

31 Μαΐου, 1993

[ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΑ ΑΡΘΡΑ 23, 25, 28 ΚΑΙ 146 ΤΟΥ  
ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΑΙΜΙΛΙΟΣ ΔΡΑΚΟΥΔΗΣ,

Αιτητής,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ,  
ΔΙΑ ΜΕΣΟΥ ΤΟΥ ΕΠΑΡΧΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ,

*Καθ' ων η αίτηση.*

*(Υπόθεση Αρ. 668/89)*

- 
- 5 Προσφυγή βάσει του Άρθρου 146 του Συντάγματος — Λόγοι ακυρώσεως — Πλάνη περί το Νόμο — Εφαρμογή λανθασμένου άρθρου του Νόμου στην κρινόμενη περίπτωση — Άρθρο 9(4)(β) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96 — Αναφέρεται σε περιπτώσεις ανέγερσης και όχι μετατροπής ή προσθήκης σε οικοδομή — Άρθρο 9(3)(α)(ii) του Νόμου — Απαιτείται συμβουλή του Διευθυντή Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων — Παράλειψη του Επαρχου να λάβει συμβουλή αποτελεί πλάνη περί το Νόμο.
- 10 Οδοί και Οικοδομές — Άδεια Οικοδομής — Δεν είναι δυνατή η άρνηση έκδοσής της, εν αναμονή έγκρισης ή δημοσίευσης μελλοντικού οδικού σχεδίου πόλης, ρυμοτομικού ή άλλου σχεδίου ανάπτυξης — Δυνατότητα άρνησης, σε περιπτώσεις δημοσιευμένου σχεδίου ανάπτυξης.
- 15 Οι αιτητές προσέβαλαν με την προσφυγή τους, την απόφαση των καθ' ων η αίτηση να απορρίψουν αίτημά τους για άδεια οικοδομής για σκοπούς επέκτασης του εργοστασίου τους.
- 20 Η απορριπτική απόφαση της διοίκησης βασίστηκε στις πρόνοιες του Άρθρου 9(4)(β) του περί Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε με τον Νόμο 80/82.
- Το Ανώτατο Δικαστήριο ακυρώνοντας την επίδικη απόφαση, αποφάσισε ότι:

1. Οι πρόνοιες του Άρθρου 9(4)(β) είναι σαφείς, δεν αφήνουν δε καμιά αμφιβολία ότι ισχύουν μόνο στην περίπτωση ανέγερσης οικοδομής και δεν αναφέρονται στις περιπτώσεις προσθήκων, μετατροπών ή επισκευών υφιστάμενων οικοδομών σε αντιπαράθεση με τα Άρθρα 3(i)(β), 9(i)(β) του Νόμου όπως και του Κανονισμού 5(1) των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών όπου γίνεται ειδική αναφορά τόσο σε ανέγερση οικοδομής όσο και σε μετατροπή, προσθήκη ή επισκευή εις οποιαδήποτε υφιστάμενη οικοδομή. Ως εκ τούτου, οι καθ' ων η αίτηση ενήργησαν κάτω από καθεστώς πλάνης όσον αφορά το Νομο και για το λόγο αυτό η επίδικη απόφαση πρέπει να ακυρωθεί. 5 10
2. Επίσης, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Άρθρου 9(3)(α)(ι) του Νόμου, που αναφέρθηκε πιο πάνω, ο Έπαρχος ως αρμόδια αρχή όφειλε πριν καταλήξει στην επίδικη απόφαση να λάβει τη συμβουλή του Διευθυντή Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων, πράγμα που παρέλειψε να πράξει ισχυριζόμενος ότι δεν είχε τέτοια υποχρέωση σύμφωνα με το Νόμο, γεγονός που επιπρόσθετα καθιστά την επίδικη απόφαση ακυρωτέα για πλάνη περί το Νόμο όπως και για έλλειψη επαρκούς έρευνας. 15
3. Τέλος, η επίδικη απόφαση πρέπει να ακυρωθεί για το λόγο ότι η αρμόδια αρχή αρνήθηκε την έκδοση της άδειας, αφού έλαβε υπόψη της την προγραμματισμένη μελλοντική ανάπτυξη της περιοχής. Είναι νομολογημένο ότι η αρμόδια αρχή δεν μπορεί να αρνηθεί την έκδοση άδειας οικοδομής ή να επιβάλει οποιουδήποτε περιορισμούς εν αναμονή έγκρισης ή δημοσίευσης προτεινόμενου ή μελλοντικού οδικού σχεδίου πόλης, ρυμοτομικού ή άλλου σχεδίου για μελλοντική ανάπτυξη. Η ευχέρειά της αυτή σύμφωνα με το Νόμο περιορίζεται στις περιπτώσεις που υπάρχει δημοσιευμένο ή/και σύμφωνα με το Νόμο σχέδιο ή ανάπτυξη. 20 25

*Η προσφυγή επιτυγχάνει με £200 έξοδα.*

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

*Raphos Plantations (S.M.K) Ltd v. Republic (1985) 3 C.L.R. 2745,* 35

*Χριστοδούλου κ.ά. ν. Δημοκρατίας (1990) 3 Α.Α.Δ. 1103.*

**Προσφυγή.**

Προσφυγή με την οποία ο αιτητής προσβάλλει την απόφαση του Επάρχου Λεμεσού με την οποία απορρίφθηκε αίτησή του για άδεια οικοδομής για μετατροπές και προσθήκες σε ήδη υφιστάμενη οικοδομή. 40

Ν. Ζωμενής και Φ. Ζωμενής, για τον Αιτητή.

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

5

*Cur. adv. vult.*

ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ.: Με την προσφυγή αυτή ο αιτητής προσβάλλει την απόφαση του Επάρχου Λεμεσού να απορρίψει αίτησή του για άδεια οικοδομής για μετατροπές και προσθήκες σε ήδη υφιστάμενη οικοδομή.

10

Ο αιτητής είναι εκτοπισθείς από την Αμμόχωστο, και είναι ο Διευθύνων Σύμβουλος της οικογενειακής εταιρείας New Cronos General Industries Ltd.

15

Στις 27/9/1979 παραχωρήθηκε στην πιο πάνω εταιρεία άδεια οικοδομής για ανέγερση εργοστασίου μεταλλικών κατασκευών στο Τεμάχιο Αρ. 338/2, Φ/Σχ. 53/63 στο χωριό Ύψωνας, το οποίο είναι τουρκοκυπριακή περιουσία που εκμισθώθηκε στον αιτητή από την Κεντρική Υπηρεσία Διαχειρίσεως Τουρκοκυπριακών Περιουσιών.

20

Κατόπιν δεύτερης αίτησης ο Έπαρχος Λεμεσού παραχώρησε δεύτερη άδεια οικοδομής ημερομηνίας 6/6/1981 για επέκταση των υφιστάμενων υποστατικών.

25

Με νέα αίτηση για άδεια οικοδομής ημερομηνίας 15/10/1988 ο αιτητής ζήτησε περαιτέρω επέκταση του εργοστασίου του.

30

Ο Επαρχιακός Λειτουργός Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως του οποίου ζητήθηκαν από τον Έπαρχο οι απόψεις ανέφερε σε σημείωμα του ημερομηνίας 17/4/1989 ότι δεν μπορούσε να συστήσει την έκδοση της αιτούμενης άδειας γιατί:-

35

".....

6. Ως γνωστό βιομηχανικές οικοδομές ως η προτεινόμενη, δεν εμπίπτουν στις επιτρεπόμενες από το άρθρο 9(4)(β) του Νόμου (Κεφ. 96) αναπτύξεις. Η αίτηση αυτή θα μπορούσε πιθανό να μελετηθεί μέσα στα πλαίσια της επιφύλαξης (ι) του πιο πάνω άρθρου. Δεν υπάρχουν όμως στον φάκελο οποιαδήποτε στοιχεία που να πείθουν ότι το Δημόσιο συμφέρο επιβάλλει την έγκριση της αιτούμενης άδειας. Πρόσθετα αναφέρεται ότι, επειδή με βάση τα σημερινά δεδομένα, η χρήση της περιοχής προ-

40

γραμματίζεται ως οικιστική και ήδη έχουν ανεγερθεί αρκετές κατοικίες, στην περιοχή, σε συνδυασμό με την έντονη εντατικοποίηση της προτεινόμενης χρήσης της οικοδομής ιδιαίτερα με την εισαγωγή νέας χρήσης, κρίνεται ότι η νέα ανάπτυξη

5

(ι) Θα επηρεάσει δυσμενώς την άνετο διαβίωση των κατοίκων της περιοχής,

(ιι) Δεν εκτελείται στην κατάλληλη τοποθεσία και δεν εναρμονίζεται με την επικρατούσα στην περιοχή χρήση,

10

(ιιι) Θα προκαλέσει προβλήματα στην τροχαία κυκλοφορία της περιοχής, και

(ιiv) Η χρήση της δεν είναι αναγκαία για την εξυπηρέτηση της περιοχής.

15

7. Πέραν των πιο πάνω και μετά από μελέτη της αίτησης και επιτόπια εξέταση διαπιστώθηκαν και τα πιο κάτω:-

20

(α) Στα σχέδια που υποβλήθηκαν δεν καθορίζονται τα υλικά κατασκευής της οικοδομής, και

(β) Μικρό τμήμα της οικοδομής φαίνεται να μην απέχει 20'-0" από τα σύνορα.

25

..... "

Με επιστολή του ημερομηνίας 27/6/1989 ο Έπαρχος Λεμεσού απόρριψε την αίτηση του αιτητή στην οποία αναφέρει τα ακόλουθα:-

30

"Αναφέρομαι στην αίτησή σας για έκδοση άδειας για προσηγομετατροπές και μερική αλλαγή χρήσεως σε βιομηχανική οικοδομή στο τεμάχιο με αρ. 338/2, Φ/Σχ. 53/63 του χωριού Ύψωνας το οποίο βρίσκεται εκτός της περιοχής υδατοπρομήθειας του χωριού και σας πληροφορώ ότι με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 9(4)(β) του περί Οδών και Οικοδομών Νόμου που τροποποιήθηκε με το Νόμο 80/82 ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως αδυνατεί να συστήσει την έκδοση άδειας γιατί δεν ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις που θέτει το πιο πάνω άρθρο του Νόμου και οι σχετικές οδηγίες που έκδωσε το Υπουργικό Συμβούλιο με την Κανονιστική Διοικητική Πράξη αρ. 155/83. Αναφέρεται περαιτέρω ότι με βάση τα σημαντικά δεδομένα η χρήση της περιοχής προγραμματίζεται ως

35

40

οικιστική και ήδη έχουν ανεγερθεί αρκετές κατοικίες στην περιοχή και ως εκ τούτου η προτεινόμενη ανάπτυξη κρίνεται ότι:-

5 (α)θα επηρεάσει δυσμενώς την άνετη διαβίωση των κατοίκων της περιοχής,

(β) δεν εκτελείται στην κατάλληλη τοποθεσία και δεν εναρμονίζεται με την επικρατούσα στην περιοχή χρήση,

10 (γ)θα προκαλέσει προβλήματα στην τροχαία κυκλοφορία της περιοχής, και

(δ)η χρήση της δεν είναι αναγκαία για την εξυπηρέτηση της περιοχής.

15 2. Έχοντας υπόψη τα πιο πάνω δεν είναι δυνατή η έκδοση της αιτούμενης άδειας οικοδομής."

Ως αποτέλεσμα ο αιτητής καταχώρησε την προσφυγή αυτή.

20 Ο αιτητής προέβαλε τον ισχυρισμό ότι η προσβαλλόμενη απόφαση είναι αποτέλεσμα πλάνης ως προς τα πραγματικά γεγονότα της υπόθεσης και ιδιαίτερα ότι ο καθ' ου η αίτηση Έπαρχος παρέλειψε να λάβει υπόψη του το γεγονός ότι η εξαιτούμενη άδεια αφορούσε μόνο προσθήκες και μετατροπές σε ήδη υφιστάμενη βιομηχανική οικοδομή, οι οποίες μετατροπές εξυπηρετούσαν τους σκοπούς δημόσιας οφέλειας για τους οποίους είχε γίνει η παραχώρηση του τεμάχιου στον αιτητή.

30 Είναι επίσης η θέση του αιτητή ότι ο καθ' ου η αίτηση Έπαρχος, είχε την υποχρέωση, σύμφωνα και με την εισήγηση του Τμήματος Πολεοδομίας, να ζητήσει τις απόψεις του Διευθυντή του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων για να διαπιστωθεί κατά πόσον ήταν αποδεκτή η υδροδότηση από την κοινοτική υδατοπρομήθεια Παρέλειψε όμως να πράξει τούτο και ως αποτέλεσμα η έρευνα να είναι ελλιπής.

40 Η έρευνα είναι επίσης ελλιπής σύμφωνα με την εισήγηση του αιτητή, για το λόγο ότι ο καθ' ου η αίτηση πριν τη λήψη της επίδικης απόφασης παρέλειψε να κάμει οποιαδήποτε ή επαρκή έρευνα σε σχέση με το βαθμό επηρεασμού της άνετης διαβίωσης των κατοίκων της περιοχής, την καταλληλότητα της τοποθεσίας σε σχέση με την επικρατούσα στην περιοχή χρήση, την τροχαία κυκλοφορία και την εξυπηρέτηση της περιοχής, λόγους για τους οποίους έκρινε ότι δεν

ήταν δυνατή η έκδοση της αιτούμενης άδειας οικοδομής.

Παραγνωρίστηκε επίσης το γεγονός ότι τα υφιστάμενα υποστατικά υδροδοτούντο επαρκώς και χωρίς οποιοδήποτε πρόβλημα από το 1979, από την κοινοτική υδατοπρομήθεια, εσφαλμένα δε και παράνομα ο καθ' ου η αίτηση απέρριψε την αίτηση του αιτητή λαμβάνοντας υπόψη του ότι η χρήση της περιοχής προγραμματιζότο ως οικιστική γιατί αυτό αφορούσε μελλοντικά σχέδια που δεν ήταν δεσμευτικά.

5

10

Οι καθ' ων η αίτηση αρνούνται τους ισχυρισμούς των αιτητών και υποστηρίζουν ότι η έρευνα που διεξήχθη ήταν υπό τις περιστάσεις επαρκής, δεν είχαν δε καμιά υποχρέωση σύμφωνα με το Νόμο να διεξάγουν οποιαδήποτε περαιτέρω έρευνα απ' ό,τι ήδη είχαν διεξάγει, έλαβαν υπόψη τους όλα τα ουσιώδη γεγονότα και ενήργησαν σύμφωνα με τις ισχύουσες πρόνοιες του σχετικού Νόμου.

15

Η αίτηση για άδεια οικοδομής υποβλήθηκε δυνάμει του άρθρου 3(ι)(β) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, (όπως τροποποιήθηκε) (ο Νόμος) προς τον Έπαρχο (σύμφωνα με το άρθρο 3(2)(β) του Νόμου).

20

Σύμφωνα με το άρθρο 9(ι)(β)(χι) η αρμόδια αρχή έχει εξουσία να επιβάλει όρους ως προς την εξασφάλιση επαρκούς και κατάλληλης προμήθειας ύδατος.

25

Σύμφωνα με το άρθρο 9(3)(α)(ι) δε χορηγείται από την αρμόδια αρχή οποιαδήποτε άδεια εκτός εάν προηγουμένως ληφθεί η συμβουλή του Διευθυντή Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων και η αρμόδια αρχή ικανοποιείται ότι πληρούνται οι πρόνοιες του άρθρου 9(ι)(β)(χι) πιο πάνω περί διασφάλισης επαρκούς προμήθειας ύδατος.

30

Το άρθρο 9(4)(β) όπως τροποποιήθηκε από το Νόμο 115/86 στο οποίο γίνεται αναφορά στην επίδικη επιστολή έχει ως ακολούθως:-

35

"(β) Ουδεμία άδεια θα εκδίδεται υπό της αρμοδίας αρχής δι' έργον προβλεπόμενον υπό της παραγράφου (β) του εδαφίου (1) του άρθρου 3, αναφορικώς προς την ανέγερσιν οικιστήποτε οικοδομής κειμένης εκτός περιοχής υδατοπρομήθειας, εξαιτουμένης μόνον της περιπτώσεως ανεγέρσεως μέχρι τεσσάρων κατοικιών και μη αποτελουσών τμήμα οικοδομής ή ομάδος οικοδομών ή κτιριακού συγκροτήματος ή ετέ-

40

ρας οικοδομικής αναπτύξεως, εκτός εάν η αρμοδία αρχή, αφού λάβη την συμβουλήν του ρηθέντος Διευθυντού ικανοποιητά πλήρως ότι σχετικώς προς την σκοπούμενην ανέγερσιν οικοδομής πληροούνται αι κάτωθι υποθέσεις:

5

(i) αυτή θα συμβάλη εις την ενοποίησην ή την βελτίωσιν υφισταμένων οικισμών ή την συμπλήρωσιν του οδικού δικτύου εντός των υπό ανάπτυξιν περιοχών, ή εις ενδεδειγμένην τουριστικήν ή άλλην ενιαίαν ανάπτυξιν:

10

Νοείται ότι η αρμοδία αρχή, μετά σύμφωνον γνώμη του ρηθέντος Διευθυντού, δύναται, εάν ούτω επιβάλλη το δημόσιον συμφέρον, τη εγκρίσει του Υπουργικού Συμβουλίου, να μην απαιτή εφαρμογήν της ανωτέρω προϋποθέσεως, ως ήθελε κρίνει σκόπιμον, λογιζομένων των ειδικών περιστάσεων εκάστης περιπτώσεως:

15

(ii) αυτή θα χρησιμοποιήται κατά τρόπον ώστε να μην επηρεάζη δυσμενώς την δημοσίαν υγείαν ή την άνετον διαβίωσιν των κατοίκων της περιοχής.

20

Διά τους σκοπούς εκπληρώσεως των εν ταις υποπαραγράφοις (i) και (ii) προϋποθέσεων το Υπουργικόν Συμβούλιον διά διατάγματος αυτού, δημοσιευομένου εις την επίσημον εφημερίδα της Δημοκρατίας, θα εκδίδη τας αναγκαίας ή επιθυμητάς οδηγίας και θα αναθεωρή ταύτας οσάκις αι περιστάσεις μεταβάλλωνται."

25

Οι πρόνοιες του άρθρου αυτού είναι σαφείς, δεν αφήνουν δε καμμίαν αμφιβολία ότι ισχύουν μόνο στην περίπτωση ανέγερσης οικοδομής και δεν αναφέρονται στις περιπτώσεις προσθήκων, μετατροπών ή επισκευών υφιστάμενων οικοδομών σε αντιπαράθεση με τα άρθρα 3(ι)(β), 9(ι)(β) του Νόμου όπως και του Κανονισμού 5(1) των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών όπου γίνεται ειδική αναφορά τόσο σε ανέγερση οικοδομής όσο και σε μετατροπή, προσθήκη ή επισκευή εις οποιαδήποτε υφιστάμενη οικοδομή. Ως εκ τούτου καταλήγω στο συμπέρασμα ότι οι καθ' ων η αίτηση ενήργησαν κάτω από καθεστώς πλάνης όσον αφορά το Νόμο και για το λόγο αυτό η επίδικη απόφαση πρέπει να ακυρωθεί.

30

Επίσης, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 9(3)(α)(ι) του Νόμου, που αναφέρθηκε πιο πάνω, ο Έπαρχος ως αρμόδια αρχή όφειλε πριν καταλήξει στην επίδικη απόφαση να λάβει τη συμβουλή του Διευθυντή Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων, πράγ-

μα που παρέλειψε να πράξει ισχυριζόμενος ότι δεν είχε τέτοια υποχρέωση σύμφωνα με το Νόμο, γεγονός που επιπρόσθετα καθιστά την επίδικη απόφαση ακυρωτέα για πλάνη περί το Νόμο όπως και για έλλειψη επαρκούς έρευνας.

5

Τέλος, η επίδικη απόφαση πρέπει να ακυρωθεί για το λόγο ότι η αρμόδια αρχή αρνήθηκε την έκδοση της άδειας αφού έλαβε υπόψη της την προγραμματιζόμενη μελλοντική ανάπτυξη της περιοχής. Είναι νομολογημένο ότι η αρμόδια αρχή δεν μπορεί να αρνηθεί την έκδοση άδειας οικοδομής ή να επιβάλει οποιουσδήποτε περιορισμούς εν αναμονή έγκρισης ή δημοσίευσης προτεινόμενου ή μελλοντικού οδικού σχεδίου πόλης, ρυμοτομικού ή άλλου σχεδίου για μελλοντική ανάπτυξη. Η ευχέρειά της αυτή σύμφωνα με το Νόμο περιορίζεται στις περιπτώσεις που υπάρχει δημοσιευμένο ή/και σύμφωνα με το Νόμο σχέδιο ή ανάπτυξη. (Βλέπε *Paphos Plantations (S.M.K.) Ltd v. Republic* (1985) 3 C.L.R. 2745, *Χριστοδούλου κ.ά. ν. Δημοκρατίας* (1990) 3 Α.Α.Δ. 1103.)

10

15

Για όλους τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή επιτυγχάνει και η επίδικη απόφαση ακυρώνεται.

20

Οι καθ' ων η αίτηση να πληρώσουν £200 έναντι των εξόδων του αιτητή.

25

*Η προσφυγή επιτυγχάνει με £200,-  
έξοδα υπέρ του αιτητή.*