

27 Μαΐου, 1992

[ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ ΑΔΑΜΟΥ ΖΑΚΧΑΙΟΥ,

Αιτητής,

v.

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΒΕΛΤΙΩΣΕΩΣ ΟΡΟΚΛΙΝΗΣ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 156/87).

5 Οδοί και Οικοδομές — Άδεια Οικοδομής — Αίτηση έκδοσης — Προσφυγή κατά απόφασης απόρριψης αιτήματος έκδοσης άδειας οικοδομής — Μεταγενέστερη έκδοση της άδειας — Δεν έχει ως συνέπεια την εξαφάνιση του αντικειμένου της προσφυγής, εφόσον ο αιτητής υπέστη ζημιά από την προσβληθείσα απόφαση, η οποία παρέμεινε και μετά την έκδοση της άδειας.

10 Οδοί και Οικοδομές — Ρυμοτομικό διάταγμα — Ο Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96 — Άρνηση έκδοσης άδειας οικοδομής ή επιβολή περιορισμών είναι δυνατή, μόνο εφόσον υπάρχει δημοσιευμένο και/ή σύμφωνα με το Νόμο ρυμοτομικό ή άλλο σχέδιο.

15 Ο αιτητής προσέβαλε με την προσφυγή του την απόφαση των καθ' ων η αίτηση, ημερομηνίας 24/12/1986, να απορρίψουν αίτησή του για έκδοση άδειας οικοδομής στο κτήμα του στην Ορόκλινη, Επαρχία Λάρνακας.

20 Η απόρριψη της αίτησης, σύμφωνα με την επίδικη απόφαση, ήταν ότι το τεμάχιο του αιτητή επηρεάζετο από το σχέδιο διαπλάτυνσης και βελτίωσης του εφαιπτόμενου δρόμου.

25 Μετά την καταχώρηση της προσφυγής δημοσιεύτηκε αρχικά Γνωστοποίηση Απαλλοτριώσεως μέρους του πιο πάνω κτήματος και μεταγενέστερα, στις 28/1/88, η αίτηση του αιτητή για έκδοση άδειας οικοδομής εγκρίθηκε υπό ορισμένους όρους. Ήταν

εισήγηση του αιτητή ότι η επίδικη απόφαση ήταν παράνομη, γιατί το σχέδιο βελτιώσεως του δρόμου δεν αποτελούσε τότε ισχύον δίκαιο, αλλά ήταν προτεινόμενο σχέδιο. Επίσης, ισχυρίστηκε πως, εφόσον η άδεια οικοδομής δεν είχε αναδρομική ισχύ, αυτός είχε υποστεί τις επιζήμιες συνέπειες της επίδικης απόφασης. Η ζημιά την οποία υπέστη ο αιτητής έγινε παραδεχτή από τους καθ' ων η αίτηση. 5

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

(1) Η μεταγενέστερη έκδοση της άδειας, στην παρούσα περίπτωση, δεν είχε ως συνέπεια την εξαφάνιση του αντικειμένου της προσφυγής, εφόσον είναι παραδεκτό, όπως αναφέρθηκε πιο πάνω, ότι ο αιτητής υπέστη ζημιά, που παρέμεινε, από την προσβαλλόμενη ενέργεια. Η νέα πράξη του οργάνου, παρόλο που ρυθμίζει το ίδιο θέμα, δεν είχε ως αποτέλεσμα την πλήρη ικανοποίηση της αξίωσης του αιτητή, γιατί προέκυψαν σ' αυτόν ζημιογόνες συνέπειες. 10
15

(2) Η αρμόδια αρχή δεν μπορεί να αρνηθεί την έκδοση άδειας οικοδομής ή να επιβάλει οποιουσδήποτε περιορισμούς, εν αναμονή έγκρισης ή δημοσίευσης προτεινόμενου οδικού σχεδίου πόλης, ρυμοτομικού ή άλλου σχεδίου. Η ευχέρειά της αυτή, σύμφωνα με τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, Κεφ. 96, περιορίζεται στις περιπτώσεις που υπάρχει δημοσιευμένο, ή/και σύμφωνα με το Νόμο, σχέδιο. 20
25

Η προσφυγή επιτυγχάνει με έξοδα.

Αναφερόμενες Υποθέσεις : 30

Στράκκα Λτδ ν. Δημοκρατίας & Άλλου (1991) 3 Α.Α.Δ. 643·

Irigation Division "Katzilos" ν. Republic (1983) 3 C.L.R. 1068· 35

Paphos Plantations (SMK) Ltd ν. Republic (1985) 3 C.L.R. 2745·

Χριστοδούλου και Άλλη ν. Δημοκρατίας (1990) 3 Α.Α.Δ. 1103.

Προσφυγή. 40

Προσφυγή κατά της απόφασης του Συμβουλίου Βελτιώσεως Ορόκλινης, με την οποία απορρίφθηκε αίτηση του αιτητή για άδεια οικοδομής στο κτήμα του, Τεμ. 258 Φ/Σχ. 41/25, στην Ορόκλινη, Επαρχία Λάρνακας. 45

Α. Μαρκίδης, για τον αιτητή.

Θ. Κίξης, για τους καθ' ων η αίτηση.

5

Cur. adv. vult.

ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ.: Με την προσφυγή αυτή ο αιτητής προσβάλλει την απόφαση του Συμβουλίου Βελτιώσεως Ορόκλινης (Συμβούλιο), που κοινοποιήθηκε σ' αυτόν με
10 επιστολή, ημερομηνίας 24/12/1986, με την οποία απορρίφθηκε αίτησή του για άδεια οικοδομής στο κτήμα του Τεμάχιο 258 Φ/Σχ. 41/25, στην Ορόκλινη, Επαρχία Λάρινακας.

15 Ο αιτητής υπέβαλε, στις 17/12/1985, αίτηση για άδεια οικοδομής στο πιο πάνω κτήμα του. Με επιστολή του Επάρχου Λάρινακας, ημερομηνίας 3/4/1986, η αίτηση απορρίφθηκε και ο αιτητής ως αποτέλεσμα καταχώρησε την Προσφυγή Αρ. 388/86, η οποία όμως αποσύρθηκε στις
20 24/10/1986, επειδή ανακλήθηκε η απόφαση του Επάρχου πιο πάνω.

Με επιστολή του, ημερομηνίας 24/12/1986, το Συμβούλιο Βελτιώσεως Ορόκλινης πληροφόρησε τον
25 αιτητή ότι, η αίτησή του απορρίφθηκε "για τους ίδιους λόγους που αναφέρονται στην επιστολή μου, που σας έχει σταλεί με ίδιο αριθμό φακέλλου και ημερομηνίας 3/4/86", ότι δηλαδή το μέρος του τεμαχίου, που προτείνεται να ανεγερθεί η οικοδομή επηρεάζεται από το σχέδιο
30 διαπλάτυνσης και βελτίωσης του εφραπτόμενου δρόμου. Εναντίον της απόφασης αυτής ο αιτητής καταχώρησε την προσφυγή αυτή, στις 28/2/1987.

Μεταγενέστερα, στις 25/9/1987, δημοσιεύτηκε η υπ' αριθμόν 1481 Γνωστοποίηση Απαλλοτριώσεως, δυνάμει της οποίας απαλλοτριώθηκε μέρος του πιο πάνω κτήματος του αιτητή για την κατασκευή, βελτίωση και ευθυγράμμιση του δρόμου Ορόκλινης (Λάρινακας-Δεκέλειας). Η υπόθεση του αιτητή επανεξετάστηκε και το
40 Τμήμα Πολεοδομίας και Οικίσεως συνέστησε να του δοθεί η αιτούμενη άδεια υπό ορισμένους όρους.

Στις 21/1/1988 εγκρίθηκε άδεια οικοδομής προς τον

αιτητή.

Είναι η εισήγηση του αιτητή ότι, οι καθ' ων η αίτηση ενήργησαν παράνομα, γιατί το σχέδιο βελτιώσεως του δρόμου, στο οποίο αναφέρονται, δεν αποτελούσε το ισχύον δίκαιο, αλλά ήταν προτεινόμενο σχέδιο και συνεπώς μη έγκυρο ή δεσμευτικό σχέδιο. 5

Είναι, επίσης, ο ισχυρισμός του αιτητή ότι, δεδομένου ότι η άδεια οικοδομής, που δόθηκε σ' αυτόν στις 21/1/1988, δεν είχε αναδρομική ισχύ, δεν μπορούσε να εξαλείψει τις επιζήμιες συνέπειες της επίδικης απόφασης τις οποίες είχε υποστεί. Προς υποστήριξη του ισχυρισμού του αυτού, ο αιτητής καταχώρησε, στις 10/2/1990, ειδοποίηση παραδοχής γεγονότων, τα οποία έγιναν αποδεκτά από τους καθ' ων η αίτηση στις 24/4/1990, ως ακολούθως:- 10 15

"Ότι, κατά την περίοδον μεταξύ 24.12.86 μέχρι 21.1.88 επήλθε αύξησης του κόστους ανεγέρσεως οικοδομών και/ή αύξησης της αμοιβής των εργατών και/ή της τιμής κτήσεως υλικών οικοδομής. 20

'Ότι, εάν η 'άδεια οικοδομής' της 21.1.88 παρείχεται την 24.12.86 και ο αιτητής απεφάσιζε να την δεχθή, η ανέγερσις της σχετικής οικοδομής θα εστοίχιζε ολιγώτερον εις τον αιτητήν εάν ήρχιζε εντός ευλόγου χρόνου, από 24.12.86 και εσυνεχίζετο κανονικά από όσο θα εστοίχιζε εάν ήρχιζε την 21.1.88 ή εντός ευλόγου χρόνου, από 21.1.88, και εσυνεχίζετο κανονικά μέχρις αποπερατώσεως. 25 30

'Ότι εάν εξητούντο προσφοραί, δια το έργον της 'αδείας' της 21.1.88, εντός ευλόγου χρόνου, από 24.12.86, ο αιτητής θα επετύγχανε μικροτέραν τιμήν εργολαβίας απ' ότι θα επετύγχανε αν τας εξήτει την 21.1.88 ή εντός ευλόγου χρόνου, από 21.1.88." 35

Η μεταγενέστερη έκδοση της άδειας, στην παρούσα περίπτωση, δεν είχε ως συνέπεια την εξαφάνιση του αντικειμένου της προσφυγής, εφόσον είναι παραδεκτό, όπως αναφέρθηκε πιο πάνω, ότι ο αιτητής υπέστη ζημιά, που παρέμεινε, από την προσβαλλόμενη ενέργεια. Η νέα πράξη του οργάνου, παρόλο που ρυθμίζει το ίδιο θέμα, 40

δεν είχε ως αποτέλεσμα την πλήρη ικανοποίηση της αξίωσης του αιτητή, γιατί προέκυψαν σ' αυτόν ζημιογόνες συνέπειες (βλέπε σχετικά **Στράκκα Ατδ. ν. Δημοκρατίας**, Αναθεωρητική Έφεση 812, απόφαση ημερομηνίας 26/11/1991, **Irrigation Division "Katziolos" v. Republic** (1983) 3 C.L.R. 1068, σελ. 1080-1083, Τσάτσος - Αίτηση Ακυρώσεως, Τρίτη Έκδοση, σελ. 372.

10 Όσον αφορά την ουσία την προσφυγής, είναι νομολογημένο ότι, η αρμόδια αρχή δεν μπορεί να αρνηθεί την έκδοση άδειας οικοδομής ή να επιβάλει οποιοσδήποτε περιορισμούς εν αναμονή έγκρισης ή δημοσίευσης προτεινόμενου οδικού σχεδίου πόλης, ρυμοτομικού ή άλλου σχεδίου. Η ευχέρειά της αυτή, 15 σύμφωνα με τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, Κεφ. 96, περιορίζεται στις περιπτώσεις που υπάρχει δημοσιευμένο, ή/και σύμφωνα με το Νόμο σχέδιο. **Paphos Plantations (SMK) Ltd. v. Republic** (1985) 3 C.L.R. 2745, **Χριστοδούλου κ.α. ν.** 20 **Δημοκρατίας**, Αναθεωρητική Έφεση Αρ. 516, απόφαση ημερομηνίας 30/3/90.

Στην προκειμένη περίπτωση, σύμφωνα με τα πιο πάνω, καταλήγω στο συμπέρασμα ότι, οι καθ' ων η αίτηση 25 ενήργησαν αντίθετα προς το Νόμο και άσκησαν τη διακριτική τους εξουσία πλημμελώς. Συνεπώς, η επίδικη απόφαση πρέπει να ακυρωθεί.

30 Η προσφυγή επιτυγχάνει και η επίδικη απόφαση ακυρώνεται.

Οι καθ' ων η αίτηση να πληρώσουν τα έξοδα, τα οποία να υπολογιστούν από τον Πρωτοκολλητή.

35 *Η προσφυγή επιτυγχάνει με έξοδα.*