

10 Νοεμβρίου, 1990

[ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Γ. ΠΑΣΤΟΣ,

Αιτητής,

v.

ΔΗΜΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 194/90).

5 Οδοί και Οικοδομές — Άδεια Οικοδομής — Απόφαση του Δήμου Λευκωσίας με την οποία απορρίφθηκε αίτημα του αιτητή για έκδοση άδειας οικοδομής υπόγειου γκαράζ και καταστήματος σε οικιστική περιοχή — Ελλιπής έρευνα του Δήμου για τη χρήση του προτεινόμενου γκαράζ και παράλειψή του να ασκήσει την εξουσία του για επιβολή όρου αναφορικά με τη χρήση, σύμφωνα με το Άρθρο 9(1)(β)(viii) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96 — Η απόφαση του Δήμου ακυρώθηκε λόγω ελλιπούς έρευνας και αιτιολογίας και ως εκδοθείσα με υπέρβαση και κατάχρηση εξουσίας.

10 Συνταγματικό Δίκαιο — Σύνταγμα — Άρθρο 23 — Κατοχύρωση δικαιώματος ιδιωτικής ιδιοκτησίας — Το δικαίωμα δεν είναι απεριόριστο αλλά υπόκειται εις όρους και περιορισμούς προς το συμφέρον του κοινωνικού συνόλου.

15 Οδοί και Οικοδομές — Άδεια οικοδομής — Εξουσία αρμόδιας αρχής — Έκδοση αδειών οικοδομής — Εφαρμοστέες αρχές αναφορικά με την εξουσία της αρμόδιας Αρχής, η οποία δεν είναι απεριόριστη και δεν μπορεί να ασκείται με αυθαίρετο τρόπο — Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96, Άρθρα 9 και 14(1).

20 Τα γεγονότα και οι νομικές αρχές που εφάρμοσε το Ανώτατο Δικαστήριο ακυρώνοντας την προσβαλλόμενη απόφαση αναφέρονται περιληπτικά στις πιο πάνω εισαγωγικές σημειώσεις.

25 Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Δήμου Λευκωσίας με την οποία απορρίφθηκε αίτηση για έκδοση άδειας οικοδομής.

5

A. Βρουνίδης, για τον Αιτητή.

K. Μιχαηλίδης, για τους Καθ' ων η αίτηση.

Cur. adv. vult.

10

ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ.: Ο αιτητής με την προσφυγή αυτή ζητά την ακύρωση της απόφασης του Δήμου Λευκωσίας, με την οποία απορρίφθηκε αίτησή του για έκδοση άδειας οικοδομής.

15

Ο αιτητής είναι δικαιούχος, δυνάμει αγοράς από την εταιρεία "ΚΕΡΜΙΑ ΛΤΔ.", οικοπέδου - τεμάχιο 194D., Φύλλο/Σχέδιο ΧΧΙ/47.Ε.2, Παλλουριώτισσα.

Στις 23 Σεπτεμβρίου, 1989, υποβλήθηκε αίτηση στο Δήμο, που είναι η αρμόδια Αρχή, με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο (Κεφ. 96, Νόμοι 14/59, 67/63, 6/64, 65/64, 12/69, 38/69, 13/74, 28/74, 24/78, 25/79, 80/82, 15/83, 9/86, 115/86, 199/86, 53/87, 87/87, 316/87, 108/88, 243/88), (ο "Νόμος"), για έκδοση άδειας οικοδομής για χώρο στάθμευσης στο υπόγειο και κατάσταση στο ισόγειο.

20

25

Η αίτηση παρατέμφθηκε στην Τεχνική Επιτροπή του Δήμου.

Στις 14 Νοεμβρίου, 1989, η Τεχνική Επιτροπή μελέτησε την αίτηση και υπόβαλε την παρακάτω εισήγηση:-

30

"1. Η αίτηση αφορά την έκδοση άδειας οικοδομής για κατάστημα στο ισόγειο και υπόγειο χώρο στάθμευσης στο υποτεμάχιο 194D των υπό διαχωρισμό οικοπέδων της εταιρείας ΚΕΡΜΙΑ στα τεμάχια 4, 5, 6, 8, 186, 164 του τμήματος F, συνοικία Παναγίας, Φ/Σχ. ΧΧΙ/47.Ε.2. παρά την κυκλοτερή νησίδα στο παλιό δρόμο Αμμοχώστου κοντά στο ΣΟΠΑΖ.

35

2. Το υπό αναφορά τεμάχιο βρίσκεται σύμφωνα με το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας, σε οικιστική περιοχή. Δεν καθορίζεται η χρήση του καταστήματος.

40

3. Η Επιτροπή αφού μελέτησε το σχέδιο της περιοχής πάνω

5

στο οποίο έχουν σημειωθεί οι χρήσεις των γειτονικών οικοδομών και έλαβε υπόψη το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας και το γεγονός ότι η περιοχή είναι νέα και παρθένα, για να διαφυλαχθούν οι ανέσεις και ο χαρακτήρας της περιοχής, εισηγείται απόρριψη της αίτησης."

10

Στις 21 Δεκεμβρίου, 1989, το Δημοτικό Συμβούλιο ενέκρινε τις εισηγήσεις της Τεχνικής Επιτροπής και απόρριψε την αίτηση. Με επιστολή ημερομηνίας 19 Ιανουαρίου, 1990, η απόφαση του Δήμου κοινοποιήθηκε στον αιτητή.

Οι λόγοι που προβάλλονται για την ακύρωση είναι:-

15

1. Υπέρβαση και κατάχρηση εξουσίας.
2. Πλάνη περί τα πράγματα και το νόμο.
3. Έλλειψη δέουσας έρευνας.
4. Έλλειψη νόμιμης αιτιολογίας.

20

Ο δικηγόρος του Δήμου στην ένσταση και γραπτή αγόρευσή του ισχυρίστηκε ότι ο αιτητής δεν καθόρισε τη χρήση του καταστήματος για το οποίο ζήτησε την άδεια οικοδομής και, σύμφωνα με τις πληροφορίες του Δήμου, "το ούτω καλούμενον κατάστημα επρόκειτο να χρησιμοποιηθή ως γκαράζ και/ή εργαστήριο". Η περιοχή προορίζεται για την ανέγερση οικοδομών για κατοικίες μόνο.

25

Ο δικηγόρος του αιτητή ισχυρίστηκε ότι ο ιδιοκτήτης γης έχει δικαίωμα ανάπτυξης της γης του χωρίς περιορισμούς.

30

Το Άρθρο 23 του Συντάγματος αναγνωρίζει και προστατεύει την ιδιωτική ιδιοκτησία.

35

Η γη μπορεί να είναι αντικείμενο ιδιωτικής ιδιοκτησίας, αλλά ταυτόχρονα έχει και κοινωνικό χαρακτήρα. Ο ιδιοκτήτης δεν έχει το δικαίωμα απεριορίστης ανάπτυξης και χρήσης της ακίνητης ιδιοκτησίας του. Οι ανάγκες του κοινωνικού συνόλου δεν έχουν παραγνωρισθεί από το συντακτικό νομοθέτη. Το θέμα ρυθμίζεται από τις πρόνοιες του Αρθρου 23 του Συντάγματος και το Νόμο.

40

Οι εξουσίες της αρμόδιας Αρχής προβλέπονται από το Νόμο.

Το Άρθρο 4(1) του Νόμου προβλέπει:

"4.(1) No permit shall be granted under section 3 of this Law unless the appropriate authority is satisfied that the

contemplated work or other matter in respect of which the permit is sought is in accordance with the provisions of this Law and the Regulations in force for the time being."

Η εξουσία της αρμόδιας Αρχής δεν είναι απεριόριστη και δεν μπορεί να ασκείται με αυθαίρετο τρόπο. Η αρμόδια Αρχή, στην άσκηση της εξουσίας της, με βάση το Νόμο, έχει καθήκο να προστατεύει το φυσικό περιβάλλον, την ευημερία και άνεση των πολιτών, σύμφωνα όμως με τις νομοθετικές πρόνοιες. Ο Νόμος έχει ειδικές και λεπτομερείς προβλέψεις, τόσο για επιβολή όρων στην έκδοση άδειας οικοδομής - (Άρθρο 9) - όσον και για τον καθορισμό ζωνών, οι οποίες επιφυλάσσονται αποκλειστικά για οικιστικούς ή άλλους σκοπούς - (Άρθρο 14(1)). Ο καθορισμός ζωνών γίνεται από την αρμόδια Αρχή, με την έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου και γνωστοποιείται με δημοσίευση στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.

Με βάση την πρόνοια του Άρθρου 9(1)(b)(viii), η αρμόδια Αρχή δύναται να επιβάλει όρο στην άδεια οικοδομής, αναφορικά με τη χρήση του προτεινόμενου κτιρίου.

Το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας δεν έχει νομικό έρεισμα, δεν είναι νομικά έγκυρο, γιατί δεν έχει εγκριθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο και δημοσιευτεί με βάση το Άρθρο 14 του Νόμου, ούτε έχει νομική κάλυψη από οποιαδήποτε άλλη νομοθεσία, όπως τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο του 1972 (Αρ. 90/72).

Στη λήψη της προσβαλλόμενης απόφασης, ο Δήμος έλαβε υπόψη του το μη νομικά έγκυρο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας και, ως εκ τούτου, η απόφασή του είναι ακυρωτέα.

Ο αιτητής ζήτησε την έκδοση άδειας για υπόγειο γκαράζ και κατάσταση. Είναι αναντίλεκτο ότι είναι επαγγελματίας μηχανικός. Το επάγγελμα του αιτητή δεν είναι κριτήριο για τη χρήση του καταστήματος.

Η εισήγηση της Τεχνικής Επιτροπής, που υιοθετήθηκε από το Δήμο, σε συνάρτηση με την ένσταση και την αγόρευση του δικηγόρου των καθ' όν η αίτηση, αποδεικνύουν ότι ο Δήμος δεν εξέδωσε την άδεια, γιατί το κατάστημα θα χρησιμοποιούταν ως επαγγελματικό γκαράζ και εργαστήριο. Αυτό επηρέασε σε σημαντικό βαθμό την άσκηση της διακριτικής ευχέρειας του Δήμου. Η έρευνα του Δήμου για τη χρήση του προτεινόμενου γκαράζ ήταν ελλιπής. Δεν ερωτήθηκε ο αιτητής για τη χρήση που προδ-

ριζε το κατάστημα. Ο Δήμος δεν άσκησε την εξουσία του να επιβάλει όρο αναφορικά με τη χρήση.

5 Η αιτιολογία που περιέχεται στην εισήγηση της Τεχνικής Επιτροπής, που υιοθετήθηκε από το Δήμο, είναι αντίθετη με το Νόμο και, ως εκ τούτου, η πράξη θεωρείται αναιτιολόγητη

10 Η προσβαλλόμενη πράξη εκδόθηκε με υπέρβαση και κατάχρηση εξουσίας.

Για τους πιο πάνω λόγους, η προσβαλλόμενη απόφαση ακυρώνεται.

15 Καμιά διαταγή για έξοδα.

Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.