

5 Αυγούστου, 1991

[ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/σσης]

## ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΣΟΦΟΥΛΛΑ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΥΣ,

Αιτήτρια,

v.

ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ, ΜΕΣΩ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 749/89).

Οδοί και Οικοδομές — Άδεια Οικοδομής — Έννομο συμφέρον γείτονα — Προσβολή της άδειας είναι δυνατή διά προσφυγής από ιδιοκτήτη παρόδιου, περιοίκου ή γειτονεύοντος κτήματος αν τα δικαιώματα της ιδιοκτησίας του παραβιάζονται και η απόφαση για άδεια οικοδομής χορηγείται κατά παρέκκλιση των διατάξεων του νόμου — Αιτήτρια δεν έχει έννομο συμφέρον προσβολής άδειας οικοδομής πτηνοτροφίου ενδιαφερόμενου μέρους γιατί το υπό ανέγερση σπίτι της απέχει 550 μέτρα από τα υποστατικά του ενδιαφερόμενου μέρους και τα δικαιώματά της που ισχυρίζεται ότι προσβάλλονται αφορούν μελλοντική ανάπτυξη του ακινήτου της.

Η αιτήτρια προσέβαλε με την προσφυγή της αυτή την απόφαση των καθ' ων η αίτηση για παραχώρηση άδειας οικοδομής για ανέγερση πτηνοτροφίου στο ενδιαφερόμενο μέρος. Η προσβολή αναφερόταν κυρίως στο γεγονός πως με την ανέγερση του πτηνοτροφίου προσβάλλονταν τα δικαιώματα της αιτήτριας που αφορούσαν στην αξία και προοπτική μελλοντικής ανάπτυξης του δικού της τεμαχίου στην περιοχή.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

Ο αιτών νομιμοποιείται να προσβάλει την απόφαση της διοίκησης όταν η άδεια οικοδομής χορηγείται κατά παρέκκλιση των διατάξεων του νόμου και με την οποία παραβιάζονται τα δικαιώματα της ιδιοκτησίας του που ο νόμος προστατεύει υπέρ του ιδιοκτήτη ακινήτου, όπως το φως, ο αέρας κλπ. Απαιτείται δε όπως ο αιτών είναι ιδιοκτήτης παρόδιου, περιοίκου ή γειτονεύοντος ακινήτου.

Η αιτήτρια δεν νομιμοποιείται στην προσβολή της επίδικης

4. Α.Α.Δ. Χαραλάμπους ν. Δημοκρατίας κ.ά.

- 5 άδειας οικοδομής γιατί πρώτον το ακίνητο της εφρίσκεται 550 μέτρα από τα υποστατικά του ενδιαφερόμενου μέρους χωρίς μάλιστα να υπάρχει οπτική επαφή και δεύτερον γιατί τα δικαιώματα της, που η ίδια επικαλείται πως προσβάλλονται, αφορούν στη μελλοντική ανάπτυξη και αύξηση στην αξία της ιδιοκτησίας της.

*Προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.*

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

*Κρηιώτης ν. Δήμου Πάφου (1986) 3 ΑΑΔ 322.*

- 10 *Οικονομίδης ν. Επιτροπής Δημόσιας Υγείας Κάτω Ακουρδάλιας (Α.Ε. 708, ημερ. 15/3/90).*

**Προσφυγή.**

Προσφυγή εναντίον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση με την οποία δόθηκε στο ενδιαφερόμενο μέρος άδεια οικοδομής πτηνοτροφείας.

- 15 *Ε. Ευσταθίου, για την αιτήτρια.*

*Α. Βασιλειάδης, Δικηγόρος της Δημοκρατίας Α', για τους καθ' ων η αίτηση.*

*Λ. Κληρίδης, για το ενδιαφερόμενο μέρος.*

*Cur. adv. vult.*

- 20 **ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ.** ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Η κρινόμενη προσφυγή είναι απαράδεκτη και απορρίπτεται γιατί η αιτούσα δεν έχει έννομο συμφέρον στην άσκησή της, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Άρθρου 146.2 του Συντάγματος.

- 25 **ΓΕΓΟΝΟΤΑ:**

- 30 Η αιτούσα είναι ιδιοκτήτρια του τεμαχίου 352/2/2 Φ.Σχ.45/44, στο χωριό Μεσόγη της επαρχίας Πάφου. Το 1985 εξασφάλισε άδεια οικοδομής πάνω στο κτήμα αυτό, που ανανεώθηκε για το 1986 και έληξε στις 15.12.87, χωρίς να αρχίσει οποιεσδήποτε οικοδομικές εργασίες. Η αιτήτρια άρχισε να κτίζει το σπίτι της μετά από νέα άδεια

που της χορηγήθηκε στις 6.7.1988.

Το ενδιαφερόμενο πρόσωπο είναι ιδιοκτήτης του τεμαχίου 526, Φ.Σχ.25/44, στο ίδιο χωριό. Μετά την έκδοση σχετικής άδειας άρχισε την ανέγερση πτηνοτροφείου. Προηγουμένως είχε τα υποστατικά του στην κατοικήσιμη 5 περιοχή του χωριού. Επειδή όμως οι συγχωριανοί του παραπονούνταν για οχληρία θεωρήθηκε αναγκαία η μετακίνηση τους. Γι' αυτό και υπέβαλε αίτηση για άδεια οικοδομής στην πιο πάνω περιγραφόμενη ακίνητη ιδιοκτησία του, που βρίσκεται έξω από την κατοικήσιμη περιοχή του 10 χωριού. Η πρώτη του αίτηση, που έγινε στις 19.9.78, απορρίφθηκε. Ακολούθησε νέα, στις 10.6.82, στην οποία ζητούσε χαλάρωση των περιορισμών στη χρήση της γης, που επίσης απορρίφθηκε. Τέλος, στις 8.6.87, υπέβαλε νέα 15 αίτηση, που αυτή τη φορά απασχόλησε σε έκταση τα αρμόδια διοικητικά όργανα, σύμφωνα και με τις διατάξεις του άρθρου 9(3)(α)(II) και 9(4)(β) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ.96, όπως έχει τροποποιηθεί από το Άρθρο 2 του Νόμου 80/82. Στην έρευνα που ακολούθησε την αίτηση του ενδιαφερομένου προσώπου εξέ- 20 φρασαν τις απόψεις τους, μετά από ενδελεχή μελέτη, ο διευθυντής του τμήματος πολεοδομίας και οικήσεως, ο πρώτος ιατρικός λειτουργός, ο διευθυντής του τμήματος αναπτύξεως υδάτων, ο επαρχιακός γεωργικός λειτουργός και το τμήμα γεωλογικής επισκοπήσεως. Οι απόψεις αυτές 25 ήσαν ευνοϊκές για την αίτησή του και γι' αυτό η αρμόδια αρχή υπέβαλε σχετική πρόταση στο Υπουργικό Συμβούλιο, μέσω του Υπουργού Εσωτερικών, στις 9.11.87. Το Υπουργικό Συμβούλιο, που σύμφωνα με τις πρόνοιες του (i), του άρθρου 9(4)(β), έχει εξουσία να εγκρίνει την εξαίρεση εκ μέρους της αρμόδιας αρχής από τις προϋποθέσεις του άρθρου 9(4)(β) του Νόμου, αποδέχτηκε τις εισηγήσεις της και την εξουσιοδότησε να χορηγήσει, υπό τους όρους που έθεσε, την άδεια οικοδομής. Ο Υπουργός Εσωτερικών 30 ενέκρινε επίσης χαλάρωση των περιορισμών στη χρήση της γης, ασκώντας τις εξουσίες που του ανέθεσε το Υπουργικό Συμβούλιο σύμφωνα με την πρώτη επιφύλαξη του εδαφίου 2 του άρθρου 14 του Νόμου. Η άδεια οικοδομής εκδόθηκε τελικά στις 5.3.88 και ανανεώθηκε στις 40 22.7.1989.

- Η πρώτη παρατήρηση, επακόλουθο των πιο πάνω γεγονότων, είναι πως η αιτήτρια άρχισε να κτίζει το σπίτι της μερικούς μήνες μετά την έκδοση της άδειας οικοδομής στο ενδιαφερόμενο πρόσωπο. Οι υπό συζήτηση οικοδομές, το
- 5 σπίτι δηλαδή της αιτήτριας και τα πτηνοτροφικά υποστατικά του ενδιαφερομένου προσώπου, δεν γειτνιάζουν. Από τα τοπογραφικά σχέδια (δες σε.14 του διοικητικού φακέλου) διαπιστώνεται πως η κατοικία της αιτήτριας
- 10 απέχει από αυτά 550π., προς τα οποία μάλιστα δεν υπάρχει ούτε οπτική επαφή γιατί παρεμβάλλεται μεταξύ τους κάποια ανύψωση του εδάφους.

- Είναι γεγονός πως η αιτήτρια, και άλλοι ιδιοκτήτες γης στην περιοχή, προέβηκαν σε διαμαρτυρίες για την παραχώρηση στο ενδιαφερόμενο πρόσωπο άδειας πτηνοτροφείου. Οι λόγοι που βασικά επικαλέστηκαν είναι πως
- 15 αυτό θα αποτελούσε αρνητικό παράγοντα στην αξία και προοπτική ανάπτυξης των τεμαχίων τους.

#### ΝΟΜΙΚΗ ΠΤΥΧΗ:

- Το δικαίωμα του ιδιοκτήτη παρόδιου, περιόικου ή γει-
- 20 τονεύοντος κτήματος να προσβάλει απόφαση της διοίκησης, που παραβιάζει την ιδιοκτησία του, εξετάστηκε από τη νομολογία μας, που ακολούθησε αυτή της Ελλάδος: (βλ.: Πορίσματα Νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας 1929-1959, σελ.265, την απόφαση της Ολομέλειας
- 25 του Συμβουλίου Επικρατείας 62/748). Στα δικά μας, την *Κρητιώτης ν. Δήμου Πάφου* (1986) 3 Α.Α.Δ. 322 και την πρόσφατη απόφαση της Ολομέλειας του Ανωτάτου Δικαστηρίου Α.Ε.708 *Οικονομίδη ν. Επιτροπής Δημόσιας Υγείας Κάτω Ακουρδάλιας* της 15.3.90, που επαναλαμβάν-
- 30 νονται οι αρχές της νομολογίας).

#### ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ:

- Στην κρινόμενη προσφυγή η αιτούσα δεν είναι ιδιοκτήτρια γειτνιάζουσας, περιόικου ή παρόδιας οικοδομής. Όπως ήδη ανέφερα, το υπό ανέγερση σπίτι της απέχει
- 35 550π. από τα υποστατικά του ενδιαφερομένου προσώπου. Σύμφωνα με τη νομολογία ο αιτών νομιμοποιείται να

προσβάλει απόφαση της διοίκησης, με τον ισχυρισμό πως τα δικαιώματα στην ιδιοκτησία του παραβλάπτονται, όταν η άδεια οικοδομής χορηγείται κατά παρέκκλιση των διατάξεων του νόμου. Τα δικαιώματα δε αυτά, όπως ερμηνεύω την Ελληνικά πάνω στο θέμα νομολογία, είναι εκείνα που ο νόμος προστατεύει υπέρ του ιδιοκτήτη ακινήτου, όπως π.χ. το φως και ο αέρας. 5

Στη συζητούμενη υπόθεση τα δικαιώματα της αιτήτριας, που η ίδια επικαλείται πως προσβάλλονται, αφορούν στη μελλοντική ανάπτυξη και αύξηση στην αξία της ιδιοκτησίας της. Τέτοια δικαιώματα δεν διασφαλίζει ο νόμος. 10

Θα προχωρήσω εντούτοις για να πω με λίγα λόγια την άποψη μου πάνω στην ουσία της υπόθεσης, αν θεωρηθεί πως η αιτούσα έχει έννομο συμφέρο στην άσκηση της προσφυγής. Πράγματι το Υπουργικό Συμβούλιο, ασκώντας βέβαια τις εξουσίες που του δίδει ο νόμος, που αναφέρω πιο πάνω, ενέκρινε τη χορήγηση στο ενδιαφερόμενο πρόσωπο άδειας για τη δημιουργία της πτηνοτροφικής μονάδας. Επετράπη επίσης χαλάρωση στους περιορισμούς χρήσης της γης του. Ο ισχυρισμός όμως της αιτήτριας πως αυτό έγινε χωρίς να προηγηθεί η δέουσα έρευνα είναι παντελώς αβάσιμος. Έχω ήδη αναφερθεί στις ειδικές και ενδελεχείς μελέτες που έγιναν από τα αρμόδια τμήματα της διοίκησης. Αρκεί μόνο να παραπέμψω στο σχετικό φάκελο, τεκμήριο Ψ. 15  
20  
25

Η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα εις βάρος της αιτήτριας. Τα έξοδα να υπολογιστούν από τον πρωτοκολλητή τόσο για τη Δημοκρατία όσο και το ενδιαφερόμενο πρόσωπο σε 15 ημέρες, και να εγκριθούν από το Δικαστήριο. 30

*Προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.*