

21 Ιανουαρίου, 1993

[ΠΙΚΗΣ, Δ/στής]

## ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Δ. ΛΟΡΔΟΣ ΚΑΙ ΥΙΟΙ ΛΤΔ.,

Αιτητές,

v.

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΒΕΛΤΙΩΣΕΩΣ Π. ΠΛΑΤΡΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 605/91)

*Διοικητική Πράξη — Εκτελεστή διοικητική απόφαση δεν επιδέχεται αναμόρφωση, εκτός αν πρώτα ανακληθεί, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις για την ανάκλησή της — Επιβολή όρου σε άδεια οικοδομής μετά την συντέλεση της έγκρισης της άδειας — Πλάνη περί τα πράγματα.*

5

Το αντικείμενο της προσφυγής ήταν ο όρος (20) που επιβλήθηκε στην άδεια οικοδομής που παραχωρήθηκε στους αιτητές για την οικοδόμηση συγκροτήματος κατοικιών σε οικόπεδά τους στις Π. Πλάτρες.

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

10

1. Η επιβολή του όρου 20 ισοδυναμεί με εξουδετέρωση των οικοπέδων ως αυτοτελών μονάδων για οικιστική ανάπτυξη. Η απόκτηση άλλου χώρου από τους αιτητές για τη διοχέτευση των λυμάτων, τέθηκε ουσιαστικά ως προϋπόθεση για τη χρήση των εγκριθέντων οικοπέδων για οικιστικούς σκοπούς.

15

Μετά την αποκάλυψη και διευκρίνιση των γεγονότων που περιστοιχίζουν την επίδικη απόφαση, προκύπτει ότι αυτή βασίστηκε σε πλάνη ως προς τα γεγονότα που στοιχειοθετούν τις προϋποθέσεις για τη χρήση των οικοπέδων για οικιστικούς σκοπούς. Διαπιστώνεται ότι κατά τη διαίρεση και έγκριση των οικοπέδων δεν επιβλήθηκε οποιοσδήποτε πραγματοπαγής όρος που να καθιστά τη διοχέτευση των λυμάτων σε χώρο άλλο από τα οικόπεδα, προϋπόθεση

20

25

για τη χρήση τους για οικιστικούς σκοπούς. Η απόφαση για την επιβολή του όρου 20 βασίστηκε κατά κύριο λόγο στη δήλωση του Επιθεωρητή του Συμβουλίου Βελτιώσεως Π. Πλατρών, αναφορικά με τους όρους ανάπτυξης των οικοπέδων, η οποία ελέγχεται ως ανακριβής. Επομένως, η απόφαση για την επιβολή του προσβαλλόμενου όρου πρέπει να ακυρωθεί λόγω πλάνης περί τα πράγματα.

5

2. Η Επιτροπή που ασχολήθηκε στις 21/9/90 με το αποχετευτικό σύστημα των επιδικών οικοδομικών σχεδίων λειτούργησε κάτω από την πλάνη ότι το αίτημα για παροχή άδειας ήταν υπό εξέταση ενώ είχε λήξει με την έγκριση του αιτήματος από τον προηγούμενο Μάιο. Η πλάνη τεκμηριώνεται από το περιεχόμενο της επιστολής των καθ' ων η αίτηση της 1/11/90 με την οποία γνωστοποιήθηκε η επιβολή του όρου 20. Η διαδικασία για την έκδοση της άδειας ολοκληρώθηκε με την έγκριση του αιτήματος τον Μάιο του 1990 και την καταβολή των σχετικών τελών. Εκτελεστή διοικητική απόφαση δεν επιδέχεται αναμόρφωση εκτός αν πρώτα ανακληθεί, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις για την ανάκλησή της.

10

15

20

*Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.*

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

*Philippides and Son v. Republic (1985) 3 C.L.R. 2588,*

25

*Director of Customs v. Grecian Hotel (1985) 1 C.L.R. 476,*

*Moschovakis v. C.B.C. (1988) 3 C.L.R. 750,*

30

*Kazan Carton Industry Ltd v. Cyprus Ports Authority (1988) 3 C.L.R. 1559,*

*Γεωργούδη ν. Δήμου Αραδίππου (1990) 3 Α.Α.Δ. 3178.*

### **Προσφυγή.**

35

Προσφυγή εναντίον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση να επιβάλουν απαγορευτικό όρο στην άδεια οικοδομής που παραχωρήθηκε στους αιτητές.

40

*Α. Αδαμίδης, για τους Αιτητές.*

*Κ. Στβαρού για Γ. Κακογιάνη, για τους Καθ' ων η αίτηση.*

*Cur. adv. vult.*

ΠΙΚΗΣ, Δ.: Το αντικείμενο της προσφυγής είναι ο όρος (20) που συνάπτεται στην άδεια οικοδομής που παραχωρήθηκε στους αιτητές για την οικοδόμηση συγκροτήματος κατοικιών σε οικοπέδα τους στις Π. Πλάτρες. Με τον υπό αναθεώρηση όρο απαγορεύτηκε η διοχέτευση των λυμάτων εντός του οικοπέδου της οικοδομής (επεξεργασμένων και μη) και τέθηκε ως προϋπόθεση για την υλοποίηση της άδειας η απομάκρυνση των λυμάτων σε χώρο άλλο από το γήπεδο της οικοδομής ο οποίος θα υποδεικνυόταν από τους αιτητές και θα τύγγανε της έγκρισης της αρμόδιας οικοδομικής αρχής (Συμβούλιο Βελτιώσεως Π. Πλατρών). Συμμόρφωση με τον επίδικο όρο προϋποθέτει την απόκτηση ή μακροχρόνια ενοικίαση από τους αιτητές άλλου τεμαχίου μακριά από την οικοδομή για τη διοχέτευση των αποβλήτων από τη χρήση των κατοικιών που προβλέπονται από την άδεια. Ο όρος επιβλήθηκε, όπως αναφέρεται σε επιστολή προς τους αιτητές, για την προστασία παρακείμενης πηγής νερού γνωστής ως "Ρωξάνης" η οποία ευρίσκεται σε απόσταση 50 με 100 μέτρων από το ακίνητό τους. 5 10 15

Η απόφαση για την επιβολή του αμφισβητούμενου όρου προσβάλλεται ως πεπλανημένη λόγω, (α) εσφαλμένης αντίληψης ότι κατά το διαχωρισμό των οικοπέδων τέθηκε πραγματοποιαγής όρος για την απομάκρυνση των λυμάτων ως προϋπόθεση για οικιστική ανάπτυξη, και (β) παραγνώρισης της αποτελεσματικότητας του προταθέντος από τους αιτητές αποχετευτικού συστήματος. Επίσης η επιβολή του όρου προσβάλλεται ως αντινομική προς τις εξουσίες τις αρμόδιας αρχής για τη διαμόρφωση των όρων της οικιστικής ανάπτυξης. Η θέση των αιτητών είναι ότι οι σχετικές πρόνοιες του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96 (Άρθρα 8(γ) και 9(1) (β) (iii) (vi)) δεν παρέχουν εξουσία για την επιβολή όρου για τη διοχέτευση των λυμάτων εκτός του οικιστικού χώρου. 20 25 30

Συνάγεται από τα γεγονότα που καταγράφονται στους διοικητικούς φακέλους σε σχέση με το επίμαχο θέμα καθώς και τις διευκρινίσεις που δόθηκαν ενόρκως από τον κ. Μ. Πάντη του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, που παρέστη στη σύσκεψη αρμοδίων παραγόντων κατά την οποία τέθηκε ο κρινόμενος όρος, ότι αυτός εγκρίθηκε μετά από δήλωση του Επιθεωρητή του Συμβουλίου Βελτιώσεως Π. Πλατρών ότι κατά την έγκριση της διαίρεσης της γης σε οικοπέδα από τον προκάτοχο των αιτητών, ο ιδιοκτήτης ανάλαβε υποχρέωση για την απομάκρυνση των λυμάτων σε άλλο χώρο σε οποιαδήποτε μελλοντική οικιστική ανάπτυξη. Ο φάκελος D361/78 που σχετίζεται με την διαίρεση των οικοπέδων (κατατέθηκε ως τεκμήριο) δεν αποκαλύπτει την ανάληψη οποιασδήποτε υποχρέωσης σε σχέση με τα λύματα από τον 35 40

προκάτοχο των αιτητών ούτε την επιβολή οποιουδήποτε όρου για την απομάκρυνση των λυμάτων ως προϋπόθεση για την οικοδομική ανάπτυξη των οικοπέδων. Η μαρτυρία του κ. Πάντη επίσης διασαφήνισε ότι δεν είναι αδύνατη η εγκατάσταση αποτελεσματικού συστήματος διοχέτευσης των λυμάτων εντός του οικοπέδου με τη δημιουργία στεγανών δεξαμενών· ότι είναι δυσχερές, ανέφερε ο μάρτυρας, είναι ο αποτελεσματικός έλεγχος του συστήματος προς αποφυγή υπερχείλισης. Ο κ. Σάββα, Πολιτικός Μηχανικός, ο οποίος κλήθηκε από τους αιτητές, κατάθεσε ότι είναι ευχερές τόσο η δημιουργία αποτελεσματικού συστήματος αποχέτευσης επί των οικοπέδων, όσο και ο έλεγχός του.

Η επιβολή του όρου 20 ισοδυναμεί με εξουδετέρωση των οικοπέδων ως αυτοτελών μονάδων για οικιστική ανάπτυξη. Η απόκτηση άλλου χώρου από τους αιτητές για τη διοχέτευση των λυμάτων, τίθεται ουσιαστικά ως προϋπόθεση για τη χρήση των εγκριθέντων οικοπέδων για οικιστικούς σκοπούς.

Μετά την αποκάλυψη και διευκρίνιση των γεγονότων που περιστοιχίζουν την επίδικη απόφαση προκύπτει ότι αυτή βασίστηκε σε πλάνη ως προς τα γεγονότα που στοιχειοθετούν τις προϋποθέσεις για τη χρήση των οικοπέδων για οικιστικούς σκοπούς. Διαπιστώνεται ότι κατά τη διαίρεση και έγκριση των οικοπέδων δεν επιβλήθηκε οποιοσδήποτε πραγματοπαγής όρος που να καθιστά τη διοχέτευση των λυμάτων σε χώρο άλλο από τα οικοπέδα, προϋπόθεση για τη χρήση τους για οικιστικούς σκοπούς. Η απόφαση για την επιβολή του όρου 20 βασίστηκε κατά κύριο λόγο στη δήλωση του Επιθεωρητή του Συμβουλίου Βελτιώσεως Π. Πλατρών, αναφορικά με τους όρους ανάπτυξης των οικοπέδων, η οποία ελέγχεται ως ανακριβής. Επομένως, η απόφαση για την επιβολή του προσβαλλόμενου όρου πρέπει να ακυρωθεί λόγω πλάνης περί τα πράγματα.

Μετά τη διερεύνηση των ουσιαστών γεγονότων της υπόθεσης προβάλλει και δεύτερος έτι σημαντικότερος λόγος για την ακύρωση του επίμαχου όρου. Το αίτημα (των αιτητών) για την παροχή άδειας οικοδομής εγκρίθηκε άνευ όρων πολύ πριν αποφασισθεί η επιβολή του όρου 20. Η έγκριση κοινοποιήθηκε στους αιτητές με επιστολή των καθ' ων η αίτηση της 9/5/90. Οι αιτητές κατέβαλαν τα ορισθέντα δικαιώματα και τέλη στην αρμόδια αρχή και ενώ ανέμεναν την άδεια οικοδομής, τους γνωστοποιήθηκε η νέα απόφαση για την απομάκρυνση των λυμάτων. Η στάση των καθ' ων η αίτηση παρέμεινε αμετάβλητη παρά τη διαμαρτυρία των αιτητών της 16/1/91 και την υπενθύμιση ότι τους είχε ήδη παραχωρηθεί

άδεια χωρίς τον τεθέντα όρο. Η έγκριση της αίτησης για άδεια οικοδομής συνεπάγεται εξ αντικειμένου και έγκριση των υποβληθέντων σχεδίων για το αποχετευτικό σύστημα της οικοδομής.

Η Επιτροπή που ασχολήθηκε στις 21/9/90 με το αποχετευτικό σύστημα των επιδικών οικοδομικών σχεδίων λειτούργησε κάτω από την πλάνη ότι το αίτημα για παροχή άδειας ήταν υπό εξέταση ενώ είχε λήξει με την έγκριση του αιτήματος από τον προηγούμενο Μάιο. Η πλάνη τεκμηριώνεται από το περιεχόμενο της επιστολής των καθ' ων η αίτηση της 1/11/90 με την οποία γνωστοποιήθηκε η επιβολή του όρου 20. Κρίνω ότι η διαδικασία για την έκδοση της άδειας ολοκληρώθηκε με την έγκριση του αιτήματος τον Μάιο του 1990 και την καταβολή των σχετικών τελών. Εκτελεστή διοικητική απόφαση δεν επιδέχεται αναμόρφωση εκτός αν πρώτα ανακληθεί, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις για την ανάκλησή της. (Σε σχέση με τις προϋποθέσεις για ανάκληση (Βλ. *Philippides & Son v. Republic* (1985) 3 C.L.R. 2588, *Dir. of Customs v. Grecian Hotel* (1985) 1 C.L.R. 476, *Moschovakis v. C.B.C.* (1988) 3 C.L.R. 750, *Kazan Carton Industry Ltd v. The Cyprus Ports Authority* (1988) 3 C.L.R. 1559 και *Γεωργούδη v. Δήμου Αραδίππου* (1990) 3 Α.Α.Δ. 3178).

Στην προκείμενη περίπτωση η απόφαση του Μαΐου του 1990 δεν ανακλήθηκε, ούτε εξετάστηκε θέμα ανάκλησής της. Η απόφαση λήφθηκε κάτω από καθεστώς πλάνης ως προς τα δεδομένα σχετικά με την αίτηση.

Κάθε ένας από τους λόγους που έχουμε εκθέσει δικαιολογεί την ακύρωση της επίδικης απόφασης. Ενόψει αυτής της διαπίστωσης δεν κρίνεται απαραίτητος ο προσδιορισμός του νομοθετικού πλαισίου αναφορικά με τη δυνατότητα επιβολής όρου για τη διοχέτευση των αποβλήτων σε χώρο άλλο από εκείνο της κατοικίας.

Η επίδικη απόφαση (επιβολή του όρου 20) ακυρώνεται στο σύνολο της βάσει του Άρθρου 146.4 (β) του Συντάγματος. Δεν εκδίδεται διαταγή για τα έξοδα.

*Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς διαταγή για έξοδα.*