

13 Ιουλίου, 1993

[ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ/στής]

ΓΙΑΝΝΑΚΗΣ ΚΟΥΡΣΟΥΜΠΙΑΣ,

Αιτητής,

v.

ΕΠΑΡΧΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ,
ΩΣ ΑΡΜΟΔΙΑΣ ΑΡΧΗΣ ΠΑΛΑΙΧΩΡΙΟΥ,

Καθ' ου η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 900/92)

5 Άδεια Οικοδομής — Απορρίφθηκε με την αιτιολογία ότι θα επηρεάζονταν οι ανέσεις των ιδιοκτητών των γενικών οικοδομών — Μη αναφορά στον κανόνα δικαίου αλλά γενική αναφορά στις ανέσεις των άλλων — Ισχυρισμοί δικηγόρου στο στάδιο των αγορεύσεων δεν μπορούν να αιτιολογήσουν την απόφαση — Τα στοιχεία του φακέλου δε συμπλήρωσαν την αιτιολογία της απόφασης.

10 Ο αιτητής προσέβαλε με την προσφυγή του την απόφαση απόρριψης της αίτησής του με την οποία ζητούσε άδεια οικοδομής για μετατροπές στην κατοικία του. Σύμφωνα με την επίδικη απόφαση η αίτηση απορρίφθηκε γιατί με τις μετατροπές θα επηρεάζονταν οι ανέσεις των ιδιοκτητών γειτονικού τεμαχίου.

15 Το Ανώτατο Δικαστήριο ακυρώνοντας την επίδικη απόφαση αποφάσισε ότι:

20 Η προσβληθείσα απόφαση δεν αναφέρει τον κανόνα δικαίου στον οποίο στηρίχθηκε. Ούτε μνημονεύει τα πραγματικά δεδομένα που την δικαιολογούσαν. Χρησιμοποιείται ένας γενικός χαρακτηρισμός ό,τι επηρεάζονται οι ανέσεις όμορης οικοδομής. Ο δικηγόρος του καθ' ου μίλησε για τον επηρεασμό των δικαιωμάτων αερισμού και φωτισμού του σπιτιού αυτού. Φυσικά το τι αναφέρει ο δικηγόρος στην αγόρευσή του δεν είναι παραδεκτός τρόπος αιτιολόγησης μιας διοικητικής απόφασης. Ο φάκελος λοιπόν δε συμπληρώνει την αιτιολογία που δόθηκε, η οποία και κρίνεται ανεπαρκής προς άσκηση του δικαστικού ελέγχου.

25 Δείχνει μόνον ότι η διεξαχθείσα έρευνα υπήρξε ελλιπής.

Η προσφυγή επιτυγχάνει με £60 έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Ayia Katholiki Church of Limassol a.o. v. Municipality of Limassol
(1984) 3 C.L.R. 199,

5

Kaniklides v. Republic, 2 R.S.C.C. 49,

Αναστασίου ν. Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης (1989) 3
Α.Α.Δ. 2710,

10

J.M.C. Polytrade v. Δημοκρατίας (1992) 3 Α.Α.Δ. 294,

Σάββα ν. Κ.Ο.Α. (1993) 4 Α.Α.Δ. 962.

Προσφυγή.

15

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του καθ' ου η αίτηση ημερομηνίας 17/9/92, με την οποία απορρίφθηκε αίτηση του αιτητή για έκδοση άδειας οικοδομής για μετατροπές στο τεμ. 1528 Φ/Σχ. 38/52 στο Παλαιχώρι.

20

Α. Καλογήρου, για τον Αιτητή.

Α. Ντορζής, για τον Καθ' ου η αίτηση.

25

Cur. adv. vult.

ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ.: Ο αιτητής είναι ιδιοκτήτης διόροφης κατοικίας στο Παλαιχώρι. Είχε σκοπό να κάμει κάποιες μετατροπές. Συγκεκριμένα ήθελε να ανοίξει πόρτα στον πρώτο όροφο για να μπορεί να έχει πρόσβαση σε εξώστη στη νοτιοανατολική πλευρά του σπιτιού του. Η βεράντα αυτή έχει πλάτος ένα περίπου μέτρο. Για τον πιο πάνω σκοπό υπέβαλε την 1/9/92 αίτηση στην αρμόδια αρχή (τον καθού η αίτηση Έπαρχο Λευκωσίας) που συνοδευόταν από αρχιτεκτονικά σχέδια και στατικούς υπολογισμούς.

30

35

Η απάντηση ημερ. 17/9/92 ήταν αρνητική. Το αίτημα απορρίφθηκε. Είναι χρήσιμο να την παραθέσω:

"Επιθυμώ να αναφερθώ στην αίτησή σας ημερ. 1/9/92 για έκδοση άδειας οικοδομής για μετατροπές στο τεμ. 1528 Φ/Σχ. 38/52 στο Παλαιχώρι και να σας πληροφορήσω ότι η αίτησή σας απορρίπτεται γιατί με τις προτεινόμενες μετατροπές επηρεάζονται οι ανέσεις των ιδιοκτητών γειτονικού τεμαχίου."

40

Θα πρόσθετα ότι στο γειτονικό τεμάχιο υπάρχει άλλο σπίτι.

5 Είναι η εισήγηση του δικηγόρου του αιτητή ότι απορρίπτοντας την αίτηση η διοίκηση έλαβε υπόψη κριτήρια που δεν προβλέπονται από τη σχετική οικοδομική νομοθεσία δηλαδή τις ανέσεις των ιδιοκτητών της γειτονικής κατοικίας. Και αναφέρθηκε γενικά στις διατάξεις των άρθρ. 8 και 9 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96 όπως τροποποιήθηκε. Ταυτόχρονα, συνεχίζει η εισήγηση, ο καθού υπέπεσε σε πλάνη περί το δίκαιον διότι 10 το άρθρ. 8 δε ρυθμίζει ζητήματα ανέσεων γειτονικών οικοδομών. Έτσι ο Επαρχος υπερέβη τα όρια της διακριτικής του εξουσίας όπως ακριβώς συνέβη στην υπόθεση *Εκκλησία "Αγία Καθολική" Λεμεσού και Άλλοι ν. Δήμου Λεμεσού* (1984) 3 Α.Α.Δ. 199.

15 Προβλήθηκε επίσης ο ισχυρισμός ότι δεν είχε προηγηθεί της απόφασης δέουσα έρευνα. Προς την κατεύθυνση αυτή έγινε αναφορά σε προγενέστερη προσφυγή του αιτητή (υπ' αρ. 401/90) στην οποία το Ανώτατο Δικαστήριο (Αρτεμίδης, Δ.) με απόφαση του ημερ. 19/10/92 ακύρωσε απορριπτική απόφαση του καθού. Έκρινε ότι η αρμόδια αρχή απέρριψε την αίτηση για άδεια 20 χωρίς να χρησιμοποιήσει τη διαδικασία του άρθρ. 8 για να καταλήξει στο τέλος ότι "δεν έγινε η δέουσα έρευνα σε ότι αφορά το πραγματικό υπόβαθρο της υπόθεσης ενώ παράλληλα δεν έτυχε της σωστής νομικής μελέτης." Φαίνεται όμως πως οι δύο προσφυγές δεν έχουν το ίδιο αντικείμενο. Η πρώτη με αρ. 401/90 25 αφορούσε αίτηση, όπως αναφέρει ο δικαστής Αρτεμίδης στην αρχή της απόφασής του, "για άδεια οικοδομής, μετατροπών ουσιαστικά του υφιστάμενου σπιτιού του ώστε να κλείσει με τοίχο τις βεράντες του για να γίνουν αποθηκευτικός χώρος."

30 Ο δικηγόρος του καθού υπέβαλε ότι οι νομοθετικές πρόνοιες στις οποίες αναφέρθηκε η άλλη πλευρά καθώς και ο Καν. 8 των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών παρέχουν στον καθού εξουσία να θέτει όρους αναφορικά με το φωτισμό και εξαερισμό 35 οποιασδήποτε οικοδομής. Από δε επιτόπια έρευνα του βοηθού επαρχιακού επόπτη διαπιστώθηκε ότι ο αιτητής θα στερήσει τους γείτονες του βασικών ανέσεων όπως ο φωτισμός και αερισμός της κατοικίας τους. Δε ζητήθηκε η τροποποίηση των σχεδίων με βάση τις πρόνοιες του άρθρ. 8 διότι "τούτο ήταν εκ των 40 πραγμάτων αχρείαστο". Περαιτέρω είπε ότι η απόφαση βρίσκει νομικό έρεισμα και στο άρθρ. 50 του περί Αστικών Αδικημάτων Νόμου που αναφέρεται σε θέματα παρεμπόδισης φωτισμού. Για να ενισχύσει τις προτάσεις του αναφέρθηκε στην υπόθεση *Ιάσων Κανικλίδης ν. Δημοκρατίας*, 2 Α.Α.Σ.Δ. 49, 59.

Ίσως εδώ είναι η θέση να προστεθούν μερικές γενικές παρατηρήσεις για τα άρθρ. 8 και 9. Αντίθετα με ότι υπέβαλε ο δικηγόρος του αιτητή θέματα παρεμπόδισης αερισμού ή ελάττωσης του φωτισμού ρυθμίζονται απευθείας από το άρθρ. 9 (1) (β), που ακριβώς έχει εφαρμογή σε μετατροπές ή προσθήκες υφιστάμενης οικοδομής. Με την παράγραφο VII είναι δυνατή η θέση όρων από την αρμόδια αρχή αναφορικά με

5

"τον εξαερισμόν, φωτισμόν και υγιεινήν οιασδήποτε οικοδομής αναφορικώς προς την κατοχήν αυτής ως κατοικίας ή δι' οιονδήποτε έτερον σκοπόν διά τον οποίον δυνατόν να ανηγέρθη ή να προορίζεται."

10

Το άρθρ 8 (1) παρέχει ευχέρεια στην αρμόδια αρχή, προτού χορηγήσει άδεια, να ζητήσει την τροποποίηση των υποβληθέντων στοιχείων και υπολογισμών για τους λόγους που εξειδικεύει. Όπως έχει διαφανεί στις γραπτές αγορεύσεις συζητήθηκε η παράγραφος 8(1)(γ), που έχει ως ακολούθως:

15

"προς τον γενικόν σκοπόν διασφαλίσεως καταλλήλων συνθηκών υγείας, υγιεινής, ασφαλείας, επικοινωνίας, ανέσεως και διευκολύνσεων εν τη περιοχή εν τη οποία η σκοπούμενη εργασία πρόκειται να διεξαχθεί."

20

Ας ξαναγυρίσουμε στην επίδικη απόφαση το περιεχόμενο της οποίας καταγράφηκε από την αρχή. Θα προσέξουμε ότι δεν αναφέρει τον κανόνα δικαίου στον οποίο στηρίχθηκε. Ούτε μνημονεύει τα πραγματικά δεδομένα που την δικαιολογούσαν. Χρησιμοποιείται ένας γενικός χαρακτηρισμός - που ίσως δανείστηκαν από την παράγραφο (γ) ανωτέρω - ό,τι επηρεάζονται οι ανέσεις όμορης οικοδομής. Ο δικηγόρος του καθού μίλησε για τον επηρεασμό των δικαιωμάτων αερισμού και φωτισμού του σπιτιού αυτού. Φυσικά το τι αναφέρει δικηγόρος στην αγόρευση του δεν είναι παραδεκτός τρόπος αιτιολόγησης μιάς διοικητικής απόφασης (βλέπε *Αναστασίου ν. Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης* (1989) 3 Α.Α.Δ. 2710, *J.M.C Polytrade ν. Δημοκρατίας* (1992) 3 Α.Α.Δ. 294, *Μαρούλα Αχιλλέως ν. Ε.Δ.Υ.* (1992) 3 Α.Α.Δ. 565, *Γεώργιος Σάββα ν. Κυπριακού Οργανισμού Αθλητισμού* (1993) 4 Α.Α.Δ. 962).

25

30

35

Όμως ο συνήγορος παρέπεμψε στα στοιχεία του διοικητικού φακέλου που, κατά την άποψή του, συμπληρώνουν τη δοθείσα αιτιολογία. Έχω μελετήσει την έκθεση ημερ. 4/9/92 από το βοηθό επαρχιακό επόπτη, που είναι στο φάκελο, αλλά, πιστεύω, πως δεν παρέχει σαφή αντίληψη της κατάστασης. Αναφέρει αδ-

40

5 ριστα ότι "επηρεάζονται σε μεγάλο βαθμό δικαιώματα τρίτων". Δεν εξειδικεύει ποία είναι τα δικαιώματα αυτά και πως ακριβώς επηρεάστηκαν. Ο φάκελος λοιπόν δεν συμπληρώνει την αιτιολογία που δόθηκε, η οποία και κρίνεται ανεπαρκής προς άσκηση του δικαστικού ελέγχου. Δείχνει μόνον ότι η διεξαχθείσα έρευνα υπήρξε ελλιπής. Με τις σκέψεις αυτές πρέπει η προσφυγή να απορριφθεί.

10 Προτού κλείσω ως μου επιτραπεί ένα σύντομο σχόλιο για την υπόθεση της *Εκκλησίας "Αγία Καθολική" Λεμεσού*. Οπωσδήποτε η υπόθεση διαφοροποιείται γιατί εκεί η αρμόδια αρχή είχε υποπέσει πράγματι σε πλάνη πιστεύοντας ότι το άρθρ. 8 του νόμου, με βάση το οποίο πήρε την απόφασή της, ρύθμιζε ζητήματα

15 θέας και ανοικτού χώρου που στην πραγματικότητα ήταν εντελώς εκτός εμβέλειας της διάταξης.

Η προσφυγή επιτυγχάνει με £60 έξοδα σε βάρος του δημοσίου. Η επίδικη απόφαση ακυρώνεται.

20

Η προσφυγή επιτυγχάνει με £60,- έξοδα.