

19 Μαγτίου, 1993

[Α. Ν. ΛΟΙΖΟΥ, Π., ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, Χ' ΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, ΧΡΥΣΟΣΤΟ-
ΜΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ/στές]

LORDOS HOTELS LTD.,

Εφεσείοντες-Αιτητές,

v.

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΒΕΛΤΙΩΣΕΩΣ ΓΕΡΜΑΣΟΓΕΙΑΣ,

Εφεσιβλήτων-Καθ' ων η αίτηση.

(Αναθεωρητική Έφεση Αρ. 1273).

5 Οδοί και Οικοδομαί — Άδεια ανέγερσης οικοδομής για ανάπτυξη
ακινήτου — Σχέδιο για διαπλάτνση υφιστάμενου δημόσιου δρό-
μου — Παραχώρηση τμήματος ακινήτου συμφώνως προς το σχέ-
διο από δυνάμει όρου της άδειας οικοδομής — Άρθρο 9(1)(β)
10 (XIII) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου Κεφ. 96,
όπως έχει τροποποιηθεί — Όρος για κατασκευή κατάλληλου πεζο-
δρομίου και ασφαλτόστρωση του υπόλοιπου μέρους αυτού μέχρι
τον υφιστάμενο ασφαλτο — Η εξουσία για επιβολή τέτοιου όρου
εκ μέρους της αρμόδιας Αρχής κρίθηκε ότι είναι κάτω από τις πε-
ριοτάσεις η αρμόζουσα.

15 Οι εφεσιβλήτοι ενέκριναν αίτηση για άδεια οικοδομής κτήμα-
τος των εφεσείωντων στην περιοχή Γερμασόγειας με όρους για κα-
ταβολή εξόδων για διεύρυνση της ασφάλτου του κύριου δρόμου
μέχρι το νέο πεζοδρόμιο όπως επίσης και για σχετό αποχετεύσεως
βροχής και ηλεκτροφωτισμό πεζοδρομίων.

Οι εφεσείοντες κατέβαλαν τα αιτούμενα ποσά με επιφύλαξη δι-
καιωμάτων και καταχώρησαν προσφυγή η οποία απεσύρθη με την
επιστροφή των ποσών αυτών.

20 Η σχετική άδεια οικοδομής εξεδόθη στις 22 Δεκεμβρίου 1984 η
οποία έθετε τους πύθ κάτω όρους, μεταξύ άλλων, προς συμμόρφω-
ση εκ μέρους των αιτητών:

25 (ια) Παραχώρηση του επηρεαζομένου από το σχέδιο δεσμευτι-
κής ρυμοτομίας τμήματος του τεμαχίου που δείχνηται στο εγκεκρι-
μένο σχέδιο για τη διαπλάτνση του υφισταμένου δημόσιου δρό-
μου σύμφωνα προς τις υποδείξεις του αρμόδιου Μηχανικού. Οι
υποδείξεις αυτές περιλάμβαναν και την κατασκευή πλακόστρωτου
πεζοδρομίου και ασφαλτόστρωση μέρους αυτού.

(ιβ) Κατασκευή υπόγειων αποχετεύσεων των νερών της βροχής.

(ιγ) Τοποθέτηση υπόγειων αγωγών για τις ανάγκες της Α.Η.Κ., της ΣΥ.Τ.Α. και του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων.

(ιδ) Εγκατάσταση οδικού φωτισμού σύμφωνα με τις υποδείξεις της Α.Η.Κ.

Οι εφεσείοντες καταχώρησαν προσφυγή για ακύρωση των πιο πάνω όρων της άδειας οικοδομής. Η προσφυγή αυτή επέτυχε αναφορικά με τους όρους (ιβ), (ιγ) και (ιδ) και η σχετική με την επιβολή των όρων αυτών από τους καθ' ων η αίτηση απόφαση ακυρώθηκε. 5

Εναντίον της απόφασης του πρωτόδικου Δικαστηρίου κατεχωρήθη η παρούσα έφεση η οποία εστηρίζετο πάνω στους πιο κάτω λόγους: 10

1. Πλάνη του πρωτόδικου Δικαστηρίου ως προς το περιεχόμενο των όρων της παραγράφου (ια) της άδειας οικοδομής.

2. Ο όρος της παραγράφου (ια) πιο πάνω για ασφαλοστρωση δεν ήταν νόμιμος ή/και ότι δεν υπήρχε δικαίωμα επιβολής του, και 15

3. Η παράλειψη του πρωτόδικου Δικαστηρίου να αποφασίσει περί το νόμιμο ή μη της επιβολής του όρου για την ασφαλοστρωση ήταν εσφαλμένη.

Προς υποστήριξη της έφεσής τους οι εφεσείοντες εισηγήθηκαν ότι λόγω της ύπαρξης ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα με τα άρθρα 12 και 13 του Νόμου το δημόσιο έγινε ιδιοκτήτης του χώρου που παραχωρείτο για τη διεύρυνση του δρόμου με την παραχώρηση της άδειας οικοδομής και κατά συνέπεια η επιβολή του όρου για ασφαλοστρωση αφορούσε περιουσία που δεν ανήκε σ' αυτούς αλλά στο δημόσιο. 20
25

Το Ανώτατο Δικαστήριο απέρριψε την έφεση και αποφάνθηκε ότι:

1. Κάτω από την παράγραφο (χiii) του άρθρου 9(1)(β) του Νόμου η αρμόδια Αρχή μπορεί να επιβάλει ως όρο μεταξύ άλλων, την κατασκευή του οδικού δικτύου σε κατάλληλες περιπτώσεις και αυτό μέσα στην έννοια της όλης διάταξης περιλαμβάνει και την κατασκευή του δρόμου που παραχωρείται από μέρους του ιδιοκτήτη του ακινήτου για την διαπλάτυνση του δρόμου και την ασφαλοστρωσή του. 30
35

2. Η νομική προσέγγιση στην παρούσα υπόθεση δεν επηρεάζεται από τις αυθεντίες που επικαλέσθηκαν οι εφεσείοντες λόγω της μη ύπαρξης σ' εκείνες τις περιπτώσεις εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου κάτω από τα άρθρα 12 και 13 του Νόμου.

3. Δεν δημιουργείται οποιαδήποτε διαφορά στη φύση της επιβάρυνσης, είτε αυτή είναι για την κατασκευή πεζοδρομίων ή δια- 40

3 Α.Α.Δ. Lordos Hotels v. Συμβ. Βελτ. Γερμασόγειας

πλατυνόμενων δρόμων ή κατασκευή εξ υπαρχής δρόμων που σε τελευταία ανάλυση θα ανήκουν εις το δημόσιο.

Για όλους τους πιο πάνω λόγους η έφεση απορρίπτεται χωρίς καμιά διαταγή για έξοδα.

5

Η έφεση απορρίπτεται χωρίς διαταγή για έξοδα.

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

Χριστοδούλου & Άλλη v Δημοκρατίας. Αναθεωρητική έφεση αρ. 516 (Απόφαση ημερ. 30/3/90)

Raphos Plantations v The Republic (1985) 3 C.L.R. 2745.

10 Έφεση.

Έφεση εναντίον της απόφασης Δικαστή του Ανώτατου Δικαστηρίου Κύπρου (Δημητριάδης, Δ.) που δόθηκε στις 12 Δεκεμβρίου, 1990 (Προσφυγή αρ. 526/85) 1990 3 Α.Α.Δ. με την οποία απορρίφθηκε η προσφυγή των εφεσεϊόντων
15 με την οποία ζητούσαν την ακύρωση των όρων που περιέχονταν στην άδεια οικοδομής που τους παραχωρήθηκε σχετικά με το τεμάχιο 193/1 Φ/Σχ. 54/52 του χωριού Γερμασόγειας.

A. Αδαμίδης, για τους εφεσεϊόντες.

20 *Σ. Κωνσταντινίδης για Γ. Κακογιάννη, για τους εφεσεϊόβλητους.*

Cur. adv. vult.

ΛΟΙΖΟΥ, Π. ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Οι εφεσεϊόντες είναι εταιρεία περιορισμένης ευθύνης που
25 ασχολείται με εργασίες ανάπτυξης και διάθεσης γης.

Οι εφεσεϊόντες είναι "ιδιοκτήτες ή συνιδιοκτήτες και/ή δικαιούχοι του τεμαχίου 193/1 Φ/Σχ. 54/52 του χωριού Γερμασόγειας", - δεν καθορίζεται στο φάκελλο η ακριβής ιδιότητα των - για την οποία περιοχή η αρμοδία Αρχή
30 κάτω από τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε, στη συνέχεια ο Νόμος,

είναι το εφεσίβλητο Συμβούλιο.

Στις 25 Μαΐου 1982 οι αιτητές υπέβαλαν αίτηση για την έκδοση άδειας οικοδομής πάνω στο κτήμα αυτό, η οποία και εγκρίθηκε από τους εφεσίβλητους, όπως τους πληροφόρησε με την επιστολή ημερομηνίας 4 Απριλίου 1983 και με την οποία εκτός από την πληρωμή των νενομισμένων δικαιωμάτων για την έκδοση της άδειας οικοδομής, τους εξητείτο να καταβάλουν για διεύρυνση της ασφάλτου του κύριου δρόμου μέχρι το νέο πεζοδρόμιο, ποσό £5,346, όπως επίσης για οχετό αποχέτευσης βροχής ποσό £3,840 και ηλεκτροφωτισμό πεζοδρομίων, ποσό £3,840. 5 10

Οι εφεσεϊόντες κατέβαλαν με επιφύλαξη των δικαιωμάτων των τα ποσά που απαιτούσαν οι εφεσίβλητοι και καταχώρησαν την προσφυγή με αριθμό 230/83. Στις 19 Φεβρουαρίου 1985, και μετά τη συμπλήρωση των γραπτών αγορευσεων έγιναν κατά την πρώτη δικάσιμη οι πιο κάτω δηλώσεις από μέρους του δικηγόρου των εφεσιβλήτων και του δικηγόρου των εφεσεϊόντων και σαν αποτέλεσμα η προσφυγή εκείνη αποσύρθηκε και σαν επακόλουθο απορρίφθηκε από το Δικαστήριο. Τους επεστράφησαν δε τα ποσά που κατέβαλαν. Θεωρώ σκόπιμο να παραθέσω επί λέξει τις δηλώσεις αυτές: 15 20

"Miss Stylianidou: The respondents do not insist on the collection of the amount due as per their challenged decision and arrangements have been made for the refund of the amount to the applicants. The respondents, however, reserve their rights to impose conditions most probably identical to those mentioned in the challenged administrative act in the building permit. I understand that after this the applicants will withdraw this recourse. 25 30

Mr. Adamides:: In the circumstances and having regard to the statement of learned counsel for the applicants, I withdraw this recourse but the right of another recourse in case of any conditions to be imposed on the building permit, which has not been received by 35

now, is reserved.

Court: Case dismissed."

5 Εν τω μεταξύ οι εφεσίβλητοι εξέδωσαν την σχετική άδεια οικοδομής με αριθμό 1315 και ημερομηνία 22 Δεκεμβρίου 1984, την οποία οι αιτητές ισχυρίζονται ότι πήραν στις 26 Φεβρουαρίου 1985. Στην παράγραφο 2 της άδειας αναφέρεται ότι οι αιτητές θα συμμορφώνονταν με ταξύ άλλων και με τους πιο κάτω όρους:

10 "(ια) Το επηρεαζόμενο από το σχέδιο δεσμευτικής ρυμοτομίας τμήμα του τεμαχίου που δείχνεται στο εγκεκριμένο σχέδιο στη σελίδα 1 του Φακ. Β293/82, με πράσινη γραμμή και κίτρινο χρώμα και θα υποδειχθεί επί τύπου από τον Επαρχιακό Μηχανικό Δημοσίων
15 Έργων, να παραχωρηθεί για τη διαπλάτυνση του υφισταμένου δημόσιου δρόμου και να διαμορφωθεί σύμφωνα με τις υποδείξεις του πιο πάνω Μηχανικού ως ακολούθως:-

20 'Να τοποθετηθούν προκατασκευασμένα κράσπεδα από σκυρόδεμα και να κατασκευαστεί πλακόστρωτο πεζοδρόμιο, από πρόχυτες πλάκες σκυροδέματος (διαστάσεων 0.40μ. X 0.40μ.) πλάτους 10'-0", το δε υπόλοιπο μέρος τούτου να ασφαλτοστρωθεί με πρέμιξ μέχρι τον υφιστάμενο ασφαλτο'.

25 (ιβ) Οι αποχετεύσεις των νερών της βροχής, αν και όπου απαιτείται, να γίνουν υπόγεια σύμφωνα με τις υποδείξεις της Αρμόδιας Αρχής και του Επαρχιακού Μηχανικού Δημοσίων Έργων,

30 (ιγ) Να τοποθετηθούν πριν από οποιαδήποτε κατασκευή οι απαραίτητοι υπόγειοι αγωγοί για τις ανάγκες της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου, της ΣΥ.Τ.Α. και του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων,

(ιδ) Να γίνει εγκατάσταση οδικού φωτισμού σύμφωνα με τις υποδείξεις του Επαρχιακού Μηχανικού της

Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου,

-----"

Εναντίον της πιο πάνω απόφασης καταχωρήθηκε η προσφυγή με την οποία ζητούσαν την ακύρωση των όρων που περιέχονταν στην άδεια οικοδομής ή οποιουδήποτε αυτών σαν ακύρων και παρανόμων. Η προσφυγή αυτή απορρίφθηκε και εναντίον της απόφασης του Δικαστή του Δικαστηρίου τούτου καταχωρήθηκε η παρούσα έφεση. Ο πρωτόδικος Δικαστής αφού ανέλυσε τα σχετικά γεγονότα και νομικά επιχειρήματα που πρόβαλαν οι δύο πλευρές κατέληξε με τα πιο κάτω:

"Από τα γεγονότα ενώπιόν μας δε φαίνεται να έχει μεταβιβαστεί το τμήμα του κτήματος των αιτητών που απαλλοτριώθηκε στην απαλλοτριούσα αρχή. Επομένως, και αφού οι αιτητές είναι ακόμα οι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες του τμήματος αυτού του κτήματος τους, θεωρώ ότι οι καθ' ων η αίτηση είχαν το δικαίωμα να επιβάλουν, κατά την έκδοση της άδειας οικοδομής, τον όρο να παραχωρήσουν οι αιτητές το τμήμα του κτήματος τους για τη διαπλάτυνση του δρόμου.

Οι καθ' ων η αίτηση έχουν το δικαίωμα να επιβάλουν όρο όπως οι αιτητές κατασκευάσουν κατάλληλο πεζοδρόμιο σύμφωνα με το άρθρο 9(1)(β)(χ) του Νόμου, αλλά από τις πρόνοιες του άρθρου 9 του Νόμου όσον αφορά την ανέγερση κ.λ.π. οικοδομής δε φαίνεται, κατά τη γνώμη μου, να έχουν το δικαίωμα να επιβάλουν τους όρους (ιβ), (ιγ) και (ιδ) στην περίπτωση ανέγερσης νέας οικοδομής. Το δικαίωμα αυτό θα είχαν αν η αίτηση των αιτητών ήταν για διάνοιξη ή κατασκευή δρόμου.

Για τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή των αιτητών επιτυγχάνει μερικώς, δηλαδή όσον αφορά την επιβολή από τους καθ' ων η αίτηση των όρων της άδειας οικοδομής (ιβ), (ιγ) και (ιδ), η δε σχετική με την επιβολή των όρων αυτών από τους καθ' ων η αίτηση απόφαση ακυ-

ρώνεται."

Εναντίον της απόφασης αυτής καταχωρήθηκε η παρούσα έφεση και οι λόγοι τους οποίους επικαλούνται οι εφεσείοντες, είναι οι πιο κάτω:

5 "1. Το Πρωτόδικο Δικαστήριο επλανήθη περί το περιεχόμενο των όρων της παραγράφου (ια) της άδειας οικοδομής δεδομένου ότι εθεώρησε ότι η αναφερόμενη παραγράφος αφορούσε την παραχώρηση του επηρεαζόμενου από το εγκεκριμένο σχέδιο ρυμοτομίας τμήματος και την κατασκευή κατάλληλου πεζοδρομίου μόνο 10 ενώ με αυτή επεβάλλετο επίσης όρος όπως 'το υπόλοιπο (εκτός πεζοδρομίου) μέρος τούτου να ασφαλοστρωθεί με πρέμιξ μέχρι τον υφιστάμενο ασφαλτο'.

15 2. Το Πρωτόδικο Δικαστήριο λανθασμένα απεφάσισε ότι ο αναφερόμενος στην παράγραφο 1 πιο πάνω όρος περί την ασφαλοστρωση είναι όρος νόμιμος ή/και ότι οι καθ' ων είχαν δικαίωμα επιβολής του.

20 3. Το Πρωτόδικο Δικαστήριο λανθασμένα παράλειψε να αποφασίσει περί το νόμιμο ή μη της επιβολής του περί την ασφαλοστρωση όρου που αναφέρεται πιο πάνω υπό 1."

Είναι η θέση των εφεσείοντων ότι εφόσον υπήρχε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο σύμφωνα με τα άρθρα 12 και 13 του Νόμου με την παραχώρηση άδειας οικοδομής το 25 δημόσιο έγινε ιδιοκτήτης του χώρου που παραχωρείτο για τη διεύρυνση του δρόμου λόγω του ρυμοτομικού σχεδίου. Ότι το θέμα της εγγραφής του στο δημόσιο είναι θέμα διαδικαστικό και ότι καίτοι το μέρος αυτό της περιουσίας των εφεσείοντων έγινε δημόσιο αυτόματα με τη παραχώρηση της άδειας οικοδομής τους επιβλήθηκε όρος για 30 ασφαλοστρωση δημόσιου δρόμου περιουσίας δηλαδή που δεν ανήκε πλέον σε αυτούς χωρίς αυτό να προβλέπεται πουθενά στο Νόμο.

Η εισήγησή των είναι ότι η αρμόδια Αρχή δεν μπορού-

σε να επικαλεσθεί στην προκειμένη περίπτωση το άρθρο 9(1)(β)(xiii) του Νόμου.

Το άρθρο αυτό προβλέπει:

"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 - 5

.....

(β) εν σχέσει προς την ανέγερσιν οιασδήποτε νέας οικοδομής ή προσθήκης, μετατροπής ή επισκευής επί οιασδήποτε υφισταμένης οικοδομής, όρους ως προς 10

.....

(χιιι) την διεύρυνσιν, συνέχισιν και κατασκευήν του οδικού δικτύου εις καταλλήλους περιπτώσεις." 15

Υποστήριξαν δεν ότι στην περίπτωση βέβαια διανοίξεως οικοπέδων επιβάλλεται η υποχρέωση για διάνοιξη δρόμων αλλά μόνο όταν κατασκευάζονται και πριν γίνουν δημόσιοι οι δρόμοι. 20

Με την ίδια όμως λογική θα έπρεπε να μη υπήρχε υποχρέωση κατασκευής πεζοδρομίων από τους ιδιοκτήτες ακινήτων γιατί και αυτά ανήκουν στο δημόσιο.

Η παράγραφος (χιιι) του άρθρου 9 (1)(β) του Νόμου που παρατέθηκε πιο πάνω είναι σαφής. Κάτω από την παράγραφο αυτή η αρμοδία Αρχή μπορεί να επιβάλει ως όρο, μεταξύ άλλων, την κατασκευή του οδικού δικτύου εις καταλλήλους περιπτώσεις και αυτό ασφαλώς μέσα στην έννοια της όλης διατάξεως περιλαμβάνει και την κατασκευή του δρόμου που παραχωρείται από μέρους του ιδιοκτήτη του ακινήτου για τη διαπλάτυνση του δρόμου και την ασφαλίτιστρωσή του. Είναι δε λογικό γιατί ο πρώ- 25 30

5 τος που εξυπηρετείται είναι ο ιδιοκτήτης της γης που εφάπτεται αυτής και γενικά αποτελεί μια συνεισφορά για το γενικό καλό. Στην Αναθεωρητική Έφεση αρ. 516 Αντρούλλα Χριστοδούλου και άλλη v. της Δημοκρατίας η απόφαση δόθηκε στην 30 Μαρτίου 1990, εξετάστηκε το άρθρο 9 (1)(β) (xiii) του Νόμου, και σε αναφορά με την απόφαση στην υπόθεση *Paphos Plantations v. The Republic* (1985)3 C.L.R. 2745, αλλά τίποτε που λέχθηκε σε αυτές δεν επηρεάζει τη νομική προσέγγιση στην παρούσα έφεση, γιατί σε 10 εκείνες τις περιπτώσεις δεν υπήρχε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο κάτω από τα άρθρα 12 και 13 του Νόμου.

15 Στην παρούσα υπόθεση όμως υπάρχει τέτοιο σχέδιο και τέθηκε μόνο θέμα αν ο ιδιοκτήτης της γης του οποίου αφαιρείται το σχετικό τεμάχιο, δυνάμει του τέτοιου σχεδίου είναι υπόχρεος να επιβαρυνθεί με τα έξοδα κατασκευής και ασφαλοστρώσεως του τμήματος του δρόμου που παραχωρείται και γίνεται περιουσία του δημοσίου ή όχι.

20 Όπως έχουμε πει υπάρχει κάτω από το Νόμο η εξουσία να επιβληθεί τέτοιος όρος στην άδεια οικοδομής και η παρούσα περίπτωση είναι κάτω από τις περιστάσεις η αρμόζουσα.

25 Δεν δημιουργείται οποιαδήποτε διαφορά στη φύση της επιβάρυνσης, είτε αυτή είναι για την κατασκευή πεζοδρομίων ή διαπλατυνομένων δρόμων ή κατασκευή εξ υπαρχής δρόμων που σε τελευταία ανάλυση θα ανήκουν εις το δημόσιο.

Για όλους τους πιο πάνω λόγους η έφεση απορρίπτεται.

30 Δεν γίνεται όμως διαταγή για έξοδα.

Έφεση απορρίπτεται χωρίς διαταγή για έξοδα.