

17 Δεκεμβρίου, 1991

[ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ANNA ΣΩΤΗΡΙΟΥ ΜΑΥΡΟΜΜΑΤΗ,

Αιτήτρια,

v.

ΕΠΑΡΧΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΩΣ ΠΡΟΕΔΡΟΥ  
ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΒΕΛΤΙΩΣΕΩΣ ΑΚΑΚΙΟΥ,

Καθ' ου η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 262/90).

5 Οδοί και Οικοδομές — Άδεια οικοδομής — Αίτηση — Απαιτήση μετατροπών — Ο περί Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96 — Άρθρο 8 — Προπαρασκευαστική διαδικασία πριν την έκδοση άδειας οικοδομής με την οποία παρέχεται δικαίωμα στην αρμόδια αρχή να ζητήσει μετατροπές — Δεν είναι εκτελεστή διοικητική πράξη — Δεν προσβάλλεται με προσφυγή βάσει του άρθρου 146 του Συντάγματος.

10 Οδοί και Οικοδομές — Άδεια οικοδομής — Όροι — Ο περί Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96 — Άρθρα 9 (1) (β) (xiii) και 12 και 13 — Δύναται να τεθούν όροι που αφορούν την διεύρυνση, συνέχιση και κατασκευή του οδικού δικτύου — Απαραίτητη προϋπόθεση η ύπαρξη έγκυρου ρυμοτομικού σχεδίου — Εκτός σε περιπτώσεις μικρών αναπροσαρμογών — Δηλαδή σε κατάλληλες περιπτώσεις 15 τιολογία από την αρμόδια αρχή γιατί θεωρείται σε συγκεκριμένη υπόθεση κατάλληλη περίπτωση επιβολής των όρων — Στοιχεία που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.

20 Η αιτήτρια με την προσφυγή της προσέβαλε το περιεχόμενο επιστολής του καθ' ου η αίτηση με την οποία την πληροφορούσε ότι επέμενε στην αρχική του θέση ότι για την έκδοση της αιτούμενης άδειας οικοδομής η αιτήτρια θα έπρεπε να συμμορφωθεί ανάμεσα σε άλλα και στον όρο που επιβλήθηκε σύμφωνα με τον οποίο θα παραχωρούσε μέρος του ακινήτου της για το σκοπό διεύρυνσης και συνέχισης του οδικού δικτύου του χωριού.

25 Από μέρος του δικηγόρου της Δημοκρατίας υποβλήθηκε προδικαστική ένσταση ότι η προσβαλλόμενη απόφαση δεν ήταν εκτελεστή διοικητική πράξη και ως εκ τούτου δεν μπορούσε να προσβληθεί με προσφυγή.

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

(1) 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. Όπως διατυπώνεται το άρθρο αναμφισβήτητα τεκμαίρεται πως οι όροι που επιβάλλονται σε άδεια οικοδομής ισχύουν με τη χορήγησή της, στην οποία και περιέχονται. 5

Η διαδικασία που ακολουθήθηκε στη συζητούμενη υπόθεση είναι η προπαρασκευαστική, όπως προβλέπεται στο άρθρο 8 του Νόμου, και επομένως η προσφυγή κρίνεται απορριπτέα. 10

(2) Όσον αφορά την ουσία της υπόθεσης, η καθ' ης η αίτηση, όπως αναφέρεται στην επίδικη επιστολή της, αντλεί την εξουσία της να επιβάλει τον επίδικο όρο από τις διατάξεις του άρθρου 9 (1)(β) (xiii). Τα άρθρα 12 και 13 όμως του Νόμου προϋποθέτουν την ύπαρξη ρυμοτομικού σχεδίου εκτός για μικρές αναπροσαρμογές. Επομένως όπου οι αρμόδιες αρχές θέλουν να ασκήσουν την εξουσία που τους παρέχεται με το άρθρο 9 (1) (β) (xiii), η αιτιολογία της απόφασης για την επιβολή των όρων πρέπει να αναφέρεται ειδικά στο γιατί θεωρείται ως κατάλληλη περίπτωση για την επιβολή τους. 15 20

Το είδος της οικοδομής, η περιοχή στην οποία προτείνεται η κατασκευή, το υφιστάμενο οδικό δίκτυο της περιοχής, η έκταση, το κόστος της οικοδομής, και η έκταση του τμήματος της ακίνητης ιδιοκτησίας που επηρεάζεται, και κατά πόσο η οικοδομή είναι σε αστική περιοχή ή της υπαίθρου, είναι στοιχεία που λαμβάνονται υπόψη για να κριθεί κατά πόσο μια περίπτωση είναι κατάλληλη. 25

*Προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

*Χριστοδούλου και Άλλη ν. Δημοκρατίας (Α.Ε. 516, ημερ. 30/3/90).*

*Raphos Plantations v. Republic (1983) 3 C.L.R. 2745.*

**Προσφυγή.**

Προσφυγή εναντίον όρου που έθεσε ο καθ' ου η αίτηση προκειμένου να εκδώσει την άδεια οικοδομής που ζήτησε η αιτήτρια στην ακίνητη ιδιοκτησία της στο χωριό Ακάκι. 35

*Μ. Πελίδης, για την αιτήτρια.*

Κλ. Θεοδούλου (κα) Ανώτερη Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τον καθ' ου η αίτηση.

*Cur. adv. vult.*

- ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ. ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Η
- 5 προσφεύγουσα υπέβαλε στην αρμόδια αρχή από το 1987 αίτηση για έκδοση άδειας οικοδομής στην ακίνητη ιδιοκτησία της στο χωριό Ακάκι. Ο καθ' ου απάντησε πως ήταν διατεθειμένος να εκδώσει τη σχετική άδεια εφόσον η αιτήτρια συμμορφωνόταν με ορισμένους όρους που αφορούσαν στην οικοδομή, μεταξύ αυτών και ο επίδικος. Συγκεκρωμένα, και σύμφωνα με τον όρο αυτό, μέρος του τεμαχίου της, όπως αυτό εμφανίζεται στα σχετικά αρχιτεκτονικά σχέδια, να παραχωρηθεί στο δημόσιο για τη διεύρυνση και συνέχιση του οδικού δικτύου του χωριού. Το
- 10 τμήμα αυτό θα διαμορφωνόταν σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρχής και βάσει σχεδίων του Τμήματος Πολεοδομίας. Η αιτήτρια δεν αποδέχτηκε τον όρο αυτό. Ακολούθησε αλληλογραφία μεταξύ του δικηγόρου της και της αρμόδιας αρχής. Η τελευταία όμως επέμεινε στην πιο
- 15 πάνω θέση της που διατυπώνεται στην επιστολή της ημερ. 13.2.90. Σ' αυτή την επιστολή, εισηγείται ο δικηγόρος της αιτήτριας, περιέχεται η επίδικη και προσβαλλόμενη απόφαση.

- Η δικηγόρος της Δημοκρατίας υποβάλλει ως προκαταρκτικό ζήτημα πως η επίδικη απόφαση δεν είναι εκτελεστή διοικητική πράξη. Εισηγείται πως στην επίδικη επιστολή εκδηλώνεται η πρόθεση της καθ' ης η αίτηση αρχής να επιβάλει τους υπό αμφισβήτηση όρους στην άδεια που θα χορηγηθεί και ερωτάται ταυτόχρονα η αιτήτρια κατά
- 25 πόσο είναι διατεθειμένη να τους αποδεχτεί. Στην προκείμενη περίπτωση η εκτελεστή διοικητική πράξη, η οποία και κατά συνέπεια μπορεί να προσβληθεί με προσφυγή, συντελείται με τη χορήγηση της άδειας οικοδομής.

- Ο δικηγόρος της αιτήτριας διαφωνεί με την πιο πάνω
- 35 θέση. Εισηγείται δε με τη σειρά του πως στην επιστολή της 13.2.90 εκφράζεται η βούληση της καθ' ης η αίτηση, με την

οποία δημιουργούνται έννομα αποτελέσματα, τα οποία και επηρεάζουν άμεσα τα συμφέροντα της αιτήτριας.

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 5  
 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 10  
 άποψη αυτή. Το άρθρο έχει ως εξής:

"9(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, 15  
 ήτοι - ..... κ.λπ."

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

Η διαδικασία που ακολουθήθηκε στη συζητούμενη 20  
 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." 25  
 30

Ενόψει των όσων αναφέρω πιο πάνω η προσφυγή κρίνεται ως απορριπτή. Θα προχωρήσω όμως να ασχοληθώ με την ουσία της υπόθεσης γιατί το ζήτημα που εγείρεται

σε αυτή αντιμετωπίζεται επαναληπτικά. Η καθ' ης η αίτηση, όπως αναφέρεται στην επίδικη επιστολή της, αντλεί την εξουσία της να επιβάλει τον επίδικο όρο από τις διατάξεις του άρθρου 9(1)(β) (xiii) που προβλέπεται πιο

5 κάτω:

9(1) (Δες πιο πάνω)

(α) .....

(β) εν σχέσει προς την ανέγερσιν οιασδήποτε νέας οικοδομής ή προσθήκης, μετατροπής ή επισκευής επί

10 οιασδήποτε υφισταμένης οικοδομής, όρους ως προς -

.....

(xiii) την διεύρυνσιν, συνέχισιν και κατασκευήν του οδικού δικτύου εις καταλλήλους περιπτώσεις:  
(Η υπογράμμιση δική μου)

15 Ο δικηγόρος της αιτήτριας επικαλούμενος την απόφαση της Ολομέλειας του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην υπόθεση Χριστοδούλου κ.α. ν. Δημοκρατίας Α.Ε.516, (η απόφαση εκδόθηκε στις 30.3.90) υπέβαλε πως εφόσον δεν υπάρχει ρυμοτομικό σχέδιο δημοσιευμένο όπως προβλέ-

20 πει το άρθρο 12 του Νόμου, η επιβολή του επίδικου όρου είναι αυθαίρετη και παράνομη.

Πράγματι, το Ανώτατο Δικαστήριο στην πιο πάνω υπόθεση συζήτησε τις πρόνοιες των άρθρων 8 και 9 του Νόμου, σε αντιδιαστολή με αυτές των άρθρων 12 και 13.

25 Είτε δε τα εξής σχετικά:

"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 ρυμοτομι-

30

κού σχεδίου είναι αναγκαία προϋπόθεση." (Η υπογραμμισή δική μου).

Έχω τη γνώμη πως το Ανώτατο Δικαστήριο δεν είχε την κατάλληλη ευκαιρία να συζητήσει πιο εξειδικευμένα και διεξοδικά το συσχετισμό των προνοιών και εφαρμογής των άρθρων 8 και 9 αφενός και 12 και 13 αφετέρου, που από μια πρώτη άποψη δημιουργούν πρόβλημα συσχετισμού τους. Νύξη πάνω σε αυτό το ζήτημα έκαμε ο δικαστής Α. Λοϊζου στην υπόθεση *Paphos Plantations v. Republic* (1983) 3 Α.Α.Δ. 2745. Στην υπόθεση Χριστοδούλου, που αναφέρεται πιο πάνω, εισάγεται η φράση "εκτός σε περιπτώσεις μικρών αναπροσαρμογών για υφιστάμενα οδικά δίκτυα". Με αυτή δε, έχω την ταπεινή γνώμη, πως το Ανώτατο Δικαστήριο ήθελε να εξειδικεύσει τη διάταξη του άρθρου 9(β) (xiii), που εφαρμόζεται ειδικά εις καταλλήλους περιπτώσεις.

Το άρθρο 12 του Νόμου θεσμοθετεί την εξουσία της αρμόδιας αρχής να ετοιμάζει ρυμοτομικά σχέδια γενικής και μακροχρόνιας εφαρμογής για την εξασφάλιση καλύτερων συνθηκών ζωής, άρρηκτα συνδεδεμένων με το γεωγραφικό περιβάλλον και των διευκολύνσεων διακίνησης των πολιτών. Η εφαρμογή τους όμως, έστω και αν αφορά το δημόσιο ως σύνολο, δυνατό να επηρεάζει ιδιωτικά συμφέροντα. Γι' αυτό και η ύπαρξη της ρητής πρόνοιας στο άρθρο για τη δημοσίευση στην επίσημη εφημερίδα του ρυμοτομικού σχεδίου, ώστε να προσβάλλεται με ένδικο μέσο.

Το άρθρο 9(1)(β) (xiii) από την άλλη, έχω την άποψη, πως παρέχει μια περιορισμένη πρόσθετη εξουσία στις αρμόδιες αρχές να επιβάλλουν σε κατάλληλες περιπτώσεις ορισμένους όρους που αφορούν στη διεύρυνση, συνέχιση και κατασκευή του οδικού δικτύου. Το Ανώτατο Δικαστήριο στην υπόθεση Χριστοδούλου εξειδίκευσε, κατά τη γνώμη μου, τις περιπτώσεις αυτές, εκφράζοντας την άποψη πως αναφέρονται σε μικρές αναπροσαρμογές.

Φρονώ επομένως, πως όπου οι αρμόδιες αρχές θέλουν

να ασκήσουν την εξουσία που τους παρέχεται σύμφωνα με το άρθρο 9(1)(β)(xiii), η αιτιολογία της απόφασης για την επιβολή των όρων πρέπει να αναφέρεται ειδικά στο γιατί θεωρείται ως κατάλληλη περίπτωση για την επιβολή τους.

- 5 Δεν επιθυμώ να αναφερθώ σε παραδείγματα για να δείξω ποιές περιπτώσεις πιθανό να θεωρούνται κατάλληλες, γιατί η κάθε υπόθεση έχει τα ιδιαίτερα περιστατικά της. Όμως, το είδος της οικοδομής, η περιοχή στην οποία προτείνεται η κατασκευή, το υφιστάμενο οδικό δίκτυο της
- 10 περιοχής, η έκταση, το κόστος της οικοδομής, και η έκταση του τμήματος της ακίνητης ιδιοκτησίας που επηρεάζεται, και κατά πόσο η οικοδομή είναι σε αστική περιοχή ή της υπαίθρου, είναι στοιχεία που λαμβάνονται υπόψη για να κριθεί κατά πόσο μια περίπτωση είναι κατάλληλη.
- 15 Τέλος παρατηρώ τα ακόλουθα. Η ορθή πορεία εξέτασης της αιτήσεως της αιτήτριας για χορήγηση άδειας οικοδομής θα ήταν η εξής: Η αρμόδια αρχή οφείλει, εφόσον εξαντλήθηκε η διαδικασία που προβλέπει το άρθρο 8, να χορηγήσει την άδεια οικοδομής επιβάλλοντας σ' αυτή τους
- 20 όρους που η ίδια επιθυμεί, αιτιολογώντας την απόφασή της. Η αιτήτρια ασφαλώς θα έχει το δικαίωμα να προσβάλει τους όρους που θα επιβληθούν. Αν η αρμόδια αρχή δεν εκδώσει την άδεια οικοδομής, γιατί επιμένει πρώτα να γίνουν αποδεκτοί οι όροι που προτίθεται να επιβάλει, τότε
- 25 η αιτήτρια μπορεί να πάρει το ορθό ένδικο διάβημα γι' αυτή την άρνηση ή παράλειψη.

Η προσφυγή απορρίπτεται. Υπό τις περιστάσεις δεν γίνεται οποιαδήποτε διαταγή για έξοδα.

*Προσφυγή απορρίπτεται  
χωρίς διαταγή για έξοδα.*