

19 Οκτωβρίου, 1992

[ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΓΙΑΝΝΑΚΗΣ ΚΟΥΡΣΟΥΜΠΑΣ,

Αιτητής,

v.

ΕΠΑΡΧΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΩΣ ΑΡΜΟΔΙΑΣ ΑΡΧΗΣ  
ΠΑΛΑΙΧΩΡΙΟΥ,

Καθ' ου η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 401/90).

---

Οδοί και Οικοδομές — Άδεια Μετατροπών — Απόρριψη αίτησης —  
Απόρριψη αίτησης για άδεια οικοδομής για μετατροπές σε οικία  
με την αιτιολογία ότι θα επηρεαζόταν ο φωτισμός των δωματίων  
του γειτονικού ακινήτου — Κανονισμός 8 των περί Οδών και  
Οικοδομών Κανονισμών περιέχει λεπτομερείς ρυθμίσεις 5  
αναφορικά με την διασφάλιση συνθηκών υγείας και ανέσεως —  
Δεν έγινε επίκληση του Κανονισμού 8 — Άκυρη απόφαση λόγω  
ανεπαρκούς έρευνας και ορθής νομικής μελέτης.

Ο αιτητής προσέβαλε με την προσφυγή του την απόφαση του 10  
καθ' ου η αίτηση Επαρχου Λευκωσίας να απορρίψει αίτημά του  
για άδεια οικοδομής, για μετατροπή του υφιστάμενου σπιτιού του  
ώστε να κλείσει με τοίχο τις βεράντες τους.

Η αιτιολογία που δόθηκε για την απόρριψη της αίτησης ήταν 15  
ότι με τις προταθείσες μετατροπές θα επηρεαζόταν ο φωτισμός και  
αερισμός δωματίων του σπιτιού του όμορου κτήματος.

Ο Δικηγόρος του αιτητή ισχυρίστηκε πως καμία διάταξη του 20  
περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96 δεν  
παρείχαν τέτοια εξουσία στην αρμόδια αρχή.

Οι δικηγόροι της Δημοκρατίας και της ενδιαφερόμενης 25  
αντίθετα ισχυρίστηκαν πως με βάση τις πρόνοιες του Νόμου, και  
ειδικότερα του Άρθρου 3, η αρμόδια αρχή έχει διακριτική ευχέρεια

στην έκδοση της άδειας οικοδομής.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, ακυρώνοντας την επίδικη απόφαση, αποφάσισε ότι:

5

10

15

20

Η πλησιέστερη διάταξη αναφορικά με τον αερισμό οικοδομών είναι ο Κανονισμός 8 των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών, που περιέχει λεπτομερείς ρυθμίσεις πάνω στο ζήτημα. Δεν έχω επισημάνει άλλη διάταξη που να παρέχει δικαίωμα στην αρμόδια αρχή να λαμβάνει υπόψη ως κριτήριο, στην εξέταση αιτήσεως άδειας οικοδομής, τον επαρκή αερισμό και φωτισμό εφαιπτομένων ή γειτονικών οικοδομών με αυτή στην οποία αφορά η αίτηση. Βέβαια μπορεί να υποστηριχθεί, και δεν αποφασίζω το θέμα γιατί δεν συζητήθηκε καθόλου, πως εφόσον ο κανονισμός προνοεί ειδικά για τον αερισμό οικοδομής, για την οποία υποβάλλεται η αίτηση, αυτό δυνατό να σημαίνει πως οι κανονισμοί γενικά καθιστούν ως απαραίτητο στοιχείο χρήσης των οικοδομών τον επαρκή αερισμό τους. Εξάλλου, το Άρθρο 8 του Νόμου προβλέπει πως πριν από τη χορήγηση άδειας οικοδομής η αρμόδια αρχή μπορεί να απαιτήσει την προσαγωγή τέτοιων σχεδίων, ή να ζητήσει την μετατροπή τους και ειδικά:

(α).....

25

(β).....

30

(γ) προς τον γενικόν σκοπόν διασφαλίσεως καταλλήλων συνθηκών υγείας, υγιεινής, ασφαλείας, επικοινωνίας, ανέσεως και διευκολύνσεως εν τη περιοχή εν τη οποία η σκοπούμενη εργασία πρόκειται να διεξαχθεί."

35

Αν εφήρμοζε η αρμόδια αρχή τις διατάξεις του άρθρου αυτού, πιθανό να υποστηριζόταν πως ο επαρκής αερισμός και φωτισμός μιας οικοδομής εμπίπτει στην ευρεία έννοια και σημασία που αποδίδεται σήμερα στη δημιουργία καταλλήλων συνθηκών υγείας, υγιεινής και ανέσεως για μια ικανοποιητική διαβίωση. Η αρμόδια όμως αρχή απέρριψε εξ επαρκής την αίτηση για άδεια οικοδομής χωρίς να χρησιμοποιήσει τη διαδικασία του Άρθρου 8.

40

45

Η τελευταία παρατήρησή μου αφορά στο στοιχείο, που φαίνεται στο διοικητικό φάκελο και που παραδέχεται και ο αιτητής στην αλληλογραφία του με την αρμόδια αρχή. Όταν εκδόθηκε η άδεια οικοδομής του σπιτιού του, υπ' αριθμό 12821, ανέλαβε υποχρέωση να μην κτίσει, ώστε να κλείσουν οι επίδικες βεράντες. Και αυτό προφανώς για να μην επηρεάζεται ο φωτισμός

και αερισμός του γειτονικού σπιτιού. Δέχθηκε μάλιστα να τοποθετήσει δικτυωτό τέλι στα σύνορα των δύο κτημάτων. Η άδεια οικοδομής, όπως έχει εκδοθεί, βρίσκεται στο φάκελο. Δεν αναγράφεται όμως σ' αυτή τέτοιος όρος, ούτε και η αρμόδια αρχή, στην αιτιολογία που έδωσε για την απόρριψη της επίδικης αιτήσεως, προβάλλει ως λόγο την αποδοχή από τον αιτητή αυτού του όρου. Έχω τη γνώμη, επομένως, πως δεν έχει γίνει η δέουσα έρευνα σε ό,τι αφορά το πραγματικό υπόβαθρο της υπόθεσης, ενώ παράλληλα δεν έτυχε της σωστής νομικής μελέτης.

Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα. 10

*Αναφερόμενη Υπόθεση:*

*Εκκλησία "Αγία Καθολικής" Λεμεσού κ.α. ν. Δήμου Λεμεσού (1984) 3 Α.Α.Δ. 199. 15*

### **Προσφυγή.**

Προσφυγή εναντίον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση με την οποία απέρριψαν αίτησή του για άδεια οικοδομής για μετατροπή ουσιαστικά του υφιστάμενου σπιτιού του, ώστε να κλείσει με τοίχο τις βεράντες του για να γίνουν αποθηκευτικός χώρος.

*Α. Καλογήρου, για τον αιτητή. 25*

*Μ. Τσαγγαρίδης, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τον καθ' ου η αίτηση. 30*

*Ε. Ευσταθίου, για το ενδιαφερόμενο πρόσωπο.*

*Cur. adv. vult.*

ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ.: Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. 35  
Ο αιτητής υπέβαλε αίτηση για άδεια οικοδομής, μετατροπής ουσιαστικά του υφιστάμενου σπιτιού του ώστε να κλείσει με τοίχο τις βεράντες του για να γίνουν αποθηκευτικός χώρος. Η αρμόδια αρχή, ο καθ' ου η αίτηση έπαρχος Λευκωσίας, απέρριψε την αίτηση με το αιτιολογικό πως με τις προτεινόμενες μετατροπές θα επηρεαστεί ο φωτισμός και αερισμός δωματίων του σπιτιού που βρίσκεται σε όμορο κτήμα, τεμ. 242, η 40

- ιδιοκτήτρια του οποίου κλήθηκε και έλαβε μέρος στην παρούσα διαδικασία ως ενδιαφερόμενο μέρος. Από τα αρχιτεκτονικά σχέδια, που συνοδεύουν την αίτηση για την άδεια οικοδομής και το σχετικό φάκελο της διοίκησης, 5 όπου υπάρχει έκθεση λειτουργού της αρμόδιας αρχής, αποδεικνύεται κάτι που εξ άλλου είναι παραδεκτό και από τον αιτητή, πως αν επιτραπούν οι προτεινόμενες μετατροπές με το κλείσιμο των βεραντών του σπιτιού του αιτητή, θα σφραγιστούν από τον τοίχο η πόρτα και τα 10 παράθυρα της κουζίνας και της σάλας του σπιτιού της ενδιαφερόμενης, με αποτέλεσμα να στερηθούν οι χώροι αυτοί ικανοποιητικού φωτισμού και αερισμού.

- Το ζήτημα που ανακύπτει στην κρινόμενη προσφυγή 15 είναι κατά πόσο η αρμόδια αρχή δικαιούται κατά νόμο να απορρίψει την επίδικη αίτηση, προβάλλοντας την αιτιολογία που επικαλείται. Εισηγείται επί του προκειμένου ο δικηγόρος του αιτητή πως ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96, όπως 20 έχει τροποποιηθεί, και οι σχετικοί κανονισμοί που θεσπίστηκαν σύμφωνα με αυτόν, δεν παρέχουν τέτοια εξουσία στην αρμόδια αρχή, δεδομένου ότι δεν υπάρχει οποιαδήποτε διάταξη που να ρυθμίζει ή να διασφαλίζει δικαίωμα αερισμού και φωτισμού σε εφαπτόμενες ή 25 γειτνιάζουσες κατοικίες με αυτή στην οποία αφορά η αίτηση οικοδομής. Αντίθετα ο δικηγόρος της Δημοκρατίας και της ενδιαφερόμενης υποστηρίζουν πως με βάση τις γενικές πρόνοιες του πιο πάνω Νόμου, και ειδικότερα του άρθρου 3, η αρμόδια αρχή έχει διακριτική ευχέρεια στην 30 έκδοση άδειας οικοδομής, εφόσον βέβαια ενεργήσει μέσα στα πλαίσια του νόμου ή ασκήσει την ευχέρεια αυτή σύμφωνα με τις αρχές του διοικητικού δικαίου.

- Λόγω του ότι τα επίδικα νομικά ζητήματα δεν έτυχαν 35 ενδελεχούς επεξεργασίας, ενώ συνάμα η έρευνα των πραγματικών περιστατικών δεν ακολούθησε σωστή κατεύθυνση, διεξήλθα με προσοχή το φάκελο της διοίκησης για να φωτισθεί ίσως περισσότερο η υπόθεση στη δικαστική πορεία. Είναι πρόδηλο πως η επίδικη 40 αίτηση για τις προτεινόμενες μετατροπές είναι το αποτέλεσμα εχθρικών σχέσεων των ενοίκων των δύο γειτονικών σπιτιών. Έτσι, και όπως ο ίδιος αιτητής αναφέρει στην αλληλογραφία του με την αρμόδια αρχή,

αποφάσισε να δώσει ένα τέλος στην ταλαιπωρία του κλείνοντας τις καλυμμένες βεράντες του με τοίχο, προφανώς για να μην υπάρχει οποιαδήποτε οπτική επαφή με τους γείτονες. Βέβαια, οι διαπροσωπικές σχέσεις των ενοίκων των σπιτιών δεν είναι στοιχείο που μπορεί να ληφθεί υπόψη στην εξέταση μιας αιτήσεως για έκδοση άδειας οικοδομής. Αναφέρω όμως τα πιο πάνω για να περιγράψω το κλίμα που επικρατούσε όταν η αρμόδια αρχή μελετούσε την αίτηση. Έτσι, ο υπεύθυνος λειτουργός κατά την επιτόπια εξέταση διαπίστωσε, πολύ ορθά βέβαια, πως με τις προτεινόμενες οικοδομικές εργασίες θα έκλειε η πόρτα και τα παράθυρα στη μια πλευρά του σπιτιού της ενδιαφερόμενης, με αποτέλεσμα να προκληθεί στους ενοίκους πολύ μεγάλη ταλαιπωρία από τη σοβαρή μείωση του φωτισμού και αερισμού των χώρων αυτών.

Ο δικηγόρος του αιτητή επικαλείται, για να υποστηρίξει τις θέσεις του, την υπόθεση *Εκκλησία "Αγία Καθολική" Λεμεσού κ.α. ν. Δήμου Λεμεσού* (1984) 3 Α.Α.Δ. 199. Στην απόφαση αυτή ο αει. δικαστής Χ" Αναστασίου συζητά τις πρόνοιες των άρθρων 2, 3 και 8 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και γενικότερα τις συναφείς εξουσίες της αρμόδιας αρχής κατά την εξέταση αιτήσεως για έκδοση άδειας οικοδομής. Συμφωνώ και υιοθετώ τις νομικές θέσεις που διατυπώνει και αναπτύσσει στην απόφασή του ο δικαστής. Αναφορικά δε με την παρούσα υπόθεση είναι ενδιαφέροντα τα παρακάτω που λέγει ο δικαστής επεξηγώντας αυτά που είπε σε προηγούμενη απόφασή του, και που είναι ένθετα στην υπόθεση της *Εκκλησίας "Αγία Καθολική"* (σελ. 205).

"Κατά τη γνώμη μου το πιο πάνω απόσπασμα δεν τεκμηριώνει την ερμηνεία που ο δικηγόρος των καθ' ων η αίτηση προσπάθησε να δώσει στο άρθρο 3 του Κεφ. 96. Ορθά ερμηνευόμενο διαπιστώνει απλώς τη διακριτική εξουσία που ο νόμος παρέχει στην αρμόδια αρχή και τη δέσμευσή της δυνάμει του νόμου να προβαίνει σε εξέταση των υποβαλλόμενων αιτήσεων.

Το γεγονός όμως ότι οι σκοποί της διακριτικής αυτής εξουσίας δεν αναφέρονται στο άρθρο 3 δεν σημαίνει ότι η εξουσία της αρχής είναι ανεξέλεγκτη ή ότι μπορεί να ασκείται "κατά βούληση".

5 Το άρθρο 8 του Κεφ. 96 και ενισχυτικά το άρθρο 4 καθορίζουν σαφώς τα πλαίσια και τους σκοπούς της διακριτικής ευχέρειας την οποία η αρχή όφειλε να ασκήσει και υπό το φως των προνοιών αυτών για να είναι νόμιμη".

10 Τα γεγονότα στην υπόθεση **Αγία Καθολική**, όταν εκτεθούν εδώ σε συντομία, θα καταστήσουν εναργέστερη τη νομική θέση που εκφράζεται στην υπόθεση, και με την  
 15 οποία, επαναλαμβάνω, πως συμφωνώ. Η Εκκλησία υπέβαλε αίτηση για να κτίσει 12 ισόγεια καταστήματα σε κτήμα της στη Λεμεσό. Η αρμόδια αρχή απέρριψε την αίτηση γιατί οι προτεινόμενες οικοδομές θα κατέστρεφαν τον ανοικτό χώρο που υπήρχε γύρω από την εκκλησία και  
 20 έτσι θα εμποδιζόταν η απρόσκοπτη θέα προς αυτή. Ο δικαστής έκρινε πως η αρμόδια αρχή δεν είχε καμιά εξουσία, βάσει του Νόμου και ειδικότερα του άρθρου 8, να απορρίψει την αίτηση επικαλούμενη λόγους θέας ή ανοικτού χώρου, στοιχεία που δεν αποτελούν αντικείμενο  
 20 ρύθμισης στο Νόμο.

Μετά από σοβαρή σκέψη πάνω στα πιο πάνω νομικά ζητήματα, έχω τη γνώμη πως η πλησιέστερη διάταξη αναφορικά με τον αερισμό οικοδομών είναι ο Κανονισμός  
 25 8 των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών, που περιέχει λεπτομερείς ρυθμίσεις πάνω στο ζήτημα. Δεν έχω επισημάνει άλλη διάταξη που να παρέχει δικαίωμα στην αρμόδια αρχή να λαμβάνει υπόψη ως κριτήριο, στην εξέταση αιτήσεως άδειας οικοδομής, τον επαρκή αερισμό  
 30 και φωτισμό εφαπτομένων ή γειτονικών οικοδομών με αυτή στην οποία αφορά η αίτηση. Βέβαια μπορεί να υποστηριχθεί, και δεν αποφασίζω το θέμα γιατί δεν συζητήθηκε καθόλου, πως εφόσον ο κανονισμός προνοεί ειδικά για τον αερισμό οικοδομής, για την οποία  
 35 υποβλήθηκε η αίτηση, αυτό δυνατό να σημαίνει πως οι κανονισμοί γενικά καθιστούν ως απαραίτητο στοιχείο χρήσης των οικοδομών τον επαρκή αερισμό τους. Εξάλλου, το άρθρο 8 του Νόμου προβλέπει πως πριν από τη χορήγηση άδειας οικοδομής η αρμόδια αρχή μπορεί να  
 40 απαιτήσει την προσαγωγή τέτοιων σχεδίων, ή να ζητήσει την μετατροπή τους και ειδικά:

(α) .....

(β) .....

(γ) προς τον γενικόν σκοπόν διασφάλισης καταλλήλων συνθηκών υγείας, υγιεινής, ασφαλείας, επικοινωνίας, ανέσεως και διευκολύνσεως εν τη περιοχή εν τη οποία η σκοπούμενη εργασία πρόκειται να διεξαχθεί". 5

Αν εφήρμοξε η αρμόδια αρχή τις διατάξεις του άρθρου αυτού, πιθανό να υποστηριζόταν πως ο επαρκής αερισμός και φωτισμός μιας οικοδομής εμπίπτει στην ευρεία έννοια και σημασία που αποδίδεται σήμερα στη δημιουργία καταλλήλων συνθηκών υγείας, υγιεινής και ανέσεως για μια ικανοποιητική διαβίωση. Η αρμόδια όμως αρχή απέρριψε εξ υπαρχής την αίτηση για άδεια οικοδομής χωρίς να χρησιμοποιήσει τη διαδικασία του άρθρου 8. 15

Η τελευταία παρατήρησή μου αφορά στο στοιχείο, που φαίνεται στο διοικητικό φάκελο και που παραδέχεται και ο αιτητής στην αλληλογραφία του με την αρμόδια αρχή. Όταν εκδόθηκε η άδεια οικοδομής του σπιτιού του, υπ' αριθμό 12821, ανέλαβε υποχρέωση να μην κτίσει, ώστε να κλείσουν οι επίδικες βεράντες. Και αυτό προφανώς για να μην επηρεάζεται ο φωτισμός και αερισμός του γειτονικού σπιτιού. Δέχθηκε μάλιστα να τοποθετήσει δικτυωτό τέλι στα σύνορα των δυο κτημάτων. Η άδεια οικοδομής, όπως έχει εκδοθεί, βρίσκεται στο φάκελο. Δεν αναγράφεται όμως σ' αυτή τέτοιος όρος, ούτε και η αρμόδια αρχή στην αιτιολογία που έδωσε για την απόρριψη της επίδικης αιτήσεως προβάλλει ως λόγο την αποδοχή από τον αιτητή αυτού του όρου. Έχω τη γνώμη, επομένως, πως δεν έχει γίνει η δέουσα έρευνα σε ό,τι αφορά το πραγματικό υπόβαθρο της υπόθεσης, ενώ παράλληλα δεν έτυχε της σωστής νομικής μελέτης. 20 25 30

Κατ' ακολουθία η επίδικη απόφαση ακυρώνεται. Η αρμόδια αρχή μπορεί να επανεξετάσει το αντικείμενο της προσφυγής αφού λάβει υπόψη τα όσα αναφέρονται στην παρούσα απόφαση. Δεν γίνεται διαταγή για έξοδα. 35 40

*Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.*