

19 Μαΐου, 1994

[ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Σ. ΑΓΗΣΙΛΑΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΟΣ,

Αιτητές,

v.

ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ, ΜΕΣΩ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 575/93)

Οδοί και Οικοδομές — Αίτηση για άδεια μετατροπών και επιδιορθώσεων σε οικοδομή — Απαιτείται άδεια εφόσον οι μετατροπές εμπίπτουν σ' αυτές που προνοεί ο Νόμος — Ο Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96 ορίζει τις εργασίες που δεν περιλαμβάνονται στις έννοιες της "μετατροπής", "προσθήκης" ή "επισκευής" — Επέκταση εξουσιών της αρμόδιας αρχής και σε αυτές τις εργασίες αποτελεί κατάχρηση εξουσίας.

10 Οι αιτητές προσέβαλαν με την προσφυγή τους την απόφαση των καθ' ων η αίτηση να απορρίψουν αίτημά τους για άδεια επιδιορθώσεων σε υφιστάμενη κατοικία τους στις Πάνω Πλάτρες. Οι καθ' ων η αίτηση είχαν απορρίψει το αίτημα αυτό βάσει των προνοιών του Άρθρου 3(1)(β) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96 επειδή η οικοδομή επηρεαζόταν από δεσμευτική ρυμοτομία.

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

20 Στην προκειμένη περίπτωση υπάρχουν συγκεκριμένες προτεινόμενες μετατροπές όπως ακριβώς περιγράφονται στις εξαιρέσεις εκείνες οι οποίες κατά νόμο δεν αποτελούν μετατροπή, προσθήκη ή επισκευή. Κατ' ακολουθία σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου (3)(β) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, οι προτεινόμενες επιδιορθώσεις δεν αποτελούν μετατροπή, προσθήκη ή επισκευή ώστε

να χρειάζεται άδεια. Τούτο είναι ανεξάρτητο από του εάν το κτίριο επηρεάζεται ή όχι από ρυμοτομικό σχέδιο.

Στην προκειμένη περίπτωση η αρμόδια Αρχή ενήργησε κάτω από πλάνη περί το Νόμο και τα πράγματα. Η αρμόδια Αρχή θεώρησε πως είχε εξουσία να εξετάσει το ενδεχόμενο παροχής οικοδομικής άδειας για τις συγκεκριμένες εκείνες εργασίες που θα γίνοντο επί της υφιστάμενης οικίας, αλλά η εξουσία της αρμόδιας Αρχής περιορίζεται στις οικοδομικές εργασίες που προνοεί ο Νόμος. Οι προτεινόμενες εργασίες ρητά, συγκεκριμένα και ξεκαθαρισμένα εξαιρούνται από την αναγκαιότητα της οικοδομικής άδειας. Επομένως η αρμόδια Αρχή δε μπορούσε να επεκτείνει την εξουσία της σε πράγματα για τα οποία τέτοια εξουσία δεν της δίδει ο Νόμος.

Η αρμόδια Αρχή ενήργησε καθ' υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας. 15

*Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.*

*Αναφερόμενη υπόθεση:*

*Thymopoulos a.o. v. Municipal Committee of Nicosia (1967) 3 C.L.R. 588.*

**Προσφυγή.**

Προσφυγή εναντίον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση με την οποία απορριφθηκε αίτηση των αιτητών για επιδιορθώσεις και συντήρηση υφιστάμενης κατοικίας τους στις Πάνω Πλάτρες. 25

*A. Παναγιώτου, για τους Αιτητές.*

*M. Παμπαλλή, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση.*

*Cur. adv. vult.*

ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, Δ.: Οι αιτητές ζητούν από το Δικαστήριο δήλωση ότι η απόφαση των καθ' ων η αίτηση, που τους κοινοποιήθη με επιστολή ημερομηνίας 3/6/1993 και με την οποία απέρριψαν αίτηση των αιτητών για επιδιορθώσεις και συντήρηση υφιστάμενης κατοικίας τους στις Πάνω Πλάτρες, είναι άκυρη και στερημένη νομικού αποτελέσματος. 40

Οι λόγοι πάνω στους οποίους βασίζεται η εισήγηση των αιτητών ότι η απόφαση των καθ' ων η αίτηση είναι άκυρη είναι, κατά τους

ισχυρισμούς τους, ότι η πράξη και/ή απόφαση ελήφθη εν πλάνη περι τα πράγματα και το νόμο, δε στηρίζεται σε κατάλληλη έρευνα, είναι αντισυνταγματική και παράνομη και πως ελήφθη καθ' υπέρβαση ή/και κατάχρηση εξουσίας ή/και βάσει κακής άσκησης διακριτικής εξουσίας. Επίσης ισχυρίζονται ότι η πράξη ή/και απόφαση είναι αντίθετη προς τις γενικές αρχές του διοικητικού δικαίου και της χρηστής διοίκησης και πως είναι χωρίς αιτιολογία ή/και πως στηρίζεται σε πεπλανημένη αιτιολογία.

10 Οι αιτητές υπέβαλαν στις 9/2/1993 αίτηση για έκδοση πολεοδομικής άδειας από τον Επαρχιακό Λειτουργό του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για μετατροπές σε υφιστάμενη κατοικία τους στο τεμάχιο αρ. 190 του Φ/Σχ. XLVII/11 στο χωριό Πάνω Πλάτρες.

15 Οι επιδιορθώσεις αφορούσαν συντήρηση υφιστάμενης κατοικίας που περιλάμβανε αλλαγή/διόρθωμα στέγης, κουρφομάτων, πατωμάτων και σοβάδων.

20 Μέρος του τεμαχίου της οικοδομής αυτής επηρεάζεται από σχέδιο δεσμευτικής ρυμοτομίας που δημοσιεύτηκε στις 28/1/1953.

25 Δεν υπάρχει καμιά αμφισβήτηση ως προς τα γεγονότα της υπόθεσης αυτής. Οι αιτητές δεν αμφισβητούν την ύπαρξη του ρυμοτομικού σχεδίου, ούτε και το γεγονός ότι προτείνεται με την αίτησή τους η εκτέλεση επιδιορθώσεων και στο μέρος εκείνο της οικοδομής που επηρεάζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο.

30 Το άρθρο 3(1)(β) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96 αναφέρει:

“3.-(1) Ουδέν πρόσωπον δύναται -

(α) .....

35 (β) να ανεγείρη ή να ανέχεται ή να επιτρέπη να ανεγείρηται οικοδομή ή να κατεδαφίση ή να ανοικοδομή ή να προβαίνη εις μετατροπήν, προσθήκην ή επισκευήν εις οιαδήποτε υφιστάμενην οικοδομήν ή να ανέχεται ή να επιτρέπη να γίνη οιαδήποτε τοιαύτη κατεδάφισις ή ανοικοδόμησις ή οιαδήποτε τοιαύτη μετατροπή, προσθήκη ή επισκευή

40

(γ) .....

(δ) .....

(ε) .....

(στ) .....

άνευ αδειας προς τούτο λαμβανομένης προηγουμένως παρά της αρμοδίας αρχής .....

Οι καθ'ων η αίτηση στήριξαν την απόφασή τους και την επιχειρηματολογία τους στην υπόθεση *Demetrios Thymopoulos and Others v. The Municipal Committee of Nicosia* (1967) 3 C.L.R. 588 και ειδικότερα στο απόσπασμα το οποίο αναφέρει: 5

“The situation under section 12 - and particularly sub-section (3) thereof - arises at the instance of the municipal administration concerned, through the preparation and publication of a street-widening scheme, and it results in preventing the issue of a permit which is not in accordance with such scheme; it is not all permits, in relation to a property affected by a scheme, which are prohibited, but only those which are not in accordance therewith; in other words, the owner of such a property can, for example, obtain a building permit to repair, or add to, a building standing thereon, provided that such repairs or additions relate to a part of the building not affected by the relevant scheme.” 10 15 20

Είναι εισήγηση του δικηγόρου των καθ'ων η αίτηση πως από το απόσπασμα αυτό διαφαίνεται καθοριστικά πως προτεινόμενες επιδιορθώσεις επί ακινήτου δε μπορούν να γίνουν σε σχέση με μέρος του ακινήτου το οποίο επηρεάζεται από δεσμευτική ρυμοτομία και εφόσον είναι παραδεχτό πως το τμήμα του ακινήτου που θα επιδιορθωθεί, όπως ανέφερα πιο πάνω, εμπίπτει εντός του ρυμοτομικού σχεδίου, τότε δε μπορεί να γίνεται λόγος για έκδοση άδειας. 25

Η θέση της άλλης πλευράς είναι πως και αν ακόμη το κτήμα επηρεάζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο, μπορεί να εκδοθεί άδεια νοουμένου ότι οι προτεινόμενες επιδιορθώσεις συνάδουν προς το ρυμοτομικό σχέδιο. Βάσιαν την επιχειρηματολογία τους στο παραλειπόμενο από την αγόρευση της δικηγόρου των αιτητών απόσπασμα, που αναφέρει ότι: 30 35

“... it is not all permits, in relation to a property affected by a scheme, which are prohibited, but only those which are not in accordance therewith ....”

Έχω τη γνώμη ότι το απόσπασμα από την υπόθεση *Thymopoulos* (ανωτέρω), το οποίο έχουν παραθέσει και οι δύο πλευρές, επιδέχεται δύο ερμηνείες, αλλά νομίζω πως δεν μας βοηθά στην υπό κρίση υπόθεση. Τα γεγονότα της υπόθεσης εκείνης ήταν τελείως διαφορετικά και δεν έχουν σχέση με μετατροπή, προσθήκη 40

ή επισκευή κατοικίας.

5            Όπως αναφέρω πιο πάνω, σύμφωνα με το άρθρο (3)(1) του σχετικού Νόμου, τούτο δεν είναι δυνατό χωρίς την άδεια από την αρμόδια αρχή, αλλά εξετάζοντας το ερμηνευτικό εδάφιο του σχετικού Νόμου, (2), τούτο αναφέρει:

10            ““μετατροπή”, “προσθήκη” ή “επισκευή”, οσάκις χρησιμοποιείται εν αναφορά προς οικοδομάς, σημαίνει οιαδήποτε δομική μετατροπήν, προσθήκην ή επισκευήν διά της οποίας οιαδήποτε διαστάσεις της τιαυτής οικοδομής μετατρέπεται αλλά δεν περιλαμβάνει:

15            (α) την αντικατάστασιν των κεράμων, πηλού ή ετέρας ύλης επί τω τέλει να καταστήσουν υδατοστεγή οιαδήποτε στέγην·

              (β) την επισκευήν οιαοδήποτε κφισταμένης θύρας τα φύλλα της οποίας δεν ανοίγουν ή προβάλλονται εντός οδού·

20            (γ) την επισκευήν οιοιδήποτε παραθύρου εξώστου ή βεράντας το οποίον δεν ανοίγει ή προβάλλεται εντός οδού·

25            (δ) τον ασβεστοχρωματισμόν, υδατοχρωματισμόν, επικονίασιν ή βαφήν οιοιδήποτε τοίχου, οροφής, ξυλίνης ή σιδηράς κατασκευής εν οιαδήποτε οικοδομή·

30            (ε) την επανατοποθέτησιν, σανίδων ή πλακιδίων οιοιδήποτε πατώματος ή δαπέδου περιεχομένου εντός των εξωτερικών τοίχων οιαοδήποτε οικοδομής ή εντός οιοιδήποτε κφισταμένου εξώστου ή βεράντας προσηρημένου εις την οικοδομήν αλλά ο οποίος δεν ανοίγει ή προβάλλεται εντός οδού·”

              (Οι υπογραμμίσεις είναι δικές μου)

35            Στην προκειμένη περίπτωση έχουμε συγκεκριμένες προτεινόμενες μετατροπές όπως ακριβώς περιγράφονται στις εξαιρέσεις εκείνες οι οποίες κατά νόμο δεν αποτελούν μετατροπή, προσθήκη ή επισκευή. Κατ’ ακολουθία σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου (3)(β), οι προτεινόμενες επιδιορθώσεις δεν αποτελούν μετατροπή, προσθήκη ή επισκευή ώστε να χρειάζεται άδεια. Τούτο είναι ανεξάρτητο από του εάν το κτίριο επηρεάζεται ή όχι από ρυμοτομικό σχέδιο.

40

              Στην προκειμένη περίπτωση έχω τη γνώμη ότι η αρμόδια Αρχή ενήργησε κάτω από πλάνη περί το Νόμο και τα πράγματα. Η αρ-

μόδια Αρχή θεώρησε πως είχε εξουσία να εξετάσει το ενδεχόμενο παροχής οικοδομικής άδειας για τις συγκεκριμένες εκείνες εργασίες που θα γίνοντο επί της υφιστάμενης οικίας, αλλά η εξουσία της αρμόδιας Αρχής περιορίζεται στις οικοδομικές εργασίες που προνοεί ο Νόμος. Οι προτεινόμενες εργασίες ρητά, συγκεκριμένα και ξεκαθαρισμένα εξαιρούνται από την αναγκαιότητα της οικοδομικής άδειας. Επομένως η αρμόδια Αρχή δε μπορούσε να επεκτείνει την εξουσία της σε πράγματα για τα οποία τέτοια εξουσία δεν της δίδει ο Νόμος.

5

Συμπερασματικά ευρίσκω πως η αρμόδια Αρχή ενήργησε καθ' υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας. Επομένως η απόφασή της είναι άκυρη.

10

Η επίδικη απόφαση κηρύσσεται άκυρη και στερημένη οποιουδήποτε νομικού αποτελέσματος.

15

Δεν εκδίδεται διαταγή ως προς τα έξοδα.

*Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.*