

22 Ιουνίου, 1992

[ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΠΟΓΙΑΤΖΗΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΘΕΟΝΙΤΣΑ ΣΩΦΡΟΝΙΟΥ ΣΟΛΟΜΩΝΤΟΣ,

Εφεσείουσα,

v.

ΠΑΝΑΓΙΩΤΑΣ ΠΑΠΑΝΕΟΚΛΗ,

Εφεσίβλητης.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 7497).

Ακίνητη ιδιοκτησία — Εξουσίες του Διευθυντή του Κτηματολογίου δυνάμει των περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμων — Διακρίνονται σε αυτές που ανάγονται στην σφαίρα του δημόσιου δικαίου και σε αυτές που ανάγονται στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου — Στην σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου ο Διευθυντής ενεργεί άλλοτε μονομερώς σαν αμιγές διοικητικό όργανο και άλλοτε σαν διαιτητής υπό οίονει δικαστική ιδιότητα — Στην τελευταία περίπτωση ο Διευθυντής δεν έχει εξουσία να ανακαλέσει απόφαση που ήδη έχει λάβει και κοινοποιήσει στους ενδιαφερόμενους. 5 10

Ακίνητη ιδιοκτησία — Εξουσία του Διευθυντή του Κτηματολογίου να καταργήσει εγγεγραμμένο δικαίωμα διαβάσεως — Άρθρο 12(3) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 16/80 — Περιστασεις υπό τις οποίες ασκείται — Οποιαδήποτε ληφθείσα απόφαση δεν μπορεί μετά να ανακληθεί από τον Διευθυντή. 15

Στις 14.12.72, εγγράφηκε δυνάμει δικαστικής απόφασης δικαίωμα διαβάσεως υπέρ κτήματος της εφεσίβλητης στο χωριό Έμπα, Πάφου σε βάρος ομόρου κτήματος της εφεσείουσας. Το 1983 με αίτηση της προς τον Διευθυντή του Κτηματολογίου, δυνάμει του άρθρου 12(3) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 16/80, η εφεσείουσα ζήτησε την κατάργηση του εν λόγω δικαιώματος διαβάσεως. Με επιστολή του ημερομηνίας 13.5.85 ο Διευθυντής πληροφόρησε τους διαδίκους ότι το δικαίωμα διαβάσεως δεν μπορούσε να καταργηθεί. Με νέα επιστολή του όμως ημερομηνίας 29.6.85 ο Διευθυντής ανέφερε ότι επανεξέτασε την αίτηση με βάση νέα στοιχεία που είχαν έλθει σε γνώση του και ότι είχε αποφασίσει να καταργήσει το δικαίωμα διαβάσεως. Η εφεσίβλητη έκανε αίτηση - έφεση εναντίον της απόφασης αυτής στο 20 25 30

Επαρχιακό Δικαστήριο, σύμφωνα με το άρθρο 80 του Νόμου. Το πρωτόδικο Δικαστήριο αποδέχθηκε την αίτηση και ακύρωσε την απόφαση του Διευθυντή, τόσο διότι έκρινε ότι, μετά την απόρριψη της αίτησης για κατάργηση του δικαιώματος διαβάσεως με την επιστολή του της 13.5.85 ο Διευθυντής δεν είχε δικαίωμα επανεξέτασης του θέματος και ανάκλησης της ληφθείσας απόφασης, όσο και διότι επί της ουσίας το πρωτόδικο Δικαστήριο έκρινε ότι δεν είχαν καταδειχθεί οι προϋποθέσεις που επιβάλλει το άρθρο 12(3) του Νόμου για να ασκηθεί η εξουσία του Διευθυντή για κατάργηση εγγεγραμμένου δικαιώματος διαβάσεως.

Κατ' έφεση, η εφεσείουσα προσέβαλε τα πιο πάνω ευρήματα του πρωτόδικου Δικαστηρίου και, επιπλέον, ισχυρίστηκε ότι η δεύτερη επιστολή του Διευθυντή μπορούσε να θεωρηθεί σαν διάρθρωση λάθους, δυνάμει του άρθρου 61 του Νόμου, και κατά συνέπεια έγκυρη.

Αποφασίσθηκε ότι:

(α) Οι ενέργειες του Διευθυντή του Κτηματολογίου εντάσσονται, ανάλογα με την περίπτωση, είτε στη σφαίρα του δημόσιου δικαίου είτε στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου. Στον τομέα του ιδιωτικού δικαίου ο Διευθυντής ενεργεί είτε σαν αμιγές διοικητικό όργανο, είτε σαν διαιτητής υπό την οιασδήποτε δικαστική ιδιότητα που ορισμένες πρόνοιες του νόμου του προσδίδουν.

(β) Στις περιπτώσεις, όπως η παρούσα όπου ο Διευθυντής ενεργεί σαν διαιτητής υπό οιασδήποτε δικαστική ιδιότητα, μετά την έκδοση της απόφασης του δεν έχει εξουσία επανεξέτασης του θέματος ή ανάκλησης της εκδοθείσας απόφασης του.

(γ) Δεν τίθεται θέμα εφαρμογής του άρθρου 61 του Νόμου διότι, από τη μια το θέμα δεν ενέπιπτε μέσα στα θέματα που καλύπτονται από το άρθρο εκείνο και από την άλλη δεν είχε δοθεί η αναγκαία προειδοποίηση προς τους ενδιαφερομένους που προβλέπει το άρθρο εκείνο σαν αναγκαία προϋπόθεση για την άσκηση των εξουσιών του Διευθυντή.

(δ) Το άρθρο 12(3) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου Κεφ. 224, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 16/80, δεν παρέχει στο Διευθυντή του Κτηματολογίου γενική εξουσία να καταργεί κατά την κρίση του εγγεγραμμένα δικαιώματα διαβάσεως, αλλά παρέχει τέτοια εξουσία μόνο σε περιπτώσεις όπου διαπιστώνεται σαν πραγματικό γεγονός ότι "συνεπεία διανοίξεως δημοσίας οδού ή ετέρας διόδου ή εξ' άλλου λόγου δεν υφίσταται πλέον η ανάγκη αυτού", και μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη είτε του δουλεύοντος είτε του δεσπόζοντος ακινήτου.

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

- Ieropoulos v. District Lands Officer Limassol* (1987) 3 CLR 830
- Westpark Ltd v. Republic* (1987) 3 CLR 1473
- Machlouzarides v. Republic* (1985) 3 CLR 2342
- Antoniou v. Republic* (1984) 3 CLR 623 5
- Republic v. M.D.M. Estate* (1982) 3 CLR 642
- Georghiou v. Hjiþhesa* (1970) 1 CLR 58
- Moustafa v. Republic* (1973) 3 CLR 47
- Asproftas v. Republic* (1973) 3 CLR 366
- Christodoulou v. Republic* (1970) 3 CLR 377 10
- White Hills Ltd v. Republic* (1970) 3 CLR 132
- Charalambides v. The Republic* 4 RSCC 24
- Valana v. Republic* 3 RSCC 91
- Peylotis v. Polemides* (1982) 1 CLR 442
- Kafieros v. Theocharous* (1978) 1 CLR 619 15
- Αθανάση ν. Χατζημάμα, Πολ. Εφ. 7545, απόφαση 20.3.90*
- Hadjikyriakou v. HadjiApostolou* 3 RSCC 89
- Παναγιώτου ν. Χ΄Κυριάκου* (1991) 1 Α.Α.Δ. 362
- Fatsita v. Fatsita* (1988) 1 CLR 210
- Φιλίππου ν. Στυλιανού* (1992) 1 Α.Α.Δ. 448 20
- Re A.P. Laniti Ltd* (1983) 1 CLR 820
- Papaloizou v. Themistokleous* 22 CLR 177
- Chakkarto v. Attorney General* (1961) CLR 231
- Chrysanthou v. Antoniadis* (1969) 1 CLR 622
- Panayiotou v. Kyriakou* (1985) 1 CLR 156. 25

Έφεση.

- 5 Έφεση από την καθ' ης η αίτηση κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου, (Ιωαννίδης, Α.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 19.10.1987 (Αρ. Αίτησης 33/85) με την οποία ακυρώθηκε απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος με την οποία κατάργησε δικαίωμα διόδου υπέρ του κτήματος της εφεσίβλητης.

Ε. Ευσταθίου, για την εφεσίβουσα.

- 10 Ε. Κωμοδρόμος και Α. Εύζωνας, για την εφεσίβλητη.

Cur. adv. vult.

ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ.: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής Γ. Κωνσταντινίδης.

- 15 ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ.: Οι λόγοι της έφεσης περιστρέφονται γύρω από τις εξουσίες που παρέχει στο Διευθυντή του Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος το άρθρο 12(3) του περι Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224, όπως τροποποιήθηκε με το Νόμο 16/80 που εισήγαγε τη δυνατότητα κατάργησης δικαιώματος διόδου.

- 25 Την 14 Δεκεμβρίου 1972, εγγράφηκε δυνάμει δικαστικής απόφασης δικαίωμα διόδου υπέρ του κτήματος της εφεσίβλητης με αριθμό εγγραφής 8678, Φύλλο/Σχέδιο ΧΛW/51, τεμάχια 76/1, 78/2 και 78/1/2 στο χωριό Έμπα και σε βάρος του όμορου κτήματος της εφεσίβουσας με αριθμό εγγραφής 8679, τεμάχια 78/1/1, 72.

- 30 Η εφεσίβλητη με την αίτησή της προς το Διευθυντή Α1565/83, ζήτησε την κατάργηση του πιο πάνω δικαιώματος διόδου. Παραθέτουμε το σχετικό άρθρο 12(3) του Νόμου.

"Οσάκις το τοιούτο δικαίωμα είναι δικαίωμα διόδου, εάν συνεπεία διανοίξεως δημοσίας οδού ή ετέρας

διόδου ή εξ άλλου λόγου δεν υφίσταται πλέον η ανάγκη αυτού, ο κύριος του δουλεύοντος η του δεσπίζοντος ακινήτου δικαιούται να απαιτήσει την κατάργησιν αυτού, ο δε Διευθυντής ερευνά την υπόθεσιν, αποφασίζει εάν το δικαίωμα τούτο δέον να καταργηθή ή μή, 5 γνωστοποιεί την απόφασιν αυτού προς άπαντας του ενδιαφερομένους και, εάν η απόφασις αυτού είναι ότι το δικαίωμα δέον να καταργηθή, χωρεί εις την κατάργησιν αυτού μετά πάροδον τριάκοντα ημερών από της 10 ημερομηνίας της ρηθείσης γνωστοποιήσεως:

Νοείται ότι, εάν υποβληθή οιαδήποτε αξίωσις δια την υπό του κυρίου του δουλεύοντος ακινήτου καταβολήν οιασδήποτε αποζημιώσεως διά την κατάργησιν του ρηθέντος δικαιώματος, ο Διευθυντής αφού λάβη υπ' όψιν τα γεγονότα εκάστης περιπτώσεως, συμπεριλαμβανομένου του χρόνου χρήσεως του δικαιώματος καθορίζει την τυχόν καταβλητέαν αποζημίωσιν και γνωστοποιεί ταύτην εις άπαντας τους ενδιαφερομένους και δεν χωρεί εις την κατάργησιν του δικαιώματος προτού ικανοποιηθή ότι η υπ' αυτού εκτιμηθείσα αποζημίωσις 20 κατεβλήθη."

Την 13 Μαΐου 1985, ο Επαρχιακός Κτηματολογικός Λειτουργός Πάφου, κατόπιν οδηγιών του Διευθυντή, πληροφόρησε τους διαδίκους πως, για λόγους που ανέφερε, το δικαίωμα διόδου δεν μπορούσε να καταργηθεί. Την 29 25 Ιουνίου 1985, ο Διευθυντής, με νέα επιστολή του προς τους διαδίκους, τους πληροφόρησε πως επανεξέτασε την αίτηση, όπως σημειώνει, βάσει νέων στοιχείων που ήλθαν σε γνώση του και ότι απεφάσισε να καταργήσει το δικαίωμα. 30

Η επειβλητή με αίτηση-έφεσή της κατά το άρθρο 80 του Νόμου, ζήτησε την ακύρωση αυτής της δεύτερης απόφασης του Διευθυντή. Το πρωτόδικο Δικαστήριο ακύρωσε την απόφαση γιατί έκρινε πως δεν είχε δικαίωμα ο Διευθυντής να επανεξετάσει την ήδη απορριφθείσα αίτηση και να ανακαλέσει ή να ακυρώσει την πρώτη του απόφαση μετά τη γνωστοποίηση της προς τους διαδίκους. Εναπό- 35

5 καιτο στην εφεσείουσα να εφεσιβάλει την απόφαση του Διευθυντή προκειμένου το ζήτημα να κριθεί οριστικά από το Δικαστήριο. Το πρωτόδικο Δικαστήριο εξέτασε και την ουσία της υπόθεσης. Κατέληξε πως και στην περίπτωση που θα εθεωρείτο ότι ο Διευθυντής νόμιμα επανεξέτασε το ζήτημα, η δεύτερη η απόφασή του ήταν λανθασμένη γιατί δεν συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις του άρθρου 12(3) έτσι που να ήταν επιτρεπτή η κατάργηση του δικαιώματος.

10 Με τους λόγους της έφεσης αμφισβητείται η ορθότητα της πρωτόδικης απόφασης σε σχέση και με τις δυο της πτυχές. Αναπτύχθηκε ενώπιόν μας και το επιπρόσθετο επιχείρημα πως η επιστολή της 13 Μαΐου 1985 δεν ενσωματώνει απόφαση του Διευθυντή. Ήταν, υποστηρίχτηκε, απλή επιστολή του Επαρχιακού Κτηματολογικού Λειτουργού και όχι του Διευθυντή, ήταν χειρόγραφη και δεν μπορούσε να θεωρηθεί ότι συγκέντρωνε τα χαρακτηριστικά απόφασης. Στην πραγματικότητα η αίτηση εξετάστηκε και αποφασίστηκε με την επιστολή της 29 Ιουνίου 1985.

20 Δεν έχει εγερθεί όμως τέτοιο θέμα είτε πρωτόδικα είτε με τους λόγους της έφεσης ενώπιόν μας. Ο πρώτος λόγος έφεσης περιγράφει την επιστολή της 13 Μαΐου 1985 ως "προηγούμενη απόφαση" την οποία, όμως, ο Διευθυντής είχε δικαίωμα, σύμφωνα με την εφεσείουσα, να ακυρώσει ή να ανακαλέσει. Εν πάση περιπτώσει, δεν μπορεί να υπάρξει αμφιβολία ως προς το ότι η επιστολή της 13 Μαΐου 1985 ενσωμάτωνε την απόφαση του Διευθυντή. Αυτό προκύπτει από το περιεχόμενό της και έτσι την αντιλαμβανόταν και ο ίδιος διευθυντής που με την επιστολή του της 29 Ιουνίου 1985 αναφέρεται στο γεγονός ότι στάλθηκε κατόπιν οδηγιών του και στο γεγονός της επανεξέτασής της.

35 Ο Διευθυντής είναι διοικητικό όργανο στο οποίο, με τις πρόνοιες του Κεφ. 224 αλλά και άλλων νόμων, ανατέθηκε ευρύ φάσμα αρμοδιοτήτων. Οι ενέργειές του, ανάλογα με την περίπτωση, εντάσσονται σε δυο γενικές κατηγορίες. Πρώτα είναι εκείνες που έχουν ως αντικείμενο ζητήματα που εμπíπτουν στην σφαίρα του δημοσίου δι-

καίου. Αυτές οι ενέργειες, εφόσον συνιστούν εκτελεστές διοικητικές πράξεις, ελέγχονται από το Ανώτατο Δικαστήριο κατά την ενάσκηση της αποκλειστικής δικαιοδοσίας του σύμφωνα με το άρθρο 146.1 του Συντάγματος. Μετά, είναι εκείνες που εμπíπτουν στην σφαίρα του ιδιωτικού 5 δικαίου ως αποσκοπούσες στη ρύθμιση ιδιωτικών δικαιωμάτων πάνω σε ακίνητη περιουσία και που, επομένως, εκφεύγουν της αναθεωρητικής δικαιοδοσίας του Ανωτάτου Δικαστηρίου. (Βλ. *Ieropoulos v. District Lands Officer Limassol* (1987) 3 CLR 830, *Westpark Ltd v. Republic* 10 (1987) 3 CLR 1473, *Machlouzarides v. Republic* (1985) 3 CLR 2342, *Antonioni and Others v. Republic* (1984) 3 CLR 623, *Republic v. M.D.M. Estate* (1982) 3 CLR 642 *Constantinos Nicolaou Georghliou v. Evangelia HjiGeorghliou HjiPhesa* (1970) 1 CLR 58, *Djermal Moulla* 15 *Moustafa v. Republic (Minister of Interior and Another* (1973) 3 CLR 47, *George Asproftas v. Republic (Ministry of Interior* (1973) 3 CLR 366, *Christakis Christodoulou v. Republic (Minister of Interior and Another,)* (1970) 3 CLR 377, *White Hills Ltd and Others v. Republic (Minister of* 20 *Interior and Another)* (1970) 3 CLR 132 *Theocharis Charalambides v. The Republic (District Lands Officer and Another)* 4 RSCC 24, *Savvas Yianni Valana v. The Republic of Cyprus through the Director of Lands and Surveys* 3 RSCC 91.) 25

Το άρθρο 80 του Κεφ. 224 προσφέρει το μηχανισμό για τον έλεγχο της ορθότητας των αποφάσεων, διαταγών και γνωστοποιήσεων του Διευθυντή που εμπíπτουν στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου. Όπως έχει νομολογηθεί με σειρά αποφάσεων του Ανωτάτου Δικαστηρίου, η αναθεώρηση της προσβαλλόμενης ενέργειας του Διευθυντή γίνεται με βάση τις αρχές που διέπουν την αναθεώρηση από το Ανώτατο Δικαστήριο των ενεργειών του που εμπíπτουν στη σφαίρα του δημοσίου δικαίου με τη διαφορά πως το Επαρχιακό Δικαστήριο δικαιούται να αντικαταστήσει την κρίση του Διευθυντή με τη δική του. (Βλ. *Peylotis v. Polemidis* (1982) 1 CLR 442, *Kafieros and Another v. Theocharous and Others* (1978) 1 CLR 619. Όπως επισημάνθηκε στην υπόθεση *Μενέλαος Γ. Αθανάση και άλλοι v.* 30 35

Μάμας Βαρνάβα Χατζημάμα και άλλος, Πολ. Εφ. 7545 - 20.3.90, η έρευνα στα πλαίσια της άσκησης της δικαιοδοσίας του Δικαστηρίου κατά το άρθρο 80, δεν περιορίζεται στο εύλογο αλλά επεκτείνεται και στην ουσία της απόφασης του Διευθυντή. Δεν έχει εγερθεί, και δεν είναι του παρόντος το ζήτημα της καθόλου συνταγματικότητας του άρθρου 80. (Βλ. σχετικά *Achilleas Hadjikyriakou v. Theologia HadjiApostolou and Another* 3 RSCC 89, Κυριακού Νικήτα Παναγιώτου ν. Σόνια Ανδρέα Χ΄ Κυριάκιου και άλλης (1991) 1 Α.Α.Δ. 362 *Fatsita v. Fatsita and Another* (1988) 1 CLR 210, Παναγιωτού Α. Φιλίππου ν. Θεόδωρος Πλάτωνος Στυλιανού (1992) 1 Α.Α.Δ. 448.

Είναι καθαρό ότι το ζήτημα στην παρούσα υπόθεση εμπίπτει στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου και εγείρεται το κατά πόσο οι αρχές που διέπουν τη δυνατότητα ανάκλησης εκτελεστής διοικητικής πράξης στο τομέα του δημοσίου δικαίου, εφαρμόζονται και στην περίπτωση που ο Διευθυντής ενεργεί στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου.

Ο Διευθυντής ενεργεί στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου είτε ως αμιγές διοικητικό όργανο, αν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο όρος, προκειμένου, δηλαδή, να εκτελέσει αμιγώς διοικητικά καθήκοντα είτε ως διαιτητής υπό την οιασδήποτε δικαστική ιδιότητα που ορισμένες πρόνοιες του Νόμου του προσδίδουν. (Βλ. *Peyiotis v. Polemidis* (ανωτέρω), *Constantinos Nikolaou Georghiou v. Evangelia HjiGeorghiou HjiPhesa* (ανωτέρω), *In Re A.P. Laniti Ltd.* (1983) 1 CLR 820). Στην παρούσα υπόθεση είναι σαφές ότι ο Διευθυντής έχει ενεργήσει ως διαιτητής υπό οιασδήποτε δικαστική ιδιότητα. Επισημαίνουμε ότι η σειρά των αποφάσεων στις οποίες τονίστηκε αυτή η πτυχή του ρόλου του Διευθυντή, αφορούσε, ακριβώς την ενάσκηση της διακριτικής του ευχέρειας σε σχέση με την εγγραφή δικαιώματος διόδου.

Δεν θα μας απασχολήσει, επομένως, το ερώτημα ως προς την εξουσία ανάκλησης αμιγώς διοικητικών ενεργειών που εμπίπτουν στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου

και, επομένως, το αν η ανάκληση αποτελεί ως εκ της φύσης της θεσμό του δημοσίου δικαίου. Θα ήταν όμως χρήσιμο ίσως να σημειώσουμε εδώ τις δυνατότητες που παρέχει στο Διευθυντή το άρθρο 61 του Κεφ. 224, το οποίο, όπως έχει εξηγηθεί, αναφέρεται δυνητικά, σε θέματα που εμπλύνουν τόσο στο δημόσιο όσο και στο ιδιωτικό δίκαιο,. (Βλ. *Savvas Yianni Valana The Republic of Cyprus through the Director of Lands and Surveys 3 RSCC 91.*)

Ετσι, δεν χρειάζεται να εμπλακούμε στις γενικές αρχές του διοικητικού δικαίου ως προς τα προαπαιτούμενα για νόμιμη ανάκληση διοικητικής πράξης. Είναι αρκετό να σημειώσουμε, για τους σκοπούς της υπόθεσης αυτής, το μονομερή χαρακτήρα της ανάκλησης και το γεγονός ότι η έννοια της εξυπακούει δυνατότητα του διοικητικού οργάνου να επιλαμβάνεται εκ νέου θέματος που έχει ρυθμιστεί με ορισμένο τρόπο με δική του πρωτοβουλία. (Βλ. γενικά Π.Δ. Δαγτόγλου, Γενικό Διοικητικό Δίκαιο, Β' έκδοση 1984, σελ. 234 παράγραφος 676 και επείνεα, Μ.Δ. Στασινόπουλος - Δίκαιο των Διοικητικών Πράξεων Ανατύπωση 1982, σελ. 379 κ. επ., Α. Ι. Τάχος - Ελληνικό Διοικητικό Δίκαιο Β' έκδοση σελ. 363 κ. επ., Επ. Σπηλιωτόπουλος Εγχειρίδιο Διοικητικού Δικαίου, 4η έκδοση σελ. 174 παράγρ. 177).

Αυτή η μονομερής και εξ' ιδίας πρωτοβουλίας του Διευθυντή ρύθμιση θεμάτων ιδιωτικής φύσης ως προς δικαιώματα σε ακίνητη περιουσία, είναι ασυμβίβαστη προς τον διαιτητικό ή οιωνεί δικαστικό του ρόλο. Το άρθρο 12(3) του Νόμου, θέτει τις προϋποθέσεις κάτω από τις οποίες ενεργοποιείται η εξουσία του Διευθυντή για κατάργηση δικαιώματος διόδου. Ο Διευθυντής δεν μπορεί να παρέμβει αυτοδικαίως. Δεν έχει την εξουσία να εξετάζει πότε οι περιστάσεις δικαιολογούν την κατάργηση δικαιώματος διόδου. Χρειάζεται να απαιτήσει την κατάργηση ο κύριος του δουλεύοντος ή του δεσπίζοντος ακινήτου. Ο διευθυντής ενεργώντας στα πλαίσια αυτού του ρόλου, επιλύει τα ζητήματα που εγείρονται ενώπιον του από τους ενδιαφερομένους με βάση τις πρόνοιες του Νόμου. Η έκδοση απόφασης από το Διευθυντή οδηγεί τη διαδικασία, ως προς τον ίδιο, σε οριστικό τέλος. Από εκεί και πέρα ο Διευθυντής

- δεν έχει τη δυνατότητα να επανέλθει για να αναθεωρήσει ο ίδιος την ορθότητα της δικής του απόφασης προκειμένου να την ανακαλέσει ή να την ακυρώσει. Εφόσο, βέβαια, κατά την άποψη κάποιου από τους ενδιαφερομένους συντρέχουν λόγοι για την υποβολή νέας απαίτησης για κατάργηση, ο Διευθυντής οφείλει να την εξετάσει προκειμένου να αποφασίσει αν, παρά την προηγούμενη αρνητική του απόφαση, δικαιολογείται, με βάση τα πραγματικά δεδομένα της εποχής, η κατάργηση του δικαιώματος. Εκείνο που δεν μπορεί να κάμει ο Διευθυντής είναι να επανέλθει ο ίδιος και προσεγγίζοντας τα γεγονότα με διαφορετικό φακό, στα πλαίσια δικής του έρευνας, να ανακαλέσει ή να ακυρώσει την αρχική του απόφαση που ήδη απέκτησε τη δική της οντότητα ως προσδιοριστική ιδιωτικών δικαιωμάτων. Σημειώνουμε, παρεπιμπτόντως, πως στην παρούσα υπόθεση ο Διευθυντής, ενώ αναφέρεται στην δεύτερη απόφασή του σε νέα στοιχεία που ήλθαν σε γνώση του, όπως δίκαια δέχτηκε και ο δικηγόρος της εφεσείουσας, δεν προσδιόρισε ποιά ήταν αυτά τα νέα στοιχεία. Ολα όσα σημειώνει ως λόγους για την κατάργηση του δικαιώματος διόδου, ήταν γνωστά στον ίδιο από την αρχή.

- Για τους πιο πάνω λόγους, είναι ορθή η πρωτόδικη απόφαση πως μετά την έκδοση της απόφασης του Διευθυντή για την απόρριψη της απαίτησης για κατάργηση του δικαιώματος διόδου, εναπόκειται πια στους ενδιαφερομένους που αισθάνονταν αδικημένοι να προσβάλουν την ορθότητα της ενώπιον του Δικαστηρίου σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου.

- Η διαζευκτική θέση της εφεσείουσας ως προς το ίδιο ζήτημα, στηρίχτηκε στις πρόνοιες του άρθρου 61 του Κεφ. 224. Το άρθρο 61(1) παρέχει στο Διευθυντή την εξουσία διόρθωσης λάθους ή παράλειψης στο κτηματολογικό μητρώο ή σε οποιοδήποτε βιβλίο ή σχέδιο του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου ή σε οποιοδήποτε πιστοποιητικό εγγραφής. Το άρθρο 61(2) που προστέθηκε με τον τροποποιητικό Νόμο του 1980 (Ν. 16/80), διευρύνει τις εξουσίες του Διευθυντή. Προβλέπει τα ακόλουθα:

"Οσάκις λόγω λάθους, παραλείψεως, ψευδούς βεβαιώσεως, ή ψευδούς παραστάσεως, γενομένης καλή τη πίστει ή δολίως, διενεργηθή οιαδήποτε εγγραφή εν οιαδήποτε βιβλίω Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου, ο Διευθυντής δυναται, μετά την διαπίστωσιν των αληθών 5 γεγονότων, να προβή εις ακύρωσιν της τοιαύτης εγγραφής, ως και παντός πιστοποιητικού σχετιζομένου προς την εγγραφήν ταύτην"

Το Ανώτατο Δικαστήριο είχε την ευκαιρία να ασχοληθεί σε σειρά υποθέσεων με τη φύση και την έκταση των 10 εξουσιών που παρέχει στο Διευθυντή το άρθρο 61. (Βλ. *Lambris Haralambous Papaloizou v. Kornelia Themistokleous* 22 CLR 177, *Imbrahim Mehmed Chakkarto v. Attorney General*. (1961) CLR 231. *Melpomeni Panayiotou Chrysanthou and Others v. Neoclis Antoniadis* 15 (1969) 1 CLR 622, *Panayiotou v. Kyriakou* (1985) 1 CLR 156, *Παναγιωτού Φιλίππου v. Θεόδωρος Πλάτωνος Στυλιανού* (1992) 1 Α.Α.Δ. 448. Τα γεγονότα της υπόθεσης δεν δικαιολογούν να επεκταθούμε στο θέμα ή να εξετάσουμε 20 αν η θέσπιση της παραγράφου 2 του άρθρου διαφοροποιεί όχι μόνο την έκταση των εξουσιών του Διευθυντή, από την άποψη του αντικειμένου τους, αλλά και τη φύση τους έχοντας υπόψη τη δυνατότητα που του αναγνωρίζεται να διαπιστώνει τα αληθή γεγονότα σε σχέση όχι μόνο με 25 λάθος ή παράλειψη αλλά και με ψευδή βεβαίωση ή ψευδή παράσταση.

Ο Διευθυντής δεν έχει εκδώσει την δεύτερη απόφαση κατ' επίκληση των προνοιών του άρθρου 61 και, βέβαια, δεν ακολούθησε τη διαδικασία της παραγράφου 3 του άρθρου που αποτελεί προϋπόθεση για τη νόμιμη ενάσκηση 30 των εξουσιών που του παρέχονται από τις προηγούμενες παραγράφους. Καμιά τροποποίηση, διόρθωση ή ακύρωση διενεργείται εκτός αν δοθεί προηγούμενη ειδοποίηση 30 ημερών σε οποιοδήποτε πρόσωπο είναι δυνατό να επηρεάζεται, το οποίο και δικαιούται μέσα σε τασσόμενη προθεσμία να καταχωρίσει ένσταση. Δε δόθηκε τέτοια ειδοποίηση από το Διευθυντή σε οποιονδήποτε στην παρούσα υπόθεση. 35

5 Εν πάση περιπτώσει, η έκδοση της δεύτερης απόφασης του Διευθυντή βρισκόταν, ως θέμα ουσίας, εντελώς έξω από τις εξουσίες που καλύπτει το άρθρο 61(1) και (2). Δεν είχε ως αντικείμενο τη διώρθωση λάθους ή παράλειψης από εκείνες που αναφέρονται στην παράγραφο 1 ούτε και
 10 ετίθετο ζήτημα ακύρωσης εγγραφής για οποιονδήποτε από τους λόγους που αναφέρονται στην παράγραφο 2. Βέβαια, πιθανή επιτυχία απαίτησης κατά το άρθρο 12(3) του Νόμου αναπόφευκτα θα οδηγούσε και σε διαφοροποίηση
 15 των σχετικών βιβλίων του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου προκειμένου να διαγραφεί από αυτά το δικαίωμα διόδου που θα καταργείτο. Αυτό όμως θα ήταν το αποτέλεσμα της προηγούμενης έκδοσης έγκυρης απόφασης σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 12(3) του Νόμου και
 20 δεν θα μετέβαλλε τη φύση του ζητήματος.

Η έφεση όμως θα έπρεπε να απορριφθεί και αν επρόκειτο να κριθεί, ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 12(3) του Νόμου. Ήταν η εισήγηση της εφεσεύουσας πως το άρθρο 12(3) παρέχει στο Διευθυντή την εξουσία να επανεξετάσει εξ αρχής το κατά πόσο
 25 συντρέχουν οι περιστάσεις που θα δικαιολογούσαν την παραχώρηση δικαιώματος διόδου. Υποστηρίχτηκε, δηλαδή, η άποψη πως μπορεί ο Διευθυντής να καταργήσει δικαίωμα διόδου όχι μόνο όταν διαπιστώνει γεγονότα που
 30 κατά το νόμο δικαιολογούν κάτι τέτοιο, μεταγενέστερα της εγγραφής του, αλλά και όταν κρίνει ότι, με γνώμονα τις σύγχρονες αντιλήψεις, τα γεγονότα που υπήρχαν κατά το χρόνο της εγγραφής δεν θα έπρεπε να είχαν οδηγήσει στην εγγραφή. Έτσι, κατά την εισήγηση της εφεσεύουσας,
 35 μπορούσε ο Διευθυντής να επανεξετάσει τα πραγματικά δεδομένα με βάση τα οποία το Δικαστήριο στην παρούσα υπόθεση διέταξε την εγγραφή του δικαιώματος διόδου και να το καταργήσει εφόσον κρίνει πως με βάση τις τωρινές αντιλήψεις, όπως βέβαια τις αντιλαμβάνεται ο ίδιος, δεν θα έπρεπε να είχε εγγραφεί ή διατηρηθεί τέτοιο δικαίωμα.

Δεν μπορούμε να συμφωνήσουμε. Δε νομίζουμε ότι το άρθρο 12(3) παρέχει στο Διευθυντή τέτοια εξουσία. Η φύση και η έκταση της εξουσίας του Διευθυντή προκύπτει

από τις ίδιες τις πρόνοιες του άρθρου 12(3). Για να είναι επιτρεπτή η κατάργηση δικαιώματος διόδου θα πρέπει πρώτα να διαπιστωθεί ως πραγματικό γεγονός ότι "συνεπεία διανοίξεως δημοσίας οδού ή ετέρας διόδου ή εξ άλλου λόγου δεν υφίσταται πλέον η ανάγκη αυτού." Είναι σαφές ότι ο νομοθέτης θέλησε να δημιουργήσει μηχανισμό έρευνας προς διαπίστωση του αν ο περιορισμός που συνεπάγεται το δικαίωμα διόδου στο δουλεύον ακίνητο εξακολουθεί να είναι αναγκαίος έχοντας υπόψη τα πραγματικά δεδομένα όπως αυτά εξελίσσονται. Ο Διευθυντής δεν έχει εξουσία για την κατάργηση δικαιώματος διόδου εκτός αν διαπιστώνει μεταβολή των πραγματικών δεδομένων που μπορούν να συσχετισθούν προς την ανάγκη διατήρησής του.

Δεν είχε διανοιχτεί δρόμος ή άλλη δίοδος ούτε έγινε επίκληση οποιασδήποτε άλλης μεταβολής που θα μπορούσε να οδηγήσει στο συμπέρασμα πως το δικαίωμα διόδου, ως εμπράγματο δικαίωμα προσαρτημένο στη γη, δεν ήταν πια αναγκαίο. Η διαμόρφωση του χώρου ήταν ακριβώς η ίδια με εκείνη του χρόνου της δικαστικής απόφασης που οδήγησε στην εγγραφή του δικαιώματος.

Για τους πιο πάνω λόγους η έφεση απορρίπτεται με έξοδα υπέρ της εφεσίβλητης.

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.