

18 Φεβρουαρίου, 1992

[ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΚΩΣΤΑΣ ΚΑΠΡΑΡΑΣ ΚΑΙ ΑΛΛΟΣ,

Αιτητές,

v.

ΔΗΜΟΥ ΛΑΡΝΑΚΑΣ,

Καθ' ου η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 162/91).

5 Οδοί και Οικοδομές — Άδεια Οικοδομής — Έννομο συμφέρον γείτονα — Οι περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμοί — Κανονισμός 66 — Παραχώρηση χαλάρωσης σε άδεια οικοδομής — Προσφυγή από ιδιοκτήτη όμορου κτήματος — Προϋποθέσεις νομιμοποίησής του — Να αποδείξει ζημία και διάπραξη παρανομίας από την αρμόδια αρχή.

10 Οι αιτητές που ήταν συνιδιοκτήτες κτήματος στη Λάρνακα όμορου με το κτήμα του ενδιαφερόμενου μέρους, προσέβαλαν με την προσφυγή τους αυτή την απόφαση του καθ' ου η αίτηση Δήμου Λάρνακας να εκδώσει άδεια οικοδομής στο ενδιαφερόμενο μέρος με χαλάρωση των όρων που προβλέπονται από το Νόμο αναφορικά με την απόσταση που θα έπρεπε να έχει η οικοδομή με το σύνορο του κτήματος.

15 Παρά την πρόταση και σ' αυτούς της ίδιας χαλάρωσης από το Δήμο Λάρνακας οι αιτητές δεν ικανοποιήθηκαν και καταχώρησαν την παρούσα προσφυγή.

20 Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

25 Κρίνω πως το αίτημα είναι παντελώς αβάσιμο και η προσφυγή απορριπτέα. Οι αρχές σύμφωνα με τις οποίες νομιμοποιείται ιδιοκτήτης ομόρου κτήματος να προσφύγει στο Δικαστήριο για ακύρωση άδειας οικοδομής, που εκδόθηκε σε ενδιαφερόμενο

πρόσωπο, συζητήθηκαν από την Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου, στην Α.Ε. 758, στην οποία εκδόθηκε η απόφαση στις 28.3.89. Σ' αυτή συνοψίζονται οι προϋποθέσεις νομιμοποίησης του προσφεύγοντος σε δυο: (α) η απόδειξη ζημιάς και (β) η διάπραξη παρανομίας από την αρμόδια αρχή.

5

Στην υπό κρίση υπόθεση ο Δήμος Λάρνακας επέτρεψε την επίδικη χαλάρωση ασκώντας τις εξουσίες που του παρέχονται από τον Κανονισμό 66, των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών, αφού ακολούθησε τη διαδικασία που προβλέπεται σε αυτόν.

10

Η επίδικη απόφαση ελήφθη μετά από ενδελεχή έρευνα. Υπό τις ειδικές δε περιστάσεις απολήγει σε δίκαιο αποτέλεσμα τόσο σε ότι αφορά τους αιτητές αλλά και την ενδιαφερόμενη εταιρεία και το δημόσιο γενικά.

15

Η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

20

*Παπαχρυσοστόμου ν. Δημοτικής Επιτροπής Λευκωσίας (1989) 3(B)
Α.Α.Δ. 656.*

Προσφυγή.

25

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Δήμου Λάρνακας να εκδώσει στο ενδιαφερόμενο μέρος άδεια οικοδομής με χαλάρωση των υπό του Νόμου προβλεπόμενων όρων για το όμορο κτήμα του ενδιαφερομένου μέρους με το κτήμα των αιτητών.

30

Α. Ποιητής, για τους αιτητές.

Γ. Νικολαΐδης, για τον καθ' ου η αίτηση.

35

Α.Σ. Αγγελίδης, για το ενδιαφερόμενο μέρος.

Cur. adv. vult.

ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: Ο Δικαστής κ. Αρτεμίδης ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση.

40

ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ.: Οι αιτητές είναι εξ αδιαιρέτου ιδιοκτήτες κτήματος στη Λάρνακα, το οποίο είναι όμορο

5 με το κτήμα του ενδιαφερομένου μέρους, της εταιρείας Μ. Ζουριίδης Λτδ. Με την υπό συζήτηση προσφυγή προσβάλλουν την απόφαση του καθ' ου η αίτηση, Δήμου Λάρνακας, να εκδώσει άδεια οικοδομής στην εταιρεία με χαλάρωση των υπό του Νόμου προβλεπόμενων όρων, με αποτέλεσμα, όπως ισχυρίζονται, να επηρεάζονται τα συμφέροντα τους. Το ζήτημα δημιουργείται ως εξής. Το κτήμα των αιτητών βρίσκεται στην αραιοκατοικημένη περιοχή, όπως συνηθίζεται κοινώς να ονομάζεται, και 10 επομένως ισχύει ο Κανονισμός 6(3) των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών, που προβλέπει πως οποιαδήποτε οικοδομή δεν μπορεί να κείται σε απόσταση μικρότερη των 10π. από το όριο του οικοπέδου στο οποίο είναι κτισμένη. Ενα μέρος του κτήματος της ενδιαφερομένης εταιρείας 15 βρίσκεται στην αραιοκατοικημένη περιοχή ενώ το υπόλοιπο emπίπτει στην πυκνοκατοικημένη περιοχή, όπου, για την τελευταία, δεν εφαρμόζεται ο πιο πάνω κανονισμός. Η χαλάρωση που επέτρεψε ο καθ' ου η αίτηση επιτρέπει το κτίσιμο της νέας οικοδομής της εταιρείας στην 20 ενιαία απόσταση των 5π. από το σύνορο του κτήματος της, αντί να κείται σε απόσταση 10π. στο ένα μέρος του και να εφάπτεται των συνόρων του στο υπόλοιπο.

25 Οι αιτητές ισχυρίζονται πως θίγονται τα δικαιώματα τους, γιατί θα επηρεαστεί ο φωτισμός της οικοδομής τους και γι' αυτό διαμαρτυρήθηκαν στον καθ' ου η αίτηση. Ο Δήμος Λάρνακος μελέτησε το παράπονο των αιτητών, μάλιστα δε το ζήτημα τον απασχόλησε τόσο σοβαρά που θεώρησε σκόπιμο να κάμει σ' αυτούς και συγκεκριμένες 30 εισηγήσεις που ήσαν, όπως ο ίδιος ο Δήμος φυσικά αντιλαμβάνεται το θέμα, προς το συμφέρον τους. Ειδικά προτάθηκε στους αιτητές παρόμοια χαλάρωση. Όταν δηλαδή υποβάλουν και οι ίδιοι μελλοντικά αίτηση για 35 άδεια οικοδομής στο κτήμα τους, που βρίσκεται επαναλαμβάνω στην αραιοκατοικημένη περιοχή, αντί η οικοδομή να κείται 10π. από το σύνορό της, όπως επιβάλλει ο πιο πάνω κανονισμός, να απέχει μόνο 5. Με αυτό τον τρόπο οι αιτητές θα επωφεληθούν οικοδομής αυξημένου εμβαδού. Αυτοί όμως δεν ικανοποιήθηκαν και 40 καταχώρησαν την παρούσα προσφυγή.

Κρίνω πως το αίτημα είναι παντελώς αβάσιμο και η προσφυγή απορριπτέα. Οι αρχές σύμφωνα με τις οποίες

νομιμοποιείται ιδιοκτήτης ομόρου κτήματος να προσφύγει στο Δικαστήριο για ακύρωση άδειας οικοδομής, που εκδόθηκε σε ενδιαφερόμενο πρόσωπο, συζητήθηκαν από την Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου, στην Α.Ε.758, στην οποία εκδόθηκε η απόφαση στις 28.3.89. Σ' αυτή συνοψίζονται οι προϋποθέσεις νομιμοποίησης του προσφεύγοντος σε δυο: (α) η απόδειξη ζημιάς και (β) η διάπραξη παρανομίας από την αρμόδια αρχή.

5

10

Στην υπό κρίση υπόθεση ο Δήμος Λάρνακας επέτρεψε την επίδικη χαλάρωση ασκώντας τις εξουσίες που του παρέχονται από τον Κανονισμό 66, των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών, αφού ακολούθησε τη διαδικασία που προβλέπεται σε αυτόν. Ανοίγω εδώ μια παρένθεση για να διαφωνήσω με το δικηγόρο του Δήμου, που αναφέρει στη γραπτή του αγόρευση πως η χαλάρωση στους όρους αδειας οικοδομής προς την ενδιαφερόμενη εταιρεία, έγινε βάσει του άρθρου 14(2) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου.

15

20

Η επίδικη απόφαση ελήφθη μετά από ενδελεχή έρευνα. Υπό τις ειδικές δε περιστάσεις απολύγει σε δίκαιο αποτέλεσμα τόσο σε ότι αφορά τους αιτητές αλλά και την ενδιαφερομένη εταιρεία και το δημόσιο γενικά.

25

Η απόφαση του καθ' ου η αίτηση όχι μόνο δεν είναι μεμπτή, αλλά κατά τη κρίση μου ορθή και δίκαιη. Η προσφυγή επομένως απορρίπτεται με έξοδα εις βάρος των αιτητών.

30

Η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.