

19 Δεκεμβρίου, 1996

[ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, ΝΙΚΟΛΑΪΔΗΣ, ΚΑΛΛΗΣ, Δ/στές]

ΑΝΘΟΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΥ ΣΙΑΤΗ,

*Εφεσείων - Εναγόμενος,*

v.

ΣΤΥΛΙΑΝΟΥ ΜΙΧΑΗΛ ΣΙΑΤΗ,

*Εφεσίβλητου-Ενάγοντα.*

*(Πολιτική Έφεση Αρ. 9218)*

5 *Ακίνητη ιδιοκτησία — Οίκηση — Δικαίωμα οίκησης επιφυλαχθέν συμ-  
φώνως των προνοιών του Άρθρου 11(1)(ζ) του περί Ακινήτου Ιδιο-  
κτησίας (Διακατοχή Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου Κεφ. 224, επεκτεί-  
νεται σε όλο το ακίνητο, κατοικία και αυλή — Ανέγερση κατοικίας  
στην αυλή και διαχωρισμός της με τοίχο από την επιβαρυνθείσα με δι-  
καίωμα οίκησης κατοικία, συνιστά επέμβαση.*

10 *Στη δήλωση δωρεάς μεταβίβασης μιας οικίας με αυλή στον εφεσεί-  
οντα - εναγόμενο γιό του, ο εφεσίβλητος - ενάγοντας, επεφύλαξε στον  
εαυτό του και τη σύζυγό του δικαίωμα διά βίου κατοίκησης.*

*Ο εφεσείων - εναγόμενος, έκτισε ακόμη μια οικία στην αυλή, την  
οποία χώρισε με τοίχο από την άλλη οικία.*

15 *Επικαλούμενος τα δικαιώματά του, ο εφεσίβλητος - ενάγοντας,  
καταχώρισε αγωγή εναντίον του εφεσείοντα - εναγόμενου και πέτυχε  
διάταγμα που απαγόρευε στον εφεσείοντα - εναγόμενο να επεμβαίνει  
στο ακίνητο με οποιοδήποτε τρόπο. Η θέση του εφεσείοντα - εναγό-  
μενου ήταν ότι είχε κάθε δικαίωμα σαν εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης να  
20 κτίσει στην αυλή του ακινήτου και ότι αυτό το δικαίωμα δεν επηρεά-  
ζεται από την επιφύλαξη των δικαιωμάτων του πατέρα του τα οποία  
περιορίζονταν στη διαμονή του εντός της οικίας.*

*Ο εφεσείων - εναγόμενος, εφεσίβαλε την απόφαση του πρωτόδικου  
Δικαστηρίου.*

*Αποφασίστηκε ότι:*

- (1) Το δικαίωμα οίκησης δυνάμει του Άρθρου 11(1)(ζ) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου Κεφ. 224 δε συνιστά δουλεία, γιατί η σύστασή της προϋποθέτει ύπαρξη δουλειόντος και δεσπόζοντος ακινήτου καθώς και διαφύλαξη δικαιωμάτων υπέρ των ιδιοκτητών και κατόχων του δευτέρου επί της ιδιοκτησίας του πρώτου. 5
- (2) Το δικαίωμα οίκησης που αποκτάται από το δικαιούχο δυνάμει του Άρθρου 11(1)(ζ) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου Κεφ. 224, είναι δικαίωμα πάνω σε ολόκληρο το μεταβιβαζόμενο ακίνητο όπως αυτό περιγράφεται στο σχετικό τίτλο/πιστοποιητικό ιδιοκτησίας. 10
- (3) Η ανέγερση κατοικίας και τοίχου στην αυλή του ακινήτου στο οποίο ο εφεσίβλητος - ενάγων επεφύλαξε για τον εαυτό του δικαίωμα οίκησης, συνιστούσε επέμβαση στο δικαίωμά του και ορθά το πρωτόδικο Δικαστήριο εξέδωσε το προσβαλλόμενο απαγορευτικό διάταγμα. 15  
20

*Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.*

*Αναφερόμενη υπόθεση:*

*Σωτηριάδης ν. Βασιλείου κ.ά. (Αρ. 2), (1992) 1 Α.Α.Δ. 1211.*

*Έφεση.*

Έφεση από τον εναγόμενο κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λάρισσας (Χατζηχαμηλής, Α.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 30 Μαρτίου, 1994 (Αρ. Αγωγής 2145/90) με την οποία εκδόθηκε διάταγμα το οποίο απαγόρευε στον εναγόμενο να επεμβαίνει καθ' οιονδήποτε τρόπο στην κατοχή και χρήση, επί ολόκληρου του κτήματος κατά τη διάρκεια του επιφυλαχθέντος δικαιώματος οίκησης του ενάγοντα. 30  
35

*Α. Χάσιος, για τον Εφεσείοντα.*

*Αντ. Ανδρέου, για τον Εφεσίβλητο.*

*Cur. adv. vult.*

**ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ.:** Την ομόφωνη απόφαση του Δικαστηρίου θα

δώσει ο Δικαστής Π. Καλλής.

5 ΚΑΛΛΗΣ, Δ.: Το μόνο επίδικο ζήτημα στην παρούσα έφεση είναι η εμπέλεια ενός δια βίου δικαιώματος κατοίκησης το οποίο επεφύλαξε ο εφεσίβλητος στη δήλωση της δωρεάς μεταβίβασης μιας οικίας στον εφεσείοντα-υιό του.

10 Τα πραγματικά περιστατικά δεν τελούσαν υπό αμφισβήτηση. Είχαν συμφωνηθεί. Τα καταγράφουμε όπως τα έχει παραθέσει το πρωτόδικο δικαστήριο:

15 Ο εφεσίβλητος-ενάγοντας (“ο εφεσίβλητος”) ήταν ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης του κτήματος με αριθμό εγγραφής 8534 Φ/Σχ. 39/56, Τεμάχιο 230/5/1 και 230/5/2/2 μέχρι την 19.8.1986 οπότε το μεταβίβασε και ενέγραψε επ’ ονόματι του εφεσείοντα-εναγομένου (“ο εφεσείων”) με δωρεά. Στην δήλωση μεταβίβασης (τεκμήριο 2), η οποία περιγράφει το μεταβιβαζόμενο κτήμα σαν “οικία με αυλή”, περιλαμβάνεται η ακόλουθη επιφύλαξη: “Εγώ ο Στυλιανός Μιχαήλ Σιάτη επιφυλάσσω δικαίωμα να κατοικώ μετά της συζύγου μου Νίκης Στυλιανού Σιάτη επ’ όρου ζωής εντός της άνω μεταβιβαζόμενης οικίας”. Ακολουθεί η εξής δήλωση του εφεσείοντα: “Εγώ ο Άνθος Στυλιανού Σιάτη αποδέχομαι τη μεταβίβαση του ως άνω ακινήτου με την ως άνω επιφύλαξη”. Στο κτήμα υπήρχε και εξακολουθεί να υπάρχει οικία στην οποία διάμενε και εξακολουθεί να 25 διαμένει ο εφεσίβλητος με τη σύζυγό του. Μετά την μεταβίβαση, ο εφεσείων, χωρίς τη συγκατάθεση του εφεσίβλητου, έκτισε και άλλη οικία στο κτήμα όπως και τοίχο με τον οποίο εχώρισε την αυλή όπως φαίνεται στο τεκμήριο 1. Η διαφορά των διαδίκων αφορά ακριβώς αυτές τις ενέργειες του εφεσείοντα για τις οποίες ο εφεσίβλητος ισχυρίζεται ότι ο εφεσείων δεν είχε δικαίωμα να προβεί ενόψει της επιφύλαξης δικαιωμάτων την οποία ο εφεσίβλητος έκαμε. 30 Ως εκ τούτου, ο εφεσίβλητος ζήτησε διάταγμα με το οποίο να απαγορεύεται στον εφεσείοντα να επεμβαίνει στο ακίνητο με οποιοδήποτε τρόπο. Η θέση του εφεσείοντα ήταν ότι είχε κάθε δικαίωμα να 35 προβεί στις πιο πάνω ενέργειες σαν εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης και ότι το δικαίωμά του αυτό δεν επηρεάζεται από την επιφύλαξη δικαιωμάτων του πατέρα του τα οποία περιορίζονται στη διαμονή του εντός της οικίας.

40 Ήταν η θέση του ευπαιδευτού συνήγορου του εφεσείοντα, ενώπιον του πρωτόδικου δικαστηρίου, ότι τα δικαιώματα του τελευταίου σαν ιδιοκτήτη περιορίζονται μόνο από το επιφυλαχθέν δικαίωμα του εφεσίβλητου στη χρήση της οικίας και όχι της αυλής, αφού αν το δικαίωμα αυτό επεκτεινόταν και στην αυλή θα επηρέα-

ξε τα άλλα δικαιώματα του εφεσεύοντα σαν ιδιοκτήτη.

Για να υποστηρίξει την πιο πάνω θέση του έκαμε αναφορά στο σύγγραμμα του Βαβούσκου, Εμπράγματο Δίκαιο, σελ. 372, όπου συζητείται η έννοια "οικήσις" και αναφέρεται ότι το Άρθρο 1183 ΑΚ ορίζει, ότι "η προσωπική δουλεία της οικήσεως συνίσταται εις το εμπράγματον και αποκλειστικόν δικαίωμα του δικαιούχου όπως χρησιμοποιή προς κατοικίαν αλλότριαν οικοδομήν ή διαμέρισμα αυτής".

Από την άλλη ο ευπαίδευτος συνήγορος του εφεσιβλήτου υποστήριξε ότι η περιγραφή του ακινήτου στο πιστοποιητικό εγγραφής του σαν "House consisting of one verandah, four rooms, one garage and yard", περιλαμβάνοντας δηλαδή και την αυλή, εξυπακούει ότι η επιφύλαξη του δικαιώματος επεκτείνεται σε όλα τα μέρη τα οποία αποτελούν την οικία ("house") ώστε να περιλαμβάνει και όλη την έκταση της αυλής εντός της οποίας ο εφεσεύοντας δεν έχει δικαίωμα να επεμβαίνει.

Ήταν δεκτό και από τις δύο πλευρές ότι το επίδικο ζήτημα διέπεται από το Άρθρο 11(1)(ζ)\* του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224 (όπως έχει τροποποιηθεί από το Νόμο 16/80).

Το πρωτόδικο δικαστήριο λαμβάνοντας υπόψη την περιγραφή του ακινήτου στο τίτλο εγγραφής σε συνάρτηση με την ερμηνεία του όρου "house" ("οικία") όπως αυτή παρατίθεται, ανάμεσα σ'άλλα,

---

\* Το Άρθρο 11(1)(ζ) προβλέπει:-

"11.-(1) Ουδέν δικαίωμα διόδου ή οιονδήποτε προνόμιον, ελευθερία, δουλεία, ή οιονδήποτε έτερον δικαίωμα ή πλεονέκτημα αποκτάται επί της ακινήτου ιδιοκτησίας ετέρου εκτός -

.....

(ζ) όπου τούτο επεφυλάχθη εγγράφως υπό του κυρίου οιασδήποτε ακινήτου ιδιοκτησίας επί τη μεταβίβασει της ιδιοκτησίας ταύτης:

Νοείται ότι η ως προείρηται παράγραφος εφαρμόζεται και εν η περιπτώσει περιλαμβάνεται οιαδήποτε πρόνοια σχετιζομένη με την χρήση ή ανάπτυξιν οιασδήποτε ακινήτου ιδιοκτησίας ή με περιορισμόν ως προς την χρήση ή ανάπτυξιν ταύτης."

στο Strouds Judicial Dictionary, 3η έκδοση, σελ. 1260\*, έκρινε ότι ο όρος “house” (“οικία”) “υπό κανονικές συνθήκες και ελλείψει ένδειξης ενάντιας πρόθεσης περιλαμβάνει όχι μόνο την οικοδομή αυτή καθ’ αυτή αλλά και, μεταξύ όλων των άλλων τα οποία αποτελούν το σύνολο του κτήματος, και την αυλή”. Περαιτέρω έκρινε ότι 5 σαν αποτέλεσμα των ανωτέρω “το επιφυλαχθέν δικαίωμα του ενάγοντα (εφεσείοντα) το οποίο και εξυπακούει ανάλογη κατοχή εκ μέρους του, αποκλείει, ενόσω διαρκεί, τον εναγόμενο από του να προβαίνει σε οποιοσδήποτε ενέργειες οι οποίες θα συνιστούσαν 10 επέμβαση με το εν λόγω δικαίωμα και την κατοχή και χρήση του ενάγοντα (“εφεσείοντα”) η οποία πηγάζει από αυτό”.

Η παρούσα έφεση στρέφεται κατά της πιο πάνω κατάληξης του πρωτόδικου δικαστηρίου. Ενώπιόν μας οι ευπαίδευτοι συνήγοροι 15 των δύο μερών υιοθέτησαν τις πιο πάνω θέσεις τους. Ο δε ευπαίδευτος συνήγορος του εφεσείοντα έκαμε ιδιαίτερη αναφορά στην έννοια του όρου “δουλεία”.

Έχουμε την άποψη πως εδώ δεν πρόκειται για δουλεία γιατί για 20 την σύσταση δουλείας είναι απαραίτητη η ύπαρξη δουλεύοντος (servient tenement) και δεσπόζοντος (dominant tenement) ακινήτου καθώς και η διαφύλαξη δικαιωμάτων υπέρ των ιδιοκτητών και κατόχων του δεύτερου επί της ιδιοκτησίας του πρώτου (Βλ. *Σωτηριάδης ν. Βασιλείου κ.α. (Αφ. 2)* (1992) 1 Α.Α.Δ. 1211, 1217, 1218, 25 Gale on Easements, 14η έκδοση, σελ. 6, 7). Στην κρινόμενη περίπτωση δεν έχουμε δύο κτήματα. Πρόκειται σαφώς για δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης ακινήτου και η παραχώρηση τέτοιου δικαιώματος δεν αποτελεί δουλεία (Βλ. *Gale on Easements* (πιο πάνω), σελ. 5)\*\*.

30 Κρίνουμε πως το δικαίωμα που αποκτάται από το δικαιούχο δυνάμει του πιο πάνω Άρθρου 11(1)(ζ) του Κεφ. 224 είναι δικαίωμα πάνω σε ολόκληρο το μεταβιβαζόμενο ακίνητο όπως αυτό περιγράφεται στο σχετικό τίτλο/πιστοποιητικό ιδιοκτησίας. Αυτή είναι 35 η μόνη ερμηνεία την οποία επιδέχεται το επίμαχο άρθρο το οποίο σαφώς ομιλεί για δικαιώματα κλπ. “επί της ακινήτου ιδιοκτησίας”.

---

\* “‘House’, Mese, or Maison called in legall Latine Messuagium, containeth (as hath beene said) the buildings, curtelage, orchard, and garden” (Co. Litt. 56 a, 56 b; in the margin it is added “Six acres of land may be parcell of a house”).”

\*\* “A possessory right cannot be an easement. The grantee of the exclusive use of land has an estate in the land and not an easement.”

Με βάση το λεκτικό του πιο πάνω άρθρου και του κειμένου της επί-  
δικης επιφύλαξης δεν είναι εφικτός ο περιορισμός του δικαιώμα-  
τος πάνω σε μέρος μόνο - εδώ πάνω στην κατοικία - της ιδιοκτη-  
σίας εκτός σε περίπτωση ρητής πρόβλεψης στο κείμενο της επιφύ- 5  
λαξης. Ένας τέτοιος περιορισμός όχι μόνο θα αντιστρατεύετο την  
ρητή πρόνοια του νόμου αλλά και θα οδηγούσε σε παράλογα και  
άτοπα αποτελέσματα. Αν γινόταν δεκτή η θέση του εφεσείοντα, σε  
σχέση με την αυλή, με την ίδια λογική θα μπορούσε να στερήσει τον  
εφεσίβλητο του δικαιώματος χρήσης της βεράντας και του γκαράζ  
και να τον περιορίσει στα τέσσερα δωμάτια της κατοικίας. 10

Για τους πιο πάνω λόγους η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.

*Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.*