

10 Μαΐου, 1991

[ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΣΤΑΜΑΤΙΟΥ ΛΤΔ., ΚΑΙ
ΑΛΛΟΙ,

Αιτητές,

v.

ΔΗΜΟΥ ΜΕΣΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ,

Καθ' ου η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 723/89).

Οδοί και Οικοδομές — Άδεια Οικοδομής — Όροι — Ο περί Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96 και ο περί Δήμων Νόμος 111/85 — Άρθρα 9 και 84 αντίστοιχα — Ο Δήμος δεν έχει κατά νόμο εξουσία να ζητήσει την καταβολή χρηματικών ποσών σαν όρο για την έκδοση άδειας οικοδομής — Η εξουσία του Δήμου περιορίζεται στην επιβολή όρων σχετικά με τα θέματα που αναφέρονται στο άρθρο 9 όσον αφορά την οικοδομή αυτή καθ' εαυτή και δεν επεκτείνεται ώστε να επιτρέπει στο Δήμο να εισπράττει ο,τιδήποτε και να κατασκευάζει ο ίδιος οποιαδήποτε έργα αποφασίζει.

5

Οι αιτητές επεδίωξαν με την παρούσα προσφυγή την ακύρωση των όρων για πληρωμή διαφόρων ποσών - συμποσουμένων σε £5.694 - που τέθηκαν από το Δήμο Μέσα Γειτονιάς σαν προϋπόθεση για την έκδοση άδειας οικοδομής και συγκεκριμένα για την κατασκευή από το Δήμο πεζοδρομίων, κρασπέδων-ρείθρων, οχετού αποχετεύσεως νερών βροχής και φρεατίων συλλογής και επισκέψεων. Τα ποσά αυτά καταβλήθηκαν από το Διευθυντή των αιτητών 1 Κωνσταντίνο Σταματίου αλλά κατόπιν επιστολής του δικηγόρου των αιτητών περί πλήρους επιφυλάξεως δικαιωμάτων. Επ' αυτού ο Δήμος υπέβαλε ότι η πληρωμή έγινε ανεπιφύλακτα σε σχέση με τους αιτητές 1 διότι η επιστολή του δικηγόρου αναφερόταν όχι στους αιτητές 1 αλλά στον Κωνσταντίνο Εμμανουήλ σαν πελάτη του, η δε πληρωμή έγινε από τον Κωνσταντίνο Ε. Σταματίου.

10

15

20

Επί της ουσίας οι αιτητές ισχυρίστηκαν ότι ο περί Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96, και ο Περί Δήμων Νόμος 111/85, δεν παρέχουν εξουσία στο Δήμο να επιβάλει σαν όρους για την έκδοση άδειας τους επίδικους όρους.

25

Το Ανώτατο Δικαστήριο, ακυρώνοντας τους επίδικους όρους,

αποφάσισε ότι:

5 (1) Αναφορικά με την προκαταρκτική ένσταση, ο Κωνσταντίνος Εμμανουήλ και ο Κωνσταντίνος Ε. Σταματίου είναι το ίδιο πρόσωπο και δη Διευθύνων Σύμβουλος των αιτητών 1. Είναι φανερόν ότι τόσο η αίτηση για άδεια οικοδομής όσο και η άδεια οικοδομής καθ' εαυτήν είναι στο όνομα των αιτητών 1, ο δε Κωνσταντίνος Σταματίου ενεργούσε πάντοτε εκ μέρους της εταιρείας. Εξάλλου η επιστολή του δικηγόρου αναφέρεται ρητά και σαφώς στην αίτηση για άδεια οικοδομής που υποβλήθηκε από τους αιτητές 1 και η επιφύλαξη ασφαλώς έγινε αναφορικά με την αίτηση αυτή. Η ένσταση δεν ευσταθεί.

15 (2) Επί της ουσίας συμφωνώ με τις θέσεις των αιτητών. Ο Δήμος δεν έχει εξουσία να ζητήσει την καταβολή χρηματικών ποσών σαν όρο για την έκδοση άδειας οικοδομής. Η εξουσία του Δήμου καθορίζεται από το Νόμο και τίποτε δεν περιέχεται σε αυτόν που να δίδει τέτοια εξουσία στο Δήμο. Είναι φανερόν ότι η εξουσία του Δήμου περιορίζεται στην επιβολή όρων σχετικά με τα θέματα που αναφέρονται στο άρθρο 9 του Κεφ. 96, όσον αφορά την οικοδομή καθ' εαυτήν και δεν επεκτείνεται ώστε να επιτρέπεται στο Δήμο να εισπράττει οτιδήποτε και να κατασκευάζει ο ίδιος οποιαδήποτε έργα αποφασίζει. Τα αυτά προκύπτουν και από τη νομολογία. Οι επιβληθέντες όροι επεβλήθησαν καθ' υπέρβαση εξουσίας.

Οι επίδικοι όροι ακυρώνονται χωρίς έξοδα.

25 Αναφερόμενες υποθέσεις:

Meshitis and Another v. The Republic (1986) 3 C.L.R. 2149.

Lordos Hotels Ltd. v. Συμβουλίου Βελτιώσεως Γερμασόγειας (Προσφυγή Αρ. 526/85 ημερ. 12.12.90).

Προσφυγή.

30 Προσφυγή εναντίον των όρων για πληρωμή διαφόρων ποσών που τέθηριαν από τον Δήμο Μέσα Γειτονιάς σαν προϋπόθεση για την έκδοση άδεια οικοδομής.

Α. Αδαμίδης, για τους αιτητές.

Β. Αναστασιάδης, για τους καθ' ων η αίτηση.

35

Cur. adv. vult.

Ο Δικαστής κ. Χατζητσαγγάρης ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση.

ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, Δ: Με την παρούσα προσφυγή οι αιτητές ζητούν ακύρωση των όρων για πληρωμή διαφόρων ποσών που τέθηκαν από τον Δήμο Μέσα Γειτονιάς σαν προϋπόθεση για έκδοση άδειας οικοδομής. 5

Οι αιτητές 1 σαν εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες ακινήτων στην Μέσα Γειτονιά τεμ. 359, 363, Φ/Σχ. LIV/50.2.IV, 50.5.II υπόβαλαν αίτηση στον Δήμο Μέσα Γειτονιάς στις 20.1.1989 για άδεια οικοδομής πολυόροφου κτιρίου στα πιο πάνω τεμάχια. Οι αιτητές 2 είναι οι αγοραστής των πιο πάνω ακινήτων βάσει εγγράφου συμφωνίας ημερ. 23.3.1989. 10

Στη συνέχεια οι αιτητές 1 ειδοποιήθηκαν από το Δήμο με επιστολή ημερ. 8.8.1989 ότι η αίτησή τους εγκρίθηκε και εκαλούντο να καταβάλουν τα σχετικά δικαιώματα και νεποξίτα. Όταν προσφέρθησαν όμως τα πιο πάνω ποσά ο Δήμος, με άλλη επιστολή του ημερ. επίσης 8.8.1989, ζήτησε από τους αιτητές ποσά συμποσούμενα σε £5,694.- για την κατασκευή από το Δήμο, πεζοδρομίων, κρασπέδων - ρείθρων, οχετού αποχέτευσης νερών βροχής και φρεατίων συλλογής και επισκέψεων. 15 20

Τα πιο πάνω ποσά πληρώθηκαν στη συνέχεια από τον Διευθυντή των αιτητών 1, Κωνσταντίνο Σταματίου, μαζί με τα δικαιώματα και νεποξίτα. Η πληρωμή αυτή έγινε κατόπιν επιστολής του δικηγόρου των αιτητών, στην οποία αναφέρετο ότι η πληρωμή θα γινόταν με πλήρη επιφύλαξη των δικαιωμάτων του πελάτη του. 25

Σχετικά με την επιφύλαξη αυτή ο δικηγόρος του Δήμου υπόβαλε ότι, η πληρωμή έγινε ανεπιφύλακτα σε σχέση με τους αιτητές 1 διότι η επιστολή του κ. Αδαμίδη αναφέρεται όχι στους αιτητές 1 αλλά στον κ. Κωνσταντίνο Εμμανουήλ σαν πελάτη του, η δε πληρωμή έγινε από τον κ. Κωνσταντίνο Ε. Σταματίου επ' ονόματι του οποίου εκδόθηκε και η σχετική απόδειξη. 30 35

Εδώ θα πρέπει να σημειωθεί ότι ο πιο πάνω Κωνστα-

ντίνος Εμμανουήλ και ο Κωνσταντίνος Ε. Σταματίου είναι το ίδιο πρόσωπο και ο Διευθύνων Σύμβουλος των αιτητών 1.

5 Είμαι της γνώμης ότι η προκαταρκτική αυτή ένσταση δεν ευσταθεί. Είναι φανερό ότι τόσο η αίτηση για άδεια οικοδομής όσο και η άδεια οικοδομής αυτή καθ' εαυτή είναι επ' ονόματι των αιτητών 1, ο δε Κωνσταντίνος Σταματίου ενεργούσε πάντοτε εκ μέρους της εταιρείας. Εξάλλου η 10 επιστολή του κ. Αδαμίδη αναφέρεται ρητά και σαφώς στην αίτηση για άδεια οικοδομής η οποία υποβλήθηκε από τους αιτητές 1 και η επιφύλαξη ασφαλώς έγινε σε αναφορά με την πιο πάνω αίτηση.

Όσον αφορά την ουσία της υπόθεσης είναι ο ισχυρισμός του κ. Αδαμίδη ότι ο Περί Οδών και Οικοδομών 15 Νόμος Κεφ. 96 και ο Περί Δήμων Νόμος 111/85, δεν παρέχουν εξουσία στο Δήμο να επιβάλει σαν όρους για την έκδοση άδειας οικοδομής τους επίδικους όρους. Συγκεκριμένα ο κ. Αδαμίδης εισηγήθηκε ότι αναφορικά με τα 20 πεζοδρόμια και τα κράσπεδα και ρείθρα ο Δήμος έχει εξουσία να επιβάλει όρους μόνο σε σχέση με την κατασκευή τους και όχι σε σχέση με την επιβολή οποιουδήποτε χρηματικού ποσού. Το ίδιο ισχυρίστηκε σε σχέση και με τον οχετό αποχέτευσης των νερών της βροχής και των 25 φρεατίων συλλογής και επίσκεψης. Επιπλέον σε σχέση με τα τελευταία εισηγήθηκε ότι η εξουσία του Δήμου περιορίζεται σε σχέση με το σύστημα αποξήρανσης (drainage) και αποχέτευσης (sewerage) του κτιρίου αυτού καθ' εαυτού και όχι των νερών της βροχής του δρόμου.

30 Ο κ. Αναστασιάδης ισχυρίστηκε ότι η επιβολή των εν λόγω ποσών είναι στα πλαίσια της εξουσίας των Δήμων τόσο σύμφωνα με το Κεφ. 96 όσο και σύμφωνα με τον Περί Δήμων Νόμο.

Οι σχετικές πρόνοιες του άρθρου 9 του Κεφ. 96 έχουν ως εξής:

35 "9(1) In granting a permit under the provisions of

section 3 of this Law, the appropriate authority shall have power, subject to any Regulations in force for the time being, to impose conditions as hereinafter, to be set out in the permit, that is to say-

.....

5

(b) with regard to the erection of any new building or addition, alteration or repair to any existing building, conditions as to-

(i) the materials of which any external wall, foundation, roof, chimney or other external portion of a building shall be constructed and the size and thickness thereof; 10

(ii) the materials of which any internal portion of a building, so far as it affects the stability of the building, shall be constructed; 15

(iii) the provision to be made for drainage and sewerage;

(iv) the provision to be made for the prevention or the spreading of any fire in any building;

(v) the width of any balcony or erection projecting over a street upon which such building abuts; 20

(vii) the ventilation, lighting and sanitation of any building in regard to its occupation as a dwelling house or for any other purpose for which it may be erected or intended; 25

(viii) the use to which the building may be put;

(ix) διά την ασφάλειαν και άνεσιν προσώπων εργαζομένων διά την ανέγερσιν της οικοδομής ή κατοικούντων εις αυτήν ή διαβαινόντων πλησίον,

(χ) the construction of suitable pavement in connection with any new building;

5 (xi) την εξασφάλισιν επαρκούς και καταλλήλου προμη-
θείας ύδατος και, εξαιρουμένης μόνον της περιπτώσεως
οικοδομής αποτελούσης μονοκατοικίαν και μη αποτελού-
σης τμήμα οικοδομής ή ομάδος οικοδομών ή κτιριακού
συγκροτήματος ή ετέρας οικοδομικής αναπτύξεως, όρους
10 αναφορικώς προς την μεταφοράν, εγκατάστασιν και συνε-
χή παροχήν κατάλληλου ύδατος, το οποίοον δέον να είναι
επαρκές, ως και όρους αναφορικώς προς την κατάλληλον
και ικανοποιητικήν συντήρησιν και λειτουργίαν της άνω
εγκαταστάσεως και συστήματος ύδατοπρομήθειας. Νοεί-
15 ται ότι, κατά την λήψιν αποφάσεως, εν οιαδήποτε συγκε-
κριμένη περιπτώσει, ως προς την επάρκειαν ύδατος ως
προνοείται ανωτέρω, δέον να λαμβάνωνται υπ'όψιν αι
ανάγκαι της περιοχής ως συνόλου εκ της οποίας παρέχε-
ται το ύδωρ, Νοείται περαιτέρω ότι η παρούσα υποπαρά-
20 γραφος δεν τυγχάνει εφαρμογής εν τη περιπτώσει οικοδο-
μών επί οικοπέδων διαχωρισθέντων συμφώνως προς
έγκυρον άδειαν ληφθείσαν δυνάμει του βασικού νόμου και
των δυνάμει τούτου εκδοθέντων Κανονισμών.

(xii) την ανέγερσιν υποσταθμών εις καταλλήλους περι-
πτώσεις,

25 (xiii) την διεύρυνσιν, συνέχισιν και κατασκευήν του
οδικού δικτύου εις καταλλήλους περιπτώσεις,

(xiv) την κατάλληλον κατασκευήν και διαρρύθμισιν
υπογείων ή υποστέγων καταφυγίων τα οποία, κατά την
κρίσιν της αρμοδίας αρχής, είναι απαραίτητα διά την
ασφάλειαν των πολιτών εις περιπτώσιν εκτάκτου ανά-
30 γκης,

....."

Εξάλλου οι πρόνοιες του άρθρου 84 του Περί Δήμων
Νόμου έχουν ως εξής:

"

δ) Θα προνοεί διά την κατασκευήν, συντήρησιν και λειτουργίαν συστημάτων αποχετεύσεως ομβρίων υδάτων

ε) Θα προνοεί διά την κατασκευήν, συντήρησιν, καθαριότητα, φωτισμόν και ελευθέραν χρήσιν των οδών και γεφυρών, θα ελέγξη την κατασκευήν, μετατροπήν, κλείσιμον ή αλλαγήν κατευθύνσεως οικονομότες οδών και γεφυρών και θα παρεμποδίξη την καθ' οιονδήποτε τρόπον παρακώλυσιν της ελευθέρας χρήσεως οιασδήποτε οδού και γέφυρας. 5 10

....."

Συμφωνώ με τις θέσεις που έχει αναπτύξει ο δικηγόρος των αιτητών στο θέμα αυτό και συγκεκριμένα ότι ο Δήμος δεν έχει εξουσία να ζητήσει την καταβολή χρηματικών ποσών σαν όρο για την έκδοση άδειας οικοδομής. Η εξουσία του Δήμου καθορίζεται από το Νόμο, και τίποτα δεν περιέχεται στους πιο πάνω νόμους που να δίδει τέτοια εξουσία στο Δήμο. Είναι φανερό ότι η εξουσία του Δήμου περιορίζεται στην επιβολή όρων σχετικά με τα θέματα που αναφέρονται στο άρθρο 9 όσον αφορά την οικοδομή αυτή καθ' εαυτή και δεν επεκτείνεται ώστε να επιτρέπει στο Δήμο να εισπράττει οποιοδήποτε και να κατασκευάζει ο ίδιος οποιαδήποτε έργα αποφασίζει. 15 20

Αναφέρομαι στην υπόθεση *Stelios Meshitis and Another v. The Republic* (1986) 3 C.L.R. σ. 2149 όπου ο Δικαστής κ. Κούρρης εξετάζοντας το ίδιο θέμα είπε τα ακόλουθα: 25

"The power of the appropriate Authority to impose conditions are set out in the said section 9 and nowhere it appears that an appropriate Authority is empowered to demand the payment of a sum of money for the construction by them (the appropriate Authority) of any works to be carried out in the area. I have no doubt that the respondent Authority assumed powers not given to it by the law. 30

In view of the above, I am satisfied that the decision of the respondent Authority is contrary to the said law and was taken in abuse of power. Consequently, the said condition is set aside."

- 5 Το θέμα αυτό έχει εξεταστεί και στην υπόθεση αρ. 526/85 *Lordos Hotels Ltd v. Συμβουλίου Βελτιώσεως Γερμασόγειας*, η απόφαση δόθηκε στις 12.12.1990.

- 10 Για τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή επιτυγχάνει εφόσον οι επιβληθέντες όροι επεβλήθησαν καθ' υπέρβαση εξουσίας. Οι υπό εξέταση όροι για καταβολή διαφόρων χρηματικών ποσών επεβλήθησαν καθ' υπέρβαση εξουσίας. Σαν αποτέλεσμα οι επίδικοι όροι ακυρώνονται. Δεν θα υπάρχει διαταγή για έξοδα.

Επίδικοι όροι ακυρώνονται χωρίς έξοδα.