**ΑΝΩΤΑΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ**

**ΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ**

***(Πολιτική Έφεση Αρ. 109/2015)***

**22 Απριλίου, 2024**

**[ΓΙΑΣΕΜΗΣ, ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΟΥ-ΑΝΔΡΕΟΥ, ΔΑΥΙΔ, Δ/στές]**

1. ΑΝΤΩΝΗΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ,

2. ΜΑΡΙΑ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ,

*Εφεσείοντες/Εναγόμενοι,*

ν.

1. ΧΡΙΣΤΑΚΗ ΑΝΔΡΟΝΙΚΟΥ, ΩΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑΣ ΑΡΓΥΡΟΥ ΧΑΤΖΗΚΟΥΤΣΟΥΔΗ ΤΕΩΣ ΕΚ ΒΑΒΑΤΣΙΝΙΑΣ ΔΥΝΑΜΕΙ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΣΤΗΝ ΑΙΤ. ΑΡ. 113/93 ΤΟΥ ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ,
2. ΣΟΦΟΚΛΗ ΣΤΕΦΑΝΟΥ ΩΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΗΣ ΑΠΟΒΙΩΣΑΣΗΣ ΜΗΤΕΡΑΣ ΤΟΥ ΧΡΙΣΤΙΝΑΣ ΧΑΤΖΗΚΟΥΤΣΟΥΔΗ ΤΕΩΣ ΑΠΟ ΤΑ ΛΥΜΠΙΑ ΔΥΝΑΜΕΙ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΣΤΗΝ ΑΙΤ. ΑΡ. 37/11 ΤΟΥ ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

*Εφεσίβλητων/Εναγόντων.*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Α. Μηχανικός*, για τους Εφεσείοντες.

*Μ. Κληρίδης*, για τους Εφεσίβλητους.

**ΓΙΑΣΕΜΗΣ, Δ.: Η Απόφαση είναι ομόφωνη, θα απαγγελθεί από τη Δικαστή Δημητριάδου-Ανδρέου.**

**Α Π Ο Φ Α Σ Η**

**ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΟΥ-ΑΝΔΡΕΟΥ, Δ**.: Αντικείμενο στην Αγωγή υπ’ αρ. 1128/2008 ενώπιον του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (εφεξής πρωτόδικο Δικαστήριο) ήταν η κυριότητα του ακινήτου με αρ. εγγραφής [ ] και αριθμό Τεμαχίου 414, πρώην 150/2, του Φ/Σχ. [ ]/[ ] στο χωριό Μαθιάτης (εφεξής το ακίνητο).

Με την Αγωγή τους οι Εφεσίβλητοι/Ενάγοντες, διαχειριστές των αποβιωσασών Αναστασίας και Χριστίνας Χατζηκουτσούδη, διεκδίκησαν Διάταγμα του Δικαστηρίου που να αναγνωρίζει ότι το ακίνητο ανήκε ανά ½ μερίδιο στην περιουσία εκάστης εκ των αποβιωσασών ως εγγεγραμμένες ιδιοκτήτριες, δυνάμει τίτλου από τις 21/2/1917 και Διάταγμα που να αναγνωρίζει ότι η εγγραφή 12334 του εν λόγω ακινήτου ανά ½ στον κάθε Εφεσείοντα/Εναγόμενο είναι άκυρη, καθώς και Διάταγμα που να διατάσσει το Διευθυντή του Κτηματολογίου όπως εγγράψει το εν λόγω ακίνητο σε ½ μερίδιο επ’ ονόματι του Εφεσίβλητου 1/Ενάγοντα 1 και σε ½ μερίδιο επ’ ονόματι του Εφεσίβλητου 2/Ενάγοντα 2, ως διαχειριστές της περιουσίας των ως άνω αποβιωσασών.

Σύμφωνα με την **Έκθεση Απαίτησης**, οι αποβιώσασες Χριστίνα και Αναστασία Χατζηκουτσούδη ήταν εγγεγραμμένες ιδιοκτήτριες του Τεμαχίου 414 (πρώην 150/2) μέχρι το θάνατό τους. Στο ίδιο Τεμάχιο εξασφάλισαν, όπως προβάλλεται, παράνομα και/ή εκ λάθους του Διευθυντή Κτηματολογίου, εγγραφή, οι Εναγόμενοι 1 και 2/Εφεσείοντες. Μετά από επιτόπια έρευνα διαπιστώθηκε από το Διευθυντή η διπλή εγγραφή.

Στην **Υπεράσπιση** τους οι Εφεσείοντες/Εναγόμενοι ισχυρίστηκαν ότι το Τεμάχιο ήταν περιουσία που αποκτήθηκε νόμιμα την περίοδο 1950-1960 από τον ιερέα του Μαθιάτη, παπά Παρασκευά Ανδρέου, ο οποίος με αίτηση του στο Κτηματολόγιο ενέγραψε το ακίνητο στο όνομά του. Σύμφωνα με τους δικογραφημένους ισχυρισμούς, από το χρόνο που το απέκτησε το κατείχε αδιαλείπτως και το καλλιεργούσε και, δυνάμει δωρεάς, μεταβίβασε στις 2/11/1985 κατά ½ στα εγγόνια του, τους Εφεσείοντες/Εναγόμενους, οι οποίοι από το 1985 το κατέχουν και εκμεταλλεύονται αδιαλείπτως.

Ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου κατέθεσαν έξι μάρτυρες. Από πλευράς Εναγόντων τέσσερις Μάρτυρες, ήτοι ο Ενάγων αρ. 2/Εφεσίβλητος 2 (Μ.Ε.2), η Κτηματολόγος (Μ.Ε.1), η Ενάγουσα αρ. 3, κόρη της Χριστίνας Χατζηκουτσούδη (Μ.Ε.3) και η Ενάγουσα αρ. 1, κόρη και μοναδική κληρονόμος της Αναστασίας Χατζηκουτσούδη (Μ.Ε.4). Από πλευράς Εναγομένων/Εφεσειόντων κατέθεσαν δύο Μάρτυρες, ο πατέρας των Εναγομένων/Εφεσειόντων (Μ.Υ.1) και ο Κοινοτάρχης του Μαθιάτη (Μ.Υ.2).

Το πρωτόδικο Δικαστήριο, αφού αξιολόγησε την προσαχθείσα μαρτυρία σε συνάρτηση με τα κατατεθέντα ενώπιον του Τεκμήρια και αφού έλαβε υπόψη του ότι το επίδικο ακίνητο ήταν εγγεγραμμένο στην Αναστασία και Χριστίνα Χατζηκουτσούδη, κατέληξε ότι η πλευρά της Υπεράσπισης είχε αποτύχει να αποδείξει τη δικογραφημένη θέση της, ότι (α) το επίδικο ακίνητο είχε αποκτηθεί από τον παπά Παρασκευά κατά τη διάρκεια των ετών 1950-1960 και (β) αδιάλειπτη από τότε κατοχή και καλλιέργεια.

Στη βάση των πιο πάνω κατέληξε ότι η απαίτηση των Εναγόντων/Εφεσιβλήτων είχε αποδειχθεί και εξέδωσε Απόφαση υπέρ τους, συμφώνως της οποίας το επίδικο ακίνητο ανήκει ανά ½ μερίδιο στην περιουσία των Αναστασίας και Χριστίνας Χατζηκουτσούδη, εγγεγραμμένες δυνάμει τίτλου από 21/2/1917. Ταυτοχρόνως, εξέδωσε Διάταγμα με το οποίο ακύρωσε την εγγραφή του επίδικου Τεμαχίου ανά ½ σε ένα έκαστο των Εναγομένων 1 και 2/Εφεσειόντων.

Η ορθότητα της πρωτόδικης Απόφασης προσβάλλεται με **11** συνολικά **Λόγους Έφεσης**.

Με τον **1ο Λόγο Έφεσης** προβάλλεται ότι λανθασμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν αποδέχθηκε ότι το επίδικο κτήμα αποκτήθηκε νομότυπα από τον παππού των Εναγομένων/Εφεσειόντων, παπά Παρασκευά Ανδρέου, το 1940. Με το **2ο Λόγο Έφεσης** προσβάλλεται ως λανθασμένο το συμπέρασμα του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι η αίτηση του παπά Παρασκευά το 1940 για να του δοθεί τίτλος ακυρώθηκε, γιατί δεν πληρώθηκαν τα τέλη. Με τον **4ο Λόγο Έφεσης** προσβάλλεται ως λανθασμένο το συμπέρασμα του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι ουδεμία βαρύτητα μπορούσε να αποδοθεί στη θέση της Μ.Ε.1, ότι το ακίνητο κατείχετο συνεχώς από τον παπά Παρασκευά μέχρι του θανάτου του, διότι η γνώση της Μ.Ε.1 προέρχετο από τα **Τεκμήρια 1**, **2** και **11**, τα οποία συνιστούσαν αντίγραφα, το περιεχόμενο και η προέλευση των οποίων δεν είχε εξηγηθεί. Μέσω του **5ου Λόγου Έφεσης** προσβάλλεται ως λανθασμένο το συμπέρασμα ότι δεν υπήρχε θετική μαρτυρία που να αποδεικνύει πραγματική κατοχή από τον παπά Παρασκευά, η οποία να αποκλείει οποιοδήποτε άλλο συμπέρασμα κατοχής του συγκεκριμένου ακινήτου από τρίτους. Με τον **8ο Λόγο Έφεσης** προβάλλεται ότι, παρά το ότι η μαρτυρία της Μ.Ε.1 είχε γίνει αποδεχτή, εντούτοις το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν έλαβε υπόψη τα γεγονότα που αποδείκνυαν ότι ο παπά Παρασκευάς Ανδρέου είχε στην κατοχή του το επίδικο ακίνητο πέραν των 10 χρόνων πριν το 1940, αλλά και πέραν των 30 χρόνων πριν το 1980. Μέσω του **3ου**, **7ου** και **9ου Λόγου Έφεσης** προσβάλλεται η αξιολόγηση της μαρτυρίας από το πρωτόδικο Δικαστήριο. Συγκεκριμένα, μέσω του **3ου Λόγου Έφεσης** προβάλλεται ότι λανθασμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο ανέφερε ότι ενώ αρχικά ο Μ.Υ.1 αρνήθηκε οποιαδήποτε σχέση με τη Λειτουργό του Κτηματολογίου η οποία διενήργησε επιτόπια έρευνα, εντέλει παραδέχθηκε πως ήταν δεύτερη του ξάδελφη, καθώς και ότι ήταν η ίδια που ετοίμασε το **Τεκμήριο 4**. Μέσω του **6ου Λόγου Έφεσης** προβάλλεται ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο αυθαίρετα συμπέρανε ότι το επίδικο κτίριο ήταν κυβερνητική γη, δηλ. *Arazi Mevat*, και ότι θα έπρεπε να αποδειχθεί, κάτι που, όπως έκρινε, δεν έγινε, ότι είχε ενταχθεί στην κατηγορία *Arazi Mirie* λόγω της καλλιέργειας του από ιδιώτη μετά από συγκατάθεση αρμόδιου δημόσιου υπαλλήλου. Με τον **7ο Λόγο Έφεσης** προσβάλλεται ως λανθασμένη η αποδοχή από το πρωτόδικο Δικαστήριο της μαρτυρίας των Μ.Ε.2, Μ.Ε.3 και Μ.Ε.4 ως αξιόπιστη, ενώ με τον **9ο Λόγο Έφεσης** η απόρριψη ολοκληρωτικά της μαρτυρίας των δύο Μαρτύρων Υπεράσπισης. Με το **10ο Λόγο Έφεσης** προσβάλλεται ως λανθασμένη η επιδίκαση των εξόδων σε βάρος των Εφεσειόντων. Με τον **11ο Λόγο Έφεσης** προβάλλεται ότι λανθασμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν ασχολήθηκε με το θέμα που εγέρθηκε για την καταχώριση της αγωγής εναντίον του Διευθυντή του Κτηματολογίου και την παράλειψη των Εφεσιβλήτων να καταθέσουν πιστοποιητικά διαχείρισης ταυτόχρονα με την καταχώριση της Αγωγής.

Προτού εξεταστούν οι Λόγοι Έφεσης κρίνεται σκόπιμο όπως καταγραφούν τα αδιαμφισβήτητα της υπόθεσης γεγονότα, όπως αυτά αποτυπώθηκαν και στην Απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου.

Το επίδικο Τεμάχιο 150/2 αγοράστηκε από τις Χριστίνα και Αναστασία Χατζηκουτσούδη σε δημοπρασία και από τις **21/2/1917** κατείχαν τίτλο ιδιοκτησίας από ½ μερίδιο (**Τεκμήρια 24**, **25** και **37**).

Κατά τη Γενική Χωρομετρία και Εκτίμηση που έγινε για σκοπούς φορολογίας και άρχισε το 1920 και τελείωσε κατά το 1924, ολόκληρο το Τεμάχιο 150 καταχωρήθηκε στο όνομα του Κωνσταντή Παρασκευά.

Το **έτος 1940** ο παπά Παρασκευάς Ανδρέου με αίτηση υπ’. αρ. Α1811/40 ζήτησε να εγγραφεί για το Τεμάχιο 150/2 **δυνάμει ιδιωτικής αγοράς** από τις εγγεγραμμένες ιδιοκτήτριες. Η εν λόγω αίτηση συνοδεύετο από Πιστοποιητικό του Μουχτάρη, το **Τεκμήριο 12**. Η εγγραφή δεν συμπληρώθηκε καθότι δεν καταβλήθηκε το υπόλοιπο των δικαιωμάτων.

Το **1980** υπεβλήθη από τον παπά Παρασκευά Ανδρέου η αίτηση υπ’. αρ. Α1037/80 (Εγγραφή **δυνάμει κατοχής**) για εγγραφή στο φάκελο **Τεκμήριο 21**, ½ μέρος του Τεμαχίου 150. Στο πλαίσιο της εν λόγω αίτησης αναγράφονταν τα ακόλουθα:

«Το εν λόγω τεμάχιον θεωρείται ιδιοκτησία μου, από 65 και πλέον ετών. Έλαβα το τεμάχιον αυτόν ως κληρονομίαν από τον πατέρα μου, και το καλλιέργουν από 65 ετών χωρίς να διεκδικήσει οιοσδήποτε δικαιώματα επ’ αυτού.

Όπως πληροφορήθηκα το εν λόγω τεμάχιον ευρέθη εγγραμμένον επ’ ονόματι του Κωνσταντή Παρασκευά, αδελφού του πατέρα μου.

Παρακαλώ όπως γίνει επιτόπιος έρευνα και δοθή τίτλος επ’ ονόματι μου.»

Στο **Τεκμήριο 14** (τύπος Ν./63) που ήταν το έντυπο της επιτόπιας εξέτασης, κάποιος υπάλληλος του Κτηματολογίου ονόματι Τάσος Φιλίππου φαίνεται να μην σημείωσε την προηγούμενη εγγραφή με κατάληξη να εκδοθεί το **Τεκμήριο 8**, που αποτελεί τίτλο ιδιοκτησίας στο όνομα του παπά Παρασκευά Ανδρέου, ημερ. 10/9/1982. Στον τύπο Ν./63 αναγράφονται τα ακόλουθα κάτω από τον τίτλο «*Title acquired*»:

«In possession since he acquired it by inheritance being the only heir from his father Andreas Paraskeva deceased in 1900 who had it in his legal possession since 1890. Division made in 1930.»

Έξω από το φάκελο, **Τεκμήριο 21**, αναγράφεται ως φύση της αίτησης «*κατοχή*», ενώ στο **Τεκμήριο 8**, δηλαδή τον τίτλο που εκδόθηκε στο όνομα του παπά Παρασκευά, αναγράφεται «***registered on 10.9.82 By Inheritance***».

Έχοντας αναφερθεί στα πιο πάνω μη αμφισβητούμενα γεγονότα προχωρούμε στην εξέταση των Λόγων Έφεσης.

Δεδομένου ότι ο **3ος**, ο **7ος** και ο **9ος Λόγος Έφεσης** αφορούν το ζήτημα της αξιοπιστίας, παραπέμπουμε στην πάγια αρχή ότι η αξιολόγηση της αξιοπιστίας ανήκει κατ’ εξοχήν στο πρωτόδικο Δικαστήριο, το οποίο έχει τη δυνατότητα να ακούσει και να παρακολουθήσει τους μάρτυρες ενόσω καταθέτουν ενώπιον του.

Όπως ελέχθη στην υπόθεση ***Μιχαηλίδης ν. Οικονομίδη, Πολιτική Έφεση Αρ. 94/2013, ημερ. 30/6/2022***:

«*Ουκ ολίγες φορές έχει λεχθεί ότι θέματα που σχετίζονται με την αξιοπιστία των μαρτύρων εμπίπτουν εντός της αρμοδιότητας των Πρωτόδικων Δικαστηρίων αφού αυτά είναι που βλέπουν και παρακολουθούν τους μάρτυρες την ώρα που αυτοί καταθέτουν (****Ζερβού κ.α. ν. Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία (2011) 1(Γ) ΑΑΔ, 2192****). Η αξιοπιστία ενός μάρτυρα κρίνεται σε ένα πολύ ευρύ πλαίσιο, περιλαμβάνει δε και την υποκειμενική αντίληψη φιλαλήθειας των μαρτύρων εκ μέρους του εκδικάζοντος Δικαστή (****Χριστοφόρου ν. Αστυνομίας (2002) 2 ΑΑΔ, 407****). Ισχυρισμοί ενώπιον του Εφετείου ότι η πρωτόδικη αξιολόγηση της μαρτυρίας είναι εσφαλμένη ή αδικαιολόγητη θα πρέπει να τεκμηριώνονται με πειστικά επιχειρήματα. Εάν ήταν εύλογα επιτρεπτό για το Πρωτόδικο Δικαστήριο να προβεί στα συγκεκριμένα ευρήματα αξιοπιστίας, το Εφετείο δεν επεμβαίνει. Επεμβαίνει μόνο όταν αυτά εξ αντικειμένου εμφανίζονται ανυπόστατα ή παράλογα ή αυθαίρετα ή συγκρούονται με την κοινή λογική (****Ψωμάς ν. Δημοκρατίας (1993) 2 ΑΑΔ, 312****) και* ***Μαγκλή ν. Δήμου Γερμασόγειας (1999) 2 ΑΑΔ, 244****). Περαιτέρω τυχόν αντιφάσεις ή αδυναμίες που υπάρχουν στη μαρτυρία δεν αποτελούν λόγο επέμβασης του Εφετείου, εκτός αν είναι τόσο ουσιώδεις ώστε να οδηγούν στο συμπέρασμα ότι το Πρωτόδικο Δικαστήριο εσφαλμένα αποδέχθηκε τη μαρτυρία ως αξιόπιστη.*»

Στο πλαίσιο προώθησης των συγκεκριμένων Λόγων Έφεσης, έγινε αναφορά σε διάφορα ζητήματα που, κατά τους Εφεσείοντες, αποκάλυπταν πλημμελή αξιολόγηση του πρωτόδικου Δικαστηρίου. Τα έχουμε εξετάσει. Θα αναφερθούμε σε κάποια από αυτά.

Προτού το κάνουμε κρίνουμε σκόπιμο να υπογραμμίσουμε ότι έχουμε εξετάσει προσεκτικά το σύνολο της μαρτυρίας σε συνάρτηση με τις πιο πάνω αρχές και με τους λόγους τους οποίους έχουν προβάλει οι Εφεσείοντες για ανατροπή των ευρημάτων αξιοπιστίας του πρωτόδικου Δικαστηρίου. Εξετάσαμε την προσαχθείσα μαρτυρία και την αξιολόγηση που έγινε από το πρωτόδικο Δικαστήριο. Διαπιστώνουμε, χωρίς να θεωρούμε αναγκαίο να αναφερθούμε σε καθετί που έχει η πλευρά των Εφεσειόντων επικαλεστεί, ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο προέβη σε ενδελεχή αξιολόγηση του κάθε μάρτυρα ξεχωριστά, αντιπαραβάλλοντας τη μαρτυρία που έδωσε με την υπόλοιπη μαρτυρία και δίδοντας καλούς και πειστικούς λόγους για τους οποίους κατέληξε στα συμπεράσματά του. Δεν διαπιστώσαμε η αξιολόγηση να αντιστρατεύεται την κοινή λογική, αντιθέτως, οι διαπιστώσεις του πρωτόδικου Δικαστηρίου έχουν λογική συνέχεια και τα ευρήματα του συνάδουν με την προσαχθείσα μαρτυρία. Έχουμε την άποψη ότι δεν υπάρχει τίποτε που να δικαιολογεί την επέμβαση μας στα ευρήματα του πρωτόδικου Δικαστηρίου που σχετίζονται με την αξιοπιστία των μαρτύρων. Θα εξηγήσουμε στη συνέχεια.

Πολύς λόγος έγινε στον **7ο Λόγο Έφεσης** ότι οι Μ.Ε.2, Μ.Ε.3 και Μ.Ε.4 κατά τη μαρτυρία τους έδωσαν διαφορετικές και αντικρουόμενες θέσεις σε σχέση με την κατ’ ισχυρισμό ενοικίαση του επίδικου ακίνητου από τον παπά Παρασκευά. Υποστηρίχθηκε ότι, ενώ στο **Τεκμήριο 5** το οποίο τιτλοφορείται «*Απόψεις Σοφοκλή Στεφάνου και Άννας Ανδρονίκου νόμιμων κληρονόμων της Χριστίνας και Αναστασίας Χ΄Κουτσούδη*» και το οποίο κατατέθηκε από την Κτηματολόγο Μ.Ε.1 και αφορούσε μία δήλωση την οποία οι Μ.Ε.2 και Μ.Ε.4 είχαν υπογράψει και η οποία περιλάμβανε γεγονότα τα οποία οι εν λόγω Μάρτυρες ανέφεραν ότι γνώριζαν, καταγράφετο ότι ως ενοίκιο λαμβάνονταν διάφορα προϊόντα, όπως σιτάρι, ελιές και κριθάρι, στην ένορκη τους μαρτυρία αναφέρθηκε ότι το ενοίκιο ήταν λεφτά. Επιπλέον προβλήθηκε ότι και για το ζήτημα των λεφτών υπήρχαν διαφορετικές θέσεις μεταξύ των Μ.Ε.2, Μ.Ε.3 και Μ.Ε.4, εφόσον ο Μ.Ε.2 αναφέρθηκε σε «*μερικά σελίνια*», η Μ.Ε.3 σε «*μερικές λίρες*» και η Μ.Ε.4 σε λίρες.

Έχουμε εξετάσει το πιο πάνω ζήτημα και τα σημεία στα οποία ο συνήγορος των Εφεσειόντων μας παρέπεμψε και έχουμε διεξέλθει τη μαρτυρία στο σύνολό της. Δε διαπιστώνουμε λόγο, που να δικαιολογεί επέμβασή μας για ανατροπή των διαπιστώσεων σε σχέση με την αξιολόγηση της μαρτυρίας. Κατ’ ακρίβεια ουδεμία αντίφαση διαπιστώσαμε. Και οι τρεις μάρτυρες αναφέρθηκαν σε ενοίκιο το οποίο άρχισε να καταβάλλεται από το 1935 και εντεύθεν και το οποίο, κατ’ εκείνο το χρονικό στάδιο, ανήρχετο σε μερικά σελίνια. Η αναφορά σε λίρες έγινε σε σχέση με τα καθυστερημένα ενοίκια που ο παπά Παρασκευάς όφειλε σε μεταγενέστερο χρονικό στάδιο, ήτοι κατά το έτος 1981. Καθόσον δε αφορά στα περί προϊόντων που δίδονταν ως ενοίκιο με βάση το **Τεκμήριο 5**, το πρωτόδικο Δικαστήριο, αφού αξιολόγησε τη μαρτυρία του Μ.Ε.2, εξήγησε γιατί δεν μπορούσε να προσδώσει βαρύτητα επισημαίνοντας ότι δεν φαινόταν ο Μ.Ε.2 να είχε γνώση αυτών, καθώς και ότι είχε παραμείνει άγνωστο τι ακριβώς είχε λεχθεί από τον ίδιο το Μ.Ε.2 στο άτομο που είχε καταγράψει την εν λόγω πληροφορία στο **Τεκμήριο 5**. Δεν διαπιστώνουμε οτιδήποτε το μεμπτό ως προς την αξιολόγηση της μαρτυρίας του από το πρωτόδικο Δικαστήριο.

Παραπονούνται οι Εφεσείοντες ότι λανθασμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε τη μαρτυρία του Μ.Υ.1. Επισημαίνουμε ότι στη μαρτυρία του ο Μ.Υ.1 ανέφερε ότι για το επίδικο ακίνητο οι γνώσεις του ήταν από τα όσα άκουε από τον ίδιο τον παπά Παρασκευά και το μεγάλο του γιο Ανδρέα Παπαπαρασκευά στη βάση των οποίων «*σχημάτισε την εντύπωση*» ότι το επίδικο ακίνητο ήταν ιδιοκτησία του παπά Παρασκευά από τη δεκαετία του 1950-1960. Ταυτόχρονα κατέθεσε ότι, με βάση τα όσα είχε καταθέσει η Λειτουργός του Κτηματολογίου, «*φάνηκε*» ότι ο παπά Παρασκευάς κατείχε και καλλιεργούσε το επίδικο κτήμα από το 1924. Επιπλέον ανέφερε ότι «*πιστεύει*» ότι το Κτηματολόγιο έχει τα έγγραφα και τα πιστοποιητικά που αποδεικνύουν τη νομιμότητα της εγγραφής του επίδικου ακινήτου στο όνομα του παπά Παρασκευά και το 1940 και το 1980.

Αξιολογώντας τη μαρτυρία του Μ.Υ.1, το πρωτόδικο Δικαστήριο επεσήμανε, μεταξύ άλλων, και τα ακόλουθα:

«Ο ΜΥ1 δεν μου έκαμε καλή εντύπωση. Η μαρτυρία του ήταν γενική και αόριστη και γενικά στερείται πειστικότητας. Παρέμεινε άγνωστο στο Δικαστήριο ποιες ήταν οι πληροφορίες που άκουε με βάση τις οποίες σχημάτισε την εντύπωση ότι το επίδικο ακίνητο «ήταν στην ιδιοκτησία του παπα Παρασκευά από τη δεκαετία 1950-60. Ενδεικτική της αοριστίας που διέπει τη μαρτυρία του ήταν η θέση του ως προς το ακίνητο ότι για να το καλλιεργεί θα ήταν γραμμένο πάνω του στον παπά Παρασκευά και αυτολεξεί «και για να πάει να κοτσιανιάσει των παιδιών μου».

Δημιουργεί σοβαρά δε ερωτηματικά το γεγονός ότι και οι δύο θέσεις του μάρτυρα όπως εκφράζονται στην κυρίως εξέταση του ότι φαίνεται ότι o παπα Παρασκευάς κατείχε και καλλιεργούσε το επίδικο ακίνητο από το 1924 και ότι πιστεύει ότι τα έγγραφα του Κτηματολογίου αποδεικνύουν την εγγραφή του ακινήτου στο όνομα του παπα Παρασκευά τόσο το 1940 όσο και το 1980 δεν συνάδουν με την δικογραφημένη θέση της Υπεράσπισης.»

Όπως προκύπτει, το πρωτόδικο Δικαστήριο έδωσε καλούς και πειστικούς λόγους για τη μη αποδοχή της μαρτυρίας του Μ.Υ.1. Δεν περιορίστηκε, μόνο, στην ποιότητα της μαρτυρίας αυτής την οποία, λαμβάνοντας υπόψιν το περιεχόμενο της, ορθώς την χαρακτήρισε γενική και αόριστη. Επιπλέον επεσήμανε σε αυτή την προβολή θέσεων και ισχυρισμών οι οποίοι δεν συνήδαν με τις δικογραφημένες θέσεις της Υπεράσπισης γεγονός που, αναπόφευκτα, επηρέαζε τη βασιμότητα της όλης εκδοχής του.

Μέσω του **3ου Λόγου Έφεσης** οι Εφεσείοντες παραπονούνται ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο λανθασμένα ανέφερε ότι, ενώ αρχικά ο Μ.Υ.1 αρνήθηκε οποιαδήποτε σχέση με τη λειτουργό Κίσσα του Κτηματολογίου η οποία διενήργησε επιτόπια έρευνα, εν τέλει παραδέχτηκε πως ήταν δεύτερη του ξαδέλφη και ότι ήταν η ίδια που ετοίμασε το έγγραφο, **Τεκμήριο 4**.

Δεν συγκλίνουμε με την πιο πάνω θέση.

Εξέταση των πρακτικών αναδεικνύει ότι, ενώ ο Μ.Υ.1 είχε ρωτηθεί αν γνώριζε τη λειτουργό Κίσσα του Κτηματολογίου, αρχικά το αρνήθηκε ενώ στη συνέχεια παραδέχτηκε ότι τη γνώριζε και ότι ήταν μάλιστα δεύτερη του ξαδέλφη. Το ότι δεν την γνώριζε μέχρι το 2006 που είχε γίνει η επιτόπια έρευνα και η έγγραφη του δήλωση, **Τεκμήριο 4**, την οποία συνέταξε η εν λόγω λειτουργός, δεν έχει σημασία διότι το ερώτημα που του είχε τεθεί κατά την αντεξέταση ήταν αν την γνώριζε, ήτοι κατά το στάδιο που έδινε τη μαρτυρία του.

Στη βάση όλων των πιο πάνω οι **Λόγοι Έφεσης 3, 7** και **9** απορρίπτονται.

Μέσω του **2ου Λόγου Έφεσης** οι Εφεσείοντες ισχυρίζονται ότι λανθασμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο συμπέρανε για την αίτηση του παπά Παρασκευά το 1940 ότι «*αφού ο Παπαπαρασκευάς ειδοποιήθηκε για το υπόλοιπο των δικαιωμάτων η αίτηση ακυρώθηκε γιατί ο ίδιος δεν ήθελε να το προσκομίσει… ή να το πληρώσει*…».

Στο πλαίσιο της αιτιολογίας του πιο πάνω Λόγου Έφεσης καταγράφεται ότι κάτι τέτοιο δεν έχει λεχθεί από οποιοδήποτε μάρτυρα και ότι η Μ.Ε.1 είχε αναφέρει ότι η εγγραφή δεν πραγματοποιήθηκε λόγω μη πληρωμής του υπολοίπου των δικαιωμάτων χωρίς, όμως, να υπάρχει οποιαδήποτε επιστολή για ειδοποίηση του παπά Παρασκευά να προσκομίσει το υπόλοιπο ή να του γνωστοποιηθεί οποιαδήποτε οφειλή με οποιοδήποτε τρόπο.

Εξέταση των πρακτικών αλλά και της ίδιας της Απόφασης φανερώνει ότι ο πιο πάνω Λόγος Έφεσης είναι παντελώς αβάσιμος.

Εν πρώτοις, το πρωτόδικο Δικαστήριο αυτό που κατέγραψε ως συμπέρασμα στη βάση της μαρτυρίας της Μ.Ε.1 ήταν ότι η αίτηση του παπά Παρασκευά το 1940 «*δεν τελεσφόρησε γιατί δεν πληρώθηκαν τα τέλη*». Ουδεμία δε αναφορά έκανε στο αν αυτός είχε ειδοποιηθεί για το υπόλοιπο των δικαιωμάτων και αν δεν ήθελε να το πληρώσει. Στη δε μαρτυρία της Μ.Ε.1 κατά την κύρια εξέταση, αναφερόμενη στην αίτηση του παπά Παρασκευά για εγγραφή του επίδικου ακινήτου κατά το 1940, είχε καταθέσει ότι *«η εγγραφή δεν συμπληρώθηκε καθ΄ότι δεν πληρώθηκε το υπόλοιπο των δικαιωμάτων*» ενώ, στη συνέχεια, κατά την αντεξέταση της, σαφέστατα αναφέρθηκε ότι, σύμφωνα με σχετική σημείωση στο φάκελο, ο παπά Παρασκευάς είχε ειδοποιηθεί να καταβάλει το υπόλοιπο των δικαιωμάτων και δεν το πλήρωσε[[1]](#footnote-1).

Ως εκ των ανωτέρω ο **Λόγος Έφεσης 2** απορρίπτεται.

Μέσω του **4ου Λόγου Έφεσης** οι Εφεσείοντες θεωρούν λανθασμένο και αυθαίρετο το συμπέρασμα του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι δεν μπορούσε να αποδοθεί οποιαδήποτε βαρύτητα στη θέση της Μ.Ε.1 ότι το ακίνητο κατείχετο συνεχώς από τον παπά Παρασκευά μέχρι του θανάτου του, με το σκεπτικό ότι η γνώση της Μ.Ε.1 προέρχετο από τα **Τεκμήρια 1**, **2** και **11**, τα οποία συνιστούσαν αντίγραφα, το περιεχόμενο και η προέλευση των οποίων δεν είχε εξηγηθεί. To ίδιο αυθαίρετο θεωρούν και το συμπέρασμα του ότι δεν μπορούσε να προσδοθεί βαρύτητα και στο περιεχόμενο του **Τεκμηρίου 12**, που αποτελούσε Πιστοποιητικό του Μουχτάρη και των Αζάδων του Μαθιάτη.

Σε σχέση με το τελευταίο, το πρωτόδικο Δικαστήριο επικαλέστηκε σχετική νομολογία η οποία ακριβώς αναφέρεται στην αποδειχτική βαρύτητα που ένα τέτοιο έγγραφο μπορεί να έχει.

Στην υπόθεση ***Γιάλλουρου κ.ά. v. Μιχαηλίδη κ.ά. (1998) 1 Α.Α.Δ. 31***, λέχθηκαν τα εξής ως προς το πώς πρέπει να χρησιμοποιείται τέτοιο πιστοποιητικό της χωρητικής αρχής από το Κτηματολόγιο στο πλαίσιο του ***Άρθρου 81*** του ***Κεφ. 224***, το οποίο αναφέρεται σε πιστοποιητικά που υπογράφονται και σφραγίζονται από κοινοτάρχη ενορίας ή χωριού όπου βρίσκεται ένα ακίνητο.

«*Είναι πρόδηλο από το λεκτικό του άρθρου 82(1) ότι το περιεχόμενο πιστοποιητικού της χωριτικής αρχής θεωρείται από το Κτηματολόγιο ως απόδειξη οποιουδήποτε γεγονότος που αφορά οποιοδήποτε ζήτημα το οποίο επηρεάζει οποιαδήποτε ιδιοκτησία (Βλ. Hassidoff v. Santi and Others (1970) 1 C.L.R. 220, 239). Είναι επίσης πρόδηλο ότι η πρόνοια του άρθρου 82(3) για διατύπωση του πιστοποιητικού με τέτοιο τρόπο ώστε να καθίσταται σαφές από μόνο του ότι βασίζεται σε πληροφορίες τρίτων είναι επιτακτική. Κατά την κρίση μας η πρόνοια αυτή έχει λάβει τον επιτακτικό χαρακτήρα εν όψει, κυρίως, της μεγάλης αποδεικτικής αξίας την οποία προσδίδουν στα πιστοποιητικά των Χωριτικών Αρχών οι Κτηματολογικές Υπηρεσίες. Με δεδομένη την αποδεικτική βαρύτητα τέτοιων πιστοποιητικών για τις Κτηματολογικές Υπηρεσίες θα ήταν άκρως ανασφαλές για τις τελευταίες να βασίζονται πάνω σε πιστοποιητικά τα οποία περιέχουν εξ ακοής πληροφορίες και να αποφασίζουν επί θεμάτων ιδιοκτησίας χωρίς να γνωρίζουν ποιοί είναι οι πληροφοριοδότες και χωρίς την πιστοποίηση του Κοινοτάρχη ότι αυτοί είναι πρόσωπα αξιόπιστα*.»

Στη μεταγενέστερη υπόθεση ***Σάουρος κ.ά. ν. Φιλίππου ως Διαχειρίστριας της περιουσίας του αποβιώσαντος Κωστή Λοΐζου (2009) 1 Α.Α.Δ. 203***, επαναλήφθηκε η πιο πάνω αρχή που διατυπώθηκε στη ***Γιάλλουρου κ.ά. v. Μιχαηλίδη κ.ά.*** (ανωτέρω). Λέχθηκε ακόμα ότι ο λόγος της ***Γιάλλουρου*** παραμένει ισχυρός και μετά την κατάργηση του κανόνα για αποκλεισμό εξ ακοής μαρτυρίας, εφόσον η έμφαση τώρα είναι στην αποδεικτική αξία του περιεχομένου του πιστοποιητικού, αντί στο αποδεκτό της.

Ενόψει όλων των πιο πάνω και έχοντας υπόψη το σύνολο της δοθείσας μαρτυρίας δεν διαπιστώνουμε λανθασμένη προσέγγιση κατά την αξιολόγηση της πιο πάνω μαρτυρίας και την αποτίμηση της αναγκαίας βαρύτητας σε αυτήν από το πρωτόδικο Δικαστήριο.

Συνεπώς ο **Λόγος Έφεσης 4** απορρίπτεται.

Μέσω του **1ου Λόγου Έφεσης** οι Εφεσείοντες διατείνονται ότι λανθασμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν αποδέχτηκε ότι το επίδικο κτήμα αποκτήθηκε νομότυπα από τον παππού τους, παπά Παρασκευά, το 1940.

Εν πρώτοις είναι σημαντικό να επισημανθεί ότι στην **Υπεράσπιση** των Εφεσειόντων οι ισχυρισμοί που προβάλλοντο ήταν ότι :

(α) Το επίδικο ακίνητο ήταν περιουσία, ιδιοκτησίας του ιερέα του χωριού Μαθιάτη παπά Παρασκευά Ανδρέου, την οποία απέκτησε νόμιμα κατά τη δεκαετία του 1950-1960.

(β) Ο παπά Παρασκευάς Ανδρέου με αίτηση του στο Κτηματολόγιο Λευκωσίας με αρ. Φ. Α1037/80 ενέγραψε το επίδικο ακίνητο επ’ ονόματι του.

(γ) Ο παπά Παρασκευάς Ανδρέου από το χρόνο που το απέκτησε (δεκαετία του 1950-1960) το κατείχε αδιαλείπτως και το καλλιεργούσε.

Είναι σαφές ότι στην Υπεράσπιση ουδεμία αναφορά γινόταν στην απόκτηση του επίδικου ακινήτου κατά το 1940. Οι δικογραφημένοι ισχυρισμοί αφορούσαν σε απόκτηση τίτλου δια **χρησικτησίας** μετά το έτος 1950.Επιπλέον, όπως ορθά επεσήμανε το πρωτόδικο Δικαστήριο, σε κανένα σημείο της μαρτυρίας της Κτηματολόγου, Μ.Ε.1, δεν υπεβλήθη η δικογραφημένη θέση της Υπεράσπισης ότι το επίδικο Τεμάχιο είχε αποκτηθεί από τον παπά Παρασκευά τη δεκαετία του 1950-1960. Στο ίδιο πλαίσιο ορθά το πρωτόδικο Δικαστήριο επεσήμανε ότι και η μαρτυρία του Μ.Υ.1 δεν ήταν συμβατή με τη δικογραφημένη θέση της Υπεράσπισης, εφόσον στην κυρίως εξέταση του (**Τεκμήριο 45**) είχε προβάλει τη θέση ότι «*φαίνεται*» ο παπά Παρασκευάς κατείχε και καλλιεργούσε το επίδικο ακίνητο από το 1924 και τη θέση ότι «*πιστεύει*» ότι τα έγγραφα του Κτηματολογίου αποδεικνύουν την εγγραφή του ακινήτου στο όνομα του παπά Παρασκευά τόσο το 1940 όσο και το 1980.

Είναι γνωστή η αρχή ότι η δίκη δρομολογείταικατά μήκος των γραμμών που οριοθετεί η δικογραφία. Όπως τέθηκε στην απόφαση ***Μιχαλάκη Σ. Σχίζα ν. Μάριου Αδάμου κ.ά.******(2016) 1 Α.Α.Δ. 2536***, *«δεν χρειάζεται να λεχθούν πολλά. Αρκεί η παραπομπή στην κλασική και γλαφυρή διατύπωση του τότε Προέδρου του Ανωτάτου Δικαστηρίου Γ. Βασιλειάδη στην υπόθεση* ***Homeros Th. Courtis and Others v. Panos K. Iasonides (1970) 1 CLR 180****:**Η δίκη διατρέχει την πορεία επί των γραμμών που οριοθέτησε η δικογραφία, όπως το τρένο κινείται κατά μήκος των προκαθορισμένων γραμμών της διαδρομής»*. Όπως δε αναφέρεται στην υπόθεση ***Ιωάννου ν. Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Τράπεζας Κύπρου Λτδ (1999) 1 Α.Α.Δ. 1522***, έχει *«νομολογιακά καθιερωθεί ότι τα επίδικα θέματα περιορίζονται σε εκείνα που προσδιορίζονται από τη δικογραφία και τούτο για να διασφαλίζεται το δικαίωμα ενός διαδίκου να απαντά στους ισχυρισμούς και στις θέσεις που προβάλλει ο αντίδικος του*».

Εν πάση περιπτώσει, το πρωτόδικο Δικαστήριο σύμφωνα με τη μαρτυρία που αποδέχτηκε, ήτοι αυτή των Μ.Ε.2, Μ.Ε.3 και Μ.Ε.4, προέκυψε ότι οι αποβιώσασες Χριστίνα και Αναστασία Χατζηκουτσούδη κατείχαν τίτλο ιδιοκτησίας σε σχέση με το επίδικο ακίνητο από το 1917 και ότι, κατά το 1935, το είχαν ενοικιάσει στον ιερέα του Μαθιάτη, παπά Παρασκευά, εισπράττοντας, στο πλαίσιο αυτό, ενοίκια μέχρι και το θάνατό τους. Επιπλέον, από τη μαρτυρία που κρίθηκε αξιόπιστη, προέκυψε ότι πρόταση που είχε υποβληθεί από τον παπά Παρασκευά κατά το 1944 για αγορά του επίδικου ακινήτου δεν έγινε αποδεχτή και απερρίφθη.

Το γεγονός ότι στην Υπεράσπιση ουδεμία αναφορά γινόταν στην απόκτηση του επίδικου ακινήτου κατά το 1940 είναι καταλυτικό για την υπόθεση των Εφεσειόντων εφόσον, όπως είναι πάγια νομολογημένο, τα επίδικα θέματα αναφορικά με τα οποία το Δικαστήριο οφείλει να εκδώσει την ετυμηγορία του καθορίζονται με αναφορά στο περιεχόμενο των δικογράφων και, για το σκοπό αυτό, εξετάζει και λαμβάνει υπόψη μόνο μαρτυρία ενώπιόν του η οποία καλύπτεται από τα δικόγραφα και αγνοεί μαρτυρία που δε συνάδει με αυτά. Τα επίδικα θέματα αναφορικά με τα οποία το Δικαστήριο οφείλει να εκδώσει την ετυμηγορία του καθορίζονται με αναφορά στο περιεχόμενο των δικογράφων και όχι με αναφορά σε μαρτυρία που έχει προσαχθεί αλλά δεν καλύπτεται από τα δικόγραφα. (Βλ. ***Homeros Th. Courtis a.o. v. Iasonides (1970) 1 C.L.R. 180, Τηλέμαχος Γεωργιάδης κ.ά. ν. Οδυσσέα Πατσαλίδη κ.ά. (1959-1960) 24 Α.Α.Δ. 275, Christakis Loucaides ν. C.D. Hay and Sons Ltd (1971) 1 C.L.R. 134, Νίκος Έλληνας ν. Αθανασίας Γιαννή κ.ά. (1958) 23 Α.Α.Δ. 22,*** ***A.D. Hotel & Catering Ltd v. Takis Pilava (1982) 1 C.L.R. 81*** και ***Πούρικκος v. Σάββα κ.ά. (1991) 1 Α.Α.Δ. 507***).

Παρά την ορθή επισήμανση του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι η απόκτηση του επίδικου ακινήτου με τη διαδικασία που ακολουθήθηκε το 1940 δεν καλύπτετο από τους δικογραφημένους ισχυρισμούς της Υπεράσπισης, το Δικαστήριο, στο πλαίσιο αξιολόγησης της μαρτυρίας της Μ.Ε.1, δεν παρέλειψε να επισημάνει και τις ασυνέπειες που προέκυπταν στη σχετική με το ζήτημα μαρτυρία. Πέραν της μη πρόσδοσης οποιασδήποτε βαρύτητας στο Πιστοποιητικό του Μουχτάρη, **Τεκμήριο 12**, στη βάση σχετικής νομολογίας που επικαλέστηκε (βλ. ***Σάουρος κ.ά. v. Μαρίας Κώστα Φιλίππου (2009) 1 Α.Α.Δ. 203***[[2]](#footnote-2)) το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν αγνόησε την ασυνέπεια που προέκυπτε μεταξύ του Πιστοποιητικού του Μουχτάρη, **Τεκμήριο 12**, που συνόδευε την αίτηση του παπά Παρασκευά κατά το 1940 για να του δοθεί τίτλος (**Τεκμήριο 13**) και στο οποίο αναφέρετο ότι το ακίνητο «*προέρχετε από τον πατέρα προ 30 περίπου έτη και καλλιεργείτουν*…» δηλ., επικαλείτο ως λόγο την κατοχή, με το **Τεκμήριο 21**,που συνιστά την αίτηση του 1980 για εγγραφή του επίδικου ακινήτου επ’ ονόματι του παπά Παρασκευά, στο οποίο φαίνεται ότι το επίδικο ακίνητο είχε γραφτεί στον παπά Παρασκευά δυνάμει **κληρονομικής διαδοχής**.

Ως αποτέλεσμα όλων των πιο πάνω ο **1ος Λόγος Έφεσης** απορρίπτεται.

Μέσω του **5ου Λόγου Έφεσης** προβάλλεται ότι λανθασμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο συμπέρανε ότι δεν υπήρχε θετική μαρτυρία που να αποδεικνύει πραγματική κατοχή από τον παπά Παρασκευά τέτοια, που να αποκλείει οποιοδήποτε συμπέρασμα κατοχής του συγκεκριμένου ακίνητου από τρίτους.

Στο πλαίσιο αιτιολογίας του εν λόγω Λόγου Έφεσης υποστηρίχθηκε ότι η μαρτυρία που είχε δοθεί από τη Μ.Ε.1, αλλά και το περιεχόμενο των εγγράφων που κατατέθηκαν, καταδείκνυαν ότι ο παπά Παρασκευάς είχε την αδιαφιλονίκητη κατοχή του επίδικου Τεμαχίου από το 1924 και τη συνεχή του χρήση μέχρι το 1980.

Επιπλέον, με βάση τον **6ο Λόγο Έφεσης** προβάλλεται ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο αυθαίρετα συμπέρανε ότι το επίδικο κτίριο ήταν κυβερνητική γη, δηλ. *Arazi Mevat*, και ότι θα έπρεπε να αποδειχθεί, κάτι που, όπως έκρινε, δεν έγινε, ότι είχε ενταχθεί στην κατηγορία *Arazi Mirie* λόγω της καλλιέργειας του από ιδιώτη μετά από συγκατάθεση αρμόδιου δημόσιου υπαλλήλου.

Με τον **8ο Λόγο Έφεσης** προβάλλεται ότι, παρά το ότι η μαρτυρία της Μ.Ε.1 είχε γίνει αποδεχτή, εντούτοις, το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν έλαβε υπόψη τα γεγονότα που αποδείκνυαν ότι ο παπά Παρασκευάς Ανδρέου είχε στην κατοχή του το επίδικο ακίνητο πέραν των 10 χρόνων πριν το 1940, αλλά και πέραν των 30 χρόνων πριν το 1980.

Όπως προκύπτει και από τα όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω και όπως ορθά το πρωτόδικο Δικαστήριο επεσήμανε, η θέση για κατοχή του επίδικου ακινήτου από τον παπά Παρασκευά από το 1924 ήτο εκτός των δικογραφημένων θέσεων της Υπεράσπισης, με αποτέλεσμα οποιαδήποτε μαρτυρία είχε προσκομισθεί και προωθούσε τέτοια θέση να μην μπορεί, ούτως ή άλλως, να ληφθεί υπόψιν. Υπενθυμίζουμε, εν προκειμένω, ότι η δικογραφημένη θέση των Εφεσειόντων στην Υπεράσπιση τους ήταν ότι το επίδικο ακίνητο είχε αποκτηθεί από τον παπά Παρασκευά κατά την δεκαετία του 1950-1960 και έκτοτε «*το κατείχε αδιαλείπτως και το καλλιεργούσε*». Παράλληλα, όπως ορθά το πρωτόδικο Δικαστήριο επεσήμανε, με βάση την προσαχθείσα μαρτυρία, δεν αποδεικνύοντο οι πιο πάνω δικογραφημένοι ισχυρισμοί.

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, η μαρτυρία στην οποία οι Εφεσείοντες αναφέρονται περί αδιαφιλονίκητης κατοχής από τον παπά Παρασκευά από το 1924 μέχρι το 1980 δεν θα μπορούσε να ληφθεί υπόψιν. Το πρωτόδικο Δικαστήριο, παρά την επισήμανση του για την προσκόμιση μαρτυρίας εκτός των δικογράφων, έκρινε σκόπιμο να την εξετάσει και να καταλήξει ότι, εν πάση περιπτώσει, η προβαλλόμενη χρησικτησία μετά το έτος 1924 θα έπρεπε να αποδειχθεί με βάση τον Οθωμανικό Κώδικα που ίσχυε πριν το 1946, κάτι που στην προκείμενη περίπτωση έκρινε ότι δεν είχε γίνει. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το Οθωμανικό Δίκαιο που ίσχυε πριν τη θέσπιση του ***περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου,******Κεφ. 224***, προβλεπόταν διαφορετική περίοδος συνεχούς εχθρικής κατοχής ανάλογα με την κατηγορία των ακινήτων όπως αυτές αναφέρονται στο ***Άρθρο 3*** του ***Κεφ. 224***. Ειδικότερα, αφού επεσήμανε ότι η μαρτυρία που προσκομίστηκε δεν ήταν σαφής ως προς την κατηγορία του κτήματος ή την όποια συγκατάθεση από αρμόδιο δημόσιο υπάλληλο για τη μετατροπή της κυβερνητικής γης, *Arazi Mevat,* σε *Arazi Mirie,* παρέπεμψε στην υπόθεση ***Χρίστος Βασιλείου Ιωακείμ v. Κυπριακής Δημοκρατίας (2010) 1 Α.Α.Δ. 1313***, σχετικά με τη μαρτυρία που θα έπρεπε να είχε προσαχθεί, παραθέτοντας το ακόλουθο απόσπασμα:

«*Η μαρτυρία που πρόσφερε ο εφεσείων πρωτοδίκως, όπως ορθά υπέδειξε η πρωτόδικη απόφαση, δεν ήταν καθόλου σαφής ως προς τούτο. Δεν κατάφερε να αποδείξει, εφόσον είχε το σχετικό βάρος, ότι τα διεκδικούμενα κτήματα ήταν όντως της κατηγορίας Arazi Mirie, είχαν δηλαδή καλλιεργηθεί από τους προγόνους του είτε κατόπιν άδειας των αρμοδίων δημοσίων υπαλλήλων, είτε κατόπιν συγκατάθεσης στη βάση της Γενικής Εξουσιοδότησης που είχε δοθεί από την τότε Οθωμανική Κυβέρνηση, πριν το 1904. Η* ***Socratous v. The Attorney-General, 19 C.L.R. 133,*** *αποτελεί αυθεντία για το βάρος απόδειξης ότι η γη ήταν Arazi Mirie και ότι είχε ληφθεί τέτοια συγκατάθεση, στην απουσία της οποίας, η αποκοπή ξυλείας από το διεκδικούμενο τεμάχιο γης, ακόμη και η λανθασμένη φορολογία για μέρος του τεμαχίου, δεν τεκμηρίωναν εχθρική κατοχή.*»

Το ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο θεώρησε σκόπιμο να εξετάσει μαρτυρία που ορθώς είχε κρίνει ότι ευρίσκετο εκτός δικογράφων, δεν διαφοροποιεί τα πράγματα. Ούτε, βεβαίως, και μπορεί να δώσει οποιοδήποτε έρεισμα στους Εφεσείοντες να διατείνονται ότι η προσέγγιση του πρωτόδικου Δικαστηρίου επί της ουσίας τέτοιας μαρτυρίας, ήτο λανθασμένη.

Κατ’ ακολουθίαν όλων των πιο πάνω οι **Λόγοι Έφεσης 5, 6** και **8** απορρίπτονται.

Μέσω του **10ου Λόγου Έφεσης** οι Εφεσείοντες διατείνονται ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο λανθασμένα επιδίκασε τα έξοδα σε βάρος τους, στη βάση του ότι οι Εφεσείοντες «*αποδεδειγμένα*» δεν έφεραν οποιαδήποτε ευθύνη «*για την δημιουργηθείσα κατάσταση της διπλής εγγραφής*».

Σύμφωνα με το ***Άρθρο 43 του περί Δικαστηρίων Νόμου του 1960 (Ν. 14/1960)*** (όπως τροποποιήθηκε)[[3]](#footnote-3) και τη ***Δ.59, θ.1 των περί Πολιτικής Δικονομίας Διαδικαστικών Κανονισμών***[[4]](#footnote-4), ως ίσχυαν κατά τον κρίσιμο χρόνο, τα έξοδα αστικής διαδικασίας τελούν υπό τη διακριτική ευχέρεια του Δικαστηρίου η οποία, κατά πάγια νομολογία, θα πρέπει να ασκείται δικαστικά και όχι αυθαίρετα.

Στην ***Θρασυβούλου ν. Arto Estates Ltd (1993) 1 Α.Α.Δ. 12***, 15 αναφέρθηκε ότι:

*«Είναι θεμελιωμένο ότι ο βασικός παράγοντας που διέπει την άσκηση της διακριτικής εξουσίας του Δικαστηρίου ως προς τα έξοδα, είναι το αποτέλεσμα της δίκης. Θεωρείται ασύννομο ο δικαιωθείς διάδικος να επωμίζεται τα έξοδα της υπεράσπισης των δικαιωμάτων του και εύλογο να τα επωμίζεται ο αποτυχών διάδικος, η αδικαιολόγητη προσφυγή του οποίου στο Δικαστήριο (όπως τεκμηριώνεται από το αποτέλεσμα) αποτέλεσε τη γενεσιουργό αιτία των εξόδων. Κλασσικό παράδειγμα εξαίρεσης από τον κανόνα αποτελεί η περίπτωση επιτυχόντα διαδίκου ο οποίος συμβάλλει με το χειρισμό της υπόθεσής του στην αύξηση των εξόδων της δίκης· σ' εκείνη την περίπτωση δικαιολογείται ο μετριασμός της εφαρμογής του κανόνα (τα έξοδα ακολουθούν το αποτέλεσμα) και η άσκηση της διακριτικής ευχέρειας του Δικαστηρίου, ώστε να αντανακλάται η συμβολή του επιτυχόντα διαδίκου στη διόγκωση των εξόδων. Δεν είναι όμως παραδεκτή η αποστέρηση των εξόδων του επιτυχόντα διαδίκου χωρίς αποχρώντα λόγο.»*

Στη ***Ζαβρού ν. Μιχαηλίδου (1996) 1(Α) Α.Α.Δ. 477***, 481, αναφέρθηκε ότι  ο κανόνας λογικής σύμφωνα με τον οποίο τα έξοδα ακολουθούν το αποτέλεσμα της υπόθεσης «*είναι τόσο ισχυρός που από μόνος του παρέχει την αιτιολόγηση στην κάθε αντίστοιχη εξέλιξη χωρίς να παρίσταται ανάγκη εξειδίκευσης. Παρέκκλιση δικαιολογείται μόνο εφόσον συντρέχει άλλη επαρκής περίσταση που πρέπει βεβαίως να εκτίθεται*» (βλ. ακόμα ***Φιλίππου ν. Γιαννήταη κ.ά. (Αρ.2) (1996) 1(Β) Α.Α.Δ. 1314***, 1316).

Όπως διαπιστώνεται, επιδικάζοντας έξοδα προς όφελος των επιτυχόντων διαδίκων, το πρωτόδικο Δικαστήριο λειτούργησε στο πλαίσιο της ορθώς νοούμενης άσκησης της διακριτικής του ευχέρειας και δεν παρέχεται πεδίον επέμβασης. Ως εκ τούτου ο **10ος Λόγος Έφεσης** απορρίπτεται.

Μέσω του **11ου Λόγου Έφεσης** προβάλλεται ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο «*λανθασμένα δεν ασχολήθηκε με το θέμα που ηγέρθηκε για την καταχώριση της αγωγής εναντίον του Διευθυντή του Κτηματολογίου και την παράλειψη των Εναγόντων/Εφεσιβλήτων να καταθέσουν πιστοποιητικά Διαχείρισης ταυτόχρονα με την καταχώριση της αγωγής*».

Εν πρώτοις, όπως ορθά επισημαίνεται από την πλευρά των Εφεσιβλήτων, το ζήτημα αυτό εγείρεται για πρώτη φορά ενώπιον του Ανωτάτου Δικαστηρίου, χωρίς να έχει προηγουμένως εγερθεί πρωτοδίκως.

Όπως υποδείχθηκε στην υπόθεση ***F.H.K. HOTELS HOLDINGS LIMITED v. A.S. Aircontrol Limited (1999) 1 A.A.Δ. 2159***, νομικά σημεία που δεν εγέρθηκαν πρωτόδικα δεν μπορούν να εγερθούν πρωτοδίκως. Το Εφετείο δεν μπορεί να αποφανθεί πάνω σε θέμα το οποίο δεν είχε εγερθεί, δεν εξετάστηκε πρωτοδίκως και, συνεπακόλουθα, δεν είχαν ακουστεί οι θέσεις των Εφεσιβλήτων (βλ., επίσης, ***Vourna Limited, κ.ά. v. Τράπεζας Κύπρου Δημόσιας Εταιρείας Λίμιτεδ, Πολιτική Έφεση Αρ. 295/2013, ημερ. 24/10/2019***). Όπως, συναφώς, τονίσθηκε και στην υπόθεση ***Investylia Public Company Ltd v. Βάσως Ιωάννου κ.ά. ως Διαχειριστές της περιουσίας του αποβιώσαντα Μιχάλη Ιωάννου (2014) 1 Α.Α.Δ. 549***, «*Θέμα το οποίο δεν έχει εγερθεί πρωτοδίκως και δεν ήταν επίδικο στην πρωτόδικη διαδικασία δεν εγκρίνεται και δεν μπορεί να εξεταστεί κατ’ έφεση*» (βλ*.* ***Σάουρος κ.ά. ν. Φιλίππου (2009) 1 Α.Α.Δ. 203***).

Περαιτέρω, η υπό κρίση Αγωγή αφορά στη διακρίβωση των πραγματικών ιδιοκτητών του επίδικου ακινήτου, ακριβώς επειδή υφίσταται διπλή εγγραφή. Δεδομένων των πιο πάνω, δεν είναι αντιληπτό γιατί θα έπρεπε η Αγωγή να στρέφετο εναντίον του Διευθυντή του Κτηματολογίου. Το ζήτημα, επαναλαμβάνουμε, αφορά στα νόμιμα δικαιώματα των διαδίκων αναφορικά με το επίδικο ακίνητο. Διαφορές που σχετίζονται με την κυριότητα ακίνητης ιδιοκτησίας αφορούν τα εμπλεκόμενα μέρη. Στις περιπτώσεις όπου διεκδικείται δικαίωμα κυριότητας ακινήτου ο Διευθυντής δεν μπορεί να είναι διάδικος. Όταν υπάρχουν αντεκδικήσεις ως προς την ιδιοκτησία συγκεκριμένου τεμαχίου, αποτελεί περιουσιακή διαφορά η οποία επιλύεται με αναφορά στα δικαιώματα εκατέρου των διαδίκων στο κτήμα.

Όσον δε αφορά τα διαχειριστήρια των Εφεσιβλήτων, αυτά όπως και κάθε άλλο αποδεικτικό στοιχείο που ήταν αναγκαίο να κατατεθεί προς το σκοπό απόδειξης της αξίωσης των Εφεσιβλήτων, έχουν κατατεθεί με τον προβλεπόμενο τρόπο στο πλαίσιο της εκδίκασης της υπόθεσης. Σχετικά επί του προκειμένου είναι τα **Τεκμήρια 23** και **38**.

Ο **11ος Λόγος Έφεσης** είναι παντελώς αβάσιμος και **απορρίπτεται**.

Κατ’ ακολουθίαν όλων των πιο πάνω, **ουδείς εκ των Λόγων Έφεσης είναι βάσιμος.**

Ως εκ τούτου, **η Έφεση αποτυγχάνει και απορρίπτεται**.

Επιδικάζονται έξοδα ύψους €3.000, πλέον Φ.Π.Α., αν υπάρχει, υπέρ των Εφεσιβλήτων και εναντίον των Εφεσειόντων.

**Γ.Ν. ΓΙΑΣΕΜΗΣ, Δ.**

**Λ. ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΟΥ-ΑΝΔΡΕΟΥ, Δ.**

**Α. ΔΑΥΙΔ, Δ.**

1. «Ε. Πού ξέρετε ότι ειδοποιήθηκε για το υπόλοιπο;

   Α. Γράφει σε μια σημείωση στο φάκελο ότι ειδοποιήθηκε και δεν ήθελε να προσκομίσει το υπόλοιπο δικαιωμάτων και η αίτηση του επήγε πακέτο, ακυρώθηκε.

   Ε. Άρα απορρίφθηκε η αίτηση γιατί δεν έφερε το υπόλοιπο;

   Α. Ναι στις μέρες που έπρεπε.»

   ………………………………………………………

   «Ε. Εγώ σου λέω ότι δεν υπήρχε οποιοδήποτε υπόλοιπο για να πληρώσει ο Παπά Παρασκευάς για την ολοκλήρωση της εγγραφής;

   Α. Εγώ είδα στον φάκελο κάποιο σημείωμα.»

   ……………………………………………………………………………………..

   «Ε. Ο μόνος λόγος που δεν πραγματοποιήθηκε η εγγραφή επ’ ονόματι του αιτητή ήταν αυτός ο ισχυρισμός σας που λέτε ότι δεν κατέβαλε το υπόλοιπο των δικαιωμάτων!

   Α. Ναι αυτός είναι.

   Ε. Η υποβολή μου είναι ότι δεν υπήρχε υπόλοιπο και ότι ουδέποτε ειδοποιήθηκε ο αιτητής για καταβολή οποιουδήποτε υπολοίπου;

   Α. Δεν μπορώ να το απαντήσω αυτό, είδα κάπου ότι υπήρχε υπόλοιπο, δεν είδα επιστολή όμως, δεν ξέρω αν δεν υπήρχε, μπορεί να υπήρχε και να μην το είδα.» [↑](#footnote-ref-1)
2. «*Ο λόγος έφεσης στηρίζεται στον ισχυρισμό των Εφεσειόντων, ότι το Δικαστήριο δεν έπρεπε να θέσει υπό αμφισβήτηση τα πιστοποιητικά της Χωρητικής Αρχής, αλλά θα έπρεπε να δεχθεί το περιεχόμενο τους ως αποδεικτικό στοιχείο των όσων αναφέρονταν σ’ αυτά. Το πρωτόδικο δικαστήριο στη βάση των αποφασισθέντων στην* ***Γιάλλουρου κ.ά. v. Μιχαηλίδη κ.ά. (1998) 1 Α.Α.Δ. 31****, έκρινε ότι το περιεχόμενο του πιστοποιητικού της Χωρητικής Αρχής αποτελούσε εξ ακοής μαρτυρία και στην απουσία οποιασδήποτε άλλης μαρτυρίας που να επιβεβαιώνει το περιεχόμενό του, δεν ήταν διατεθειμένο να του προσδώσει αποδειχτική βαρύτητα. Παρόλο που η* ***Γιάλλουρου κ.ά. v. Μιχαηλίδη κ.ά.****, ανωτέρω, αποφασίστηκε πριν την τροποποίηση του περί Αποδείξεως Νόμου και την κατάργηση του κανόνα αποκλεισμού εξ ακοής μαρτυρίας, ο λόγος της παραμένει ισχυρός, εφόσον η έμφαση τώρα, όπως ορθά υποδεικνύει και το πρωτόδικο δικαστήριο, είναι στην αποδεικτική αξία του περιεχομένου του πιστοποιητικού, αντί στο αποδεκτό της.*» [↑](#footnote-ref-2)
3. *Τα έξoδα oιασδήπoτε πoλιτικής διαδικασίας ή τα σχετιζόμεvα πρoς αυτήv, εvώπιov oιoυδήπoτε δικαστηρίoυ, εκτός εάv άλλως πρoβλέπεται υπό oιoυδήπoτε εκάστoτε ισχύovτoς vόμoυ ή δευτερoγεvoύς voμoθεσίας, θα τελoύv υπό τηv διακριτικήv εξoυσίαv τoυ δικαστηρίoυ και τo δικαστήριov θα έχη πλήρη εξoυσίαv vα απoφασίζη υπό τιvoς και κατά τιvα έκτασιv τα τoιαύτα έξoδα θα πληρωθώσι.* [↑](#footnote-ref-3)
4. ***1.****Subject to the provisions of any law or Rules, the costs of and incident to any proceeding shall be in the discretion of the Court or Judge, who may authorize an executor, administrator or trustee who has not unreasonably instituted, or carried on, or resisted any proceeding, to have his costs paid out of a particular estate or fund.* [↑](#footnote-ref-4)