

17 Δεκεμβρίου, 1996

[ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, ΝΙΚΟΛΑΟΥ, Δ/στές]

ΓΙΑΝΝΗΣ ΠΑΝΑΓΗ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Εφεσεσίοντες,

v.

ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ ΛΑΖΑΡΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

Εφεσιβλήτων.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 8855)

Ακίνητη ιδιοκτησία — Δικαιώματα νερού — Αποξήρανση πηγής — Δεν υπάρχει νομοθετική πρόνοια για μεταβίβαση δουλείας από μια πηγή άντλησης νερού σε άλλη όταν η πρώτη αποξηραίνεται, ούτε υπάρχει τέτοια δυνατότητα βάσει του νόμου.

5

Ευρήματα Δικαστηρίου — Διαμόρφωση κρίσης από το Δικαστήριο περί προσβολής δικαιωμάτων χωρίς προηγουμένως να καταλήξει σε συμπεράσματα ως προς τη φύση, το περιεχόμενο, τα όρια και ερείσματα τους, συνιστά σφάλμα.

10

Ακίνητη ιδιοκτησία — Χρησικτησία — Διεκδίκηση δικαιωμάτων επί ακινήτου κατ' επίκληση χρησικτησίας, είναι ασυμβίβαστη με τον ισχυρισμό περί άσκησης του δικαιώματος δυνάμει συμφωνίας.

15

Οι εφεσίβλητοι 1, 2 και 3 ήσαν οι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες του τεμ. 497 στην τοποθεσία Μαύρος του χωριού Παναγιά Φ/Σ ΧΧΧVI/58 Πάφος με τα χαρακτηριστικά "24 ώρες νερό κάθε εβδομάδα όπως φαίνεται στη λίστα διανομής Αρ. 2 του Κτηματολογίου Πάφου μαζί με την ανάλογον χρήση του αυλακιού και της δεξαμενής".

20

Η εφεσεύουσα 3 ήταν η εγγεγραμμένη ιδιοκτήτρια των χωραφιών τεμ. 493 και 498 του ιδίου κτηματολογικού φύλλου και σχεδίου ο δε εφεσείων 1 ο πατέρας της και προηγούμενος ιδιοκτήτης.

25

Το νερό που τροφοδοτούσε το αυλάκι και τη δεξαμενή τεμ. 497 προερχόταν από τα ακίνητα της εφεσεύουσας 3 αλλά από το 1949 όταν ακόμα ήταν ιδιοκτησία του πατέρα της, έγινε μεταξύ μερικών από τους

εφεσίβλητους και εκείνου, συμφωνία συγκέντρωσης του νερού από άλλα σημεία των χωραφιών και με ξεχωριστές διευθετήσεις. Η δεξαμενή τεμ. 497 περιέπεσε σε αχρησία και το νερό που την τροφοδοτούσε στέφειψε.

5

Κατά το 1984, η εφeseίουσα 3, σε συνεργασία με τον προηγούμενο ιδιοκτήτη πατέρα της εφeseίουσα 1 έκαμαν χωματοουργικά έργα στα κτήματά της τα οποία διεκπεραίωσε ο εφeseίων 2 επ' αμοιβή και ανακατασκευή δικής τους δεξαμενής με αποτέλεσμα να επηρεαστεί δυσμενώς η ροή νερού προς το σημείο συγκέντρωσης και διάθεσής του στους εφεσίβλητους.

10

Σαν αποτέλεσμα, οι εφεσίβλητοι καταχώρισαν αγωγή εναντίον των εφeseίωντων για οχληρία και παράνομη επέμβαση. Ισχυρίστηκαν "ότι ήσαν οι νόμιμοι ιδιοκτήτες, κάτοχοι δικαιούχοι και/ή διαχειριστές και/ή άλλως του τεμ. 497 και ότι τα δικαιώματά τους κφισταντο δυνάμει εγγραφής και αποκτήθηκαν δυνάμει συμφωνιών και/ή αδείας και/ή μακροχρονίου ασκήσεως και/ή άλλως πως".

15

Το πρωτόδικο Δικαστήριο εξέδωσε απόφαση υπέρ των εφεσίβλητων δηλαδή προστακτικό διάταγμα επαναφοράς των πραγμάτων στην προτέρα τους κατάσταση και άλλο απαγορευτικό ώστε να μη επαναληφθεί επέμβαση ή οχληρία στο μέλλον. Πρόσθετη αξίωση για αποζημιώσεις απορρίφθηκε. Το Δικαστήριο θεώρησε ότι οι εφεσίβλητοι είχαν "νόμιμα δικαιώματα" στο νερό, ότι οι εφeseίοντες προέβησαν σε παράνομη επέμβαση στην πηγή των εφεσίβλητων και ότι ως αποτέλεσμα μειώθηκε η ποσότητα νερού.

20

25

Οι εφeseίοντες εφeseίβαλαν την απόφαση. Εισηγήθηκαν ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο εσφαλμένα κατέληξε σε διαμόρφωση κρίσης ότι τα δικαιώματα των εφεσίβλητων προσβλήθηκαν, χωρίς να προβεί προηγουμένως σε ευρήματα ως προς τη φύση, το περιεχόμενο, τα όρια και το έρεισμα των δικαιωμάτων αυτών.

30

Αποφασίστηκε ότι:

35

(1) Οι εφεσίβλητοι 4 μέχρι 7, δεν ήσαν εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες του τεμ. 497 του Φ/Σ XXXVI/58 και συνεπώς δεν μπορούσαν να έχουν δικαιώματα υπό αυτή την ιδιότητα.

40

(2) Το πρωτόδικο Δικαστήριο αναφέρθηκε σε "νόμιμα δικαιώματα" των εφεσίβλητων χωρίς να προσδιορίσει τη φύση τους.

(3) Τα υπόγεια νερά ανήκουν στο κράτος. Το δικαίωμα του ιδιώτη

περιορίζεται με αναφορά σε συγκεκριμένο γεωγραφικό σημείο πρόσβασης στο νερό.

5 (4) Εφόσον η πηγή που τροφοδοτούσε το αυλάκι και τη δεξαμενή είχε στερέψει το εγγεγραμμένο δικαίωμα σε σχέση με το τεμ. 497 έπαυσε να έχει πρακτική σημασία διότι καμιά νομοθετική πρόνοια προβλέπει τη μεταφορά ή μεταβίβαση δουλείας από μια πηγή άντλησης νερού σε άλλη, όταν η πρώτη αποξηραίνεται, ούτε υπάρχει τέτοια δυνατότητα βάσει του νόμου.

10 (5) Η ύπαρξη συμφωνίας παραχώρησης δικαιώματος λήψεως νερού είναι ασυμβίβαστη με τον ισχυρισμό πρόσκτησης δικαιώματος δυνάμει μακροχρόνιας άσκησης.

15 *Η έφεση έγινε δεκτή με έξοδα πρωτοδικώς και κατ' έφεση.*

Αναφερόμενες υποθέσεις:

20 *Αριστοδήμου ν. Δημοκρατίας, Υπόθ. Αρ. 184/92, ημερ. 15.7.92,*

Παφίτης κ.ά. ν. Κακουρή κ.ά. (1992) 1 Α.Α.Δ. 1154,

Iordanou v. Anyftos, 24 C.L.R. 97,

25 *Παπαγεωργίου ν. Λοιή Κλάππα (Investment Services Ltd), Π.Ε. 7367, ημερ. 14.1.90,*

Βραχίμη ν. Κουλουμπρή (1992) 1 Α.Α.Δ. 836,

30 *Burrows v. Lang [1901] 2 Ch. 502,*

Valana v. Elia (1983) 1 C.L.R. 730.

35 **Έφεση.**

40 Έφεση από τους εναγόμενους κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου (Κορφιώτης, Α.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 24 Νοεμβρίου, 1992) (Αρ. Αγωγής 1422/84) με την οποία εκδόθηκε διάταγμα το οποίο διέτασσε τους εναγόμενους όπως επαναφέρουν τα πράγματα στην προτέρα κατάσταση και όπως ενεργήσουν προς το σκοπό διοχέτευσης και συγκέντρωσης του νερού στην υφιστάμενη δεξαμενή και αυλάκια των εναγόντων καθώς και απαγορευτικό διάταγμα διατάσσουν τους εναγόμενους, όπως παύσουν να επεμ-

βαίνουν και να ασκούν καθ' οιονδήποτε τρόπο οχληρία και ενεργούν παράνομα εις βάρος της περιουσίας και των δικαιωμάτων του ενάγοντα.

Χρ. Γεωργιάδης, για τους Εφεσείοντες.

5

Α. Κακογιάννης, για τους Εφεσίβλητους.

Cur. adv. vult.

10

ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, Δ.: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Νικολάου, Δ.

ΝΙΚΟΛΑΟΥ, Δ.: Η κατανόηση των εδώ επίδικων θεμάτων προϋποθέτει μια έστω γενική γνωριμία με το τοπίο όπου εκτυλίχθηκαν τα όσα, με την πάροδο του χρόνου, συνέβαλαν στη διαμόρφωση της κατάστασης από την οποία προέκυψε η αντιδικία. Ορισμένα από τα στοιχεία που ενδιαφέρουν είναι σαφή και αδιαμφισβήτητα. Ωστόσο, μερικά άλλα παρέμειναν εν πολλοίς βυθισμένα στην αχλύ του χρόνου και σε σχέση με αυτά προέκυψε διαφωνία.

20

Στην τοποθεσία "Μαύρος" ή "Τσολάκκηδες" του χωριού Παναγιά συσσωρεύεται υπογείως νερό ένεκα της σύστασης και μορφολογίας του εδάφους. Σε ό,τι αφορά τη σύσταση, ας σημειωθεί ότι στο άνω μέρος υπάρχει διαπερατό στρώμα, μικρού σχετικά αλλά ποικίλου βάθους, ενώ αμέσως πιο κάτω υπάρχει αδιαπέραστο στρώμα. Σε ό,τι αφορά τη μορφολογία, το έδαφος έχει κλίση κατωφερική γενικά προς δυσμάς. Καθώς συνάγεται, η ίδια εδαφολογική κατάσταση επικρατεί και ανατολικότερα από όπου προφανώς προέρχεται το νερό. Το οποίο ρέει προς δυσμάς, αναβλύζοντας στην επιφάνεια σε ορισμένα σημεία όπου το άνω στρώμα υποχωρεί είτε λόγω επιμέρους ιδιομορφίας είτε λόγω ανθρωποποίητης τομής. Δημιουργούνται έτσι κατά τόπους πηγές τύπου επαφής.

25

30

Στην εικόνα που εδώ ενδιαφέρει, τα τεμάχια 493 και 498 του Φ/Σ XXXVI/58 είναι συνορεύοντα και βρίσκονται το ένα, ήτοι, το 498 δυτικότερα του άλλου. Ανήκουν και τα δυο στην 3η εφεσεύουσα ενώ παλαιότερα ανήκαν στον πατέρα της, τον 1ο εφεσεύοντα. Στο βόρειο μέρος του κοινού συνόρου υπήρχε πηγή από την οποία έρεε νερό σε παρακείμενη δεξαμενή εντός του τεμαχίου 498. Με τη σειρά του, το τεμάχιο 498 συνορεύει στα δυτικά με το τεμάχιο 500, νότια του οποίου είναι το τεμάχιο 480. Το κοινό σύνορο των δυο τελευταίων διακόπτεται σε ένα μέρος από την παρεμβολή του τεμαχίου 497 το οποίο επί του εδάφους εμφανίζεται τώρα ως παλαιά

35

40

πετροόκιστη, αχρησιμοποίητη δεξαμενή. Όμως, κτηματολογικά το τεμάχιο 497 περιγράφεται στο πιστοποιητικό εγγραφής, ημερομηνίας 10 Φεβρουαρίου 1981, ως ακίνητο με τα εξής χαρακτηριστικά ήτοι:

- 5 “24 ώρες νερό κάθε εβδομάδα όπως φαίνεται στη λίστα διανομής Αρ. 2 του Κτηματολογίου Πάφου μαζί με την ανάλογον χρήση του αυλακιού και της δεξαμενής.”
- 10 Ας σημειωθεί ότι στο τεμάχιο αυτό δεν υπήρχε πηγή. Η δεξαμενή προμηθευόταν το νερό μέσω αυλακιού από παρακείμενη πηγή η οποία βρισκόταν στο κοινό σύνορο των τεμαχίων 498 και 500.
- 15 Αυτή ήταν η κατάσταση επί του εδάφους έως το 1949. Ο ιδιοκτήτης των τεμαχίων 493 και 498 έπαιρνε νερό από τη δική του πηγή στο σύνορο των δυο αυτών τεμαχίων. Παράλληλα, οι ιδιοκτήτες του τεμαχίου 497 έπαιρναν νερό από τη δική τους πηγή η οποία όμως, καθώς συνάγεται, δεν απέδιδε την ποσότητα νερού είτε που αναμενόταν σε σύγκριση με ό,τι παλαιότερα, είτε που επαρκούσε.
- 20 Κατά το 1949 σημειώθηκε μεταβολή. Για τις περιστάσεις υπήρξαν ορισμένες νύξεις. Αλλά δεν φωτίστηκαν από τη μαρτυρία σε βαθμό που να επιτρέπει βάσιμες διαπιστώσεις ως προς τα αίτια, τη διαπλοκή συμφερόντων και το νομικό καθεστώς στο πλαίσιο του οποίου κινήθηκαν τα μέρη. Έγινε λόγος για ενέργειες Αρδευτικού
- 25 Συνδέσμου στον οποίο εμφανίστηκαν να συμμετείχαν οι τότε ιδιοκτήτες του τεμαχίου 497 και ο τότε ιδιοκτήτης των τεμαχίων 493 και 498 όπως και για ανάμειξη του αρμόδιου Κυβερνητικού Τμήματος το οποίο μάλιστα, σύμφωνα με ορισμένες ενδείξεις, διαδραμάτισε σημαίνοντα ρόλο. Φαίνεται ότι εν τέλει έγινε από όλους δεκτή μια διευθέτηση η οποία διαλάμβανε την αύξηση της διαθέσιμης ποσότητας νερού κυρίως προς όφελος των ιδιοκτητών του τεμαχίου 497. Αυτή η εξέλιξη ενσωματώθηκε σε γραπτή συμφωνία ημερομηνίας 21 Ιουλίου 1949 μεταξύ αφενός δέκα ατόμων τα οποία,
- 30 καθώς αφήνεται να εννοηθεί, ήταν συνιδιοκτήτες του τεμαχίου 497 και, αφετέρου, του ιδιοκτήτη των τεμαχίων 493 και 498. Δυνάμει αυτής της συμφωνίας, ο δεύτερος συμβαλλόμενος παρέσχε στους πρώτους συμβαλλομένους άδεια να εισέλθουν στα κτήματά του και να εκτελέσουν έργα με προοπτική τη συγκέντρωση και τη διοχέτευση νερού σε νέα δεξαμενή τους η οποία θα κατασκευαζόταν σε τε-
- 40 μάχιο που βρισκόταν νοτιοδυτικά της υφιστάμενης δεξαμενής, τεμάχιο 497.

Τα έργα έγιναν. Και συνίσταντο στα εξής. Σε μέρος εντός του

τεμαχίου 498, δυτικά της πηγής και της δεξαμενής που βρίσκονταν σε αυτό, διανοίχθηκαν λαγούμια τα οποία ξεκινούσαν από σημείο παρά την πηγή σε εκείνο το τεμάχιο και κατέληγαν σε άλλο σημείο υπόγειας συγκέντρωσης ύδατος. Το σημείο συγκέντρωσης ήταν το λεγόμενο “κυρίζι” ή κλειδί από όπου το νερό διοχετευόταν με σωλήνα νοτιοδυτικά προς την κατεύθυνση της πηγής των εφεσιβλήτων η οποία μέχρι τότε τροφοδοτούσε τη δεξαμενή του τεμαχίου 497 και, συνεχίζοντας η σωλήνα, κατέληγε στη νέα κτισθείσα δεξαμενή σε άλλο τεμάχιο νοτιοδυτικότερα. Ως αποτέλεσμα αυτής της νέας διευθέτησης, η δεξαμενή του τεμαχίου 497 περιέπεσε σε αχρησία ενώ η πηγή που την τροφοδοτούσε φαίνεται να στέρεψε.

Τα πράγματα παρέμειναν έτσι μέχρι το 1984 οπότε η νέα ιδιοκτήτρια των τεμαχίων 493 και 498 - η 3η εφεσείουσα - ενεργούσα από κοινού με τον πρώην ιδιοκτήτη πατέρα της - 1ο εφεσείοντα - προέβησαν, με αφορμή την ανακατασκευή της δεξαμενής της, σε χωματουργικά έργα - παρέλκει η αναφορά σε λεπτομέρειες - τα οποία διεκπεραίωσε επ’ αμοιβή ο 2ος εφεσείων και τα οποία επηρέασαν δυσμενώς τη ροή νερού προς το “κυρίζι”. Με συνακόλουθη βέβαια μείωση στην ποσότητα νερού που λάμβαναν τα πρόσωπα τα οποία, κατ’ αυτό τον χρόνο, ασκούσαν ότι θεωρούσαν ως δικαιώματα τα οποία με τον ένα ή τον άλλο τρόπο αρύονταν από τους προηγούμενους ιδιοκτήτες του τεμαχίου 497.

Αυτά τα πρόσωπα - οι εφεσιβλήτοι - κίνησαν εναντίον των εφεσειόντων, που προέβησαν στην εκτέλεση των εν λόγω έργων, αγωγή για οχληρία και παράνομη επέμβαση. Διατείνονταν ότι ήταν “νόμιμοι ιδιοκτήτες, κάτοχοι, δικαιούχοι και/ή διαχειριστές και/ή άλλως του τεμαχίου 497” και ότι τα δικαιώματά τους “υφίστανται δυνάμει εγγραφής και απεκτήθησαν δυνάμει συμφωνιών και/ή αδείας και/ή μακροχρονίου ασκήσεως και/ή άλλως”. Πέτυχαν. Με αποτέλεσμα την έκδοση διαταγμάτων, το ένα προστακτικό για επαναφορά των πραγμάτων στην προτέραν τους κατάσταση και το άλλο απαγορευτικό ώστε να μην επαναληφθεί επέμβαση ή οχληρία στο μέλλον. Πρόσθετη αξίωση για αποζημιώσεις απορρίφθηκε επειδή, καθώς ανέφερε το πρωτόδικο δικαστήριο, δεν αποδείχθηκε συγκεκριμένη ζημιά. Το πρωτόδικο δικαστήριο θεώρησε πως οι εφεσιβλήτοι απέδειξαν (α) ότι είχαν “νόμιμα δικαιώματα” στο νερό· ότι οι εφεσειόντες προέβησαν σε παράνομη επέμβαση στην πηγή των εφεσιβλήτων και (γ) ότι ως αποτέλεσμα μειώθηκε η ποσότητα του νερού.

Με την παρούσα έφεση προσβάλλονται διάφορες πτυχές της απόφασης. Δεν είναι όμως ανάγκη να μας απασχολήσει παρά μό-

νο μια από αυτές, ήτοι, εκείνη στην οποία αναφέρεται ο πρώτος λόγος έφεσης. Έχει ως εξής:

5 “Ενώ το Δικαστήριο δεν κατέληξε σε συμπέρασμα ποια η φύση, το περιεχόμενο, τα όρια και το έρεισμα των δικαιωμάτων των εναγόντων, εσφαλμένα προχώρησε στη διαμόρφωση κρίσης ότι τα δικαιώματα αυτά προσβλήθηκαν.”

10 Η πρωτόδικη κατάληξη ότι οι εφεσίβλητοι είχαν νόμιμα δικαιώματα στο νερό είχε ως έρεισμα τη μαρτυρία του κτηματολογικού λειτουργού κ. Ε. Ανδρέου τον οποίο εκείνοι είχαν καλέσει. Το δικαστήριο αποδέχθηκε τη μαρτυρία περιγράφοντας την ως “ορθή, αληθινή και αντικειμενική”. Συνέχισε δε λέγοντας τα εξής:

15 “Από τη μαρτυρία του φαίνεται ότι όλοι οι Ενάγοντες είχαν και έχουν νόμιμα δικαιώματα νερού επί της πηγής γνωστής ως ‘Τσολάκκηδες’ στη τοποθεσία Μαύρος του χωριού Παναγιά Φ/Σχ. XXXVI/58 η οποία ευρίσκεται στο τεμάχιο 497.”

20 Τί ήταν όμως που κατέθεσε σχετικά ο εν λόγω μάρτυρας; Ήταν απλώς το κτηματολογικό ιστορικό του τεμαχίου 497. Από το οποίο προέκυπτε ότι μόνο οι εφεσίβλητοι 1, 2 και 3 ήταν εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες χωρίς όμως να εξαντλούν το σύνολο των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας σε αυτό. Οι άλλοι τέσσερις εφεσίβλητοι δεν ήταν εγγε-

25 γραμμένοι. Εξ άλλου, το πρωτόδικο δικαστήριο αναφέρθηκε στη μαρτυρία του κ. Γ. Πογιατζή, πατέρα της 1ης εφεσίβλητης, ο οποίος κατέθεσε ότι οι εφεσίβλητοι 5 και 7 αγύονταν δικαιώματα από τον Γιακουμή Κωνσταντίνου, έναν από τους συμβαλλομένους στο έγγραφο ημερομηνίας 21 Ιουλίου 1949. Το πρωτόδικο δικαστήριο

30 επίσης μνημόνευσε σχετικά τη μαρτυρία του εφεσίβλητου αρ. 4 σύμφωνα με την οποία “έχει χωράφι στους Τσολάκκηδες που βρήκε από τη μητέρα του Παναγιώτα Θεοχάρη Κυπριανού” όποια και αν ήταν εκείνη.

35 Δεν ήταν λοιπόν όλοι οι εφεσίβλητοι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες του τεμαχίου 497 έτσι ώστε να μπορούν με αυτή την ιδιότητα να διεκδικήσουν δικαιώματα. Το δικαστήριο αναφέρθηκε βέβαια γενικά σε “νόμιμα δικαιώματα” χωρίς να προσδιορίσει τη φύση τους. Τα τοποθέτησε όμως επί της μαρτυρίας του κτηματολογικού λει-

40 τουργού. Φαίνεται λοιπόν να εννοούσε δικαιώματα ιδιοκτησίας επί του τεμαχίου 497. Τα οποία είχαν, καθώς επισημάναμε, μόνο οι τρεις από τους επτά. Πάντως, ακόμα και για εκείνους τους τρεις, εγειρόταν προς εξέταση το κατά πόσο η διευθέτηση που έγινε κατά το 1949 εξέφραζε τα ίδια τα δικαιώματα τα οποία τους παρείχε η

ιδιοκτησία τους, με μόνη διαφορά ένα νέο τρόπο πρόσβασης στο αντικείμενο, ήτοι, στο νερό ή κατά πόσο προσέδιδε νέα δικαιώματα προς αντικατάσταση των κρισταμένων δυνάμει της εγγραφής. Το πρωτόδικο δικαστήριο δεν κατηύθυνε την προσοχή του σε αυτή τη διάσταση. Αλλά και να το έπραττε δεν θα μπορούσε να καταλήξει ότι υπήρχε ταυτοσημία μεταξύ του εγγεγραμμένου δικαιώματος και της νέας διευθέτησης που έγινε το 1949. Ο συνήγορος των εφεσβλήτων εισηγήθηκε - και το τόνισε αυτό ιδιαίτερα - ότι το εγγεγραμμένο δικαίωμα αφορούσε στη λήψη νερού από την ευρύτερη περιοχή "Μαύρος" ή "Τσολάκηδες" την οποία χαρακτήρισε στο σύνολό της ως την πηγή στην οποία αναφερόταν το εγγεγραμμένο δικαίωμα στο τεμάχιο 497 και ότι στο ίδιο δικαίωμα αφορούσε και η νέα διευθέτηση με αποτέλεσμα να επρόκειτο για ουσιαστικά το ίδιο δικαίωμα και στις δυο περιπτώσεις.

Δεν μπορούμε να συμφωνήσουμε. Το νερό που βρισκόταν στο υδροφόρο στρώμα της περιοχής δεν ανήκε σε κανένα ιδιώτη. Υπόγεια νερά ανήκουν στο κράτος: βλ. Άρθρο 23.1 του Συντάγματος και την *Αριστοδήμου ν. Δημοκρατίας* υπόθ. 184/92, ημερομηνίας 15 Ιουλίου 1992, στην οποία ο Στυλιανίδης, Δ. πρόεβη σε επισκόπηση της νομολογίας. Το όποιο δικαίωμα του ιδιώτη περιορίζεται με αναφορά σε συγκεκριμένο γεωγραφικό σημείο πρόσβασης στο νερό. Στην προκείμενη περίπτωση η απεικόνιση του δικαιώματος σε τεμάχιο γεωγραφικά προσδιορισμένο - το τεμάχιο 497 - εξυπηρετούσε αυτή ακριβώς την αναγκαιότητα, παρόλον που για πληρότητα θα έπρεπε να γινόταν σε αυτό αναφορά όχι μόνο στη δεξαμενή και στο αυλάκι αλλά και στην συγκεκριμένη πηγή η οποία τροφοδοτούσε την δεξαμενή μέσω του αυλακιού και η οποία, καθώς γνωρίζουμε, βρισκόταν στο κοινό σύνορο των τεμαχίων 498 και 500.

Είναι νομίζουμε πρόδηλο ότι το εγγεγραμμένο δικαίωμα έπαυσε από το 1949 να έχει πρακτική σημασία εφόσον δεν απέδιδε πια νερό. Το νερό έκτοτε προερχόταν από άλλη διευθέτηση οι περιστάσεις έλευσης της οποίας, καθώς παρατηρήσαμε, δεν φωτίστηκαν πλήρως. Η άποψή μας αναφορικά με αυτό το θέμα ενισχύεται από την υπόθεση *Παφίτης κ.α. ν. Κουκουρή κ.α.* (1992) 1 Α.Α.Δ. 1154 στην οποία λέχθηκε ότι:

"..... καμιά νομοθετική πρόνοια δεν προβλέπει την μεταφορά ή μεταβίβαση δουλείας από μια πηγή άντλησης νερού σε άλλη όταν η πρώτη αποξηραίνεται. ούτε υπάρχει τέτοια δυνατότητα βάσει του νόμου."

Το δικαστήριο προχωρώντας ανέφερε και κάτι άλλο αναφορικά με την προέλευση και τη φύση των διεκδικούμενων δικαιωμάτων. Το οποίο βρίσκεται σε κάποια διάσταση από την ήδη διατυπωθείσα πρωτόδικη κατάληξη ότι οι εφεσίβλητοι είχαν δικαιώματα στη βάση της μαρτυρίας του κ. Ε. Ανδρέου η οποία αναφερόταν στην ιδιοκτησία του τεμαχίου 497. Ανέφερε εν συνεχεία, λοιπόν, ότι υπήρχε στην περιοχή Αρδευτικός Σύνδεσμος ο οποίος “έχει δικαιώματα στο κτήμα των εναγομένων”, ήτοι, των εφεσειόντων. Και κατέληξε ότι “η φυσική ροή νερού ανήκει στα μέλη του Αρδευτικού Συνδέσμου”. Σημειώνουμε κατ’ αρχήν μια ασάφεια. Δεδομένης της πρώτης δήλωσης ότι δικαιώματα έχει ο Αρδευτικός Σύνδεσμος, εννοούσε μήπως το πρωτόδικο δικαστήριο με τη δεύτερη δήλωση ότι τα μέλη του Συνδέσμου είχαν δικαιώματα με αυτή τους την ιδιότητα, ήτοι, ως μέλη έτσι ώστε τα δικαιώματα να τα είχε πράγματι ο Αρδευτικός Σύνδεσμος; Ή μήπως εννοούσε με τη δεύτερη δήλωση ότι τα δικαιώματα τα είχαν τα ίδια τα μέλη προσωπικώς το καθένα, μόνο που, καθώς συνέβαινε, ανήκαν όλοι τους στον Αρδευτικό Σύνδεσμο; Οπότε θα προέκυπτε αντινομία με αναφορά προς την πρώτη δήλωση. Δεν παρίσταται ανάγκη να εκφέρουμε άποψη ενόψει των όσων έχουμε να προσθέσουμε. Το ένα είναι ότι τα περί Αρδευτικού Συνδέσμου το δικαστήριο τα πήρε, καθώς φαίνεται, από τη μαρτυρία του Επαρχιακού Επόπτη κ. Ε. Σιμιλλίδη τον οποίο κάλεσαν οι εφεσίβλητοι όταν δεν υπήρχε στις γραπτές προτάσεις το αναγκαίο έρεισμα. Έτσι το δικαστήριο, με την υπό συζήτηση κατάληξή του, εξέβη τα όρια των επιδίκων θεμάτων. Όπως παρατήρησε το Εφετείο στην *Jordanou v. Anyftos* 24 C.L.R. 97 στη σελ. 106:

“A Court of law has to confine itself to the issues as appearing at the close of the pleadings or properly added to at the date of the hearing and not take up at the trial other issues which the evidence of a particular witness might suggest.”

Βλ. επίσης τις *Παλαγεωργίου ν. Λούη Κλάππα (Investments Services Ltd)* Πολ. Έφ. 7367, ημερομηνίας 14 Ιανουαρίου 1990 και *Βραχίμη ν. Κουλουμπρή* (1992) 1 Α.Α.Δ. 836. Το άλλο είναι ότι τα όσα σχετικά κατέθεσε ο εν λόγω μάρτυρας φαίνεται να ήταν εξ ακοής. Τέλος, καθώς εν πάση περιπτώσει ανέφερε ο εν λόγω μάρτυρας, κανένας από τους εφεσίβλητους δεν ήταν μέλος του Αρδευτικού Συνδέσμου. Εκείνο που ίσως να εννοούσε ο μάρτυρας με την αναφορά του σε Αρδευτικό Σύνδεσμο ήταν ότι μέλη του Αρδευτικού Συνδέσμου ήταν οι συμβαλλόμενοι στο έγγραφο της 21 Ιουλίου 1949 από τους οποίους οι εφεσίβλητοι εμφανίζονταν να έλκουν δικαιώματα στο νερό. Και πράγματι δεν φαίνεται να αμφισβητή-

θηκε πρωτόδικα και έγινε δεκτό ενώπιόν μας από το συνήγορο των εφεσιβλήτων ότι αυτοί ασκούσαν τα όποια δικαιώματα είχαν οι τότε αντισυμβαλλόμενοι του ιδιοκτήτη των τεμαχίων 493 και 498. Δυνάμει ανακλητής άδειας σύμφωνα με τον συνήγορο των εφεσειόντων. Ας σημειωθεί ωστόσο ότι σε σχέση με το εν λόγω έγγραφο, το πρωτόδικο δικαστήριο κατέληξε πως “δεν είναι το έγγραφο αυτό που καθορίζει τα δικαιώματα νερού”. Συνεπώς δεν τοποθέτησε τα όποια δικαιώματα των εφεσιβλήτων στη βάση συμφωνίας. Αυτή η κατάληξη δεν προσβλήθηκε από τους εφεσιβλήτους με ειδοποίηση δυνάμει της Δ.35 κ.10.

Σε σχέση με τον ισχυρισμό των εφεσιβλήτων περί πρόσκτησης δικαιώματος δυνάμει μακροχρόνιας άσκησης, το δικαστήριο δεν αποφάνθηκε. Ωστόσο, επρόκειτο για εντελώς ανεδάφικό ισχυρισμό. Σε ό,τι αφορά τα δικαιώματα τα οποία ασκούντο μέχρι το 1949 δεν προβλήθηκε ότι τα διεκδικούσαν άλλοι από τους εγγεγραμμένους ιδιοκτήτες και επομένως η εγγραφή τους τα εξαντλούσε. Σε ό,τι αφορά τα διεκδικούμενα μεταγενέστερα δικαιώματα, επισημαίνουμε μόνο ότι, καθώς καταδειχνει η συμφωνία ημερομηνίας 21 Ιουλίου 1949, αυτά προέκυψαν ως αποτέλεσμα άδειας και όχι *res precario*. Η ύπαρξη άδειας είναι ασυμβίβαστη με διεκδικήσεις σε άλλη βάση: βλ. *Burrows v. Lang* [1901] 2 Ch. 502 στη σελ. 510. και *Valana v. Elia* (1983) 1 C.L.R. 730 στη σελ. 739.

Ελλείπει λοιπόν από την πρωτόδικη απόφαση ορθολογικό έρεισμα για θεμελίωση της κατάληξης ότι οι εφεσιβλήτοι είχαν νόμιμο δικαίωμα στο νερό. Η ύπαρξη όμως τέτοιου δικαιώματος εμπεδωμένου και προσδιορισμένου αποτελούσε την προϋπόθεση για τα περαιτέρω τα οποία το πρωτόδικο δικαστήριο προχώρησε και διέγνωσε.

Ο πρώτος λόγος έφεσης επιτυγχάνει. Προκύπτει δε από τα όσα αναφέραμε, ότι οι επιμέρους καταλήξεις μας σε όσα τέθηκαν εξαντλούν το θέμα. Με αποτέλεσμα να μην απομένει οποιοδήποτε κενό για απόφαση έτσι ώστε να δικαιολογείται η επανεκδίκαση.

Η πρωτόδικη απόφαση παραμερίζεται. Η αγωγή απορρίπτεται. Τα έξοδα, τόσο πρωτόδικα όσο και της έφεσης, να βαρύνουν τους εφεσιβλήτους. Και να υπολογιστούν από τον Πρωτοκολλητή.

Η έφεση επιτυγχάνει με έξοδα πρωτοδίκως και κατ' έφεση.