

20 Μαρτίου, 1990

[ΠΙΚΗΣ, ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΜΕΝΕΛΑΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΗ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Εφεσείοντες,

v.

ΜΑΜΑ ΒΑΡΝΑΒΑ ΧΑΤΖΗΜΑΜΑ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Εφεσίβλητων.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 7545).

Ακίνητη Ιδιοκτησία — Δουλεία διόδου υποχρεωτικά δημιουργουμένη βάσει του άρθρου 11Α (Ν. 10/66, άρθρο 3) του Περί ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224 υπέρ περικλείστου κτήματος — Δεν επιβάλλεται έρευνα σχετικά με κάθε διαζευκτική από την προτεινόμενη από τον ιδιοκτήτη του περικλείστου κτήματος λύση — Στο προκαταρκτικό στάδιο η εξουσία του Διευθυντή περιορίζεται στον εντοπισμό άλλης πιθανής διόδου, αλλά δεν επεκτείνεται στη σύγκριση της επάχθειας για τον κάθε ένα από τους ιδιοκτήτες του πιθανού δουλεύοντος κτήματος — Το στοιχείο της συγκριτικής δυσμένειας λαμβάνεται υπόψη στην τελική επιλογή.

Ακίνητη Ιδιοκτησία — Έφεση κατ' αποφάσεως του Διευθυντή Κτηματολογίου δυνάμει του άρθρου 80 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224 — Εύρος δικαιοδοσίας Δικαστηρίου — Δεν περιορίζεται σε έλεγχο νομιμότητας της επίδικης απόφασης του Διευθυντή, αλλά επεκτείνεται και στο θέμα της ορθότητάς της.

Τουρκοκυπριακές περιουσίες — Η Επιτροπή, που συστάθηκε μετά την εισβολήν — Δεν υποκαθιστά τους ιδιοκτήτες.

Το παράπονο των εφεσιόντων εναντίον της αποφάσεως του Διευθυντή για παροχή διόδου από το κτήμα τους υπέρ του κτήματος, των εφεσιβλήτων ήταν ότι η έρευνα του Διευθυντή δεν είχε επεκταθεί σε εξέταση διαζευκτικής λύσεως, και συγκεκριμένα παροχής διόδου διά μέσου τουρκοκυπριακού κτήματος. Η παράλειψη οφείλετο στο ότι λόγω απουσίας του τουρκοκυπρίου ιδιοκτήτη δεν ήταν ευχερής η ενεργοποίηση των σχετικών διατάξεων των κανονισμών για την γνωστοποίηση της έρευνας και την παρουσία του κατά τη διεξαγωγή της επιτόπιας έρευνας.

- 5 Το Επαρχιακό Δικαστήριο απέρριψε την έφεση των ιδιοκτητών του δουλεύοντος. Η υποβληθείσα από τους τελευταίους έφεση κατά της αποφάσεως του Επαρχιακού Δικαστηρίου απερρίφθη κατ' εφαρμογήν των νομικών αρχών, που προκύπτουν από τα πιο πάνω σημειώματα στα γεγονότα της παρούσας υπόθεσης.

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.

Αναφερόμενες αποφάσεις:

- Mehmet v. Vassilico Cement Works (1982) J.S.C.18·*
Georghiou v. Hadjiphesa (1970) 1 C.L.R. 58·
 10 *Kafieros and Another v. Theocharous and Others (1978) 1 C.L.R. 619·*
Peyiotis v. Polemitis (1982) 1 C.L.R. 442·
Λιασιδής ν. Γενικού Εισαγγελέα (1989) 1 Α.Α.Δ. 185.

Έφεση.

- 15 Έφεση από τους αιτητές κατά την απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (Νικήτας, Π.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 9 Ιανουαρίου, 1988 (Αρ. Αίτησης 62/85), με την οποία η έφεσή τους εναντίον της απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογίου να μην ερευνήσει τη δυνατότητα χάραξης η εξασφάλισης δίοδου μέσω γειτονικού κτήματος
 20 απορρίφθηκε.

Π. Μόντη (Κα.), για τους εφεσείοντες.

Δ. Κυνηγοπούλου (Δ/νίς), για του εφεσίβλητους.

Cur. adv. vult.

- 25 **ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ:** Η απόφαση του Δικαστηρίου θα δοθεί από τον Δικαστή Γ.Μ. Πική.

- ΠΙΚΗΣ Δ:** Οι εφεσείοντες είναι οι ιδιοκτήτες τεμαχίου
 30 της, (το δουλεύον κτήμα) διά μέσου του οποίου ο διευθυντής του Κτηματολογίου παραχώρησε δίοδο προς όφελος του περικλειστού κτήματος των εφεσιβλήτων (το δεσπό-

ζον κτήμα) βάσει των εξουσιών που του παρέχουν οι διατάξεις του άρθρου 11Α του ΚΕΦ. 224 όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 3 του Ν. 10/66 και των κανονισμών που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις πρόνοιες του (Επίσημος Εφημερίδα της Δημοκρατίας 1967, παράρτημα ΙΙΙ, σελίδα 282). Το Επαρχιακό Δικαστήριο απέρριψε την έφεση των ιδιοκτητών του δουλεύοντος κτήματος που υποβλήθηκε βάσει του άρθρου 80 του ΚΕΦ. 224 αφού έκρινε ότι η απόφαση του διευθυντή να μην ερευνήσει τη δυνατότητα χάραξης ή εξασφάλισης της διόδου μέσω γειτονικού κτήματος ήταν εύλογη. Το κτήμα αυτό ανήκει σε τουρκοκύπριους και γι' αυτό δεν ήταν ευχερής η ενεργοποίηση των σχετικών διατάξεων των κανονισμών για την γνωστοποίηση της έρευνας και την παρουσία τους κατά τη διεξαγωγή της επιτόπιας έρευνας.

Στην άρτια αιτιολογημένη απόφαση του πρωτόδικου δικαστηρίου αποφασίστηκε ότι η Επιτροπή για την προστασία και διαχείριση των τουρκοκυπριακών περιουσιών, που συστάθηκε μετά τα γεγονότα του 1974 δεν υποκαθιστά τους ιδιοκτήτες, θέση που υιοθετήθηκε και προγενέστερα σε άλλη απόφαση του Επαρχιακού Δικαστηρίου (*Mehmet v. Vassilico Cement Work* (1982) J.S.C.18). Η απόφαση του διευθυντή ως προς τη χάραξη της διόδου θεωρήθηκε δίκαιη, υπό το φως των γεγονότων της υπόθεσης, και επικυρώθηκε.

Η έφεση στρέφεται κυρίως εναντίον εκείνου του μέρους της πρωτόδικης απόφασης όπου κρίθηκε ότι η απόφαση του διευθυντή να μη επεκτείνει την έρευνα και στην εξέταση και άλλης διαζευκτικής λύσης για τη χάραξη της διόδου ήταν σωστή και δίκαιη και επιτρέπουν την έκδοση οποιασδήποτε απόφασης η οποία κρίνεται δίκαιη. Δεν περιορίζεται η έρευνα στο εύλογο της απόφασης του διευθυντή αλλά επεκτείνεται και στην ουσία της, όπως έχει επανειλημμένα αναγνωριστεί από το Ανώτατο Δικαστήριο. (*Constantinos Nicolaou Georghiou v. Evangelia Hadji - Georghiou Hadjiphesa* (1970) 1 C.L.R. 58, *Kafieros & Another v. Theocharous Others* (1978) 1 C.L.R. 619, *Peyiotis v. Polemitis* (1982) 1 C.L.R. 442, *Λιασιίδης v. Γενικού Εισαγ-*

γελέα (1989) 1 Α.Α.Δ. 185).

5 Στην πραγματικότητα η δικαιοδοσία του Δικαστηρίου όπως συνάγεται από τη χρήση του όρου "just" στο πλαίσιο του άρθρου 80 επεκτείνεται στην εξέταση κάθε θέματος που άπτεται της απόφασης και των δικαιωμάτων των διαδίκων. Σε αντίθεση με τη δικαιοδοσία του Ανωτάτου Δικαστηρίου βάσει του άρθρου 146, η δικαιοδοσία του Επαρχιακού Δικαστηρίου κάτω από το άρθρο 80 δεν περιορίζεται στον έλεγχο της νομιμότητας της απόφασης, 10 αλλά επεκτείνεται στην ορθότητά της και γενικότερα στις ρυθμίσεις των δικαιωμάτων των διαδίκων με γνώμονα το δίκαιο του πράγματος.

Με αυτό το πνεύμα και μέσα σ' αυτό το πλαίσιο εξέτασε ο πρωτόδικος δικαστής την απόφαση του διευθυντή και 15 κατέληξε στο συμπέρασμα ότι υπό τις περιστάσεις η λύση που δόθηκε ήταν δίκαιη. Από τη μαρτυρία του λειτουργού του Κτηματολογίου που είχε διεξάγει την επιτόπια έρευνα είναι αμφίβολο αν η διαζευκτική λύση η οποία προτείνεται από τους εφεσείοντες είναι πλέον πρόσφορη ή συγκριτικά λιγότερο επαχθής για τους ιδιοκτήτες του δουλεύοντος κτήματος από τη λύση που προτάθηκε από τους εφεσίβλητους και τελικά εγκρίθηκε. Πρέπει να διασαφηνισθεί ότι ο κ.6(2) (των σχετικών κανονισμών) δεν επιβάλλει υποχρέωση για την διερεύνηση κάθε πιθανής διαζευκτικής λύσης προς εκείνη την οποία προτείνει ο 20 ιδιοκτήτης του δεσπόζοντος κτήματος. Παρέχεται διακριτική ευχέρεια στον διευθυντή να επεκτείνει την έρευνα, με τον τρόπο που καθορίζεται, εάν κρίνει ότι προσφέρεται και άλλη πρόσβαση σε δημόσιο δρόμο για τον καθορισμό 30 δικαιώματος διαβάσεως. Στο προκαταρκτικό αυτό στάδιο η εξουσία του διευθυντή περιορίζεται στον εντοπισμό και άλλης πιθανής διόδου και όχι στον παραλληλισμό της επάχθειας που μπορεί να προκύψει στους ιδιοκτήτες του κτήματος που μπορεί να επιλεγεί τελικά για τη χάραξη της 35 διόδου σε σύγκριση με άλλες διαζευκτικές λύσεις. Όπως υποδεικνύεται στην υπόθεση *Hadjiphesa* (σελίδα 64) οποιαδήποτε απόφαση του διευθυντή για την εξέταση και άλλων πιθανών λύσεων έχει καθαρά προκαταρκτικό χαρακτήρα

και δεν προδικάζει την καταλληλότητά τους. Το στοιχείο της συγκριτικής δυσμένειας αποτελεί στοιχείο το οποίο λαμβάνεται υπόψη στο στάδιο της τελικής επιλογής της διόδου εάν και εφόσον επεκταθεί η έρευνα και σε άλλες διαζευκτικές λύσεις από εκείνη η οποία προτείνεται από τον ιδιοκτήτη του δεσπόζοντος κτήματος. 5

Στην προκείμενη περίπτωση η διόδος η οποία είχε προταθεί ήταν κατάλληλη και εξασφάλιζε προσπέλαση σε δημόσιο δρόμο. Ενόψει αυτής της διαπίστωσης, και της δυσχέρειας διερεύνησης του καθορισμού πιθανής διόδου διά μέσου των κτημάτων των τουρκοκυπρίων, η απόφαση του διευθυντή να μην προχωρήσει στην εξέταση της διαζευκτικής διόδου ήταν εύλογη και το τελικό αποτέλεσμα λογικό και δίκαιο, όπως σωστά έκρινε το πρωτόδικο δικαστήριο. 10

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.