

12 Μαΐου, 1989

[ΣΑΒΒΙΔΗΣ, Δ/στίς]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ ΚΩΣΤΑ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΟΣ,

Αιτητές,

v.

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΒΕΛΤΙΩΣΕΩΣ ΓΕΡΜΑΣΟΓΕΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΤΟΥ  
ΕΠΑΡΧΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ,

Καθ' ου η αίτηση,

(Υπόθεση Αρ. 381/87)

---

5 Γενικές Αρχές Διοικητικού Δικαίου — Διοικητική πράξη — Κύρος — Νομικό καθεστώς υπό το οποίο κρίνεται — Αδικοιολόγητη καθυστέρηση διοικήσεως να επιληφθεί αιτήσεως — Έχει ως αποτέλεσμα την εφαρμογή του νομικού καθεστώτος, που ίσχυε την ημέρα υποβολής της αιτήσεως — Το αποτέλεσμα τούτο δεν επέρχεται, εάν η καθυστέρηση δεν ήταν αδικοιολόγητη.

10 Γενικές Αρχές Διοικητικού Δικαίου — Διοικητική πράξη — Κύρος — Πραγματικό καθεστώς υπό το οποίο κρίνεται — Λαμβάνονται υπόψη γεγονότα, που συνέβησαν μέχρι τη λήψη της απόφασης — Δεν λαμβάνονται υπόψη γεγονότα, που προέκυψαν μετά τη λήψη της απόφασης.

15 Εκτελεστή πράξη — Εσωτερικά μέτρα διοικήσεως — Απόφαση ανακλήσεως επίδικης πράξης — Εφόσον η ανακλητική απόφαση δεν κοινοποιήθηκε στους αιτούντες, παραμένει εσωτερικό μέτρο διοικήσεως.

20 Οδοί και οικοδομές — Άδεια ανεγέρσεως κτιρίου — Ο Περί Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96, όπως έχει τροποποιηθεί, Άρθρα 8(γ) και 9(1)(β)(III) — Κατά πόσο υπάρχει εξουσία επιβολής όρου κατασκευής βιολογικού σταθμού — Καταφατική η απάντηση στο ερώτημα.

- Στην υπόθεση αυτή οι αιτούντες υπέβαλαν αίτηση για άδεια ανεγέρσεως τριών πολυκατοικιών. Η αίτηση απερρίφθη, γιατί το ακίνητο δεν είχε πρόσβαση στο δημόσιο δρόμο. Οι αιτητές υπέβαλαν μεν αίτηση και ταυτόχρονα άρχισαν προσπάθεια εξασφαλίσεως προσβάσεως στο δημόσιο δρόμο. Όταν η καθ'ης η Αίτηση Αρχή βεβαιώθηκε ότι η πρόσβαση είχε εξασφαλισθεί ενέκρινε εν τέλει την αίτηση, αλλά με όρο κατασκευής βιολογικού σταθμού. Η παρούσα Αίτηση Ακυρώσεως προσβάλλει τον εν λόγω όρο. 5
- Οι αιτούντες υπεστήριξαν ότι υπήρξε αδικαιολόγητη καθυστέρηση στη λήψη της απόφασης και γι' αυτό δεν έπρεπε να είχαν ληφθεί υπόψη μεταγενέστερες διατάξεις, που έδιδαν εξουσία επιβολής τέτοιου όρου. 10
- Το Ανώτατο Δικαστήριο έκρινε ότι εν όψει των γεγονότων της υποθέσεως αυτής δεν υπήρξε αδικαιολόγητη καθυστέρηση και γι' αυτό η πράξη πρέπει να κριθεί με βάση το νομικό καθεστώς, που ίσχυε κατά τον χρόνο της λήψεώς της. 15
- Εν όψει και των άλλων αρχών, που προκύπτουν από τα πιο πάνω περιληπτικά σημειώματα, το Ανώτατο Δικαστήριο απέρριψε την Αίτηση Ακυρώσεως. 20
- Η Αίτηση Ακυρώσεως απορρίπτεται χωρίς διαταγή για έξοδα.* 25
- Αναφερόμενες υποθέσεις:*
- Lordou and Others v. Republic (1968) 3 C.L.R. 427,*
- Loiziana Hotels Ltd v. Municipality of Famagusta (1971) 3 C.L.R. 466,* 30
- Georghiou and Another v. Municipal Committee of Larnaca (1985) 3 C.L.R. 2680,*
- Lemi and Others v. District Administration of Limassol (1986) 3 C.L.R. 2226,* 35
- Panayiotopoullou - Toumazi v. Nicosia Municipality (1986) 3 C.L.R. 35,*
- Kouyoumdjian (Properties) Ltd v. Municipality of Strovolos (1987) 3 C.L.R. 763.* 40

### Προσφυγή.

5 Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Συμβουλίου Βελτιώσεως Γερμασόγειας για την επιβολή όρου στην άδεια οικοδομής αρ. 003691 για την εγκατάσταση βιολογικού συστήματος.

*P. Μιχαηλίδης με τον T. Χριστοφόρου, για τους Αιτητές.*

10 *A. Στυλιανίδου (δ/νίς), για τον Καθ'ου η αίτηση.*

ΣΑΒΒΙΔΗΣ, Δ.: Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Οι αιτητές ζητούν με την πιο πάνω προσφυγή την πιο κάτω θεραπεία:-

15 “(α) Η απόφαση του Συμβουλίου διά την επιβολή όρου στην άδεια οικοδομής αρ. 003691 αρ. φακ. 746/85 εκδοθείσα την 12.3.87 διά την εγκατάστασιν βιολογικού συστήματος είναι λανθασμένη, άκυρη και/ή ελήφθη καθ' υπέρβα-  
20 σιν εξουσίας και/ή παρανόμως και/ή αυθαίρετως και/ή αντιθέτως του Νόμου και/ή των Κανονισμών και/ή αποτελεί δυσμενή διάκρισιν και/ή άνευ εξετάσεως όλων των συνθηκών και/ή η άδεια εξεδόθη με καθυστέρησιν τριών ετών και έδει να ελαμβάνοντο υπ' όψιν οι συνθήκες, ο Νόμος και/ή Κανονισμοί κατά την ημέρα της υποβολής.

25 (β) Η απόφαση του Συμβουλίου ήταν αυθαίρετη και παράνομη”.

30 Τα γεγονότα της υπόθεσης έχουν ως εξής:-

Οι αιτητές είναι συνιδιοκτήτες μαζί με τη Θεοδώρα Α. Κωνσταντινίδη και Δήμητρα Κ. Κυριάκου ενός μεγάλου κτήματος στην τοποθεσία “Συτζιά”, Ποταμός Γερμασόγειας με  
35 αριθμό Τεμαχίων 92/1 και 92/2/1 Φ/Σ LIV/52.

Το καθ'ου η αίτηση Συμβούλιο (που για τους σκοπούς της απόφασης αυτής θα αναφέρεται σαν η “αρχοδία Αρχή”) είναι η  
40 αρχοδία Αρχή για την έκδοση αδειών οικοδομής στην περιοχή Γερμασόγειας.

Οι αιτητές είναι ιδιοκτήτες μεριδίου 2/6 ο καθένας στο πιο

πάνω κτήμα και τα υπόλοιπα δύο πρόσωπα που αναφέρονται πιο πάνω είναι ιδιοκτήτες των υπολοίπων 2/6 μεριδίων.

Οι αιτητές είναι ιδιοκτήτες μεριδίου 2/6 ο καθένας στο πιο πάνω κτήμα και τα υπόλοιπα δύο πρόσωπα που αναφέρονται πιο πάνω είναι ιδιοκτήτες των υπολοίπων 2/6 μεριδίων. 5

Όλοι οι συνιδιοκτήτες υπόβαλαν στις 9/11/1985 αίτηση στην αρμόδια αρχή για άδεια ανέγερσης τριών πολυκατοικιών για το σκοπό της οικοδομικής αξιοποίησης των πιο πάνω τεμαχίων. Η αρμόδια Αρχή με επιστολή της ημερομηνίας 9/11/1985 κοινοποίησε λήψη της αίτησης. Οι συνιδιοκτήτες με επιστολή τους ημερομηνίας 18/12/1985, που λήφθηκε από την αρμόδια Αρχή στις 21/12/1985, υπόβαλαν νέα αρχιτεκτονικά σχέδια από άλλους αρχιτέκτονες/πολιτικούς μηχανικούς σε αντικατάσταση των αρχιτεκτονικών σχεδίων που υπόβαλαν με την αίτησή τους ημερομηνίας 9/11/1985. 10 15

Από μελέτη της αίτησης των συνιδιοκτητών η αρμόδια Αρχή διαπίστωσε ότι τα πιο πάνω τεμάχια δεν εφάπτονται του δημόσιου δρόμου και επιπρόσθετα προέκυψαν από διαίρεση/διανομή γης που έγινε σύμφωνα με τις πρόνοιες των Άρθρων 27 και 34 του Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224. Για τους πιο πάνω λόγους η αρμόδια Αρχή σε συνεδρία της ημερομηνίας 31/5/1986 αποφάσισε πως η αίτηση έπρεπε να απορριφθεί (σχετικό είναι το Σημείωμα 7 στο Φάκελο Τεκμήριο 2). Έτσι με επιστολή του με ημερομηνία 3/7/1986 ο Έπαρχος σαν Πρόεδρος της αρμόδιας Αρχής πληροφόρησε τους συνιδιοκτήτες ότι η αίτησή τους δεν μπορεί να προωθηθεί για μελέτη, γιατί τα πιο πάνω τεμάχια δεν εφάπτονται του δημόσιου δρόμου και προέκυψαν από διαίρεση/διανομή γης σύμφωνα με τα Άρθρα 27 και 34 του Κεφ. 224. 20 25 30

Στη συνέχεια οι συνιδιοκτήτες στις 4/7/1986 υπόβαλαν στην αρμόδια Αρχή νέα αίτηση και τροποποιημένα αρχιτεκτονικά σχέδια για άδεια οικοδομής με βάση την προτιθέμενη να γίνει από τους συνιδιοκτήτες μετατροπή των τεμαχίων σε οικοπέδα με την παράκληση να προωθηθεί η αίτησή τους μέχρι να συμπληρωθεί η διαδικασία απόκτησης πρόσβασης στο δημόσιο δρόμο. Στη συνέχεια στις 26/7/1986 υπόβαλαν αίτηση για την μετατροπή των πιο πάνω τεμαχίων σε οικοπέδα και κατασκευή δρόμου, ώστε τα πιο πάνω τεμάχια να αποκτήσουν προσπέλα- 35 40

ση προς δημόσιο δρόμο. Αφού μελετήθηκε η αίτηση για την κατασκευή του δρόμου εκδόθηκε η άδεια διαχωρισμού με αριθμό 1551 στις 19/12/1986.

- 5 Η αρμόδια Αρχή στο μεταξύ, αφού ικανοποιήθηκε πως είχε εκδοθεί η άδεια διαχωρισμού και πως η διαδικασία για την εγγραφή, από το Κτηματολόγιο του δημόσιου δρόμου που θα αποτελούσε προσπέλαση στα τεμάχια των αιτητών βρισκόταν στο τελικό της στάδιο, αποφάσισε να εγκρίνει την έκδοση της  
10 σχετικής άδειας οικοδομής με ορισμένους όρους που έπρεπε να επιβληθούν.

- Στη συνέχεια ο Έπαρχος σαν Πρόεδρος της αρμόδιας Αρχής ζήτησε από τον Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό να προβεί στις σχετικές διευθετήσεις για την εγγραφή του δημόσιου δρόμου σύμφωνα με το διαχωρισμό των τεμαχίων που είχε εγκριθεί, για να μπορέσει να προχωρήσει στην έκδοση της σχετικής άδειας οικοδομής.

- 20 Αφού ο Έπαρχος ενημερώθηκε από το Κτηματολόγιο, για την πρόοδο της εγγραφής του δρόμου, σε Σημειώμά του με αριθμό 27 στο Φάκελο (Τεκμήριο 2) με ημερομηνία 3/3/1987 αναφέρει τα εξής:-

- 25 “Νομίζω δεν υπάρχει δυσκολία τώρα να εκδοθεί η άδεια Οικοδομής που έχει εγκριθεί από τα Μέλη του Συμβουλίου (σημ. 23).

- 30 Σύμφωνα με το Κ.91 η εγγραφή του δρόμου είναι θέμα διαδικασίας”.

- Στη συνέχεια με επιστολή ημερομηνίας 3/3/1987 ειδοποιήθηκαν οι αιτητές πως η αίτησή τους για άδεια οικοδομής εγκρίθηκε και τους καλούσε να καταβάλουν τα σχετικά δικαιώματα  
35 άδειας. Τα σχετικά δικαιώματα πληρώθηκαν και η άδεια με αριθμό 3691 εκδόθηκε στις 12/3/1987.

- Οι συνιδιοκτήτες, μέσω των δικηγόρων τους, με επιστολή τους ημερομηνίας 25/4/1987, διαμαρτυρήθηκαν για την επιβολή του όρου για εγκατάσταση συστήματος, βιολογικών λυμάτων καθώς και στην καθυστέρηση τριών ετών για την έκδοση της  
40 άδειας που ζητήθηκε και ισχυρίστηκαν πως αν η αίτηση τους

εξεταζόταν νωρίτερα, σύμφωνα με το νομικό καθεστώς που ίσχυε την ημέρα της υποβολής της αίτησης, τότε μια τέτοια απαίτηση δε θα προβαλλόταν και ζήτησαν από την αρμόδια Αρχή να εξετάσει τις απόψεις των πελατών τους και ταυτόχρονα εξέφρασαν την πρόθεσή τους να προσφύγουν στο Ανώτατο Δικαστήριο τόσο για την επιβολή του όρου για βιολογικό σύστημα όσο και για τη χρονοτριβή στην εξέταση της αίτησης. 5

Πριν πάρουν οποιαδήποτε απάντηση στην επιστολή τους αυτή και πριν παρέλθει η περίοδος του ενός μηνός, τα χρονικά πλαίσια μέσα στα οποία κάθε αρμόδια Αρχή είναι υπόχρεη να απαντήσει, οι αιτητές καταχώρισαν την προσφυγή αυτή, στις 16/5/1987, θεωρώντας έτσι την απάντηση της αρμόδιας Αρχής σαν αρνητική. 10

Στη συνέχεια, ο Έπαρχος ζήτησε να τεθεί η επιστολή των δικηγόρων των αιτητών στα μέλη του Συμβουλίου για λήψη απόφασης και στις 23/5/1987 έστειλε την πιο κάτω απάντηση:- 15

“Αναφέρομαι στην επιστολή σας με ημερομηνία 25.4.87, σχετικά με την άδεια οικοδομής των πελατών σας κ. κ. Ανδρέα Κώστα Γεωργιάδη, Δημήτρη Κ. Κυριάκου, Νεάρχου Παπαπέτρου και Θεοδώρας Κωνσταντινίδη στην περιοχή Βελτιώσεως Γερμασόγειας. 20

2. Το περιεχόμενο της επιστολής σας θα μελετηθεί από την Αρμόδια Αρχή και θα τύχετε απάντησης. Είμαι όμως υποχρεωμένος στο στάδιο αυτό να ανασκεύασω τους ισχυρισμούς σας ότι η αίτηση των πελατών σας για έκδοση άδειας οικοδομής καθυστέρησε για τρία χρόνια και ότι η καθυστέρηση αυτή οφείλεται σε υπαιτιότητα της Αρμόδιας Αρχής. 25

3. Η πιο πάνω αίτηση υποβλήθηκε στο Γραφείο μου στις 9.11.85 και οι αιτητές ανέφεραν ότι θα υποβάλουν νέα αίτηση και σχέδια τα οποία υπέβαλαν στις 8.7.86. Μετά από μελέτη των νέων σχεδίων, η αίτηση απορρίφθηκε και οι αιτητές πληροφορήθηκαν γραπτώς ότι αυτή δεν μπορούσε να προωθηθεί γιατί τα τεμάχια στα οποία θα ανεγειρόταν η οικοδομή δεν εφάπτονται δημοσίου δρόμου και επί πλέον είχαν προκύψει από διαίρεση/διανομή γης που έγινε σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 27 και 34 του περί Ακινήτου Περιουσίας Νόμου, Κεφ. 224. 30  
40

4. Για να κερδηθεί χρόνος στη μελέτη της πιο πάνω αίτησης, χαριστικά έγινε αποδεκτή εισήγηση των πελατών σας για να μελετηθεί η αίτηση και εν τω μεταξύ κατέβαλλαν προσπάθεια για να αρθούν οι πιο πάνω δυσκολίες που αποτελούσαν ουσιαστικό εμπόδιο στην έκδοση άδειας οικοδομής. Για πληροφορία σας η διαδικασία εγγραφής δρόμου που θα αποτελεί προσπέλαση στο κτήμα των αιτητών έγινε στις 17.2.87 και η άδεια εκδόθηκε στις 12.3.87. Ως εκ τούτου η αίτηση των πελατών σας θεωρείται νομότυπος μόνο την ημερομηνία που εξασφάλισαν δημόσια πρόσβαση (17.2.87) και η χρονική περίοδος που μεσολάβησε μέχρι την έκδοση της άδειας είναι πάρα πολύ μικρή για να θεωρείται ότι επήλθε καθυστέρηση στην έκδοση της άδειας. Ως εκ τούτου ο ισχυρισμός ότι σημειώθηκε καθυστέρηση στην έγκριση της αίτησης είναι ανεδαφικός. Τουναντίον τα γεγονότα αποδεικνύουν ότι οι πελάτες σας έτυχαν χαριστικής μεταχείρισης πράγμα που είναι σε γνώση τους”.

Ακολούθησαν διάφορες συσκέψεις και εκφράστηκαν διάφορες απόψεις μεταγενέστερα και σε Σημείωμα με αριθμό 35 ημερομηνίας 9/6/1987 στο Τεκμήριο 2, αναφέρεται η πιο κάτω απόφαση των μελών του Συμβουλίου της αρμόδιας Αρχής:

“Να τροποποιηθεί ο όρος της άδειας οικοδομής ώστε να προβλέπεται η κατασκευή στεγανής δεξαμενής αντί βιολογικού συστήματος”.

Η απόφαση αυτή δεν κοινοποιήθηκε στους αιτητές γιατί ύστερα από υπόδειξη του Έπαρχου προς τα μέλη του Συμβουλίου ότι όφειλαν να μελετήσουν το θέμα σε συνεδρία με τον Υγειονολόγο Μηχανικό και το Υγειονομείο με την παρατήρηση πως “το Συμβούλιο πρέπει να αντιληφθεί ότι πρέπει να ασκεί την εξουσία του προς το δημόσιο συμφέρον και να αφήσουμε το δικαστήριο να αποφασίσει για το θέμα της ύπαρξης ή μη αρμοδιότητας του Συμβουλίου για τέτοιους όρους”.

Η τελευταία συνεδρία για την υπόθεση αυτή έλαβε χώρα στο γραφείο του Επαρχου στις 8/9/1987 στην οποία παρευρέθηκαν όλα τα μέλη του Συμβουλίου καθώς και ο Υγειονολόγος Μηχανικός και εκπρόσωπος του Επαρχιακού Μηχανικού του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων.

Στο σχετικό πρακτικό της συνεδρίας αναφέρονται τα εξής:-

“Ο Υγειονολόγος Μηχανικός εξήγησε τους λόγους για τους οποίους είναι απαραίτητη η επιβολή όρου για εγκατάσταση βιολογικού συστήματος στην έκδοση της άδειας 3691/12.3.87. 5

Κατόπιν συζητήσεως διαφάνηκε ότι ορισμένα Μέλη του Συμβουλίου έχουν επιφυλάξεις όσον αφορά το γενικό θέμα της προστασίας του υδροφόρου στρώματος. Επειδή εκκρεμεί υπεράσπιση για τη συγκεκριμένη περίπτωση ο Πρόεδρος εισηγήθηκε όπως ο Φάκελος διαβιβασθεί στο Νομικό Σύμβουλο του Συμβουλίου για υπεράσπιση της υποθέσεως”. 10

Πριν την έκδοση της σχετικής άδειας και στη διάρκεια της μελέτης της νέας αίτησης οικοδομής, ημερομηνίας 4/7/1986, η αρμόδια Αρχή δεν παρέμεινε αδρανής, αλλά για το σκοπό της επιτάχυνσης της διαδικασίας της αίτησης σε αναμονή της έγκρισης διαχωρισμού και απόκτησης προσπέλασης, πήρε τα αναγκαία μέτρα για την προώθηση της αίτησης. Έτσι απέστειλε σε όλα τα αρμόδια Κυβερνητικά Τμήματα και Αρχές το σχετικό Φάκελο της υπόθεσης για λήψη των απόψεών τους. Μεταξύ των Τμημάτων που τους ζητήθηκαν απόψεις ήταν και ο Βιολογικός Κλάδος του Τμήματος Πολεοδομίας, ο οποίος υπέδειξε την ανάγκη κατασκευής βιολογικής μονάδας επεξεργασίας λυμάτων της προτεινόμενης πολυκατοικίας. Το γεγονός αυτό η αρμόδια Αρχή έφερε σε γνώση των συνιδιοκτητών και τους ζήτησε να υποβάλουν τέτοιο σχέδιο σαν συμπληρωματικό των σχεδίων που υποβλήθηκαν. Με επιστολή του ημερ. 25/9/1986 ο αρχιτέκτονας των συνιδιοκτητών υποβλασε σχέδιο κατασκευής βιολογικής μονάδας επεξεργασίας λυμάτων για το υπό ανέγερση κτίριο, εφόσον, όπως αναφέρει στην επιστολή του “είναι νομικώς αναγκαίο να κατασκευάσουμε τοιαύτη μονάδα”. 20  
25  
30  
35

Σαν αποτέλεσμα του όρου που επέβαλε η αρμόδια Αρχή στην άδεια οικοδομής που εξέδωσε για την εγκατάσταση βιολογικής μονάδας επεξεργασίας λυμάτων, οι δυο από τους συνιδιοκτήτες, οι αιτητές στην παρούσα προσφυγή, προσβάλλουν με την προσφυγή τους αυτή την πιο πάνω απόφαση. 40

Οι νομικοί λόγοι τους οποίους πρόβαλαν οι αιτητές προς



υποστήριξη της προσφυγής τους, όπως αναφέρονται στην αίτηση, είναι οι πιο κάτω:-

- 5 “(α) Η προσφυγή γίνεται βάσει του Συντάγματος άρθρον 146.
- (β) Η αρμόδια αρχή είναι το Συμβούλιον Βελτιώσεως Γερμασόγειας, βάσει του Νόμου ο περί Ρυθμίσεων Οδών και Οικοδομών Νόμος Κεφ. 96 αρ. 2.
- 10 (γ) Η αρμόδια αρχή διά του Επαρχου χορήγησε άδειαν οικοδομής στους αιτητάς και επέβαλε όρον διά την εγκατάσταση βιολογικού συστήματος συμφώνως άρθρων 3 και 4 Κεφ. 96.
- 15 (δ) Η αρμόδια αρχή δεν έλαβε δεόντως τέτοιαν απόφασιν και/ή απέτυχε και/ή παρέλειψε να εξετάσει όλα τα γεγονότα.
- 20 (ε) Η αρμόδια αρχή χρονοτριβεί τρία ολόκληρα χρόνια στην έκδοσιν αδείας και έδει όπως εν όψει τέτοιας χρονοτριβής να εξετάσε την αίτησιν των αιτητών υπό το φως των τότε δεδομένων.
- 25 (στ) Η αρμόδια αρχή απέτυχε να εξετάσει τα υπό των αιτητών αναφερόμενα γεγονότα τα οποία γεγονότα εμφανίζονται στην επιστολή των δικηγόρων των ημερομηνίας 25.4.87’.

30 Στην ένσταση της η δικηγόρος της αρμόδιας Αρχής ισχυρίστηκε πως η επίδικη απόφαση πάρθηκε νόμιμα και μέσα στα πλαίσια των εξουσιών που της παρέχονται σύμφωνα με το Σύνταγμα και το Νόμο και ειδικά τα Άρθρα 8 και 9(1)(β)(iii) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96 (όπως τροποποιήθηκε) και ύστερα από δέουσα έρευνα.

35

Τα επιχειρήματα που ανέπτυξαν οι δικηγόροι των αιτητών στη γραπτή τους αγόρευση μπορούν να συνοψισθούν ως εξής:

- 40 (1) Η αρμόδια Αρχή δεν έλαβε δεόντως τέτοια απόφαση για την επιβολή του υπό διαμφισβήτηση όρου αλλά η απόφαση λήφθηκε από τον Έπαρχο μονομερώς. Οι δικηγόροι των αιτη-

- τών ισχυρίσθηκαν πως, όπως αναφέρεται στους σχετικούς φακέλους της Αρχής που παρουσιάσθηκαν στο Δικαστήριο, η αρμόδια Αρχή όχι μόνο δεν πήρε τέτοια απόφαση αλλά είχε αντίθετη γνώμη με τον Έπαρχο. Σαν αναφορά προς υποστήριξη του ισχυρισμού αυτού, οι δικηγόροι των αιτητών παρέπεμψαν το Δικαστήριο στο Πρακτικό Αριθ. 36 στους σχετικούς φακέλους, που φέρει ημερομηνία 18/6/1987. 5
- (2) Δεν υπάρχουν επίσημοι Κανονισμοί για την υποχρεωτική εγκατάσταση βιολογικού συστήματος για πολυκατοικίες. 10
- (3) Η αρμόδια Αρχή δεν έκανε κανονική έρευνα. Οι δικηγόροι των αιτητών ισχυρίσθηκαν πως η έρευνα και η μελέτη να μην άρχισε πριν την ημέρα της έκδοσης της άδειας (που φέρει ημερομηνία 12.3.87) αλλά δεν είχε συμπληρωθεί και συνεχίστηκε και μετά την έκδοση της άδειας. Ότι η αρμόδια Αρχή στις 16/1/1987 που εξετάσε το θέμα, δεν είχε ακόμη μπροστά της τις απόψεις του Υγειονολόγου Μηχανικού, επομένως από το πρακτικό 23 δεν μπορεί να συναχθεί ότι είχε εγκρίνει την επιβολή του όρου για την κατασκευή βιολογικού συστήματος. Οι απόψεις του Υγειονολόγου Μηχανικού τέθηκαν για πρώτη φορά ενώπιον της αρμόδιας Αρχής στις 18/6/1987 με αποτέλεσμα η αρμόδια Αρχή να απορρίψει την εισήγηση του Υγειονολόγου Μηχανικού και να μην αποδεχθεί τον όρο για βιολογικό σύστημα, αλλά να τον αντικαταστήσει με νέο όρο για κατασκευή στεγανών δεξαμενών. 20
- (4) Εν πάση περιπτώσει η αρμόδια Αρχή δεν έλαβε δεόντως απόφαση να επιβάλει τον όρο για βιολογικό σύστημα αλλά αντιθέτως υιοθέτησε την εισήγηση της Υπεπιτροπής για την κατασκευή στεγανών δεξαμενών. Διαξενκτικά έστω και αν η αρμόδια Αρχή έλαβε δεόντως τέτοια απόφαση για την κατασκευή βιολογικού συστήματος, δε στάθμισε όλους τους παράγοντες και ενήργησε με πλάνη ως προς τα γεγονότα, χωρίς να προβεί σε σχετική και ολοκληρωμένη έρευνα. 25
- (5) Οι αιτητές δεν έτυχαν ορθής, δίκαιας και ίσης μεταχείρισης. 30
- (6) Η αρμόδια Αρχή δε στάθμισε το γεγονός ότι πρόκειται να γίνει αποχετευτικό σύστημα μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα. 40

5 Η δικηγόρος της αρμόδιας Αρχής στη γραπτή αγόρευσή της ισχυρίσθηκε πως η Αρχή ενήργησε σύμφωνα με τις εξουσίες που της παρέχει το Άρθρο 9(1)(β)(iii) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, και πως κατέληξε στη σχετική της

10 απόφαση αφού έκαμε τη δέουσα έρευνα μέσω όλων των αρμόδιων Κυβερνητικών Τμημάτων και αφού έλαβε τις απόψεις των Τμημάτων αυτών συμπεριλαμβανομένου του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, του Πρώτου Ιατρικού Λειτουργού Λεμεσού καθώς και του Υγειονολόγου Μηχανικού. Η σχετική

15 απόφαση είναι πλήρως αιτιολογημένη, πρόσθεσε η δικηγόρος της Αρχής, και εν πάση περιπτώσει η αιτιολογία συμπληρώνεται από το περιεχόμενο των φακέλων που είναι ενώπιον του Δικαστηρίου. Αντίκρουσε τον ισχυρισμό ότι η απόφαση δε λήφθηκε από την αρμόδια Αρχή αλλά τον Έπαρχο και έκαμε

20 αναφορά για το θέμα αυτό στο πρακτικό Αριθ. 23 του σχετικού Φακέλου. Ισχυρίσθηκε επίσης πως γεγονότα που αναφέρονται μετά την έκδοση της προσβαλλόμενης διοικητικής πράξης, δηλαδή μετά τις 12/3/1987, καθώς και τα πρακτικά και αλληλογραφία που υπάρχουν στους σχετικούς φακέλους μεταγενέστερη της άδειας οικοδομής ημερομηνία δεν μπορούσαν να επηρεάσουν την εγκυρότητα της άδειας οικοδομής και το Δικαστήριο πρέπει να τα αγνοήσει παντελώς.

25 Οι λόγοι που ανάγκασαν την αρμόδια Αρχή να επιβάλει τον όρο για την κατασκευή βιολογικής μονάδας σύμφωνα με τη δικηγόρο της αρμόδιας Αρχής ήταν οι πιο κάτω, όπως αναφέρονται στην ένσταση:-

30 “(α) Τα τεμάχια πάνω στα οποία θα ανεγερθή η πολυκατοικία εμπίπτουν στη ζώνη προστασίας των υδροφόρων στρωμάτων του ποταμού Γερμασόγειας από τυχόν μόλυνση και ρύπανση. Ως εκ τούτου η βιολογική επεξεργασία των λυμάτων και διοχέτευση των σε στεγανή δεξαμενή από όπου θα αντλούνται και μεταφέρονται

35 στον εγκεκριμένο χώρο λυμάτων εκρίθη από τους καθ’ων η αίτηση ως αναγκαία.

40 (β) Η αίτηση για άδεια οικοδομής αφορά τετραόροφη πολυκατοικία για καθαρά επενδυτικούς σκοπούς που περιλαμβάνει συνολικά μεγάλο αριθμό διαμερισμάτων με μεγάλο αριθμό ανθρώπων που θα διαμένουν σε αυτά ούτως ώστε οποιοδήποτε άλλο αποχετευτικό

σύστημα πλην της μονάδας βιολογικής επεξεργασίας των λυμάτων να είναι ανεπαρκές και ανθυγιεινό.

- (γ) Η κατασκευή του Αποχετευτικού Συστήματος Λεμεσού - Αμαθούντος ακόμη να αρχίσει να υλοποιείται και είναι αμφίβολο πότε θα αρχίσει να λειτουργεί. 5
- (δ) Ο όρος για την κατασκευή στεγανών δεξαμενών τίθεται για μικρές οικοδομές που η κατανάλωση του νερού θεωρείται μικρή και όχι για μεγάλες οικοδομές όπως η παρούσα περίπτωση'. 10

Υιοθετώντας τα επιχειρήματα που πρόβαλε στην ένσταση της η δικηγόρος υπέβαλε ότι, ο ισχυρισμός των αιτητών για καθυστέρηση στην έκδοση της σχετικής άδειας ώστε να επηρεασθεί η νομική κατάσταση που επικρατούσε κατά το χρόνο της επιβολής της αίτησης και της ημέρας που λήφθηκε η απόφαση, είναι ανυπόστατος. Για να γίνει δυνατή η έκδοση της άδειας, πρόσθεσε, οι αιτητές όφειλαν να εξασφαλίσουν τίτλο ιδιοκτησίας με δικαίωμα προσπέλασης των τεμαχίων τους σε δημόσιο δρόμο, διαδικασία που για να τη διεκπεραιώσουν οι αιτητές χρειάστηκε αρκετό χρονικό διάστημα. Η άδεια δεν μπόρεσε να εκδοθεί εφόσον δεν εξασφαλιζόταν από τους αιτητές η προσπέλαση των τεμαχίων τους στο δημόσιο δρόμο. Η διαδικασία εγγραφής έγινε εφικτή στις 17/2/1987 και κατά συνέπεια μόνο μετά από την ημερομηνία αυτή θα μπορούσε η αρμόδια Αρχή να προχωρήσει στην έκδοση της σχετικής άδειας οικοδομής, που ως γεγονός εκδόθηκε στις 12/2/1987, δηλαδή σε διάστημα μικρότερο του ενός μηνός. 15  
20  
25  
30

Συμπεραίνοντας, η δικηγόρος της αρμόδιας Αρχής υπόβαλε πως η προσφυγή των αιτητών δεν έχει κανένα νομικό έρεισμα και θα 'πρεπε να απορριφθεί.

Πριν προχωρήσω στην εξέταση των διαφόρων λόγων που πρόβαλε ο δικηγόρος των αιτητών θα ασχοληθώ πρώτα με τον ισχυρισμό πως η αρμόδια Αρχή "χρονοτριβήσε για τρία ολόκληρα χρόνια στην έκδοση άδειας" με αποτέλεσμα το νομικό καθεστώς που ίσχυε την ημέρα της υποβολής της αίτησης μέχρι την ημέρα της απόφασης να έχει μεταβληθεί ώστε ενώ όταν υποβλήθηκε η αίτηση δε απαιτείτο η εγκατάσταση βιολογικού συστήματος, τέτοια απαίτηση άρχισε να εφαρμόζεται σε πολύ μεταγε- 35  
40

νέστερο χρόνο.

Έχει επανειλημμένα λεχθεί από το Ανώτατο Δικαστήριο πως σε περίπτωση αδικαιολόγητης καθυστέρησης από μέρους της  
 5 αρμόδιας Αρχής να επιληφθεί μιας αίτησης για άδεια οικοδομής, το νομικό καθεστώς που υφίσταται την ημέρα υποβολής της αίτησης είναι εκείνο που ισχύει και όχι το νομικό καθεστώς της ημέρας που εκδίδεται η απόφαση, αν τούτο έχει στο μεταξύ μεταβληθεί (σχετικές είναι οι αποφάσεις *Lordou and Others v. Republic* (1968) 3 C.L.R. 427· *Loiziana Hotels Ltd. v. Municipality of Famagusta* (1971) 3 C.L.R. 466· *Georghiou & Another v. Municipal Committee of Larnaca* (1985) 3 C.L.R. 2680· *Lemi and Others v. The District Administration of Limassol* (1986) 3 C.L.R. 2226· *Panayiotopoullou - Toumazis v. Nicosia Municipality* (1986) 3 C.L.R. 35· *Kouyoumdjian (Properties) Ltd v. Municipality of Strovolos* (1987) 3 C.L.R. 763).

20 Συνεπώς εκείνο το οποίο έχει βασική σημασία και πρέπει να εξετασθεί στην προκειμένη περίπτωση είναι αν πράγματι υπήρξε αδικαιολόγητη καθυστέρηση εκ μέρους της αρμόδιας Αρχής.

Έχω ήδη αναφερθεί στα γεγονότα που συνδέονται με την αίτηση των αιτητών και των άλλων συνιδιοκτητών για άδεια  
 25 οικοδομής. Όπως φαίνεται από τα γεγονότα η αίτησή τους ημερομηνίας 9/11/1985 δεν μπορούσε να εγκριθεί και απορρίφθηκε για τους λόγους που αναφέρονται στην επιστολή του Επάρχου ως Προέδρου της Αρχής ημερομηνίας 3/7/1986.

30 Στις 4/7/1986 υποβλήθηκε νέα αίτηση με νέα σχέδια με βάση την προτιθέμενη μετατροπή των τεμαχίων τους σε οικόπεδα, για την οποία ξεκίνησαν τη διαδικασία στις 26/7/1986 με αίτησή τους για άδεια για μετατροπή του κτήματός τους σε οικόπεδα και κατασκευή δρόμου για προσπέλαση στο δημόσιο δρόμο.  
 35 Κατά συνέπεια ήταν γνωστό στους αιτητές ότι οι απαραίτητες νομικές και πραγματικές προϋποθέσεις για την έκδοση άδειας οικοδομής όταν υπόβαλλαν την αίτησή τους δεν ικανοποιούνταν. Παρόλο που η αρμόδια Αρχή θα μπορούσε και πάλι να αρνηθεί τη νέα αίτηση, εντούτοις άρχισε τη μελέτη της αίτησης  
 40 σε αναμονή της έγκρισης της αίτησης των συνιδιοκτητών για μετατροπή του κτήματος σε οικόπεδα και προσπέλαση στο δημόσιο δρόμο. Στο μεταξύ το Βιολογικό Τμήμα του Τμήματος

Πολεοδομίας απαιτούσε την εγκατάσταση βιολογικών μονάδων επεξεργασίας λυμάτων σε πολυκατοικίες που γειτόνευαν με τη θάλασσα για τους λόγους που ανέφερε η δικηγόρος της Αρχής στην αγόρευσή της και στους οποίους έχω ήδη αναφερθεί. Το γεγονός αυτό η αρμόδια Αρχή έφερε σε γνώση των συνιδιοκτητών που υπόβαλαν μέσω του αρχιτέκτονός τους στις 25/9/1986 σχέδιο κατασκευής βιολογικής μονάδας επεξεργασίας λυμάτων. 5

Οι συνιδιοκτήτες εξασφάλισαν την άδεια διαχωρισμού σε οικοπέδα στις 19/12/1986 ενώ η εγγραφή του δημόσιου δρόμου που θα αποτελούσε προσπέλαση στο κτήμα τους εκκρεμούσε τόσο την ημέρα που η αρμόδια Αρχή πήρε την απόφασή της για να εγκρίνει την άδεια οικοδομής όσο και στις 12/3/1987 που εκδόθηκε από τον Επαρχο η σχετική άδεια. Η άδεια που εκδόθηκε ήταν σύμφωνα με τα σχέδια που υποβλήθηκαν τα οποία είχαν συμπληρωθεί με σχέδια βιολογικής μονάδας για την επεξεργασία λυμάτων. 10 15

Από τη λεπτομερή ανάλυση των γεγονότων φαίνεται καθαρά πως η αρμόδια Αρχή στην προκειμένη περίπτωση δεν επέδειξε καμιά ολιγωρία ή αμέλεια στην έκδοση της άδειας ούτε καμιά αδικαιολόγητη καθυστέρηση αλλά απεναντίας, παρόλο που οι απαιτούμενες προϋποθέσεις για την προώθηση της αίτησης των συνιδιοκτητών δεν υπήρχαν και η απουσία τους θα δικαιολογούσε την Αρχή να μην επιληφθεί της αίτησης μέχρι που να ικανοποιηθούν οι προϋποθέσεις αυτές, προχώρησε στη σχετική μελέτη ώστε μόλις οι συνιδιοκτήτες κατόρθωναν να ικανοποιήσουν τις προϋποθέσεις για την έκδοση της άδειας να είναι σε θέση να εκδώσει την άδεια χωρίς καμιά καθυστέρηση. Οποιαδήποτε καθυστέρηση οφειλόταν στους αιτητές και τους άλλους συνιδιοκτήτες που συνεχώς τροποποιούσαν τα σχέδιά τους και που δεν είχαν λάβει έγκαιρα τα μέτρα τους για να καταστήσουν το κτήμα τους τέτοιο που να ικανοποιεί τις νομικές προϋποθέσεις για έκδοση άδειας οικοδομής. Κατά συνέπεια βρίσκω πως ο ισχυρισμός των αιτητών, για αδικαιολόγητη καθυστέρηση εκ μέρους της αρμόδιας Αρχής ώστε στο μεταξύ να μεταβληθεί το νομικό καθεστώς που ίσχυε την ημέρα της υποβολής της αρχικής αίτησης, είναι ανυπόστατος και χωρίς νομικό έρεισμα. 20 25 30 35

Έρχομαι τώρα να εξετάσω τον ισχυρισμό των αιτητών ότι η αρμόδια Αρχή δεν έλαβε μια τέτοια απόφαση για τη συμπερίληψη όρου για εγκατάσταση βιολογικής μονάδας επεξεργασίας 40

λυμάτων. Οι δικηγόροι των αιτητών ισχυρίστηκαν πως το Συμβούλιο της αρμόδιας Αρχής δεν πήρε καμιά απόφαση και πως η απόφαση αυτή λήφθηκε από τον Έπαρχο ως Πρόεδρο της Αρχής χωρίς τη γνώση ή την έγκριση του Συμβουλίου.

5 Ισχυρίστηκαν επίσης πως οι μελέτες του Βιολογικού Τμήματος δεν είχαν συμπληρωθεί και συνεζίζονταν μετά την έκδοση της επίδικης απόφασης, και κατά συνέπεια ο όρος που επιβλήθηκε ήταν πρόωρος. Οι δικηγόροι αναφέρθηκαν επίσης σε γεγονότα μεταγενέστερα της επίδικης απόφασης και της καταχώρισης της

10 προσφυγής και ειδικά σε σημείωμα που υπάρχει στο σχετικό Φάκελο της υπόθεσης με ημερομηνία 9/6/1987 που ενσωματώνει νέα απόφαση της Αρμόδιας Αρχής για την τροποποίηση του όρου για εγκατάσταση βιολογικής μονάδας. Επιπλέον με το νομικό λόγο (στ) για υποστήριξη της προσφυγής οι δικηγόροι

15 των αιτητών ισχυρίζονται πως η αρμόδια Αρχή απότυχε να εξετάσει τα γεγονότα που αναφέρονται στην επιστολή τους προς την αρμόδια Αρχή ημερομηνίας 25/4/1987.

Είναι καθιερωμένη αρχή του Διοικητικού Δικαίου, και τούτο

20 έχει τονισθεί σε σειρά αποφάσεων του Ανωτάτου Δικαστηρίου, πως όταν μια πράξη ή απόφαση προσβάλλεται, το δικαστήριο εξετάζει τη νομιμότητα της πράξης σύμφωνα με το νομικό καθεστώς και τα γεγονότα που προηγήθηκαν μέχρι την ημέρα της λήψης της απόφασης και όχι σχετικά με μεταγενέστερα γεγονότα που δεν είχαν σχέση με τα γεγονότα που είχε μπροστά της η

25 αρμόδια Αρχή στη λήψη της απόφασης.

Κατά συνέπεια κρίνοντας το κύρος της επίδικης απόφασης οφείλω να βασισθώ μόνο σε γεγονότα που προηγήθηκαν, οδήγησαν και σχετίζονται με την επίδικη απόφαση. Έτσι αναφορά

30 από τους δικηγόρους σε επιστολές τους ή γεγονότα μεταγενέστερα της επίδικης απόφασης δεν μπορούν να ληφθούν υπόψη. Θα εξετάσω τώρα κατά πόσο ο ισχυρισμός των δικηγόρων των αιτητών, ότι δε λήφθηκε τέτοια απόφαση από την αρμόδια Αρχή και πως το Βιολογικό Τμήμα δεν είχε πάρει τελική απόφαση για την αναγκαιότητα εγκατάστασης βιολογικής μονάδας λυμάτων είναι βάσιμος. Ο σχετικός Φάκελος της αρμόδιας Αρχής στον οποίο έγινε αναφορά από τους διάδικους βρίσκεται μπροστά

35 μου ως Τεκμήριο 1. Θα αναφερθώ σε ορισμένα σημειώματα στο Φάκελο αυτό που έχουν σχέση με την παρούσα υπόθεση.

40

Στο Σημείωμα με αριθμό 10 ημερομηνίας 7/8/1986 του

Επαρχιακού Λειτουργού Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως Λεμεσού αναφέρονται μεταξύ άλλων στην παράγραφο 5 τα πιο κάτω:-

“..... 5

5. Επειδή το τεμάχιο βρίσκεται κοντά στη θάλασσα (250 μ. περίπου) συστήνεται να ζητηθούν οι απόψεις του Υγειονολόγου Μηχανικού όσον αφορά την εγκατάσταση βιολογικού συστήματος επεξεργασίας λυμάτων της προτεινόμενης αναπτύξεως.

..... 10

Στο σημείωμα 14 με ημερομηνία 30/8/1986 καταγράφονται οι πιο πάνω απόψεις του Πρώτου Ιατρικού Λειτουργού:-

“Τα τεμάχια 92/1, 92/2/1 μέσα στα οποία θα αναγερθεί η οικοδομή, εμπίπτουν στη ζώνη προστασίας των υδροφόρων στρωμάτων του ποταμού Γερμασόγειας, ως εκ τούτου η βιολογική επεξεργασία των λυμάτων και η διοχέτευση των σε στεγανή δεξαμενή, από όπου θα αντλούνται και μεταφέρονται στον εγκριμένο χώρο λυμάτων, κρίνεται αναγκαία. 20

Διά την περαιτέρω προώθηση της υπόθεσης αυτής εισηγούμαι ο φάκελος να σταλεί στον Υγειονολόγο Μηχανικό και στη συνέχεια να επιστραφεί στο γραφείο μας για τις απόψεις μας”. 25

Στην συνέχεια με το Σημείωμα 15 ζητούνται οι απόψεις του Κλάδου Υγειονολόγων του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως Λεμεσού που το Σημείωμα 16 εκτίθενται ως εξής:

..... 30

“Αναφέρομαι στο σημείωμά σας υπ' αριθμό (15) και σας πληροφορώ τα ακόλουθα:

(1) Τα υπό ανάπτυξη τεμάχια ευρίσκονται μέσα στη ζώνη 2 όπως καθορίστηκε από την Επιτροπή για προστασία του υδροφόρου στρώματος του Ποταμού Γερμασόγειας από τυχόν μόλυνση και ρύπανση. Στη ζώνη αυτή απαγορεύεται η διάθεση των λυμάτων σε απορροφητικούς λάκκους (όπως φαίνεται στο Κ57). Η διάθεση των λυμάτων μετά την επεξεργασία τους πρέπει να γίνεται σε στεγανές δεξαμενές από όπου μετά θα γίνεται άντληση και μεταφορά τους στον εγκριμένο από τις Αρχές χώρο απόρριψης. 35 40



(2) Επειδή το συγκρότημα θα αποτελείται από μεγάλο αριθμό ατόμων όπως αναφέρεται στο σημείωμα (10) της Πολεοδομίας η επεξεργασία των λυμάτων πρέπει να γίνεται σε Μονάδα Βιολογικής Επεξεργασίας.

5

(3) Στο Κ57 φαίνονται οι αγωγοί μεταφοράς των λυμάτων να είναι σχεδόν διπλοί, σε ορισμένες περιπτώσεις υπάρχουν και διπλά φρεάτια. Θάταν καλό να καταργηθούν διάφοροι αγωγοί μεταφοράς και φρεάτια για να γίνεται οικονομία, και το σύστημα να είναι πιο απλό.

10

(4) Κατόπιν των ανωτέρω παρακαλώ να ειδοποιηθεί ο ιδιοκτήτης για τις παρατηρήσεις μου και ο οποίος παρακαλείται να προσκομίσει τα σχέδια και λεπτομέρειες που φαίνονται στο επισυναπτόμενο Κ70 για να μπορέσω να αναφέρω απόψεις”.

15

Στη συνέχεια ο σχετικός Φάκελος, με τα σχέδια αποστέλλονται στον Κλάδο Υγειονολόγων του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για υποβολή τελικών απόψεων που εκφράζονται στο Σημείωμα 18 του Φακέλου και έχουν ως εξής:-

20

“Αναφέρομαι στο σημείωμά σας αρ. (17) και σας πληροφορώ τα ακόλουθα:

25

Η μελέτη και τα σχέδια (Κ71-79) για την κατασκευή βιολογικής μονάδος έχουν ελεγχθεί και βρέθηκαν ικανοποιητικά. Δεν υπάρχει ένσταση για την έκδοση της άδειας με τον όρο ότι τα λύματα θα απομακρύνονται με βυτιοφόρο και δε θα τοποθετούνται σε απορροφητικούς λάκκους. Το σχέδιο Κ57 που δείχνει ότι τα λύματα θα διοχετεύονται σε απορροφητικούς λάκκους θα πρέπει να ακυρωθεί.

30

Θα πρέπει επίσης να ισχύουν όλοι οι όροι που φαίνονται στο Κ80”.

35

Αφού λήφθηκαν όλες οι απόψεις των διαφόρων Κυβερνητικών Τμημάτων ο σχετικός Φάκελος με τα σχέδια και όλα τα Σημειώματα που περιείχαν τις απόψεις των διαφόρων αρμοδίων συμπεριλαμβανομένων των απόψεων του Επαρχιακού Ιατρικού Λειτουργού και του Κλάδου Υγειονολόγων του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, τέθηκε μπροστά στα μέλη του

40

Συμβουλίου της αρμόδιας Αρχής που στη συνεδρία του που αναφέρεται στο Σημείωμα 23 (του Τετμηρίου 2) αποφάσισε να εγκρίνει "την έκδοση της αιτουμένης αδειάς οικοδομής συμφώνως των όρων του σημ. 10 του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και να τεθούν οι ίδιοι όροι που αναφέρονται στο Φάκελο Δ388/86". 5

Η ανασκόπηση των γεγονότων αποδεικνύει πως η απόφαση για την έκδοση άδειας λήφθηκε από την αρμόδια Αρχή όπως αναφέρεται στο Σημείωμα 23 το οποίο φέρει και τις υπογραφές των μελών, και όχι από τον Έπαρχο χωρίς την έγκριση του Συμβουλίου όπως ισχυρίζεται ο δικηγόρος των αιτητών. Όταν πήραν τη σχετική απόφαση τα μέλη του Συμβουλίου της αρμόδιας Αρχής είχαν μπροστά τους τόσο τα σχέδια που υπόβαλαν οι αιτητές με την αίτησή τους στα οποία συμπεριλαμβάνονταν και σχέδια για την εγκατάσταση συστήματος βιολογικών λυμάτων που έτυχαν της έγκρισης των αρμοδίων, όσο και τις γραπτές απόψεις των διαφόρων αρμοδίων Τμημάτων. 10 15

Από το περιεχόμενο του σχετικού Φακέλου και τα γεγονότα όπως έχουν ήδη αναφερθεί φαίνεται καθαρά πως η αρμόδια Αρχή έκαμε ενδελεγή και ικανοποιητική έρευνα πριν καταλήξει στην απόφασή της και πως η απόφασή της είναι επαρκώς αιτιολογημένη. 20

Έρχομαι τώρα να εξετάσω τον ισχυρισμό των αιτητών ότι η επίδικη απόφαση έχει ανακληθεί με μεταγενέστερη απόφαση της αρμόδιας Αρχής που λήφθηκε στις 9/6/1987 και αναφέρεται στο Σημείωμα 35 του σχετικού Φακέλου. Αν ο ισχυρισμός αυτός των αιτητών γίνει αποδεκτός τότε μια και ο όρος για την εγκατάσταση βιολογικού συστήματος λυμάτων έχει ακυρωθεί και αντικατασταθεί με τέτοιο όρο που να ικανοποιεί το αίτημα των αιτητών τότε η παρούσα προσφυγή όφειλε να απορριφθεί για μη ύπαρξη αντικείμενου μια και δεν υπάρχει ισχυρισμός οποιασδήποτε ζημιάς εκ μέρους των αιτητών που να δικαιολογεί απόφαση του δικαστηρίου. Ο ισχυρισμός όμως αυτός δεν μπορεί να ευσταθήσει για τους πιο κάτω λόγους. 25 30 35

Η απόφαση της 9/6/1987 ουδέποτε κοινοποιήθηκε στους αιτητές και εξακολούθησε να αποτελεί αντικείμενο περαιτέρω μελέτης όπως φαίνεται από τα διάφορα Σημειώματα στο σχετικό Φάκελο και τα πρακτικά της συνεδρίας της αρμόδιας Αρχής που έλαβε χώρα στα γραφεία του Επαρχου Λεμεσού με ημερο- 40

5 μηνία 8/9/1987 στην οποία παρευρέθησαν όλα τα μέλη του Συμβουλίου της αρμόδιας Αρχής καθώς και ο Υγειονολόγος Μηχανικός και εκπρόσωπος του Επάρχου Μηχανικού του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων στην οποία αποφασίστηκε όπως ο σχετικός Φάκελος διαβιβαστεί στο Νομικό Σύμβουλο της Αρχής για υπεράσπιση της υπόθεσης.

10 Η απόφαση της αρμόδιας Αρχής της 9/6/1987 μια και δεν κοινοποιήθηκε, παρέμεινε εσωτερικό θέμα της Διοίκησης (internum of the Administration) και κατά συνέπεια δεν αποτελεί πράξη δεσμευτική για την Αρχή, ή πράξη εκτέλεσης που να δημιουργεί στους αιτητές οποιοδήποτε έννομο συμφέρον.

15 Ο δικηγόρος των αιτητών ισχυρίστηκε με γενικό και αόριστο τρόπο πως η αρμόδια Αρχή ενήργησε καθ' υπέρβαση εξουσίας που της παρέχεται από το Νόμο χωρίς να εξειδικεύσει τον ισχυρισμό του αυτό. Από τη γραπτή του αγόρευση το μόνο συμπέρασμα που μπορεί να εξαχθεί είναι πως η ισχυριζόμενη υπέρβαση εξουσίας προέρχεται από τους λόγους που έχει προτάξει και με τους οποίους έχω ήδη ασχοληθεί. Δεν υπήρξε ισχυρισμός 20 πως ο όρος που υπόβαλε η Αρχή είναι έξω από τις πρόνοιες του Νόμου ή πως οι πρόνοιες αυτές του Νόμου αντιβαίνουν με οποιοδήποτε πρόνοιες του Συντάγματος.

25 Η δικηγόρος της Αρχής υποστήριξε πως η προσβαλλόμενη απόφαση λήφθηκε σύμφωνα με τα Άρθρα 8 και 9(1)(β)(iii) του Περί Ρυθμίσεων Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96 και καμιά υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας δεν ασκήθηκε.

30 Συνεπώς το μόνο που έχω να εξετάσω είναι αν ο Νόμος δίνει μια τέτοια εξουσία στην αρμόδια Αρχή.

35 Σύμφωνα με το Άρθρο 8(γ) του Κεφ. 96 η Αρχή μπορεί να ζητήσει την τροποποίηση των σχεδίων που συνοδεύουν την αίτηση για άδεια οικοδομής:

40 “with the general object of securing proper conditions of health, sanitation, safety communication, amenity and convenience in the area in which the intended work is to be carried out”.

και σύμφωνα με το Άρθρο 9(1)(β) η αρμόδια Αρχή μπορεί να επιβάλει διάφορους όρους στην άδεια οικοδομής μεταξύ των

οποίων κάτω από την υποπαράγραφο (iii) της παραγράφου (β):

“the provision to be made for drainage and sewerage;”

Ο νόμος κάμνει ειδική μνεία και δίνει ιδιαίτερη σημασία στην αναγκαιότητα της εξασφάλισης των απαραίτητων υγειονομικών εγκαταστάσεων και αποχετευτικών, ώστε οι υγιεινές συνθήκες του κοινού και η υγεία του εν γένει να κατοχυρώνονται.

5

10

Οι λόγοι που ώθησαν την αρμόδια Αρχή να επιβάλει τον όρο για την εγκατάσταση βιολογικού συστήματος λυμάτων έχουν εκτεθεί από τη δικηγόρο της αρμόδιας Αρχής και αναφέρονται επίσης στα διάφορα Σημειώματα στο Φάκελο, Τεκμήριο 2, στα οποία έχω ήδη αναφερθεί στην απόφασή μου. Είναι φανερό από αυτά πως ο όρος αυτός κρίθηκε αναγκαίος από τους αρμόδιους, για την προστασία των υδροφόρων στρωμάτων του Ποταμού Γερμασόγειας από μόλυνση και ρύπανση καθώς και την προστασία της γειτονικής θαλάσσινης περιοχής από ρύπανση. Κατά συνέπεια ήταν καθήκον και υποχρέωση της αρμόδιας Αρχής κάτω από το Άρθρο 8(γ) του Νόμου, Κεφ. 96 πριν εγκρίνει οποιαδήποτε σχέδια οικοδομής να απαιτήσει τέτοιες τροποποιήσεις ή να επιβάλει τέτοιους όρους, ώστε η υγεία του κοινού να προστατευθεί και οι απαιτούμενες υγειονομικές συνθήκες να εξασφαλισθούν.

15

20

25

Συνεπώς καταλήγω στο συμπέρασμα πως ο όρος που επιβλήθηκε ήταν δικαιολογημένος και μέσα στα πλαίσια των εξουσιών που ο Νόμος παρέχει στην αρμόδια Αρχή.

30

Κατά συνέπεια και για τους λόγους που προσπάθησα να εξηγήσω πιο πάνω, η παρούσα προσφυγή αποτυγχάνει και πρέπει να απορριφθεί. Έτσι η προσφυγή απορρίπτεται και η επίδικη απόφαση επικυρώνεται. Υπό τα περιστατικά της υπόθεσης δεν κάμνω διαταγή για έξοδα.

35

*Η προσφυγή απορρίπτεται  
χωρίς έξοδα.*