

18 Μαρτίου, 1994

[ΠΙΚΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΑΝΝΑ ΣΩΤΗΡΙΟΥ ΜΑΥΡΟΜΜΑΤΗ,

Αιτήτρια,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΔΙΑ
ΕΠΑΡΧΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση,

(Υπόθεση Αρ. 55/93)

Οδοί και Οικοδομές — Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96 (όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 24/78) — Άρθρο 9(1)(β)(xiii) — Ερμηνεία στη Χριστοδούλου κ.ά ν. Δημοκρατίας — Ακύρωση όρων άδειας οικοδομής στην κριθείσα περίπτωση όπου ζητήθηκε παραχώρηση μέρους του οικοπέδου για διεύρυνση ή συνέχιση του οδικού δικτύου, χωρίς την ύπαρξη ρυμοτομικού διατάγματος. 5

Η προσφυγή αφορούσε όρο άδειας οικοδομής που εκδόθηκε στη αιτήτρια, περί παραχώρησης σημαντικής έκτασης του οικοπέδου της για διεύρυνση και συνέχιση του οδικού δικτύου της περιοχής, παρά την ανυπαρξία ρυμοτομικού σχεδίου. 10

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

Στην *Χριστοδούλου και Άλλη ν. Δημοκρατίας* αποφασίστηκε από 15 την Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου ότι το Άρθρο 9(1)(β)(xiii) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, (όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 24/78), δεν παρέχει τη δυνατότητα επιβολής όρων στο πλαίσιο έκδοσης άδειας οικοδομής, συνεπαγόμενων την παραχώρηση σημαντικής έκτασης του οικοπέδου για τη διεύρυνση ή συνέχιση του οδικού δικτύου. Οι σχετικές διατάξεις της παραγράφου (xiii) παρέχουν την ευχέρεια επιβολής αλλαγών στα σύνορα του οικοπέδου περιορισμένης έκτασης για τη διαπλάτυνση ή επέκταση του 20

5 δρόμου. Στην ίδια απόφαση επαναλαμβάνεται ότι η καθιερωμένη από το νόμο διαδικασία για την αναμόρφωση του οδικού δικτύου μιας περιοχής είναι εκείνη η οποία προβλέπεται από το Άρθρο 12 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, δηλαδή η έκδοση ρυμοτομικού διατάγματος.

10 Η έκταση γης η οποία αφαιρείται από την ιδιοκτησία της αιτήτριας στην προκειμένη περίπτωση, συνιστά ουσιώδη τμήμα της περιουσίας της. Δεν πρόκειται για μικρή αναπροσαρμογή οριακής σημασίας, αλλά για σημαντική αλλαγή συνεπαγόμενη την αποξένωση ουσιώδους μέρους της περιουσίας της. Ο όρος επιβλήθηκε στην απουσία ρυμοτομικού σχεδίου. Κρίνεται ότι οι επίμαχοι όροι επιβλήθηκαν καθ' υπέρβαση της εξουσίας των καθ'ων η αίτηση και επομένως ακυρώνονται βάσει του Άρθρου 146.4(β) του Συντάγματος.

15 *Η προσφυγή επιτυγχάνει με έξοδα.*

Αναφερόμενες υποθέσεις:

20 *Χριστοδούλου κ.ά. ν. Δημοκρατίας (1990) 3 Α.Α.Δ. 1103,*

Simonis a.o. v. Improvement Board of Latsia (1984) 3 C.L.R. 109.

Προσφυγή.

25 Προσφυγή εναντίον της απόφασης των καθ'ων η αίτηση με την οποία επιβλήθηκε όρος στο πλαίσιο έκδοσης άδειας οικοδομής στην αιτήτρια για την παραχώρηση 26.4% έκτασης του οικοπέδου της για διεύρυνση και συνέχιση του οδικού δικτύου της περιοχής.

30 *Ν. Πελίδης, για την Αιτήτρια.*

Γ. Παπαϊωάννου, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ'ων η αίτηση.

35 *Cur. adv. vult.*

40 ΠΙΚΗΣ, Δ.: Στην *Χριστοδούλου και Άλλη ν. Δημοκρατίας* (1990) 3 Α.Α.Δ. 1103, αποφασίστηκε από την Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου ότι το άρθρο 9(1)(β)(xiii) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96 (όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 24/78), δεν παρέχει τη δυνατότητα επιβολής όρων στο πλαίσιο έκδοσης άδειας οικοδομής συνεπαγόμενων την παραχώρηση σημαντικής έκτασης του οικοπέδου για τη διεύρυνση ή συνέχιση του οδικού δικτύου. Οι σχετικές διατάξεις της παραγράφου (xiii)

“την διεύρυνσιν, συνέχισιν και κατασκευήν του οδικού δικτύου εις καταλλήλους περιπτώσεις” παρέχουν την ευχέρεια επιβολής αλλαγών στα σύνορα του οικοπέδου περιορισμένης έκτασης για τη διαπλάτυνση ή επέκταση του δρόμου. Στην ίδια απόφαση επαναλαμβάνεται ότι η καθιερωμένη από το νόμο διαδικασία για την αναμόρφωση του οδικού δικτύου μιας περιοχής είναι εκείνη η οποία προβλέπεται από το άρθρο 12 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, δηλαδή η έκδοση ρυμοτομικού διατάγματος.

Στην προκείμενη περίπτωση, ενάντια προς τη θέση που υποστηρίζεται στη *Χριστοδούλου*, ως προς τις εξουσίες της αρμοδίας αρχής, οι καθ' ων η αίτηση επέβαλαν όρο στο πλαίσιο έκδοσης άδειας οικοδομής στην αιτήτρια για την παραχώρηση σημαντικής έκτασης του οικοπέδου της, ανερχόμενης σε 26.41%, για διεύρυνση και συνέχιση του οδικού δικτύου της περιοχής στην απουσία οποιουδήποτε ρυμοτομικού σχεδίου. Οι καθ' ων η αίτηση αναγνωρίζουν ότι η απόφαση λήφθηκε κατά παράβαση των σχετικών προνοιών του νόμου, όπως αυτές έχουν ερμηνευθεί στην *Χριστοδούλου*, και ότι είναι αναπόφευκτη η ακύρωσή της. Η μόνη ελίδα έγκριται, όπως υποστήριξαν, σε απαγκίστρωση από τη διατυπωθείσα στη *Χριστοδούλου* άποψη ως προς τις εξουσίες της αρμοδίας αρχής σε έφεση η οποία εκκρεμεί ενώπιον του Ανωτάτου Δικαστηρίου.

Η υπόθεση *Χριστοδούλου* ακολουθήθηκε, όπως είναι παραδεκτό, σε σειρά μεταγενέστερων αποφάσεων. Είναι αξιοσημείωτο ότι στην *Χριστοδούλου* γίνεται αναφορά μεταξύ άλλων και στην απόφαση του δικαστηρίου στην *Simonis and Another v. Improvement Board of Latsia* (1984) 3 C.L.R. 109, στο πλαίσιο επεξήγησης ότι τα γεγονότα της κάθε υπόθεσης, η έκταση της επέμβασης, καθώς και τα περιστατικά της, διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στην άσκηση των εξουσιών της αρμοδίας αρχής.

Στην *Simonis* αποφασίστηκε ότι οι πρόνοιες του άρθρου 8 του Κεφ. 96 παρέχουν την εξουσία στην αρμόδια αρχή υποβολής εισηγήσεων για την αναμόρφωση σχεδίων για τη διαίρεση γης (χωράφι) σε οικοπέδα και ότι δεν υπάρχει σύμφυτο δικαίωμα ανάπτυξης ακίνητης ιδιοκτησίας· επίσης ότι η ανάπτυξη αποτελεί κοινοτική υπόθεση η οποία άπτεται του περιβάλλοντος. Στη *Simonis* το επίδικο θέμα ήταν η ευχέρεια της αρμοδίας αρχής να επιβάλει όρους σε σχέση με τη διαίρεση γης σε οικοπέδα και τη μορφοποίηση του οδικού δικτύου της περιοχής η οποία θα αναπτυσσόταν. Στη περίπτωση *Χριστοδούλου* το θέμα ήταν διαφορετικό. Το αντικείμε-

νο της αίτησης ήταν άδεια οικοδομής σε διαχωρισμένο οικοπέδο. Το θέμα το οποίο αποφασίστηκε αφορούσε την εξουσία της αρμόδιας αρχής να επιβάλει στο πλαίσιο έκδοσης άδειας οικοδομής όρους για τη διεύρυνση ή επέκταση του δρόμου και σε ποιο βαθμό βάσει των προνοιών του άρθρου 9(1)(β)(xiii).

10 Η έκταση γης η οποία αφαιρείται από την ιδιοκτησία της αιτήτριας στην προκείμενη περίπτωση συνιστά ουσιώδη τμήμα της περιουσίας της. Δεν πρόκειται για μικρή αναπροσαρμογή οριακής σημασίας αλλά για σημαντική αλλαγή συνεπαγόμενη την αποξένωση ουσιώδους μέρους της περιουσίας της. Ο όρος επιβλήθηκε στην απουσία ρυμοτομικού σχεδίου. Κρίνω ότι οι επίμαχοι όροι (1 και 2) επιβλήθηκαν καθ' υπέρβαση της εξουσίας των καθ' ων η αίτηση και επομένως τους ακυρώνω βάσει του Άρθρου 146.4(β) του Συντάγματος.

15 Η προσφυγή επιτυγχάνει με έξοδα.

Η προσφυγή επιτυγχάνει με έξοδα.