

28 Ιουλίου, 1992

[ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ
ΒΑΜΙΚΟ & ΑΡΙΣΤΟΦΑΝΟΥΣ ΛΤΔ,

Αιτητές,

v.

ΕΠΑΡΧΟΥ ΛΑΡΝΑΚΑΣ ΩΣ ΠΡΟΕΔΡΟΥ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΒΕΛΤΙΩΣΕΩΣ ΠΕΡΒΟΛΙΩΝ ΛΑΡΝΑΚΑΣ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 1034/91).

5 · Οδοί και Οικοδομές — Οι Περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμοί —
Κανονισμός 61(3)(β) — Χώροι στάθμευσης — Ερμηνεία του
Κανονισμού πρέπει να περιλαμβάνει και το είδος της επίστρωσης,
το οποίο η αρμόδια αρχή μπορεί να καθορίσει.

5

Το μόνο θέμα στο οποίο περιορίστηκε η παρούσα προσφυγή
ήταν κατά πόσο οι καθ' ων η αίτηση είχαν δικαίωμα να επιβάλουν
ως όρο για την έκδοση καλυπτικής άδειας οικοδομής, για την
10 ανέγερση φούρνων και ψησταριών στην οικοδομή των αιτητών,
την επικάλυψη με πρέμξ του χώρου στάθμευσης πίσω από το
εστιατόριο.

10

Σύμφωνα με τους αιτητές ο νόμος και οι κανονισμοί δεν
παρέχουν δικαίωμα για την επιβολή όρου αναφορικά με το είδος
15 της επίστρωσης του χώρου στάθμευσης, γιατί ο σχετικός
κανονισμός 61 (3)(β) περιορίζει την εξουσία της διοίκησης σε
όρους που αφορούν μόνο το σχήμα και τη θέση του χώρου
στάθμευσης.

15

20 Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή,
αποφάσισε ότι :

20

Ομολογώ ότι έχω προβληματιστεί με την ερμηνεία του πιο
25 πάνω κανονισμού σε σχέση με την εισήγηση αυτή. Η γενική όμως
αναφορά του κανονισμού, όχι μόνο στο σχήμα και τη θέση του

25

χώρου στάθμευσης, αλλά και στον περίξ αυτού χώρο, όσον αφορά την καταλληλότητα και επάρκειά του για την ανεξάρτητη είσοδο και έξοδο του οχήματος προς πλήρη ικανοποίηση της αρμόδιας αρχής, με οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η ευρύτερη ερμηνεία του κανονισμού πρέπει να υιοθετηθεί ώστε να περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, και το είδος της επίστρωσης, το οποίο η αρμόδια αρχή θα μπορεί να καθορίσει. Η ερμηνεία αυτή φαίνεται να συνάδει και γενικότερα, με την εξουσία της αρμόδιας αρχής, να επιβάλλει όρους σύμφωνα με το Άρθρο 9(1)(b)(viii)(ix) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, όσον αφορά την χρήση στην οποία η οικοδομή δυνατόν να τεθεί και την ασφάλειαν και άνεση προσώπων εργαζομένων ή κατοικούντων στην οικοδομή ή διαβαινόντων πλησίον αυτών.

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα. 15

Προσφυγή.

Προσφυγή που προσβάλλει την απόφαση των καθ' ων η αίτηση, ημερομηνίας 4.8.1991, με την οποία επέβαλαν στους αιτητές όρους για έκδοση άδειας οικοδομής και/ή καλυπτικής άδειας και/ή έκδοση τελικής έγκρισης.

Α. Παπαφιλίππου, για τους αιτητές 25

Κ. Χριστοφόρου, για τους καθ' ων η αίτηση.

Cur. adv. vult.

ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, Δ.: Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Με την παρούσα προσφυγή ο αιτητής ζητά τις πιο κάτω θεραπείες:

"Α. Δήλωση του Δικαστηρίου ότι η πράξη ή/και απόφαση των καθ' ων η Αίτηση, ημερομηνίας 4.8.91, να επιβάλουν στους Αιτητές ως όρους για έκδοση Αδειας οικοδομής και/ή καλυπτικής άδειας ή/και έκδοση τελικής έγκρισης (α) την διαμόρφωση με πρέμιξ του χώρου στάθμευσης πίσω από το εστιατόριο, (β) ότι η άδεια αφορά μόνο τις ψησταριές και τους φούρνους και ότι οποιαδήποτε άλλη κατασκευή που δείχνεται στο εγκεκριμένο σχέδιο (χωροταξικό) δεν εγκρίνεται και (γ) ότι δεν θα εκδοθεί πιστοποιητικό εγκρίσεως για τις

οικοδομές προτού οι αδειούχοι αποταθούν στην Επιτροπή του Υδατικού Έργου Περιολιών Κιτίου, Μενεού, Μαζωτού για διευθέτηση του θέματος υδροδότησης των οικοδομών και καταβολή των σχετικών δικαιωμάτων υδροδότησης, είναι άκυρη, παράνομη, ανυπόστατη και χωρίς οποιοδήποτε νομικό αποτέλεσμα.

10 Β. Δήλωση του Δικαστηρίου ότι η παράλειψη και/ή άρνηση των Καθ' ων η Αίτηση να εκδώσουν στους Αιτητές Άδεια Οικοδομής και/ή καλυπτική άδεια και έκδοση πιστοποιητικού τελικής έγκρισης είναι παράνομη και άκυρη και ότι το παραλειφθέν όφειλε να μην έχει συμβεί."

15 Αρχικά οι αιτητές εξασφάλισαν από τους καθ' ων η αίτηση άδεια οικοδομής για οικιστικό συγκρότημα, ημερομηνίας 29.6.1985. Στην άδεια αυτή περιέχοντο όροι αναφορικά με την προμήθεια νερού στο συγκρότημα. Οι 20 όροι, αναφορικά με την προμήθεια νερού, αναδιατυπώθηκαν σε επόμενη άδεια οικοδομής, ημερομηνίας 15.4.1988 που δόθηκε αναφορικά με προσθήκες στο συγκρότημα. Την 1.8.1988 οι αιτητές υπέβαλαν αίτηση για έκδοση πιστοποιητικού τελικής 25 εγκρίσεως. Κατά την εξέταση της αιτήσεως αυτής διαπιστώθηκε η ανέγερση φούρνων και ψησταριών, για τις οποίες οι αιτητές υπέβαλαν αίτηση για καλυπτική άδεια. Στη συνέχεια, οι καθ' ων η αίτηση με επιστολή τους, ημερομηνίας 28.8.89, πληροφόρησαν τους αιτητές ότι η 30 αίτηση για καλυπτική άδεια εγκρίθηκε, αλλά για να εκδοθεί όφειλαν, μεταξύ άλλων, να συμμορφωθούν με όρο για την πληρωμή £17.900 ως δικαιώματα ύδρευσης. Ο όρος αυτός τελικά ακυρώθηκε από το Ανώτατο Δικαστήριο στην προσφυγή 481/90.

35 Στη συνέχεια οι καθ' ων η αίτηση εξέδωσαν, στις 14.8.1991, αντί πιστοποιητικού τελικής έγκρισης, καλυπτική άδεια οικοδομής σε σχέση με τους φούρνους και τις ψησταριές, η οποία περιείχε, εκτός από τους όρους 40 που αφορούσαν τους φούρνους και τις ψησταριές και τη διευθέτηση του θέματος της υδατοπρομήθειας, και τον ακόλουθο όρο: "Να διαμορφωθεί με πρόμιξ ο χώρος στάθμευσης πίσω από το εστιατόριο."

Όπως φαίνεται από τις αγορεύσεις των δικηγόρων, το μόνο θέμα στο οποίο περιορίστηκε η προσφυγή είναι κατά πόσο οι καθ' ων η αίτηση είχαν δικαίωμα να επιβάλουν τον πιο πάνω όρο, αναφορικά με την επίστρωση του χώρου στάθμευσης. Τα επιχειρήματα που προβάλλει ο δικηγόρος του αιτητή στην αγόρευσή του είναι τα ακόλουθα: 5

1. Ότι ο νόμος και οι κανονισμοί δεν παρέχουν δικαίωμα στην αρμόδια αρχή να επιβάλει όρο αναφορικά με το είδος της επίστρωσης του χώρου στάθμευσης μιας οικοδομής. 10

2. Ότι οι καθ' ων η αίτηση ενήργησαν καθ' υπέρβαση εξουσίας, αφού η αίτηση των αιτητών για καλυπτική άδεια αφορούσε μόνο τους φούρνους και τις ψησταριές και ως εκ τούτου, οι καθ' ων η αίτηση δεν edικαιούνται να αναφερθούν σε οτιδήποτε επιπρόσθετο, και 15

3. Ότι η απόφαση δεν είναι επαρκώς αιτιολογημένη. 20

Σε απάντηση ο δικηγόρος των καθ' ων η αίτηση ισχυρίστηκε ότι ο Κανονισμός 61(3)(β), των Περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών, που διέπει την παρούσα περίπτωση, δίδει δικαίωμα στους καθ' ων η αίτηση να επιβάλουν τον πιο πάνω όρο. Επιπλέον ότι οι καθ' ων η αίτηση edικαιούνται να επιβάλουν όρο, αναφορικά με τους χώρους στάθμευσης, σε αίτηση για καλυπτική άδεια που αφορά μετατροπές, προσθήκες ή επισκευές. 25

Ο σχετικός κανονισμός 61(3)(β) προνοεί: 30

"Το σχήμα και η θέσις του χώρου σταθμεύσεως ενός οχήματος και ο περίξ αυτού χώρος θα είναι κατάλληλος και επαρκής διά την ανεξάρτητον είσοδον και έξοδον του οχήματος, προς πλήρη ικανοποίησιν της αρμόδιας αρχής." 35

Η θέση του δικηγόρου του αιτητή είναι ότι, ο πιο πάνω κανονισμός περιορίζει την εξουσία της διοίκησης σε όρους που αφορούν μόνο το σχήμα και τη θέση του χώρου στάθμευσης και όχι το είδος της επίστρωσής του. 40

Ομολογώ ότι έχω προβληματιστεί με την ερμηνεία του πιο πάνω κανονισμού σε σχέση με την εισήγηση αυτή. Η γενική όμως αναφορά του κανονισμού, όχι μόνο στο σχήμα και τη θέση του χώρου στάθμευσης, αλλά και στον

5 περίξ αυτού χώρο, όσον αφορά την καταλληλότητα και επάρκειά του για την ανεξάρτητη είσοδο και έξοδο του οχήματος προς πλήρη ικανοποίηση της αρμόδιας αρχής, με οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η ευρύτερη ερμηνεία του κανονισμού πρέπει να υιοθετηθεί, ώστε να περιλαμβάνει,

10 μεταξύ άλλων, και το είδος της επίστρωσης το οποίο η αρμόδια αρχή θα μπορεί να καθορίσει. Η ερμηνεία αυτή φαίνεται να συνάδει και γενικότερα με την εξουσία της αρμόδιας αρχής να επιβάλλει όρους σύμφωνα με το άρθρο

15 Νόμου, Κεφ. 96, όσον αφορά την χρήση, στην οποία η οικοδομή δυνατόν να τεθεί, και την ασφάλειαν και άνεση προσώπων εργαζομένων ή κατοικούντων στην οικοδομή ή διαβαινόντων πλησίον αυτών.

20 Αναφορικά με το δεύτερο θέμα που εγείρεται από τους αιτητές, θεωρώ ότι, εφόσον υπεβλήθη νέα αίτηση για καλυπτική άδεια, οι αιτητές δεν με έχουν ικανοποιήσει ότι η αρμόδια αρχή δεν είχε το δικαίωμα επιβολής όρων που αφορούσαν την οικοδομή γενικότερα.

25

Για τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή απορρίπτεται άνευ εξόδων.

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.