

30 Ιανουαρίου, 1990

[ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ/στής]

## ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΓΙΑΝΝΗΣ ΝΙΚΟΛΑ ΙΩΑΝΝΟΥ,

Αιτητής,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΕΠΑΡΧΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 316/88).

- 
- Οδοί και Οικοδομές — Άδεια Οικοδομής — Όροι σε αυτήν αναφορικά με παραχώρηση τμημάτων για ρυμοτομία και κατασκευή πεζοδρομίων — Αποτελεί νέα εκτελεστή απόφαση διαφορετικής από την απόφαση διαχωρισμού της γης στην οποία είχαν τεθεί ίδιοι όροι — Ο ισχυρισμός πως ο αιτητής στερείται εννόμου συμφέροντος επειδή είχε αποσύρει την προσφυγή κατά της απόφασης διαχωρισμού απορρίπτεται. 5
- Οδοί και Οικοδομές — Άδεια Οικοδομής — Όρος για παραχώρηση τμήματος του ακινήτου δυνάμει του Άρθρου 9(1)(β)(ΧΙΙΙ) του περί Οδών και Οικοδομών Νόμου χωρίς την ύπαρξη δεσμευτικής ρυμοτομίας με βάση το Άρθρο 12 — Παράνομα εφαρμόστηκε το πιο πάνω άρθρο — Η εφαρμογή των προνοιών του εξαρτάται από την ύπαρξη δεσμευτικής ρυμοτομίας — Οι επίδικοι όροι στην άδεια οικοδομής ακυρώνονται. 10
- Ο αιτητής προσέβαλε με την προσφυγή του τους Όρους 7, 8 και 9 της άδειας οικοδομής που εκδόθηκε από τους καθ' ων η αίτηση και οι οποίοι αφορούσαν την παραχώρηση τμημάτων του ακινήτου για σκοπούς ρυμοτομίας και την κατασκευή πεζοδρομίων. 15
- Το Ανώτατο Δικαστήριο ακυρώνοντας την προσβληθείσα απόφαση, αποφάσισε ότι: 20
1. Είναι φανερό από τα γεγονότα, ότι ο αιτητής ουδέποτε συγκατατέθηκε να παραχωρήσει μέρος του κτήματός του, για να αποτελέσει μέρος του δημόσιου δρόμου. Επομένως, ο ισχυρισμός των 25

καθ' ων η αίτηση, ότι αποδέκτημε τον Όρο 7, δεν ευσταθεί. Η υπό κρίση απόφαση είναι οι Όροι 7, 8 και 9 της άδειας οικοδομής του αιτητή και δε σχετίζεται με την προηγούμενη αίτησή του, για άδεια διαχωρισμού του κτήματός του. Επομένως, ο αιτητής δεν κωλύεται να προσβάλει τον Όρο 7 της άδειας οικοδομής.

5

Η προσβαλλόμενη απόφαση των καθ' ων η αίτηση, δεν είναι βεβαιωτική, αλλά νέα εκτελεστή πράξη και επομένως η προσφυγή δεν είναι εκπρόθεσμη, γιατί αναφέρεται στην αίτηση του αιτητή για άδεια οικοδομής και όχι για άδεια διαχωρισμού του ανωτέρω κτήματος.

10

2. Η Αρμόδια Αρχή δεν είχε εξουσία να επιβάλει τον Όρο 7 της άδειας οικοδομής, με βάση το Άρθρο 9(1)(β)(ΧΙΙΙ), διότι το εν λόγω Άρθρο, πρέπει να αναγνωσθεί σε συσχέτισμό με τα Άρθρα 12 και 13 του νόμου. Δηλαδή, η Αρμόδια Αρχή, όταν επιβάλλει όρους με βάση το Άρθρο 9(1)(β)(ΧΙΙΙ), πρέπει απαραίτητως να συμμορφωθεί με τις προϋποθέσεις που θέτουν τα Άρθρα 12 και 13.

15

20

Η σημασία των Άρθρων 12 και 13 του νόμου είναι ότι οποιοδήποτε όροι που έχουν τεθεί με σκοπό την ανάπτυξη και βελτίωση του οδικού δικτύου, πρέπει να έχουν τεθεί δυνάμει συγκεκριμένου σχεδίου που έχει δημοσιευθεί κατά τον προβλεπόμενο σ' αυτό τρόπο. Η θέση αυτή, ενισχύεται από τις υποθέσεις *Orphanides ν. Improvement Board of Ayios Dhometios* (1979) 3 C.L.R. 466 και *Paphos Plantations (S.M.K.) ν. The Republic* (1985) 3 C.L.R. 2745.

25

30

Κατά συνέπεια, η προσβαλλόμενη απόφαση, δηλαδή οι Όροι 7, 8 και 9 της επίδικης άδειας οικοδομής, πρέπει να κηρυχθούν άκυροι και χωρίς κανένα νομικό αποτέλεσμα, για το λόγο ότι η καθ' ης η αίτηση Αρχή, ενήργησε υπό καθεστώς πλάνης περί τα πράγματα και το Νόμο.

*Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.*

35

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

*Orphanides ν. Improvement Board of Ayios Dometios* (1979) 3 C.L.R. 466,

40

*Paphos Plantations (S.M.K.) ν. Republic* (1985) 3(D) C.L.R. 2745.

**Προσφυγή.**

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Επάρχου Λεμεσού να επιβάλει όρους σε άδεια οικοδομής που εκδόθηκε μετά από αίτημα του αιτητή για ανέγερση οικοδομής σε τεμάχιό του στο χωριό Άγιος Τύχωνας. 5

*Μ. Μαλαχτού για Γ. Κακογιάννη, για τον Αιτητή.*

*Κλ. Θεοδούλου, Ανώτερη Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση.* 10

*Cur. adv. vult.*

**ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ.:** Με την παρούσα προσφυγή του, ο αιτητής ζητά ακύρωση των όρων 7, 8 και 9 της άδειας οικοδομής που εκδόθηκε από τους καθ' ων η αίτηση. 15

Ο αιτητής, με αίτηση του στις 26/11/1987, ζητούσε την έκδοση άδειας οικοδομής, για ανέγερση διώροφης μονοκατοικίας, με υπόστεγο χώρο στάθμευσης και περίφραξη, στο τεμάχιο με αριθμό 324/1/1, Φ/Σχ. 54/38 του χωριού Άγιος Τύχωνας και στις 5/2/1988, εκδόθηκε άδεια οικοδομής με αριθμό 004874, με σχετικούς όρους. 20

Οι όροι 7, 8 και 9 της πιο πάνω άδειας, εναντίον των οποίων στρέφεται η Προσφυγή, προνοούν τα εξής: 25

"7. Τα τμήματα του τεμαχίου που επηρεάζονται από τη ρυμοτομία και δείχνονται με κόκκινες γραμμές και κίτρινο χρώμα στο εγκεκριμένο σχέδιο στη σελίδα 1 του πιο πάνω φακέλου να παραχωρηθούν στο δημόσιο δρόμο. 30

8. Κατά μήκος της πλευράς του δρόμου πλάτους 35'-0" να κατασκευαστεί πλακόστρωτο πεζοδρόμιο πλάτους 6'-6" με προκατασκευασμένες πλάκες από σκυρόδεμα διαστάσεων 0.40μ.Χ0.40μ. και με προκατασκευασμένα κράσπεδα από σκυρόδεμα και η υπόλοιπη παραχωρούμενη λωρίδα γης να ασφαλοστρωθεί με πρέμιξ μέχρι το μέσο του μονοπατιού. 35

9. Κατά μήκος της πλευράς του διαπλατυνόμενου δρόμου μελλοντικού πλάτους 42'-0" να κατασκευαστεί πλακόστρωτο πεζοδρόμιο πλάτους 8'-0" με προκατασκευασμένες πλάκες από σκυρόδεμα διαστάσεως 0.40μ.Χ0.40μ. και με προκατασκευασμένα κράσπεδα από σκυρόδεμα, και η υπόλοιπη πα- 40

ραχωρούμενη λωρίδα γης να ασφαλοστρωθεί με "πρέμιξ" μέχρι του υφιστάμενου ασφάλτου."

5 Θα επιληφθώ πρώτα των προδικαστικών ενστάσεων, που ήγειραν οι καθ'ων η αίτηση. Η μια ένσταση είναι ότι, η προσφυγή εναντίον του όρου 7 της άδειας οικοδομής του αιτητή, είναι εκπρόθεσμη. Η ένσταση βασίζεται στο ότι η προσβαλλόμενη απόφαση δεν αποτελεί νέα εκτελεστή πράξη, αλλά είναι απλώς βεβαιωτική προηγούμενης πράξης. Η άλλη προδικαστική ένσταση, είναι ότι ο αιτητής κωλύεται (είναι "Estopped") να προσβάλει τον όρο 7 της άδειας οικοδομής, γιατί είχε αποδεχθεί στο παρελθόν τον προσβαλλόμενο όρο.

15 Ο αιτητής με την ένορκη δήλωση του, που μένει αναντίλεκτη, λέγει ότι στις 10/1/1987, υπέβαλε στο αρμόδιο Τμήμα της Επαρχιακής Διοίκησης Λεμεσού, αίτηση για διαχωρισμό του ανωτέρω κτήματος, σε δύο ξεχωριστά τεμάχια, επειδή ήταν ιδιοκτήτης του ενός δευτέρου μεριδίου. Με απόφαση που του κοινοποιήθηκε, με επιστολή ημερομηνίας 19/1/1987, οι καθ'ων η αίτηση, τον πληροφόρησαν, ότι 20 τα σχέδια που είχε υποβάλλει, δεν μπορούσαν να γίνουν αποδεκτά και ο μόνος τρόπος για την εξασφάλιση άδειας χωρισμού, ήταν η τροποποίηση των σχεδίων, με την παραχώρηση μέρους του κτήματος του, για την κατασκευή δημοσίου δρόμου. Ισχυρίζεται ότι, ουδέποτε συμφώνησε με τους όρους που τέθηκαν για διαχωρισμό του 25 κτήματος, γι' αυτό και καταχώρησε στις 31/3/1987 στο Ανώτατο Δικαστήριο, την Προσφυγή με αριθμό 243/87, για ακύρωση της απόφασης, με την οποία επιβλήθηκαν οι πιο πάνω όροι.

30 Την προσφυγή 243/87 την απέσυρε στις 21/10/1987, καθότι είχε στο μεταξύ εξασφαλίσει την απαιτούμενη συγκατάθεση του συνιδιοκτήτη του κτήματος και υπέβαλε στις 26/11/1987 αίτηση για άδεια οικοδομής.

35 Είναι φανερό από τα πιο πάνω, ότι ο αιτητής ουδέποτε συγκατατέθηκε να παραχωρήσει μέρος του κτήματος του, για να αποτελέσει μέρος του δημόσιου δρόμου. Επομένως, ο ισχυρισμός των καθ'ων η αίτηση, ότι αποδέκτηρε τον όρο 7, δεν ευσταθεί. Περαιτέρω, θα ήθελα να παρατηρήσω, ότι η υπό κρίση απόφαση είναι οι 40 όροι 7, 8 και 9 της άδειας οικοδομής του αιτητή και δε σχετίζεται με την προηγούμενη αίτηση του, για άδεια διαχωρισμού του κτήματος του. Επομένως, καταλήγω ότι, ο αιτητής δεν κωλύεται να προσβάλει τον όρο 7 της άδειας οικοδομής.

Επίσης, έχω καταλήξει στο συμπέρασμα, ότι η προσβαλλόμε-

νη απόφαση των καθ' ων η αίτηση δεν είναι βεβαιωτική, αλλά νέα εκτελεστή πράξη και επομένως η προσφυγή δεν είναι εκπρόθεσμη, γιατί αναφέρεται στην αίτηση του αιτητή για άδεια οικοδομής και όχι για άδεια διαχωρισμού του ανωτέρω κτήματος.

5

Θα εξετάσω τώρα, την ουσία της προσφυγής.

Ο δικηγόρος του αιτητή, ισχυρίστηκε ότι η Αρμόδια Αρχή δεν είχε εξουσία να επιβάλλει τον όρο 7 της άδειας οικοδομής, διότι δεν υπήρχε δεσμευτική ρυμοτομία με βάση το άρθρο 12 του Περί Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96.

10

Οι καθ' ων η αίτηση, σε απάντηση του ισχυρισμού του αιτητή, ότι η ρυμοτομία δεν είναι δεσμευτική, ισχυρίζονται ότι η Αρμόδια Αρχή, δεν ισχυρίστηκε ποτέ ότι υπήρχε δεσμευτική ρυμοτομία με βάση το άρθρο 12 Περί Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε. Η θέση των καθ' ων η αίτηση είναι ότι ο όρος 7 της άδειας βασιίζεται στις πρόνοιες του άρθρου 9(1)(β)(ΧΙΙΙ) του Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε. Η υποπαράγραφος (ΧΙΙΙ) του άρθρου 9(1)(β) του τροποποιητικού νόμου 24/78, θεσπίστηκε για να μπορέσουν οι Αρμόδιες Αρχές να θέτουν τέτοιους όρους στις περιπτώσεις εκείνες που χρειάζεται "διεύρυνση και/ή συνέχιση και/ή κατασκευή" οδικού δικτύου, δίχως να απαιτείται εκάστοτε η πολύπλοκη διαδικασία του άρθρου 12, οσάκις βέβαια πρόκειται για βελτιώσεις του οδικού δικτύου στο πνεύμα του πιο πάνω άρθρου, σε περιπτώσεις που δεν είναι δυνατό να ακολουθηθεί η διαδικασία του όρου 12 του νόμου. Στην περίπτωση αυτή, η Αρμόδια Αρχή, μετά από εισήγηση του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, έκρινε ότι το οδικό δίκτυο στην περιοχή, για λόγους δημοσίου συμφέροντος έπρεπε να διευρυνθεί, γι' αυτό και επέβαλε το σχετικό όρο στην άδεια οικοδομής.

15

20

25

30

Το άρθρο 9(1)(β)(ΧΙΙΙ) του Περί Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96 προνοεί τα ακόλουθα:

“Άρθρο 9(1):

35

Εν τη χορηγήσει αδειας δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 3, η αρμόδια αρχή κέκτηται εξουσίας, τηρουμένων των εκάστοτε εν ισχύ κανονισμών, να επιβάλλει όρους ως ακολούθως ...

40

β) Εν σχέσει προς την ανέγερσιν οιασδήποτε νέας οικοδομής

(ΧΙΙΙ) την διεύρυνσιν, συνέχισιν και κατασκευήν του οδικού

δικτύου εις κατάλληλους περιπτώσεις.”

5 Το ερώτημα επομένως, που τίθεται για απόφαση, είναι κατά πόσον η Αρμόδια Αρχή, μπορούσε να επικαλεστεί τις πρόνοιες του άρθρου 9(1)(β)(ΧΙΙΙ) για να επιβάλλει τον όρο 7 της άδειας οικοδομής.

10 Είμαι της γνώμης, ότι η Αρμόδια Αρχή, δεν είχε εξουσία να επιβάλλει τον όρο 7 της άδειας οικοδομής, με βάση το άρθρο 9(1)(β)(ΧΙΙΙ), διότι το εν λόγω άρθρο, πρέπει να αναγνωσθεί σε συσχέτισμό με τα άρθρα 12 και 13 του νόμου. Δηλαδή, η Αρμόδια Αρχή, όταν επιβάλλει όρους με βάση το άρθρο 9(1)(β)(ΧΙΙΙ), πρέπει απαραίτητως να συμμορφωθεί με τις προϋποθέσεις που θέτουν τα άρθρα 12 και 13.

15 Η σημασία των άρθρων 12 και 13 του νόμου, είναι ότι οποιοδήποτε όροι που έχουν τεθεί με σκοπό την ανάπτυξη και βελτίωση του οδικού δικτύου, πρέπει να έχουν τεθεί δυνάμει συγκεκριμένου σχεδίου που έχει δημοσιευθεί κατά τον προβλεπόμενο σ' αυτό τρόπο. Η θέση αυτή, ενισχύεται από τις υποθέσεις **Orphanides v.**  
 20 **Improvement Board of Ayios Dhometios** (1979) 3 C.L.R. 466 και **Paphos Plantations (S.M.K.) v. The Republic** (1985) 3 C.L.R. 2745, όπου το Δικαστήριο στην σελίδα 2745, είπε τα εξής:

25 "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  
 30 light of Article 23 of the Construction and cannot substitute the provisions contained in sections 12 and 13 of the Law relating to the widening and straightening of streets."

35 Κατά συνέπεια, η προσβαλλόμενη απόφαση, δηλαδή οι όροι 7, 8 και 9 της επίδικης άδειας οικοδομής, πρέπει να κηρυχθούν άκυροι και χωρίς κανένα νομικό αποτέλεσμα, για τον λόγο ότι η καθ' ης αίτηση Αρχή, ενήργησε υπό καθεστώς πλάνης περί τα πράγματα και το Νόμο.

40 Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.

Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.