

23 Δεκεμβρίου, 1992

[ΠΙΚΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΠΕΤΡΟΥ ΖΑΝΤΗΣ,

Αιτητής,

v.

ΕΠΑΡΧΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ,

Καθ' ου η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 1131/91).

5 Οδοί και Οικοδομές — Άδεια Οικοδομής — Ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας — Η μεταρρύθμιση που εισήχθη με τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο 90/72 — Πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής — Η πολεοδομική άδεια συνιστά αυτοτελή εκτελεστή πράξη που προσδιόριζε το δικαίωμα ανάπτυξης — Οι όροι πολεοδομικής άδειας δεν υπόκεινται σε αναθεώρηση κατά την έκδοση της άδειας οικοδομής — Με την άδεια οικοδομής ουσιαστικά καθορίζονται απλώς οι όροι εκτέλεσεως των εγκριθέντων με την πολεοδομική άδεια έργων.

10 Ο αιτητής αποτάθηκε και εξασφάλισε πολεοδομική άδεια για την ανάπτυξη της ακίνητης ιδιοκτησίας του βάσει της οποίας αποτάθηκε για την έκδοση άδειας οικοδομής. Εγκρίθηκε η αιτηθείσα άδεια σύμφωνα με τους όρους που καθορίζει η πολεοδομική άδεια.

15 Η προσφυγή προσέβαλε την άδεια οικοδομής λόγω της ενσωμάτωσής, απαράδεκτης, για τον αιτητή, των όρων της πολεοδομικής άδειας.

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

25 Η πολεοδομική άδεια συνιστά αυτοτελή πράξη, εκτελεστή σ' όλη την έκτασή της, καθοριστική για τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη να προβεί σε ανάπτυξη της γης στην οποία αναφέρεται.

Η πολεοδομική άδεια αποτελεί το θεμέλιο, την προϋπόθεση για την υποβολή αίτησης για την παροχή άδειας οικοδομής. Χωρίς το θεμέλιο αυτό δεν παρέχεται εξουσία στην αρμόδια, βάσει του Κεφ. 96, αρχή να εξετάσει τη δυνατότητα παροχής άδειας οικοδομής. Ο κάτοχος πολεοδομικής άδειας ο οποίος απευθύνεται για άδεια οικοδομής, δεσμεύεται εκ προοιμίου από αυτή εφόσον αυτό τούτο το δικαίωμά του για ανάπτυξη στοιχειοθετείται από τους όρους της. Η άδεια οικοδομής ορθά χαρακτηρίζεται ως άδεια για την εκτέλεση των εγκριθέντων με την πολεοδομική άδεια έργων. Η εξουσία της αρμόδιας αρχής περιορίζεται ουσιαστικά στον καθορισμό των όρων της εκτέλεσης.

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

Αναφερόμενη υπόθεση:

Frangos and Others v. Republic (1982) 3 C.L.R. 53.

Προσφυγή.

Προσφυγή η οποία στρέφεται εναντίον άδειας οικοδομής και έχει σαν λόγο την απαράδεκτη για τον αιτητή ενσωμάτωση των όρων της πολεοδομικής άδειας.

Γ. Γιάλλουρος, για τον αιτητή.

Μ. Τσαγγαρίδης, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους καθ' ων η αίτηση.

Cur. adv. vult.

ΠΙΚΗΣ, Δ.: Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Με την εφαρμογή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου του 1972 (Ν. 90/72 - τέθηκε σε ισχύ από 1/12/90 με την Κ.Δ.Π. 292/90), αναμορφώθηκε το νομικό καθεστώς για την ανάπτυξη της ακίνητης ιδιοκτησίας.

Η πολεοδομική άδεια θεσμοθετήθηκε ως προϋπόθεση για τη διενέργεια οποιασδήποτε πράξης η οποία συνιστά ανάπτυξη της γης (Άρθρο 21 και τροποποιητικό νόμο 7/90). Στον όρο "ανάπτυξη" προσδίδεται ευρεία ερμηνεία από το Άρθρο 20 του Νόμου, τόσο πλατιά ώστε

ουσιαστικά να περιλαμβάνεται κάθε ουσιαστική μεταβολή του χαρακτήρα ή της χρήσης ακίνητης ιδιοκτησίας. Προς άρση αμφιβολιών καθιερώνεται μηχανισμός για τον προσδιορισμό της φύσης και χαρακτήρα σκοπούμενης 5 εργασίας και αν αυτή συνιστά ανάπτυξη (Βλ. Άρθρο 44 του Νόμου). Η πολεοδομική άδεια είναι πραγματοπαγής χρονικής διάρκειας 3 ετών (Βλ. Άρθρο 28 και τροποποιητικό Νόμο 91(1)/92). Συνεπώς η πολεοδομική 10 άδεια είναι καθοριστική για την αναπτυξιακή υπόσταση του ακίνητου στο οποίο αφορά. Η πολεοδομική άδεια αποτελεί ενιαίο διοικητικό μέτρο καθοριστικό τόσο για τη φύση της επιτρεπόμενης ανάπτυξης όσο και τους όρους κάτω από τους οποίους μπορεί να συντελεστεί (Άρθρο 25).

15 ~~Ο νόμος παρέχει δικαίωμα για την άσκηση ιεραρχικής προσφυγής κατά πολεοδομικής απόφασης (Βλ. Άρθρο 31), και παράλληλα κατοχυρώνει δικαίωμα προσφυγής στο Ανώτατο Δικαστήριο για τον έλεγχο της νομιμότητας πολεοδομικών αποφάσεων (Άρθρο 45). Η διάταξη αυτή 20 συνιστά νομοθετική βεβαίωση του εκτελεστού χαρακτήρα των πολεοδομικών αποφάσεων. Ο νόμος προβλέπει επίσης πολεοδομικό έλεγχο για την επιτήρηση της εκτέλεσης πολεοδομικών αδειών για την καταστολή παρεκκλίσεων από τις πρόνοιές τους (Βλ. Μέρος VI - 25 Άρθρα 46-59).~~

Μετά την ενεργοποίηση του Ν. 90/72 η άδεια οικοδομής η οποία προβλέπεται στον περί Οδών και Οικοδομών Νόμο, Κεφ. 96, έπαυσε να αποτελεί το θεμέλιο για την 30 οικοδομική ανάπτυξη. Η εμβέλειά της περιορίζεται στην εκτέλεση της ανάπτυξης που εξουσιοδοτείται με την πολεοδομική άδεια και τον καθορισμό λεπτομερειών που δεν προσδιορίζονται σ' αυτή. Το Άρθρο 85(1) προβλέπει ότι υπερिशύουν οι διατάξεις του Ν. 90/72 έναντι των 35 προνοιών του Κεφ. 96 σε οποιοδήποτε βαθμό και έκταση οι διατάξεις των δύο νόμων ή κανονισμών που εκδόθηκαν ή εκδίδονται βάσει των προνοιών τους, συγκρούονται μεταξύ τους. (Βλ. επίσης τροποποιητικό νόμο, Ν. 56/82). Στην προκείμενη περίπτωση ο αιτητής αποτάθηκε και 40 εξασφάλισε πολεοδομική άδεια για την ανάπτυξη της ακίνητης ιδιοκτησίας του βάσει της οποίας αποτάθηκε για την έκδοση άδειας οικοδομής. Εγκρίθηκε η αιτηθείσα άδεια σύμφωνα με τους όρους που καθορίζει η

πολεοδομική άδεια.

Η προσφυγή στρέφεται εναντίον της άδειας οικοδομής και έχει ως λόγο την ενσωμάτωση, απαράδεκτη για τον αιτητή, των όρων της πολεοδομικής άδειας.

5

Σύμφωνα με τον αιτητή η αρμόδια αρχή βάσει του Κεφ. 96 έχει διακριτική ευχέρεια να προβεί σε αναθεώρηση των όρων της πολεοδομικής άδειας στα πλαίσια των εξουσιών της για την παροχή άδειας οικοδομής. Είναι η θέση του ότι η πολεοδομική άδεια ενέχει χαρακτήρα προπαρασκευαστικής πράξης, η επικύρωση της οποίας υπόκειται στον έλεγχο της αρχής για την έκδοση άδειας οικοδομής. Η εισήγηση αυτή στερείται παντελώς ερείσματος.

10

15

Η πολεοδομική άδεια συνιστά αυτοτελή πράξη, εκτελεστή σ' όλη την έκτασή της, καθοριστική για τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη να προβεί σε ανάπτυξη της γης στην οποία αναφέρεται. (Για τα χαρακτηριστικά και συνέπειες προπαρασκευαστικών πράξεων βλ. Τσάτσου - Η Αίτησις Ακυρώσεως ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας, σελ. 124 κ.ε., Στασινόπουλου - Δίκαιον των Διοικητικών Πράξεων, σελ. 123 κ.ε., και *Frangos & Others v. Republic* (1982) 3 C.L.R. 53). Η πολεοδομική άδεια αποτελεί το θεμέλιο, την προϋπόθεση για την υποβολή αίτησης για την παροχή άδειας οικοδομής. Χωρίς το θεμέλιο αυτό δεν παρέχεται εξουσία στην αρμόδια, βάσει του Κεφ. 96, αρχή να εξετάσει τη δυνατότητα παροχής άδειας οικοδομής. Ο κάτοχος πολεοδομικής άδειας ο οποίος απευθύνεται για άδεια οικοδομής, δεσμεύεται εκ προοιμίου από αυτή εφόσον αυτό τούτο το δικαίωμά του για ανάπτυξη στοιχειοθετείται από τους όρους της. Η άδεια οικοδομής ορθά χαρακτηρίζεται ως άδεια για την εκτέλεση των εγκριθέντων με την πολεοδομική άδεια έργων. Η εξουσία της αρμόδιας αρχής περιορίζεται ουσιαστικά στον καθορισμό των όρων της εκτέλεσης.

20

25

30

35

Η προσφυγή στερείται ερείσματος. Η επίδικη απόφαση βεβαιώνεται βάσει του Άρθρου 146.4(α). Δεν εκδίδεται διαταγή για τα έξοδα.

40

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.