

22 Οκτωβρίου, 1990

[ΣΑΒΒΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΒΑΤΙΚΑΝΟ ΠΙΤΣΑ ΛΤΔ.,

Αιτήτρια,

v.

1. ΔΗΜΟΥ ΕΓΚΩΜΗΣ,
2. ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ
(ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ, ΜΕΣΩ
ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ)

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 901/88).

Οδοί και Οικοδομές — Άδεια Οικοδομής — Νομοθετικό καθεστώς — Απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών να μην εγκρίνει αίτηση για έκδοση άδειας οικοδομής η οποία είχε συστηθεί από τον Δήμο Έγκωμης — Άρθρο 9(4)(β) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε από το Νόμο 80/82 — Η προσβαλλόμενη απόφαση λήφθηκε με βάση νομικό καθεστώς που δεν ίσχυε κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης για απόκτηση της αιτούμενης άδειας — Παράλειψη διεξαγωγής δέουσας έρευνας — Εσφαλμένη αιτιολογία — Ακύρωση της επίδικης διοικητικής απόφασης.

5

10

Το 1985, η αιτήτρια υπέβαλε αίτηση στο Δήμο Έγκωμης, για απόκτηση άδειας πενταώροφης οικοδομής σε ιδιόκτητο οικόπεδό της στην περιοχή Έγκωμης. Κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης το εν λόγω οικόπεδο βρισκόταν εκτός των ορίων υδρεύσεως της περιοχής του Συμβουλίου Υδατοπρομήθειας Λευκωσίας. Στις 22.1.86 περιλήφθηκε στην πολεοδομική ζώνη "Η7" η οποία είχε καθοριστεί με την Κ.Δ.Π. 9/86. Σύμφωνα με την Κ.Δ.Π. 9/86, περιορίστηκε ο ανώτατος συντελεστής δόμησης, ο αριθμός των ορόφων και το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος των οικοδομών που θα ανεγείροντο εντός της πιο πάνω πολεοδομικής ζώνης.

15

20

Η αίτηση για την έκδοση της επίδικης άδειας οικοδομής υπόκει-

5 το στις πρόνοιες του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Τροποποιητικού Νόμου 80/82, ο οποίος προνοεί για παραπομπή της αίτησης για μελέτη στον Υπουργό Εσωτερικών, όταν υπάρχει διαφωνία της αρμόδιας Αρχής με το Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ως προς το κατά πόσο η υπό ανέγερση οικοδομή πληροί τις προϋποθέσεις του Νόμου.

10 Ο Επαρχιακός Λειτουργός του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως εισηγήθηκε απόρριψη της αίτησης. Ο Δήμος αποφάσισε κατά πλειοψηφία να συστήσει την έγκριση της αιτούμενης άδειας αν παρασχεθεί η έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου και ο Δήμαρχος Έγκωμης απέστειλε την υπόθεση στον Υπουργό Εσωτερικών ο οποίος αρνήθηκε να την εγκρίνει.

15 Η προσφυγή της αιτήτριας στρέφεται κατά της απόφασης των καθ' ων η αίτηση και έχει σαν λόγους ακυρότητας ότι η απόφαση είναι αντίθετη προς το νόμο, τους σχετικούς κανονισμούς, τις νόμιμες διαδικασίες και κριτήρια εξέτασης της αίτησης. Επίσης ότι λήφθηκε με πλάνη περί τα πράγματα και το νόμο, καθ' υπέρβαση ή
20 κατάχρηση εξουσίας και χωρίς τη δέουσα αιτιολογία.

Το Ανώτατο Δικαστήριο αποδέχτηκε την προσφυγή και αποφάνθηκε ότι:

25 1. Η διαπίστωση πως υπήρχε διαφωνία της αρμόδιας Αρχής με το Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ως προς το κατά πόσο η υπό ανέγερση οικοδομή πληρούσε τις προϋποθέσεις του Νόμου ήταν ορθή και ο Υπουργός Εσωτερικών στον οποίο και παρατέμφθηκε όφειλε να αποφασίσει επί του θέματος αυτού.

30 2. Η αιτιολογία που δόθηκε από τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και υιοθετήθηκε από τον Υπουργό, στήριχθηκε πάνω σε νομικά εσφαλμένη άποψη ότι έστω και αν επρόκειτο για παλιά υπόθεση έπρεπε να ληφθεί υπ' όψιν το υφιστάμενο νομικό καθεστώς που δημιουργήθηκε με την Κ.Δ.Π. 9/86 και ότι με βάση το
35 δεδομένο αυτό, η ανέγερση του πενταώροφου κτιρίου θα προκαλούσε την αντίδραση των ιδιοκτητών των γειτονικών τεμαχίων πάνω στα οποία με βάση την Κ.Δ.Π. 9/86, μόνο διώροφες οικοδομές επιτρέπεται να κτιστούν.

40 3. Ο Υπουργός, πριν υιοθετήσει την πιο πάνω αιτιολογία, όφειλε να λάβει σοβαρά υπ' όψιν τις απόψεις της αρμόδιας Αρχής και του Ανώτερου Διοικητικού Λειτουργού, σύμφωνα με τις οποίες η προτεινόμενη οικοδομή ικανοποιούσε το νομικό καθεστώς που ίσχυε

κατά τον ουσιώδη χρόνο και να προβεί στη δέουσα υπό τις περιστάσεις έρευνα.

Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.

5

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του καθ' ου η αίτηση αρ. 2 να μην εγκρίνει αίτηση για έκδοση άδειας πενταώροφης οικοδομής, η οποία είχε συστηθεί από τον καθ' ου η αίτηση αρ. 1. 10

A. Παναγιώτου, για την Αιτήτρια.

K. Κούσιος, για τον Καθ' ου η αίτηση Αρ. 1.

15

A. Κουρσουμπά, Ανώτερη Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τον Καθ' ου η αίτηση Αρ. 2.

Cur. adv. vult.

20

ΣΑΒΒΙΔΗΣ, Δ.: Η προσφυγή αυτή αρχικά στρεφόταν μόνο εναντίον του Δήμου Έγκωμης αλλά σε μεταγενέστερο στάδιο και με άδεια του Δικαστηρίου προστέθηκε ως δεύτερος καθ' ου η αίτηση διάδικος η Δημοκρατία της Κύπρου μέσω του Υπουργού Εσωτερικών επειδή η προσβαλλόμενη απόφαση λήφθηκε ύστερα από άρνηση του Υπουργού Εσωτερικών να εγκρίνει την απαιτούμενη άδεια οικοδομής. 25

Με την προσφυγή της αυτή η αιτήτρια ζητά από το Δικαστήριο την πιο κάτω θεραπεία:- 30

"Δήλωση του Σεβαστού Δικαστηρίου ότι η πράξη ή/και απόφαση των καθ' ων η αίτηση, που κοινοποιήσαν με επιστολή τους ημερ. 3.10.88, με την οποία αρνήθηκαν στην αιτήτρια άδειαν οικοδομής στο ακίνητο τεμ. 1646, Φ/Σχ. XXI.53.W.I στην Έγκωμη, είναι άκυρη και στερημένη νομικού αποτελέσματος." 35

Η προσφυγή βασίζεται στα πιο κάτω νομικά σημεία:-

"(α) Η πράξη ή/και απόφαση είναι αντίθετη προς το Νόμο και τους σχετικούς κανονισμούς. 40

(β) Η πράξη ή/και απόφαση είναι αντίθετη προς τις νόμιμες διαδικασίες και τα νόμιμα κριτήρια εξέτασης της αίτησης.

(γ) Η πράξη ή/και απόφαση ελήφθη καθ' υπέρβαση ή/και κατάχρηση ή/και κακή άσκηση διακριτικής εξουσίας.

5 (δ) Η πράξη ή/και απόφαση ελήφθη εν πλάνη περί τα γεγονότα και το Νόμο.

(ε) Η πράξη ή/και απόφαση στερείται νόμιμης αιτιολογίας ή/και εβασίσθη επί πεπλανημένης αιτιολογίας."

10 Τα γεγονότα της υπόθεσης είναι τα πιο κάτω:-

15 Η αιτήτρια εταιρεία στις 27/11/1985 υπόβαλε αίτηση προς την αρμόδια, σύμφωνα με το νόμο Αρχή, το Δήμο Έγκωμης (καθ' ου η αίτηση με αριθμό 1) με την οποία ζητούσε άδεια για ανέγερση πενταώροφης οικοδομής πάνω στο ιδιόκτητο οικόπεδό της με αριθμό Τεμαχίου 1646, Φ/Σχ. XXI.53.W.1, στην περιοχή Έγκωμης. Η οικοδομή θα αποτελείτο από ισόγειο που θα χρησιμοποιείτο ως πιτσαρία και τέσσερεις όροφους για γραφεία με υπόγειο χώρο στάθμευσης οχημάτων για τις ανάγκες της οικοδομής.

20 Κατά τον ουσιαώδη χρόνο της υποβολής της αίτησης το ακίνητο της αιτήτριας εταιρείας βρισκόταν εκτός των ορίων υδρεύσεως της περιοχής του Συμβουλίου Υδατοπρομήθειας Λευκωσίας και για το λόγο αυτό ο καθ' ου η αίτηση με αριθμό 1 ενεργώντας σύμφωνα με τις πρόνοιες του Άρθρου 9(4)(β) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε από το Νόμο 80/82, παράπεμψε την αίτηση για μελέτη στον Υπουργό Εσωτερικών, Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως.

30 Ο Επαρχιακός Λειτουργός του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως σε έκθεσή του με ημερομηνία 4/3/1986 εισηγήθηκε την απόρριψη της αίτησης. Οι λόγοι για την απόρριψη αυτή όπως αναφέρονται στην έκθεσή του είναι οι ακόλουθοι:-

35 "2. Το υπό αναφορά οικόπεδο ευρίσκεται εκτός ορίων υδατοπρομήθειας και γι' αυτό η προτεινόμενη οικοδομή, από πλευράς χρήσεων, εξετάζεται πρώτα στα πλαίσια του Νόμου 80/82 (τροποποιητικός) Κεφ. 96. Προς τούτο αναφέρονται τα πιο κάτω:

40 (α) Το τεμάχιο είναι εγκεκριμένο οικόπεδο και εφάπτεται δρόμου τοπικής σημασίας (πλάτος 35'-0" στο σημείο αυτό), ο οποίος συνδέεται με τον υπηρεσιακό δρόμο της Λεωφόρου Γρίβα Διγενή.

- (β) Το οικόπεδο βρίσκεται δυτικά του ξενοδοχείου "Λήδρα" σε περιοχή όπου, παρόλο ότι η επικρατούσα χρήση είναι οικιστική, υπάρχουν και αρκετές οικοδομές με εμπορικές/ψυχαγωγικές χρήσεις. Συγκεκριμένα σε γειτονικά οικόπεδα υπάρχουν καταστήματα, εστιατόρια/ταβέρνες, νυκτερινά κέντρα διασκέδασεως όπως δείχνονται στο συνημμένο σχέδιο με κόκκινον χρώμα. Ωστόσο πρέπει να υπογραμμισθεί ότι οι πιο πάνω χρήσεις εγκρίθηκαν πριν από το 1982 δηλ. πριν την εφαρμογή των προνοιών του Νόμου 80/82 (τροποποιητικός). Επίσης τα καταστήματα και άλλες χρήσεις βρίσκονται στον ισόγειο όροφο πολυκατοικιών. 5
- (γ) Η προτεινόμενη πολυόροφη οικοδομή δεν περιλαμβάνει καμιά οικιστική μονάδα αλλά μόνο κατάστημα και γραφεία, δηλ. αφορά αποκλειστικά μη οικιστικές χρήσεις με καθαρά υπερτοπική σημασία. Ιδιαίτερα η πρόταση για τους τέσσερις ορόφους γραφείων δημιουργεί μιαν εντελώς νέα ασυμβίβαστη πολεοδομικώς για την περιοχή κατάσταση με δυσμενείς επιπτώσεις για τις ανέσεις της γύρω περιοχής. 10
- (δ) Το υπό αναφορά οικόπεδο περιβάλλεται από κενά οικόπεδα, όπου από την 22.1.86 επιτρέπεται η ανέγερση μόνο διόροφων οικοδομών με ύψος 24'-0". Δηλαδή η γύρω περιοχή θα αναπτυχθεί με χαμηλά κτίρια και κατά κανόνα κατοικίες. 15
- (ε) Κατά τη γνώμη μου μη οικιστικές χρήσεις που θα κρίνονται αναγκαίες για την εξυπηρέτηση της περιοχής, θα πρέπει να εντοπίζονται κατά μήκος της Λεωφόρου Αίπειας (που δείχνεται με κίτρινο χρώμα στο συνημμένο σχέδιο), η οποία αποτελεί δρόμο δευτερεύουσας σημασίας (πλάτους 42'-0"). 20
3. Σύμφωνα με το περιεχόμενο της πιο πάνω και ιδιαίτερα της παραγράφου 2(γ) και 2(δ), είμαι της γνώμης ότι η προτεινόμενη οικοδομή δεν ικανοποιεί τις πρόνοιες του άρθρου 9(4)(β) του Νόμου (τροποποιητικός 80/82) Κεφ. 96 και γι' αυτό συνιστάται η απόρριψή της. 25
4. Πρέπει επιπρόσθετα να σημειωθούν και τα πιο κάτω στοιχεία για την παρούσα αίτηση: 30
- (α) Η οικοδομή έχει συντελεστή δομήσεως 1.97:1 και ύψος 53'-0" και ικανοποιεί την παλιά Κ.Δ.Π. 640/69 και γενικά τους λοιπούς Κανονισμούς. 35

5 (β) Σύμφωνα με τη νέα Κ.Δ.Π. 9/86 που καθορίστηκε στις 22.1.86, το υπό αναφορά οικόπεδο περιλήφθηκε στην πολεοδομική ζώνη Η7, με ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης 0.90:1, ανώτατο αριθμό ορόφων δυο και ανώτατο ύψος 24'-0". Προς τούτο ο αιτητής θα πρέπει, αν επιθυμεί, να υποβάλει σχέδια που να ικανοποιούν τις πρόνοιες της νέας Κ.Δ. Πράξης 9/86."

10 Ο καθ' ου η αίτηση με αριθμό 1 Δήμος σε συνεδρίασή του με ημερομηνία 12/4/1986, αφού μελέτησε την έκθεση του Επαρχιακού Λειτουργού του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, αποφάσισε, όπως αναφέρεται στα πρακτικά της συνεδρίας του, τα πιο κάτω:-

15 "Η Δημοτική Επιτροπή αφού συζήτησε εκτεταμένα την υπόθεση αυτή και αφού έλαβε υπόψη ότι το οικόπεδο αυτό γεινιάζει με άλλα οικόπεδα μέσα στα οποία βρίσκονται πολυώροφες οικοδομές με κέντρα δημόσιας ψυχαγωγίας (Κέντρο "Νεράιδα", δισκοθήκη "Όαση" και ψαροταβέρνα "Αστακός") και άλλες χρήσεις και ότι η προτεινόμενη οικοδομή δεν αναμένεται να δημιουργεί προβλήματα στην περιοχή ή να επηρεάσει 20 δυσμενώς τη δημόσια υγεία ή την άνετη διαβίωση των κατοίκων της περιοχής γιατί τα μεν γραφεία είναι ημερήσιας χρήσεως και η πιτσαρία νυκτερινής αποφάσισε με πλειοψηφία να συστήσει την έκδοση της αιτούμενης άδειας αν παρασχεθεί η 25 έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου."

30 Η προτεινόμενη οικοδομή σύμφωνα με την παλιά Κ.Δ.Π. 640/69 βρισκόταν σε ζώνη με συντελεστή δόμησης 1.97:1 και ύψος 53 πόδια και η οικοδομή για την οποία ζητείτο η σχετική άδεια ικανοποιούσε τις πρόνοιες της διοικητικής αυτής πράξης.

35 Στις 22/1/1986 με νέα Κ.Δ.Π. 9/86 το υπό αναφορά οικόπεδο περιλήφθηκε στην πολεοδομική ζώνη Η7, με ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης 0.90:1, ανώτατο αριθμό ορόφων δύο, και ανώτατο ύψος 24 πόδια.

40 Με επιστολή του με ημερομηνία 13/6/1986 προς το Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών ο Δήμαρχος Έγκωμης, ύστερα από αναφορά στο ιστορικό της υπόθεσης, στην έκθεση του Επαρχιακού Λειτουργού του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και στην απόφαση του Δήμου με ημερομηνία 12/4/1986 (αντίγραφο της οποίας επισυνάφθηκε), καταλήγει ως εξής:-

"Εν όψει των ανωτέρω η υπόθεσις σας αποστέλλεται για να

υποβληθή στον κ. Υπουργό στον οποίο έχουν μεταβιβαστεί οι εξουσίες του Υπουργικού Συμβουλίου για χαλάρωση των προνοιών της Κ.Δ.Π. 9/86."

Σε απάντηση της πιο πάνω επιστολής στάληκε στο Δήμαρχο Έγκωμης στις 26 Σεπτεμβρίου, 1986, η πιο κάτω επιστολή:- 5

"Αιτήσεις για παραχώρηση χαλάρωσης των προνοιών της Κ.Δ.Π. 9/86 που δημοσιεύτηκε στις 22.1.86, σε σχέση με άδειες οικοδομής 10

Έχω οδηγίες να αναφερθώ στις διάφορες αιτήσεις που μου υποβλήθηκαν με ανάλογη σύσταση του Δημοτικού Συμβουλίου Έγκωμης, ως Αρμόδια Αρχής, για παραχώρηση χαλάρωσης από τον Υπουργό Εσωτερικών των προνοιών της πιο πάνω Κανονιστικής Διοικητικής Πράξης και έγκριση για την έκδοση άδειας οικοδομής (κατάλογος επισυνάπτεται). 15

2. Κατά την άποψή μας, αιτήσεις για άδεια οικοδομής οι οποίες είχαν υποβληθεί τουλάχιστο ένα μήνα πριν από την ημερομηνία δημοσίευσεως των νέων πολεοδομικών Ζωνών πρέπει να τύχουν χειρισμού σύμφωνα με το νομικό καθεστώς που ίσχυε κατά την υποβολή τους και με βάση τις πρόνοιες της Κ.Δ.Π. 640/69. Υπό την προϋπόθεση ότι και εσείς συμφωνείτε, σας επιστρέφονται όλες οι αιτήσεις που αναφέρονται στον επισυνημμένο κατάλογο μαζί με τους σχετικούς φακέλους για κατάλληλο χειρισμό. 20 25

3. Περιπτώσεις οι οποίες ως Αρμόδια Αρχή πιστεύετε ότι πρέπει να προωθηθούν στον Υπουργό Εσωτερικών για παραχώρηση χαλάρωσης να μας υποβληθούν εκ νέου." 30

Από την πιο πάνω αλληλογραφία είναι φανερό πως ο Δήμαρχος Έγκωμης στην επιστολή του προς το Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών δε ζητούσε από τον Υπουργό να επιληφθεί του θέματος σαν θέμα διαφοράς μεταξύ της αρμόδιας Αρχής και του Διευθυντή Πολεοδομίας που όφειλε να αποφασιστεί από τον Υπουργό Εσωτερικών μέσα στο πλαίσιο του Νόμου 80/82 (τροποποιητικού του Κεφ. 96) αλλά για χαλάρωση των προνοιών της Κ.Δ.Π. 9/86 που επέβαλε νέα πολεοδομική ζώνη στην οποία συμπεριλήφθηκε και το επίδικο ακίνητο παίρνοντας ως δεδομένο ότι το νομικό καθεστώς που δημιουργούσε η Κ.Δ.Π. 9/86 εφαρμόζετο στην προκειμένη περίπτωση. 35 40

Πολύ ορθά το Υπουργείο Εσωτερικών επέστρεψε την αίτηση στην αρμόδια Αρχή με την υπόδειξη ότι η αίτηση έπρεπε να εξεταστεί με βάση το νομικό καθεστώς που ίσχυε κατά την υποβολή της.

5 Με την Κ.Δ.Π. 80/87, με ημερομηνία 13/3/1987, η περιοχή υδρεύσεως του Συμβουλίου Υδατοπρομήθειας Λευκωσίας, επεκτάθηκε ώστε να συμπεριλάβει και την περιοχή στην οποία βρίσκεται το επίδικο κτήμα.

10 Ο Επαρχιακός Λειτουργός του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως Λευκωσίας με σημειώμά του με ημερομηνία 20/7/1987 στο σχετικό φάκελο, απευθυνόμενο προς το Δήμαρχο Έγκωμης, επαναβεβαίωσε τη θέση του για άρνηση της αίτησης των αιτητών. Στο σημείωμα αυτό αναφέρονται μεταξύ άλλων τα πιο κάτω:-

15

".....

4. Όμως η έκδοση της άδειας δε συστήθηκε από το Τμήμα αυτό όχι μόνο γιατί η αίτηση δεν είχε υποβληθεί αρκετό χρόνο πριν από τη δημοσίευση των νέων πολεοδομικών ζωνών που περιορίζουν το ύψος, τον αριθμό ορόφων και το συντελεστή δομικής των οικοδομών στην περιοχή αλλά και γιατί ο Διευθυντής του Τμήματος αυτού εξέφρασε τη γνώμη ότι η ανέγερση στο οικόπεδο οικοδομής, που να περιλαμβάνει πιτσαρία στο ισόγειο και γραφεία στους ορόφους, δεν τηρούσε τις προϋποθέσεις που καθορίζει ο Τροπ. Νόμος 80/82 - δέστε τα σημειώματά μου αρ. 2 και 6 και την επιστολή του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με αρ. Ν/Δ/Ζ(ι) και ημερ. 12.8.86, που σας κοινοποιήθηκε (σελίδες 38 και 39). Σχετικά με τις πρόνοιες του Τροπ. Ν. 80/82 η Αρμόδια Αρχή εξέφρασε διαφορετική γνώμη - δέστε το πρακτικό στη σελ. 28. Κατά συνέπεια, σε ό,τι αφορά το θέμα αυτό διαπιστώθηκε διαφωνία και το θέμα έπρεπε να είχε παραπεμφθεί στον Υπουργό Εσωτερικών για Απόφαση, σύμφωνα με το άρθρο 9(4)(γ) του ίδιου Νόμου, όπως είχα αναφέρει στο σημειώμά μου αρ. 6 ημερ. 3.2.87. Το γεγονός ότι το οικόπεδο βρέθηκε από τις 13.3.87 μέσα στην περιοχή υδρεύσεως του Συμβουλίου Υδατοπρομήθειας Λευκωσίας και ότι από την ημερομηνία αυτή δεν έχουν εφαρμογή οι πρόνοιες του Τροπ. Ν. 80/82, δεν εξουδετερώνει με κανένα τρόπο το ότι όταν υποβλήθηκε και εξετάστηκε η αίτηση είχαν εφαρμογή οι πρόνοιες του Νόμου αυτού.

40 Επομένως, αν η υπόθεση είχε παραπεμφθεί για απόφαση στον αρμόδιο Υπουργό κι αυτός συμφωνούσε με τη γνώμη του Διευθυντή του Τμήματος αυτού, τότε προφανώς η αίτηση δεν τηρούσε τις πρόνοιες της νομοθεσίας ούτε κατά το χρόνο της υποβο-

λής της, ούτε κατά τον ουσιώδη χρόνο, δηλαδή τον ένα μήνα πριν τη δημοσίευση των νέων πολεοδομικών ζωνών, που αναφέρει στην επιστολή του ο Γενικός Διευθυντής του Υπουργείου και θα πρέπει να απορριφθεί οπότε οι αιτητές θα μπορούσαν να υποβάλουν νέα αίτηση για πιτσαρία και γραφεία, που να τηρεί όμως απαραίτητα τις πρόνοιες της Κ.Δ.Π. 9/86. Σε περίπτωση που ο Αρμόδιος Υπουργός με την απόφασή του θα συμφωνούσε με την άποψη που υιοθέτησε η Αρμόδια Αρχή σχετικά με τις πρόνοιες του Τροπ. Ν. 80/82, τότε η υπόθεση θα μπορούσε να επανεξετασθεί σύμφωνα με το νομικό καθεστώς που ίσχυε κατά το χρόνο της υποβολής της, δηλαδή με τη Κ.Δ.Π. 640/69, δεδομένου ότι η αίτηση είχε υποβληθεί σχεδόν δυο μήνες πριν τη δημοσίευση των νέων πολεοδομικών ζωνών.

5

10

5. Ενόψει των όσων αναφέρονται ανωτέρω θεωρείται απαραίτητο να παραπεμφθεί η υπόθεση στον Υπουργό Εσωτερικών σχετικά με τη διαφωνία που σημειώθηκε σε ό,τι αφορά την τήρηση των προνοιών του Τροπ. Ν. 80/82."

15

Το Δημοτικό Συμβούλιο του καθ' ου η αίτηση Δήμου στη συνεδρία του με ημερομηνία 8/9/1987 πήρε την πιο κάτω απόφαση:-

20

"Το Συμβούλιο αφού μελέτησε το Σημείωμα (9) του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως το οποίο ενίσταται στην παραχώρηση χαλάρωσης, αποφάσισε να παραπέμψει το θέμα στον Υπουργό Εσωτερικών με εισήγηση να παραχωρηθεί χαλάρωση των προνοιών του Τροποποιητικού Νόμου 80/82 εφόσον δόθηκαν παρόμοιες άδειες και στο παρελθόν στη γειτνιάζουσα περιοχή."

25

Ο Διοικητικός Λειτουργός Λευκωσίας στην έκθεσή του προς τον Πρώτο Διοικητικό Λειτουργό, ημερ. 8/7/1988, για υποβολή στον Υπουργό Εσωτερικών, αναφορικά με τη διαφωνία μεταξύ της αρμόδιας Αρχής και του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως συνοψίζει το ιστορικό της υπόθεσης και τις απόψεις των δύο μερών και καταλήγει στην πιο κάτω σύσταση:-

30

35

"Υπό το φως των δεδομένων που αναφέρονται πιο πάνω πιστεύω ότι δικαιολογείται απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών επί της διαφωνίας για έγκριση της αιτήσεως για τους ακόλουθους λόγους:-

40

(α) η πιτσαρία προτείνεται σε οικόπεδο, το οποίο σύμφωνα και με το Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας (παρ. 6(β)) γειτνιάζει με οικόπεδα μέσα στα οποία υπάρχουν αρκετές

- 5 οικοδομές με εμπορικές/ψυχαγωγικές χρήσεις, δηλαδή καταστήματα, εστιατόρια, ταβέρνες, νυκτερινά κέντρα διασκέδασης, δισκοθήκες, και μπορεί να θεωρηθεί ότι εμπίπτει στα πλαίσια της παραγράφου 1.3.(γ)(ι) του πλαισίου κριτηρίων για χωροθέτηση καταστημάτων (εφ.23),-
- 10 (β) η προτεινόμενη οικοδομή ικανοποιεί τις πρόνοιες της Κ.Δ.Π. 640/69, η οποία ίσχυε κατά τον ουσιαστικό χρόνο, και γενικά τους λοιπούς κανονισμούς,
- 15 (γ) η πρόταση για δημιουργία τεσσάρων ορόφων γραφείων δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι θα επηρεάσει δυσμενώς τις ανέσεις μιας περιοχής στην οποία υπάρχουν τόσες εμπορικές και ψυχαγωγικές χρήσεις (παράγραφος 10(α) πιο πάνω),
- 20 (δ) σύμφωνα με όσα αναφέρει το Δημοτικό Συμβούλιο Έγκωμης, αρμόδια Αρχή στην παρ. 7 πιο πάνω.
- 25 11. Εισηγούμαι έγκριση του Υπουργού Εσωτερικών επί της διαφωνίας σύμφωνα με το άρθρο 9(4)(γ) του σχετικού Νόμου."
- Ο Πρώτος Διοικητικός Λειτουργός απέστειλε το σχετικό Φάκελο στον Υπουργό Εσωτερικών με το ακόλουθο σημείωμα (με ημερομηνία 11/7/1988):-
- 30 "Συμφωνώ με την εισήγηση όπως αποφασίσετε ότι πληρούνται οι πρόνοιες του Νόμου 80/82 και εγκρίνετε την έκδοση της άδειας που ζητείται."
- 35 Ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με σημειώμά του προς τον Υπουργό Εσωτερικών, με ημερομηνία 25/7/1988, αναφέρει τα πιο κάτω:-
- 40 "Συζητήσαμε την υπόθεση αυτή στο Γραφείο σας. Μελέτησα την αίτηση και επισκέφθηκα την περιοχή. Πιστεύω ότι, εφ' όσον η υπόθεση αυτή κρίνεται με το καθεστώς που υπήρχε πριν από την εφαρμογή των νέων ζωνών και την επέκταση του ορίου Υδατοπρομήθειας Λευκωσίας, αυτή δεν ικανοποιεί τις πρόνοιες του Νόμου 80/82. Από τη μελέτη χρήσεως γης στην περιοχή (Εφ. 27) θα δείτε ότι τα περισσότερα οικοπέδα είναι κενά και σ' εκείνα που υφίστανται οικοδομές είναι στη μεγάλη πλειοψηφία τους κατοικίες (ισόγειες και διόροφες). Μόνο ορισμένες οικοδομές κατά μήκος του υπεραστικού δρόμου της Λεωφόρου Γρίβα Διγενή είναι εμπορικής χρήσης

- και αυτό είναι αποδεκτό. Η οικοδομή στο τεμάχιο με ψηφίο (5) κτίστηκε πριν την εφαρμογή των ζωνών ως πολυκατοικία και ύστερα το ισόγειο μετετράπη σε εστιατόριο με είσοδο από τον αδιέξοδο δρόμο. Η εξωτερική όμως εμφάνιση του εστιατορίου δίνει την εντύπωση ότι πρόκειται για κατοικία. 5
2. Κατά την άποψή μου, η ανέγερση μιας πενταώροφης οικοδομής σήμερα (έστω και να πρόκειται για παλιά υπόθεση) με εστιατόριο στο ισόγειο και γραφεία στους πιο πάνω ορόφους οπωσδήποτε θα προκαλέσει την αντίδραση των ιδιοκτητών των γειτονικών τεμαχίων πάνω στα οποία σήμερα μόνο διόροφες οικοδομές επιτρέπεται να κτιστούν." 10
- Ο Υπουργός αποδέχτηκε την εισήγηση του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και με σημειώμά του στο σχετικό Φάκελο με ημερομηνία 26/7/1988 αποφάσισε τη διαφωνία με τα πιο κάτω λόγια:- 15
- "Ως η εισήγηση του Τμήματος Πολεοδομίας" 20
- Η απόφαση του Υπουργού κοινοποιήθηκε στο Δήμαρχο Έγκωμης στις 3/8/1988 ο οποίος στη συνέχεια με επιστολή του 3/10/1988 κοινοποίησε στην αιτήτρια την πιο κάτω απόφαση:-
- "Αναφέρομαι στην αίτησή σας για άδεια οικοδομής για ανέγερση πενταώροφης οικοδομής στο τεμ. 1646 Φ/Σχ XXI.53.W.I στην Έγκωμη και σας πληροφορώ ότι το θέμα παραπέμφθηκε στον Υπουργό Εσωτερικών σύμφωνα με το άρθρο 9(4)(γ) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου ο οποίος αποφάσισε ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη κατά τον ουσιώδη χρόνο, δηλαδή ένα μήνα πριν τη δημοσίευση της Κ.Δ.Π. 9/86 δεν ικανοποιούσε τις πρόνοιες του Νόμου 80/82 και τις σχετικές οδηγίες του Υπουργικού Συμβουλίου που εκδόθηκαν με την Κ.Δ.Π. 155/83, και για το λόγο αυτό απέρριψε την αιτούμενη άδεια οικοδομής." 25 30 35
- Το πρώτο νομικό θέμα που προβάλλει για εξέταση στην προκειμένη περίπτωση είναι κατά πόσο οι πρόνοιες του Άρθρου 2 του Νόμου 80/82 ο οποίος τροποποίησε το Άρθρο 9 του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, τυγχάνουν εφαρμογής στην προκειμένη περίπτωση. Σύμφωνα με την τροποποιητική αυτή πρόνοια προστίθενται μετά το Εδάφιο (3) του Άρθρου 9 νέα Εδάφια 4(α) ως 4(δ). Σύμφωνα με το Εδάφιο 4(β) πριν την τροποποίησή του από το Νόμο 115/86:- 40

5 "Ουδεμία άδεια θα εκδίδεται υπό της αρμοδίας αρχής δι' έργον προβλεπόμενον υπό της παραγράφου (β) του εδαφίου (1) του άρθρου 3, αναφορικός προς την ανέγερσιν οιασδήποτε οικοδομής κειμένης εκτός περιοχής υδατοπρομηθείας, εξαιρουμένης μόνον της περιπτώσεως ανεγέρσεως οικοδομής αποτελούσης μονοκατοικίαν, διπλοκατοικίαν ή τετρακατοικίαν και μη αποτελούσης τμήμα οικοδομής ή ομάδος οικοδομών ή κτιριακού συγκροτήματος ή ετέρας οικοδομικής αναπτύξεως, εκτός εάν η αρμοδία αρχή, αφού λάβη την συμβουλήν του ρηθέντος Διευθυντού ικανοποιήται πλήρως ότι σχετικώς προς την σκοπούμενην ανέγερσιν οικοδομής πληρουvται αι κάτωθι προϋποθέσεις:

15 (ι) αυτή θα συμβάλη εις την ενοποίησην ή την βελτίωσιν υφισταμένων οικισμών ή την συμπλήρωσιν του οδικού δικτύου εντός των υπό ανάπτυξιν περιοχών, ή εις ενδεδειγμένην τουριστικήν ή άλλην ενιαίαν ανάπτυξιν:

20 Νοείται ότι η αρμοδία αρχή, μετά σύμφωνον γνώμην του ρηθέντος Διευθυντού, δύναται, εάν ούτω επιβάλλη το δημόσιον συμφέρον, τη εγκρίσει του Υπουργικού Συμβουλίου, να μη απαιτή εφαρμογήν της ανωτέρω προϋποθέσεως, ως ήθελε κρίνει σκόπιμον, λογιζομένων των ειδικών περιστάσεων εκάστης περιπτώσεως:

25 (ιι) αυτή θα χρησιμοποιήται κατά τρόπον ώστε να μη επηρεάξη δυσμενώς την δημοσίαν υγείαν ή την άνετον διαβίωσιν των κατοίκων της περιοχής.

30 Διά τους σκοπούς εκπληρώσεως των εν ταις υποπαραγράφοις (ι) και (ιι) προϋποθέσεων το Υπουργικόν Συμβούλιον δια διατάγματος αυτού, δημοσιευομένου εις την Επίσημον Εφημερίδα της Δημοκρατίας, θα εκδίδη τας αναγκαίας ή επιθυμητάς οδηγίας και θα αναθεωρή ταύτας οσάκις αι περιστάσεις μεταβάλλωνται.

40 (γ) Εν περιπτώσει διαφωνίας της αρμοδίας αρχής προς τον ρηθέντα Διευθυντήν, αυτή παραπέμπει το ζήτημα αμελλητί εις τον Υπουργόν Εσωτερικών όστις αποφασίζει επ' αυτού το ταχύτερον και κοινοποιεί αμελλητί την απόφασιν αυτού εις πάντα ενδιαφερόμενον, και από της τοιαύτης κοινοποιήσεως η απόφασις του Υπουργού καθίσταται εκτελεστή.

(δ) Διά τους σκοπούς του παρόντος εδαφίου 'περιοχή

υδατοπρομηθείας' κέκτηται την έννοιαν ην απέδωκεν εις τον όρον τούτον η παράγραφος (γ) του εδαφίου (3)."

Οι πρόνοιες του πιο πάνω Άρθρου τυγχάνουν εφαρμογής σε περίπτωση που η προτεινόμενη οικοδομή βρίσκεται εκτός περιοχής υδατοπρομήθειας. Είναι σ' αυτές τις περιπτώσεις που υπάρχει πρόνοια ότι σε περίπτωση διαφωνίας της αρμόδιας Αρχής με το Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως η υπόθεση παραπέμπεται στον Υπουργό Εσωτερικών για ν' αποφασίσει.

Είναι παραδεκτό γεγονός στην προκειμένη περίπτωση ότι κατά το χρόνο που υποβλήθηκε η αίτηση το ακίνητο πάνω στο οποίο επρόκειτο ν' ανεγερθεί η επίδικη οικοδομή βρισκόταν έξω από τα όρια περιοχής υδατοπρομήθειας. Αυτό είχε ενταχθεί στην περιοχή υδρεύσεως του Συμβουλίου Υδατοπρομήθειας Λευκωσίας στις 13/3/1987 με την Κ.Δ.Π. 80/87. Πριν το ακίνητο ενταχθεί στην περιοχή Υδατοπρομήθειας Λευκωσίας είχε καθορισθεί με την Κ.Δ.Π. 9/86, ημερομηνίας 22/1/1986, η πολεοδομική ζώνη "Η7" στην οποία περιλήφθηκε και το επίδικο ακίνητο.

Κατά τις 22/1/1986 που καθορίστηκε η ζώνη "Η7" το επίδικο κτήμα δε βρισκόταν μέσα στα όρια της περιοχής υδρεύσεως του Συμβουλίου Υδατοπρομήθειας Λευκωσίας. Κατά συνέπεια, με το νομικό καθεστώς που επικρατούσε πριν την 22/1/1986 η αίτηση για την έκδοση της επίδικης άδειας οικοδομής ήταν υποκείμενη στις πρόνοιες του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Τροποποιητικού Νόμου 80/82 και, κατά συνέπεια, ορθά διαπιστώθηκε πως υπήρχε διαφωνία της αρμόδιας Αρχής με το Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως κατά πόσο η υπό ανέγερση οικοδομή πληρούσε τις προϋποθέσεις του Νόμου, η οποία όφειλε ν' αποφασιστεί από τον Υπουργό Εσωτερικών στον οποίο και παραπέμφθηκε από την αρμόδια Αρχή.

Έρχομαι τώρα να εξετάσω κατά πόσο η απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών ήταν εύλογα ανοικτή σ' αυτόν υπό τα περιστατικά της υπόθεσης και κατά πόσο η διακριτική του εξουσία ασκήθηκε ορθά κάτω από τα περιστατικά της παρούσας υπόθεσης.

Όπως έχω ήδη αναφέρει η απόφαση του Υπουργού περιορίζεται στα λίγα λόγια πάνω στο σημείωμα του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ημερομηνίας 25/7/1988, με τα λόγια "ως η εισήγηση του Τμήματος Πολεοδομίας". Από το σημείωμα αυτό συνάγεται πως η απόφαση του Υπουργού υιοθετούσε τους λόγους για τους οποίους, κατά την άποψη του Διευθυντή

του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, η αίτηση έπρεπε ν' απορριφθεί. Ο μόνος λόγος που δίνεται στο σημείωμα του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για την απόρριψη της άδειας ήταν όπως έχω ήδη αναφέρει στην έκθεση των γεγονότων ο πιο κάτω: "Κατά την άποψή μου, η ανέγερση μιας πενταόροφης οικοδομής σήμερα (έστω και αν πρόκειται για παλιά υπόθεση) με εστιατόριο στο ισόγειο και γραφεία στους πιο πάνω ορόφους οπωσδήποτε θα προκαλέσει την αντίδραση των ιδιοκτητών των γειτονικών τεμαχίων πάνω στα οποία σήμερα μόνο δύο-οροφες οικοδομές επιτρέπεται να κτιστούν."

Είναι φανερό από την πιο πάνω άποψη του Διευθυντή Πολεοδομίας και Οικήσεως ότι η εισήγησή του ήταν πως έστω και αν επρόκειτο για παλιά υπόθεση έπρεπε να ληφθεί υπόψη το υφιστάμενο νέο νομικό καθεστώς που δημιουργήθηκε με την Κ.Δ.Π. 9/86 και ότι με βάση το δεδομένο αυτό η ανέγερση του προτεινόμενου πενταόροφου ακίνητου "θα προκαλούσε την αντίδραση των ιδιοκτητών των γειτονικών τεμαχίων πάνω στα οποία σήμερα μόνο δύοοροφες οικοδομές επιτρέπεται να κτιστούν".

Βρίσκω την πιο πάνω αιτιολογία ως νομικά αστήρικτη και κατά συνέπεια ο Υπουργός πριν υιοθετήσει την αιτιολογία αυτή και αρνηθεί την αίτηση όφειλε να λάβει σοβαρά υπόψη τόσο τις απόψεις της αρμόδιας Αρχής όσο και του Ανώτερου Διοικητικού Λειτουργού, σύμφωνα με τις οποίες, η προτεινόμενη οικοδομή ικανοποιούσε το νομικό καθεστώς που ίσχυε κατά τον ουσιαώδη χρόνο τόσο σύμφωνα με το Νόμο όσο και τους Κανονισμούς.

Με βάση τα πιο πάνω καταλήγω στο συμπέρασμα πως η αιτιολογία στηρίχθηκε σε νομικά εσφαλμένη άποψη και ότι δεν έγινε η δέουσα υπό τις περιστάσεις έρευνα από τον Υπουργό με βάση και τις εισηγήσεις τόσο της αρμόδιας Αρχής όσο και του υπεύθυνου λειτουργού του Τμήματός του.

Για τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή επιτυγχάνει και η επίδικη απόφαση ακυρώνεται.

Δεν κάμνω διαταγή για έξοδα.

40 Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.