

28 Νοεμβρίου, 1995

[ΚΟΥΡΡΗΣ, ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, Δ/στές]

ΓΕΩΡΓΟΥΛΛΑ ΠΑΥΛΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΟΣ,

Εφεσείοντες,

v.

ΕΛΕΝΗΣ ΝΕΟΦΥΤΟΥ ΜΕΣΩ ΚΛΕΙΤΟΥ ΚΑΖΑΦΑΝΙΩΤΗ
ΩΣ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΥ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΟΥ,

Εφεσίβλητης.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 8634).

Δικαίωμα διόδου — Απόφαση του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματο-
λογίου και Χωρομετρίας — Έφεση ενώπιον του αρμοδίου Επαρ-
χιακού Δικαστηρίου — Αρχές διέπουσες τον έλεγχο της απόφασης
του Διευθυντή από το Επαρχιακό Δικαστήριο.

5

Έφεση — Έφεση κατά απόφασης του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματο-
λογίου και Χωρομετρίας — Επάφεια αιτιολογίας της απόφασης —
Έλεγχος της αιτιολογίας από το Επαρχιακό Δικαστήριο κατ' έφεση.

10

Ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας,
καθόρισε δίοδο προς το ακίνητο της εφεσίβλητης διά του ακινήτου
της εφεσείουσας 1 βάσει του άρθρου 11Α του περί Ακινήτου Ιδιο-
κτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224
όπως τροποποιήθηκε.

15

Οι εφεσείοντες, καταχώρησαν αίτηση-έφεση εναντίον της απόφα-
σης του Διευθυντή ζητώντας της ακύρωσή της, ως ανατιολόγητης.

20

Το πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε την αίτηση-έφεση θεωρώντας
αφ' ενός ότι η απόφαση ήταν αιτιολογημένη και αφ' ετέρου επειδή έκρι-
νε ότι οι εφεσείοντες δεν προσκόμισαν μαρτυρία για να αποδείξουν την
υπόθεσή τους. Στο διοικητικό φάκελο υπήρχε σχεδιάγραμμα και ση-
μείωση ότι γειτονικό τεμάχιο από το οποίο μπορούσε επίσης να δοθεί
διάβαση ήταν περιφραγμένο με σιδερένιους πάσσαλους και αγκαθωτό
τέλι και δενδροφυτευμένο με ελαιόδενδρα που απείχαν 2.75 μέτρα από
το σύνορό του.

25

Ο λόγος έφεσης που αναπτύχθηκε τόσο πρωτόδικα όσο και ενώπιον του Εφετείου ήταν η έλλειψη αιτιολογίας.

Αποφασίστηκε, ότι:

(1) Στο φάκελο της υπόθεσης δεν υπήρχε αιτιολογία, η απόφαση του Διευθυντή ήταν αναιτιολόγητη διότι το σχεδιάγραμμα και τα αναφερόμενα σ' αυτό ήταν περιγραφικά και δεν συμπλήρωναν την αιτιολογία για παροχή της διόδου διά μέσου του ακινήτου των εφeseιδόντων και όχι διά του γειτονικού.

5

10

(2) Η εκδίκαση αίτησης-έφεσης από Επαρχιακό Δικαστήριο κατά απόφασης του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για παραχώρηση διόδου, διέπεται από τις αρχές πάνω στις οποίες το Ανώτατο Δικαστήριο, στη διοικητική του δικαιοδοσία, ελέγχει δικαστικά διοικητικές πράξεις ή αποφάσεις στον τομέα του δημοσίου δικαίου, με μόνη διαφορά ότι το Επαρχιακό Δικαστήριο έχει την εξουσία να υποκαταστήσει τη δική του διακριτική ευχέρεια με αυτή του Διευθυντή.

15

20

Η έφεση έγινε δεκτή με έξοδα τόσο της πρωτόδικης διαδικασίας όσο και της έφεσης.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

25

Kafieros and Another v. Theocharous and Others (1978) 1 C.L.R. 619,

Peyiotis and Another v. Polemidis (1982) 1 C.L.R. 442.

30

Έφεση.

Έφεση από τους Αιτητές κατά της διαταγής του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (Αρέστης, Ε.Δ.) που δόθηκε 24 Ιανουαρίου 1992 (Αρ. Αίτησης 247/90) με την οποία απερρίφθη η αίτηση - έφεση για ακύρωση της αποφάσεως του Διευθυντού του Κτηματολογίου με την οποία καθόρισε δίοδο προς όφελος του κτήματος των καθ' ων η αίτηση.

35

Γ. Τριανταφυλλίδης, για τους Εφeseιδόντες.

40

Ν. Παναγιώτου, για την Εφeseίβλητη.

Cur. adv. vult.

ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ.: Την ομόφωνη απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής Γ. Χρυσοστομής.

5 ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, Δ.: Η εφεσείουσα 1 είναι εγγεγραμμένη ιδιοκτήτρια του τεμαχίου R161, Φ/Σχ. 30/10 του Χωριού Αγίοι Τριμιθιάς, ο δε εφεσειών 2 είναι αγοραστής του κτήματος αυτού με βάση πωλητήριο έγγραφο ημερ. 25.6.81.

10 Κατόπιν αιτήσεως της εφεσίβλητης για παροχή διόδου βάσει του άρθρου 11Α του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224, όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 10/66, 16/80 και 75/68, ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (Διευθυντής), με ειδοποίηση του ημερ. 15 19.5.90, καθόρισε δια του κτήματος των εφεσειόντων τη δίοδο προς όφελος του κτήματος της εφεσίβλητης, τεμάχιο αρ. 56 και καθόρισε καταβολή αποζημιώσεως εκ £280 προς τους εφεσειόντες.

20 Οι εφεσειόντες με αίτηση-έφεσή τους βάσει των προνοιών του άρθρου 80 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224, προσέβαλαν την απόφαση του Διευθυντή σαν άκυρη, γιατί όπως ισχυρίστηκαν είναι αποτέλεσμα κατάχρησης εξουσίας και/ή είναι αντίθετη προς το Νόμο. Επίσης ισχυρίστηκαν ότι ο Διευθυντής ενήργησε κάτω από πλάνη περί τα πράγματα και ότι η απόφαση προκαλεί 25 κάταφορη αδικία στους εφεσειόντες.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε την αίτηση-έφεση των εφεσειόντων για δύο λόγους:

30 α) Γιατί θεώρησε ότι η απόφαση του Διευθυντή ήταν αιτιολογημένη και

β) γιατί οι εφεσειόντες δεν προσκόμισαν μαρτυρία για να αποδείξουν την υπόθεσή τους.

35 Το πρωτόδικο Δικαστήριο στη σελ. 22 της απόφασης αφού διαπιστώνει ότι η έκθεση του Διευθυντή δεν είναι αρκούντως διαφωτιστική, χωρίς τούτο να σημαίνει, όπως ανέφερε, ότι ελλείπει παντελώς η αιτιολογία από την απόφαση, καταλήγει ως 40 ακολούθως:

“Όπως φαίνεται από το ερυθρό 10 και το ερυθρό 11 του Τεκμηρίου 1 ο διευθυντής εξέτασε και τη δυνατότητα παραχώρησης δικαιώματος διόδου και διά του τεμαχίου 57. Εις

τις σημειώσεις που υπάρχουν εις το ερυθρό 10 αναφέρεται ότι σε απόσταση 2.75 μέτρων από το σύνορο του τεμαχίου 57 υπάρχουν ελαιόδενδρα ηλικίας 5 ετών και είναι περιφραγμένο με σιδερένιους πασάλλους και αγκαθωτό τέλι. Είναι προφανές από τα πιο πάνω ότι ο διευθυντής σχηματίζοντας τη γνώμη του και καταλήγοντας στην απόφαση την οποία καταλήξε, έλαβε υπόψη και αυτά τα στοιχεία. Έχω επομένως καταλήξει στην απόφαση ότι η απόφαση του διευθυντή δεν είναι σε τέτοιο βαθμό ελλειπής από απόψεως αιτιολόγησης ώστε να δικαιολογεί την επέμβαση του Δικαστηρίου όσον αφορά αυτό το θέμα.”

Όσον αφορά την αποτυχία απόδειξης της αίτησης-έφεσης το πρωτόδικο Δικαστήριο στην απόφασή του στη σελ. 23 των πρακτικών, αναφέρει ότι οι εφεσεϊόντες παρέλειψαν να προσκομίσουν στο Δικαστήριο οποιαδήποτε μαρτυρία για να αποδείξουν το λανθασμένο της απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογίου.

Ο λόγος της έφεσης τόσο πρωτόδικα όσον και ενώπιόν μας περιορίζεται στην εισήγηση πως η απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογίου δεν ήταν αιτιολογημένη. Για το λόγο αυτό παρουσιάστηκε στο πρωτόδικο Δικαστήριο ο σχετικός φάκελος του Κτηματολογίου (Τεκμήριο 1) και δεν προσκομίστηκε άλλη μαρτυρία από οποιαδήποτε πλευρά. Η υπόθεση των εφεσεϊόντων δεν υπεισιήλθε στην ουσία της απόφασης του Διευθυντή κατά τρόπο που να επιδιωχθεί η ανατροπή της σαν λανθασμένης. Τουναντίον περιορίστηκε μόνο στην έλλειψη αιτιολογίας και γι' αυτό το λόγο και μόνο, επιδιώχθηκε η ακύρωσή της.

Κατά συνέπεια, το πρωτόδικο Δικαστήριο έσφαλε με το να καταλήξει στο συμπέρασμα ότι οι εφεσεϊόντες δεν απέδειξαν την υπόθεσή τους, γιατί δεν προσκόμισαν μαρτυρία για να αποδείξουν ότι η απόφαση του Διευθυντή ήταν λανθασμένη. Οι εφεσεϊόντες επέλεξαν να μην προσβάλουν την ουσία της προσβαλλόμενης απόφασης ως προς την ορθότητά της και περιοριζόμενοι στο θέμα της έλλειψης της αιτιολογίας, ήταν αρκετό γι' αυτούς να παρουσιάσουν το φάκελο Τεκμήριο 1.

Οι αρχές που πρέπει να καθοδηγούν το Δικαστήριο όταν εξετάζει αίτηση-έφεση από απόφαση του Διευθυντή κάτω από το άρθρο 80 του Κεφ. 224, διατυπώθηκαν από το Ανώτατο Δικαστήριο στην υπόθεση *Kafieros and Another v. Theocharous and Others* (1978) 1 C.L.R. 619 και ορθά αναφέρθηκαν από το πρωτόδικο Δικαστήριο. Στην υπόθεση αυτή το Ανώτατο Δικαστήριο

- αποφάνθηκε ότι ο Διευθυντής μετά τη διεξαγωγή επιτόπιας έρευνας καθορίζει την κατεύθυνση και την έκταση της δόδου αφού λάβει υπ' όψιν όλους τους σχετικούς παράγοντες. Στην περίπτωση δε που υπάρχουν περισσότερα από ένα κτήματα που δυνατόν να θεωρηθούν κατάλληλα, ο Διευθυντής έχει την εξουσία να κάμει εκλογή και ν' αποφασίσει το κτήμα πάνω στο οποίο θα δοθεί το δικαίωμα δόδου λαμβάνοντας υπ' όψιν τη δημιουργία της ελάχιστης δυνατής ζημιάς, οχληρίας και ταλαιπωρίας. Ο Διευθυντής αποφασίζοντας ένα δικαίωμα δόδου έχει διακριτική εξουσία να αποφασίσει πάνω σε ιδιωτικά δικαιώματα. Επομένως το Επαρχιακό Δικαστήριο αναθεωρώντας την απόφαση του Διευθυντή ακολουθεί τις αρχές πάνω στις οποίες το Ανώτατο Δικαστήριο εις τη διοικητική του δικαιοδοσία κάνει δικαστικό έλεγχο πάνω σε διοικητικές πράξεις ή αποφάσεις εις τον τομέα του δημοσίου δικαίου. Η μόνη διαφορά είναι ότι το Επαρχιακό Δικαστήριο αποφασίζοντας μιαν έφεση κάτω από το άρθρο 80 του Κεφ. 224 έχει την εξουσία να υποκαταστήσει τη δική του διακριτική ευχέρεια με αυτή του Διευθυντή σε αντίθεση με την εξουσία που έχει το Δικαστήριο σε περίπτωση προσφυγής κάτω από το άρθρο 146 του Συντάγματος, όπου το Διοικητικό Δικαστήριο δεν μπορεί να κάμει κάτι τέτοιο. Όμως το Επαρχιακό Δικαστήριο δεν θα υποκαταστήσει εύκολα τη δική του διακριτική ευχέρεια με αυτή του Διευθυντή εκτός εάν υπάρχουν ισχυροί λόγοι οι οποίοι να αποδεικνύονται με αποδεκτή μαρτυρία και οι οποίοι να συνηγορούν προς αυτή την κατεύθυνση. Η εξουσία του Διευθυντή είναι πράγματι ευρεία εξουσία σύμφωνα με το Νόμο και τους Κανονισμούς ιδιαίτερα γιατί είναι πρόσωπο περισσότερο ικανό σαν ειδικός να αποφασίσει την κατεύθυνση και την έκταση του δικαιώματος δόδου και το Δικαστήριο στην απουσία συγκεκριμένων και ισχυρών λόγων δεν μπορεί να θέσει υπό αμφισβήτηση τα συμπεράσματά του. Οι ίδιες αρχές υιοθετήθηκαν και εφαρμόστηκαν στην υπόθεση *Peyiotis and Another v. Polemidis* (1982) 1 C.L.R. 442.
- Τα γεγονότα που οδήγησαν στην επίδικη απόφαση είναι συνοπτικά τα ακόλουθα: Αρχικά ο Διευθυντής θεώρησε σαν κατάλληλα για δουλεύοντα κτήματα και τα δύο τεμάχια 57 και 161 τα οποία εφάπτονται του δεσπόζοντος ακινήτου της εφεσίβλητης τεμάχιο 56 και κάλεσε τους ιδιοκτήτες σε επιτόπια εξέταση. Οι ιδιοκτήτες του τεμαχίου 161 παρουσιάστηκαν και έφεραν ένσταση, ενώ η ιδιοκτήτρια του τεμαχίου αρ. 57 δεν παρουσιάστηκε και ο Διευθυντής προχώρησε με την απόφασή του και αποφάσισε το δικαίωμα διαβάσεως μέσω του τεμαχίου 161, ενώ όπως ήταν η εισήγηση των εφεσειόντων ήταν δίκαιο η διάβαση

να περάσει και μέσα από το τεμάχιο αρ. 57.

Στο φάκελο της υπόθεσης δεν υπάρχει οποιαδήποτε αιτιολογία για αυτή την απόφαση του Διευθυντή. Από ένα σχεδιάγραμμα (ερυθρό 10 στο Τεκμήριο 1), αναφέρεται ότι σε απόσταση 2.75 μέτρων από το σύνορο του τεμαχίου 57 υπάρχουν 6 ελαιόδενδρα ηλικίας περίπου 5 χρόνων και ότι το τεμάχιο αυτό είναι περιφραγμένο με σιδερένιους πασσάλους και αγκαθωτό τέλι. Επίσης η έκθεση του Διευθυντή που κατατέθηκε στο Δικαστήριο με συνοδευτική επιστολή του ημερ. 25.9.90, σύμφωνα με τους περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Παροχή Διόδων) Κανονισμούς του 1967, που περιέχεται στο Τεκμήριο 1, αναφέρει ότι ο Διευθυντής αφού μελέτησε την υπόθεση και ικανοποιήθηκε ότι η εφεσίβλητη ακολούθησε την υπό του Νόμου και των Κανονισμών διαδικασία και αφού ενήργησε σύμφωνα με τον Καν. 5, εξέτασε επιτόπια την αίτηση δια του αρμόδιου κτηματολόγου Στέλιου Παπαδόπουλου στις 19.4.93 η ώρα 8.15 π.μ. και ότι κατόπιν της επιτόπιας έρευνας και μελέτης όλων των στοιχείων και γεγονότων και προς το σκοπό όπως προκληθεί η μικρότερη δυνατή ζημιά, οχληρία ή τालαιπωρία, ο Διευθυντής αποφάσισε και καθόρισε την κατεύθυνση της διόδου, την έκταση και την καταβλητέα αποζημίωση.

Είναι φανερό πως το πρωτόδικο Δικαστήριο θεώρησε ότι τα όσα αναφέροντο σαν ένα γεγονός στο σχεδιάγραμμα (ερυθρό 10 στο Τεκμήριο 1), λήφθηκαν υπόψη από το Διευθυντή για να καταλήξει στην προσβαλλόμενη απόφαση και ότι τα στοιχεία αυτά προσφέρονται σαν η αιτιολογία της απόφασης.

Κατά τη γνώμη μας η θέση αυτή είναι λανθασμένη.

Συμφωνούμε με την εισήγηση του δικηγόρου των εφεσειόντων πως η απόφαση του Διευθυντή δεν είναι αιτιολογημένη και τα όσα αναφέρονται στο σχεδιάγραμμα (ερυθρό 10 στο Τεκμήριο 1), ασφαλώς και δεν μπορούν να θεωρηθούν πως συμπληρώνουν καθ' οιονδήποτε τρόπο την αιτιολογία του. Τα όσα αναφέρονται στο σχεδιάγραμμα αυτό είναι περιγραφικά και δεν μπορεί έγκυρα να υποστηριχθεί η θέση ότι είναι λόγω αυτής της περιγραφής που ο Διευθυντής προτίμησε το τεμ. 161 και όχι το τεμ. 57, γιατί ένα τέτοιο συμπέρασμα δεν μπορεί να εξαχθεί μια και ο Διευθυντής δεν αιτιολογεί τίποτε. Επίσης, η έκθεση του Διευθυντή η οποία θα πρέπει να αποτυπώνει την αιτιολογία του Διευθυντή κατά τη λήψη της προσβαλλόμενης απόφασης, και πάλιν δεν προσφέρει καμιά αιτιολογία γιατί προτιμήθηκε το τεμάχιο 161 αντί του τεμ. 57, ούτε και θα μπορούσε να προσφέρει

οποιαδήποτε αιτιολογία εκ των υστέρων.

5 Γι' αυτούς τους λόγους, καταλήγουμε στο συμπέρασμα πως το πρωτόδικο Δικαστήριο έσφαλε με το να αποφασίσει ότι η προσβαλλόμενη απόφαση του Διευθυντή ήταν αιτιολογημένη.

10 Ενόψει της κατάληξης αυτής, κρίνουμε ότι είναι δίκαιο η απόφαση του Διευθυντή να ακυρωθεί και ακυρώνεται λόγω έλλειψης αιτιολογίας.

Ο Διευθυντής να επανεξετάσει την αίτηση της εφεσίβλητης.

15 Δεν υπεισήλθαμε στην εξέταση και στον έλεγχο της ορθότητας της απόφασης, επειδή διαπιστώθηκε παντελής έλλειψη αιτιολογίας.

Η εφεσίβλητη να πληρώσει τα έξοδα της πρωτόδικης διαδικασίας καθώς επίσης και της παρούσας έφεσης τους εφεσείοντες.

20

Η έφεση έγινε δεκτή με έξοδα τόσο της πρωτόδικης διαδικασίας όσο και της έφεσης.