**ΑΝΩΤΑΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ**

**ΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ**

***(Πολιτική Έφεση Αρ. 269/2015)***

**12 Δεκεμβρίου, 2023**

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

1. ΜΙΧΑΗΛ ΑΝΔΡΕΑ ΛΟΙΖΟΥ,

2. ΕΛΕΝΗ ΛΑΓΟΥ,

*Εφεσείοντες/Εναγόμενοι,*

ν.

1. ΦΡΟΣΟΥΛΑΣ ΤΟΦΑΡΗ,

2. ΜΙΧΑΛΗ ΓΕΩΡΓΙΟΥ,

*Εφεσίβλητων/Εναγόντων.*

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

*Α. Πετουφάς για Ανδρέας Πετουφάς & Σία*, για τους Εφεσείοντες.

*Π. Σπανός για Μ.Π. Σπανός & Σία*, 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 της παρούσας Έφεσης είναι η Απόφαση του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (εφεξής πρωτόδικο Δικαστήριο), ημερ. 5/8/2015, στην Αγωγή με αρ. 3084/2007, με την οποία κρίθηκε ότι οι Εφεσείοντες, συνιδιοκτήτες με τους Εφεσίβλητους σε εξ αδιαιρέτου ακίνητο, με την αποκοπή της διόδου που υπήρχε εντός αυτού για πρόσβαση στην οικία της Εφεσίβλητης 1, αποκλείοντας κατ’ αυτόν τον τρόπο τους άλλους συνιδιοκτήτες, ενήργησαν κατά παράβαση των νομοθετικών δικαιωμάτων των Εφεσιβλήτων ως αυτά απέρρεαν από τις πρόνοιες του ***Άρθρου 21 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224*** καθώς και της μεταξύ τους προφορικής συμφωνίας.

Προτού αναφερθούμε στους Λόγους Έφεσης κρίνεται αναγκαία, για σκοπούς ευχερέστερης αντίληψης της ουσίας της επίδικης διαφοράς και των όσων έπονται, η παράθεση των πιο κάτω μη αμφισβητούμενων γεγονότων αλλά και των εκδοχών που είχαν προβληθεί εκατέρωθεν.

Το επίδικο κτήμα ανήκε κατά ¾ στον πατέρα των Εφεσιβλήτων (Μ.Ε.2) και κατά ¼ στον Εφεσείοντα 1. Περί το Σεπτέμβριο 2004 οι Εφεσίβλητοι 1 και 2 κατέστησαν κατά 3/8 έκαστος εξ’ αδιαιρέτου συνιδιοκτήτες του επίδικου κτήματος κατόπιν μεταβίβασης από τον πατέρα τους, Μ.Ε.2. Ο Εφεσείων 1 μεταβίβασε στην κόρη του, Εφεσείουσα 2, το ¼ μερίδιο του στις 13/9/2010 και αυτή κατέστη εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτήτρια του ¼ του ακινήτου. Περί το έτος 1989, η Εφεσίβλητη 1 αποφάσισε να ανεγείρει εντός του κτήματος την κατοικία της, η οποία ήταν η πρώτη που θα ανεγείρετο εντός του κτήματος. Η κατοικία ολοκληρώθηκε περί το 1990. Ένα χρόνο περίπου αργότερα, περί το 1991, ο Εφεσείων 1 ανήγειρε τη δική του οικία μπροστά από την οικία της Εφεσίβλητης 1, επί του κύριου δρόμου στην ανατολική πλευρά του ακίνητου. Αποτελεί παραδεκτό γεγονός ότι ο Εφεσείων 1 περιέφραξε την οικία του θέτοντας την περίφραξη της 3 περίπου μέτρα μακριά από το βόρειο σύνορο του ακίνητου αφήνοντας, με αυτό τον τρόπο, ανοικτή δίοδο πλάτους 3, περίπου, μέτρων. Από το 1990 που η Εφεσίβλητη 1 έκτισε το σπίτι της μέχρι και το 2007, χρησιμοποιούσε την εν λόγω δίοδο στο βόρειο σύνορο του ακινήτου για σκοπούς πρόσβασης στην οικία της. Το 2007 ο Εφεσείων 1 αποφάσισε να κλείσει την εν λόγω δίοδο ισχυριζόμενος ότι αποτελούσε μέρος του δικού του μεριδίου, οπόταν και προέκυψε η διαφορά που οδήγησε στην καταχώρηση της πιο πάνω αναφερόμενης Αγωγής.

Ήταν η εκδοχή της πλευράς των Εφεσιβλήτων ότι ο λόγος που ο Εφεσείων 1 είχε αφήσει την περίφραξη της οικίας του 3 μέτρα μακριά από το βόρειο σύνορο του κτήματος, ήταν επειδή αυτό προβλεπόταν από τη συμφωνία που είχε γίνει μεταξύ του Μ.Ε.2 και του Εφεσείοντα 1, όταν θα ανήγειρε την οικία της η Εφεσίβλητη 1. Συγκεκριμένα, η συμφωνία προέβλεπε ότι ο Εφεσείων 1, σύμφωνα με την επιθυμία του, θα ανήγειρε την οικία του στο μπροστινό μέρος του κτήματος, που εφάπτετο του κύριου δρόμου, αλλά, εις αντάλλαγμα, θα άφηνε πρόσβαση δίπλα από το βόρειο σύνορο του κτήματος για να μπορεί η Εφεσίβλητη 1 να έχει πρόσβαση στο σπίτι της που θα ήταν πίσω από το σπίτι του Εφεσείοντα 1.

Όσον αφορά την εκδοχή των Εφεσειόντων, ενώ ήτο παραδεκτή η ύπαρξη συμφωνίας με βάση την οποία ο Εφεσείων 1 θα έπαιρνε το μπροστινό μέρος του κτήματος που εφάπτετο επί του κύριου δρόμου και οι Εφεσίβλητοι θα έπαιρναν το πίσω μέρος του κτήματος, υπήρξε άρνηση ότι είχε γίνει οποιαδήποτε συμφωνία για την παροχή της διόδου.

Επανερχόμαστε στους **Λόγους Έφεσης**. Προβάλλονται **πέντε**, συνολικά, **Λόγοι Έφεσης**. Με τον **1ο Λόγο Έφεσης** οι Εφεσείοντες ισχυρίζονται ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο λανθασμένα αποφάσισε ότι υπήρχε προφορική συμφωνία μεταξύ του Μ.Ε.2 και του Εναγόμενου 1 και ότι η εν λόγω συμφωνία συγκέντρωνε όλα τα στοιχεία μιας έγκυρης και νομικά δεσμευτικής συμφωνίας. Στο πλαίσιο του ιδίου Λόγου Έφεσης προβάλλεται ότι, ακόμη και να υπήρξε έγκυρη και νομικά δεσμευτική συμφωνία, αυτή καταργήθηκε δια νεότερης συμφωνίας, ήτοι από τους όρους των Αδειών Οικοδομής. Μέσω του **2ου Λόγου Έφεσης** προβάλλεται ότι λανθασμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο αποφάσισε ότι οι εκάστοτε Άδειες Οικοδομής και οι επιμέρους όροι τους καμία σχέση είχαν και ουδόλως επηρέαζαν και/ή επηρέασαν την κατοχή ενός ακινήτου και/ή την κατοχή του επίδικου ακινήτου. Με τον **3ο Λόγο Έφεσης** οι Εφεσείοντες υποστηρίζουν ότι λανθασμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο αποφάσισε ότι, εφόσον στην προκείμενη περίπτωση δεν είχε γίνει διαχωρισμός του τεμαχίου, ακόμα και εάν δεν είχε συνομολογηθεί η συμφωνία μεταξύ του Μ.Ε.2 και του Εφεσείοντα 1 (Εναγομένου 1), οι Εφεσείοντες δεν είχαν κανένα δικαίωμα να αποκόψουν και να λάβουν καθ' οιονδήποτε τρόπο αποκλειστική κατοχή της ισχυριζόμενης διόδου αποκλείοντας, κατ' αυτόν τον τρόπο, τους άλλους συνιδιοκτήτες των κατά παράβαση των νομοθετικών δικαιωμάτων των Εφεσιβλήτων (Εναγόντων) και ειδικά της Εφεσίβλητης 1 (Ενάγουσας 1) που απορρέουν από το ***Άρθρο 21*** του ***Κεφ. 224***. Μέσω του **4ου Λόγου Έφεσης** προσβάλλεται ως λανθασμένη η κρίση του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι ο όρος 4 για περίφραξη επί του συνόρου που υπήρχε στον όρο της Άδειας Οικοδομής της οικίας του Εφεσίβλητου 1 ήταν, κατ’ ουσίαν, ένα γενικός και στερεότυπος όρος που αντίστοιχος υπήρχε στην Άδεια Οικοδομής που εκδόθηκε για την οικία της Εφεσίβλητης 1, αλλά και του Εφεσίβλητου 2 (Ενάγοντα 2) και ότι, ως εκ τούτου, δεν θα έπρεπε να ληφθεί υπόψη. Με τον **5ο Λόγο Έφεσης** οι Εφεσείοντες διατείνονται ότι λανθασμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο εξέδωσε ως Διατάγματα του μια ανύπαρκτη και/ή αόριστη συμφωνία και δεν καθόρισε στο Διάταγμα του λεπτομερώς το πλάτος και τις διαστάσεις του δικαιώματος διάβασης και/ή διόδου προς όφελος της Εφεσίβλητης 1.

Εξετάζοντας τον **1ο Λόγο Έφεσης** και σε συμφωνία με τα όσα υποστήριξε ο ευπαίδευτος συνήγορος για τους Εφεσίβλητους, επισημαίνουμε ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο, αφού άκουσε όλους τους μάρτυρες που κατέθεσαν ενώπιον του και αξιολόγησε τη μαρτυρία τους, έκρινε ως αξιόπιστους τους μάρτυρες των Εφεσιβλήτων και ως αναξιόπιστη την Εφεσείουσα 2. Στη βάση αυτή κατέληξε ότι η εκδοχή που προωθήθηκε από πλευράς των Μ.Ε.1 και Μ.Ε.2 και αφορούσε στις λεπτομέρειες της συμφωνίας που είχαν με τους Εφεσείοντες, αναφορικά με τη δίοδο, ανταποκρίνετο στην πραγματικότητα. Απέρριψε δε την εκδοχή της Εφεσείουσας 2 η οποία, αντίθετα με τους δικογραφημένους ισχυρισμούς της Υπεράσπισης, μέσω των οποίων αρνείτο την ύπαρξη οποιασδήποτε συμφωνίας αναφορικά με τη δίοδο, παραδέχτηκε ότι πράγματι υπήρχε τέτοια συμφωνία προβάλλοντας, παράλληλα, τον ισχυρισμό ότι η εν λόγω συμφωνία ήταν προσωρινή μέχρι να δημιουργηθεί δίοδος από τη νότια πλευρά του ακίνητου και/ή μέχρι η Εφεσίβλητη 1 να εξασφαλίσει τους οικονομικούς πόρους για να δημιουργήσει πρόσβαση στην οικία της από τη νότια πλευρά.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο αξιολογώντας τη μαρτυρία των Μ.Ε.1 και Μ.Ε.2 ανέφερε, μεταξύ άλλων, και τα ακόλουθα:

«Οι Μ.Ε.1 και Μ.Ε.2, η μαρτυρία των οποίων, κινήθηκε περίπου στο ίδιο πλαίσιο, τόσο ατομικά όσο και σε συνάρτηση μου προξένησαν εξαιρετική εντύπωση. Δεν έχω αμφιβολία, ότι, οι μάρτυρες αυτοί ήταν ειλικρινείς και ότι η εκδοχή τους ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα. Η πλέον αυθεντική μαρτυρία επί των επιδίκων θεμάτων, ήταν βέβαια αυτή του Μ.Ε.2, ο οποίος είναι το πρόσωπο που συνομολόγησε την προφορική συμφωνία με τον εναγόμενο 1 για την παραχώρηση του επίμαχου σημείου κατά μήκος του βορείου συνόρου του ακινήτου ως δίοδο για πρόσβαση στην κατοικία της Μ.Ε.1 που επρόκειτο να ανεγερθεί στο οπίσθιο δυτικό μέρος του ακινήτου. Ο μάρτυρας ήταν πραγματικά αφοπλιστικός στην περιγραφή του, δίδοντας πολλές λεπτομέρειες για τη συνομολογηθείσα συμφωνία κατά τρόπο πηγαίο, σταθερό και αταλάντευτο.»

Σε ό,τι δε αφορά τη μαρτυρία της Εφεσείουσας 1, Μ.Υ.1, το πρωτόδικο Δικαστήριο ανέφερε, ανάμεσα σε άλλα και τα εξής:

«Στον αντίποδα, η Μ.Υ.1 μου προξένησε κακή εντύπωση. Με τοποθετήσεις διστακτικές και αμφιταλαντευόμενες – οι οποίες δεν είχαν να κάνουν με την αδυναμία χειρισμού της ελληνικής γλώσσας – αλλά με την ανειλικρίνεια της, προσπάθησε να πείσει για μια εκδοχή, στηριζόμενη, σε μεγάλο βαθμό, στα όσα υποτίθεται της ανέφερε ο πατέρας της. Η προσπάθεια αυτή δεν με έπεισε. Σε αντιδιαστολή με τα όσα επισήμανα για τους Μ.Ε.1 και 2, τα αντικειμενικά στοιχεία που συγκεκριμενοποίησα πιο πάνω, συνηγορούν και εδραιώνουν την κρίση, ότι, η μάρτυρας αυτή είναι αναξιόπιστη.»

Πέραν των πιο πάνω και στο πλαίσιο της αξιολόγησης, το πρωτόδικο Δικαστήριο αναφέρθηκε και σε σειρά «*αντικειμενικών*», όπως τα χαρακτήρισε, στοιχείων της υπόθεσης που προέκυπταν από την προσαχθείσα μαρτυρία και τα οποία συνηγορούσαν υπέρ της εκδοχής των Μ.Ε.1 και Μ.Ε.2. Μεταξύ αυτών ήταν (α) το γεγονός ότι ο Εφεσείων 1 είχε τοποθετήσει την περίφραξη της κατοικίας που ανέγειρε το 1991, περίπου 3 μέτρα από το βόρειο σύνορο, αφήνοντας εκτός της περίφραξης τη λωρίδα γης (δίοδο) που οδηγούσε στους χώρους στάθμευσης της κατοικίας της Μ.Ε.1, (β) το γεγονός ότι για πάνω από 14 χρόνια (από το 1991 που ξεκίνησε η Μ.Ε.1 να χρησιμοποιεί τη δίοδο μέχρι το 2005 που ο Εφεσείων 1 απείλησε για πρώτη φορά ότι θα την αποκόψει) δεν υπήρξε καμία ενέργεια από πλευράς των Εφεσειόντων και ότι μάλιστα μέχρι να παρθούν μέτρα για κλείσιμο της διόδου, είχαν περάσει άλλα δύο χρόνια, μέχρι το 2007 και (γ) ο ίδιος ο σχεδιασμός της κατοικίας της Μ.Ε.1 με την τοποθέτηση των χώρων στάθμευσης στη βόρεια πλευρά, όπου είναι και η δίοδος και η τοποθέτηση των υπνοδωματίων, στην αντίθετη νότια πλευρά όπου είναι η οδός Μεσαορίας.

Δεδομένων των πιο πάνω, ήταν εύλογα επιτρεπτό το πρωτόδικο Δικαστήριο να οδηγηθεί στην ως άνω κατάληξη του περί της ύπαρξης προφορικής συμφωνίας αναφορικά με τη δίοδο. Εν πάση δε περιπτώσει, σε κανένα λόγο Έφεσης δεν προβλήθηκε ισχυρισμός περί λανθασμένης αξιολόγησης της μαρτυρίας και των ευρημάτων του πρωτόδικου Δικαστηρίου σε σχέση με την αξιοπιστία.

Όσον δε αφορά το κατά πόσο η εν λόγω συμφωνία συγκέντρωνε τα στοιχεία μιας έγκυρης και νομικά δεσμευτικής συμφωνίας, το πρωτόδικο Δικαστήριο, ορθά καθοδηγούμενο από τις σχετικές αρχές που διέπουν το ζήτημα, εντόπισε τόσο την ύπαρξη ανταλλάγματος, ήτοι νόμιμη αντιπαροχή (consideration), αφού η μόνιμη δίοδος αποτελούσε, με βάση τα ευρήματα στα οποία κατέληξε, το αντάλλαγμα για την παραχώρηση στον Εφεσείοντα 1 του δικαιώματος να ανεγείρει την οικία του στο μπροστινό, ανατολικό, μέρος του ακινήτου, όσο και τη δικαιοπρακτική βούληση των μερών. Σε σχέση με το τελευταίο, ορθώς επεσήμανε ότι το γεγονός ότι ο Εφεσείων 1 πράγματι είχε τοποθετήσει την περίφραξη της οικίας του στο συμφωνημένο σημείο, περίπου 3 μέτρα από το βόρειο σύνορο, αποδείκνυε ακριβώς και την δικαιοπρακτική βούληση των μερών.

Ως γνωστό, για τη σύναψη έγκυρης συμφωνίας, πέραν της αναγκαιότητας ύπαρξης αντιπαροχής, είναι αναγκαία και η δικαιοπρακτική βούληση προς δημιουργία έννομης σχέσης (*intention to create legal relations*) ή, με διαφορετικά λόγια, η ύπαρξη πρόθεσης δημιουργίας έννομης σχέσης (βλ. ***Στέλιος Στυλιανίδης v. British American Insurance Co Ltd (2003) 1 Α.Α.Δ. 1772*** και ***C. Malathouras & Sons Ltd v. Λαϊκής Ασφαλιστικής Εταιρείας Λτδ (2004) 1 Α.Α.Δ. 1233***).

Στο πλαίσιο του **1ου Λόγου Έφεσης** καθώς και του **2ου Λόγου Έφεσης** προβάλλεται ότι, ακόμη και να υπήρξε έγκυρη και νομικά δεσμευτική συμφωνία, αυτή καταργήθηκε δια νεότερης συμφωνίας, ήτοι από τους όρους των Αδειών Οικοδομής και ότι λανθασμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο αποφάσισε ότι οι εκάστοτε Άδειες Οικοδομής και οι επιμέρους όροι τους καμία σχέση είχαν και ουδόλως επηρέασαν την κατοχή του επίδικου ακινήτου. Μέσω δε του **4ου Λόγου Έφεσης** ο οποίος είναι συναφής, προβάλλεται ότι λανθασμένα κρίθηκε ότι ο όρος 4 για περίφραξη επί του συνόρου που υπήρχε στον όρο της Άδειας Οικοδομής της οικίας του Εφεσείοντα 1 ήταν κατ’ ουσίαν ένας γενικός και στερεότυπος όρος που αντίστοιχος υπήρχε στην Άδεια Οικοδομής που εκδόθηκε για την οικία της Εφεσίβλητης 1, αλλά και του Εφεσίβλητου 2 και ότι, ως εκ τούτου, δεν θα έπρεπε να ληφθεί υπόψη. Ήταν η θέση των Εφεσειόντων ότι με τις άδειες οικοδομής προβλέπετο η προσπέλαση και/ή η πρόσβαση στις οικοδομές των διαδίκων, ήτοι η είσοδος και έξοδος οχημάτων στο ακίνητο (**όρος 12** στην άδεια οικοδομής του Εφεσίβλητου 2, **Τεκμήριο 16**), ως επίσης και ο τρόπος και το μέρος της περίφραξης του ακινήτου στην πρόσοψη (**όρος 4** στην άδεια οικοδομής του Εφεσείοντα 1, **Τεκμήριο 12Α**). Ενόψει των πιο πάνω ήταν η θέση των Εφεσειόντων ότι είχαν υποχρέωση να εφαρμόσουν τους όρους των Αδειών Οικοδομής και να ανεγείρουν την περίφραξη του ακινήτου στο νέο σύνορο μετά την αφαίρεση της ρυμοτομίας, όπως προσπάθησαν να πράξουν και εμποδίστηκαν από τους Εφεσίβλητους, ενώ οι Εφεσίβλητοι είχαν και έχουν πρόσβαση στις οικίες τους από την είσοδο και έξοδο οχημάτων που καθορίζετο στην Άδεια Οικοδομής, **Τεκμήριο 16**. Όπως συναφώς υποστηρίχθηκε, τα όσα αναφέρονταν στις Άδειες Οικοδομής και/ή οι όροι αυτών αποτελούν συμφωνίες των συνιδιοκτητών των ακινήτων κατά το χρόνο της υποβολής των αιτήσεων οι οποίες δεσμεύουν τους διάδικους.

Εν πρώτοις, όπως πολύ ορθά επεσήμανε και η πλευρά των Εφεσιβλήτων, πουθενά το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν ανέφερε ότι οι εκάστοτε Άδειες Οικοδομής και οι επιμέρους όροι τους καμία σχέση είχαν και ουδόλως επηρέασαν την κατοχή ενός ακινήτου. Αυτό που το πρωτόδικο Δικαστήριο σημείωσε είναι ότι οι εν λόγω άδειες «*ουδόλως θα μπορούσαν να αντιστρέψουν την αντισυμβατική συμπεριφορά*» των Εφεσειόντων. Αυτό είναι ορθό. Στην προκείμενη περίπτωση η άδεια οικοδομής του Εφεσείοντα 1 και οι όροι της δεν μπορούσαν να επηρεάσουν τα δικαιώματα της Εφεσίβλητης 1, αλλά ούτε και τις συμβατικές υποχρεώσεις του Εφεσείοντα 1 έναντι της Εφεσίβλητης 1. Έπειτα η κάθε άδεια οικοδομής αφορούσε μόνο τη συγκεκριμένη οικία αναφορικά με την οποία είχε εκδοθεί και όχι τις σχέσεις των συνιδιοκτητών ή, για να το θέσουμε καλύτερα, δεν επηρέαζε τις υποχρεώσεις που έκαστος συνιδιοκτήτης είχε αναλάβει έναντι του άλλου όπως αυτές απέρρεαν από τη μεταξύ τους προφορική συμφωνία. Ως εκ τούτου, δεν θα μπορούσαν να αναιρέσουν τις συμβατικές υποχρεώσεις που είχε αναλάβει ο ιδιοκτήτης της οικίας έναντι άλλων συνιδιοκτητών.

Η υπόθεση ***Μηνά v. Χειμωνίδου (1999) 1 Α.Α.Δ. 405***,την οποία επικαλέστηκε η πλευρά των Εφεσιβλήτων, υποστηρίζει την πιο πάνω θεώρηση του ζητήματος.

Σε εκείνη την υπόθεση ο Εφεσείων/Εναγόμενος αγόρασε το 1966 μαζί με δύο άλλα άτομα τεμάχιο γης με σκοπό να κτίσουν σπίτια για τα παιδιά τους. Και οι τρεις εκδήλωσαν αμέσως την πρόθεση τους να διαχωρίσουν το κτήμα σε τρία μερίδια, μολονότι κατά την αγορά του ενεγράφησαν στο Κτηματολόγιο ως συνιδιοκτήτες κατά το 1/3 εξ αδιαιρέτου ιδανικό μερίδιο, πλην του ενός εξ αυτών ο οποίος ενέγραψε απευθείας στην κόρη του το 1/3 εξ αδιαιρέτου μερίδιο. Το 1972 οι τρεις αρχικά συνιδιοκτήτες αποφάσισαν να διατυπώσουν εγγράφως τη διευθέτηση που έκαμαν για το διαχωρισμό του κτήματος. Η έγγραφη συμφωνία, ημερ. 15/7/1972, περιείχε εγγράφως τα όσα είχαν συμφωνηθεί προφορικά και είχαν στην πράξη υλοποιηθεί. Προστέθηκε μόνο ο όρος: "*εν περιπτώσει κατασκευής δρόμων έκαστος ιδιοκτήτης θα υποστεί τις συνέπειες εις βάρος του τεμαχίου το οποίο λαμβάνει*". Το 1974 και ο δεύτερος συνιδιοκτήτης μεταβίβασε το δικό του μερίδιο εξίσου στις τέσσερις θυγατέρες του, Εφεσίβλητες 2, 3, 4 και 5, οι οποίες ενεγράφησαν ως συνιδιοκτήτριες κατά 1/12 μερίδιο η κάθε μια. Έκτοτε κατείχαν και απολάμβαναν τα αντίστοιχα τεμάχια τους, όπως είχαν συμφωνήσει να ανήκουν στον καθένα τους. Η πρώην εφεσίβλητη 1 και ή οι νυν Εφεσίβλητες, έκτισαν σπίτια στο τεμάχιο που ανήκε σ' αυτές. Ο Εφεσείων ανήγειρε στο δικό του τεμάχιο υποστατικά τα οποία χρησιμοποιούσε ως φάρμα. Το 1977 μέρος του επίδικου κτήματος απαλλοτριώθηκε για σκοπούς διάνοιξης δημόσιου δρόμου. Η έκταση που απαλλοτριώθηκε επηρέαζε το τεμάχιο που άνηκε στον Εφεσείοντα στερώντας από αυτόν το μεγαλύτερο μέρος. Από εκείνη τη στιγμή ο Εφεσείων εξεδήλωσε πρόθεση να αποδεσμευθεί από τη συμφωνία, ημερ. 15/7/1972 και απαιτούσε επαναδιαπραγμάτευση, με σκοπό να μην υποστεί το δικό του τεμάχιο τη μεγαλύτερη επίδραση από την απαλλοτρίωση. Οι Εφεσίβλητες καταχώρησαν αγωγή στο Επαρχιακό Δικαστήριο ζητώντας δήλωση του Δικαστηρίου πως η συμφωνία των διαδίκων ημερ. 15/7/1972 ήταν έγκυρη και ισχύουσα, και, συνεπώς, δικαιούντο να νέμονται και να απολαμβάνουν το κτήμα που τους αναλογούσε στη βάση του διαχωρισμού, που έγινε. Η πρωτόδικη Απόφαση με βάση την οποία εκδόθηκαν οι αιτούμενες δηλώσεις επικυρώθηκε κατ’ έφεση. Κρίθηκε ότι ο Εφεσείων είχε αποδεκτεί τη συμφωνία, την είχε εφαρμόσει και έτσι είχε λειτουργήσει και μετά που έγινε η εκχώρηση των δικαιωμάτων του δεύτερου συνιδιοκτήτη και πατέρα των Εφεσιβλήτων 2, 3, 4 και 5 με τη μεταβίβαση και εγγραφή του μεριδίου του σε αυτές και, συνεπώς, δεσμεύετο από τους όρους της συμφωνίας.

Εν ολίγοις, κρίθηκε ότι ο Εφεσείων, παρά το ότι στη βάση της Νομοθεσίας εδικαιούτο στο 1/3 της έκτασης του ακινήτου όπως αυτό είχε μεταβληθεί από την απαλλοτρίωση, ενόψει της συμφωνίας που είχε συναφθεί μεταξύ των συνιδιοκτητών, έπρεπε να λάβει λιγότερα μέτρα από εκείνα που αντιστοιχούσαν στο 1/3 μερίδιό του.

Στη βάση όλων των πιο πάνω οι **Λόγοι Έφεσης 1, 2** και **4** **απορρίπτονται**.

Με τον **3ο Λόγο Έφεσης** προσβάλλεται ως λανθασμένη η κρίση του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι με δεδομένο ότι στην προκείμενη περίπτωση δεν είχε γίνει διαχωρισμός, οι Εφεσείοντες δεν είχαν κανένα δικαίωμα να αποκόψουν και να λάβουν καθ’ οιονδήποτε τρόπο αποκλειστική κατοχή της διόδου αποκλείοντας τους άλλους συνιδιοκτήτες, κατά παράβαση του ***Άρθρου 21*** του ***Κεφ. 224***.

Με δεδομένο ότι η προκείμενη περίπτωση αφορούσε σε συνιδιοκτήτες ενός εξ αδιαιρέτου ακινήτου, η διακατοχή του ακινήτου από αυτούς ρυθμίζετο ρητά από τις πρόνοιες του ***Άρθρου 21*** του ***Κεφ. 224***, οι οποίες διαλαμβάνουν τα εξής:

21. *Όταν ακίνητη ιδιοκτησία κατέχεται κατ' εξ αδιαιρέτου ιδανικές μερίδες, όλοι οι συγκύριοι δικαιούνται κατ' αναλογία της αντίστοιχης μερίδας αυτών, σε-*

*(α) οποιαδήποτε οικοδομή ή άλλο κατασκεύασμα ή οικοδόμημα που ανηγέρθηκε επί, ή είναι στερεά συνδεδεμένο με την ιδιοκτησία ·*

*(β) οποιοδήποτε δέντρο ή αμπέλι φυτευμένο ή φρέαρ ανοιγμένο σε αυτή.*

*(γ) οποιαδήποτε μόνιμη βελτίωση που επηνέχθηκε πάνω σε αυτή,*

*ανεξάρτητα του αν ανηγέρθηκε, προσαρτήθηκε, φυτεύτηκε, ανοίχτηκε επηνέχθηκε από συγκύριο ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο*.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο καθοδηγούμενο από τη σχετική με το πιο πάνω Άρθρο νομολογία, ορθώς επεσήμανε ότι οι συνιδιοκτήτες ενός εξ αδιαιρέτου ακινήτου είναι από κοινού ιδιοκτήτες - αναλόγως βεβαίως του μεριδίου τους - ολόκληρου του ακινήτου μέχρις ότου το ακίνητο διαχωρισθεί και με την έκδοση ξεχωριστών τίτλων καθορισθεί η έκταση και το μέρος του ακινήτου που ανήκει στον καθένα.

Στην υπόθεση ***Μηνά*** ***v. Χειμωνίδου*** (ανωτέρω), στην οποία το πρωτόδικο Δικαστήριο παρέπεμψε, επισημάνθηκε ότι:

«***Τα δικαιώματα επομένως συνιδιοκτητών κτήματος κατά ιδανικά αδιαίρετα μερίδια επεκτείνονται σε ολόκληρο το κτήμα, στο οποίο είναι εγγεγραμμένοι και ρυθμίζονται με τις διατάξεις του πιο πάνω άρθρου****. Δεν τίθεται επομένως θέμα εμπλοκής οποιασδήποτε άλλης νομικής αρχής του Κοινοδικαίου ή του Δικαίου της Επιείκειας, που να καθορίζει διαφορετικά τα δικαιώματα αυτά*».

(Ο τονισμός είναι του Δικαστηρίου)

Στην υπόθεση ***Κωστοπούλλου κ.ά. v. Λοίζου κ.ά. (2005) 1 Α.Α.Δ. 576*** λέχθηκε ότι:

«*Το άρθρο 21(α) παρέχει ρητή όσο και σαφή νομοθετική ρύθμιση των δικαιωμάτων των συνιδιοκτητών στους καρπούς και στο νερό που παρέχει το κτήμα τους*».

Έχοντας το πρωτόδικο Δικαστήριο κατά νου τα πιο πάνω, έκρινε ότι οι ενέργειες των Εφεσειόντων είχαν γίνει κατά παράβαση των νομοθετικών δικαιωμάτων των Εφεσιβλήτων και ειδικά της Εφεσίβλητης 1, ως αυτά απορρέαν από το ***Άρθρο 21*** του ***Κεφ. 224*** στη βάση του πιο κάτω σκεπτικού:

«Από τα πιο πάνω είναι προφανές και αυτή είναι η κατάληξη του Δικαστηρίου, ότι, οι συνιδιοκτήτες ενός εξ αδιαιρέτου ακινήτου, είναι από κοινού ιδιοκτήτες – αναλόγως βεβαίως του μεριδίου τους – ολόκληρου του ακινήτου, μέχρις ότου διαχωρισθεί το ακίνητο και καθορισθεί με την έκδοση ξεχωριστών τίτλων, ποια έκταση και ποιο μέρος του ακινήτου ανήκει στον καθένα. Η νομική αυτή πραγματικότητα - κρίνοντας από τα λεγόμενα των Μ.Ε.1 (Κτηματολόγιο), Μ.Υ.2 (Επαρχιακή Διοίκηση) και Μ.Υ.3 (Τοπογράφος) είναι εμπεδωμένη στην αντίληψη και κάθε αρμοδίου φορέα.

Στην προκειμένη περίπτωση δεν έχει γίνει διαχωρισμός. Συνεπώς, ακόμα και αν δεν συνομολογείτο η συμφωνία μεταξύ Μ.Ε.2 και εναγομένου 2, οι εναγόμενοι δεν θα είχαν κανένα δικαίωμα να αποκόψουν και να λάβουν καθ’ οιονδήποτε τρόπο αποκλειστική κατοχή της διόδου, αποκλείοντας κατ’ αυτόν τον τρόπο τους άλλους συνιδιοκτήτες. Συνεπώς οι ενέργειες των εναγομένων – συντελεσθείσες και επαπειλούμενες - έγιναν κατά παράβαση των νομοθετικών δικαιωμάτων των εναγόντων και ειδικά της ενάγουσας 1, ως απορρέουν από το άρθρο 21 του Κεφ.224. Οι ενέργειες αυτές αντιστοιχούν κατά κάποιο τρόπο και στο αστικό αδίκημα της Παράνομης Επέμβασης. Στην υπόθεση **Kakoullou and another v. Kakoulli** (1985) 1 Α.Α.Δ. 356, επιβεβαιώθηκε ότι ο συνιδιοκτήτης ακινήτου έχει αγώγιμο δικαίωμα εναντίον άλλου συνιδιοκτήτη, αν έχει εκδιωχθεί (ousted) ή αποστερηθεί της κατοχής (dispossessed) όλου ή μέρους της συνιδιόκτητης περιουσίας. Αυτό ακριβώς έχει συμβεί εδώ.»

Συμφωνούμε με το σκεπτικό και την κατάληξη του πρωτόδικου Δικαστηρίου. Με δεδομένο ότι όλοι οι εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτήτες ακινήτου που δεν έχει διαχωριστεί έχουν δικαιώματα σε ολόκληρο το ακίνητο, οι Εφεσείοντες δεν εδικαιούντο, στην υπό εξέταση περίπτωση, να αποκόψουν την πρόσβαση της Εφεσίβλητης 1 προς την οικία της.

Ως εκ τούτου και ο **3ος Λόγος Έφεσης** **απορρίπτεται**.

Μέσω του **5ου Λόγου Έφεσης** οι Εφεσείοντες διατείνονται ότι η Απόφαση και τα Διατάγματα λανθασμένα εκδόθηκαν στη βάση ύπαρξης μιας κατ’ ισχυρισμό προφορικής συμφωνίας για παροχή διόδου, η οποία συμφωνία έπασχε από αοριστία και ασάφεια και η οποία, ως τέτοια, δεν θα έπρεπε να γίνει αποδεκτή.

Το ζήτημα έχει ήδη καλυφθεί στο πλαίσιο εξέτασης του **1ου Λόγου Έφεσης** και δεν χρειάζεται να λεχθούν πολλά. Η επίδικη προφορική συμφωνία ήτο και σαφής και συγκεκριμένη και, για τους λόγους πιο ήδη πιο πάνω αναφέρθηκαν, συγκέντρωνε τα στοιχεία μιας έγκυρης και νομικά δεσμευτικής συμφωνίας.

Όσον αφορά τη θέση ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο λανθασμένα δεν καθόρισε στην Απόφαση και Διατάγματα του λεπτομερώς το πλάτος και/ή τις διαστάσεις του δικαιώματος διάβασης, αυτή είναι άνευ ερείσματος. Κατά πρώτον, ουδέποτε το μέγεθος της διόδου αποτέλεσε επίδικο στην υπόθεση ζήτημα. Ό,τι συνιστούσε επίδικο ζήτημα ήταν η αναγνώριση δικαιώματος στους Εφεσίβλητους για τη διατήρηση της υφιστάμενης διόδου. Κατά δεύτερο, η δίοδος υπήρχε επί του εδάφους και, επομένως, δεν ετίθετο θέμα επανακαθορισμού της.

Ως εκ των ανωτέρω ούτε και ο **5ος Λόγος Έφεσης** είναι βάσιμος και, συνεπώς, **απορρίπτεται**.

**Η Έφεση απορρίπτεται**.

**Επιδικάζουμε υπέρ των Εφεσιβλήτων και εναντίον των Εφεσειόντων έξοδα ύψους €3000 πλέον ΦΠΑ (αν υπάρχει)**.

**Γ.Ν. ΓΙΑΣΕΜΗΣ, Δ.**

**Λ. ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΟΥ-ΑΝΔΡΕΟΥ, Δ.**

**Α. ΔΑΥΙΔ, Δ.**