

17 Μαΐου, 1989

[Α ΛΟΪΖΟΥ, Π ]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΜΑΡΙΑ ΖΑΧΑΡΙΑ,

Αιτητρια,

ν

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΕΠΑΡΧΟΥ ΠΑΦΟΥ  
ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Καθ' ων η αιτηση

(Υπόθεση Αρ 1009/87)

---

Οδοί και οικοδομες — Αδεια διαχωρισμου γης σε οικόπεδα — Ο Περί Οδων  
και Οικοδομων Νόμος, Κεφ 96, όπως τροποποιηθηκε. αρθρα 8(γ) και  
9(1)(γ)(νι) — Εξουσιες αρμοδιας αρχής

5 Αίτηση Ακυρωσεως — Διαδικοι — Πράξη Επαρχου βασει ανεξάρτητης από  
τον Υπουργό Εσωτερικών αρμοδιοτητας και εν παση περιπτώσει μη  
ανάμειξη του τελευταίου στην έκδοση της αποφάσεως — Κακως συνεν-  
ωθημε ο Υπουργός

10 Η αιτουσα υπέβαλε αιτηση διαχωρισμου γης σε οικόπεδα Ο Επαρ-  
χος Παφου απαντησε οτι η αιτηση δεν μπορουσε να προωθηθεί, εκτος αν  
ικανοποιουνταν ορισμένες προϋποθεσεις

15 Αργοτερα η αιτουσα υπέβαλε νεα αίτηση Ο Επαρχος Παφου απα-  
νησε οτι για να προωθηθει πρέπει να υποβληθουν

20 “(α) Εκσυγχρονισμενο τιτλο ιδιοκτησίας στον οποίο να αναγράφεται  
οτι το εγγεγραμμενο δικαιομα διάβασης μετατρωθηκε και εγγρα-  
φθηκε σαν δημόσιος δρομος και

(β) Χωροταξικό σχεδιο στο οποίο να δεικνύονται όλες οι υφισταμε-  
νες οικοδομές ”

Ως αποτέλεσμα καταχωρήθηκε η παρούσα Αίτηση Ακυρώσεως. Το Ανώτατο Δικαστήριο απεφάσισε ότι: Κακώς είχε συνενωθεί ο Υπουργός Εσωτερικών ως διάδικος, γιατί η αρμοδιότητα ανήκε στον Έπαρχο καθ' ευθείαν από το νόμο και ο Υπουργός δεν είχε ανάμειξη στην υπόθεση. Ο Έπαρχος είχε εξουσία να ενεργήσει, ως ενήργησε, με βάση τα πιο πάνω άρθρα του Νόμου. Η αιτούσα δεν μπορεί να στηριχθεί σε παράλειψη απαντήσεως κατά παράβαση του Άρθρου 29 του Συντάγματος, γιατί δεν υπήρξε τέτοια παράλειψη.

5

*Η Αίτηση Ακυρώσεως απορρίπτεται χωρίς διαταγή για έξοδα.*

10

### Προσφυγή.

Προσφυγή για δήλωση του Δικαστηρίου ότι η συνεχιζόμενη παράλειψη της παραπέρα εξέτασης και/ή απόφαση των καθ'ων η αίτηση να μη προχωρήσουν στην παραπέρα εξέταση της αίτησης της αιτήτριας για έκδοση άδειας διαχωρισμού του κτήματός της με αριθμό εγγραφής 3471 στο χωριό Αγία Μαρίνα (Χρυσοχούς) Πάφου είναι άκυρη.

15

20

*Α. Ευτυχίου, για την Αιτήτρια.*

*Κλ. Θεοδούλου (κα), Ανώτερη Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ'ων η αίτηση.*

25

Α. ΛΟΪΖΟΥ, Π.: Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Με την προσφυγή της αυτή η αιτήτρια ζητά από το Δικαστήριο:-

“Δήλωση του Δικαστηρίου ότι η συνεχιζόμενη παράλειψη της παραπέρα εξέτασης και/ή απόφασης των καθ'ων η αίτηση να μην προχωρήσουν στην παραπέρα εξέταση της αίτησης της Αιτήτριας, ημερ. 24.4.87, για την έκδοση άδειας διαχωρισμού του κτήματός της υπ' αριθ. εγγραφής 3471, τεμ. 27/1, φυλ. Σχεδ. 64/14, χωριό Αγία Μαρίνα (Χρυσοχούς) Πάφου, όπως κοινοποιήθηκε με επιστολή των καθ'ων η αίτηση στην Αιτήτρια ημερ. 25.9.87, αντίγραφο της οποίας επισυνάπτεται στην παρούσα προσφυγή ως Τεκμήριο - Α -, είναι άκυρη και ότι ο,τιδήποτε παραλείφθηκε να γίνει να εκτελεστεί.”

30

35

Η προσφυγή στηρίζεται στους πιο κάτω νομικούς ισχυρισμούς:-

40

“(1) Η προσβαλλόμενη διοικητική παράλειψη και/ή απόφαση λήφθηκε καθ’ υπέρβαση και/ή κατάχρηση εξουσίας.

5 (2) Η προσβαλλόμενη διοικητική παράλειψη και/ή απόφαση λήφθηκε χωρίς τη δέουσα έρευνα όλων των ουσιωδών στοιχείων της υπόθεσης της Αιτήτριας.

(3) Δεν είναι δεόντως αιτιολογημένη.

10 (4) Λήφθηκε κατόπιν πλάνης των πραγματικών γεγονότων της υπόθεσης.

15 (5) Λήφθηκε κατά παράβαση και/ή λανθασμένη εφαρμογή και/ή ερμηνεία του περί Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε, και ειδικότερα του άρθρου 3, και των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών του 1954, όπως τροποποιήθηκαν, και ειδικότερα του Καν. 3.

20 — (6) Λήφθηκε κατά παράβαση του άρθρου 29 του Συντάγματος”.

Τα σχετικά γεγονότα είναι τα ακόλουθα:

25 Η αιτήτρια είναι εγγεγραμμένη ιδιοκτήτρια του τεμαχίου αρ. 27/1, Φ/Σχ. 26/14 του χωριού Αγία Μαρίνα (Χρυσοχούς) δυνάμει τίτλου ιδιοκτησίας αρ. 3471 ημερομηνίας 14 Απριλίου 1981 (Παράρτημα “Α”). Το κτήμα αυτό έχει έκταση 7 στρ., 2 πρ., 2950 τ.π. και περιλαμβάνεται στην Πολεοδομική Ζώνη Η5 που καθορίστηκε με την ΚΔΠ 214/79 η οποία προβλέπει σαν ανώτατο συντελεστή δόμησης 90% και βρίσκεται μέσα στα όρια υδατοπρομηθειας του χωριού (Παράρτημα “Β”).

35 Στις 20 Σεπτεμβρίου 1985, η αιτήτρια υπέβαλε αίτηση για διαχωρισμό του υπό αναφορά τεμαχίου της σε έξι οικοπέδα όπως δείχνονται στο χωρομετρικό σχέδιο. (Παράρτημα Γ”). Σχετικά με την αίτηση ζητήθηκαν και λήφθηκαν οι απόψεις του Επαρχιακού Λειτουργού Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Παράρτημα “Δ”). Με βάση τις απόψεις αυτές και το πόρισμα επιτόπιας εξέτασης της υπόθεσης από λειτουργό του Γραφείου Επάρχου Πάφου, στάλθηκε στην αιτήτρια επιστολή με ημερομηνία 19

40 Μαΐου 1986 (Παράρτημα “Ε”). Στην επιστολή αυτή αναφερόταν ότι η υπόθεση δεν μπορούσε να προωθηθεί εκτός αν ικανοποιούνταν οι ακόλουθες προϋποθέσεις, (α) εξασφαλιζόταν ικανοποιη-

τική προσπέλαση προς το τεμάχιο, (β) υποβαλλόταν χωροταξικό σχέδιο στο οποίο να δείχνεται η θέση των υφιστάμενων στο τεμάχιο κτιρίων, (γ) υποβάλλονταν σχέδια για καλυπτική έγκριση παράγκας για την οποία δεν παρουσιάστηκε άδεια οικοδομής, (δ) υποβαλλόταν εκσυγχρονισμένος τίτλος ιδιοκτησίας.

5

Επειδή η αιτήτρια δεν συμμορφώθηκε, τα σχετικά έγγραφα και σχέδια της επιστράφηκαν με επιστολή ημερομηνίας 30 Μαρτίου 1987 και η υπόθεση τέθηκε στο περιθώριο (Παράρτημα “ΣΤ”).

10

Στις 24 Απριλίου 1987 η αιτήτρια υπέβαλε στον Έπαρχο Πάφου επιστολή (Παράρτημα “Ζ”), σε απάντηση της επιστολής του ημερομηνίας 19 Μαΐου 1986. Με αυτή ζητούσε επανεξέταση της υπόθεσής της και γνωστοποιούσε τον αριθμό άδειας οικοδομής με βάση την οποία ανεγέρθηκε η παράγκα για την οποία γινόταν λόγος στην επιστολή που της στάληκε στις 19 Μαΐου 1986. Υπέβαλε επίσης τον ισχυρισμό ότι το κτήμα της διαθέτει ικανοποιητική προσπέλαση με βάση την οποία η υπόθεση αυτή θα έπρεπε να είχε προωθηθεί.

15

Σε απάντηση της επιστολής της αιτήτριας, στάληκε σ’ αυτή νέα επιστολή στις 25 Σεπτεμβρίου 1987 (Παράρτημα “Η”), με την οποία ο Έπαρχος Πάφου την πληροφορούσε ότι η υπόθεσή της θα μπορούσε να προωθηθεί μόνο αν σε χρονικό διάστημα ενός μηνός από την πιο πάνω ημερομηνία θα υπέβαλλε στο γραφείο του τα ακόλουθα:-

20

“(α) Εκσυγχρονισμένο τίτλο ιδιοκτησίας στον οποίο να αναγράφεται ότι το εγγεγραμμένο δικαίωμα διάβασης μετατράπηκε και εγγράφηκε σαν δημόσιος δρόμος και

30

(β) Χωροταξικό σχέδιο στο οποίο να δείχνονται όλες οι υφιστάμενες οικοδομές.”

Η αιτήτρια υπέβαλε το χωροταξικό σχέδιο που της ζητήθηκε, παράλληλα δε καταχώρησε την παρούσα προσφυγή.

35

Πριν προχωρήσω πιο κάτω θα ήθελα να ασχοληθώ με την πρώτη προδικαστική ένσταση των καθ’ων η αίτηση ότι ο καθ’ου η αίτηση (β) Υπουργός Εσωτερικών, δεν έχει locus standi στην προσφυγή και να πω ότι συμφωνώ με τη νομική αυτή θέση γιατί σύμφωνα με το Άρθρο 3(2)(β) του προαναφερθέντος

40

5 Νόμου, αρμόδια Αρχή για την περιοχή του επιδικίου κτήματος είναι ο καθ' ου η αίτηση (α) Έπαρχος Πάφου. Οι εξουσίες του Επάρχου όταν ενεργεί ως αρμόδια Αρχή πηγάζουν απευθείας από το Νόμο, δηλαδή η εξουσία του είναι πρωτογενής, και επο-  
 10 μένως δεν ενεργεί εδώ ως ιεραρχικά υφιστάμενος του Υπουργού Εσωτερικών. Όπως δε φαίνεται και από τα γεγονό-  
 15 τα της υπόθεσης ο Υπουργός Εσωτερικών ουδέποτε αναμεί-  
 χθηκε στην υπόθεση, ούτε και είχε την εξουσία να πράξει τούτο και γι' αυτό η προσφυγή απορρίπτεται καθόσο μέρος στρέφεται  
 20 εναντίον του Υπουργού Εσωτερικών.

Η αίτηση της αιτήτριας για διαχωρισμό του κτήματός της με αριθμό 27/1 του Φ/Σχ. 26/14 του χωριού Αγία Μαρίνα Χρυσογούς, σε έξι οικοπέδα εξετάστηκε αλλά δεν μπορούσε κατά  
 15 τον Έπαρχο να προωθηθεί επειδή το συγκεκριμένο τεμάχιο δεν διέθετε ικανοποιητική προσπέλαση. Σύμφωνα με τον τίτλο ιδιο-  
 κτησίας που έχει υποβάλει η αιτήτρια, το τεμάχιο της με αρ. 27/1, συνορεύει με δημόσιο δρόμο το πλάτος του οποίου όμως δεν ικα-  
 20 νοποιεί την αρμόδια Αρχή, όπως έχει ήδη πληροφορήσει την αιτήτρια. Όπως φαίνεται και στο σχέδιο (Παράρτημα "Θ"), τμήμα του πιο πάνω δρόμου είναι πλάτους 14' ποδών το δε υπό-  
 25 λοιπο πλάτος μόλις 7' - 8' ποδών. Κατά την κρίση δε του Επάρχου σαν η αρμόδια Αρχή, ο συγκεκριμένος δρόμος δεν είναι σε θέση να ικανοποιήσει τις ανάγκες των έξι οικοπέδων που προ-  
 τίθεται να διαχωρίσει η αιτήτρια.

Έτσι για να καταστεί δυνατή η παρατέρα εξέταση της υπόθε-  
 30 σης, είναι κατά την αρμόδια Αρχή αναγκαίο είτε ο υπό αναφορά δρόμος να διαπλατυνθεί στα δεκαοχτώ τουλάχιστον πόδια σε όλο το μήκος του, είτε, τουλάχιστον, το δικαίωμα διάβασης από το οποίο επίσης εξυπηρετείται το τεμάχιο να μετατραπεί και να εγγραφεί σαν δημόσιος δρόμος και να υποβληθεί στο Γραφείο του καθ' ου η αίτηση Επάρχου Πάφου εκσυγχρονισμένος τίτλος ιδιο-  
 35 κτησίας. Για την ανάγκη αυτή πληροφορήθηκε η αιτήτρια με επι-  
 στολή του Επάρχου στις 25 Σεπτεμβρίου 1967 (Παράρτημα "Η").

Δεν αμφισβητείται από τον καθ' ου η αίτηση Έπαρχο το γεγο-  
 νός ότι το υπό αναφορά τεμάχιο της αιτήτριας εφάπτεται σε δημόσιο δρόμο. Το πρόβλημα είναι ότι η πρόσβαση που υπάρ-  
 40 χει δεν είναι ικανοποιητικού πλάτους ώστε να είναι σε θέση να εξυπηρετήσει τις ανάγκες των οικοπέδων που θα προκύψουν από το διαχωρισμό του κτήματος της αιτήτριας.

Προς υποστήριξη της πιο πάνω προσέγγισης του Επάρχου η ευπαιδευτος Δικηγόρος του καθ' ου η αίτηση επικαλείται τα Άρθρα 3(1)(γ), 3(2)(β), 4(1)(8), 9(1)(γ) και 9(2) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε με τους Νόμους 14 του 1959, 67 του 1963, 6 και 65 του 1964, 12 και 38 του 1969, 13 και 28 του 1974, 24 του 1978, 25 του 1979, 80 του 1982, 15 του 1983, 9, 115 και 199 του 1986, 53 και 87 του 1987.

Δεν θεωρώ απαραίτητο να κάμω ιδιαίτερη αναφορά στις διατάξεις των πιο πάνω άρθρων. Αξίζει όμως να παρατεθούν αυτούσια τα Άρθρα 8(γ) και 9(1)(γ)(vi), που προβλέπουν τα ακόλουθα:

“8. Προ της χορηγήσεως αδείας δυνάμει του άρθρου 3, η αρμοδία αρχή δύναται να απαιτήσει την προσαγωγή τοιούτων σχεδίων, σχεδιαγραμμάτων και υπολογισμών ή δύναται να απαιτήσει όπως δοθή τοιαύτη περιγραφή της σκοπούμενης εργασίας ως ήθελε φανή αναγκαίον και επιθυμητόν εις αυτήν και δύναται να απαιτήσει την μετατροπήν των τοιούτων σχεδίων, σχεδιαγραμμάτων και υπολογισμών των ούτω προσαχθέντων, ειδικώς -

(γ) προς τον γενικόν σκοπόν διασφαλίσεως καταλλήλων συνθηκών υγείας, υγιεινής, ασφαλείας, επικοινωνίας, ανέσεως και διευκολύνσεων εν τη περιοχί εν τη οποία η σκοπούμενη εργασία πρόκειται να διεξαχθή.

9.- (1) Εν τη χορηγήσει αδείας δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 3, η αρμοδία αρχή κέκτηται εξουσίαν, τηρουμένων των εκάστοτε εν ισχύϊ κανονισμών, να επιβάλλη όρους ως ακολούθως επιθεμένους εν τη αδεία, ήτοι

(γ) .....

(vi) τη διεύρυνσιν οιασδήποτε οδού μετά της οποίας συνορεύει η γη εις την οποίαν αφορά η αίτησις”

Είναι φανερό από τις πιο πάνω διατάξεις ότι πριν από τη χορήγηση αδείας δυνάμει του Άρθρου 3, η αρμοδία Αρχή μπο-

5 ρεί να απαιτήσει την προσαγωγή σχεδίων και να απαιτήσει και την μετατροπή αυτών μεταξύ άλλων προς το γενικό σκοπό διασφάλισης καταλλήλων συνθηκών επικοινωνίας, όπως επίσης και να απαιτήσει κατά τη χορήγηση της άδειας και τη διεύρυνση οιασδήποτε οδού μετά της οποίας συνορεύει η γη την οποία αφορά η αίτηση.

10 Εν όψει των διατάξεων αυτών εξεταζομένων και με τις υπόλοιπες διατάξεις του Νόμου, όπως και τους Περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμούς του 1954-1978 η προσέγγιση του καθ' ου η αίτηση Επάρχου υποστηρίζεται από τις ρητές διατάξεις του Νόμου.

15 Από την άλλη μεριά ο ισχυρισμός της αιτήτριας ότι η αίτηση για διαχωρισμό του τεμαχίου της δεν έχει ακόμα εξεταστεί δεν ευσταθεί. Η αίτηση εξετάστηκε και αφού δε ζητήθηκαν ορισμένα συμπληρωματικά στοιχεία που κρίθηκαν αναγκαία κατά την διάρκεια της μελέτης της αίτησης, ο καθ' ου η αίτηση Έπαρχος 20 κατάληξε τελικά στην απόφαση που κοινοποιήθηκε στην αιτήτρια με την επιστολή του με ημερομηνία 25 Σεπτεμβρίου 1987.

25 Η αρχική απάντηση στην αίτηση της αιτήτριας δόθηκε στις 19 Μαΐου 1986, επειδή δε αυτή αμέλησε να συμμορφωθεί προς τις υποδείξεις του καθ' ου η αίτηση Επάρχου η υπόθεση τέθηκε στο περιθώριο, γεγονός που της κοινοποιήθηκε με άλλη επιστολή στις 30 Μαρτίου 1987. Η αιτήτρια ζήτησε επανεξέταση της υπόθεσης της με νέα επιστολή της ημερομηνίας 24 Απριλίου 1987, έτυχε δε σχετικής απάντησης στις 25 Σεπτεμβρίου 1987. 30 Κατά συνέπεια ο ισχυρισμός ότι ο καθ' ου η αίτηση Έπαρχος έχει παραλείψει να απαντήσει στην συγκεκριμένη αίτηση της κατά παράβαση του Άρθρου 29 του Συντάγματος είναι παντελώς αβάσιμος και απορρίπτεται.

35 Για όλους τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς καμιά διαταγή για έξοδα.

*Η προσφυγή απορρίπτεται  
χωρίς έξοδα.*