

10 Νοεμβρίου, 1994

[ΠΙΚΗΣ, ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, ΠΟΓΙΑΤΖΗΣ, ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, ΑΡΤΕ-
ΜΗΣ, Δ/στές]

ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ, ΜΕΣΩ ΕΠΑΡΧΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ,

Εφεσείοντες,

v.

ΓΙΑΝΝΗ ΝΙΚΟΛΑ ΙΩΑΝΝΟΥ,

Εφεσίβλητου.

(Αναθεωρητική Έφεση Αρ. 1063.)

5 Οδοί και Οικοδομές — Άδεια οικοδομής — Επιβολή όρων για παρα-
χώρηση τμήματος ακινήτου για την αναμόρφωση του οδικού δι-
κτύου της περιοχής — Όμοιοι όροι είχαν επιβληθεί στην άδεια για
υποδιαίρεση του ίδιου κτήματος σε οικοπέδα που προηγήθηκε της
αίτησης για τη χορήγηση άδειας οικοδομής — Κατά πόσο οι πιο
πάνω όροι της άδειας οικοδομής υπόκεινται σε αναθεώρηση ή
είναι μόνο βεβαιωτικοί όροι χωρίς τη δυνατότητα αναθεώρησης.

Εκτελεστή πράξη — Βεβαιωτική πράξη — Δεν μπορεί να προσβληθεί
με αίτηση ακυρώσεως.

10 Ο περί Οδών και Οικοδομών Νόμος Κεφ. 96, Άρθρο 9(1)(β)(xiii) —
Εξουσία για επιβολή όρων από την αρμόδια αρχή στην κατασκευή
οδικού δικτύου — Εφαρμοστέες αρχές.

15 Πριν την υποβολή της αίτησης για την απόκτηση άδειας οικο-
δομής για ανέγερση οικίας στον Άγιο Τύχωνα, ο εφεσίβλητος απο-
τάθηκε για την υποδιαίρεση του κτήματος σε οικοπέδα. Το αίτημά
του εγκρίθηκε και παρασχέθηκε η σχετική άδεια υπό όρους
όμοιους με τους όρους 7, 8 και 9 της άδειας οικοδομής. Οι όροι
της άδειας υποδιαίρεσης του κτήματος προσβλήθηκαν με προσφυ-
γή η οποία τελικά εγκαταλείφθηκε, προφανώς όταν ο αιτητής εξα-
20 σφάλισε τη συγκατάθεση του συνιδιοκτήτη του κτήματος για την
υποβολή αίτησης για τη χορήγηση σ' αυτόν άδειας οικοδομής.

25 Το πρωτόδικο Δικαστήριο ακύρωσε τους όρους 7, 8 και 9 της
άδειας οικοδομής για τον λόγο ότι η επιβολή τους συνιστούσε
υπερβάση των εξουσιών που παρέχονται στην αρμόδια αρχή από
το Άρθρο 9(1)(β)(xiii) του Κεφ. 96 το οποίο περιορίζει την εξουσία
της στη διεύρυνση, συνέχιση και κατασκευή δρόμων σε κατάλληλες
περιπτώσεις.

Υποστηρίχθηκε εκ μέρους της Δημοκρατίας ότι: (1) η συμπερι-

ληψη των επίδικων όρων στην άδεια οικοδομής τους καθιστά βεβαιωτικούς εφόσον αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα της προηγηθείσας άδειας για υποδιαίρεση του κτήματος σε οικόπεδα, με συνέπεια να μην υπόκεινται σε αναθεώρηση και (2) στην παρούσα υπόθεση εφαρμόζονται οι πρόνοιες του Άρθρου 8(γ) και (δ) του Κεφ. 96 που καθορίζουν τις εξουσίες της αρμόδιας αρχής σε αίτηση για υποδιαίρεση γης σε οικόπεδα. 5

Αντίθετα υποστηρίχθηκε εκ μέρους του εφεσίβλητου ότι οι όροι αποτελούν έκφραση εκτελεστής απόφασης της αρμόδιας αρχής η οποία επιβλήθηκε στο πλαίσιο της άδειας οικοδομής και υπόκεινται σε αναθεώρηση. 10

Η Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου επέτρεψε την έφεση και αποφάνθηκε ότι οι επίδικοι όροι δεν συνιστούσαν προσδιοριστική πτυχή της άδειας οικοδομής αλλά προϋπόθεση για τη χρήση της γης για οικοδομικούς σκοπούς που τέθηκε από προγενέστερη τελική εκτελεστή απόφαση του αρμόδιου διοικητικού οργάνου και κατά συνέπεια δεν υπόκειντο σε αναθεώρηση. 15

Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα.

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

Χριστοδούλου & Άλλη ν Δημοκρατίας Α.Ε. 516. Απόφαση ημερ. 30.3.1990 20

Σαρκής ν Δήμου Παραλιμνίου. Απόφαση ημερ. 31.7.1990

Μαυρομμάτη ν Επάρχου Λευκωσίας. Απόφαση ημερ. 17.12.1991

Stademos Hotels Limited ν Συμβουλίου Βελτιώσεως Αμαθούντος. Απόφαση ημερ. 15.7.1991 25

Χριστοδούλου ν Συμβουλίου Βελτιώσεως Γερμασόγειας. Απόφαση ημερ. 6.5.1994

Simonis & Another ν Improvement Board of Latsia (1984) 3 C.L.R. 109.

Έφεση. 30

Έφεση εναντίον της απόφασης Δικαστή του Ανώτατου Δικαστηρίου Κύπρου (Κούρης, Δ.) που δόθηκε στις 30 Ιανουαρίου, 1990 (Προσφυγή Αρ. 316/88) με την οποία ακύρωσε τους όρους 7, 8 και 9 άδειας οικοδομής που παραχωρήθηκε στον εφεσίβλητο για την ανέγερση κατοικίας στον Άγιο Τύχωνα. 35

Κλ. Θεοδούλου (κα.), Ανώτερη Δικηγόρος της Δημοκρατίας εκ μέρους Γενικού Εισαγγελέα.

Κ. Στιβαρού (Δνις) για Γ. Κακογιάννη, για τον εφεσίβλητο.

- 5 ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής Γ. Μ. Πικής.

ΠΙΚΗΣ, Δ.: Το Ανώτατο Δικαστήριο στην άσκηση της αναθεωρητικής του δικαιοδοσίας ακύρωσε τους όρους 7, 8 και 9 άδειας οικοδομής που παραχωρήθηκε στον εφεσίβλητο για την ανέγερση κατοικίας στον Άγιο Τύχωνα. Με τους προσβληθέντες όρους η αρμόδια αρχή επέβαλλε υποχρέωση στον ιδιοκτήτη να παραχωρήσει τμήμα του ακινήτου του για την αναμόρφωση του οδικού δικτύου της περιοχής. Το δικαστήριο έκρινε ότι η επιβολή των προαναφερθέντων όρων στο πλαίσιο της έκδοσης άδειας οικοδομής συνιστούσε υπέρβαση των εξουσιών που παρέχονται στην αρμόδια αρχή από το Άρθρο 9 (1) (β) (xiii) του περί Οδών και Οικοδομών Νόμου, ΚΕΦ. 96, το οποίο περιορίζει την εξουσία στη διεύρυνση, συνέχιση και κατασκευή του οδικού δικτύου σε κατάλληλες περιπτώσεις. Επισημαίνεται ότι το Άρθρο 9 (1) (β) (xiii) συναρτάται και δεν μπορεί να διαχωριστεί από τα Άρθρα 12 και 13 του ΚΕΦ. 96 που διέπουν την ρυμοτόμηση οδών. Προκύπτει από την απόφαση ότι η διαμόρφωση ή αναμόρφωση του οδικού δικτύου περιοχής δεν μπορεί να συντελεστεί έξω από το πλαίσιο ρυμοτομικού σχεδίου. Μόνον αλλαγές οριακής σημασίας για το οδικό δίκτυο της περιοχής μπορεί να επιβληθούν βάσει του Άρθρου 9 (1) (β) (xiii) στο πλαίσιο έγκρισης άδειας οικοδομής.

- 30 Η θεώρηση του Άρθρου 9 (1) (β) (xiii) στην εκκαλούμενη απόφαση ευρίσκει έρεισμα στην απόφαση της ολομέλειας Χριστοδούλου και Άλλη ν. Δημοκρατίας (Α.Ε. 516, αποφασίστηκε στις 30/3/90) όπου αποφασίστηκε ότι οι πρόνοιες του παρέχουν εξουσία για την επιβολή όρων που
35 συνεπάγονται μόνο μικρές αναπροσαρμογές "για υφιστάμενο οδικό δίκτυο". (Βλ. επίσης Σαρκής ν. Δήμου Παραλιμνίου (Υπ. αρ. 878/89, αποφασίστηκε στις 31/7/90). Μετα-

γενέστερες αποφάσεις του Ανωτάτου Δικαστηρίου τονίζουν το στοιχείο της συνάρτησης της εξουσίας που παρέχεται από τις επίμαχες πρόνοιες του Άρθρου 9 με τα περιστατικά της κάθε υπόθεσης, χωρίς όμως να αφίστανται από το βασικό λόγο της Χριστοδούλου (ανωτέρω). (Βλ. *Μαυρομμάτη ν. Επάρχου Λευκωσίας* (Υπ. αρ. 262/90, αποφασίστηκε στις 17/12/91, *Stademos Hotels Limited ν. Συμβουλίου Βελτιώσεως Αμαθούντος* (Υπ. αρ. 477/90, αποφασίστηκε στις 15/7/91) και *Χριστοδούλου ν. Συμβουλίου Βελτιώσεως Γερμασόγειας* (Υπ. αρ. 148/90, αποφασίστηκε στις 6/5/94).

Η δικηγόρος της Δημοκρατίας υπέβαλε ότι στην προκείμενη περίπτωση δεν πρέπει να μας απασχολήσει η ερμηνεία του Άρθρου 9 (1) (β) (xiii) και οι αρχές που αντανακλούνται στη Χριστοδούλου (ανωτέρω) σε σχέση με την εφαρμογή του αλλά οι πρόνοιες του Άρθρου 8 (γ) και (δ) του ίδιου νόμου που καθορίζουν τις εξουσίες της αρμόδιας αρχής σε αίτηση για την υποδιαίρεση γης σε οικόπεδα· διατάξεις που έτυχαν ερμηνείας στην *Simonis & Another ν. Imp. Board of Latsia* (1984) 3 C.L.R.109. Εξήγησε ότι οι επίμαχοι όροι της άδειας οικοδομής (7, 8 και 9) αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα της άδειας για υποδιαίρεση του κτήματος σε οικόπεδα που προηγήθηκε της αίτησης για την χορήγηση άδειας οικοδομής. Η συμπεριλήψή τους στην άδεια οικοδομής αποτελεί επανάληψη των προϋποθέσεων για την οικοδομική αξιοποίηση του κτήματος. Επομένως υποστήριξε, όπως και νωρίτερα ενώπιον του πρωτόδικου δικαστηρίου, ότι πρόκειται για βεβαιωτικούς όρους οι οποίοι ως εκ της φύσεώς τους δεν υπόκεινται σε αναθεώρηση. Αντίθετα η δικηγόρος του εφεσίβλητου υποστήριξε ότι οι όροι αποτελούν έκφραση εκτελεστής απόφασης της αρμόδιας αρχής η οποία επιβλήθηκε στο πλαίσιο της άδειας οικοδομής και επομένως υπόκεινται σε αναθεώρηση όπως ορθά κατά την εισήγησή τους έκρινε το πρωτόδικο δικαστήριο.

Πριν την υποβολή της αίτησης για τη χορήγηση άδειας οικοδομής ο εφεσίβλητος αποτάθηκε για την υποδιαίρεση του κτήματος σε οικόπεδα. Το αίτημά του εγκρίθηκε και παρασχέθηκε η σχετική άδεια υπό όρους όμοιους με τους

5 όρους 7, 8 και 9 της άδειας οικοδομής. Ο εφεσίβλητος αμφισβήτησε τους όρους αυτούς με αίτησή του στο Ανώτατο Δικαστήριο (Προσφυγή 243/87). Η προσφυγή εγκαταλείφθηκε, αποσύρθηκε και απορρίφθηκε, εξέλιξη που άφησε
 10 άθικτη την ισχύ της άδειας για την υποδιαίρεση του κτήματος (χωράφι) και των συνοδευτικών όρων. Προφανώς η προσβολή των επίμαχων όρων της άδειας υποδιαίρεσης του κτήματος εγκαταλείφθηκε όταν ο αιτητής εξασφάλισε τη συγκατάθεση του συνιδιοκτήτη του κτήματος για την
 15 υποβολή αίτησης για τη χορήγηση σ' αυτόν άδειας οικοδομής. Όμοια αίτηση υπέβαλε και ο συνιδιοκτήτης του.

Η χορηγηθείσα άδεια οικοδομής τόσο στον αιτητή όσο και στον συνιδιοκτήτη του θεμελιώνεται στην υποδιαίρεση του κτήματος σε οικόπεδα. Ο όρος (δ) του παραρτήματος
 15 που προσδιορίζει και στις δυο περιπτώσεις τις προϋποθέσεις για την υλοποίηση της άδειας οικοδομής θέτει ως προϋπόθεση για τη χρήση της οικοδομής (πιστοποιητικό έγκρισης) την έκδοση πιστοποιητικού για την υποδιαίρεση του κτήματος σε οικόπεδα. Ο όρος (δ) του παραρτήματος
 20 δεν αμφισβητήθηκε ούτε αποτελεί αντικείμενο της παρούσας διαδικασίας. Ανεξάρτητα από αυτό οι όροι 7, 8 και 9 της άδειας οικοδομής όπως και η παράγραφος (δ) του παραρτήματος προσδιορίζουν τις προϋποθέσεις για την
 25 χρήση της γης για οικοδομικούς σκοπούς. Οι προϋποθέσεις αυτές δεν τέθηκαν από την άδεια οικοδομής αλλά από την προηγηθείσα και τελικά μη αμφισβητηθείσα άδεια υποδιαίρεσης του κτήματος σε οικόπεδα. Η αναφορά σ' αυτές δεν προσθέτει τίποτε στην άδεια οικοδομής εκτός
 30 από το να επαναλάβει τις προϋποθέσεις για την χρήση της γης για οικοδομικούς σκοπούς. Έπεται ότι οι όροι 7, 8 και 9 δεν συνιστούσαν προσδιοριστική πτυχή της άδειας οικοδομής αλλά προϋπόθεση για την χρήση της γης για οικοδομικούς σκοπούς που τέθηκε από προγενέστερη τελική εκτελεστή απόφαση του αρμόδιου διοικητικού οργάνου.

35 Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα και η προσφυγή απορρίπτεται.

Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα.