

16 Ιουνίου, 1990

[Α. Ν. ΛΟΥΖΟΥ, Πρόεδρος]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΦΕΙΔΙΑΣ ΣΤΕΦΑΝΙΔΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Αιτητές.

v.

ΔΗΜΟΥ ΕΓΚΩΜΗΣ,

Καθ' ου η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 957/88).

5 Οδοί και Οικοδομές — Άδεια διαχωρισμού γης σε οικόπεδα — Λήψη υπόψη κατά την εξέτασή της των κυκλοφοριακών αναγκών — Σύμφωνη με το νομοθετικό πλαίσιο και στην περίπτωση μη υπάρξεως δημοσιευμένου ρυμοτομικού σχεδίου — Διαφοροποίηση της περίπτωσης άδειας διαχωρισμού από αυτήν της άδειας οικοδομής — Νομολογία και εφαρμογή της στην κριθείσα περίπτωση.

10 Οι αιτητές προσέβαλαν την απόρριψη της αίτησης άδειας διαχωρισμού σε οικόπεδα ακινήτου τους.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

15 Η απόφαση των καθ' ων η αίτηση έλαβε υπόψη όλες τις σχετικές νομοθετικές πρόνοιες καθώς επίσης και όλα τα σχετικά γεγονότα και η επίδικη απόφαση είναι το προϊόν της ασκήσεως από τους καθ' ων η αίτηση της διακριτικής τους εξουσίας με βάση τα δεδομένα αυτά.

20 Στην πρόσφατη απόφαση της Ολομέλειας *Χριστοδούλου και Άλλη ν. Δημοκρατίας* (1990) 3 Α.Α.Δ. 1103, σχετικά με τη νομική θέση ως προς την ύπαρξη ή μη εγκεκριμένου σχεδίου ρυμοτομίας, έγινε μια αναφορά στη νομολογία και τονίστηκε ότι "η παρούσα απόφαση αναφέρεται μόνο στις περιπτώσεις άδειας οικοδομής και όχι άδειας διαχωρισμού ή ανάπτυξης γης".

Σε περιπτώσεις αιτήσεων για άδεια διαχωρισμού οικοπέδων κατά τη μελέτη και έκδοση άδειας διαχωρισμού λαμβάνονται υπόψη, σύμφωνα με τις πιο πάνω νομοθετικές πρόνοιες, και οι κυκλοφοριακές ανάγκες της περιοχής. Στην παρούσα υπόθεση δεν υπήρχε μεν δημοσιευμένο στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας σχέδιο ρυμοτομίας αλλά η αρμοδία αρχή είχε αναλάβει και δεσμευτεί με τη μελέτη δημιουργίας δρόμου πρωταρχικής σημασίας, σε μια αναπτυσσόμενη περιοχή, η οποία βρισκόταν στο τελικό στάδιο υλοποίησως. 5

Είναι φανερό από την πιο πάνω αντίκριση του προβλήματος, όπως ηγέρθηκε στην υπόθεση *Χριστοδούλου* σε αντιδιαστολή με την υπό εξέταση απόφαση, ότι το Άρθρο 8(δ) όπως και το Άρθρο 9(β)ΧΙΙΙ εφαρμόζονται στις περιπτώσεις διαχωρισμού οικοπέδων γιατί αποτελούν τη μόνη νομοθετική ρύθμιση του θέματος του κανονισμού των δρόμων στην υπό διαχωρισμό γη. Η αρμοδία αρχή σε καμιά περίπτωση δεν υπερέβηκε τα πλαίσια της διακριτικής εξουσίας που της παρέχει ο Νόμος, αλλά ενήργησε ορθά και νόμιμα με βάση την πιο πάνω νομική εξουσιοδότηση. Μια δε και η επίδικη απόφαση αναφέρεται σε διαχωρισμό γης σε οικόπεδα και όχι σε ανοικοδόμηση ήδη οικοπεδοποιημένης γης που δεν καλύπτεται από σχέδιο ρυμοτομικό σύμφωνα με τα Άρθρα 12 και 13 του πιο πάνω νόμου, το Δικαστήριο κατέληξε στο συμπέρασμα, ότι οι πιο πάνω νομοθετικές διατάξεις, δηλαδή το Άρθρο 8(δ) και 9(1)ΧΙΙΙ δίδουν το νομικό έρσιμα πάνω στο οποίο νομικά μπορούσε να στηριχθεί η επίδικη απόφαση. 10 15 20 25

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Orphanides and Another v. Improvement Board of Ayios Dhometios (1979) 3 C.L.R. 466, 30

Χριστοδούλου και Άλλη ν. Δημοκρατίας (1990) 3 Α.Α.Δ. 1103.

Προσφυγή. 35

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Δήμου Έγκωμης με την οποία απορρίφθηκε αίτηση των αιτητών για έκδοση άδειας διαίρεσης του Τεμ. 106, Φ/Σχ.ΧΧΙ.53. W.2 που βρίσκεται στο Δήμο Έγκωμης. 40

Γ. Κολοκάσιδης για Α. Σκορδή και Μ. Παπαπέτρου, για τους Αιτητές.

Χρ. Τριαντάφυλλίδης, για τον Καθ' ου η αίτηση.

Cur. adv. vult.

- 5 Α. Ν. ΛΟΪΖΟΥ, Π.: Με την προσφυγή τους αυτή οι αιτητές ζητούν την ακόλουθη θεραπεία:

10 "Α) Δήλωση του Δικαστηρίου ότι η απόφαση ή και η παράλειψη του καθ' ου η αίτηση που περιέχεται σε επιστολή του ημερομηνίας 17 Οκτωβρίου 1988 σαν αποτέλεσμα της οποίας δεν εκδόθηκε άδεια για διαίρεσή του τεμαχίου 106, Φ/Σχ. XXI.53.W.2 που ευρίσκεται στο Δήμο Έγκωμης είναι άκυρη και παράνομη και χωρίς κανένα νομικό αποτέλεσμα."

- 15 Οι αιτητές είναι συνιδιοκτήτες του τεμαχίου αρ. 106, Φ/Σχ. XXI.53.W.2. Τμήμα D εις Έγκωμη δυνάμει πιστοποιητικού εγγραφής αρ. D 123, ημερομηνίας 12 Δεκεμβρίου 1984. Στις 27 Οκτωβρίου 1985 υπέβαλαν αίτηση προς τους καθ' ων η αίτηση δι' έκδοση
- 20 αδειάς διαίρεσης του πιο πάνω τεμαχίου σε οικόπεδα. Η αίτηση αυτή στάλθηκε στον Επαρχιακό Λειτουργό Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως προς μελέτη. Οι απόψεις του τελευταίου περιέχονται σε επιστολή του προς τους καθ' ων η αίτηση, ημερομηνίας 14 Δεκεμβρίου 1987 (Επισυνημμένο 1). Στην επιστολή αυτή ο Επαρχιακός Λειτουργός Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως αναφέρεται
- 25 σε συγκεκριμένο ερώτημα που είχε θέσει ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως προς τους καθ' ων η αίτηση με επιστολή του ημερομηνίας 24 Σεπτεμβρίου 1987, (Επισυνημμένο 2).

- 30 Στις 22 Δεκεμβρίου 1987 με επιστολή τους (Επισυνημμένο 3) οι καθ' ων η αίτηση προς το Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ζητούσαν να πληροφορηθούν κατά πόσο η χάραξη του δρόμου που επηρεάζει το επίδικο ακίνητο θα μπορούσε να τροποποιηθεί. Η απάντηση του τελευταίου, με επιστολή του ημερομηνίας 22 Ιανουαρίου 1988, ήταν αρνητική. Σε αυτή αναφέρονται τα πιο κάτω: (Επισυνημμένο 4.)
- 35

"Προτεινόμενος δρόμος πρωταρχικής σημασίας που συνδέει τη Διεθνή Έκθεση Κύπρου με το δρόμο Λάρνακας - Λευκωσίας.

40

Αναφέρομαι στην επιστολή σας με αριθμό Δ.Ε.5.24.0.0 και ημερομηνία 22 Δεκεμβρίου 1987, σχετικά με το πιο πάνω θέμα.

2. Η χάραξη του πιο πάνω δρόμου δεν μπορεί να τροπο-

ποιηθεί όπως προτείνεται στην αναφερόμενη σας επιστολή για τους πιο κάτω λόγους:

- (ι) Υπάρχουν υφιστάμενες οικοδομές οι οποίες δυσκολεύουν πολύ την προτεινόμενη τροποποίηση. 5
- (ιι) Η τροποποίηση θα επηρεάσει ιδιωτική γη (μικρά τεμάχια) σε μεγάλο βαθμό.
- (ιιι) Η χάραξη του αναφερόμενου δρόμου θα μειονεκτεί από απόψεως γεωμετρικών χαρακτηριστικών. 10

3. Με βάση τα πιο πάνω, εισηγούμαι όπως μελετήσετε τις προτάσεις που σας έστειλα με την ταυτάριθμη επιστολή μου ημερομηνίας 24 Σεπτεμβρίου 1987 και μου κοινοποιήσετε τις απόψεις σας το συντομότερο δυνατό. Πρέπει να σας αναφέρω ότι μέχρι που να ληφθεί τελική απόφαση για τη χάραξη του αναφερόμενου δρόμου, θα σημειώνονται καθυστερήσεις στο χειρισμό αιτήσεων αναπτύξεως που επηρεάζονται από το δρόμο αυτό, πράγμα που ήδη γίνεται." 20

Στις 29 Μαρτίου 1988, οι καθ' ων η αίτηση και συγκεκριμένα το Δημοτικό Συμβούλιο Έγκωμης σε συνεδρία του αποφάσισε να υιοθετήσει τη λύση Β' η οποία φαίνεται στο τοπογραφικό σχέδιο το οποίο επισυνάπτεται στο Επισυνημμένο 2. 25

Με επιστολή των καθ' ων η αίτηση, ημερομηνίας 17 Οκτωβρίου 1988, (Τεκμήριο 1), οι αιτητές πληροφορήθηκαν για την επίδικη απόφαση που είναι η πιο κάτω: 30

"Αναφέρομαι στην αίτησή σας ημ. 27.10.87 που αφορά την έκδοση άδειας για διαίρεση του τεμαχίου 106, Φ/Σχ. XXI.53.W.2, σύμπλεγμα D του Δήμου Έγκωμης και σας πληροφορώ ότι το οδικό δίκτυο που προτείνετε με τα υποβληθέντα χωρομετρικά σχέδια δεν συμφωνεί με το προγραμματιζόμενο για την περιοχή. 35

Γι' αυτό καλείστε να υιοθετήσετε το συνημμένο χωρομετρικό σχέδιο. Αν συμφωνείτε με τη νέα εισήγηση θα πρέπει να υποβάλετε δύο πανομοιότυπα επίσημα σχέδια για να εξεταστεί περαιτέρω η αίτηση σας." 40

Είναι η θέση των αιτητών ότι η επίδικη απόφαση στηρίχθηκε πάνω σε νομικά ανύπαρκτο σχέδιο οδικού δικτύου. Η αναφορά

5 τους δε στην πιο πάνω απόφαση ότι το οδικό δίκτυο που προ-
τείνεται από τους αιτητές στα υποβληθέντα χωρομετρικά σχέδια
δεν συμφωνούσε με το προγραμματιζόμενο για την περιοχή, εί-
ναι εσφαλμένο γιατί είναι εμφανές από τη χρήση του όρου "προ-
γραμματιζόμενο" ότι το οδικό δίκτυο που είχαν υπόψη τους οι
καθ' ων η αίτηση νομικά δεν είχε πάρει σάρκα και οστά.

10 Προς υποστήριξη της πιο πάνω θέσης έγινε αναφορά στην
υπόθεση *Orphanides and Another v. The Improvement Board
of Ayios Dhometios* (1979) 3 C.L.R. 466, και στο σχετικό από-
σπασμα της οποίας αναφέρθηκε στη σελ. 475 το πιο κάτω:

15 "In my judgment the appropriate authority has no right to
require a person who applies for a permit to erect a building on
land not affected by the street-widening scheme to do, in
connection with that land, anything that is not required by a
scheme having actual legal force, as distinct from a scheme
existing only on paper;"

20 Θα πρέπει να σημειωθεί εδώ ότι η υπόθεση αυτή αναφέρετο
σε άδεια ανεγέρσεως οικοδομής πάνω σε γη που δεν επηρεάζεται
από σχέδιο διευρύνσεως δρόμων.

25 Επιπλέον έχει γίνει επίκληση εκ μέρους των αιτητών του
Άρθρου 23 του Συντάγματος και έχει προβληθεί η θέση ότι η ερ-
μηνεία του άρθρου 8 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών
Νόμου, Κεφ. 96 όπως τροποποιήθηκε πρέπει να συνάδει με το
πνεύμα του Άρθρου 23 του Συντάγματος το οποίο σκοπεύει
στην κατοχύρωση του δικαιώματος αποκτήσεως κατοχής, από-
30 λαυσης ή διάθεσης της ακίνητης ιδιοκτησίας.

35 Η απόφαση των καθ' ων η αίτηση έλαβε υπόψη όλες τις σχε-
τικές νομοθετικές πρόνοιες καθώς επίσης και όλα τα σχετικά γε-
γονότα και η επίδικη απόφαση είναι το προϊόν της ασκήσεως
από τους καθ' ων η αίτηση της διακριτικής τους εξουσίας με βά-
ση τα δεδομένα αυτά.

40 Στην πρόσφατη απόφαση της Ολομέλειας, Αναθεωρητικής
Δικαιοδοσίας Έφεση Αρ. 516, *Αντρούλλα Π. Χριστοδούλου και
Άλλη ν. Δημοκρατίας* (1990) 3 Α.Α.Δ. 1103, σχετικά με τη νομι-
κή θέση ως προς την ύπαρξη ή μη εγκεκριμένου σχεδίου ρυμο-
τομίας, έγινε μια αναφορά στη νομολογία που θα πρέπει να πα-
ραθέσω εδώ αυτούσιο το σχετικό απόσπασμα:

"Με τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικό) Νόμο του 1978 (Νόμος Αρ. 24 του 1978), προστέθηκαν, με ταξύ άλλων, η παράγραφος (δ) στο Άρθρο 8 και η υποπαράγραφος (χiii) στην παράγραφο (β) του εδαφίου (1) του άρθρου 9.

5

Η σχετική νομοθεσία για το σκοπό της παρούσας υπόθεσης έχει:-

'8. Before granting a permit under section 3 of this Law, the appropriate authority may require the production of such plans, drawings and calculations or may require to be given such description of the intended work as to it may seem necessary and desirable and may require the alteration of such plans, drawings and calculations so produced, particularly -

10

(α).....

15

(β) επί τω σκοπώ διασφαλίσεως της περαιτέρω βελτιώσεως του οδικού δικτύου της περιοχής."

Το Άρθρο 9, που αναφέρεται στους όρους που μπορούν να επιβληθούν σε άδεια που εκδίδεται έχει:-

20

'9. (1) In granting a permit under the provisions of section 3 of this Law, the appropriate authority shall have power, subject to any Regulations in force for the time being, to impose conditions as hereinafter, to be set out in the permit, that is to say -

25

(a).....

(b) with regard to the erection of any new building or addition, alteration or repair to any existing building, conditions as to -

30

'(i).....

35

(χiii) τη διεύρυνσιν, συνέχισιν και κατασκευήν του οδικού δικτύου εις καταλλήλους περιπτώσεις'

'8. Προ της χορηγήσεως αδείας δυνάμει του άρθρου 3, η αρμόδια αρχή δύναται να απαιτήσει την προσαγωγήν τοιούτων σχεδίων, σχεδιαγραμμάτων και υπολογισμών ή δύναται να απαιτήσει όπως δοθή τοιαύτη περιγραφή της σκοπούμενης εργασίας ως ήθελε φανή αναγκαίον και επιθυμητόν εις αυτήν και δύναται να απαιτήσει την μετατροπήν των τοιούτων σχεδίων, σχεδιαγραμ-

40

μάτων και υπολογισμών των ούτω προσαχθέντων, ειδικώς -

(α).....

- 5 (β) επί τω σκοπώ διασφάλισης της περαιτέρω βελτιώσεως του οδικού δικτύου της περιοχής.'

10 '9. (1) Εν τη χορηγήσει αδείας δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 3, η αρμοδία αρχή κέκτηται εξουσίαν τηρουμένων των εκάστοτε εν ισχύϊ κανονισμών, να επιβάλλη όρους ως ακολούθως, εκτιθεμένους εν τη αδεία, ήτοι -

(α).....

- 15 (β) εν σχέσει προς την ανέγερσιν οιασδήποτε νέας οικοδομής ή προσθήκης, μετατροπής ή επισκευής επί οιασδήποτε υφισταμένης οικοδομής, όρους ως προς -

(i)

20

'(xiii) την διεύρυνσιν, συνέχισιν και κατασκευήν του οδικού δικτύου εις καταλλήλους περιπτώσεις'

25 Οι δυο πιο πάνω νομοθετικές πρόνοιες έχουν εξεταστεί από το Δικαστήριο σε σειρά υποθέσεων αναφορικά με άδειες οικοδομής και διαχωρισμού. Αναφορικά με τις άδειες οικοδομής, εκτός σε περιπτώσεις μικρών αναπροσαρμογών για υφιστάμενο οδικό δίκτυο, το Άρθρο 8(δ) εφαρμόζεται μόνο σε συνδυασμό με τα άρθρα 12 και 13, δηλαδή η ύπαρξη έγκυρου ρυμοτομικού σχεδίου είναι αναγκαία προϋπόθεση.

30

Στην υπόθεση *Paphos Plantations v. Republic* (1985) 3 C.L.R. 2745, ο κ. Α. Λοΐζου, Δικαστής, όπως ήταν τότε, είπε στις σελ. 2754-2755:-

35

'I have not been able to trace any authority turning on the construction of section 9(1)(b)(XIII) of Cap. 96 and to my mind its provision empowering the appropriate Authority to impose conditions regarding the widening, continuation and construction of the street net-work in appropriate cases have to be applied in the light of Article 23 of the Constitution and cannot substitute the provisions contained in sections 12 and 13 of the Law relating to the widening or straightening of streets.

40

The condition imposed on the applicant Company cannot be justified by either of the provisions of the Law relied upon by the respondents. A building permit cannot be refused nor conditions imposed in anticipation of an acquisition order being made nor in anticipation of a street widening scheme. Without purporting to examine what is the full extent of the powers of the appropriate Authority under the said sections, I have come to the conclusion that in the circumstances of this case they have both been applied in a manner which results in deprivation of property in a way inconsistent with Article 23 of the Constitution that is otherwise than through compulsory acquisition or through the existence of a street widening scheme published under the provisions of section 12 of Law Cap. 96.

The applicant Company applied only for the construction of a fence around their property and they found themselves required in order to obtain a permit in that respect to have to cede to the public an area of 16 donums, the magnitude of the adjustment sought to be made to the road net-work of the area is too big in the circumstances to be justified under the provisions of either sections 8(d) of 9(1)(b)(XIII). he decided cases turning on permits relating to the division of land are distinguishable in any event.'

(Βλέπε, επίσης, *Sarkis v. Improvement Board Paralimni* (1986) 3 C.L.R. 2457· *Constantinos G. Yiallourous v. The District Officer of Nicosia and Others* (1988) 3(B) C.L.R. 1518· *Γιάννης Νικόλα Ιωάννου ν. Κυπριακής Δημοκρατίας* (1990) 3 Α.Α.Δ. 220.)

Στην παρούσα υπόθεση δεν υπάρχει σχέδιο ρυμοτομίας. Η Αρμόδια αρχή δεν ασχολήθηκε με τη διαδικασία του Αρθρου 12, ούτε ανάλαβε οποιαδήποτε δέσμευση ή οποιαδήποτε μελέτη διεύρυνσης του οδικού δικτύου στην περιοχή που βρίσκεται το τεμάχιο των εφεσειουσών - (βλ. Διοικητικό Φάκελο Β651/78 - Τεκμήριο Υ).

Η προσβαλλόμενη απόφαση λήφθηκε με πλάνη περί το νόμο, με υπέρβαση και/ή κατάχρηση εξουσίας και θα κηρυχθεί άκυρη."

Για να συμπληρωθεί η εικόνα θα πρέπει να αναφερθεί εδώ ότι στη συνέχεια η Ολομέλεια τόνισε ότι "η παρούσα απόφαση αναφέρεται μόνο στις περιπτώσεις άδειας οικοδομής και όχι άδειας διαχωρισμού ή ανάπτυξης γης".

5 Σε περιπτώσεις αιτήσεων για άδεια διαχωρισμού οικοπέδων κατά τη μελέτη και έκδοση άδειας διαχωρισμού λαμβάνονται υπόψη, σύμφωνα με τις πιο πάνω νομοθετικές πρόνοιες, και οι κυκλοφοριακές ανάγκες της περιοχής. Στην παρούσα υπόθεση δεν υπήρχε μεν δημοσιευμένο στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας σχέδιο ρυμοτομίας αλλά η αρμοδία αρχή είχε αναλάβει και δεσμευτεί με τη μελέτη δημιουργίας δρόμου πρωταρχικής σημασίας, σε μια αναπτυσσόμενη περιοχή, η οποία βρισκόταν στο τελικό στάδιο υλοποίησής.

10

15 Είναι φανερό από την πιο πάνω αντίκριση του προβλήματος όπως ηγέρθηκε στην υπόθεση Χριστοδούλου σε αντιδιαστολή με την υπό εξέταση απόφαση ότι το άρθρο 8(δ) όπως και το άρθρο 9(β)ΧΙΙΙ εφαρμόζονται στις περιπτώσεις διαχωρισμού οικοπέδων γιατί αποτελούν τη μόνη νομοθετική ρύθμιση του θέματος του κανονισμού των δρόμων στην υπό διαχωρισμό γη. Η αρμοδία αρχή σε καμιά περίπτωση δεν υπερέβηκε τα πλαίσια της διακριτικής εξουσίας που της παρέχει ο Νόμος αλλά ενήργησε ορθά και νόμιμα με βάση την πιο πάνω νομική εξουσιοδότηση. Μια

20 δε και η επίδικη απόφαση αναφέρεται σε διαχωρισμό γης σε οικόπεδα και όχι σε ανοικοδόμηση ήδη οικοπεδοποιημένης γης που δεν καλύπτεται από σχέδιο ρυμοτομικό σύμφωνα με τα άρθρα 12 και 13 του πιο πάνω νόμου, έχω καταλήξει στο συμπέρασμα ότι οι πιο πάνω νομοθετικές διατάξεις, δηλαδή το άρθρο

25 8(δ) και 9(1)ΧΙΙΙ δίδουν το νομικό έρρισμα πάνω στο οποίο νομικά μπορούσε να στηριχθεί η επίδικη απόφαση.

30

Για όλους τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή απορρίπτεται. Κάτω από τις περιστάσεις όμως δεν γίνεται καμιά διαταγή για έξοδα.

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.