

2 Νοεμβρίου, 1995

[ΑΡΤΕΜΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΑ ΑΡΘΡΑ 146 ΚΑΙ 28 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΛΑΜΠΡΟΣ Φ. ΛΑΜΠΡΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΗ,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΓΕΝΙΚΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ
ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 92/94)

*Άδεια Οικοδομής — Παράβαση της — Αίτηση για καλυπτική άδεια —
Επιβολή όρων — Δυνατή εφόσον πρόκειται για νέα άδεια ενόψει
της παράβασης της αρχικής — Περιστάσεις.*

- 5 *Άδεια Οικοδομής — Ρυμοτομικό σχέδιο — Επιβολή όρων βάσει του
σχεδίου πριν την δημοσίευσή του — Οι όροι άκυροι.*

Οι αιτητές προσέβαλαν την επιβολή όρων στην άδεια οικοδομής
τους.

10

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

- 15 1. Το παράπονο των αιτητών ότι υπήρχε ήδη η παλαιά άδεια, η οποία
δεν περιείχε τους όρους για τους οποίους παραπονούνται και ως εκ
τούτου δεν μπορούσε η Αρχή να επιβάλει αυτούς τους όρους όταν
τους επέβαλλε, δεν ευσταθεί. Εφόσον τα κτίρια που ανεγέρθησαν
20 δεν συμφωνούν με την αρχική άδεια, ή άδεια εκείνη έληξε στις
12.12.89 και όταν υπέβαλαν νέα αίτηση, αυτή θα έπρεπε να εξετα-
σθεί με τα δεδομένα που ίσχυαν κατά την νέα ουσιαστική ημερομηνία.
Ως εκ τούτου επρόκειτο περί νέας άδειας οικοδομής και η Αρχή
ήταν ελεύθερη να επιβάλει όρους με βάση τα νέα αυτά δεδομένα.
- 25 2. Σχετική με τη μη ύπαρξη ρυμοτομικού σχεδίου είναι η απόφαση
του Νικήτα Δ., στην *Αυγουστή και Άλλοι ν. Δημοκρατίας*. Σε πα-

όμοια γεγονότα και εισηγήσεις εκ μέρους των αιτητών, το Δικαστήριο, αφού εξέτασε τα γεγονότα και τις εισηγήσεις αυτές, κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η μη ύπαρξη ρυμοτομικού σχεδίου καθιστούσε την υπό εξέταση πράξη άκυρη και παράνομη.

5

Το Διακοστήριο συμφωνεί και υιοθετεί τη θέση και τις αρχές που διατυπώθηκαν στην πιο πάνω απόφαση του Νικήτα Δ.

Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.

10

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Ζαντής ν. Επάρχου Λευκωσίας (1992) 4 Α.Α.Δ. 4841,

Loiziana Hotels Ltd ν. Municipality of Famagusta (1971) 3 C.L.R. 466,

15

Σαββίδης κ.ά. ν. Δημοκρατίας (1993) 3 Α.Α.Δ. 249,

Αυγουστή κ.ά. ν. Δημοκρατίας (1995) 4 Α.Α.Δ. 384.

20

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση με την οποία απορρίφθηκε αίτημα των αιτητών για απαλλαγή τους από τους όρους που είχαν επιβληθεί, με την πολεοδομική άδεια της 6.9.93, στις οικοδομές τους στην Αγία Νάπα.

25

Θ. Μόντης, για τους Αιτητές.

Ν. Νικολαΐδου, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση.

30

Cur. adv. vult.

ΑΡΤΕΜΗΣ, Δ.: Οι αιτητές, που είναι ιδιοκτήτες δύο τεμαχίων γης στην Αγία Νάπα, εξασφάλισαν άδεια οικοδομής ημερ. 12.12.88 για ανέγερση τριών όμοιων διόροφων μονοκατοικιών και περιφράγματος. Όταν υποβλήθηκε η αίτηση για την πιο πάνω άδεια, τα τεμάχια τους βρίσκονταν στην Πολεοδομική Ζώνη Γ και εκτός Ορίου Υδατοπρομήθειας.

35

40

Αντί των κατοικιών που προνοούσε η άδεια τους και τα εγκεκριμένα σχέδια, οι αιτητές ανήγειραν μία κατοικία που δεν ήταν απόλυτα σύμφωνη με τα σχέδια και δύο άλλες κατοικίες και τρεις βοηθητικές οικοδομές, εντελώς διαφορετικές από τα εγκε-

κρομένα σχέδια. Έτσι, οι δύο κατοικίες και οι βοηθητικές οικοδομές δεν καλύπτονταν από την άδεια οικοδομής και επομένως οι αιτητές δεν μπορούσαν να εξασφαλίσουν Πιστοποιητικό Εγκρίσεως αναφορικά με την πιο πάνω άδεια οικοδομής.

5

Στις 27.11.92 οι αιτητές υπέβαλαν πολεοδομική αίτηση με αρ. ΑΜΧ/0402/92 για να εξασφαλίσουν πολεοδομική άδεια για τις πιο πάνω οικοδομές. Η Αρχή εξέτασε την αίτηση των αιτητών σύμφωνα με τον Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο του 1972, που τέθηκε σε ισχύ την 1.12.90 και, στις 6.9.93 εξέδωσε πολεοδομική άδεια με όρους που επιβλήθηκαν με βάση τις παραγράφους 3 και 4 της Πολιτικής 3(Α) της Δήλωσης Πολιτικής (δείτε Παράρτημα 4 στην Ένσταση).

10

15

Όταν υποβλήθηκε η πολεοδομική αίτηση τα τεμάχια των αιτητών βρίσκονταν στην Πολεοδομική Ζώνη Κα11 και, κατά το χρόνο της έκδοσης της πολεοδομικής άδειας μέσα στην Πολεοδομική Ζώνη Η5 και εντός του Ορίου Υδατοπρομήθειας. Ακολούθως, στις 28.9.93, οι αιτητές υπέβαλαν αίτηση για απαλλαγή από τους 20 όρους 503, 504 και 506 που είχαν επιβληθεί με την πολεοδομική άδεια της 6.9.93, η οποία και απορρίφθηκε για τους λόγους που αναφέρονται στη σχετική γνωστοποίηση (Παράρτηματα 5 και 6).

25

Σαν συνέπεια των πιο πάνω οι αιτητές κατεχώρησαν την παρούσα προσφυγή, με την οποία ζητούν:

30

"Δήλωση του Σεβαστού Δικαστηρίου ότι η απόφαση και ή πράξη του Καθ' ου η Αίτηση κοινοποιηθείσα με επιστολή ημερ. 26.11.1993 και ληφθείσα από τους Αιτητές την 6.12.1993, με την οποία απορρίπτεται η αίτηση των Αιτητών ημερομηνίας κατά ή περί την 24.9.1993 για απαλλαγή υποχρεώσεως για συμμόρφωση προς όρους με τους οποίους χορηγήθηκε η πολεοδομική άδεια για μετατροπές και προσθήκες σε υφιστάμενες οικοδομές στα τεμάχια 111/2 και 113/2, αριθμών Φύλλου και Σχεδίου ΧΛΙΙ.14. W.2, στην Αγία Νάπα, 35 είναι άκυρος και εστερημένη οιουδήποτε αποτελέσματος."

40

Οι λόγοι που απορρίφθηκε η ένσταση για τους όρους που επιβλήθηκαν από την Αρχή, φαίνονται στο Παράρτημα 6 που συνοδεύει την ένσταση, όπου αναφέρονται τα ακόλουθα:

"Ο όρος (503) της Πολεοδομικής Άδειας που έχει χορηγηθεί και ο οποίος αφορά την παραχώρηση του τμήματος του τεμαχίου που επηρεάζεται από σχέδιο για τη συνέχιση του

οδικού δικτύου της περιοχής, έχει επιβληθεί με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 3 της Πολιτικής 3(A) της Δήλωσης Πολιτικής. Το εν λόγω σχέδιο δεν μπορεί να τροποποιηθεί για τους πιο κάτω λόγους και κατά συνέπεια δεν είναι δυνατό να εγκριθεί απαλλαγή από τον όρο (503):

5

(α) Η θέση του δρόμου που επηρεάζει το τεμάχιο είναι η καταλληλότερη από Πολεοδομικής άποψης και κατά το μεγαλύτερο μέρος του βρίσκεται πάνω στα σύνορα των τεμαχίων που επηρεάζει κατά τρόπο που οι επηρεασμοί να είναι ισοδίκαιοι.

10

(β) Με βάση το σχέδιο αυτό έχουν γίνει δεσμεύσεις σε τεμάχια της περιοχής, οι οποίες δεν επιτρέπουν την τροποποίηση του σχεδίου.

15

(γ) Ο δρόμος που επηρεάζει το τεμάχιο είναι απαραίτητος για την ορθολογιστική λειτουργία του οδικού δικτύου της περιοχής.

Ο όρος (504) της Πολεοδομικής Άδειας που έχει χορηγηθεί και ο οποίος αφορά την παραχώρηση πρασίνου έχει επιβληθεί σύμφωνα με τη σχετική πρόνοια της παραγράφου 4 της Πολιτικής 3(A) της Δήλωσης Πολιτικής. Η Πολεοδομική Αρχή δεν μπορούσε να μη ζητήσει την παραχώρηση χώρου πρασίνου επειδή η περίπτωση αυτή δεν εμπίπτει σε καμιά από τις περιπτώσεις που αναφέρονται στην επιφύλαξη της παραγράφου 4 της εν λόγω Πολιτικής και για τις οποίες η Πολεοδομική Αρχή δύναται να απαιτήσει μερική ή καθόλου εφαρμογή της υπο αναφορά πρόνοιας. Συνεπώς δεν είναι δυνατό να εγκριθεί απαλλαγή από τον όρο αυτό.

20

25

30

Ο όρος (506) για μετακίνηση της περιφραγής που απαιτείται έχει επιβληθεί για να καταστεί δυνατή η εφαρμογή/υλοποίηση των όρων (502), (503) και (504) και έχοντας υπόψη το περιεχόμενο των λόγων άρνησης (500) και (501) πιο πάνω δεν είναι δυνατό να εγκριθεί απαλλαγή από τον όρο αυτό."

35

Το παράπονο των αιτητών ότι υπήρχε ήδη η παλαιά άδεια, η οποία δεν περιείχε τους όρους για τους οποίους παραπονούνται και ως εκ τούτου δεν μπορούσε η Αρχή να επιβάλει αυτούς τους όρους όταν τους επέβαλλε, θεωρώ ότι δεν ευσταθεί. Εφόσον τα κτίρια που ανεγέρθησαν δεν συμφωνούν με την αρχική άδεια, η άδεια εκείνη έληξε στις 12.12.89 και, όταν υπέβαλαν νέα αίτηση, αυτή θα έπρεπε να εξετασθεί με τα δεδομένα που ίσχυαν κατά την νέα ουσιαστική ημερομηνία. Ως εκ τούτου επρόκειτο περί νέας

40

άδειας οικοδομής και η Αρχή ήταν ελεύθερη να επιβάλει όρους με βάση τα νέα αυτά δεδομένα. (Δείτε και *Zanitis v. Επάρχου Λευκωσίας* (1992) 4 Α.Α.Δ. 4841, *Loiziana Hotels Ltd v. Municipality of Famagusta* (1971) 3 C.L.R. 466 και *Σαββίδης ν. Δημοκρατίας* (1993) 3 Α.Α.Δ. 249.)

5

Βασικά, η θέση των αιτητών είναι ότι στην περιοχή που βρίσκονταν τα κτήματα των αιτητών, ασχέτως της Δήλωσης Πολιτικής, δεν υπάρχει δημοσιευμένο ρυμοτομικό σχέδιο, γεγονός που φαίνεται να μην αμφισβητείται ούτε από την άλλη πλευρά και ως εκ τούτου η Αρχή δεν θα μπορούσε να επιβάλει τον όρο 503 που προνοούσε για την παραχώρηση μέρους της γης τους για εγγραφή ως δημόσιου δρόμου.

10

15

Άλλο παράπονο των αιτητών είναι ότι ο χώρος πρασίνου, τον οποίο τους ζήτησαν να παραχωρήσουν με βάση τη Δήλωση Πολιτικής, υπερβαίνει το επιτρεπόμενο 10%.

20

Ο όρος 506 που τους επεβλήθη, αφορά την μετακίνηση της περιφράξης που απαιτείται για να καταστεί δυνατή η εφαρμογή των άλλων όρων.

25

Σχετική με τη μη ύπαρξη ρυμοτομικού σχεδίου είναι η απόφαση του Νικήτα Δ., στην υπόθεση *Αυγουστή και Άλλοι ν. Δημοκρατίας* (1995) 4 Α.Α.Δ. 384. Σε παρόμοια γεγονότα και εισηγήσεις εκ μέρους των αιτητών, το Δικαστήριο, αφού εξέτασε τα γεγονότα και τις εισηγήσεις αυτές, κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η μη ύπαρξη ρυμοτομικού σχεδίου καθιστούσε την υπό εξέταση πράξη άκυρη και παράνομη. Εκεί ο Δικαστής εξέταζε το σχετικό "σχέδιο ανάπτυξης" με βάση το οποίο ενήργησε η Αρχή. Στη δική μας περίπτωση, η "Δήλωση Πολιτικής", με την τροποποίηση που έγινε στο σχετικό νόμο, περιλαμβάνεται στην έννοια του όρου "σχέδιο ανάπτυξης". (Δείτε άρθρο 2 του Ν.56/82).

30

35

Συμφωνώ και υιοθετώ τη θέση και τις αρχές που διατυπώθηκαν στην πιο πάνω απόφαση του Νικήτα Δ., παραθέτοντας και το πιο κάτω απόσπασμα από την απόφαση του:

40

"Η γνώμη μου είναι πως επιβάλλεται η εκπόνηση και στη συνέχεια η δημοσίευση ρυμοτομικής μελέτης που φανερώνει τις λεπτομέρειες αλλά προπάντων αποκαλύπτει τη ρυμοτομική γραμμή, στοιχεία που είναι απαραίτητα και για ενημέρωση των ενδιαφερομένων ιδιοκτητών, τα οποία απουσιάζουν ολότελα από το σχέδιο αρ. 6. Χωρίς τη δημοσίευση δεν είναι

δυνατή η ενεργοποίηση του αρθρ. 18, το οποίο προβλέπει για την υποβολή ενστάσεων κατά τοπικών σχεδίων ή τροποποιήσεων τους που εξετάζονται προτού ένα τέτοιο συγκεκριμένο σχέδιο εγκριθεί οριστικά".

5

Αναφορικά με το δεύτερο παράπονο των αιτητών, που αφορά το χώρο πρασίνου, έχω να παρατηρήσω ότι οι αιτητές απέτυχαν να αποδείξουν με οποιοδήποτε τρόπο τους ισχυρισμούς τους και από τα στοιχεία που έχω ενώπιον μου και τα παραρτήματα που συνοδεύουν την Αίτηση και την Ένσταση δεν μπορεί να συναχθεί οτιδήποτε σχετικό. Εν πάση περιπτώσει όμως, εφόσον στη γραπτή αγόρευση των καθ' ων η αίτηση αναφέρεται ότι ο χώρος πρασίνου είναι το 10% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, δηλαδή του εμβαδού που προκύπτει μετά από την αφαίρεση δρόμου, είναι προφανές ότι με την ακύρωση του όρου 503 σχετικά με το δρόμο θα συμπαρασυρθεί και ο όρος για την παραχώρηση χώρου πρασίνου.

10

15

Κατά συνέπεια, η προσφυγή επιτυγχάνει και η επίδικη απόφαση ακυρώνεται στην ολότητα της. Δεν επιδικάζω έξοδα.

20

Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.