

Οι διοικητικές αποφάσεις του Διευθυντή του τμήματος κτηματολογίου

Ο δικαστικός έλεγχος τους

Ανδρέας Κλεάνθους, προπτυχιακός φοιτητής Νομικής Σχολής,
Ευρωπαϊκό Πανεπιστήμιο Κύπρου

Ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας είναι διοικητικό όργανο το οποίο αποφασίζει σε σχέση με τη διευθέτηση ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και τη ρύθμιση ζητημάτων ιδιωτικού ή δημόσιου δικαίου. Αυτή η εξουσία είναι ευρεία και οι αποφάσεις του δεν τίθενται τόσο εύκολα σε αμφισβήτηση, αν και αυτονόητα υπόκεινται σε δικαστικό έλεγχο, σύμφωνα με τις πρόνοιες διαφόρων Νομοθεσιών και του Συντάγματος. Οι αρχές που διέπουν το δικαστικό έλεγχο των αποφάσεων του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας από το Α.Δ. είναι καλά θεμελιωμένες και αναλύεται εκάστη. Ο δικαστικός έλεγχος των αποφάσεων του, αποτέλεσε το εφελτήριο για τη δικαστική αρχή, ούτως ώστε να τοποθετηθεί σε σωρεία νομικών διατάξεων της κτηματολογικής Νομοθεσίας.

Μεγάλο φάσμα νομοθεσιών έχει αναθέσει στο Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (Διευθυντής εφεξής) ευρύτατες εξουσίες και αρμοδιότητες, «ιδιαιτέρα γιατί είναι πρόσωπο περισσότερο ικανό ως ειδικός να αποφασίσει...»^[1]. Το Ανώτατο Δικαστήριο (Α.Δ. εφεξής), εξετάζοντας το ρόλο αυτό τον προσδιόρισε σε ρόλο διαιτητού και την εξουσία του ως «ημιδικαστική εξουσία» (Quasi-judicial capacity)^[2].

Ο Διευθυντής είναι διοικητικό όργανο στο οποίο, οι πρόνοιες μεγάλου αριθμού Νόμων του αναθέτουν είτε την διευθέτηση ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου, είτε τη ρύθμιση ζητημάτων που ανάγονται στη σφαίρα του δημόσιου δικαίου. Η καταγραφή όλων αυτών των νόμων βρίσκεται εκτός της περιορισμένης έκτασης της παρούσας μελέτης, η οποία συνεπώς, περιορίζεται στην ενδεικτική καταγραφή των νόμων εκείνων με τη συχνότερη εμπλοκή στη λειτουργία του Κτηματολογίου^[3].

Η ενασχόληση των δικαστηρίων με αποφάσεις του Διευθυντή είναι συνεχής και έντονη, λόγω του μεγάλου αριθμού υποθέσεων που εξετάζει το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, αν και το ποσοστό των αποφάσεων του Διευθυντή που εφεσιβάλλεται περιορίζεται σε μονοψήφιο αριθμό.

Οι περισσότερες αποφάσεις που εφεσιβάλλονται αφορούν τα άρθρα 9, 10, 11Α, 27, 28, 29, 58 και 61 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμου, Κεφ. 224, τα άρθρα 12, 13, 36, 37, 44, 44Α, 44Γ και 50 από τον περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεων Ακινήτων Νόμο, αρ. 9 του 1965, το άρθρο 9(2) και η επιφύλαξη του άρθρου 3(β)(iv) του Πίνακα του περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμου, Κεφ. 219, τα άρθρα 5, 7 και 8 του Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου του 11 (Ν. 81(I)/2011 και, το άρθρο 3 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Περιορισμός Πωλήσεων) Νόμου, αρ. 82(I) του 2002.

« Μεγάλο φάσμα νομοθεσιών έχει αναθέσει στο Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (Διευθυντής εφεξής) ευρύτατες εξουσίες και αρμοδιότητες. »

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

[2] *Peyiotis and Another v. Polemidis* (1982) 1 C.L.R. 442.

[3] Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος Κεφ. 224 και τροποποιητικά Νόμοι, Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακ-

νήτων Νόμος, αρ. 9 του 1965 και τροποποιητικοί Νόμοι, Ο περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμος, Κεφ. 219, όπως έχει τροποποιηθεί, Ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμος του 2011 (Ν. 81(I) του 2011, Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Περιορισμός Πωλήσεων) Νόμος, αρ. 82(I) του 2002.

Κυπριακό Διοικητικό Δίκαιο

Ο Διευθυντής είναι διαθέτει πράγματι ευρεία εξουσία και το Δικαστήριο στην απουσία συγκεκριμένων και ισχυρών λόγων δεν μπορεί να θέσει υπό αμφισβήτηση τα συμπεράσματά του^[4].

Το άρθρο έχει ως σκοπό να αναλύσει με ποιο τρόπο οι αποφάσεις του Διευθυντή αμφισβητούνται νομικά, υπό το πρίσμα είτε του δημοσίου είτε του ιδιωτικού Δικαίου, τι έπεται αυτής της δικαστικής αμφισβήτησης δικαστικά και υπό ποιες νομοθεσίες. Αναφέρεται στην περίπτωση ακύρωσης απόφασης, και στην περίπτωση αναθεώρησής της. Ως εκ τούτου, το πρώτο μέρος της παρούσης ασχολείται με τη διαδικασία ακύρωσης της απόφασης του Διευθυντή, είτε βάσει του άρθρου 80 του Περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμου, Κεφάλαιο 224, είτε δυνάμει του άρθρου 146 του Συντάγματος. Επιπροσθέτως, καθορίζονται στο επόμενο μέρος οι αρχές που διέπουν το δικαστικό έλεγχο και τη αναθεώρηση των αποφάσεων του Διευθυντή.

1. Νομική φύση των αποφάσεων του Διευθυντή

Ο Διευθυντής είναι διοικητικό όργανο στο οποίο, με τις πρόνοιες της κτηματολογικής νομοθεσίας, ανατέθηκε ευρύ φάσμα αρμοδιοτήτων. Οι ενέργειές του, ανάλογα με την περίπτωση, εντάσσονται σε δυο γενικές κατηγορίες: εν πρώτοις, εκείνες που έχουν ως αντικείμενο ζητήματα που εμπίπτουν στην σφαίρα του δημοσίου δικαίου. Αυτές οι ενέργειες, εφόσον συνιστούν εκτελεστές διοικητικές πράξεις, ελέγχονται από το Διοικητικό Δικαστήριο (Δ.Δ.) κατά την ενάσκηση της αποκλειστικής δικαιοδοσίας του, σύμφωνα με το άρθρο 146.1 του Συντάγματος. Οι αποφάσεις αυτές ειδικάζονται από το Ανώτατο Δικαστήριο (Α.Δ.) μέχρι τη σύσταση του Διοικητικού Δικαστηρίου. Μετά τη σύστασή του (με τον περι-

της Ίδρυσης και Λειτουργίας Διοικητικού Δικαστηρίου Νόμο αρ. 130 του 2015), αυτές ειδικάζονται πρωτοβάθμια από αυτό και δευτεροβάθμια από το Α.Δ. Κατά δεύτερο, εντάσσονται οι ενέργειες που εμπίπτουν στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου, ως αποσκοπούσες στη ρύθμιση ιδιωτικών δικαιωμάτων πάνω σε ακίνητη περιουσία και κρίνονται από Επαρχιακό Δικαστήριο και που, επομένως, υπόκεινται δευτεροβάθμια στην αναθεωρητική δικαιοδοσία του Ανωτάτου Δικαστηρίου.^[5] Διοικητική πράξη ή απόφαση είναι εκτελεστή, αν κάνει γνωστή τη βούληση της Διοίκησης για ένα θέμα, παράγει έννομο αποτέλεσμα έναντι του διοικουμένου και συνεπάγεται την άμεση εκτέλεσή της. Το κύριο στοιχείο της έννοιας της εκτελεστής διοικητικής πράξης είναι η άμεση παραγωγή εννόμου αποτελέσματος, που συνίσταται στη δημιουργία, τροποποίηση, ή κατάλυση νομικής κατάστασης, δηλαδή δικαιωμάτων και υποχρεώσεων διοικητικού χαρακτήρα του διοικουμένου.^[6]

Το Ανώτατο Δικαστήριο οριοθέτησε τη διαχωριστική γραμμή μεταξύ αποφάσεων του δημόσιου και του ιδιωτικού δικαίου. Έκρινε ότι όπου η απόφαση ή πράξη του διοικητικού οργάνου είναι η εξυπηρέτηση του δημόσιου συμφέροντος η απόφαση ή πράξη αυτή εμπίπτει στη σφαίρα του δημόσιου δικαίου. Όταν με αυτή την ενεργεία διευθετούνται ιδιωτικά δικαιώματα, τότε εμπίπτει στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου.^[7]

2. Διαδικασία αίτησης ακύρωσης απόφασης

Αποτελεί θεμελιώδη αρχή της δικαιοσύνης η αναγνώριση στον πολίτη του δικαιώματος υπεράσπισης κατά οποιασδήποτε απόφασης της διοίκησης που αφορά ή επηρεάζει τα ατομικά και ιδιοκτησιακά δικαιώματά του. Αυτονόητα και οι αποφάσεις του Διευθυντή σε

« Το κύριο στοιχείο της έννοιας της εκτελεστής διοικητικής πράξης είναι η άμεση παραγωγή εννόμου αποτελέσματος. »

[4] *Peyiotis and Another v. Polemidis* (1982) 1 C.L.R. 442

[5] *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, *Antonioni and Others v. Republic* (1984) 3 CLR 623, *Republic v. M.D.M. Estate* (1982) 3 CLR 642 *Constantinos Nicolau Georghiou v. Evangelia HjiGeorghiou HjiPhesa* (1970) 1 CLR 58, *Djermal Moulta 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 (1970) 3 CLR 132.

[6] (Χριστόδουλος Γιάλλουρος ν. Συμβούλιο Αποχετεύσως Λευκωσίας, (1990) 3 Α Α Δ 3532) *Nicos Kolokassides and The Republic of Cyprus Through The Minister of Finance* (1965) 3 C.L.R. 542

[7] (α) Γεώργιος Χρ. Καφιέρους κ.ά. ν. Αντρούλλας Α. Θεοχάρους κ.ά. (1978) 1 CLR 619

(β) Χαράλαμπος Χρ. Περγιώτης ν. Αντρέα Χρ. Πολεμίτης 1 CLR 442

Οι διοικητικές αποφάσεις του Διευθυντή του τμήματος κτηματολογίου

ιδιοκτησιακά δικαιώματα υπόκεινται στον κανόνα αυτό και συνεπώς σε δικαστικό έλεγχο.

2.1. Έφεση βάσει του άρθρου 80 του Κεφ. 224.

Το άρθρο 80 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου, Κεφ. 224, προσφέρει ένα μηχανισμό ελέγχου της ορθότητας των αποφάσεων, διαταγών και γνωστοποιήσεων του Διευθυντή που εμπίπτουν στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου.

Στην υπόθεση Ιωάννου ν. Κωνσταντίνου κ.ά.^[8] αναφέρεται ότι, «καθίσταται πρόδηλο από τις διατάξεις του άρθρου 80 ότι η έφεση ενώπιον του Επαρχιακού Δικαστηρίου αποτελεί τη μόνη οδό για την αναθεώρηση της απόφασης του Διευθυντή», όπως άλλωστε αναγνωρίζει η νομολογία.^[9]

Επίσης σε άλλη απόφασή, το Α.Δ.^[10] τόνισε ότι η διόρθωση λαθών στα κτηματολογικά βιβλία και σχέδια είναι κατ' εξοχή διοικητική λειτουργία στον τομέα του ιδιωτικού δικαίου και σαν τέτοια, ανάγεται στην αρμοδιότητα του Κτηματολογίου, και κατά συνέπεια η αγωγή του εφεσεύοντα 2 για διόρθωση ισχυριζόμενου λάθους σ' αυτά ήταν νομικά ανεδαφική. Η απόφαση του Εφετείου στην υπόθεση Ραπαλοζου ν. Themistokleous 22 C.L.R. 177 ερμηνεύει σωστά τις διατάξεις των άρθρων 61 και 80 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224, θεωρώντας δηλαδή ότι «η διόρθωση λαθών στα κτηματολογικά μητρώα αποτελεί πρωτογενή ευθύνη του διευθυντή του Κτηματολογίου».

Στις αποφάσεις του Διευθυντή που εμπίπτουν στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου, η έφεση/αίτηση ακύρωσης κατατίθεται, σύμφωνα με το άρθρο 80, του περί Ακινήτης Ιδιοκτησίας Νόμου, Κεφ., 224, από κάθε πρόσωπο που έχει παράπονο από απόφαση του Διευθυντή. Ωστόσο, ούτε στο άρθρο αυτό, ούτε στις ερμηνευτικές διατάξεις του άρθρου 2, προσδιορίζεται η έννοια του παραπονούμενου προσώπου. Το Α.Δ.^[11] ασχολήθηκε με

την ερμηνεία του όρου και τόνισε ότι είναι όρος που χρησιμοποιείται ευρέως σε σύγχρονες νομοθεσίες, χωρίς να του δίδεται ερμηνεία. Συνεχίζοντας, αναφέρθηκε σε αγγλικές αποφάσεις και δέχθηκε ότι στον όρο «παραπονούμενο πρόσωπο» περιλαμβάνεται πρόσωπο του οποίου επηρεάζονται τα δικαιώματα από την κρινόμενη απόφαση και τον ταύτισε με το πρόσωπο που έχει έννομο συμφέρον σε απόφαση διοικητικού οργάνου στη σφαίρα του δημόσιου δικαίου.

Οι αποφάσεις του Διευθυντή Κτηματολογίου υπόκεινται στο άρθρο 80 του Κεφ. 224, το οποίο εισάγει τρεις προϋποθέσεις για να νομιμοποιείται ο πολίτης να προσβάλει απόφαση του. Η πρώτη προϋπόθεση είναι ότι πρέπει να αφορά ή να στρέφεται εναντίον απόφασης, διαταγής ή ειδοποίησης του Διευθυντή του Κτηματολογίου, η οποία πρέπει να έχει διενεργηθεί, δοθεί ή ληφθεί δυνάμει των διατάξεων του Κεφ. 224, η δεύτερη προϋπόθεση είναι να μην έχει παρέλθει η προθεσμία των 30 ημερών από την κοινοποίηση της απόφασης στο ενδιαφερόμενο πρόσωπο, και η τρίτη το πρόσωπο που την προσβάλλει να θεωρείται ως «παραπονούμενο πρόσωπο».

2.2. Προσφυγή βάσει του άρθρου 146 του Συντάγματος.

Όπως και σε κάθε άλλη περίπτωση, πολίτης νομιμοποιείται να καταθέσει και προωθήσει προσφυγή όταν έχει έννομο συμφέρον, βάσει της παραγράφου 2 του Άρθρου 146 του Συντάγματος, τόσο κατά το χρόνο της κατάθεσης προσφυγής όσο και κατά τη διάρκεια της ακρόασης μέχρι το τέλος της δίκης. Το συμφέρον του αυτό να έχει ευθέως προσβληθεί από την απόφαση, πράξη, ή παράλειψη οργάνου, αρχής, ή προσώπου που ασκεί εκτελεστική, ή διοικητική λειτουργία.^[12]

Οι αποφάσεις του Διευθυντή που ανάγονται στη σφαίρα του δημόσιου δικαίου εκδικάζονταν από το Ανώτατο Δικαστήριο (Α.Δ.) μέχρι τη σύσταση του Διοικητικού Δικαστηρίου. Μετά τη σύστασή του (με τον περί της

« Οι αποφάσεις του Διευθυντή Κτηματολογίου υπόκεινται στο άρθρο 80 του Κεφ. 224, το οποίο εισάγει τρεις προϋποθέσεις για να νομιμοποιείται ο πολίτης να προσβάλει απόφαση του. »

[8] (1999) 1 Α.Α.Δ. 749

[9] Στην υπόθεση Παναγιωτού Φιλίππου ν. Θεόδωρου Στυλιανού (1992) 1 ΑΑΔ 448

[10] - *Lambris Haralambous Papa Loizou v. Kornelia Themistokleous* 22 C.L.R. 177.

[11] Χαράλαμπος Περγιώτης ν. Αντρέα Πολεμίτη (1982).

[12] (Kyriakos Chrysostomides and The Greek Communal Chamber Through The Disciplinary Council of The Elementary School-Teachers (1964) C.L.R. 397· Kyriacos G. Papasavvas v. Republic (Public Service Commission) (1967) 3 C.L.R. 111· Christofides v. C.Y.T.A. (1979) 3 C.L.R. 99· Kritiotis v. Municipality of Paphos and Others (1986) 3 C.L.R. 322· Paleontiou v. E.S.C. (1987) 3 C.L.R. 1341).

Κυπριακό Διοικητικό Δίκαιο

Τδρουσης και Λειτουργίας Διοικητικού Δικαστηρίου Νόμο αρ. 130 του 2015), αυτές εκδικάζονται πρωτοβάθμια από αυτό και δευτεροβάθμια από το Α.Δ.

3. Δικαστικός έλεγχος αποφάσεων του Διευθυντή

3.1. Αναθεώρηση απόφασης

Οι αρχές που διέπουν το δικαστικό έλεγχο των αποφάσεων του διευθυντή από το Α.Δ. είναι καλὰ θεμελιωμένες.^[13] Η αναθεώρηση της προσβαλλόμενης απόφασης του Διευθυντή, είτε πρόκειται για αποφάσεις που εμπίπτουν στη σφαίρα του δημόσιου δικαίου είτε του ιδιωτικού, γίνεται με βάση τις αρχές που διέπουν την αναθεώρηση από το Ανώτατο Δικαστήριο (Α.Δ) των αποφάσεων που εμπίπτουν στη σφαίρα του δημοσίου δικαίου.

Με βάση το άρθρο 146 του Συντάγματος, το Α.Δ., λοιπόν, περιορίζεται στον έλεγχο της νομιμότητας της επίδικης απόφασης. Η εκτίμηση των γεγονότων ανήκει στη διοίκηση και το Δικαστήριο δεν επεμβαίνει όταν η επίδικη απόφαση ήταν εύλογα επιτρεπτή στην κρίση του αρμόδιου διοικητικού οργάνου, εκτός αν προκύψει ότι υπήρξε πλάνη περί τα πράγματα ή το Νόμο ή υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας.

Επομένως, και το Επαρχιακό Δικαστήριο, κατά την αναθεώρηση της απόφασης του Διευθυντή, πρέπει να εφαρμόζει τις αρχές που διέπουν το δικαστικό έλεγχο διοικητικών πράξεων ή αποφάσεων που εμπίπτουν εντός της σφαίρας του δημοσίου δικαίου^[14].

Αποτελεί όμως, σημαντική διαφοροποίηση η ευρύτερη αρμοδιότητα του Επαρχιακού Δικαστηρίου, η οποία δεν περιορίζεται μόνο στην εκτίμηση του εύλογου της απόφασης του Διευθυντή αλλά επεκτείνεται και στην ουσία της, όπως έχει επανειλημμένα αναφερθεί από το Ανώτατο Δικαστήριο^[15]. Συνεπώς, το Επαρχιακό Δικαστήριο, με βάση το άρθρο 80 του Κεφ. 224, δικαιούται να αντικαταστήσει

την κρίση του Διευθυντή με τη δική του, όπως κρίνει εύλογο και δίκαιο υπό τις περιστάσεις. Ωστόσο το Επαρχιακό Δικαστήριο δεν θα αντικαταστήσει με ευκολία την δική του διακριτική ευχέρεια με εκείνη του Διευθυντή. Θα υιοθετήσει τέτοια πορεία μόνο εφόσον υπάρχουν ισχυροί λόγοι οι οποίοι αποδεικνύονται με αποδεκτή μαρτυρία και οι οποίοι συνηγορούν προς αυτή την κατεύθυνση. Η εξουσία του Διευθυντή είναι πράγματι ευρεία σύμφωνα με το Νόμο και τους Κανονισμούς, ιδιαίτερα, γιατί είναι πρόσωπο περισσότερο ικανό σαν ειδικός να αποφασίσει σε τέτοια θέματα και το Δικαστήριο στην απουσία συγκεκριμένων και ισχυρών λόγων δε μπορεί να θέσει υπό αμφισβήτηση τα συμπεράσματά του.

Στην πραγματικότητα, η δικαιοδοσία του Δικαστηρίου όπως συνάγεται από τη χρήση του όρου "δίκαιο" στο άρθρο 80, του Κεφ. 224, επεκτείνεται στην εξέταση κάθε θέματος που άπτεται της απόφασης και των δικαιωμάτων των διαδίκων. Καταληκτικά, λειτουργεί διορθωτικά, σε αντίθεση με τη δικαιοδοσία του Ανωτάτου Δικαστηρίου βάσει του άρθρου 146, όπου το Διοικητικό Δικαστήριο δύναται να απορριψει ή να επικυρώσει την προσβαλλόμενη απόφαση. Το δε βάρος απόδειξης του εσφαλμένου της απόφασης του Διευθυντή το φέρει ο εφεσείωντας^[16].

Το Α.Δ. σε αναθεωρητική διαδικασία^[17], εξέτασε απόφαση του Διευθυντή με την οποία διόρθωσε προηγούμενη απόφασή του. Επανάλαβε ότι «ο Διευθυντής ενεργεί ως διαιτητής υπό οτιονεί δικαστική ιδιότητα, στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου και ενεργώντας κατ' αυτό τον τρόπο ρυθμίζει θέματα ιδιωτικής φύσης ως προς δικαιώματα σε ακίνητη περιουσία. Δεν έχει εξουσία να διαφοροποιήσει την απόφαση του, λόγω λάθους που ο ίδιος διέπραξε, με βάση το άρθρο 61(1) του Κεφ. 224 και ανεξάρτητα από τα χρονικά πλαίσια και τους μηχανισμούς που καθορίζει το άρθρο 80

« Η εξουσία του Διευθυντή είναι πράγματι ευρεία σύμφωνα με το Νόμο και τους Κανονισμούς, ιδιαίτερα, γιατί είναι πρόσωπο περισσότερο ικανό σαν ειδικός να αποφασίσει σε τέτοια θέματα. »

[13] *Peyiotis v. Polemidis* (1982) 1 CLR 442, *Kafieros and Another v. Theocharous and Others* (1978) 1 CLR 619 *Peyiotis and Another v. Polemidis* (1982) 1 C.L.R. 442, 450, *Λιασίδης v. Γενικού Εισαγγελέα* (1989) 1 Α.Α.Δ. 185, *Αθανάση κ.α. v. Χατζημάμα κ.α.* (1990) 1 Α.Α.Δ. 208, 210, *Σολωμόντος v. Παπαγεωργίου* (1992) 1 Α.Α.Δ. 906, 912, *Παίλου κ.α. v. Νεοφύτου* (1995) 1 Α.Α.Δ. 973, 977. Βλ. και *Georgiou v. Hjiþbesa* (1970) 1 C.L.R. 58

[14] Πίτσα Γ. Εικοσάρη v. Βύρ. Αργυρίδης (2012) 1 Α.Α.Δ. 1859

[15] Γεώργιος Καφιέρος v. Αντρούλλας Θεοχάρους (1978) 1 CLR 619

[16] Αριστοτέλους v. Χ" Κυριάκου και άλλου (2001) 1Α Α.Α.Δ. 100, Παπαχρυσόστομου v. Παπασταύρου και άλλος (2004) 1Α Α.Α.Δ. 546 και Κτωρίδη v. Επάχρου Λεμεσού και άλλων (2005) 1 Α.Α.Δ. 541).
[17] *Ch. Peyiotis v. A. Polemidis* (1982) 1 CLR 442

Οι διοικητικές αποφάσεις του Διευθυντή του τμήματος κτηματολογίου

του Κεφ. 224, έστω και αν αυτός ενεργεί μετά από αίτηση κάποιου ενδιαφερομένου μέρους^[18]».

Συμπλήρωσε, επιπρόσθετα, ότι εφόσον η απόφαση του Διευθυντή που εκδόθηκε στο παρελθόν για επίλυση συνοριακής διαφοράς υπόκειται στο δικαστικό έλεγχο, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 80 του Κεφ. 224 και εφόσον δεν είχε εφεσιβληθεί, κατέστη οριστική και τελεσίδικη. Συνεπώς, δεν παρέχεται ευχέρεια στη συνέχεια να τη διορθώσει ή τροποποιήσει έστω και μετά από αίτηση ενδιαφερομένου μέρους. Διαφορετικά, θα καλλιεργείτο κλίμα αβεβαιότητας στους ιδιοκτήτες των οποίων περιουσιακά δικαιώματα επηρεάζονται από απόφαση του Διευθυντή. Συμπερασματικά, ο Διευθυντής δεν έχει εξουσία να ενεργεί ως κριτής προηγούμενης απόφασής του, η οποία έχει τελεσιδικήσει. Οποιαδήποτε θεραπεία σε παρόμοιες περιπτώσεις δίδεται μόνο από το Δικαστήριο.

3.2. Λόγοι αναθεώρησης

Έχει καθιερωθεί νομολογιακά^[19], ότι σε αποφάσεις του Διευθυντή του Κτηματολογίου η εξουσία του Αναθεωρητικού Δικαστηρίου περιορίζεται στον έλεγχο της νομιμότητας της επίδικης απόφασης και δεν επεμβαίνει, όταν λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία του διοικητικού φακέλου θεωρήσει ότι τα συμπεράσματα της Διοίκησης ήταν εύλογα. Επίσης, δεν επεμβαίνει ούτε στην ουσιαστική κρίση της διοίκησης, εκτός αν φανεί ότι υπήρξε πλάνη περί τα πράγματα ή το Νόμο, ή υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας ή λήφθηκε χωρίς τη δέουσα έρευνα ή όπου διαπιστώνεται έλλειψη αιτιολογίας της προσβαλλόμενης απόφασης. Σε τέτοιες περιπτώσεις το δικαστήριο δικαιολογείται να επέμβει στην εκτίμηση των γεγονότων επί της ουσίας.

(α) Δέουσα έρευνα

Κατά το Α.Δ. δέουσα είναι η έρευνα, κατά την οποία το αποφασίζον όργανο συγκεντρώνει τα ουσιώδη γεγονότα της υπόθεσης, τα οποία μπορούν να το οδηγήσουν στη λήψη αιτιολογημένης απόφασης, μακριά οποιασδήποτε πλάνης ως προς αυτά, αλλά και ως προς το εφαρμόζόμενο δίκαιο.^[20]

Ο αιτητής αμφισβήτησε την ορθότητα της απόφασης του Διευθυντή με την οποία καθορίστηκε αγοραία αξία μεταβιβαζόμενου κτήματος του και ως λόγους στήριξης της προσφυγής του πρόβαλε, μεταξύ άλλων, την έλλειψη δέουσας έρευνας^[21]. Το Α.Δ. υιοθετώντας προηγούμενη απόφαση του τόνισε πως «με βάση τα γεγονότα που καταγράφονται στο σχετικό διοικητικό φάκελο, από τα οποία αναδεικνύονται τα πραγματικά περιστατικά της, προκύπτει ότι οι καθ' ων η αίτηση εξέτασαν δεόντως όσα στοιχεία είχαν ενώπιον τους και, ειδικά, την έκθεση εκτίμησης, που ετοίμασε αρμόδιος λειτουργός τους, κατόπιν επιτόπιας εξέτασης, καθώς, επίσης, τα έγγραφα που είχε θέσει ενώπιον τους ο αιτητής, περιλαμβανομένης έκθεσης εκτίμησης ιδιώτη εκτιμητή». Μάλιστα, ως αποτέλεσμα της εξέτασης της ένστασης του αιτητή, αυτοί προέβησαν σε αναθεώρηση της αρχικής απόφασής τους, επιστρέφοντάς του, όπως έχει διαπιστωθεί προηγούμενως, το επιπλέον εισπραχθέν ποσό των δικαιωμάτων εγγραφής τίτλου.

Σε σχέση με τις αιτιάσεις του αιτητή ως προς τον τρόπο διεξαγωγής, από τους καθ' ων η αίτηση, της έρευνάς τους και τους ισχυρισμούς του ότι δεν λήφθηκαν υπόψη γεγονότα που αφορούσαν τον τρόπο υπολογισμού της αγοραίας αξίας του υπό αναφορά ακινήτου του, αναφέρονται τα εξής: «Συγκεκριμένα, όπως έχει νομολογιακά καθιερωθεί, η επιλογή του τρόπου διεξαγωγής και η έκταση μιας έρευνας επαφίεται στη διακριτική ευχέρεια του αποφασίζοντος οργάνου, ανάλογα με την περίπτωση που αυτό έχει ενώπιον του κάθε φορά^[22]».

(β) Πλάνη

Αναφορικά με την πλάνη περί τα πράγματα, η Νομολογία καθιέρωσε τη θέση ότι δεν στοιχειοθετείται πλάνη, όταν γίνεται ορθή υπαγωγή των πραγματικών περιστατικών μιας υπόθεσης στη νομική της βάση, προϋπόθεση για την εφαρμογή της. Όταν το Δικαστήριο εξακριβώνει ότι διοικητικό όργανο διαπίστωσε ότι συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις για την έκδοση της προσβαλλόμενης απόφασης, δεν προχωρεί σε ακύρωση της απόφασης.

« Σε αποφάσεις του Διευθυντή του Κτηματολογίου η εξουσία του Αναθεωρητικού Δικαστηρίου περιορίζεται στον έλεγχο της νομιμότητας της επίδικης απόφασης. »

[18] Διευθυντής Κτηματολογίου ν. Αντρέα Χριστοδούλου Καρακωτού (2005) 1 Α.Α.Δ. 99

[19] Νικολαΐδης ν. Δημοκρατίας (1989) 3 Α.Α.Δ. 1961, Γεωργιάδης ν. Δημοκρατίας (1982) 3 Α.Α.Δ. 659 και Πρωτοπαπά ν. Δημοκρατίας (1989) 3 Α.Α.Δ. 528.

[20] Δημοκρατία κ.ά. ν. Κοινότητας Πυργών κ.ά. (1996) 3 Α.Α.Δ. 503

[21] Κώστας Μιαούλης, ν. Επαρχιακού Κτηματολογικού Λειτουργού Αμμοχώστου, Υπόθεση Αρ. 770/2011.

[22] Δημοκρατία κ.ά. ν. Κοινότητας Πυργών κ.ά. (1996) 3 Α.Α.Δ. 503

Κυπριακό Διοικητικό Δίκαιο

Το Δ.Δ. εξέτασε, πρόσφατα, προσφυγή^[23] κατά της απόφασης του Διευθυντή, με την οποία απέρριψε αίτημα της προσφεύγουσας εταιρείας για επιστροφή καταβληθέντων μεταβιβαστικών τελών. Το νομικό σημείο διαφωνίας ήταν η ερμηνεία των προνοιών του άρθρου 9(2) και (3), περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Γέλη και Δικαιώματα) Νόμου Κεφ. 219^[24].

Το Δικαστήριο, αναλύοντας τις πρόνοιες του επίμαχου άρθρου, έκρινε ότι η καθ' ου η αίτηση, ερμήνευσε λανθασμένα τη σχετική πρόνοια και διαπίστωσε «πλάνη περί τον Νόμο, ειδικότερα στις πρόνοιες της παραγράφου (2) του άρθρου 9. «Κατάληγω πως αποτελεί πλάνη περί τον νόμο η αιτιολογία της απορριπτικής απόφασης, ότι η δικαιοπάροχος δεν ήταν μέτοχος της εταιρείας, αφού ο Νόμος όπως προαναφέρθηκε δεν απαιτεί όπως δικαιοπάροχος είναι μέτοχος της εταιρείας, αλλά την ιδιότητα αυτή μπορεί να έχει είτε ο δικαιοπάροχος είτε στενοί του συγγενείς. Δεν βλέπω να ασκήθηκε ορθά η δέσμια αρμοδιότητα του Επαρχιακού Κτηματολογικού Λειτουργού Λάρνακας σύμφωνα με το άρθρο 9(2) του Κεφαλαίου 219, αφού επιβαλλόταν, στην περίπτωση που αποφαιζόταν ότι πληρούντο οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στο Νόμο να επιστρέφει το ποσό των μεταβιβαστικών τελών, σύμφωνα με το γράμμα του Νόμου». Η ύπαρξη πλάνης ήταν επίσης ο ισχυρισμός της αιτήτριας εταιρείας στην προσφυγή της στο Α.Δ. εναντίον απόφασης του Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.^[25]

Οι αιτητές ισχυρίστηκαν ότι η αξία ακινήτων τους, κατά την ημέρα της γενικής εκτίμησης, ήταν πολύ μικρότερη από την αξία που καθορίστηκε, πριν δε τον καθορισμό της δεν

προηγήθηκε η δέουσα ή οποιαδήποτε έρευνα και ότι ο καθ' ου η αίτηση πλανήθηκε όταν καθόρισε την αξία της επίδικης περιουσίας γιατί δεν έλαβε υπόψη συγκριτικές πωλήσεις. Στην απόφασή του το Α.Δ. επανέλαβε ότι «όπως έχει νομολογηθεί το Δικαστήριο δεν επεμβαίνει με την εκτίμηση των πραγματικών γεγονότων από τη Διοίκηση εκτός εάν η Διοίκηση ενήργησε κάτω από πλάνη περί τα πράγματα ή το νόμο ή έχει υπερβεί τα όρια της διακριτικής της εξουσίας. (Βλέπε *Athimoulla Ieronymides v. Republic (1988) 3(C) C.L.R. 2657, Thekla Protopapa v. Republic (1989) 3(A) C.L.R. 528*).»

Στην προκειμένη περίπτωση το Δικαστήριο δεν εντόπισε καμιά πλάνη. Αντίθετα, όπως τόνισε, προκύπτει από το διοικητικό φάκελο ότι η αναθεωρημένη εκτίμηση βασίστηκε σε πλήρη έρευνα της αγοράς σχετικά με τις αξίες της γης, τα κατασκευαστικά έξοδα και είναι απόλυτα αιτιολογημένη.

Η πλάνη της διοίκησης ήταν επίσης ένας από τους λόγους ακύρωσης απόφασης του Επάρχου Πάφου με την οποία ο Έπαρχος απέρριψε αίτηση για άδεια οικοδομής. Ο δικηγόρος της αιτήτριας επικαλέστηκε πλάνη του Επάρχου ως προς στην ερμηνείας νομικής διάταξης του σχετικού Νόμου, Το δικαστήριο προσδιόρισε τον όρο "πλάνη περί τα πράγματα" και υποστήριξε ότι σημαίνει «πλήρως εσφαλμένη αντίληψη για την ύπαρξη ή μη ύπαρξη των πραγματικών προϋποθέσεων της διοικητικής πράξης, είτε αυτές απαιτούνται αμέσως από το Νόμο, είτε στήριξε σ' αυτές η Διοίκηση την άσκηση της διακριτικής της ευχέρειας»^[26]

(γ) Κατάχρηση ή υπέρβαση εξουσίας

« Η πλάνη της διοίκησης ήταν επίσης ένας από τους λόγους ακύρωσης απόφασης του Επάρχου Πάφου με την οποία ο Έπαρχος απέρριψε αίτηση για άδεια οικοδομής. »

^[23] Crown Resort Land Development Ltd, Υπόθεση Αρ. 1099/2014

^[24] «9(2) Όταν ακίνητη ιδιοκτησία μεταβιβάζεται σε εταιρεία της οποίας μοναδικοί μέτοχοι είναι οποιοδήποτε από τους ακόλουθους, δηλαδή ο δικαιοπάροχος ο οποίος μεταβίβασε και στενοί συγγενείς αυτού, και σε οποιοδήποτε χρόνο προσάχεται στο Διευθυντή Ικανοποιητική, κατά την κρίση του, απόδειξη του γεγονότος ότι, κατά τη διάρκεια πενταετίας από την ημερομηνία της δήλωσης μεταβίβασης ή, αν η περίπτωση είναι τέτοια, μέχρι την τυχόν διάλυση ή εκκαθάριση της εταιρείας, εντός της περιόδου που προαναφέρθηκε, κανένα πρόσωπο άλλο από το δικαιοπάροχο που μεταβίβασε και από τους ιδίους ή άλλους στενούς συγγενείς του δεν απέκτησε οποιαδήποτε μετοχή της εταιρείας (με άλλο τρόπο παρά εξ' αιτίας θανάτου), ο Διευθυντής επιστρέφει στην εταιρεία το ποσό των τελών και δικαιωμάτων που επιβλήθηκαν και εισπράχθηκαν, κατά το χρόνο της δήλωσης μεταβίβασης μειωμένο κατά ποσό

ίσο με 4 επί τοις εκατό της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας που μεταβιβάστηκε όπως εκτιμήθηκε κατά την ημερομηνία της δήλωσης μεταβίβασης που προαναφέρθηκε:

Νοείται ότι τα τέλη και δικαιώματα που αναφέρθηκαν επιστρέφονται αν κατά το χρόνο της επιστροφής τους κανένα μέρος ή μερίδιο του μεταβιβασθέντος ακινήτου δεν έχει πωληθεί ή μεταβιβασθεί.

(3) Για τους σκοπούς των εδαφίων (1) και (2) στενός συγγενής σε σχέση με πρόσωπο σημαίνει τον ή τη σύζυγο αυτού και τους συγγενείς αυτού μέχρι και του τρίτου βαθμού συγγένειας».

^[25] Πάφος Coast Hotel Co Ltd. V. Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, (1990) 3 ΑΑΔ 1743

^[26] Βενετία Ζήνωνος v. Έπαρχος Πάφου (1990) 3 Α.Α.Δ. 504

Οι διοικητικές αποφάσεις του Διευθυντή του τμήματος κτηματολογίου

Το Α.Δ. εξετάζοντας προσφυγή κατά του Επάρχου Πάφου, μετά από άρνηση του Επάρχου να παραχωρήσει άδεια ανέγερσης χοιροστασίου στην αιτήτρια, εξέτασε ισχυρισμό του δικηγόρου της για κατάχρηση και υπέρβαση εξουσίας του Έπαρχου με τρόπο αντίθετο με το σκοπό του Νόμου και τις πρόνοιες του Άρθρου 23 του Συντάγματος, (Προστασία του δικαιώματος ιδιοκτησίας).

Το Α.Δ. αφού υιοθέτησε προηγούμενη απόφασή του ^[27] σχολίασε ότι «*υπέρβαση και κατάχρηση εξουσίας είναι λόγοι ακυρότητας της διοικητικής απόφασης ή πράξης. Οι λόγοι αυτοί εξετάζονται από το Δικαστήριο όχι αφηρημένα και ακαδημαϊκά, αλλά με βάση τα συγκεκριμένα γεγονότα στην κάθε υπόθεση*». Πρόσθεσε επίσης ότι «*κατάχρηση εξουσίας είναι διαστρόφη ή εκτροπή της εξουσίας. Υπάρχει όταν η Διοίκηση στην άσκηση δημόσιας διακριτικής εξουσίας παραβαίνει το σκοπό του γράμματος και του πνεύματος του νόμου. Η κρινόμενη διοικητική πράξη εκδίδεται για καταχρηστικό λόγο και σκοπό, σκοπό κατάδηλα διαφορετικό από εκείνο που ο νομοθέτης θέλησε, έξω δηλαδή από τα τελεολογικά όρια του νόμου*».

(δ) Αιτιολογία της απόφασης

Σύμφωνα με τον περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμο, αρ. 158(Ι)/1999, άρθρο 26(1), οι διοικητικές πράξεις οι οποίες εκδίδονται έπειτα από άσκηση διακριτικής εξουσίας πρέπει να είναι επαρκώς και δεόντως αιτιολογημένες, ιδίως όταν πρόκειται για πράξεις, οι οποίες είναι δυσμενείς για το διοικούμενο. Με βάση τη διάταξη αυτή και σωρεία αποφάσεων του Ανωτάτου Δικαστηρίου, προηγούμενες και μεταγενέστερες του προαναφερθένος Νόμου, (αναφορά θα γίνει στη συνέχεια), όλες οι αποφάσεις του Διευθυντή που κρίνονται, είτε με έφεση/αίτηση με βάση το άρθρο 80 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας νόμου, Κεφ. 224, είτε με βάση το άρθρο 146 του Συντάγματος, πρέπει να είναι αιτιολογημένες. Δεν χρειάζονται αιτιολογία, σύμφωνα με το άρθρο 27, του ίδιου Νόμου, πράξεις που δεν εκδίδονται έπειτα από άσκηση διακριτικής εξουσίας. Σε αυτές περιλαμβάνονται οι οριοθετήσεις ακινήτων, επειδή ο Διευθυ-

ντής με την οριοθέτηση απλά επιβεβαιώνει υφιστάμενη νομική κατάσταση και είναι δέσμιος αυτής, χωρίς τη διακριτική εξουσία να αλλοιώσει ή επηρεάσει το ισχύον καθεστώς.

Επιπρόσθετα, η υποχρέωση του Διευθυντή να δικαιολογήσει την απόφαση του πηγάζει και από τη φύση της διαδικασίας που είναι οιοειδής δικαστική και από τις ρητές πρόνοιες του Κανονισμού 6(2) και (3) των περί της Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Κανονισμών του 1956, (622/1956) ^[28]. Με το άρθρο 28, του Ν. 158(Ι)/1999, επιβάλλεται όπως η αιτιολογία μιας διοικητικής πράξης είναι σαφής, καθαρή, με τρόπο που δεν αφήνονται ερωτηματικά και αμφιβολίες, ως προς τους λόγους που οδήγησαν το διοικητικό όργανο στη λήψη της απόφασης. Δεν είναι επαρκής και αποδεκτή αναφορά στην απόφαση γενικών χαρακτηρισμών που ισχύουν για κάθε περίπτωση ούτε η απλή καταγραφή γενικών όρων των διατάξεων του νόμου, βάσει των οποίων εκδίδεται η απόφαση και οι οποίοι ισχύουν σε κάθε περίπτωση.

Κάθε παράγοντας που λήφθηκε υπόψη στη διαμόρφωση της απόφασης πρέπει όχι μόνο να αναφέρεται αλλά και να αιτιολογείται. Πράξη που επικαλείται γενικά και αόριστα το δημόσιο συμφέρον κρίνεται ως αδικαιολόγητη. Το δημόσιο συμφέρον του οποίου γίνεται επίκληση πρέπει να εξειδικεύεται με αναφορά σε συγκεκριμένα πραγματικά περιστατικά στα οποία στηρίχτηκε η κρίση του αρμόδιου διοικητικού οργάνου. Το Ανώτατο Δικαστήριο ^[29] κρίνει ότι «*η αιτιολογία, η οποία δεν παρέχει στο δικαστήριο τα απαραίτητα ειδικά και συγκεκριμένα στοιχεία για τη διακρίβωση της νομιμότητας της διοικητικής πράξης ή απόφασης ή είναι τόσο αόριστη και ασαφής ώστε να καθιστά ανέφικτο τον δικαστικό έλεγχο είναι παράνομη και οδηγεί στην ακύρωση της πράξης. Η αιτιολογία κάθε διοικητικής πράξης ή απόφασης πρέπει να είναι ειδική, επαρκής και να ανταποκρίνεται στα στοιχεία του φακέλου. Πρέπει επίσης να είναι σαφής και συγκεκριμένη. Στην υπό κρίση υπόθεση η αιτιολογία της προσβαλλόμενης απόφασης παρέχει τα απαραίτητα στοιχεία για τη διακρίβωση της νομιμότητάς της. Προκύπτει από την απόφαση ότι οι καθ'*

« Κάθε παράγοντας που λήφθηκε υπόψη στη διαμόρφωση της απόφασης πρέπει όχι μόνο να αναφέρεται αλλά και να αιτιολογείται. »

^[27] Theodoros G. Papapetrou and The Republic (Public Service Commission) 2 R.S.C.C. 61, .

^[28] Κώστα Λουκά ν. Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, Αρ. Έφεση - Αίτησης: 282/2015, 27/1/2017

^[29] C and N Catering Ltd and K. Pathos Coast Hotel Co Ltd ν., Διευθυντή Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος, (1998) 3 Α.Α.Δ. 812 (Αναθεωρητικές Εφέσεις Αρ. 1135 & 1136).

Κυπριακό Διοικητικό Δίκαιο

ων η αίτηση προέβησαν στην δέουσα έρευνα προς διακρίβωση των βασικών στοιχείων τα οποία θα μπορούσαν υπό τις περιστάσεις να ληφθούν υπόψη για τους σκοπούς εκτίμησης της αξίας της περιουσίας των αιτητών». Συνεχίζοντας, στην ίδια απόφαση, τόνισε ότι, «Το τί αποτελεί δέουσα αιτιολογία εξαρτάται πάντοτε από τα ιδιαίτερα περιστατικά της κάθε υπόθεσης».

Η αιτιολογία μιας πράξης ή απόφασης μπορεί να συμπληρωθεί ή να αναπληρωθεί από τα στοιχεία του διοικητικού φακέλου όπως και από το σύνολο της όλης διοικητικής ενέργειας. Δεν είναι δηλαδή απαραίτητο το σύνολο της αιτιολογίας να αναγράφεται στην απόφαση. Ο έλεγχος της νομιμότητας της επιτυγχάνεται είτε με βάση τα ίδια τα στοιχεία του φακέλου ή με βάση άλλα στοιχεία στα οποία αναφέρεται η απόφαση ή στα οποία τα στοιχεία του φακέλου παραπέμπουν.

Το άρθρο 30 του Ν. 158(I)/1999, προβλέπει ότι σε επείγουσες περιπτώσεις επιτρέπεται, εξαιρετικά, στη διοίκηση να αιτιολογήσει μεταγενέστερα την πράξη της, στηριζόμενη όμως σε στοιχεία και γεγονότα που υπήρχαν πριν από την πράξη και τα οποία μπορούν να συναχθούν από το διοικητικό φάκελο. Το Ανώτατο Δικαστήριο^[30] δέχθηκε τη συνταχθείσα μεταγενεστέρως της εκδόσεως της επίδικης απόφασης έκθεση, οποία ουσιαστικά αποτελεί την αιτιολογία της επίδικης απόφασης και αναφέρεται σε στοιχεία πραγματικά και προϋπάρχοντα τα οποία προκύπτουν από τον φάκελο, ως αιτιολογία που μπορεί να στηρίξει την προσβαλλόμενη πράξη.

Αντίθετα, το Α.Δ.^[31] διέταξε επανεξέταση αίτησης για αναγκαστική απόκτηση διόδου σε περιλειτουργικό κτήμα, αποδεχόμενο την εισήγηση του δικηγόρου του εφεσείοντα ότι η απόφαση του Διευθυντή δεν ήταν αιτιολογημένη. «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 πάλι δεν προσφέρει καμιά αιτιολογία γιατί προτιμήθηκε το τεμάχιο 161 αντί του τεμ. 57, ούτε και θα μπορούσε να προσφέρει οποιαδήποτε αιτιολογία εκ των υστέρων».

Σε άλλη απόφαση του το Α.Δ.^[32] απέριψε ισχυρισμό του εφεσείοντα ότι η απόφαση του Διευθυντή σε αίτηση επίλυσης συνοριακής διαφοράς ήταν ανααιτιολογήτη και απεφάνθη ότι ήταν επαρκώς αιτιολογημένη, αφού δεν στηριζόταν μόνο σε ένα σχεδιάγραμμα του Χωρομέτρη με τις καταμετρήσεις στις οποίες προέβη αλλά και στην καταγραφή των επαληθευθών αξιόπιστων σταθερών σημείων στην περιοχή των εμπλεκόμενων ακινήτων, τα οποία απετέλεσαν τη βάση στην οποία στηρίχτηκε η διεξαχθείσα χωρομετρική εργασία.

Επίλογος-συμπεράσματα.

Έχει προαναφερθεί ότι μεγάλος αριθμός αποφάσεων του Διευθυντή εφεσιβάλλονται είτε με το άρθρο 80 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμου, Κεφ. 224, είτε με το άρθρο 146 του Συντάγματος, παρά το ότι αυτές, αναλογικά, αποτελούν πολύ μικρό ποσοστό. Το γεγονός αυτό έδωσε την ευκαιρία στη δικαστική αρχή να τοποθετηθεί σε σωρεία νομικών διατάξεων της κτηματολογικής Νομοθεσίας, με σαφή καθοδήγηση στο νομικό κόσμο και στις κτηματολογικές υπηρεσίες. Τούτο συνέβαλε σημαντικά αφενός να εκδίδονται από το Διευθυντή ορθότερες και πιο μελετημένες αποφάσεις και αφετέρου να οδηγούνται από το νομικό κόσμο λιγότερες υποθέσεις στη δικαιοσύνη.

•••••

«Μεγάλος αριθμός αποφάσεων του Διευθυντή εφεσιβάλλονται είτε με το άρθρο 80 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμου, Κεφ. 224, είτε με το άρθρο 146 του Συντάγματος.»

[30] C and N Catering Ltd and K. Pathos Coast Hotel Co Ltd v. Διευθυντή Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος, (1998) 3 Α.Α.Δ. 812 (Αναθεωρητικές Εφέσεις Αρ. 1135 & 1136).

[31] Παύλου κ.α. ν. Νεοφύτου (1995) 1 Α.Α.Δ.) 973

[32] Δημήτρης Παπαχρυσόστομου V. Παπασταύρου, 1 Α.Α.Δ. (2004) 546