπαρξη ορατής πιθανότητας επιτυχίας και ότι θα είναι δύσκολο ή αδύνατο να απονεμηθεί πλήρης δικαιοσύνη σε μεταγενέστερο στάδιο. Στο τελικό στάδιο το Δικαστή-

35

ριο πρέπει πρόσθετα να αποφασίσει κατά πόσο είναι δίκαιο και εύλογο να εκδώσει τέτοιο διάταγμα.

5 Σχετικά με την πρώτη προϋπόθεση, ο πρωτόδικος Δικαστής δικαιολογημένα ανέφερε στην απόφασή του τη δυσκολία να καθορίσει ποιά είναι η ακριβής βάση της αγωγής και ανέφερε ότι ο ισχυρισμός που προβάλλεται κάπως αόριστα στην Έκθεση Απαιτήσης, είναι ότι παραβιάσθηκε κάποιο αγώγιμο δικαίωμα. Εντούτοις, έκρινε ότι πα-
 10 ρά τα προβλήματα που υπήρχαν στον τρόπο σύνταξης της Έκθεσης Απαιτήσης και παρά τον χαλαρό τρόπο που διατυπώνονται τα γεγονότα ότι υπάρχουν κάποιες πιθανότητες για να τεθεί θέμα proprietary estoppel. Έκρινε από το σύνολο των στοιχείων που εί-
 15 χε ενώπιόν του και παρά τις αδυναμίες που παρατηρούνται στην Έκθεση Απαιτήσης, ότι έχει καταδειχθεί η ύπαρξη μιας συζητήσιμης τουλάχιστον υπόθεσης και βρήκε ότι εγείρεται κάποιο σοβαρό θέμα προς εκδίκαση.

20 Η δεύτερη προϋπόθεση επιβάλλει στις εφεσείουσες να δείξουν ότι έχουν πιθανότητα επιτυχίας. Όπως έχει αποφασισθεί στην υπόθεση *Odysseos v. Pieris Estates and Others* (1982) 1 C.L.R. 557, η έννοια της πιθανότητας περικλείει κάτι περισσότερο από απλή δυνα-
 25 νατότητα, αλλά και κάτι πολύ λιγότερο από το ισοζύγιο των πιθανοτήτων που είναι το μέτρο απόδειξης στις αστικές υποθέσεις. Σύμφωνα με την *Odysseos* (πιο πάνω), στη σελίδα 569 η πιθανότητα στα πλαίσια της επιφύλαξης του άρθρου 32(1) του Νόμου 14/60, απαιτεί
 30 από τις εφεσείουσες να δείξουν ορατό ενδεχόμενο επιτυχίας.

25 Από τη μαρτυρία που είχε ενώπιόν του ο πρωτόδικος Δικαστής, ήταν παραδεκτό ότι οι εφεσείουσες ουδέποτε ζήτησαν τη γραπτή ή προφορική συγκατάθεση της εφεσίβλητης προτού εισέλθουν στο κτήμα της για να ανοίξουν το δρόμο. Ο ίδιος ήταν σίγουρος ότι αν
 30 είχε ένσταση θα τον σταματούσε. Όμως, κατά τον ισχυρισμό του, τελικά δεν υπήρξε ένσταση. Υπάρχει βεβαίως αμφισβήτηση από την άλλη πλευρά στο ότι δεν υπήρξε ένσταση. Είναι έκδηλο ότι οι εφε-
 35 σίβλητοι θεωρούν την πιο πάνω πράξη των εφεσειουσών σαν παράνομη επέμβαση στις περιουσίες τους και ισχυρίζονται ότι δεν δημιου-
 40 ργείται κανένα δικαίωμα προς όφελος των εφεσειουσών, ανεξάρτητα από το εάν αντέδρασαν ή όχι. Ο συνήγορος των εφεσειουσών, όμως, υποστήριξε ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου και ενώπιον του Εφετείου, ότι η έλλειψη οποιασδήποτε αντίδρασης από
 45 πλευράς εφεσίβλητης, ισοδυναμεί με σιωπηρή συγκατάθεση εκ μέρους της που είχε σαν αποτέλεσμα τη δημιουργία κάποιων δικαιωμάτων προς όφελος των εφεσειουσών. Η εισήγηση δεν είναι ότι απέκτησαν δικαιώματα δυνάμει του Νόμου, αλλά ότι ενδεχομένως

απέκτησαν δικαιώματα δυνάμει των Κανόνων της επιείκειας. Ο συνήγορος των εφεσειουσών συνέχισε και είπε ότι πρέπει να ληφθούν υπόψη δυνάμει του δικαίου της επιείκειας οι προεκτάσεις από την ισχυριζόμενη κατοχή των εφεσειουσών έναντι των δικαιωμάτων της εγγεγραμμένης ιδιοκτήτριας όπως ακριβώς έγινε και στην υπόθεση *Odysseos*. 5

Ο πρωτόδικος Δικαστής ανέφερε ότι δεν έχει ικανοποιηθεί έστω και στο χαμηλό επίπεδο που αρμόζει στη διαδικασία για εκδίκαση συντηρητικού διατάγματος ότι οι εφεσείουσες έχουν οτιδήποτε παραπάνω από κάποιες απλές δυνατότητες να αποδείξουν ότι απέκτησαν νόμιμα δικαιώματα έναντι της εφεισίβλητης που ήταν η εγγεγραμμένη ιδιοκτήτρια ενός τεμαχίου και συνιδιοκτήτρια στο άλλο. Επίσης, απέρριψε την εισήγηση των εφεσειουσών ότι στην υπό κρίση υπόθεση εφαρμόζεται η αρχή της υπόθεσης *Odysseos*. Είπε, ότι στην υπόθεση εκείνη ο κάτοχος εισήλθε νόμιμα στην περιουσία δυνάμει συμβολαίου που είχε αργότερα ακυρωθεί, ενώ στην υπό κρίση υπόθεση δεν φαίνεται να υπάρχει νόμιμη είσοδος. 10 15

Με βάση τη μαρτυρία που είχε ενώπιόν του ο πρωτόδικος Δικαστής, κατέληξε ότι αν οι εφεσείουσες υπερηδήςουν τις αδυναμίες στον τρόπο σύνταξης της Έκθεσης Αιτιάτησής τους, έχουν κάτι περισσότερο από δυνατότητες επιτυχίας να εξασφαλίσουν αποζημιώσεις. Δεν είχε όμως ικανοποιηθεί ότι οι εφεσείουσες είχαν πέραν από απλές δυνατότητες να εξασφαλίσουν τα δύο διατάγματα που ζητούν και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι οι εφεσείουσες απέτυχαν να αποδείξουν ορατό ενδεχόμενο επιτυχίας. 20 25

Ο συνήγορος των εφεσειουσών εισηγήθηκε ότι στην προκειμένη περίπτωση έχουν εφαρμογή οι κανόνες της επιείκειας και ιδιαίτερα έχει εφαρμογή το proprietary estoppel, καθότι ο αντιπρόσωπος των εφεσειουσών πίστευε, αν και λανθασμένα, ότι ο δρόμος περνούσε από τα κτήματα που ήταν συνιδιόκτητα με τις εφεσείουσες και ότι δεν γνώριζε σε κανένα στάδιο ότι ο δρόμος περνούσε από κτήμα που ανήκε αποκλειστικά στους εφεισίβλητους. Περαιτέρω, εισηγήθηκε ότι έχουν εφαρμογή οι κανόνες επιείκειας, επειδή η εφεισίβλητη δεν ήγγειρε το θέμα του δρόμου, παρά μόνο το 1992 και ότι δεν πήρε οποιαδήποτε μέτρα για να αποκαταστήσει τα δικαιώματα επί της περιουσίας της, αφήνοντας τις εφεσείουσες με την εντύπωση ότι δεν είχε ένσταση για την κατασκευή του δρόμου. 30 35

Δεν συμφωνούμε με την εισήγηση του συνηγόρου των εφεσειουσών. Τα γεγονότα της παρούσας έφεσης διαφέρουν από τα γεγονότα της υπόθεσης *Odysseos* (πιο πάνω) καθώς και από τα γεγονότα 40

της υπόθεσης *Georghios Hadjiyiannis v. The Attorney- General of the Republic* (1970) 1 C.L.R. 32, όπου το Εφετείο έκρινε ότι είχε εφαρμογή το promissory estoppel. Και στις δύο εκείνες αποφάσεις, οι εφεσειόντες εισήλθαν στην ακίνητη περιουσία, δυνάμει συμβολαίου, ενώ στην προκειμένη περίπτωση οι εφεσειόντες εισήλθαν παράνομα στο κτήμα των εφεσιβλήτων. Συνεπώς, δεν έχουν εφαρμογή οι κανόνες της επιείκειας.

5
10 Στην υπόθεση *Aspasia Millington-Ward v. Chloi Roubina* (1970) 1 C.L.R. 88, στη σελίδα 103 λέχθηκε ότι δεν έχουν εφαρμογή το Κοινοδικαίο και οι κανόνες επιείκειας όσον αφορά την ακίνητη περιουσία. Στην υπόθεση εκείνη, το Εφετείο, μεταξύ άλλων, ανέλυσε το άρθρο 4 του Κεφ. 224, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 3 του Νόμου 8/53 και μεταγενέστερα με το Νόμο 3/60 και στη σελίδα 103 ανέφερε τα εξής:

15 “We have no doubt whatsoever in our mind that the only intention of the legislature in enacting the present section 4 of Cap. 224 was to exclude expressly the provisions of the common law and the doctrines of equity as far as immovable property was concerned.”.

Σε μετάφραση:

20 “Δεν έχουμε καμιά αμφιβολία ότι ο μόνος σκοπός του Νομοθέτη στη θέσπιση του άρθρου 4 του Κεφ. 224 ήταν να εξαιρέσει ρητώς τις πρόνοιες του κοινοδικαίου και τους κανόνες της επιείκειας όσον αφορούσε την ακίνητη περιουσία.”.

25 Περαιτέρω, δεν μπορούμε να δεχθούμε τον ισχυρισμό ότι ο αντιπρόσωπος των εφεσειουσών πίστευε λανθασμένα ότι ο δρόμος περνούσε από κτήμα που ήταν συνιδιόκτητο, καθότι δεν κατέβαλε καμιά λογική προσπάθεια για να πληροφορηθεί τους ιδιοκτήτες του κτήματος. Δηλαδή, δεν έκανε έρευνα στο Κτηματολόγιο ούτε και ρώτησε τον Κοινοτάρχη της κοινότητας.

30 Για όλους τους πιο πάνω λόγους, η έφεση απορρίπτεται με έξοδα εις βάρος των εφεσειουσών.

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.