

15 Μαΐου, 1992

[Α. ΛΟΪΖΟΥ, Π.]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΘΟΥΠΟΛΙΣ ΛΤΔ,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ
ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 977/90).

5 Ο Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμος, Κεφ. 224 — Άρθρο 27(1)(β) — Διεξαγωγή δοκιμαστικής άντλησης σε τεμάχιο του οποίου ζητείται η διαίρεση — Είναι αναγκαία — Ορθή η απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογίου να ζητήσει από τους αιτητές να επιβαρυνθούν τα έξοδα της δοκιμαστικής άντλησης — Η απόφαση να ζητηθεί δοκιμαστική άντληση είναι προπαρασκευαστική διοικητική πράξη.

10 Διοικητικό Δικονομικό Δίκαιο — Προσφυγή κατά δύο διοικητικών πράξεων — Είναι δυνατή όταν η μία αποτελεί συνέχεια της άλλης και αφορούν στο ίδιο θέμα, στα πλαίσια της ίδιας διαδικασίας.

15 Οι αιτητές προσέβαλαν με την προσφυγή τους δύο αποφάσεις των καθ' ων η αίτηση, με τις οποίες ζήτησαν από τους αιτητές όπως καταβάλουν ποσό χρημάτων για την διεξαγωγή δοκιμαστικής άντλησης στο τεμάχιο τους στην Πάνω Δευτερά, για τους σκοπούς υποδιαίρεσης του κτήματός τους, όπως αυτοί είχαν ζητήσει με αίτησή τους.

20 Οι καθ' ων η αίτηση πρόβαλαν προδικαστικές ενστάσεις ότι (α) οι προσβαλλόμενες αποφάσεις αποτελούσαν προπαρασκευαστικές πράξεις και, επομένως, η προσφυγή ήταν πρόωγη, (β) προσβλήθηκαν απαράδεκτα με το ίδιο δικόγραφο δύο διοικητικές πράξεις.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

- (1) Σχετική με την πρώτη προδικαστική ένσταση είναι η απόφαση *Patsalou & Others v. The Municipal Committee of Larnaca* (1985) 3 C.L.R. 1538, στην οποία, σε παρόμοια γεγονότα με την προσφυγή αυτή, το Δικαστήριο αποφάσισε ότι η επιστολή της αρμόδιας αρχής, με την οποία εξητείτο δοκιμαστική άντληση νερού σε αίτηση διαχωρισμού γης, είναι προπαρασκευαστική διοικητική πράξη. 5
10
- Όπως αναφέρθηκε σε εκείνη την απόφαση, η επιστολή, με την οποία εξητείτο η υπόδειξη πηγής, από την οποία να προμηθεύει την υπό διαχωρισμό γη με ικανοποιητική ποσότητα νερού, αποτελούσε μια προπαρασκευαστική πράξη προς την τελική απόφαση και τονίστηκε ότι, οι αιτητές στην υπόθεση εκείνη δεν έκαμαν οποιοδήποτε βήμα, που να υποδηλεί την άρνησή τους ή την ανικανότητά τους, να συμμορφωθούν με την εισήγηση των αιτητών σχετικά με την υπόδειξη από αυτούς άλλης πηγής υδατοπρομήθειας, που σε τέτοια περίπτωση η άρνηση των καθ' ων η αίτηση θα ήταν οριστική απόφαση και εκτελεστής φύσης. 15
20
- (2) Είναι φανερόν από τα γεγονότα ότι, η απόφαση της 23 Οκτωβρίου 1990 δεν είναι επιβεβαιωτική της προηγούμενης απόφασης, της 3 Σεπτεμβρίου 1990. Και τούτο διότι στην επιστολή της αιτήτριας, της 27 Σεπτεμβρίου, με την οποία υποβάλλεται ένσταση στην πιο πάνω απόφαση, περιέχονται μεταξύ άλλων νέα στοιχεία. 25
30
- (3) Επίσης, πρέπει να απορριφθεί η προδικαστική ένσταση των καθ' ων η αίτηση, ότι δεν χωρεί προσβολή δύο διοικητικών πράξεων στο ίδιο δικόγραφο, γιατί, στην παρούσα περίπτωση, οι επίδικες αποφάσεις δεν είναι αυτοτελείς και ανεξάρτητες, αλλά αποτελούν μέρος της ίδιας διαδικασίας, δεδομένου ότι η απόφαση, ημερομηνίας 23 Οκτωβρίου 1990, αποτελεί απόφαση/απάντηση στην ένσταση της αιτήτριας εταιρείας εναντίον της απόφασης ημερομηνίας 3 Σεπτεμβρίου 1990. Και αφορούν το ίδιο θέμα και η μια είναι συνέχεια της άλλης. 35
40
- (4) Όπως φαίνεται από το άρθρο 27(1)(β) του Κεφ. 224, είναι αναγκαία, αλλά απαραίτητη, η διερεύνηση της ύπαρξης νερού μέσα το τεμάχιο το οποίο θα διαιρεθεί και ορθά ο διευθυντής εξήτησε από την αιτήτρια εταιρεία να επιβαρυνθεί

τη δοκιμαστική άντληση, για να διαπιστωθεί αν το νερό, που υπήρχε στη διάτρηση, ικανοποιούσε ποσοτικά και ποιοτικά τις αρδευτικές ανάγκες του υπό διαίρεση κτήματος.

5

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

Αναφερόμενες Υποθέσεις:

10

Patsalou & Others v. The Municipal Committee of Larnaca (1985) 3 C.L.R. 1538.

Orphanides & Another v. The Improvement Board of Ayios Dometios (1979) 3 C.L.R. 466.

15

Simonis & Another v. The Improvement Board of Latsia (1984) 3 C.L.R. 109.

Polyviou & Another v. The Improvement Board of Ayia Napa (1985) 3 C.L.R. 1058.

20

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση, με την οποία κάλεσαν τους αιτητές να καταθέσουν στο
25 Διευθυντή του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων ποσό χρημάτων, για να διεξαχθεί ενδεικτική δοκιμαστική άντληση της διάτρησης, που βρίσκεται στο τεμάχιο 264 του Συμπλ. Β στην Κάτω Δευτερά, άλλως η αίτησή τους για υποδιαίρεση του ανωτέρω κτήματος, τεμ. 362 Συμπλ. D
30 στην Πάνω Δευτερά, θα παραμερισθεί.

Χρ. Κινάνης, για τους αιτητές.

35

Γ. Κυριακίδου (κα), Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους καθ' ων η αίτηση.

Cur.adv.vult.

40

Α. Ν. ΛΟΪΖΟΥ, Π.: Με την προσφυγή της αυτή η αιτήτρια εταιρεία ζητά από το Δικαστήριο τις πιο κάτω θεραπείες:

Α . Δήλωση του Δικαστηρίου ότι, η απόφαση των καθ' ων η αίτηση ημερομηνίας 3 Σεπτεμβρίου 1990,

δυνάμει της οποίας καλούν τους αιτητές να καταθέσουν στο Διευθυντή του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων ποσό χρημάτων, για να διεξαχθεί ενδεικτική δοκιμαστική άντληση της διάτρησης που βρίσκεται στο τεμάχιο 264 του Συμπλ. Β στην Κάτω Δευτερά, άλλως η αίτησή τους για υποδιαίρεση του ανωτέρω κτήματος ως και του κτήματος τεμάχιο 362 Συμπλ. D στην Πάνω Δευτερά θα παραμερισθεί, είναι άκυρη, παράνομη και στερείται από κάθε νόμιμο αποτέλεσμα. 5 10

- B. Δήλωση του Δικαστηρίου ότι, η απόφαση των καθ' ων η αίτηση ημερομηνίας 23 Οκτωβρίου 1990, δυνάμει της οποίας επιθυμούν όπως διεξαχθεί ενδεικτική δοκιμαστική άντληση, για να διαπιστωθεί κατά πόσο το νερό της διάτρησης, που βρίσκεται στο τεμάχιο 364, ικανοποιεί ποσοτικά και ποιοτικά τις αρδευτικές ανάγκες των τεμαχίων 364 και 362, για τα οποία έχει υποβληθεί αίτηση υποδιαιρέσεως, άλλως η ανωτέρω αίτηση θα παραμερισθεί, είναι άκυρη, παράνομη και στερείται από κάθε νόμιμο αποτέλεσμα. 15 20

Η αιτήτρια εταιρεία, η οποία είναι εγγεγραμμένη ιδιοκτήτρια των ακινήτων με αρ. τεμαχίων 364 του Τμήματος Β του χωρίου Κ. Δευτερά και 362 του Τμήματος D του χωρίου Π. Δευτερά, δυνάμει εγγράφων Β 323/13.7.81 και D 323/30.4.81 αντίστοιχα, υπέβαλε αίτηση στις 8 Ιανουαρίου 1988 για άδεια υποδιαίρεσης των ακινήτων αυτών σε 29 νέα τεμάχια, έκαστον με εμβαδό μεγαλύτερο των 1338 μ², σύμφωνα με σχέδιο γενικής διάταξης το οποίο παρουσίασε. Επικαλείται δε ότι, τα ακινήτά της αρδεύοντο από νερό διάτρησης, που βρίσκεται εντός του τεμαχίου 364 και που ανωρύχθηκε δυνάμει άδειας ανωρύξεως 1285/24.6.83 και δόθηκε καλυπτική άδεια W126/72, η οποία και επισυνάφθηκε στην αίτηση. Τα τεμάχια αυτά βρίσκονται εκτός περιοχής υδρεύσεως και μακριά από την οικιστική ζώνη. 25 30 35

Οι καθ' ων η αίτηση διεξήγαγαν την απαραίτητη χωρομετρική εργασία και ετοιμάστηκε σχέδιο το οποίο ήταν σύμφωνο με το σχέδιο των αιτητών. Στις 13 Δεκεμβρίου 1989 επιθεώρησαν τα υπό διαίρεση ακίνητα και 40

ο σχετικός φάκελος στάληκε στις 7 Φεβρουαρίου 1990 στο Διευθυντή για έγκριση.

5 Ο Διευθυντής, στις 14 Μαρτίου 1990, επέστρεψε τον σχετικό φάκελο με σχετικές οδηγίες, όπως ζητηθεί η συμβουλή των αρμοδίων τεχνικών υπηρεσιών του Κράτους, για να διαπιστωθεί κατά πόσο η ποσότητα και η ποιότητα του νερού της διάτρησης, που είχε υποδειχθεί από τους αιτητές, ήταν ικανοποιητικές για την άρδευση των υπό διαίρεση τεμαχίων συνολικής εκτάσεως 4 10 εκταρίων 1 δεκαρίου και 901 μ2. Η δοκιμαστική αυτή άντληση νερού θα εγίνετο με έξοδα των αιτητών. Προς τον σκοπό αυτό ο φάκελος απεστάλη στο Διευθυντή Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων.

15 Ο Διευθυντής του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων με σημείωμά του, ημερομηνίας 28 Ιουνίου 1990, αναφέρει ότι, οι αιτητές δεν προσήλθαν στο Γραφείο του για να καταθέσουν τα έξοδα για τη διεξαγωγή της ενδεικτικής 20 δοκιμαστικής άντλησης, ως ήταν η απαίτηση του Διευθυντή.

Οι καθ' ων η αίτηση με επιστολή τους, ημερομηνίας 3 Σεπτεμβρίου 1990, κάλεσαν την αιτήτρια εταιρεία να 25 συμμορφωθεί και να καταθέσει το απαιτούμενο ποσό για τον προαναφερθέντα σκοπό. Σ' αυτήν αναφέρουν:

"Αναφέρομαι στην αίτησή σας, με τον πιο πάνω αριθμό, με την οποία ζητάτε διαχωρισμό των κτημάτων 30 σας, με αριθμό τεμαχίου 364 του Συμπλ. Β Κ. Δευτεράς και 362 του Συμπλ. Δ Π. Δευτεράς και σας πληροφορώ ότι, είναι ανάγκη να καταθέσετε στο Διευθυντή του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων το απαιτούμενο ποσό για τη διεξαγωγή της ενδεικτικής δοκιμαστικής 35 άντλησης από τη διάτρηση που βρίσκεται στο τεμάχιο 364 του Συμπλ. Β Κ. Δευτεράς και να προσκομίσετε τη σχετική απόδειξη στο Γραφείο μου μέσα σε τριάντα ημέρες από σήμερα, διαφορετικά η αίτησή σας, για υποδιαίρεση των κτημάτων σας, θα παραμερισθεί χωρίς 40 άλλη ειδοποίηση."

Η αιτήτρια εταιρεία με επιστολή της, ημερομηνίας 27 Σεπτεμβρίου 1990, το περιεχόμενο της οποίας θα

παρατεθεί πιο κάτω, έφεραν ένσταση στην πιο πάνω δοκιμαστική, άντληση και ζήτησαν όπως πληροφορηθούν, βάσει ποιού Νόμου ή Κανονισμού απαιτείτο η διεξαγωγή ενδεικτικής δοκιμαστικής άντλησης και απαίτησαν, επίσης, την άμεση έκδοση ξεχωριστών τίτλων, χωρίς 5 καμιά άλλη διαδικασία.

Οι καθ' ων η αίτηση με επιστολή τους, ημερομηνίας 23 Οκτωβρίου 1990, πληροφορήσαν την αιτήτρια εταιρεία, ότι ο Διευθυντής του Κτηματολογικού και Χωρομετρικού 10 Τμήματος, μέσα στα πλαίσια των νομικών του υποχρεώσεων και για να εφαρμοσθούν πιστά οι διατάξεις του άρθρου 27(1)(β) του Κεφ. 224, επιθυμούσε όπως διεξαχθεί ενδεικτική δοκιμαστική άντληση, για να διαπιστωθεί κατά πόσο το νερό της διάτρησης, που 15 βρίσκεται στο τεμάχιο 364, ικανοποιεί ποσοτικά και ποιοτικά τις αρδευτικές ανάγκες του κτήματος, το οποίο σκόπευαν να υποδιαιρέσουν.

Υπεδείκνυαν ότι, αν εξακολουθούσαν να 20 ενδιαφέρονται να υποδιαιρέσουν το κτήμα τους, θα έπρεπε να καταθέσουν στο Διευθυντή του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων το απαιτούμενο ποσό για τη διεξαγωγή της ενδεικτικής δοκιμαστικής άντλησης και να προσκομίσουν στο Γραφείο του Διευθυντή την σχετική 25 απόδειξη. Και κατέληγαν με τα πιο κάτω:

"Η αίτησή σας θα κρατηθεί σε εκκρεμότητα για 30 μέρες και, ακολούθως, αν δεν συμμορφωθείτε με την απαίτηση του Διευθυντή, θα παραμερισθεί χωρίς άλλη 30 ειδοποίηση."

Οι καθ' ων η αίτηση εγείρουν προδικαστική ένσταση και ισχυρίζονται ότι, οι προσβαλλόμενες αποφάσεις και οι πράξεις αποτελούν προπαρασκευαστικές πράξεις και/ή 35 πληροφοριακού χαρακτήρα και η προσφυγή είναι πρόωγη και δεν μπορούν να προσβληθούν με προσφυγή με βάση τις πρόνοιες του Άρθρου 146 του Συντάγματος. Και τούτο γιατί, τείνουν να προετοιμάσουν την έκδοση της εκτελεστής διοικητικής πράξης στην περίπτωση αυτή, της 40 άδειας διαχωρισμού.

Σχετική με τα πιο πάνω είναι η απόφαση *Patsalou &*

- Others v. The Municipal Committee of Larnaca* (1985) 3 C.L.R. 1538, στην οποία, σε παρόμοια γεγονότα με την προσφυγή αυτή, το Δικαστήριο αποφάσισε ότι η επιστολή της αρμόδιας αρχής, με την οποία εξητείτο δοκιμαστική άντληση νερού σε αίτηση διαχωρισμού γης, είναι προπαρασκευαστική διοικητική πράξη. Στην απόφαση αυτή γίνεται αναφορά και στις υποθέσεις *Orphanides & Another v. The Improvement Board of Ayios Dometios* (1979) 3 C.L.R. 466, *Simonis & Another v. Improvement Board of Latsia* (1984) 3 C.L.R. 109 και *Polyviou & Another v. The Improvement Board of Ayia Napa* (1985) 3 C.L.R. 1058. Όπως αναφέρεται στην υπόθεση *Patsalou*, δεν υπήρξε εκφρασμένη και οριστική απόφαση των καθ' ων η αίτηση και ότι η επιστολή, με την οποία εξητείτο η υπόδειξη πηγής από την οποία να προμηθεύει την υπό διαχωρισμό γη με ικανοποιητική ποσότητα νερού, αποτελούσε μια προπαρασκευαστική πράξη προς την τελική απόφαση και τονίστηκε ότι, οι αιτητές στην υπόθεση εκείνη δεν έκαμαν οποιοδήποτε βήμα που να υποδηλεί την άρνησή τους ή την ανικανότητά τους να συμμορφωθούν με την εισήγηση των αιτητών σχετικά με την υπόδειξη από αυτούς άλλης πηγής υδατοπρομήθειας, που σε τέτοια περίπτωση η άρνηση των καθ' ων η αίτηση θα ήταν οριστική απόφαση και εκτελεστής φύσης.

25

- Στην υπό εξέταση υπόθεση αντί οποιασδήποτε άλλης απάντησης στην επιστολή των καθ' ων η αίτηση, της 23 Οκτωβρίου 1990, οι αιτητές καταχώρησαν, στις 16 Νοεμβρίου 1990, την παρούσα προσφυγή με την οποία, όπως έχουμε δει, προσβάλλεται η απόφαση των καθ' ων η αίτηση, ημερομηνίας 3 Σεπτεμβρίου 1990, και η απόφαση, ημερομηνίας 23 Οκτωβρίου 1990. Είναι φανερόν από τα πιο πάνω ότι, η απόφαση της 23 Οκτωβρίου 1990 δεν είναι επιβεβαιωτική της προηγούμενης απόφασης της 3 Σεπτεμβρίου 1990. Και τούτο διότι στην επιστολή της αιτήτριας της 27 Σεπτεμβρίου, με την οποία υποβάλλεται ένσταση στην πιο πάνω απόφαση, περιέχονται μεταξύ άλλων τα πιο κάτω νέα στοιχεία:

- 40 "Η αίτησή μας καταχωρήθηκε στις 8/1/88 και, αφού ακολουθήθηκε η νενομισμένη και συνήθης διαδικασία και συνεπληρώθη η εξέτασή της, αναμέναμε από πολλού να εκδώσετε τους σχετικούς τίτλους. Κατά την

διάρκεια της εξέτασης της αίτησής μας, και συγκεκριμένα τον Ιούνιο του 1989, η διάτρησή μας ελέγχθη από τον αρμόδιο υπάλληλό σας και ευρέθη ικανοποιητική και υπάρχει η έκθεσή του στον σχετικό φάκελο."

5

Στην υπόδειξη αυτή, καίτοι δεν φαίνεται από το φάκελο, Τεκμήριο Χ, να έχει οποιαδήποτε βάση ότι είχε ελεγχθεί η διάτρηση από τον αρμόδιο υπάλληλο τον Ιούλιο του 1989, ουδεμία αναφορά γίνεται στην επιστολή της 23 Οκτωβρίου 1990. Θα πρέπει λοιπόν αυτό το στοιχείο να θεωρηθεί σαν νέο στοιχείο και ότι η απόφαση της 23 Οκτωβρίου 1990 ελήφθη μετά από διεξαγωγή νέας έρευνας. Επομένως, είναι εκτελεστή διοικητική πράξη που θα μπορούσε να προσβληθεί με προσφυγή, κάτω από το Άρθρο 146 του Συντάγματος.

10

15

Επίσης, πρέπει να απορριφθεί η προδικαστική ένσταση των καθ' ων η αίτηση, ότι δεν χωρεί προσβολή δύο διοικητικών πράξεων στο ίδιο δικόγραφο, γιατί στην παρούσα περίπτωση οι επίδικες αποφάσεις δεν είναι αυτοτελείς και ανεξάρτητες, αλλά αποτελούν μέρος της ίδιας διαδικασίας, δεδομένου ότι, η απόφαση, ημερομηνίας 23 Οκτωβρίου 1990, αποτελεί απόφαση/απάντηση στην ένσταση της αιτήτριας εταιρείας εναντίον της απόφασης ημερομηνίας 3 Σεπτεμβρίου 1990. Και αφορούν το ίδιο θέμα και η μια είναι συνέχεια της άλλης.

20

25

Εξετάζοντας την υπόθεση πάνω στην ουσία, αναφορά πρέπει να γίνει πάνω στο άρθρο 27 (1)(β) του Κεφ. 224, το οποίο έχει ως ακολούθως:

30

"27(1)(α)

(β) Ουδείς αμπελών, κήπος, άλσος ή γαία αρδευομένη εξ αενάου ή εποχιακής πηγής ύδατος ή επιδεκτική αρδεύσεως εξ αενάου πηγής ύδατος διαιρείται εις τεμάχια μικρότερα της σκάλας εις έκτασιν ή, εάν είναι επιδεκτική αρδεύσεως εξ εποχιακής πηγής ύδατος, εις τεμάχια μικρότερα των δύο σκαλών εις έκτασιν."

35

40

Όπως φαίνεται από το πιο πάνω άρθρο είναι αναγκαία, αλλά απαραίτητη η διερεύνηση της ύπαρξης

5 νερού μέσα στο τεμάχιο το οποίο θα διαιρεθεί και ορθά ο Διευθυντής εξήτησε από την αιτήτρια εταιρεία να επιβαρυνθεί τη δοκιμαστική άντληση για να διαπιστωθεί αν το νερό, που υπήρχε στη διάτρηση, ικανοποιούσε ποσοτικά και ποιοτικά τις αρδευτικές ανάγκες του υπό διαίρεση κτήματος.

10 Προς υποστήριξη της πιο πάνω προσέγγισης, αναφορά μπορεί να γίνει στην υπόθεση *Patsalou and Others v. The Municipal Committee of Larnaca* (πιο πάνω) και στην οποία αποφασίστηκε ότι, μπορούσαν να επιβληθούν όροι για δοκιμαστική άντληση νερού για διαχωρισμό γης σε περιοχές, οι οποίες βρίσκονται εκτός υδατοπρομήθειας, όπως είναι και η υπό εκδίκαση υπόθεση.

15 Με βάση τα πιο πάνω, η προσφυγή αυτή θα πρέπει να απορριφθεί και απορρίπτεται. Δεν γίνεται όμως οποιαδήποτε διαταγή για έξοδα εταιρείας.

20 *Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*