

27 Δεκεμβρίου, 1990

[ΣΑΒΒΙΔΗΣ, Δ/στής]

## ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

1. ΜΑΡΙΑΝΝΑ ΒΡΑΧΙΜΗ,
2. ΣΚΟΡΔΗ ΚΑΙ ΒΡΑΧΙΜΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΛΙΜΙΤΕΔ,

Αιτητές,

v.

1. ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ, ΤΜΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ,
2. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ, ΤΜΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 972/88).

*Γενικές Αρχές Διοικητικού Δικαίου — Αρχή της χρηστής διοίκησης — Άρνηση του Διευθυντή του Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να προχωρήσει στην εγγραφή κτήματος, που είχε διαχωρισθεί σύμφωνα με το ισχύον κατά την υποβολή της αίτησης διαχωρισμού νομικό καθεστώς επ' ονόματι των αιτητών, κατόπιν επεμβάσεως του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως — Εξυπηρέτηση αλλότριων σκοπών — Παραβίαση του Νόμου και των αρχών της χρηστής διοίκησης.*

5

Η έγκριση για το διαχωρισμό του κτήματος των αιτητών δόθηκε στις 3.7.87. Προτού όμως προχωρήσει η εγγραφή του διαχωρισμού ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως εξέφρασε την άποψη με σημείωμά του ημερομηνίας 19.11.88, ότι δεν ενδείκνυτο η προώθηση του διαχωρισμού γιατί είχε υπ' όψιν του να προβεί σε απαλλοτριώση του κτήματος. Κατόπιν τούτου ο Διευθυντής του Κτηματολογίου και Χωρομετρίας πληροφόρησε τους αιτητές ότι ο διαχωρισμός του κτήματός τους δεν ήταν επικτός ενόψει των προνοιών του Αρθρου 27 του Κεφ. 224.

10

15

Οι αιτητές καταχώρησαν την παρούσα προσφυγή και ισχυρίστηκαν

20

5 ότι η άρνηση των καθ' ων η αίτηση παραβιάζει το Άρθρο 23 του Συντάγματος και τα Άρθρα 27 και 34 του Κεφ. 224. Επίσης ότι η επίδικη απόφαση είναι προϊόν πλάνης περί το Νόμο και τα γεγονότα, αποτελεί υπέρβαση εξουσίας και στερείται δέουσας έρευνας και αιτιολογίας.

Το Ανώτατο Δικαστήριο επέτρεψε την προσφυγή και αποφάνθηκε ότι:

- 10 1. Η επέμβαση του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για εξυπηρέτηση μελλοντικών προτεινόμενων σκοπών του, εξυπηρετούσε καθαρά αλλότριους σκοπούς και δεν μπορούσε να ματαιώσει απόφαση που είχε ήδη ληφθεί από το Διευθυντή του Κτηματολογίου.
- 15 2. Η άρνηση του Διευθυντή του Κτηματολογίου να προχωρήσει στην εγγραφή με βάση την ήδη εγκριθείσα από αυτόν άδεια όπως και η άρνηση της άδειας διαχωρισμού, δεν είναι μόνο αντίθετες με το Νόμο, αλλά παραβιάζουν και τις αρχές της χρηστής διοίκησης.

20

*Η προσφυγή επιτυγχάνει με έξοδα.*

*Αναφερόμενη Υπόθεση:*

25 *Theophilou v. Improvement Board of Yermasoyia (1985) 3(C) C.L.R. 2016.*

### **Προσφυγή.**

30 Προσφυγή εναντίον της άρνησης και/ή παράλειψης του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να προβεί στο διαχωρισμό του κτήματος των αιτητών.

*Μ. Πελίδης, για τους Αιτητές.*

35

*Γλ. Χατζηπέτρου, Δικηγόρος της Δημοκρατίας Α΄, για τους Καθ' ων η αίτηση.*

*Cur. adv. vult.*

40 ΣΑΒΒΙΔΗΣ, Δ.: Η παρούσα προσφυγή στρέφεται εναντίον της άρνησης και/ή παράλειψης του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να προβεί στο διαχωρισμό του κτήματος των αιτητών σύμφωνα με την αίτησή τους ημερομηνίας 12/6/1987.

Τα αδιαμφισβήτητα γεγονότα της υπόθεσης, όπως αναφέρονται τόσο στην αίτηση των αιτητών όσο και στη γραπτή ένσταση των καθ' ων η αίτηση, είναι τα ακόλουθα:-

Οι αιτητές στην παρούσα υπόθεση, Μαριάννα Βραχίμη, από τη Λευκωσία, και εταιρεία ΣΚΟΡΔΗ & ΒΡΑΧΙΜΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΛΙΜΙΤΕΔ, είναι εγγεγραμμένοι συνιδιοκτήτες ανά 10/71 μερίδια ο καθένας του ακινήτου με αριθ. Τεμαχίου 915 του Τμήματος F, Φύλλο/Σχέδιο XXI/61W1 στο Στρόβολο, δυνάμει εγγραφής 1162, ημερομηνίας 2/4/1987. 5 10

Οι πιο πάνω αιτητές, μαζί με την τρίτη εγγεγραμμένη συνιδιοκτήτρια Στέλλα Γ. Κυπριανού, από το Στρόβολο, που έχει τα 51/71 μερίδια, στις 4/5/1987 αποτάθηκαν στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο και ζήτησαν να διαχωρίσουν το ακίνητό τους σε δύο νέα τμήματα σύμφωνα με τις πρόνοιες του Άρθρου 34 του Κεφ. 224. 15

Μετά από επιτόπια έρευνα που έκαμε το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας διαπιστώθηκε ότι ο διαχωρισμός ήταν σύμφωνος με τις πρόνοιες του Άρθρου 27(1)(β) του Κεφ. 224 και ο φάκελος στάληκε στο Διευθυντή για έγκριση σύμφωνα με τις πρόνοιες του Άρθρου 27(1)(δ) του Κεφ. 224 και τις σχετικές ενδομηματικές οδηγίες. 20

Κατόπιν σχετικής μελέτης του φακέλου από το Διευθυντή, στις 3/7/1987 δόθηκε η έγκριση για το διαχωρισμό του κτήματος και ο φάκελος στάληκε στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο για περαιτέρω προώθηση. Ακολούθησε η σχετική χωρομετρική εργασία και ετοιμάστηκε το σχέδιο. 25 30

Το κτήμα διαχωρίστηκε σε δύο τμήματα, ήτοι τεμάχιο 915 Α, έκτασης 6,958 τ.μ., και τεμάχιο 915 Β, έκτασης 2,973 τ.μ.. Το τεμάχιο 915 Α θα γραφόταν εξ ολοκλήρου επ' ονόματι της Στέλλας Γ. Κυπριανού και το τεμάχιο 915 Β θα γραφόταν ανά 1/2 μερίδιο επ' ονόματι της Μαριάννας Βραχίμη και ΣΚΟΡΔΗ & ΒΡΑΧΙΜΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΛΙΜΙΤΕΔ, δηλαδή επ' ονόματι των αιτητών στην παρούσα αίτηση. 35

Προτού όμως προχωρήσει η εγγραφή του διαχωρισμού, ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, με επιστολή του ημερομηνίας 4/3/1988, πληροφόρησε το Διευθυντή ότι οι συνιδιοκτήτες του υπό διαχωρισμό ακινήτου υπόβαλαν προς το Δήμο Στρόβολου αίτηση για ανέγερση οικοδομής και, με την επιστολή του άμεσα υπόβαλε ένσταση κατά του διαχωρισμού. Κατόπιν της 40

παρέμβασης αυτής του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ο φάκελος αποστάληκε για απόψεις προς το πιο πάνω Τμήμα στις 10/9/1988 κατόπιν οδηγιών του Διευθυντή.

- 5 Με σημείωμά του, ημερομηνίας 19/11/1988, ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως εξέφρασε την άποψη ότι δεν ενδείκνυτο η προώθηση του διαχωρισμού γιατί είχε υπόψη του να προβεί σε απαλλοτρίωση τμήματος του κτήματος των αιτητών. Κατόπιν τούτου, ο Διευθυντής πληροφόρησε τους αιτητές ότι ο διαχωρισμός του κτήματός τους δεν μπορούσε να γίνει ενόψει των προνοιών του Άρθρου 27 του Κεφ. 224.

Οι νομικοί λόγοι στους οποίους στηρίζεται η προσφυγή αυτή όπως αναφέρονται στην αίτηση είναι οι ακόλουθοι:-

- 15 Η άρνηση των καθ' ων η αίτηση είναι παράνομη και παραβιάζει τις πρόνοιες του Άρθρου 23 του Συντάγματος και τα Άρθρα 27 και 34 του Κεφ. 224· ότι οι καθ' ων η αίτηση ενήργησαν κατά τρόπο παράνομο και καθ' υπέρβαση των διοικητικών εξουσιών τους· η απόφαση λήφθηκε κάτω από πλάνη περί το Νόμο και τα γεγονότα· ότι η επιστολή των καθ' ων η αίτηση, με ημερομηνία 3/12/1988, δεν είναι επαρκώς αιτιολογημένη και ότι η απόφαση λήφθηκε χωρίς τη δέουσα έρευνα.

- 25 Στη γραπτή του αγόρευση ο ευπαίδευτος δικηγόρος των αιτητών ισχυρίστηκε πως η επίδικη απόφαση στερείται αιτιολογίας γιατί δεν αναφέρει ότι η προτιθέμενη απαλλοτρίωση εμποδίζει το Διευθυντή από του να διαχωρίσει το κτήμα των αιτητών σύμφωνα με το Άρθρο 27.

- 30 Αναφορικά με την παραβίαση του Άρθρου 23.2 του Συντάγματος ισχυρίστηκε ότι δεν είναι επιτρεπτή οποιαδήποτε στέρηση ή περιορισμός του εν λόγω δικαιώματος εκτός σε περιπτώσεις που προβλέπονται από το εν λόγω Άρθρο.

- 35 Στην προκειμένη περίπτωση ο ισχυρισμός για προτεινόμενο δρόμο ή προτεινόμενη απαλλοτρίωση, η οποία ουσιαστικά και νομικά δεν υφίστατο κατά το χρόνο της υποβολής της αίτησης, δεν αποτελούν λόγους που εμπίπτουν στις πρόνοιες του Άρθρου 23 του Συντάγματος.

Αναφορικά με τις πρόνοιες του Άρθρου 27 του Κεφ. 224, ο ευπαίδευτος δικηγόρος ισχυρίστηκε πως κατά το χρόνο της υποβολής της αίτησης και με το νομικό καθεστώς που επικρατούσε κατά

τον ουσιώδη χρόνο, κανένα νομικό κώλυμα δεν υπήρχε στην έκδοση άδειας διαχωρισμού σύμφωνα με τις πρόνοιες του Άρθρου 27(1)(β) και, ο διαχωρισμός αυτός ήταν δυνατός και εφικτός σύμφωνα με τα στοιχεία που παρατέθηκαν ενώπιον του Δικαστηρίου και που περιέχονται στο σχετικό φάκελο της διοίκησης.

5

Το γεγονός ότι υπήρξε πλήρης συμμόρφωση με τις πρόνοιες του Άρθρου 27 είναι παραδεκτό από τους καθ' ων η αίτηση και κανένα νομικό κώλυμα δεν υπήρχε για την έκδοση της σχετικής άδειας διαχωρισμού. Το ισχυριζόμενο νομικό κώλυμα δημιουργήθη δύο χρόνια αργότερα και ύστερα που το Κτηματολόγιο είχε εγκρίνει το διαχωρισμό του επίδικου κτήματος και την έγγραφη του σύμφωνα με την αίτηση των αιτητών.

10

Ο ευπαίδευτος δικηγόρος των καθ' ων η αίτηση ισχυρίστηκε πως η απόφαση του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας λήφθηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες του Άρθρου 27(1) του Κεφ. 224 όπως τροποποιήθηκε από το Άρθρο 12 του Νόμου 16/80.

15

Προβλήθηκε ο ισχυρισμός ότι το εν λόγω Άρθρο εφαρμόζεται μόνο σε περιπτώσεις αιτήσεων για διαίρεση γης που δεν είναι κατάλληλη για οικοπεδοποίηση και εφόσον το τεμάχιο ήταν κατάλληλο για οικοπεδική αξιοποίηση η αίτηση των αιτητών θα έπρεπε ν' απορριφθεί από το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και, οι αιτητές θα έπρεπε να παραπεμφθούν στην αρμόδια Αρχή δυνάμει του Περί Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, για την εξασφάλιση άδειας υποδιαίρεσης.

20

25

Ισχυρίστηκε ακόμα πως η ενέργεια του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δεν ήταν παράνομη, ότι η αιτιολογία που αναφέρεται στην επιστολή των καθ' ων η αίτηση, με ημερομηνία 3/12/1988, είναι καθαρή και πλήρης και ότι δεν υπήρξε καμιά πλάνη ούτε σε σχέση με το Νόμο ούτε σε σχέση με τα πραγματικά γεγονότα.

30

35

Με βάση τα παραδεκτά γεγονότα είναι φανερό πως η αίτηση των αιτητών είχε κριθεί από το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας στις 3/7/1987 όταν και δόθηκε η έγκριση για το διαχωρισμό του κτήματος και ο φάκελος στάληκε στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο για περαιτέρω προώθηση. Με βάση την έγκριση αυτή ακολούθησε η σχετική χωρομετρική εργασία και ετοιμάστηκε το σχέδιο και το κτήμα διαχωρίστηκε σε δύο τμήματα, σε τεμάχιο 915 Α, έκτασης 6,958 τ.μ.,

40

και τεμάχιο 915 Β, έκτασης 2,973 τ.μ., και το τι απόμεινε ήταν η εγγραφή των εγκριθέντων και διαχωρισθέντων τεμαχίων στο όνομα των αιτητών. (Σχετικές είναι οι παραγράφοι 4 και 5 της έκθεσης των γεγονότων στην Ένσταση των καθ' ων η αίτηση).

5

Είναι παραδεκτό επίσης, σύμφωνα με την παράγραφο 3 της έκθεσης των γεγονότων στην Ένσταση των καθ' ων η αίτηση ότι ο διαχωρισμός ήταν σύμφωνος με τις πρόνοιες του Άρθρου 27(1)(β) του Κεφ. 224 και, επομένως οποιοσδήποτε ισχυρισμός περί του αντιθέτου στη γραπτή αγόρευση του δικηγόρου των καθ' ων η αίτηση δεν μπορεί να γίνει αποδεκτός.

10

Από τα γεγονότα, όπως αναφέρονται στην ένσταση των καθ' ων η αίτηση, η εγγραφή του διαχωρισμού θα προχωρούσε κανονικά και για το λόγο αυτό οι αιτητές υπόβαλαν αίτηση, στις αρχές του 1988, προς το Δήμο Στροβόλου για ανέγερση οικοδομής πάνω στα τεμάχια, όπως είχαν διαχωριστεί ύστερα από έγκριση του Κτηματολογίου.

15

Ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, που όπως φαίνεται, ενδιαφερόταν για την προώθηση σχεδίου για απαλλοτρίωση τμήματος του κτήματος των αιτητών, με επιστολή του ημερομηνίας 4/3/1988, αποτάθηκε στο Διευθυντή του Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και υπόβαλε ένσταση για το διαχωρισμό του επίδικου κτήματος ο οποίος, όπως έχω αναφέρει, είχε ήδη πραγματοποιηθεί και το μόνο που παρέμενε ήταν η εγγραφή των τεμαχίων, όπως είχαν διαχωριστεί και εγκριθεί από το Γενικό Διευθυντή.

25

Κάτω από τα περιστατικά της υπόθεσης βρίσκω πως η ενέργεια του Διευθυντή του Κτηματολογίου να μην προχωρήσει στην εγγραφή των κτημάτων, ο διαχωρισμός των οποίων όπως βρήκε ο ίδιος ήταν σύμφωνος με το Νόμο και αφού όλα τα αναγκαία διαβήματα σχετικά με το διαχωρισμό και την απαραίτητη χωρομετρική εργασία είχαν συμπληρωθεί από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ήταν αυθαίρετη και έγινε κατά παράβαση των σχετικών προνοιών του Νόμου με τις οποίες η αίτηση των αιτητών βρισκόταν σε πλήρη συμμόρφωση, σύμφωνα με την παραδοχή των καθ' ων η αίτηση.

35

40

Η επέμβαση του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για εξυπηρέτηση μελλοντικών προτεινόμενων σκοπών του εξυπηρετούσε καθαρά αλλότριους σκοπούς και δεν μπορούσε να ματαιώσει απόφαση που είχε ήδη ληφθεί από το

Διευθυντή του Κτηματολογίου. Με βάση την απόφαση αυτή είχε προχωρήσει ο διαχωρισμός των κτημάτων σύμφωνα με το νομικό καθεστώς που ίσχυε κατά το χρόνο της υποβολής της αίτησης και της έγκρισης του διαχωρισμού, μέχρι την επέμβαση του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, δύο χρόνια αργότερα. 5

Η άρνηση του Διευθυντή του Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να προχωρήσει στην εγγραφή με βάση την ήδη εγκριθείσα απ' αυτόν άδεια όπως και η άρνηση της άδειας διαχωρισμού είναι όχι μόνο αντίθετες με το Νόμο αλλά παραβιάζουν και τις αρχές της χρηστής διοίκησης. Χρήσιμη αναφορά μπορεί να γίνει στο πιο κάτω απόσπασμα από την απόφαση **Theophilou v. Impr. Board of Yermasoyia** (1985) 3(C) C.L.R. 2016, στην οποία είπα τα ακόλουθα στη σελίδα 2038:- 10 15

"Accordingly the refusal of the respondent to grant a certificate of approval on the ground that part of the property had been compulsorily acquired is not a valid reason and is unwarranted by law and the applicant is entitled to a declaration accordingly." 20

Για τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή επιτυγχάνει και η επίδικη απόφαση των καθ' ων η αίτηση ακυρώνεται με έξοδα προς όφελος του αιτητή. 25

*Η προσφυγή επιτυγχάνει με έξοδα.*