

25 Αυγούστου, 1989

[ΠΙΚΗΣ, Δ/σπής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

RAYMONDE BAIDA,

Αιτήτρια,

v.

ΕΠΑΡΧΟΥ ΠΑΦΟΥ,

Καθ' ου η Αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 663/87)

Οδοί και Οικοδομές — Άδεια ανεγέρσεως οικοδομής — Ανανέωση — Μόνο στα πλαίσια του άρθρου 5 μπορεί να εξετασθή — Αίτηση για ανανέωση δεν συνάδει με αίτημα τροποποιήσεως των όρων αδείας.

Εκτελεστή Διοικητική Πράξη — Βεβαιωτική πράξη — Άδεια οικοδομής — Απόρριψη αιτήματος τροποποιήσεως των όρων της Αδείας — Αποτελεί εκτελεστή πράξη.

5

Η Αιτούσα ζήτησε άδεια οικοδομής δύο κατοικιών. Η άδεια εκδόθηκε με όρους. Χωρίς οποιαδήποτε επιφύλαξη, η Αιτούσα επροχώρησε στην ανοικοδόμηση, αλλά δεν σινεμορφώθη με όλους τους όρους αδείας. Τέλος πέντε χρόνια αργότερα ζήτησε εκ νέου για δεύτερη φορά ανανέωση της αδείας και ταυτόχρονα για πρώτη φορά τροποποίηση των όρων της, τους οποίους θεωρούσε επαχθείς. Το τελευταίο αίτημα απορρίφθηκε. Η Αιτούσα κατεχώρησε την Αίτηση αυτή.

10

15

Οι νομικές αρχές, που εφάρμοσε το Ανώτατο Δικαστήριο απορρίπτοντας την Αίτηση Ακυρώσεως προκύπτουν από τα πιο πάνω περιληπτικά σημειώματα.

20

Η Αίτηση Ακυρώσεως απορρίπτεται. Ουδεμία διαταγή για έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Nakis Bonded Warehouse v. Republic (1985) 3 C.L.R. 1179,

5 *Simonis and Another v. Imp. Board Latsia (1984) 3 C.L.R. 109,*

HadjiIosif and Others v. Republic (1985) 3 C.L.R. 171,

Kitsis v. Dist. Officer Paphos (1987) 3 C.L.R. 642,

10

Pieris v. Republic (1983) 3 C.L.R. 1054.

Προσφυγή.

15 Προσφυγή εναντίον της άρνησης του Επάρχου Πάφου να τροποποιήσει τους όρους αδειας οικοδομής ημερ. 8.10.1981.

Χρ. Γεωργιάδης, για τον Αιτητή.

20 *Κλ. Θεοδούλου (κα), Ανώτερη Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση.*

ΠΙΚΗΣ, Δ.: Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Η αιτήτρια, Βελγικής καταγωγής, είναι ιδιοκτήτρια γης έκτασης δύο σκαλών και δύο προσταθίων στο χωριό Μεσόγη της επαρχίας Πάφου. Στις 4/6/81 της παραχωρήθηκε, κατόπιν αίτησής της, 25 άδεια για την ανέγερση δύο ανεξάρτητων κατοικιών σε δύο διαφορετικά σημεία του κτήματος. Η άδεια εκδόθηκε υπό 30 όρους, ένας από τους οποίους προέβλεπε την παραχώρηση σημαντικού μέρους της περιουσίας για την διαπλάτυνση του δρόμου και την κατασκευή πεζοδρομίων με καθορισμένες προ- 35 διαγραφές. Παρόμοιοι όροι είχαν επιβληθεί και στον προκάτοχο της αιτήτριας ως προϋπόθεση για την υποδιαίρεση του κτήματος σε οικόπεδα. Η άδεια που είχε παραχωρηθεί για υποδιαίρεση δεν υλοποιήθηκε ενόψει της πώλησης του κτήματος στην αιτήτρια και των σχεδίων της για διαφορετική χρήση του.

40 Με βάση την άδεια που εκδόθηκε και χωρίς να διατυπωθεί οποιαδήποτε ένσταση ή επιφύλαξη σε οποιοδήποτε από τους όρους που είχαν τεθεί η αιτήτρια προχώρησε στην ανοικοδόμηση των εγκριθεισών κατοικιών. Όπως η αιτήτρια εξήγησε στο δικαστήριο στην μαρτυρία της η ίδια δεν είχε άμεση ανά-

μειξη με την έκδοση ή την υλοποίηση της άδειας οικοδομής. Τα θέματα αυτά χειριζόταν εκ μέρους της η αρχιτέκτονας την οποία είχε ορίσει ως αντιπρόσωπό της. Συμπεραίνεται από την υλοποίηση της άδειας οικοδομής και την απουσία οποιασδήποτε ένστασης στους όρους που είχαν επιβληθεί η ανεπιφύλακτη αποδοχή της πράξης στο σύνολό της (Βλ. μεταξύ άλλων *Nakis Bonded Warehouse v. Republic* (1985) 3 C.L.R. 1179). Ούτε θα μπορούσε να ευσταθήσει οποιαδήποτε επιχειρηματολογία περί του αντιθέτου.

Όπως επισημαίνεται στην *Simonis and Another v. Imp. Board Latsia* (1984) 3 C.L.R. 109 ιδιοκτησία γης δεν συνεπάγεται και δικαίωμα ανεξέλεκτης ανάπτυξης της. Η ανάπτυξη υπόκειται στην βούληση της αρμόδιας αρχής σύμφωνα και σε συνάρτηση με τις πρόνοιες της νομοθεσίας που ρυθμίζει θέματα οικισμών και πολεοδομίας (Κεφ. 96 και Πολεοδομικοί Κανονισμοί Μεσόγης, Κ.Δ.Π. 199/79). Συνεπώς το δικαίωμα της αιτήτριας για ανάπτυξη του κτήματός της και την οικοδόμηση των δύο κατοικιών που ανέγειρε απορρέει άμεσα από την άδεια που εκδόθηκε.

Η αιτήτρια οικοδόμησε τις δυο κατοικίες για τις οποίες είχε παραχωρηθεί άδεια και άρχισαν να χρησιμοποιούνται για οικιστικούς σκοπούς χωρίς πιστοποιητικό έγκρισης. Επιστήθηκε η προσοχή της αιτήτριας στην παράλειψή της να συμμορφωθεί με τις πρόνοιες του νόμου οπότε υπέβαλε αίτηση για ανανέωση της άδειας ώστε να της παρασχεθεί ευκαιρία να συμμορφωθεί με τους όρους της. Η ανανέωση της άδειας δεν οδήγησε στην αναμενόμενη συμμόρφωση. Η χρήση των κατοικιών συνεχίστηκε παρά την έλλειψη εξουσιοδότησης από την αρμόδια αρχή. Προς αντιμετώπιση της παρέγκλισης από τους όρους αδειας η αιτήτρια υπέβαλε στις 30/10/86 νέα αίτηση για ανανέωση της άδειας οικοδομής. Ταυτόχρονα ζήτησε για πρώτη φορά την τροποποίηση των όρων της άδειας, ώστε να απαλειφθεί ο όρος για την κατασκευή δρόμου λόγω δυσχερειών, της μεγάλης δαπάνης που θα απαιτείτο, της αναπόφευκτης αποκοπής δέντρων και άλλων συναφών λόγων. Επισήμανε στην αίτησή της, ότι ενδεχομένως η περιουσία της θα υποδιαιρείτο στο μέλλον σε δύο τεμάχια οπότε θα προέβαινε στα αναγκαία διαβήματα για την εξασφάλιση πρόσβασης προς τις δύο κατοικίες. Το αίτημα απορρίφθηκε σύμφωνα με την γνωστοποίηση που περιέχεται σε επιστολή των καθ'ων η Αίτηση ημερομηνίας

26/6/87.

Το αίτημα στην προσφυγή αυτή είναι η ακύρωση της από-
 5 φασής που περιέχεται στην κοινοποίηση της 26/6/87 συγκεκρι-
 μένα της άρνησης των καθ' ων η Αίτηση να αποδεχτούν τις
 εισηγήσεις της αιτήτριας για τροποποίηση των όρων αδειας της
 8/10/81. Κατ' αρχήν επισημαίνεται ότι η διακριτική ευχέρεια
 της αρμόδιας αρχής για την ανανέωση άδειας οικοδομής περιο-
 10 ρίζεται στην διακριβωση των προϋποθέσεων που θέτει το
 άρθρο 5 του Κεφ. 96 (Βλ. μεταξύ άλλων *HadjiIosif and
 Others v. The Republic* (1985) 3 C.L.R. 171. Όπως υποδει-
 κνύεται στην απόφαση του δικαστηρίου στην υπόθεση *Kitsis v.
 Dist. Officer Paphos* (1987) 3 C.L.R. 642 το άρθρο 5 δεν παρέ-
 χει εξουσία στην αρμόδια αρχή να τροποποιήσει στην άσκηση
 15 των εξουσιών που της παρέχονται από την νομοθετική αυτή
 διάταξη τους όρους της άδειας της οποίας η ανανέωση επιδιώ-
 κεται. Συνεπώς στο βαθμό και έκταση που το αίτημα της αιτή-
 τριας για τροποποίηση των όρων της άδειας οικοδομής εντασ-
 σόταν στα πλαίσια της αίτησης για ανανέωση της υφιστάμενης
 20 άδειας βρισκόταν έξω και πέρα από τα πλαίσια της διακριτι-
 κής ευχέρειας της αρμόδιας αρχής. Επιπλέον η αίτηση για τρο-
 ποποίηση των όρων αδειας οικοδομής ερχόταν σε αντίθεση με
 το αίτημα για ανανέωση της άδειας. Η αντινομία αυτή είναι
 έκδηλη στην επιστολή της 30/10/1986. Ήταν έξω από τα πλαί-
 25 σια των εξουσιών της αρμόδιας αρχής να εγκρίνει τροποποίη-
 ση άδειας οικοδομής στα πλαίσια αίτησης για την ανανέωσή
 της.

Ο νόμος δεν επιβάλλει οποιαδήποτε υποχρέωση στην αρμό-
 30 δια αρχή να εξετάσει σε οποιοδήποτε μεταγενέστερο στάδιο την
 τροποποίηση των όρων άδειας οικοδομής. Και αν ακόμα γινό-
 ταν δεκτό, ότι με την αίτησή της, η αιτήτρια είχε θέσει έγκυρα
 θέμα επανεξέτασης των όρων της άδειας που είχε εκδοθεί
 35 περισσότερο από πέντε χρόνια νωρίτερα, η προσφυγή και
 πάλιν θα απορριπτόταν για τον λόγο ότι η άρνηση της
 Διοίκησης είναι βεβαιωτική της απόφασής της ως προς τον
 καθορισμό των όρων της άδειας. Κανένα νέο νομικό ή πραγ-
 ματικό στοιχείο δεν τέθηκε προς εξέταση, η δε απόφαση της
 40 αρμόδιας αρχής απλώς επιβεβαιώνει την αρχική της θέση ως
 προς τις προϋποθέσεις για την ανάπτυξη του κτήματος. Η από-
 φασή της Διοίκησης έχει όλα τα χαρακτηριστικά της βεβαιωτι-
 κής διοικητικής πράξης. (Βλ. μεταξύ άλλων *Pieris v. Republic*

(1983) 3 C.L.R. 1054). Τέλος σημειώνουμε ότι και αν ακόμα ακυρωνόταν η απόφαση της Διοίκησης η αιτήτρια δεν θα βρισκόταν σε διαφορετική θέση, θα συνέχιζε να δεσμεύεται από τις πρόνοιες της άδειας οικοδομής της 8/10/81 με τις οποίες δεν έχει προφανώς συμμορφωθεί μέχρι σήμερα.

5

Η προσφυγή απορρίπτεται. Δεν εκδίδεται διαταγή για τα έξοδα.

*Η προσφυγή απορρίπτεται
χωρίς έξοδα.*

10