

19 Μαΐου, 1993

[ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΑΓΓΕΛΟΣ ΜΑΚΡΙΔΗΣ,

Αιτητής,

v.

ΔΗΜΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΧΡΥΣΟΧΟΥΣ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 302/91)

Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96 — Άρθρο 8 — Προπαρασκευαστική διαδικασία πριν από την έκδοση της άδειας οικοδομής — Εξουσία της αρμόδιας Αρχής στο στάδιο αυτό να ζητά τροποποιήσεις και/ή μετατροπές σχεδίων κλπ — Οι αποφάσεις που λαμβάνονται βάσει του Άρθρου 8 δεν είναι εκτελεστές διοικητικές πράξεις γιατί δεν εκδηλώνεται τελική βούληση του διοικητικού οργάνου. 5

Οδοί και Οικοδομές — Άδεια Οικοδομής — Παράλειψη επί μακρόν του Δήμου να αποφασίσει επί της αιτήσεως για άδεια οικοδομής, παρά τη ρητή απάντηση του αιτητή ότι δεν επιτίθετο να τροποποιήσει τα σχέδια όπως του υποδείχθηκε — Άκυρη η παράλειψη του Δήμου ως στερούμενη νομικού ερείσματος. 10

Ο αιτητής προσέβαλε την απόφαση των καθ'ων η αίτηση που περιέχετο σε επιστολή τους, με την οποία ζητούσαν από τον αιτητή όπως προβεί σε τροποποίηση των σχεδίων που είχε υποβάλει για έκδοση άδειας οικοδομής. Παράλληλα ο αιτητής ζήτησε με την προσφυγή του ακύρωση της παράλειψης των καθ'ων η αίτηση να προωθήσουν την αίτησή του για άδεια οικοδομής. 15

Το Ανώτατο Δικαστήριο ακυρώνοντας την παράλειψη προώθησης της αίτησης για άδεια οικοδομής και απορρίπτοντας την προσφυγή αναφορικά με τα αιτήματα που αναφέρονταν στην άρνηση ή παράλειψη έκδοσης άδειας οικοδομής, αποφάσισε ότι: 20

1. Το νομικό ζήτημα που αναφέρεται είναι κατά πόσο στην επίμαχη 25

αυτή επιστολή εκδηλώνεται η βούληση του Δήμου, και επομένως περιέχει τη διοικητική απόφαση αναφορικά με το υποβληθέν αίτημα, ή σ' αυτήν προτείνονται προπαρασκευαστικά διαβήματα στην πορεία εξέτασης της αίτησης.

5

Το Δικαστήριο είχε την ευκαιρία να μελετήσει και να εκφέρει την κρίση του, ακριβώς πάνω στο ίδιο θέμα και με ταυτόσημα γεγονότα, στην απόφαση που εξεδόθη, στην προσφυγή *Άννα Μαυρομμάτη ν. Επάρχου Λευκωσίας*, στην οποία αναφέρθηκε:

10

"Η διαδικασία που ακολουθήθηκε στη συζητούμενη υπόθεση είναι η προπαρασκευαστική, όπως προβλέπεται στο Άρθρο 8 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, που προνοεί τα εξής:

15

"8. Προ της χορηγήσεως αδείας δυνάμει του Άρθρου 3, η αρμόδια αρχή δύναται να απαιτήσει την προσαγωγήν τοιούτων σχεδίων, σχεδιαγραμμάτων και υπολογισμών ή δύναται να απαιτήσει όπως δοθή τοιαύτη περιγραφή της σκοπούμενης εργασίας ως ήθελε φανή αναγκαίον και επιθυμητόν εις αυτήν και δύναται να απαιτήσει την μετατροπήν των τοιούτων σχεδίων, σχεδιαγραμμάτων και υπολογισμών των ούτω προσαχθέντων κλπ".

20

25

Βέβαια στην κάθε υπόθεση το εγειρόμενο ζήτημα εξετάζεται ανάλογα με τα ιδιαίτερα περιστατικά της. Στην υπό κρίση όμως υπόθεση η θέση του Δήμου είναι σαφής. Αναφέρει στην επίμαχη επιστολή πως δεν μπορεί να προωθηθεί η αίτηση, επί του παρόντος, εκτός εάν υποβληθούν τροποποιημένα σχέδια, ώστε να λαμβάνεται υπόψη η διεύρυνση και συνέχιση του οδικού δικτύου της περιοχής, όπως έχει αποφασιστεί από το Τμήμα Πολεοδομίας και δείχνεται στο τοπογραφικό σχέδιο που επισυνάπτεται στην επιστολή.

30

35

Είναι πρόδηλο, από το ίδιο το λεκτικό του Άρθρου 8 του Νόμου, πως παρέχεται εξουσία στην αρμόδια αρχή, στο στάδιο της εξέτασης αίτησης για άδεια οικοδομής, να ενεργεί όπως αυτό προνοεί. Να προέλθει δηλαδή σε κάποια συναλλαγή και ή δυνατόν, διευθέτηση με τον ενδιαφερόμενο. Επομένως, και όταν η αρμόδια αρχή λειτουργεί βάσει των προνοιών του Άρθρου, δεν ασκεί την εξουσιαστική της φύση, οι δε εισηγήσεις της δεν αποτελούν εκδήλωση της τελικής της βούλησης. Τα αιτητικά επομένως 1, 3 και 4 της προσφυγής, που αναφέρονται στην άρνηση ή παράλειψη εκδόσεως άδειας οικοδομής, απορρίπτονται.

40

2. Το ζήτημα δεν τελειώνει όμως εδώ. Στην προσφυγή υπάρχει ακό-

μα ένα αιτητικό, στην παράγραφο 2, με το οποίο επιδιώκεται δήλωση του Δικαστηρίου πως η άρνηση ή παράλειψη του Δήμου να προωθήσει την αίτηση για άδεια οικοδομής είναι άκυρη.

Εις απάντηση της κρίσιμης επιστολής του Δήμου της 17.1.91, οι δικηγόροι του αιτητή επανήλθαν στις 8.2.91, για να δηλώσουν πως ο αιτητής δεν είχε καμιά πρόθεση να τροποποιήσει τα αρχιτεκτονικά σχέδια που αφορούσαν στην αίτησή του. Ο Δήμος επιλήφθη της απαντήσεως αυτής και απηύθυνε στους δικηγόρους του αιτητή νέα επιστολή, στις 5.7.91. Η επιστολή όμως αυτή δε μετέβαλε την κατάσταση που δημιουργήθηκε με την πρώτη, γιατί σε αυτή επανακαλείται ο αιτητής να την ακολουθήσει. Με βάση αυτά τα δεδομένα, κρίνεται πως το δεύτερο αιτητικό στην προσφυγή, και που αφορά μόνο στην παράλειψη, πρέπει να επιτύχει. Εφόσον ο αιτητής αρνήθηκε απερίφραστα να συμμορφωθεί με την πρόταση του Δήμου, που έγινε βάσει των προνοιών του Αρθρου 8 του Κεφ. 96, ο Δήμος έχει καθήκον να προχωρήσει και να εξετάσει την υποβληθείσα αίτηση ως έχει και να πάρει οποιαδήποτε απόφαση κρίνει πρέπουσα. Η παράλειψη του Δήμου, μετά από τόσο χρονικό διάστημα να εξετάσει την αίτηση, όπως έχει υποβληθεί, μετά από την άρνηση του αιτητή να τροποποιήσει τα αρχιτεκτονικά του σχέδια, δεν έχει νομικό έρεισμα και κρίνεται ως άκυρη.

Η προσφυγή επιτυγχάνει ως προς το δεύτερο αιτητικό. 25

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Μαυρομμάτη και Επάρχου Λευκωσίας (1991) 4 Α.Α.Δ. 4115, 30
Θεολόγου κ.ά. ν. Δήμου Πάφου (1991) 3 Α.Α.Δ. 674.

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση αναφορικά με αίτηση του αιτητή για έκδοση άδειας οικοδομής αριθμού διαμερισμάτων και καταστημάτων στην τοποθεσία Λατασί στο χωριό Προδρόμι της επαρχίας Πάφου. 35

Κ. Στιβαρού για Γ. Κακογιάννη, για τον Αιτητή. 40

Α. Ταλιαδώρος για Κ. Χρυσστομίδης, για τους Καθ' ων η αίτηση.

Cur. adv. vult.

ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ.: Ο αιτητής είναι ο ιδιοκτήτης μεγάλης έκτασης γης στην τοποθεσία Λατσιό στο χωριό Προδρομί της επαρχίας Πάφου.

- 5 Στις 7.8.90 υπέβαλε αίτηση στην αρμόδια αρχή, το Δήμο Πόλης Χρυσοχούς, στο εξής ο Δήμος, για έκδοση άδειας οικοδομής αριθμού διαμερισμάτων και καταστημάτων. Στις 17.1.91, ο Δήμος ανταποκρινόμενος στο αίτημα, απηύθυνε στον αιτητή σχετική επιστολή, το περιεχόμενο της οποίας έδωσε το έρεισμα της παρούσας
- 10 προσφυγής. Γι' αυτό και το παραθέτω αυτούσιο, αμέσως πιο κάτω. Το νομικό ζήτημα που αναφέρεται είναι κατά πόσο στην επίμαχη αυτή επιστολή εκδηλώνεται η βούληση του Δήμου, και επομένως περιέχει τη διοικητική απόφαση αναφορικά με το υποβληθέν αίτημα, ή σ' αυτήν προτείνονται προπαρασκευαστικά διαβήματα στην πορεία εξέτασης της αίτησης.
- 15

Η επίδικη επιστολή:

- 20 "Αναφέρομαι στην αίτησή σας για άδεια οικοδομής που υποβλήθηκε με τον πιο πάνω φάκελο και θα ήθελα να σας πληροφορήσω ότι η αίτησή σας δεν μπορεί να προωθηθεί στο παρόν στάδιο για τους πιο κάτω λόγους:

- 25 (α) Τα υπό αναφορά τεμάχια επηρεάζονται από σχέδιο διεύρυνσης και συνέχισης του οδικού δικτύου της περιοχής όπως δείχνεται με κίτρινο χρώμα στο επισυνημμένο τοπογραφικό σχέδιο.

- 30 (β) Από το εν λόγω σχέδιο επηρεάζεται αριθμός των προτεινομένων κτιρίων.

- 35 Με βάση τα πιο πάνω καλείσθε όπως υποβάλετε τροποποιητικά σχέδια (δυνάμει των προνοιών του άρθρου 8(δ) του Νόμου (Κεφ.96) τα οποία να λαμβάνουν υπόψη το προτεινόμενο σχέδιο βελτίωσης του οδικού δικτύου της περιοχής."

- 40 Πάνω στο νομικό αυτό ερώτημα, καθώς επίσης και στα υπόλοιπα που εγείρονται στην υπόθεση, οι δικηγόροι καταχώρησαν εμπειριστατωμένες γραπτές αγορεύσεις. Μου δόθηκε η ευκαιρία να μελετήσω, και να εκφέρω την κρίση μου, ακριβώς πάνω στο ίδιο θέμα και με ταυτόσημα γεγονότα, στην απόφαση που εξέδωσα στις 17.12.91 στην *Άννα Μαυρομμάτη και Επάρχου Λευκωσίας* (1991) 4 Α.Α.Δ. 4115, στην οποία δε γίνεται αναφορά από τους δικηγόρους. Δεν έχω πεισθεί από τα νομικά επιχειρήματα του δικηγόρου του αιτητή, ώστε να μεταβάλω την άποψη που εξέφρασα στην πιο πάνω

απόφαση, από την οποία κάμνω την εξής παραπομπή:

"Συμφωνώ με την εισήγηση της δικηγόρου της Δημοκρατίας. Εκτελεστή διοικητική απόφαση της αρμόδιας αρχής, με την οποία παράγονται έννομα αποτελέσματα που θίγουν άμεσα τα συμφέροντα ενδιαφερομένου στην έκδοση άδειας οικοδομής, δημιουργείται με την χορήγηση της άδειας. Οι διατάξεις του άρθρου 9 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, όπως έχει τροποποιηθεί μεταγενέστερα, είναι σαφείς και υποστηρίζουν την άποψη αυτή. Το άρθρο έχει ως εξής:

"-(1) Εν τη χορηγήσει αδειάς δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 3, η αρμοδία αρχή κέκτηται εξουσίαν, τηρουμένων των εκάστοτε εν ισχύϊ κανονισμών, να επιβάλλη όρους ως ακολούθως, εκτιθεμένους εν τη αδεία, ήτοι - κ.λπ."

Όπως διατυπώνεται το άρθρο αναμφισβήτητα τεκμαίρεται πως οι όροι που επιβάλλονται σε άδεια οικοδομής ισχύουν με τη χορήγηση της, στην οποία και περιέχονται.

Η διαδικασία που ακολουθήθηκε στη συζητούμενη υπόθεση είναι η προπαρασκευαστική, όπως προβλέπεται στο άρθρο 8 του Νόμου, που προνοεί τα εξής:

"8. Προ της χορηγήσεως αδειάς δυνάμει του άρθρου 3, η αρμοδία αρχή δύναται να απαιτήσει την προσαγωγήν τοιούτων σχεδίων, σχεδιαγραμμάτων και υπολογισμών ή δύναται να απαιτήσει όπως δοθή τοιαύτη περιγραφή της σκοπούμενης εργασίας ως ήθελε φανή αναγκαίον και επιθυμητόν εις αυτήν και δύναται να απαιτήσει την μετατροπήν των τοιούτων σχεδίων, σχεδιαγραμμάτων και υπολογισμών των ούτω προσαχθέντων κ.λπ".

Βέβαια στην κάθε υπόθεση το εγχειρόμενο ζήτημα εξετάζεται ανάλογα με τα ιδιαίτερα περιστατικά της. Υπήρξαν περιπτώσεις όπου η αρμόδια αρχή, μολονότι σκόπευε να ενεργήσει σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 8 του Νόμου, το περιεχόμενο της επιστολής της ήταν τέτοιο που ουσιαστικά ήταν απορριπτικό του αιτήματος. Στην υπό κρίση όμως υπόθεση η θέση του Δήμου είναι σαφής. Αναφέρει στην επίμαχη επιστολή πως δεν μπορεί να προωθηθεί η αίτηση, επί του παρόντος, εκτός εάν υποβληθούν τροποποιημένα σχέδια, ώστε να λαμβάνεται υπόψη η διεύρυνση και συνέχιση του οδικού δικτύου της περιοχής, όπως έχει αποφασιστεί από το Τμήμα Πολεοδομίας και δείχνεται στο τοπογραφικό σχέδιο που επισυνά-

πτεται στην επιστολή.

Είναι πρόδηλο, από το ίδιο το λεκτικό του άρθρου 8 του Νόμου, πως παρέχεται εξουσία στην αρμόδια αρχή, στο στάδιο της εξέτασης αίτησης για άδεια οικοδομής, να ενεργεί όπως αυτό προνοεί. 5 Να προέλθει δηλαδή σε κάποια συναλλαγή και ή δυνατόν, διευθέτηση με τον ενδιαφερόμενο. Επομένως, και όταν η αρμόδια αρχή λειτουργεί βάσει των προνοιών του άρθρου, δεν ασκεί την εξουσιαστική της φύση, οι δε εισηγήσεις της δεν αποτελούν εκδήλωση της τελικής της βούλησης. Πριν από τη δική μου απόφαση στην υπόθεση **Άννα Μαυρομμάτη** (1991) 4 Α.Α.Δ. 4115, η Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην **Θεολόγου κ.ά. ν. Δήμου Πάφου** (1991) 3 Α.Α.Δ. 674, αλλά δεν είχε κυκλοφορήσει μέχρι τις 17.12.91 που εξεδόθη η δική μου, εκφράζει ακριβώς την ίδια νομική θέση. Τα 15 αιτητικά επομένως 1, 3 και 4 της προσφυγής, που αναφέρονται στην άρνηση ή παράλειψη εκδόσεως άδειας οικοδομής, απορρίπτονται. Το ζήτημα δεν τελειώνει όμως εδώ. Στην προσφυγή υπάρχει ακόμα ένα αιτητικό, στην παράγραφο 2, με το οποίο επιδιώκεται δήλωση του Δικαστηρίου πως η άρνηση ή παράλειψη του Δήμου να 20 προωθήσει την αίτηση για άδεια οικοδομής είναι άκυρη.

Εις απάντηση της κρίσιμης επιστολής του Δήμου της 17.1.91, οι δικηγόροι του αιτητή επανήλθαν στις 8.2.91, για να δηλώσουν πως ο αιτητής δεν είχε καμιά πρόθεση να τροποποιήσει τα αρχιτεκτονικά σχέδια που αφορούσαν στην αίτησή του. Ο Δήμος επελήφθη 25 της απαντήσεως αυτής και απηύθυνε στους δικηγόρους του αιτητή νέα επιστολή, στις 5.7.91. Η επιστολή όμως αυτή δε μετέβαλε την κατάσταση που δημιουργήθηκε με την πρώτη, γιατί σε αυτή επαναλαμβάνεται η θέση του Δήμου πάνω στο ζήτημα, και επανακαλείται ο αιτητής να την ακολουθήσει. Με βάση αυτά τα δεδομένα, 30 κρίνω πως το δεύτερο αιτητικό στην προσφυγή, και που αφορά μόνο στην παράλειψη, πρέπει να επιτύχει. Εφόσον ο αιτητής αρνήθηκε απερίφραστα να συμμορφωθεί με την πρόταση του Δήμου, που έγινε βάσει των προνοιών του άρθρου 8 του Κεφ.96, ο Δήμος έχει καθήκον να προχωρήσει και να εξετάσει την υποβληθείσα αίτηση ως έχει και να πάρει οποιαδήποτε απόφαση κρίνει πρόσφορα. Η παράλειψη του Δήμου, μετά από τόσο χρονικό διάστημα να εξετάσει την αίτηση, όπως έχει υποβληθεί, μετά από την άρνηση του αιτητή να τροποποιήσει τα αρχιτεκτονικά του σχέδια, δεν έχει 40 νομικό έρεισμα και κρίνεται ως άκυρη.

Η προσφυγή επιτυγχάνει ως προς το δεύτερο αιτητικό.