

15 Ιουλίου, 1996

[ΝΙΚΗΤΑΣ, ΑΡΤΕΜΗΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ ΝΙΚΟΛΑΟΥ Χ'ΘΕΟΔΟΣΙΟΥ,

Εφεσείουσα - Ενάγουσα,

v.

ΜΑΡΟΥΛΛΑΣ ΙΩΑΝΝΟΥ, ΩΣ ΝΟΜΙΜΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΡΙΑΣ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΑΠΟΒΙΩΣΑΝΤΟΣ
ΠΕΤΡΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΗΣ,*Εφεσιβλήτων - Εναγομένων,**(Πολιτική Έφεση Αρ. 8652)*

Ακίνητη ιδιοκτησία — Δικαίωμα διόδου — Αγωγή εναντίον του ιδιοκτήτη ακινήτου για εγγραφή δικαιώματος διόδου — Αλλαγή ιδιοκτητή — Η αγωγή απορρίφθηκε διότι ο νέος ιδιοκτήτης δεν προστέθηκε ως εναγόμενος.

5

Το πρωτόδικο Δικαστήριο απόρριψε αγωγή της εφεσείουσας - ενάγουσας, με την οποία διεκδικούσε δικαίωμα διόδου από ακίνητο των εφεσιβλήτων - εναγομένων, επειδή είχαν μεταβιβάσει το ακίνητο και ο νέος ιδιοκτήτης δεν ήταν διάδικος στη διαδικασία.

10

Κατά τη διάρκεια της διαδικασίας και αφού οι εφεσιβλήτοι - εναγόμενοι επικαλέστηκαν την αλλαγή στην ιδιοκτησία σαν κάλυμα για τη συνέχιση της δίκης, ο δικηγόρος της εφεσείουσας - ενάγουσας, δήλωσε ότι δεν ήταν ανάγκη να προστεθεί σαν διάδικος ο νέος ιδιοκτήτης.

15

Η εφεσείουσα - ενάγουσα, εφεσίβαλε την απόφαση. Οι εφεσιβλήτοι - εναγόμενοι δεν εμφανίστηκαν.

Αποφασίστηκε ότι:

20

(1) Η προσθήκη της ιδιοκτήτριας του κτήματος από το οποίο η εφεσείουσα - ενάγουσα ζήτησε δικαίωμα διόδου, ήταν απαραίτητη προϋπόθεση για εξέταση της αξίωσής της.

Η έφεση απορρίφθηκε χωρίς έξοδα. 25

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Hadjisavva and Others v. Loizou (1982) 1 C.L.R. 218,

5 *Marcoulis and Others v. Tsakkistos and Another (1970) 1 C.L.R. 1.*

Έφεση.

10 Έφεση από την Ενάγουσα κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου (Στυλιανίδου, Προσ. Ε.Δ.) που δόθηκε στις 31 Ιανουαρίου 1992 (Αρ. Αγωγής 1923/86) με την οποία απορρίφθηκε η πιο πάνω αγωγή για τη διεκδίκηση δικαιώματος διάβασης προς όφελος όμορου κτήματος, λόγω του ότι η αγωγή είχε κινηθεί μόνο εναντίον του προηγούμενου ιδιοκτήτη χωρίς να προστεθεί και ο τελευταίος.

Ε. Κορακίδης, για την Εφεσείουσα.

Καμιά εμφάνιση για την Εφεσίβλητη.

20

Cur. adv. vult.

25 ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ.: Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Η εφεσείουσα είχε διεκδικήσει δικαίωμα διάβασης από κτήμα του Πέτρου Νικολάου από το Πολέμι (τεμ. αρ. 98), που κείται στην περιοχή αυτή της Επαρχίας Πάφου, προς όφελος όμορου κτήματός της (τεμ. αρ. 97). Μετά το θάνατό του, η αγωγή συνεχίστηκε εναντίον της διαχειρίστριας της περιουσίας και συζύγου του εναγομένου, καθώς και εναντίον της ίδιας προσωπικά ως εναγόμενης 2, ύστερα από τροποποιήσεις που επέτρεψε το Δικαστήριο.

30 Την αξίωσή της η εφεσείουσα στήριξε στον ισχυρισμό της ότι ασκούσε αδιάλειπτα δικαίωμα διάβασης, η ίδια ή οι προκάτοχοί της, συγκεκριμένης έκτασης και κατεύθυνσης, για περίοδο πέραν της προβλεπόμενης από το Νόμο: βλ. Άρθρο 11(1)(β) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224 και Άρθρο 12(1) του ίδιου Νόμου.

40 Δεν αμφισβητείται ότι η εφεσίβλητη 1 (η διαχειρίστρια) μεταβίβασε, στη διάρκεια του 1990, το επίδικο κτήμα στη θυγατέρα της και κληρονόμο της περιουσίας, η οποία κατέστη έτσι η απόλυτη ιδιοκτήτριά του. Οι εναγόμενοι πρόβαλαν την αλλαγή στην ιδιοκτησία του κτήματος ως κάλυμα για την προώθηση της αγωγής χωρίς τη συμμετοχή της νέας ιδιοκτήτριας. Έθεσαν το ζήτημα κα-

θαρά και επιτακτικά υπό μορφή προδικαστικής ένστασης.

Η πρωτόδικος Δικαστής άκουσε την υπόθεση στο σύνολό της. Όπως σημείωσε στην απόφασή της, κανένας από τους διαδίκους δεν ζήτησε να ακουστεί στο σημείο που θίγηκε ως προκαταρκτικό. Έτσι, αναπόφευκτα, άκουσε αρκετή μαρτυρία που αφορούσε την ουσία της υπόθεσης. Ο κ. Κορακίδης, όταν κλήθηκε να απαντήσει στην προδικαστική ένσταση, θεώρησε αχρείαστη την προσθήκη άλλου διαδίκου για επίλυση της διαφοράς. Νά τί ακριβώς είπε στο πρωτόδικο Δικαστήριο:-

“Είναι υποχρέωση της νυν ιδιοκτήτριας να κάμει αίτηση να έλθει ως διάδικος. Δεν χρειάζεται να προστεθεί ο νυν ιδιοκτήτης γιατί μπορεί και αυτός να μεταβιβάσει σε άλλον.”.

Η σαφήνεια της δήλωσης αυτής δεν επιδέχεται οποιαδήποτε αμφισβήτηση. Η εφεσείουσα ήταν ενήμερη όλων των επιπτώσεων και σκόπιμα αδράνησε. Το δικάσαν Δικαστήριο εν τέλει, αφού αναφέρθηκε σε δύο συναφείς αποφάσεις *Hji Savva and Others v. Loizou* (1982) 1 C.L.R. 218 και *Marcoullis and Others v. Tsakkistos and Another* (1970) 1 C.L.R. 1, έκρινε πως στην απουσία της ιδιοκτήτριας δεν μπορούσε έγκυρα να προχωρήσει στη διάγνωση των δικαιωμάτων των διαδίκων. Και απέρριψε την αγωγή (καθώς και την ανταπαίτηση των εναγομένων), με μεγάλη διάθεση επιείκειας, χωρίς να καταδικάσει την εφεσείουσα στα έξοδα της δίκης.

Η κρίση αυτή του πρωτόδικου Δικαστηρίου είναι το αντικείμενο της έφεσης. Ο κ. Κορακίδης επέμεινε, χωρίς όμως να δώσει πειστική εξήγηση νομικής υφής, πως οι διεκδικήσεις της εφεσείουσας μπορούσαν να διευκρινιστούν ανεξάρτητα από τη συμμετοχή της ιδιοκτήτριας στη διαδικασία που η ίδια είχε αρχίσει. Παραδόξως, υποστήριξε ακόμα τη θέση πως ήταν καθήκον του δικάσαντος Δικαστηρίου να φροντίσει ώστε η ιδιοκτήτρια να γίνει διάδικος, υποχρέωση που έχει ακόμη και το Δικαστήριο αυτό ως Εφετείο. Έχοντας υπόψη την απόλυτη στάση του δικηγόρου της αιτήτριας, πάλιν, η πρόταση αυτή είναι έξω από κάθε δικονομική πραγματικότητα. Και παράλληλα αντιστρατεύεται βασική πτυχή του δικαίου μας συστήματος της αντιδικίας, δεδομένου ότι ο δικηγόρος της εφεσείουσας πήρε σαφή θέση εναντίον της προσθήκης.

Είναι σωστό να λεχθεί πως ο δικηγόρος της εφεσείουσας αναζήτησε ενίσχυση των προτάσεών του στην υπόθεση *Marcoullis* (ανωτέρω). Δεν τον βοηθά όμως καθόλου. Η παράλειψη προσθή-

κης διαδίκου σε κτηματικής φύσεως υπόθεση, θεωρήθηκε αιτία για την έκδοση διατάγματος επανεκδίκασης. Είναι σχετικό το απόσπασμα από την υπόθεση Marcoullis που χρησιμοποίησε η πρωτόδικος Δικαστής:-

5

“In a situation such as the present one we have to set aside the trial Court’s finding; we might either proceed to determine ourselves, in its proper context, the issue of the conflicting registrations, or, instead, order a new trial. We have decided to resort to the latter course because, inter alia, all necessary parties do not seem to be before this Court at present.”.

10

Η υπόθεση *Hji Savva* (ανωτέρω) είναι από κάθε σκοπιά όμοια με την παρούσα. Η κάποια διαφορά που υπάρχει καθιστά πιο επιτακτική την προσθήκη του ιδιοκτήτη ως αναγκαίου διαδίκου. Η απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογίου, για αναγκαστική παραχώρηση δικαιώματος διόδου, ακυρώθηκε γιατί στη διαδικασία δεν μετείχε ο άλλος εγγεγραμμένος συνιδιοκτήτης του κτήματος.

15

20 Η προσθήκη της ιδιοκτήτριας του κτήματος από το οποίο η εφεσείουσα ζήτησε δικαίωμα διάβασης, ήταν απαραίτητη προϋπόθεση για εξέταση της αξίωσής της.

25 Η έφεση στερείται οποιουδήποτε έγκυρου ερείσματος. Και απορρίπτεται χωρίς έξοδα, εφόσον οι εφεσίβλητοι επέλεξαν να μην εμφανιστούν.

Η έφεση απορρίπτεται χωρίς έξοδα.