

19 Ιουνίου, 1996.

[ΠΙΚΗΣ, Π., ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΑΡΤΕΜΗΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ,
ΚΑΛΛΗΣ, Δ/στές]

ΕΠΑΡΧΟΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΩΣ ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΒΕΛΤΙΩΣΕΩΣ ΚΑΚΟΠΕΤΡΙΑΣ ΚΑΙ ΑΛΛΟΣ,

Εφεσεύοντες-Καθ' ων η αίτηση,

v.

ΣΠΑΡΣΗ ΜΟΔΕΣΤΟΥ ΥΠΟ ΤΗΝ ΙΔΙΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΩΣ ΠΡΟΕΔΡΟΥ
ΤΟΥ ΣΩΜΑΤΕΙΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΕΥΗΜΕΡΙΑΣ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ
ΑΡΧΗΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΚΥΠΡΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Εφεσιβλήτων-Αιτητών.

(Αναθεωρητική Έφεση Αρ. 1451).

Οδοί και Οικοδομές — Εξουσίες της αρμόδιας αρχής για επιβολή όρων κατά τη χορήγηση άδειας οικοδομής — Όρος για εγγραφή ως δημοσίου δρόμου, δρόμου εντός του οικοπέδου των αιτητών — Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών, Νόμος, Κεφ. 96 (όπως τροποποιήθηκε), Άρθρο 9(1)(β)(ΧΙΙΙ) — Η απόφαση Χριστοδούλου και Άλλη v. Δημοκρατίας είναι καθοδηγητική ως προς την ερμηνεία και την εμβέλεια του πιο πάνω άρθρου του Κεφ. 96. 5

Οι αιτητές-εφεσιβλήτοι, απόκτησαν άδεια οικοδομής για ανέγερση συμπλέγματος κατοικιών στο Τρόδος, για χρήση ως εξοχικές κατοικίες, από τα μέλη του προσωπικού της Αρχής Τηλεπικοινωνιών. Τέθηκαν δεκαπέντε όροι στην άδεια οικοδομής, τρεις από τους οποίους έγιναν αντικείμενο προσφυγής και ακυρώθηκαν, λόγω του ότι λήφθηκαν καθ' υπέρβαση των εξουσιών που παρέχει ο νόμος στους εφεσεύοντες, την αρμόδια αρχή, για τη χορήγηση άδειας οικοδομής. Το πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε την εισήγηση των εφεσεύοντων ότι οι ενστάσιμοι όροι συνιστούσαν προϋπόθεση για τη χρήση ή υλοποίηση της άδειας οικοδομής. 10 15

Η επιχειρηματολογία προς υποστήριξη της έφεσης, περιορίστηκε στην ουσία στον όρο για εγγραφή του δρόμου εντός του οικοπέδου, ως δημοσίου δρόμου. 20

Η έφεση απορρίφθηκε από την Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικα-

στηρίου η οποία αποφάνθηκε ότι:

5 Ορθά εγκαταλείφθηκε η έφεση ως προς τους άλλους δύο όρους που ήταν η ενοποίηση των δύο τίτλων ιδιοκτησίας των τεμαχίων και η παραχώρηση μέρους του οικοπέδου για τη δημιουργία χώρου πρασίνου, γιατί το Άρθρο 9(1) του Κεφ. 96 δεν παρέχει εξουσία για την επιβολή οποιουδήποτε από αυτούς.

10 Είναι ορθή η διαπίστωση του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι η άδεια οικοδομής δεν τελούσε υπό την αίρεση των τριών όρων ή οποιουδήποτε από αυτούς. Οι όροι ήταν αυτοτελείς και η διαγραφή τους άφηνε άθικτο τον κορμό της άδειας. Γι' αυτό και μπορούσαν να αναθεωρηθούν και εφόσον κρίνονταν έκνομοι να απαληφθούν χωρίς να εκθεμελιώνεται η άδεια.

15 Στη *Χριστοδούλου και Άλλη ν. Δημοκρατίας* κρίθηκε, ότι το Άρθρο 9(1)(β)(ΧΙΙΙ) δεν παρέχει, εν πάση περιπτώσει, εξουσία στην αρμόδια αρχή να ζητήσει από τον αιτούμενο την έκδοση άδειας οικοδομής, την παραχώρηση μεγάλου τμήματος του οικοπέδου του για τη διεύρυνση ή επέκταση του οδικού δικτύου της περιοχής. Η παράγραφος (ΧΙΙΙ) του Άρθρου 9(β) παρέχει τη δυνατότητα επιβολής όρων συνεπαγομένων αλλαγές, στα σύνορα οικοπέδου περιορισμένης έκτασης. Τα γεγονότα της κάθε υπόθεσης διαδραματίζονται σημαίνοντα ρόλο στην άσκηση των εξουσιών της αρμόδιας αρχής για επιβολή όρων κατά τη χορήγηση της άδειας οικοδομής.

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

30 *Fysko Contracting Ltd ν. Δήμου Λάρνακος*, Υπόθ. Αρ. 562/91, ημερ. 13.7.1993,

35 *Χριστοδούλου και Άλλη ν. Κυπριακής Δημοκρατίας*, Α.Ε. 516, ημερ. 30.3.1990,

Lordos Hotels ν. Συμβουλίου Βελτιώσεως Γερμασόγειας (1993) 3 Α.Α.Δ. 81,

40 *Μαυρομμάτη ν. Κυπριακής Δημοκρατίας*, Υπόθ. Αρ. 55/93, ημερ. 18.3.1994,

Simonis and Another ν. Improvement Board of Latsia (1984) 3 C.L.R. 109,

Δημητριάδη και Άλλοι ν. Υπουργικού Συμβουλίου και Άλλων
(1996) 3 Α.Α.Δ. 85.

Έφεση.

Έφεση εναντίον της απόφασης Δικαστή του Ανωτάτου Δικαστηρίου (Παπαδόπουλου, Δ.) που δόθηκε στις 25 Οκτωβρίου, 1991 (Προσφυγή αρ. 938/89), με την οποία έγινε δεκτή η προσφυγή των εφεσιβλήτων για την ακύρωση τριών από τους δεκαπέντε όρους που τέθηκαν στην άδεια οικοδομής. 5
10

Αιμ. Λεμονάρης, για τους Εφεσείοντες.

Κ. Χατζηϊωάννου, για τους Εφεσίβλητους.

Cur. adv. vult. 15

ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: Την ομόφωνη απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Γ. Μ. ΠΙΚΗΣ, Π.

ΠΙΚΗΣ, Π.: Η έφεση στρέφεται κατά απόφασης Δικαστή του Ανωτάτου Δικαστηρίου με την οποία έγινε δεκτή η προσφυγή των εφεσιβλήτων για την ακύρωση τριών από τους δεκαπέντε όρους που τέθηκαν στην άδεια οικοδομής που τους χορηγήθηκε για την ανέγερση συμπλέγματος κατοικιών σε ορεινή περιοχή του Τροόδου, προοριζόμενες για χρήση ως εξοχικές κατοικίες από τα μέλη του προσωπικού της Αρχής Τηλεπικοινωνιών. 20
25

Το οικόπεδο περιήλθε στην κατοχή των εφεσιβλήτων μετά την εξασφάλιση ενοικίασης μακράς διάρκειας από τους ιδιοκτήτες, (Αρχιεπισκοπή Κύπρου), οι οποίοι σε συνεννόηση με τους αιτητές (εφεσίβλητους) υπέβαλαν την αίτηση η οποία οδήγησε στην έκδοση της άδειας οικοδομής. 30

Οι όροι της άδειας που ακυρώθηκαν αφορούσαν την:

(α) ενοποίηση των δύο τίτλων ιδιοκτησίας των τεμαχίων στα οποία θα ανεγείρονταν οι κατοικίες, 35

(β) εγγραφή ως δημοσίου δρόμου του προβλεπόμενου από τα αρχιτεκτονικά σχέδια, δρόμου, εντός του οικοπέδου μέσω του οποίου θα διακινούνταν πεζοί και τροχοφόρα προς τις κατοικίες, και 40

(γ) παραχώρηση μέρους του οικοπέδου για τη δημιουργία χώρου

πρασίνου.

Το πρωτόδικο δικαστήριο έκρινε ότι οι προαναφερθέντες όροι τέθηκαν καθ' υπέρβαση των εξουσιών που παρέχει ο νόμος στους
 5 εφεσείοντες, την αρμόδια για τη χορήγηση άδειας οικοδομής, αρχή. Οι εξουσίες της αρμόδιας αρχής για την επιβολή όρων κατά τη χορήγηση άδειας οικοδομής προσδιορίζονται στο άρθρο 9(1), του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών, Νόμου, ΚΕΦ. 96 (όπως τροποποιήθηκε). Εξέταση του κειμένου του αποκαλύπτει ότι δεν
 10 παρέχεται οποιαδήποτε εξουσία στην αρμόδια αρχή για την επιβολή όρων είτε σε σχέση με την ενοποίηση των τίτλων του οικοπέδου ή την παροχή στο δημόσιο χώρου για τη δημιουργία πρασίνου. Παρά το γεγονός ότι η έφεση στρέφεται κατά του συνόλου της πρωτόδικης απόφασης, η επιχειρηματολογία η οποία προβλήθηκε προς υποστήριξη της έφεσης περιορίστηκε στην ουσία στο
 15 μέρος που αφορά την εγγραφή του εσωτερικού δρόμου ως δημοσίου δρόμου. Κρίνουμε ότι ορθά εγκαταλείφθηκε η έφεση ως προς τους άλλους δύο όρους, γιατί το άρθρο 9(1) του ΚΕΦ. 96, δεν παρέχει εξουσία για την επιβολή οποιοδήποτε από αυτούς.

20 Το δικαστήριο, πρέπει να σημειώσουμε, ότι απέρριψε την εισήγηση των εφεσείοντων, ότι οι ενστάσιμοι όροι συνιστούσαν προϋπόθεση για τη χρήση ή υλοποίηση της άδειας οικοδομής. Η άδεια κρίθηκε από το πρωτόδικο δικαστήριο ότι δεν τελούσε
 25 υπό την αίρεση των τριών όρων ή οποιοδήποτε από αυτούς. Με τη διαπίστωση αυτή συμφωνούμε. Βλέπε μεταξύ άλλων "Δίκαιον των Διοικητικών Πράξεων", Στασινόπουλου, σελ. 158. Δαγτόγλου, Γενικό Διοικητικό Δίκαιο, Γ' Έκδοση, σελ. 258-259. Πορίσματα Νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας 1929-
 30 1959, σελ. 196. *Fysko Contracting Limited v. Δήμου Λάρνακος*, (Υπόθ. Αρ. 562/91 - 13/7/93).

Οι όροι συνιστούσαν μέρος των ρυθμίσεων για την εκτέλεση του έργου το οποίο εγκρίθηκε με την άδεια και όχι προϋπόθεση για
 35 τη χρήση της άδειας. Επρόκειτο για αυτοτελείς όρους, η διαγραφή των οποίων άφηνε άθικτο τον κορμό της άδειας. Γι' αυτό μπορούσαν να αναθεωρηθούν και εφόσον κρίνονταν έκνομοι να απαληφθούν χωρίς να εκθεμελιώνεται η άδεια. Ως προς την εμμηνηία και την εμβέλεια του άρθρου 9(1)(β)(ΧΙΙΙ) του ΚΕΦ. 96, καθοδηγητική είναι η απόφαση της ολομέλειας στην *Χριστοδούλου και Άλλη v. Δημοκρατίας* (Α.Ε. 516 - 30/3/90). Υποδεικνύεται πρώτον
 40 ότι, εξουσίες οι οποίες παρέχονται από το άρθρο 9(1) διαφέρουν από εκείνες που προβλέπονται από τα άρθρα 8 και 12 του ΚΕΦ. 96. Οι διατάξεις του άρθρου 9(1)(β)(ΧΙΙΙ) δεν αποτελούν υπαλλα-

πτικό μέσο είτε για τη ρυμοτόμηση της περιοχής (άρθρο 12), ή τη διάρθρωση (εισηγήσεις) για τη μορφοποίηση σχεδίου υποδιαίρεσης γης σε οικοπέδα σύμφωνα με τις πολεοδομικές ανάγκες (άρθρο 8). Κρίθηκε ότι το άρθρο 9(1)(β)(ΧΙΙΙ) δεν παρέχει, εν πάση περιπτώσει, εξουσία στην αρμόδια αρχή να ζητήσει από τον αιτούμενο την έκδοση άδειας οικοδομής, την παραχώρηση μεγάλου τμήματος του οικοπέδου του για τη διεύρυνση ή επέκταση του οδικού δικτύου της περιοχής. Η απόφαση στην *Lordos Hotels v. Συμβ. Βελτ. Γερμασόγειας* (1993) 3 Α.Α.Δ. 81, δε θέτει υπό αμφισβήτηση τις αρχές της *Χριστοδούλου* (ανωτέρω). Ο λόγος της περιορίζεται στη δυνατότητα που παρέχεται στην αρμόδια αρχή να ζητήσει από το δέκτη άδειας οικοδομής να ασφαλοστρώσει το μέρος του οικοπέδου το οποίο επηρεάζεται από τη ρυμοτομία.

Όπως υποδεικνύεται στην *Μαυροματίη ν. Δημοκρατίας*, υπόθεση 55/93, - 18/3/94, στην οποία αναλύεται η *Χριστοδούλου* (ανωτέρω) η παράγραφος (ΧΙΙΙ) του άρθρου 9(β), παρέχει τη δυνατότητα επιβολής όρων συνεπαγομένων αλλαγές στα σύνορα του οικοπέδου περιορισμένης έκτασης. Στην ίδια απόφαση επισημαίνεται ότι στη *Χριστοδούλου* (ανωτέρω) έγινε αναφορά στη *Simonis and Another v. Improvement Board Latsia* (1984)3 C.L.R. 109, στο πλαίσιο της επεξήγησης ότι τα γεγονότα της κάθε υπόθεσης διαδραματίζονται σημαίνοντα ρόλο στην άσκηση των εξουσιών της αρμόδιας αρχής. Ο λόγος της *Simonis* (ανωτέρω), συναρτάται όπως υποδεικνύεται στη *Μαυροματίη*, με τις εξουσίες της αρμόδιας αρχής κάτω από το άρθρο 8 του ΚΕΦ. 96. Η *Simonis* και οι προεκτάσεις της επιβεβαιώθηκαν και πρόσφατα στην απόφαση της ολομέλειας, *Ανθή Δημητριάδη και Άλλοι ν. Υπουργικού Συμβουλίου και Άλλων*, (Υποθ. Αρ. 1029/85, κ.Α. - 13/3/96).

Δεν μας ζητήθηκε να αποστούμε από το λόγο της *Χριστοδούλου* (ανωτέρω), ούτε εξετάστηκε τέτοιο ζήτημα. Επίσης δεν παραγνωρίζεται ότι ο επίμαχος όρος τέθηκε στην απουσία οποιουδήποτε σχεδίου ή μελέτης για αναμόρφωση του οδικού δικτύου της περιοχής. Απουσίαζε στην προκείμενη περίπτωση τόσο πραγματικό όσο και νομικό έρεισμα για την επιβολή του επίμαχου όρου.

Καταλήγουμε ότι δεν έχει καταδειχθεί βάσιμος λόγος, ο οποίος να δικαιολογεί την ανατροπή της πρωτόδικης απόφασης.

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.