

28 Μαΐου, 1995

[Α. ΛΟΙΖΟΥ, Π., ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΧΑΤΖΗΤΣΑΛΓΑΡΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ,
ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΘΟΥΠΟΛΗΣ ΛΤΔ,

Εφεσεύοντες,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ,

Εφεσιβλήτων.

(Αναθεωρητική Εφεση Αρ. 961).

Οδοί και Οικοδομές — Αίτηση για άδεια διαχωρισμού γης σε οικόπεδα — Απορρίφθηκε λόγω μη δυνατότητας διάθεσης επαρκούς και κατάλληλου νερού για υδατοπρομήθεια των οικοπέδων ως απαιτείται από το άρθρο 9(1) (γ) του Κεφ. 96.

Ο περί Φρεάτων Νόμος, Κεφ. 351 — Άδεια για διάτρηση — Προσωποπαγής και όχι πραγματοπαγής — Δικαίωμα της Δημοκρατίας επί των υπογείων υδάτων από το άρθρο 23.1 του Συντάγματος — Συνέπειες. 5

Διοικητικό Δίκαιο — Γενικές Αρχές — Η αρχή περί του εφαρμοστέου, κατά την έκδοση διοικητικής πράξης, νομικού και πραγματικού καθεστώτος — Απαίτηση της χρηστής διοίκησης για διοικητική ενέργεια μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα. 10

Με την έφεση αμφισβητήθηκε η ορθότητα πρωτόδικης απόφασης που απέρριψε προσφυγή της εφεσεύουσας εταιρείας κατά της αποφάσεως απορρίψεως αιτήσεώς της για υποδιαίρεση τεμαχίου γης σε οικόπεδα. 15

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την έφεση, αποφάσισε ότι:

1. Σύμφωνα με το νόμο Κεφ. 96, πριν από την έκδοση άδειας για υποδιαίρεση γης, επιβάλλεται όρος ώστε να διασφαλίζεται η συνεχής παροχή καταλλήλου νερού στις οικιστικές μονάδες. 20

Η αγορά από την αιτήτρια του επίδικου τεμαχίου δεν είχε ως αποτέλεσμα και την απόκτηση οποιοδήποτε δικαιώματος πάνω στη διάτρηση, αδειούχος της οποίας ήταν ο προηγούμενος ιδιοκτήτης της. Η άδεια για διάτρηση είναι προσωποπαγής, όχι πραγματοπαγής, όπως πασιδήλα δείχνουν οι πρόνοιες του περί Φρεάτων Νόμου, Κεφ. 351. Αλλά και το άρθρο 23.1 του Συντάγματος δια- 25

3 Α.Α.Δ. Ακίνητα Ανθούπολης Ατθ ν. Δημοκρατίας

5 σφαλίζει το δικαίωμα της Δημοκρατίας πάνω στα υπόγεια νερά. Ο αδειούχος διάτρησης αποκτά απλώς το δικαίωμα να χρησιμοποιεί το νερό από αυτή σύμφωνα με τους όρους της άδειάς του, και για το χρονικό διάστημα που ισχύει. Παράβαση των όρων της άδειας αποτελεί αδίκημα.

10 2. Είναι αρχή του διοικητικού δικαίου, που έχει υιοθετηθεί και από τη νομολογία μας, πως το νομικό και πραγματικό καθεστώς που εφαρμόζεται στη λήψη διοικητικής απόφασης είναι εκείνο που ισχύει κατά το χρόνο που λαμβάνεται. Είναι όμως βασική προϋπόθεση της χρηστής διοίκησης πως αυτή πρέπει να ενεργεί μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα και να μην επιδεικνύει σκόπιμη ή εξ αμελείας καθυστέρηση.

15 3. Σύμφωνα με τα γεγονότα της κρινόμενης έφεσης, η καθυστέρηση που παρατηρήθηκε στη λήψη της επίδικης απόφασης δεν οφειλόταν σε σκόπιμη κωλυσιεργία ή αμέλεια της διοίκησης, αλλά στο γεγονός ότι η αίτηση, για την χορήγηση άδειας υποδιαίρεσεως της γης της αιτήτριας σε οικοπέδα, δεν πληρούσε τις προϋποθέσεις του νόμου.

Έφεση απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

20 *Αναφερόμενη υπόθεση :*

Pelentides v. Her Britannic Majesty's Secretary of State Air 1959-1960 C.L.R. 73.

Έφεση.

25 Έφεση εναντίον της απόφασης Δικαστή του Ανώτατου Δικαστηρίου Κύπρου (Πικής, Δ.) που δόθηκε στις 21 Ιουνίου, 1989 (Προσφυγή αρ. 1023/85) με την οποία απορρίφθηκε η προσφυγή των εφεσεϊόντων - αιτητών εναντίον της απόρριψης αίτησής τους για την υποδιαίρεση τεμαχίου γης, 23 περίπου σκαλών, σε οικοπέδα.

30 *Κ. Μιχαηλίδης και Π. Λιβέρας, για την εφεσεϊούσα - αιτήτρια.*

Κλ. Θεοδούλου (κα) Ανώτερη Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους εφεσιβλητους - καθ' ων η αίτηση.

35 *ΛΟΙΖΟΥ, Π.: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο δικαστής Χρ. Αρτεμίδης.*

ARTEMIDΗΣ, Δ.: Η αιτήτρια εταιρεία, που ασχολείται με την ανάπτυξη γης, προσβάλλει την απόρριψη αιτήσεώς της για την υποδιαίρεση τεμαχίου γης, 23 περίπου σκαλών, σε οικόπεδα. Οι λόγοι που προβάλλονται για την ακύρωση της επίδικης αρνητικής απόφασης συνοψίζονται στην απόφαση του συνάδελφου δικαστή, που απέρριψε πρωτοδίκως την προσφυγή, ως εξής:

(α) Κατάχρηση εξουσίας που πηγάζει από την παράλειψη της διοίκησης να εξετάσει το αίτημα για την υποδιαίρεση της γης σε οικόπεδα με βάση το πραγματικό και νομικό πλαίσιο που ίσχυε κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης. Η θέση των αιτητών είναι ότι η μεγάλη καθυστέρηση της Διοίκησης να επιληφθεί του αιτήματος και τελικά η παράλειψη αντιμετώπισης του μέσα στο σωστό νομικό και πραγματικό καθεστώς συνιστά κατάχρηση εξουσίας.

(β) Πλάνη ως προς τα πράγματα, δηλαδή ως προς τα ουσιώδη γεγονότα που συνέθεταν το καθεστώς πραγμάτων που έπρεπε να καθοδηγήσει τους καθ' ων η αίτηση στην άσκηση της διακριτικής τους ευχέρειας.

Η επίδικη αίτηση υποβλήθηκε από τον προηγούμενο ιδιοκτήτη της γης και ανανεώθηκε από την αιτήτρια εταιρεία όταν την απέκτησε. Η προσβαλλόμενη απόφαση κοινοποιήθηκε στην αιτήτρια στις 23.9.1985. Η αιτιολογία της άρνησης της διοίκησης, να χορηγήσει την άδεια υποδιαίρεσης, συνίσταται στο ότι η αιτήτρια δεν διαθέτει επαρκές και κατάλληλο νερό για την υδατοπρομήθεια των υπό διαίρεση οικοπέδων, απαραίτητη προϋπόθεση σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ.96, και τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις, [άρθρο 9(1)(γ)]. Αυτό διαπιστώθηκε το 1985 μετά από υδρομέτρηση της απόδοσης διάτρησης, που είχε προταθεί από την αιτήτρια εταιρεία για την ύδρευση των οικοπέδων. Είναι όμως γεγονός πως μετά την υποβολή της αίτησης, το 1974, υδρομέτρηση που έγινε στην ίδια διάτρη-

- ση έδειξε πως η απόδοσή της ήταν ικανοποιητική για τις ανάγκες των οικιστικών μονάδων που θα εδημιουργούνταν, με κριτήριο τη θεωρητική ποσότητα νερού που υπολόγιζε η διοίκηση πώς αναλογούσε στην κάθε οικογένεια με τα ισχύοντα τότε δεδομένα. Το 1985, όταν έγινε η δεύτερη υδρομέτρηση, αυτή η ποσότητα αυξήθηκε λόγω της αλλαγής αυτών των δεδομένων, που έχουν ως συνέπεια μεγαλύτερη κατανάλωση.
- 10 Ο δικηγόρος της αιτήτριας, ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου αλλά και στην έφεση, εισηγήθηκε πως η επίδικη απόφαση πρέπει να ακυρωθεί τόσο για λόγους ουσίας, αλλά και γιατί αποτελεί το προϊόν κατάχρησης εξουσίας. Ειδικότερα, υπέβαλε πως η επίδικη απόφαση έπρεπε να ληφθεί σύμφωνα με το νομικό και πραγματικό 15 καθεστώς που ίσχυε το 1973, όταν δηλαδή υποβλήθηκε η αίτηση, και όχι το 1985 όταν ελήφθη η απόφαση. Η καθυστέρηση αυτή οφειλόταν αποκλειστικά, σύμφωνα με τον ισχυρισμό του, στην αδράνεια της διοίκησης ή στη σκόπιμη υπ' αυτής παρεμβολή αδικαιολογήτων προσκομμάτων.
- 20 Το πρωτόδικο Δικαστήριο, αφού μελέτησε τους φακέλους της διοίκησης και την ενώπιόν του επιχειρηματολογία, διαπίστωσε πως η διοίκηση δεν ευθυνόταν για την οποιαδήποτε καθυστέρηση που παρατηρήθηκε στη μελέτη της επίδικης αίτησης, γιατί αυτή, ευθύς εξαρχής δεν πληρούσε τις πρόνοιες της ισχύουσας νομοθεσίας. Η αίτηση 25 για υποδιαίρεση του κτήματος υποβλήθηκε σε πρώτο στάδιο από τον προηγούμενο ιδιοκτήτη του, κάποιο Εξαδάκτυλο. Ως πηγή δε ύδρευσης των οικοπέδων υποδείχτηκε διάτρηση της οποίας το νερό, σύμφωνα με τους όρους 30 άδειάς της, μπορούσε να χρησιμοποιηθεί μόνο για αρδευτικούς σκοπούς. Η άδεια εκδόθηκε βάσει των προνοιών του περί Φρεάτων Νόμου Κεφ. 351. Ουδέποτε έγιναν διαβήματα από την αιτήτρια για την τροποποίηση των όρων της άδειας αυτής αναφορικά με τη χρήση του νερού.
- 35 Ο δικηγόρος της αιτήτριας, σχολιάζοντας τα πιο πάνω

ζητήματα, εισηγήθηκε πως η διοίκηση δεν απέδωσε ποτέ οποιαδήποτε σημασία στη διαφορά μεταξύ του όρου, που επιβλήθηκε στην άδεια της διάτρησης, χρησιμοποίησης δηλαδή του νερού για αρδευτικούς σκοπούς, και αυτού για υδρευτικούς. Επέμεινε μάλιστα ενώπιόν μας πως τέτοια 5 διαφορά δεν υπάρχει.

Διαφωνούμε βέβαια με αυτή τη θέση. Έχουμε αναφερθεί πιο πάνω στη σχετική πρόνοια του νόμου σύμφωνα με την οποία, πριν από την έκδοση άδειας για υποδιαίρεση 10 γης, επιβάλλεται όρος ώστε να διασφαλίζεται η συνεχής παροχή καταλλήλου νερού στις οικιστικές μονάδες.

Η αγορά από την αιτήτρια του επίδικου τεμαχίου δεν είχε ως αποτέλεσμα και την απόκτηση οποιουδήποτε δικαιώματος πάνω στη διάτρηση, αδειούχος της οποίας 15 ήταν ο προηγούμενος ιδιοκτήτης της, Εξαδάκτυλος. Η άδεια για διάτρηση είναι προσωποπαγής, όχι πραγματοπαγής, όπως πασιδήλα δείχνουν οι πρόνοιες του περί Φρεάτων Νόμου, Κεφ.351.

Αλλά και το άρθρο 23.1. του Συντάγματος διασφαλίζει το δικαίωμα της δημοκρατίας πάνω στα υπόγεια νερά. Ο 20 αδειούχος διάτρησης αποκτά απλώς το δικαίωμα να χρησιμοποιεί το νερό από αυτή σύμφωνα με τους όρους της άδειάς του, και για το χρονικό διάστημα που ισχύει. Παράβαση των όρων της άδειας αποτελεί αδίκημα. 25 (*Pelentrides v. Her Britannic Majesty's Secretary of State Air 1959-1960 C.L.R. 73*)

Παραπέρα καθυστέρηση στη μελέτη της επίδικης αίτησης σημειώθηκε και από το γεγονός πως στο μεταξύ, στις 2.2.79, είχε τροποποιηθεί η πολεοδομική ζώνη στην οποία ήταν ενταγμένη η περιοχή, και επομένως ζητήθηκε από την 30 αιτήτρια να υποβάλει νέα σχέδια, προσαρμοσμένα στις νέες πολεοδομικές συνθήκες.

Τελικά, και όπως έχουμε ήδη πει, η αίτηση απορρίφθηκε γιατί η νέα υδρομέτρηση που έγινε στην προτεινόμενη

διάτρηση, το 1985, απέδειξε πως η ποσότητα νερού δεν ήταν επαρκής.

5 Αναφορικά με την ουσία της προσφυγής συμφωνούμε με το πρωτόδικο Δικαστήριο πως δεν συνέτρεχε κανέναν λόγο ακύρωσης της επίδικης απόφασης, γιατί η διοίκηση εφήρμοσε, όπως εξάλλου ώφειλε, τις πρόνοιες της σχετικής νομοθεσίας, σύμφωνα μάλιστα και με τη νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου.

10 Αναφορικά με το ζήτημα, της κατ' ισχυρισμό αδικαιολόγητης καθυστέρησης, έχουμε ήδη υποδείξει, με αυτά που είπαμε πιο πριν, πως αυτή οφειλόταν στην αιτήτρια. Είναι γεγονός πως η διοίκηση άνοιξε ένα διάλογο με την εταιρεία που, όπως διαπιστώνεται από τους φακέλους, 15 δείχνει πως υπήρχε εκ μέρους της μια συμβιβαστική διάθεση και επίδειξη ελαστικότητας με σκοπό την εκπλήρωση των όρων και προϋποθέσεων που προβλέπει η νομοθεσία. Τη στάση αυτή ο δικηγόρος της αιτήτριας χαρακτήρισε ως εμπαιγμό εκ μέρους της διοίκησης με σκοπό να παρακαλυθεί η έκδοση της επίδικης άδειας. Θα μπορούσε, εισηγήθηκε, να απορρίψει η διοίκηση ευθέως την αίτηση δίδοντας και τους λόγους για την τέτοια απόρριψη, έτσι που 20 να μπορέσει η αιτήτρια να συμμορφωθεί με τις πιθανές υποδείξεις.

25 Δεν συμφωνούμε πως η διοίκηση βρίσκεται εν αδίκω, επειδή προσπάθησε ώστε η αιτήτρια να συμπληρώσει τα κενά που υπήρχαν στην αίτησή της για να καταστεί νόμιμα αποδεκτή.

30 Είναι αρχή του διοικητικού δικαίου, που έχει υιοθετηθεί και από τη νομολογία μας, πως το νομικό και πραγματικό καθεστώς που εφαρμόζεται στη λήψη διοικητικής απόφασης είναι εκείνο που ισχύει κατά το χρόνο που λαμβάνεται. Είναι όμως βασική προϋπόθεση της χρηστής διοίκησης πως αυτή πρέπει να ενεργεί μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα και να μην επιδεικνύει σκόπιμη ή εξ αμελείας

καθυστερήση.

Σύμφωνα με τα γεγονότα της κρινόμενης έφεσης, όπως τα έχουμε εκθέσει πιο πάνω, η καθυστέρηση που παρατηρήθηκε στη λήψη της επίδικης απόφασης δεν οφειλόταν σε σκόπιμη κωλυσιεργία ή αμέλεια της διοίκησης, αλλά στο γεγονός ότι η αίτηση, για την χορήγηση άδειας υποδιαιρέσεως της γης της αιτήτριας σε οικοπέδα, δεν πληρούσε τις προϋποθέσεις του νόμου. 5

Η έφεση επομένως απορρίπτεται, αλλά δεν γίνεται οποιαδήποτε διαταγή για τα έξοδα. 10

*Η έφεση απορρίπτεται
χωρίς διαταγή για έξοδα.*