

30 Νοεμβρίου 1992

[ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΝΕΟΦΥΤΟΣ ΑΓΑΠΙΟΥ ΚΟΥΜΗΣ,

*Εφεσείων-Αιτητής,*

v.

ΑΔΟΥΛΑ ΚΥΡΙΑΚΟΥ ΚΟΥΝΤΟΥΡΟΥ,

*Εφεσίβλητη-Καθ' ης η αίτηση.**(Πολιτική Έφεση Αρ. 7758).*

- Ακίνητη ιδιοκτησία — Αίτηση για παραχώρηση δικαιώματος διαβάσεως δυνάμει του άρθρου 11 Α (1) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224 — Υπαρξη, επί του εδάφους, χωματόδρομου που οδηγούσε από το κτήμα της αιτήτριας στο δημόσιο δρόμο δια μέσου διαφόρων άλλων κτημάτων, που όμως δεν ήταν εγγεγραμμένος ούτε σαν δρόμος ούτε σαν δικαίωμα διαβάσεως — Κατά πόσο ορθά ο Διευθυντής του Κτηματολογίου θεώρησε το κτήμα περίκλειστο - Κατά πόσο έπρεπε να είχε καθορίσει το δικαίωμα διόδου απο τον υφιστάμενο χωματόδρομο.* 5 10
- Ακίνητη ιδιοκτησία — Εξουσίες του Διευθυντή του Κτηματολογίου στον καθορισμό δικαιώματος διαβάσεως μετά από αίτηση δυνάμει του άρθρου 11 Α (1) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224 — Δεν έχει εξουσία να εμπλακεί στην εξέταση θεμάτων σχετικά με την διακρίβωση αστικών δικαιωμάτων, όπως ισχυριζόμενων δικαιωμάτων διαβάσεως που αποκτήθηκαν με τριακονταετή συνεχή χρήση κλπ — Ούτε το Δικαστήριο κατά την αναθεώρηση της απόφασης του Διευθυντή, έχει τέτοια εξουσία.* 15
- Αποζημιώσεις — Καθορισμός αποζημίωσης για δικαίωμα διαβάσεως παραχωρηθέν σύμφωνα με το άρθρο 11 Α (1) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224 — Συγκριτική μέθοδος εκτίμησης — Παραγώριση συγκριτικού που κατά την θέση του Διευθυντή ήταν πράγματι συγκριτικό — Δεν έπρεπε να είχε αγνοηθεί και γι' αυτό η καθορισθείσα αποζημίωση αυξήθηκε ανάλογα.* 20 25

Με αίτησή της δυνάμει του άρθρου 11 Α (1) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224, η εφεσίβλητη ζήτησε την παραχώρηση διόδου προς το κτήμα της από το δημόσιο δρόμο. Ο διευθυντής του κτηματολογίου Πάφου, αφού εξέτασε την υπόθεση, παραχώρησε δικαίωμα διαβά-

σεως δια μέσου του κτήματος του εφεσείοντα και κατά μήκος των συνόρων αυτού με άλλα κτήματα. Ο εφεσείων, με έφεσή του στο Επαρχιακό Δικαστήριο δυνάμει του άρθρου 80 του Νόμου, ισχυρίσθηκε ότι λανθασμένα ο Διευθυντής του Κτηματολογίου είχε θεωρήσει το κτήμα της εφεσίβλητης σαν περικλειστο, διότι επί του εδάφους υπήρχε χωματόδρομος ο οποίος παρείχε πρόσβαση από το κτήμα της εφεσίβλητης προς τον δημόσιο δρόμο, διερχόμενος μέσα από διάφορα κτήματα. Ισχυρίσθηκε επίσης ότι ο δρόμος εκείνος εχρησιμοποιείτο από την εφεσίβλητη ή τους προκατόχους της για περίοδο 50 ετών και ότι, κατά συνέπεια, η εφεσίβλητη είχε αποκτήσει δικαίωμα διαβάσεως από τον χωματόδρομο σύμφωνα με το άρθρο 11 (1) (β) του Νόμου. Ο χωματόδρομος δεν ήταν εγγεγραμμένος στο Κτηματολογικό Μητρώο σαν δρόμος, ή οτιδήποτε άλλο. Επιπλέον, ισχυρίσθηκε ότι, και αν ορθά είχε κριθεί το κτήμα της εφεσίβλητης σαν περικλειστο, η διόδος έπρεπε να είχε παραχωρηθεί από τον υφιστάμενο χωματόδρομο, και ότι εν πάσει περιπτώσει η καθορισθείσα αποζημίωση ήταν χαμηλή. Τμήμα της παραχωρηθείσας διόδου διερχόταν από μέρος που ήταν άβατο λόγω της ύπαρξης μεγάλων βράχων. Αυτό το τμήμα η εφεσίβλητη ισοπέδωσε και επιχωμάτωσε μετά την παραχώρηση της διόδου. Ο εφεσείων ισχυρίσθηκε ότι και γι' αυτό το λόγο η απόφαση του Διευθυντή έπρεπε να παραμεριωθεί.

*Αποφασίσθηκε ότι:*

(α) Εφόσον ο υφιστάμενος χωματόδρομος δεν ήταν εγγεγραμμένος ούτε σαν δημόσιος δρόμος ούτε σαν δικαίωμα διαβάσεως ή οτιδήποτε άλλο, ορθά ο Διευθυντής και το πρωτόδικο Δικαστήριο θεώρησαν ότι το κτήμα της εφεσίβλητης ήταν περικλειστο.

(β) Στην περίπτωση αιτήσεων δυνάμει του άρθρου 11 Α (1) του Κεφ. 224, ούτε ο Διευθυντής ούτε το πρωτόδικο Δικαστήριο έχουν εξουσία να εμπλακούν στην εξέταση θεμάτων διάγνωσης αστικών δικαιωμάτων, όπως την ύπαρξη δικαιώματος διαβάσεως δυνάμει εχθρικής κατοχής, ιδίως όταν επηρεάζονται και δικαιώματα τρίτων, και γι' αυτό το παράπονο του εφεσείοντα δεν ευσταθούσε.

(γ) Ορθά ο Διευθυντής είχε καθορίσει το δικαίωμα διόδου στο σημείο που το είχε καθορίσει.

(δ) Εφόσον ο Διευθυντής είχε δεχθεί το επίδικο συγκριτικό σαν πράγματι συγκριτικό δεν μπορούσε μετά να το αγνοήσει κατά τον καθορισμό της αποζημίωσης και γι' αυτό η καθορισθείσα αποζημίωση έπρεπε να αυξηθεί από ΛΚ2.348 σε ΛΚ2.607.

(ε) Αντικείμενο της έφεσης, όπως και της αίτησης προς το πρωτόδικο Δικαστήριο, ήταν η απόφαση του Διευθυντή για την παραχώρηση του δικαιώματος διόδου αυτή καθ'εαυτή και όχι ο τρόπος άσκησης του παραχωρηθέντος δικαιώματος, ή το κατά πόσο η εφεσίβλητη edικαιούτο να προβεί στα έργα στα οποία προέβη μετά την παραχώρηση, και γι' αυτό ορθά είχε αποφασισθεί ότι

τα θέματα αυτά δεν μπορούσαν να αποτελέσουν αντικείμενο εξέτασης.

*Η έφεση επιτράπηκε εν μέρει χωρίς έξοδα.*

*Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:*

*Georghίου ν. Ημίρhesa (1970) 1 C.L.R. 58.*

5

*Kafieros ν. Theocharous (1978) 1 C.L.R. 619.*

*Peyiotis ν. Polemidis (1982) 1 C.L.R. 442.*

*Σολομώντος ν. Παπανεοκλή (1992) 1 Α.Α.Δ 906.*

*Αθανάση ν. Χατζημάμα, Π.Ε. 7545, απόφαση 20.3.90.*

*Mills ν. Silver [1991] 1 All E.R. 449.*

10

**Έφεση.**

Έφεση από τον αιτητή κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου (Ιωαννίδης, Α.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 6 Οκτωβρίου, 1988 (Αρ. Αίτησης 17/86) με την οποία επικύρωσε απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογίου να παραχωρήσει δικαίωμα διόδου υπέρ κτήματος της εφεσίβλητης και σε βάρος, μεταξύ άλλων, κτήματος του εφεσείοντα.

15

*Ε. Κορακίδης, για τον εφεσείοντα.*

*Γ. Τριανταφυλλίδης, για την εφεσίβλητη.*

20

*Cur. adv. vult.*

**ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ Δ.:** Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής Γ. Κωνσταντινίδης.

**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ.:** Αντικείμενο της έφεσης είναι η απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου που, ασκώντας τη δικαιοδοσία του κατά το άρθρο 80 του περι Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Κατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου Κεφ. 224, επικύρωσε απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογίου με την οποία παραχωρήθηκε δικαίωμα

25

διόδου υπέρ κτήματος της εφεισίβλητης και σε βάρος, μεταξύ άλλων, κτήματος του εφεισειοντα.

Τα επίδικα θέματα αναφέρονται:

5 (α) Στην εξουσία του Διευθυντή του Κτηματολογίου προς παραχώρηση δικαιώματος διόδου κατ' εφαρμογή των προνοιών του άρθρου 11Α(1) του Κεφ. 224 όπως τροποποιήθηκε με το Νόμο 10/66 και

10 (β) στο ύψος του ποσού της καταβλητέας αποζημίωσης όπως την καθόρισε ο Διευθυντής σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 11Α(2) του ίδιου Νόμου.

15 Δεν έχουν εγερθεί ζητήματα σε σχέση με την διαδικασία που ακολουθήθηκε ούτε και αμφισβητήθηκε πως η κατεύθυνση της διόδου, όπως την καθόρισε ο Διευθυντής, δεν ήταν η κατάλληλη από την άποψη της τοπικής σχέσης του δεσπόμενου ακινήτου προς το δημόσιο δρόμο με τον  
20 οποίο επιδιώχθηκε να συνδεθεί. Προκύπτει από το τοπογραφικό σχέδιο της περιοχής πως η διόδος, όπως την καθόρισε ο Διευθυντής, ακολουθεί τη συντομότερη κατεύθυνση προς το δημόσιο δρόμο και εκτείνεται, σχεδόν εξ  
25 ολοκλήρου, κατά μήκος των συνόρων των δουλευόντων ακινήτων και ιδιαίτερα εκείνου του εφεισειοντα.

Είναι η θέση του εφεισειοντα πως δεν υπήρχαν οι προϋποθέσεις του άρθρου 11Α(1) για τη δημιουργία υποχρέωσης παροχής διόδου. Κατά το άρθρο, μπορεί να τίθεται τέ-  
25 τοιο θέμα αν το ακίνητο υπέρ του οποίου διεκδικείται διόδος,

30 "εξ ου οιουδήποτε λόγου, είναι περίκλειστο κατά τοιούτο τρόπο ώστε να στερείται της αναγκαίας διόδου προς δημόσιο δρόμο ή εάν η υφιστάμενη διόδος είναι ανεπαρκής για την κατάλληλη αυτού χρήση, ανάπτυξη ή εκμετάλλευση".

Ο Διευθυντής θεώρησε το ακίνητο της εφεισίβλητης ως περίκλειστο και άσκησε την εξουσία του πάνω σ' αυτή τη

βάση. Κατά τον εφεσείοντα δεν ήταν περικλειστο γιατί ήδη υπήρχε άλλη δίοδος την οποία δικαιωματικά μπορούσε να χρησιμοποιεί η εφεσίβλητη.

Ο δημόσιος δρόμος προς τον οποίο η εφεσίβλητη διεκδίκησε πρόσβαση, εκτείνεται νοτιοδυτικά του ακινήτου της και, περίπου, παράλληλα προς αυτό. Διαπιστώθηκε επί τόπου ό,τι περιγράφηκε ως δρόμος που ένωνε το ακίνητο της εφεσίβλητης με το δημόσιο δρόμο. Επρόκειτο για "χωματόδρομο" χρησιμοποιήσιμο, κατά τη μαρτυρία που προσάχθηκε, από αυτοκίνητα. Ακολουθούσε καμπύλη τροχιά και διερχόταν από σειρά ακινήτων πολλά από τα οποία έτεμνε διαχωρίζοντας τα στα δυο. Δεν ήταν εγγεγραμμένος ή καταχωρημένος ως δρόμος. Δεν υπήρχε εγγεγραμμένο στα κτηματολογικά μητρώα οποιοδήποτε δικαίωμα, εν πάση περιπτώσει δικαίωμα της εφεσίβλητης, σε σχέση με εκείνη τη λωρίδα.

Ο Διευθυντής, στην απουσία οποιουδήποτε στοιχείου που θα ήταν δυνατό να οδηγήσει στο συμπέρασμα ότι η λωρίδα εκείνη θα μπορούσε να θεωρηθεί ως κάποιας μορφής νόμιμη πρόσβαση η οποία δικαιωματικά θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί ως δίοδος, θεώρησε, όπως σημειώσαμε, το ακίνητο της εφεσίβλητης ως περίκλειστο. Ταυτόχρονα, μετά από επανειλημμένες επιτόπιες εξετάσεις και μελέτη των δεδομένων, κατέληξε πως τα μειονεκτήματα που εντοπίστηκαν δεν επέτρεπαν τον προσανατολισμό προς τη λωρίδα που αναφέρθηκε προκειμένου να καθοριστεί εκείνη ως δίοδος. Όπως εξηγήθηκε στο Δικαστήριο από τους κτηματολόγους που πραγματοποίησαν τις επιτόπιες εξετάσεις, ήταν πολύ μεγαλύτερου μήκους από την δίοδο που τελικά καθορίστηκε και, το χειρότερο, έτεμνε και έτσι διαχωρίζε στα δυο αρκετά από τα ακίνητα που επηρέαζε.

Υποστήριξε ο εφεσείων πως, με βάση τη μαρτυρία που προσάχθηκε ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου, θα έπρεπε να θεωρηθεί ότι η εφεσίβλητη είχε αποκτήσει δικαίωμα δίοδου από τη λωρίδα που αναφέρθηκε λόγω άσκησης του, χωρίς διακοπή, για περίοδο πέρα των 30 χρόνων.

Η μαρτυρία πάνω στην οποία επιχειρήθηκε η στήριξη της εισήγησης αυτής, προερχόταν από τον ίδιο τον εφeseίοντα και εξαντλείτο στη διατύπωση του ισχυρισμού πως η εφεσίβλητη χρησιμοποιούσε τη λωρίδα εκείνη ως δίοδο κατά τα τελευταία 50 χρόνια.

Το άρθρο 11 (1) (β) του Κεφ. 224 αναγνωρίζει τη δυνατότητα κτήσης, μεταξύ άλλων, δικαιώματος διόδου με άσκησή του για περίοδο 30 χρόνων χωρίς διακοπή. Δεν μπορούμε να δεχθούμε όμως πως ήταν νομικά δυνατό είτε ο Διευθυντής, στα πλαίσια της άσκησης των εξουσιών του κατά το άρθρο 11 Α (1), είτε το Δικαστήριο κατά την αναθεώρηση της απόφασης του Διευθυντή, να εμπλακούν σε εξέταση θεμάτων που είχαν να κάμουν με τη διακρίβωση τέτοιας φύσης αστικών δικαιωμάτων τα οποία, μάλιστα, αναπόφευκτα θα επηρέαζαν τρίτους. Ούτε ο Διευθυντής είχε εξουσία ούτε κατ' επέκταση το Δικαστήριο είχε, στα πλαίσια του άρθρου 80 του Κεφ. 224, δικαιοδοσία να αποφανθεί σε σχέση με τέτοιας φύσης ζήτημα.

Ο γενικός ισχυρισμός του εφeseίοντα ή, τελικά, η αντίληψή του ως προς το ποιά ήταν τα δικαιώματα της εφεσίβλητης και οι αντίστοιχες υποχρεώσεις τρίτων, δεν ήταν δυνατό να διαδραματίσει οποιονδήποτε ρόλο στη διαδικασία. Όσο και αν η απόφαση του Διευθυντή στις περιπτώσεις αυτές είναι οιονεί δικαστική, εξακολουθεί να αποτελεί μέρος της διοικητικής διαδικασίας την οποία ο Διευθυντής, ως διοικητικό όργανο, στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου σ' αυτή την περίπτωση, διεξάγει για την εκπλήρωση των ειδικών καθηκόντων που του αναθέτει ο Νόμος και την άσκηση των αντίστοιχων εξουσιών του. (Βλ. *Constantinos Nicolaou Georghiou v. Evangelia HjiGeorghiou HjiPhesa* (1970) 1 CLR 58, *Kafleros and Another v. Theocharous and Others* (1978) 1 CLR 619, *Peyliotis v. Polemidis* (1982) 1 CLR 442, *Θεονίτσα Σωφρονίου Σολομώντος v. Παναγιώτα Παπανεοκλή*, (1992) 1 Α.Α.Δ. 906. Το Δικαστήριο, στα πλαίσια της αναθεωρητικής του δικαιοδοσίας δυνάμει του άρθρου 80, αντίθετα προς ό,τι ισχύει στην περίπτωση του αναθεωρητικού ελέγχου που ασκεί το Ανώτατο Δικαστήριο κατά το Άρθρο

146(1) του Συντάγματος, ερευνά όχι μόνο αν η απόφαση του Διευθυντή ήταν εύλογη αλλά και αν ήταν ουσιαστικά ορθή. Μπορεί έτσι να αντικαταστήσει τη κρίση του Διευθυντή με τη δική του και να εκδώσει οποιαδήποτε διαταγή κρινει δίκαιο. [Βλ. *Kafiros and Apother v. Theocharous and Others* (ανωτέρω), *Peyiotis v. Polemidis* (ανωτέρω) *Μενέλαος Γ. Αθανάση και άλλοι ν. Μάμας Βαρνάβα Χατζημάμα και άλλος*, Πολιτική Εφεση 7545 της 20 Μαρτίου 1990, *Θεονίτσα Σωφρονίου Σολομώντος ν. Παναγιώτα Παπανεοκλή* (ανωτέρω)]. Εξακολουθεί όμως η δικαιοδοσία του να οριοθετείται σε συνάρτηση προς το συγκεκριμένο ζήτημα που τίθεται ενώπιόν του το οποίο και προσδιορίζει τη φύση του δικαστικού έργου που είναι δυνατό να αναληφθεί. 5 10

Ο Εφεσείων ανέπτυξε και δεύτερο επιχείρημα σχετικά με την εξουσία του Διευθυντή σε περιπτώσεις όπως η παρούσα. Η διατύπωσή του θα διευκολυνθεί αν παραθέσουμε τα παραδεκτά γεγονότα. 15

Μέρος της διόδου που παραχωρήθηκε, εκείνο στην βορειοανατολική πλευρά του ακινήτου του εφεσείοντα, ήταν άβατο εξαιτίας της διαμόρφωσης του εδάφους και της ύπαρξης σ' αυτό βράχων. Μετά την έκδοση της απόφασης από το Διευθυντή, η εφεσίβλητη προέβη σε εκσκαφές και επιχωματώσεις, ισοπέδωσε την καθορισθείσα δίοδο και κατασκεύασε είδος δρόμου καθόλο το μήκο της. 20 25

Υποστηρίζει ο εφεσείων πως κακώς ο Διευθυντής καθόρισε εκείνη τη δίοδο αφού είχε ήδη φανεί και από την γνώμη που εξασφάλισε από λειτουργό των Δημοσίων Έργων που παρέστη κατά τις επιτόπιες εξετάσεις, ότι η δυνατότητα χρησιμοποίησης από την εφεσίβλητη προϋπόθετε την εκτέλεση έργων που ήταν έκδηλο πως θα συνιστούσαν παράνομη επέμβαση στο ακίνητό του. 30

Πρόσθεσε σ' αυτά ο εφεσείων και το παράπονό του πως η επιχωμάτωση που έγινε του στέρησε τη δυνατότητα οποιασδήποτε χρήσης του αντίστοιχου μέρους της διόδου, για δικό του λογαριασμό. Δυσκολευόμαστε να δούμε τη 35

λογική αυτού του τελευταίου παραπόνου όταν το βασικό επιχείρημα του εφεσείοντα στηρίζεται στο γεγονός ότι εκείνο το μέρος ήταν εν πάση περιπτώσει άβατο αλλά δε νομίζουμε πως χρειάζεται να επεκταθούμε σ' αυτά.

- 5 Ο εφεσείων, σε σχέση με την ουσία του επιχειρήματος του, μας παρέπεμψε στην υπόθεση *Mills and another v. Silver and Others* [1991] 1 All E.R. 449. Δεν είναι απαραίτητο να ασχοληθούμε με τη λεπτομέρεια των θεμάτων που εξετάστηκαν στην υπόθεση αυτή. Το δικαίωμα διόδου
- 10 είχε αποκτηθεί με παραγραφή και το παρεπόμενο ζήτημα που εγέρθηκε αφορούσε στο είδος και στην έκταση των έργων που θα μπορούσε να εκτελέσει ο δικαιούχος κατά μήκος της λωρίδας γης που αποτελούσε τη δίοδο. Ο δικαιούχος, προκειμένου να καταστήσει τη λωρίδα μόνιμα χρη-
- 15 σιμοποιήσιμη από αυτοκίνητα, κατασκεύασε πέτρινο δρόμο κατά μήκος της. Κρίθηκε πως τα έργα που έγιναν υπερέβαιναν εκείνα που ο εφεσείων θα ήταν επιτρεπτό να κάμει και αποφασίστηκε πως η κατασκευή του δρόμου συνιστούσε παράνομη επέμβαση στο κτήμα του εφεσίβλητου.
- 20 Το αντίθετο επιχείρημα της εφεσίβλητης στηρίχτηκε στην ίδια υπόθεση. Το είδος και η έκταση των έργων που μπορούν να γίνουν ποικίλλουν, όπως εξηγήθηκε εκεί, ανάλογα με τον τρόπο κτήσης του δικαιώματος διόδου. Όταν είναι το αποτέλεσμα παραγραφής, ο δικαιούχος μπορεί να
- 25 εκτελεί μόνο έργα επιδιορθωτικά της διόδου. Όταν αποκτάται με παραχώρηση από τον ιδιοκτήτη του δουλεύοντος ακινήτου, είναι επιτρεπτό να επιφέρονται βελτιώσεις κατάλληλες για την εξυπηρέτηση του δεσπόζοντος ακινήτου έστω και αν αυτό πρόκειται να χρησιμοποιηθεί για
- 30 σκοπό που δεν είχε προβλεφθεί κατά τον χρόνο παραχώρησης του δικαιώματος. Η εφεσίβλητη, κατά την εισήγησή της, μπορούσε να προβεί στις εκσκαφές, στις επιχωματώσεις και τελικά στην κατασκευή του δρόμου ακριβώς γιατί το δικαίωμά της δεν ήταν το αποτέλεσμα παραγραφής
- 35 αλλά προήλθε από παραχώρηση, όχι βέβαια του ιδιοκτήτη του δουλεύοντος αλλά του ίδιου του Διευθυντή του Κτηματολογίου.

Θα βλέπαμε τη σχετικότητα αυτών των σκέψεων και επομένως και της υπόθεσης *Mills and another v. Silver and others* (ανωτέρω) αν εγειρόταν για εξέταση το ζήτημα του νόμιμου ή του παράνομου των ενεργειών της εφεσίβλητης μετά την παραχώρηση του δικαιώματος διόδου από το Διευθυντή. Όσα αποφασίστηκαν στην πιο πάνω απόφαση σχετίζονται με την άσκηση του δικαιώματος διόδου και των όσων αυτή, κατά περίπτωση, συνεπάγεται. Το ζήτημα στην παρούσα υπόθεση δεν είναι το αν το δικαίωμα διόδου ασκήθηκε μέσα στα νόμιμα όρια ούτε το αν η εφεσίβλητη, στην προσπάθειά της να το ασκήσει, προέβη σε ενέργειες πέραν εκείνων που το δικαίωμα που της παραχωρήθηκε επέτρεπε.

Αντικείμενο της δίκης είναι η απόφαση του Διευθυντή και κατ' επέκταση του Επαρχιακού Δικαστηρίου σε σχέση με την ίδια την παραχώρηση του δικαιώματος διόδου. Το αν θα μπορούσε ή όχι να παραχωρηθεί η συζητούμενη διόδος δεν είναι δυνατό να αποφασιστεί πάνω στη βάση γεγονότων μεταγενέστερων της παραχώρησης. Τίποτε από όσα ακούσαμε δικαιολογεί τη θέση του εφεσελόντα ότι ο Διευθυντής δεν είχε την εξουσία ή δεν έπρεπε να καθορίσει τη διόδο με τον τρόπο που την καθόρισε.

Το γεγονός ότι μέρος της διόδου ήταν κατά το χρόνο της παραχώρησης άβατο, θα μπορούσε να αποτελέσει λόγο παραπόνου από τη πλευρά της εφεσίβλητης μια και δεν θα την εξυπηρετούσε στη πράξη. Η εφεσίβλητη επέλεξε να προβεί στις εργασίες που αναφέραμε. Ο εφεσελόν, θα μπορούσε με κατάλληλα ένδικα μέσα να υποβάλει κάτω από δικαστική κρίση τη νομιμότητα των έργων αυτών. Εκείνο που δεν μπορεί να κάμει είναι, όπως υποδείξαμε, να συνδέσει το κύρος ή την ορθότητα της απόφασης του Διευθυντή με τις μεταγενέστερες ενέργειες της εφεσίβλητης, και βέβαια, να εισηγείται την επίλυση του θέματος της νομιμότητας ή μή εκείνων των ενεργειών στην παρούσα διαδικασία.

Απομένει το ζήτημα των αποζημιώσεων. Δεν έχει αμφισβητηθεί η καταλληλότητα της συγκριτικής μεθόδου εκτί-

μησης που χρησιμοποίησε ο Διευθυντής. Υποστηρίζεται, όμως, πως ο Διευθυντής κατέληξε στο υπολογισμό της αξίας της επηρεαζόμενης λωρίδας κατά παραγνώριση αριθμού συγκριτικών πωλήσεων που, εφόσον συνοπτολογίζονταν, θα οδηγούσαν σε καθορισμό μεγαλύτερης αποζημίωσης.

Εξηγήθηκαν στο πρωτόδικο Δικαστήριο από τον εμπειρογνώμονα που κάλεσε ο εφεσείων και από τους κτηματολόγους που ασχολήθηκαν με το θέμα, οι λεπτομέρειες που αφορούσαν στις πωλήσεις εκείνες. Προέκυψε, και δεν αμφισβητείται η ορθότητα αυτού του ευρήματος του πρωτόδικου Δικαστηρίου, πως η κάθε μια από τις πωλήσεις εκείνες αφορούσε κτήματα που ήταν αρδευόμενα σε αντίθεση προς το κτήμα του εφεσείοντα που ήταν ξηρικό. Η κρίση του πρωτόδικου Δικαστηρίου πως δεν θα ήταν δικαιολογημένη η χρησιμοποίηση των πωλήσεων και εκείνων των ακινήτων ως συγκριτικών για τον πιο πάνω λόγο ήταν εύλογη και δεν υπάρχουν περιθώρια για δική μας παρέμβαση.

20 Βρίσκουμε όμως πως είναι βάσιμο το δεύτερο από τα επιχειρήματα του εφεσείοντα. Αναφέρεται στο χειρισμό που έκαμε ο Διευθυντής σε σχέση με τις δυο πωλήσεις που ο ίδιος θεώρησε συγκριτικές.

25 Ο Διευθυντής, όπως εξηγείται στην αιτιολογημένη απόφασή του που κατατέθηκε στο πρωτόδικο Δικαστήριο, σημειώνει πως έλαβε υπόψη δυο συγκριτικά. Στη συνέχεια, όμως, παραγνώρισε εντελώς το ένα από αυτά, εκείνο που είχε πωληθεί στην ψηλότερη τιμή, γιατί το άλλο "βρισκόταν ακριβώς στην ίδια περιοχή που βρίσκεται το κτήμα του αιτητή-εφεσείοντα".

35 Είναι ορθό πως το ακίνητο που λήφθηκε υπόψη (το τεμάχιο 48) βρίσκεται πλησιέστερα προς το ακίνητο του εφεσείοντα σε σύγκριση με εκείνο που τελικά δεν λήφθηκε υπόψη (τεμάχιο 18). Βρίσκονται όμως και τα τρία στην ίδια περιοχή σε αρκετά κοντινή απόσταση το ένα από το άλλο. Τα τεμάχια 48 και 18 εφάπτονται του δημόσιου δρό-

μου στο οποίο καταλήγει η δίοδος που παραχωρήθηκε στην εφεσιβλητη. Η παραγνώριση της πώλησης του τεμαχίου 18 για το λόγο που δόθηκε, δεν ήταν εύλογα επιτρεπτή.

Φαίνεται πως δεν επισημάνθηκε από το πρωτόδικο Δικαστήριο το γεγονός της παραγνώρισης από το Διευθυντή της πώλησης του τεμαχίου 18. Σημειώνει στην απόφασή του πως για τον υπολογισμό της αξίας της δόδου θα λάβει υπόψη και τις δυο συγκριτικές, κατά το Διευθυντή, πωλήσεις, δηλαδή εκείνες των τεμαχίων 18 και 48. Παραθέτει τα δεδομένα για τη κάθε μια από αυτές αλλά στο τέλος υιοθετεί ως λογική την απόφαση του Διευθυντή που, όμως, όπως υποδείξαμε στηρίχτηκε στην πώληση του τεμαχίου 48 μόνο. Αυτή η τελική κρίση του πρωτόδικου Δικαστηρίου ήταν λανθασμένη και πρέπει, όπως και το σχετικό μέρος της απόφασης του Διευθυντή, να παραμεριστεί.

Ο Διευθυντής έκρινε πως το ακίνητο του εφεσελιοντα ήταν υποδεέστερο του τεμαχίου 48 γιατί εφάπτοταν σε δημόσιο δρόμο. Ο εφεσελιων υποστήριξε πως όσο και αν αυτός ο παράγοντας είναι σχετικός, στην παρούσα υπόθεση θα μπορούσε να έχει μικρή μόνο σημασία. Το πρωτόδικο Δικαστήριο δέχτηκε ως λογική την προσέγγιση του Διευθυντή.

Το γεγονός ότι τα τεμάχια 18 και 48 εφάπτονται του δημόσιου δρόμου τα καθιστούσε ουσιαστικά υπέρτερα σε αξία από το ακίνητο του εφεσελιοντα. Δεν έχουμε ικανοποιηθεί ότι συντρέχει λόγος που θα δικαιολογούσε παρέμβαση για διαφοροποίηση του ποσοστού του 30% που θεωρήθηκε ότι αντιπροσώπευε τη διαφορά στην αξία για τον πιο πάνω λόγο.

Ο Διευθυντής καθόρισε ως αγοραία αξία κατά το χρόνο της απόφασης, το ποσό των £1,69 ανά τ.μ. για το τεμάχιο 48 και £2,05 ανά τ.μ. για το τεμάχιο 18. Έλαβε συναφώς υπόψη ποσοστό 10% που κατά την απόφασή του αποτελούσε το δείκτη της μέσης ετήσιας φυσικής αύξησης

- των τιμών πώλησης στην περιοχή. Δεν έχει αμφισβητηθεί η ορθότητα των πιο πάνω υπολογισμών και εκείνο που απομένει είναι η αριθμητική. Ο μέσος όρος των δυο συγκριτικών πωλήσεων είναι £1,87 ανά τ.μ. Όταν αφαιρεθεί το ποσοστό του 30%, φθάνουμε στο ποσό των £1,31 τ.μ. Η παραχωρηθείσα λωρίδα ήταν 1990 τ.μ. και επομένως, η αποζημίωση θα πρέπει να αυξηθεί από £2.348 σε £2.607. Αφού προστεθεί και το ποσό των £204 που επιδικάστηκε για την κάλυψη των εξόδων περιφραξής της διόδου που δεν αποτέλεσε αντικείμενο της έφεσης, φθάνουμε στο τελικό ποσό £2.811.

- Για τους πιο πάνω λόγους η έφεση πετυχαίνει μερικώς. επικυρώνεται η πρωτόδικη απόφαση ως προς το μέρος που αναφέρεται στην παραχώρηση δικαιώματος διόδου και παραμερίζεται ως προς το μέρος της που αναφέρεται στις αποζημιώσεις. Αντικαθίσταται με απόφαση για συνολικό ποσό £2.811. Καμμά διαταγή για έξοδα.

*Η έφεση επιτρέπεται εν μέρει χωρίς διαταγή για έξοδα.*