

26 Απριλίου, 1994

[ΚΟΥΡΡΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟ-
ΜΕΤΡΙΑΣ,

Εφεσείων,

v.

ΓΙΑΝΝΑΚΗ ΣΑΒΒΑ ΑΓΡΟΤΗ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

Εφεσιβλήτων.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 8135)

Δικαιοδοσία Δικαστηρίων — Αίτηση στο Επαρχιακό Δικαστήριο για την ακύρωση απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογίου με την οποία διόρθωσε ισχυριζόμενο λάθος στο Κτηματολογικό Μητρώο — Εκδικάστηκε από μονομελές Δικαστήριο, ενώ είχε προκύψει από τη μαρτυρία ότι η αξία του αντικειμένου της αίτησης υπερέβαινε την καθ' ύλη αρμοδιότητα του Μονομελούς Επαρχιακού Δικαστηρίου — Η απόφαση ακυρώθηκε και διατάχθηκε επανεκδίκαση της αίτησης από το πλήρες Επαρχιακό Δικαστήριο. 5

Στις 26.8.87, ο εφεσείων Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ειδοποίησε γραπτώς τους εφεσιβλήτους ότι προτίθετο να διορθώσει ισχυριζόμενο λάθος στο Κτηματολογικό Μητρώο, δυνάμει του άρθρου 61 των περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμων, και να μειώσει το εμβαδόν του εγγεγραμμένου στο όνομα των εφεσιβλήτων κτήματος στην Κάτω Πάφο με αριθμό εγγραφής 23967, από 13 σκάλες 3 προστάθια, σε 12 σκάλες 3 προστάθια. Οι εφεσιβλήτοι υπέβαλαν ένσταση αλλά ο Διευθυντής προχώρησε στην έκδοση της απόφασής του. Οι εφεσιβλήτοι πρόσβαλαν την εν λόγω απόφαση με αίτηση στο Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου, δυνάμει του άρθρου 80 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου. Η αίτηση παραπέμφθηκε για εκδίκαση ενώπιον ενός Δικαστή του Επαρχιακού Δικαστηρίου, ο οποίος τελικά εξέδωσε απόφαση υπέρ των αιτητών και ακύρωσε την απόφαση του εφεσείοντα. Κατά την ακρόαση της αίτησης είχε προκύψει αναντίλεκτη μαρτυρία ότι η αξία της μιας σκάλας γης που ήταν το αντικείμενο της αίτησης ήταν γύρω στις £50.000. 10 15 20

Κατ' έφεση, το Εφετείο εξέτασε το θέμα της δικαιοδοσίας του 25

Επαρχιακού Δικαστή να εκδικάσει την αίτηση, παρά το ότι το θέμα της δικαιοδοσίας δεν είχε εγερθεί είτε πρωτόδικα είτε κατ' έφεση.

Αποφασίσθηκε ότι:

5 Εφόσον σύμφωνα με αναντίλεκτη μαρτυρία η αξία του αντικειμένου της αίτησης ήταν £50.000, ο Επαρχιακός Δικαστής δεν είχε καθ' ύλην αρμοδιότητα να εκδικάσει την υπόθεση η οποία έπρεπε να εκδικασθεί από το πλήρες Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου. Γι' αυτό η απόφαση έπρεπε να ακυρωθεί και να διαταχθεί επανεκδίκαση της αίτησης.

10 Η έφεση επιτράπηκε χωρίς έξοδα. Διατάχθηκε επανεκδίκαση της αίτησης από το πλήρες Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου.

Υπόθεση που αναφέρθηκε:

Liasides v. Attorney-General and Another, R.A. No. 7062, dated 21.4.89.

15 Έφεση.

20 Έφεση από τον καθ' ού η αίτηση κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου (Κορφιώτης, Προσ. Α.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 28 Απριλίου 1990 (Αρ. Έφεσης/Αίτησης 40/88) με την οποία αποφάσισε ότι η απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογίου να προβεί σε μείωση του εμβαδού του κτήματος τους είναι λανθασμένη και νομικά άκυρη.

Στ. Θεοδούλου, Ανώτερος Δικηγόρος της Δημοκρατίας για τον Εφεσίοντα.

25 Γ. Ποταμίτης, Α.Μυριάνθης και Σπ.Μυριάνθης, για τους Εφεσίβλητους.

Cur. adv. vult.

ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ.: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο δικαστής Χρ. Αρτεμίδης.

30 ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ.: Στις 14.7.60 η οικογενειακή εταιρεία "Σάββας Μ. Αγρότης Λτδ" πώλησε και μεταβίβασε στην Κυπριακή Δημοκρατία έκταση γης αντί της συνολικής τιμής των £1.060. Το χωράφι αυτό ήταν μέρος του κτήματος της που καλυπτόταν από τον τίτ-

λο 19069, συνολικής έκτασης 157 στ.3 πρ. Μετά την δήλωση της μεταβίβασης εκδόθηκε στην εταιρεία ο σχετικός τίτλος εγγραφής, αριθμός 23967, στον οποίο αναφέρεται πως η ιδιοκτησία καλύπτει 13 σκάλες 3 προστάθια. Αργότερα, με εγκριμένη από το Δικαστήριο απόφαση της εταιρείας, το κτήμα ενεγράφη επ' ονόματι των αδελφών Σάββα και Γιαννάκη Δρουσιώτη, κατά 1/2 ιδανικά μερίδια. 5

Το εναπομείναν στην ιδιοκτησία των εφεσειόντων χωράφι έχει απαλλοτριωθεί σταδιακά σχεδόν εξ ολοκλήρου για αρχαιολογικούς σκοπούς και για τη δημιουργία του νέου δρόμου Πάφου-Ακάμα-Πόλης Χρυσοχούς. Για τους σκοπούς εκτιμήσεως της αξίας των απαλλοτριωθέντων κτημάτων έγιναν εμβαδομετρήσεις από το αρμόδιο χαρτογραφικό γραφείο. Ο Διευθυντής του Κτηματολογίου εξακρίβωσε, όπως διατείνεται, από τις μετρήσεις αυτές πως κατά λάθος αναγράφεται στον τίτλο των εφεισιβλήτων ότι η ιδιοκτησία τους καλύπτει έκταση 13 σκάλες 1 προστάθι ενώ το πραγματικό εμβαδό της είναι 12 σκάλες 1 προστάθι. Το λάθος, σύμφωνα με την άποψη του Διευθυντή, ανάγεται στο 1960 όταν έγινε η μεταβίβαση του κτήματος και τα σύνορα του καθορίστηκαν στο τοπογραφικό κτηματολογικό σχέδιο, γραμμίζοντας τα με κόκκινο χρώμα. 10 15

Τότε δεν υπήρχαν τα σύγχρονα και ακριβή όργανα εμβαδομέτρησης που διαθέτει σήμερα το κτηματολόγιο. Γι' αυτό και έχει τώρα διαπιστωθεί πως η εγγεγραμμένη ιδιοκτησία των εφεισιβλήτων είναι κατά ένα στρέμμα μεγαλύτερη και συνεπώς πρέπει να διορθωθεί ο τίτλος τους με την αφαίρεση ενός στρέμματος. Έχει επιβεβαιωθεί από τον κ. Θεοδούλου πως η σημερινή αξία ενός στρέμματος γης στην περιοχή είναι £50.000. 20 25

Οι εφεισιβλήτοι ισχυρίζονται πως η συμφωνία που έγινε το 1960 αναφερόταν ειδικά σε πώληση αριθμού στρεμμάτων, δηλαδή 144 και 2 προστάθια. Γι' αυτό και εκδόθηκε ο σχετικός τίτλος ιδιοκτησίας τους, που καθορίζει το εμβαδό του εναπομείναντος κτήματος σε 13 στρέμματα, 1 προστάθι. 30

Ο εφεισιβλήτοι - Διευθυντής, θεωρεί ως "λάθος" την αναγραφή στον τίτλο των εφεισιβλήτων του αριθμού "13 στρέμματα 1 προστάθι" το οποίο και μπορεί να διορθώσει, σύμφωνα με τις εξουσίες που του παρέχει το άρθρο 61 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμου, Κεφ.224, όπως έχει τροποποιηθεί. Απέστειλε δε, στις 26.8.87, οι οποίοι και ενέστησαν εγγράφως στις 21.9.87. Ο Διευθυντής όμως προέβη στη σχετική διόρθωση, μειώνοντας κατά ένα στρέμμα το εμβαδό της ιδιοκτησίας των εφεισιβλήτων. Στη συνέχεια οι τελευταίοι κατεχώρισαν αίτηση - έφεση στο Επαρ- 35 40

5 χιακό Δικαστήριο Πάφου, βάσει των προνοιών του άρθρου 80 του Νόμου. Οι εφεσιβλήτοι όμως δεν όρισαν κλίμακα στην αίτηση τους και το πρωτοκολλητέιο, προφανώς βασιζόμενο στην αξία των χαρτοσήμων που επικολλήθηκαν, την έθεσε ενώπιον ενός Επαρχιακού δικαστή.

10 Η αίτηση - έφεση προχώρησε στην ακρόαση. Ο πρωτόδικος δικαστής αποδέχτηκε το αίτημα στην έφεση και ακύρωσε την απόφαση του Διευθυντή. Δεν θα μας απασχολήσει το περιεχόμενο της πρωτόδικης απόφασης, όχι για άλλο λόγο παρά μόνο γιατί η υπόθεση πήρε ενώπιον μας διαφορετική νομική τροπή. Αποφασίσαμε δε την αναπόφευκτη κατάληξη της πάνω σε ένα νομικό σημείο, που δεν συζητήθηκε πρωτοδικώς αλλά μήτε και ενώπιον μας. Άπτεται της καθ' ύλην αρμοδιότητας του Δικαστηρίου που επελήφθη της αίτησης - έφεσης.

15 Ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου υπήρξε αδιαφιλονίκητη μαρτυρία πως η αξία ενός στρέμματος γης, που αφαιρείται με την κρινόμενη απόφαση του Διευθυντή από τον τίτλο των εφεσιβλήτων, είναι £50.000. Αυτό επιβεβαιώθηκε και ενώπιον μας από το δικηγόρο της Δημοκρατίας, που καταχώρισε την έφεση εκ μέρους του.

20 Ανεξάρτητα λοιπόν από το ζήτημα που επιλαμβάνεται η επίδικη απόφαση του Διευθυντή, η φαινομενική δηλαδή διόρθωση λάθους στον τίτλο ιδιοκτησίας των εφεσιβλήτων, το ουσιαστικό περιεχόμενο της απολήγει στη μείωση του εμβαδού της κατά ένα στρέμμα. Η αίτηση - έφεση επομένως θα έπρεπε να οριστεί ενώπιον του Πλήρους Επαρχιακού Δικαστηρίου, που έχει καθ' ύλην αρμοδιότητα σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Δικαστηρίων Νόμου, 14/60, και όχι ενώπιον επαρχιακού δικαστή που στερείται τέτοιας αρμοδιότητας.

30 Η πρωτόδικη απόφαση θα ακυρωθεί λόγω ελλείψεως δικαιοδοσίας. Θα εκδοθεί διάταγμα εκδικάσεως της από το αρμόδιο Πλήρες Επαρχιακό Δικαστήριο.

35 Σχετική όμως με την ουσία της επίδικης διαφοράς, που μας οδήγησε στο πιο πάνω αποτέλεσμα, είναι και η νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου, που επιλαμβάνεται της φύσης και έκτασης των εξουσιών που έχει ο Διευθυντής του Κτηματολογίου βάσει των προνοιών του Νόμου. Αναφέρουμε ενδεικτικά την απόφαση του Εφετείου, στην υπόθεση *Liasides v. Attorney General and Another*, R.A. No. 7062, dated 21.4.89, και στην οποία υιοθετείται προηγούμενη νομολογία του Δικαστηρίου. Τα γεγονότα στην υπόθεση εκείνη

40 δυνατό να κριθεί πως είναι παρόμοια με την παρούσα.

Θα ήταν ίσως επιθυμητό να αναφέρουμε πως ο δικηγόρος της Δημοκρατίας εισηγήθηκε εδώ, ως προδικαστικό ζήτημα, ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν είχε αρμοδιότητα να εκδικάσει την έφεση-αίτηση, των ενώπιον μας εφεσιβλήτων επικαλούμενος την υπόθεση Λιασιόδη. Η εισήγηση του όμως έγινε για να επιχειρηματολογήσει πως, εφόσον το Επαρχιακό Δικαστήριο δεν είχε αρμοδιότητα να επιληφθεί της υπόθεσης, η απόφαση του Διευθυντή θα παρέμενε άθικτη, και οι εφεσίβλητοι θα έπρεπε να πάρουν άλλα ένδικα μέσα προσβολής της. Δεν σχολιάζουμε το νομικό αυτό συλλογισμό και αν συνάδει με την πιο πάνω υπόθεση.

Η έφεση απορρίπτεται. Διατάσσεται η επανεκδίκαση της έφεσης-αίτησης ενώπιον του αρμόδιου Πλήρους Επαρχιακού Δικαστηρίου. Δεν γίνεται διαταγή για έξοδα στην ενώπιον μας διαδικασία. Η πρωτόδικη διαταγή για έξοδα ακυρώνεται για να ακολουθήσουν το αποτέλεσμα της επανεκδίκασης της υπόθεσης.

Η πρωτόδικη απόφαση ακυρώνεται. Διαταγή για επανεκδίκαση.