

6 Δεκεμβρίου, 1991

{ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στής}

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΑΝΔΡΙΑΝΗ ΧΡ. Χ" ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΕΟΥΣ,

Αιτήτρια,

v.

ΔΗΜΟΥ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ,

Καθ' ου η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 595/90).

Οδοί και Οικοδομές — Άδεια Οικοδομής — Όροι — Ο περί Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96 — Άρθρο 9(1)(β)(xiii) — Οι όροι που μπορούν να επιβληθούν εν σχέσει με την διεύθυνση, συνέχιση και κατασκευή του οδικού δικτύου, εις καταλλήλους περιπτώσεις, αφορούν μικρές αναπροσαρμογές — Η εφαρμογή των προνοιών του άρθρου 9(1)(β)(xiii) δεν μπορεί να υπερισχύει των διατάξεων του άρθρου 13 — Επιβολή όρου σε άδεια οικοδομής να κατασκευάσει ο ενδιαφερόμενος το δρόμο ή να πληρώσει στο δημόσιο τη δαπάνη κατασκευής του, εντελώς αντίθετη με τις πρόνοιες του Νόμου. 5 10

Η αιτήτρια προσέβαλε με την προσφυγή της την απόφαση των καθ' ων η αίτηση με την οποία, μαζί με την εκδοθείσα άδεια οικοδομής, της επιβλήθη και πρόσθετος όρος με τον οποίο υποχρεωνόταν να κατασκευάσει το μέρος της ακίνητης ιδιοκτησίας της που κατέστη τμήμα της δημόσιας οδού ή να πληρώσει £4.200 το κόστος της κατασκευής. 15

Η απόφαση των καθ' ων η αίτηση βασίστηκε στις διατάξεις του άρθρου 9(1)(β)(xiii) σύμφωνα με το οποίο η αρμόδια αρχή δύναται να επιβάλλει όρους αναφορικά με "τη διερεύνηση, συνέχιση και κατασκευή του οδικού δικτύου εις καταλλήλους περιπτώσεις". 20

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

(1) Οι πρόνοιες του άρθρου 9(1)(β)(xiii), αφορούν μικρές αναπροσαρμογές. Η εφαρμογή τους δεν μπορεί να υπερισχύει των διατάξεων του άρθρου 13 που προβλέπουν πως με τη χορήγηση της άδειας οικοδομής παραχωρείται μέρος της ιδιοκτησίας του ενδιαφερόμενου προσώπου στο δημόσιο δρόμο χωρίς αποζημίωση. Η ερμηνεία πως μπορεί περαιτέρω να του επιβληθεί όρος να κατασκευάσει ή να επωμιστεί τη δαπάνη κατασκευής του δρόμου, θα 25

4 Α.Α.Δ. Χ"Θεμιστοκλέους ν. Δήμου Στροβόλου

ήταν παντελώς αντίθετη με την επιφύλαξη στο ίδιο άρθρο με την οποία προβλέπεται η δυνατότητα καταβολής αποζημίωσης σε περιπτώσεις στις οποίες ήθελε διαπιστωθεί βλάβη.

- 5 Η επιβολή επομένως του επίδικου όρου να κατασκευάσει ο ενδιαφερόμενος το δρόμο ή να πληρώσει στο δημόσιο τη δαπάνη για την κατασκευή του, είναι εντελώς αντίθετη με τις πρόνοιες του Νόμου. Ας μη ξεχνούμε πως η ερμηνεία τέτοιων διατάξεων πρέπει να συνάδει και με τις πρόνοιες του Άρθρου 23 του Συντάγματος.

- 10 Επισημαίνω επίσης πως οι διατάξεις του άρθρου 9(1)(β)(xiii), εφαρμόζονται, όπως στο ίδιο το άρθρο προβλέπεται: "εις καταλλήλους περιπτώσεις". Στην υπό εξέταση υπόθεση το ζήτημα δεν αντιμετωπίστηκε από τον καθ' ου ως τέτοια κατάλληλη περίπτωση.

*Επίδικη απόφαση ακυρώνεται με έξοδα.*

*Αναφερόμενη υπόθεση:*

- 15 Χριστοδούλου και άλλοι ν. Δημοκρατίας (Α.Ε. 516, ημερ. 30/3/90).

**Προσφυγή.**

- 20 Προσφυγή που προσβάλλει τον όρο που περιέχεται στην άδεια οικοδομής που χορηγήθηκε στην αιτήτρια, ο οποίος την υποχρεώνει να κατασκευάσει το μέρος της ακίνητης ιδιοκτησίας της που κατέστη τμήμα της δημόσιας οδού, ή να πληρώσει £4,200 το κόστος της κατασκευής.

*Ε. Οδυσσέως, για την αιτήτρια.*

*Π. Λυσάνδρου, για τον καθ' ου η αίτηση.*

*Cur. adv. vult.*

- 25 ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ. ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 13(1) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, όπως έχει τροποποιηθεί, όταν χορηγήθηκε άδεια οικοδομής στην αιτήτρια μέρος της ακίνητης ιδιοκτησίας της, στην οποία  
30 αφορούσε η άδεια, κατέστη τμήμα της δημόσιας οδού, όπως προβλέπεται σε ρυμοτομικό σχέδιο, που εδημοσιεύθη κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 12 του Νόμου.

Στην εκδοθείσα όμως άδεια επεβλήθη και πρόσθετος όρος ο οποίος υποχρεώνει την αιτήτρια να κατασκευάσει, σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας αρχής, το μέρος της ακίνητης ιδιοκτησίας της που κατέστη τμήμα της δημόσιας οδού, ή να πληρώσει £4,200, το κόστος της κατασκευής, όπως έχει υπολογιστεί από την αρμόδια αρχή. Είναι αυτός ο όρος που προσβάλλεται με την παρούσα προσφυγή. 5

Ο δικηγόρος της αιτήτριας εισηγείται πως ο καθ' ου η αίτηση, Δήμος Στροβόλου, δεν έχει εξουσία βάσει του Νόμου να επιβάλει τέτοιο όρο γιατί ισοδυναμεί με υποχρέωση της να πληρώσει για την κατασκευή του δρόμου, για την οποία είναι υπεύθυνη η αρμόδια αρχή. Ο δικηγόρος του καθ' ου η αίτηση Δήμου υποβάλλει πως ο όρος αυτός επιβλήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9(1) (β) (xiii), που προβλέπει τα εξής: 10 15

9(1) Εν τη χορηγήσει αδείας 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 - 20

(α) .....

(β) εν σχέσει προς την ανέγερσιν οικιστήριων νέας οικοδομής ή προσθήκης, μετατροπής ή επισκευής επί οικιστήριων υφισταμένης οικοδομής, όρους ως προς- 25

.....

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

Η Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου συζήτησε τις πρόνοιες των άρθρων 8 και 9 του Νόμου στην υπόθεση Χριστοδούλου και άλλοι ν. Δημοκρατίας Α.Ε.516, στην οποία η απόφαση εκδόθηκε στις 30.3.90. Το Ανώτατο Δικαστήριο είτε τα εξής σχετικά: 30

5 "Οι δύο πιο πάνω νομοθετικές πρόνοιες έχουν εξεταστεί από το Δικαστήριο σε σειρά υποθέσεων αναφορικά με άδειες οικοδομής και διαχωρισμού. Αναφορικά με τις άδειες οικοδομής, εκτός σε περιπτώσεις μικρών αναπροσαρμογών για υφιστάμενα οδικά δίκτυα, το άρθρο 8(δ) εφαρμόζεται μόνο σε συνδυασμό με τα άρθρα 12 και 13. Δηλαδή η ύπαρξη έγκυρου ρυμοτομικού σχεδίου είναι αναγκαία προϋπόθεση."

10 Η πιο πάνω απόφαση αφορούσε περίπτωση στην οποία η αρμόδια αρχή επέβαλε όρο στην άδεια οικοδομής παραχωρήσεως μεγάλου μέρους της ακίνητης ιδιοκτησίας της αιτήτριας για να διαπλατυνθεί δημόσιος δρόμος, ενώ δεν υπήρχε ρυμοτομικό σχέδιο δημοσιευμένο σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 13 του Νόμου.

15 Η εισήγηση του δικηγόρου του καθ' ου η αίτηση είναι πως οι διατάξεις του άρθρου 9(1)(β)(xiii), που παρατίθενται πιο πάνω, είναι ανεξάρτητες από αυτές του άρθρου 13.

20 Έχω τη γνώμη πως το νομικό ζήτημα που εγείρεται, μολονότι διαφορετικά διατυπωμένο από τον δικηγόρο του καθ' ου, είναι λυμένο από την πιο πάνω απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου. Οι πρόνοιες του άρθρου 9(1)(β)(xiii) όπως τις έχει ερμηνεύσει το Ανώτατο Δικαστήριο αφορούν ακριβώς αυτές τις μικρές αναπροσαρμογές. Η εφαρμογή τους δεν μπορεί να υπερισχύει των διατάξεων του άρθρου 13, που προβλέπουν πως με τη χορήγηση αφενός της άδειας οικοδομής παραχωρείται μέρος της ιδιοκτησίας του ενδιαφερομένου προσώπου στο δημόσιο δρόμο χωρίς αποζημίωση, ενώ αφετέρου και ταυτόχρονα να του επιβάλλεται και όρος να κατασκευάσει, ή να επωμιστεί τη δαπάνη κατασκευής του δρόμου. Αυτή η ερμηνεία θα ήταν και παντελώς αντίθετη με την επιφύλαξη στο ίδιο άρθρο, που έχει ως εξής:

35 "Νοείται ότι, εάν ήθελε διαπιστωθεί ότι θα προήρχετο βλάβη εάν δεν κατεβάλλετο αποζημίωσις, η αρμοδία αρχή καταβάλλει τοιαύτην αποζημίωσιν ως ήθελε θεω-

ρηθεί εύλογος λαμβανομένου υπ' όψιν πασών των περιστάσεων της υποθέσεως".

Παρέχεται δηλαδή το δικαίωμα στον επηρεαζόμενο διεκδίκησης και αποζημίωσης, αν έχει υποστεί βλάβη από την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 13. Η έκταση και φύση αυτής της βλάβης έχει συζητηθεί σε σειρά αποφάσεων του Ανωτάτου Δικαστηρίου.

5

Η επιβολή επομένως του επίδικου όρου να κατασκευάσει ο ενδιαφερόμενος το δρόμο ή να πληρώσει στο δημόσιο τη δαπάνη για την κατασκευή του, είναι εντελώς αντίθετη με τις πρόνοιες του Νόμου. Ας μην ξεχνούμε πως η ερμηνεία τέτοιων διατάξεων πρέπει να συνάδει και με τις πρόνοιες του Άρθρου 23 του Συντάγματος.

10

Επισημαίνω επίσης πως οι διατάξεις του άρθρου 9(1) (β)(χιιι), εφαρμόζονται, όπως στο ίδιο το άρθρο προβλέπεται: "εις καταλλήλους περιπτώσεις". Στην υπό εξέταση υπόθεση το ζήτημα δεν αντιμετωπίστηκε από τον καθ' ου ως τέτοια κατάλληλη περίπτωση.

15

Η προσφυγή γίνεται αποδεκτή. Η επίδικη απόφαση, που αφορά στον όρο κατασκευής του δρόμου ή πληρωμής του ποσού των £4,200 προς τον καθ' ου η αίτηση, ακυρώνεται με έξοδα.

20

*Προσφυγή επιτυγχάνει.  
Έξοδα υπέρ της αιτήτριας.*

25