

31 Ιανουαρίου, 1994

[ΠΟΓΙΑΤΖΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

TOFARCO LTD ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ

Αιτητές,

v.

ΔΗΜΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ,

Καθ' ου η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 780/91)

Έννομο συμφέρον — Δικαιούχου, βάσει συμβάσεως, σε ακίνητο — Προσβολή με προσφυγή πράξης ή παράλειψης η οποία επηρεάζει δυσμενώς την άσκηση συμβατικών δικαιωμάτων μη ιδιοκτήτη της ακίνητης ιδιοκτησίας — Έχει έννομο συμφέρον σε τέτοια προσβολή ο δικαιούχος.

5

Πολεοδομία και Χωροταξία — Πολεοδομική Άδεια — Άρθρο 26(1) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου του 1972 (Ν.90/72) (όπως αντικαταστάθηκε με το Άρθρο 5 του Ν. 7/90) — Έννοια του όρου "ουσιώδης παράγοντας" στο Άρθρο αυτό — Ο "παράγοντας" πρέπει να είναι σχετικός με τους σκοπούς του Νόμου — Ο όρος δεν επιδέχεται ευρεία ερμηνεία — Η δημοσίευση Γνωστοποίησης ή Διατάγματος Απαλλοτριώσεως ή Επίταξης, δεν μπορεί να αποτελέσει λόγο για απόρριψη αίτησης για έκδοση Πολεοδομικής άδειας.

10

15

Οι αιτητές αρ.2 έως 10, που ήταν εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες του τεμαχίου 276 στην τοποθεσία Αλμυρίδια στην Παλλουριώτισσα, καθώς και η αιτήτρια αρ. 1, που είχε αγοράσει με συμφωνία αντιπαροχής το 80% του ωφέλιμου εμβαδού από τις κατοικίες που θα ανεγείροντο στο εν λόγω τεμάχιο, προσέβαλαν με την προσφυγή τους, την απόρριψη του αιτήματός τους για έκδοση πολεοδομικής άδειας για την ανέγερση 15 κατοικιών στο πιο πάνω τεμάχιο, με την αιτιολογία ότι το δικαίωμα ανάπτυξης του εν λόγω τεμαχίου αμφισβητείτο λόγω της δημοσίευσης Γνωστοποίησης Απαλλοτριώσεως και Διατάγματος Επίταξης.

20

25

Ο καθ' ου η αίτηση πρόβαλε προδικαστική ένσταση ότι η αιτήτρια αρ.1 δεν είχε έννομο συμφέρον προσβολής της απόρριψης της αίτησης για πολεοδομική άδεια, γιατί δεν ήταν ιδιοκτήτρια του τεμαχίου και ως εκ τούτου δεν είχε δικαίωμα να υποβάλει αίτηση για πολεοδομική

άδεια.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, ακυρώνοντας την επίδικη απόφαση, αποφάσισε ότι:

- (1) Ο δικαιούχος συμβατικών δικαιωμάτων πάνω σε ξένη ακίνητη ιδιοκτησία, θεωρείται ότι έχει το απαραίτητο έννομο συμφέρον ώστε να νομιμοποιείται στην προσβολή, κάτω από το Άρθρο 146 του Συντάγματος, διοικητικής πράξης, απόφασης ή παράλειψης η οποία αφορά την εν λόγω ακίνητη ιδιοκτησία και η οποία επηρεάζει δυσμενώς την άσκηση των συμβατικών δικαιωμάτων του πάνω σ' αυτή.

Στην υπό κρίση υπόθεση, σύμφωνα με το Άρθρο 28(1) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου 1972 (Ν. 90/72), όπως ίσχυε κατά τον ουσιώδη χρόνο, η αιτηθείσα πολεοδομική άδεια είναι πραγματοπαγής, όπως οι άδειες οικοδομής και διαχωρισμού. Το γεγονός δε ότι η Εταιρεία, εφόσον δεν είναι εγγεγραμμένη ιδιοκτήτρια του υπό ανάπτυξη ακινήτου, δεν μπορούσε να υποβάλει αίτηση για έκδοση πολεοδομικής άδειας, λόγω της πρόνοιας του Κανονισμού 21(1) των Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές) Κανονισμών (ΚΔΠ 55/90) δεν έχει οποιαδήποτε σημασία, εφόσον σε δυο αυθεντίες, οι αιτήσεις στην αρμόδια Αρχή είχαν υποβληθεί από τους εγγεγραμμένους ιδιοκτήτες και όχι τους προσφεύγοντες, χωρίς αυτό να καθιστά τις προσφυγές τους απαράδεκτες για έλλειψη έννομου συμφέροντος.

Εν όψει των πιο πάνω, κρίνεται ότι η Εταιρεία νομιμοποιείται στην καταχώρηση της παρούσας προσφυγής, ο δε ισχυρισμός του Δήμου περί του αντιθέτου, απορρίπτεται ως αβάσιμος.

- (2) Ως προς την ουσία της προσφυγής, το κρίσιμο ερώτημα που πρέπει να απαντηθεί είναι κατά πόσο η δημοσίευση Γνωστοποίησης Απαλλοτριώσης και διατάγματος Επίταξης είναι παράγοντες που μπορούσαν νόμιμα να ληφθούν υπόψη από το Δήμο για την απόρριψη της αίτησης των αιτητών, μέσα στα πλαίσια του Αρθρου 26(1) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου του 1972, όπως αντικαταστάθηκε με το Άρθρο 5 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Νόμου του 1990 (Ν. 7/90), το οποίο περιέχει την ακόλουθη πρόνοια αναφορικά με τη λήψη πολεοδομικής απόφασης:

“26(1) Για να καταλήξει σε πολεοδομική απόφαση δυνάμει του παρόντος Νόμου, η Πολεοδομική Αρχή λαμβάνει υπόψη τις

πρόνοιες του εφαρμοστέου στην περίπτωση σχεδίου αναπτύξεως καθώς και οποιοδήποτε άλλο ουσιώδη παράγοντα.”

5 Για τους σκοπούς του Άρθρου 26(1) του Νόμου δεν υπάρχει διάκριση μεταξύ της δημοσίευσης Γνωστοποίησης Απαλλοτριώσεως και Διατάγματος Απαλλοτριώσεως ακίνητης ιδιοκτησίας αναφορικά με την ανάπτυξη της οποίας είχε υποβληθεί αίτηση για έκδοση πολεοδομικής άδειας, εφόσον, ούτε το ένα ούτε το άλλο, αποτελούν παράγοντα τον οποίο η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επικαλεστεί για να απορρίψει την αίτηση.

10 Η άρνηση του Δήμου να χορηγήσει την αιτούμενη πολεοδομική άδεια συνιστά επέμβαση στην άσκηση από τους αιτητές του δικαιώματος κατοχής και νομής της περιουσίας τους, όπως είχε συμβεί και σε άλλες περιπτώσεις άρνησης χορήγησης άδειας οικοδομής ή πιστοποιητικού έγκρισης.

(3) Στην παρούσα υπόθεση υπάρχει, πρόσθετος αυτοτελής λόγος για τον οποίο ο Δήμος δεν έπρεπε να λάβει υπόψη του την ύπαρξη της Γνωστοποίησης Απαλλοτριώσεως και του Διατάγματος Επιτάξεως της επίδικης ιδιοκτησίας. Η ισχύς του επίδικου Διατάγματος Επιτάξεως ήταν για ένα χρόνο από 10/5/1991 (μπορούσε, βέβαια, να παραταθεί για άλλα δυο χρόνια), η δε ισχύς της πολεοδομικής άδειας, σύμφωνα με το Άρθρο 28 του Νόμου, είναι πάντοτε τριετούς διάρκειας (μπορεί να παραταθεί πριν τη λήξη της από χρόνο σε χρόνο). Ούτε η δημοσίευση Διατάγματος Επιτάξεως της επίδικης περιουσίας, η οποία συνιστά μέτρο πολύ προσωρινό, ούτε η δημοσίευση της Γνωστοποίησης Απαλλοτριώσεως, αποτελούν “ουσιώδη παράγοντα” μέσα στην έννοια του όρου, όπως αυτός χρησιμοποιείται στο κείμενο του Άρθρου 26(1) του Νόμου. Ο παράγων εμπίπτει μέσα στην έννοια του όρου “ουσιώδης παράγων” του Άρθρου 26(1), μόνο στις περιπτώσεις που είναι σχετικός, κατά κάποιον τρόπο, με την εξυπηρέτηση των σκοπών του Νόμου και δεν είναι ξένος προς τα θέματα Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Ανάπτυξης ακίνητης ιδιοκτησίας, που αποτελούν το αντικείμενο των προνοιών του εν λόγω Νόμου. Η ύπαρξη του επίδικου Διατάγματος Επιτάξεως, με το οποίο παρέχεται προσωρινά στην Επιτάσσουσα Αρχή το δικαίωμα να αναλάβει κατοχή της επίδικης περιουσίας, δεν έχει οποιαδήποτε σχέση με τις πρόνοιες ή τους σκοπούς του Νόμου και δεν συνιστά, ως εκ τούτου, “ουσιώδη παράγοντα” μέσα στην έννοια του Άρθρου 26(1). Δεν θα πρέπει, να δοθεί ευρεία ερμηνεία στον όρο “ουσιώδη παράγοντα” στο κείμενο του Άρθρου 26(1), κατά τρόπο που να διευρύνονται οι παράγοντες που η Πο-

λεοδομική Αρχή μπορεί να λάβει υπόψη της για να περιορίσει την άσκηση από τον κύριο ακίνητης ιδιοκτησίας των δικαιωμάτων του όπως αυτά κατοχυρώνονται με το Άρθρο 23.1 του Συντάγματος.

5

Ενόψει των πιο πάνω, το Δικαστήριο κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η επίδικη απόφαση πάσχει για το λόγο ότι κατά τη λήψη της, ο Καθ' ου η Αίτηση Δήμος είχε επηρεαστεί αποκλειστικά από παράγοντες, τους οποίους όφειλε να μην είχε λάβει υπόψη. Κατά συνέπεια, η επίδικη απόφαση πρέπει να ακυρωθεί ώστε να δοθεί στο Δήμο η ευκαιρία να εξετάσει την αίτηση των αιτητών, στην ουσία της, και να ασκήσει επί του προκειμένου τις εξουσίες του σύμφωνα με το Νόμο.

10

Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα. 15

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Nicolaides v. Improvement Board of Ayia Napa (1987) 3 C.L.R. 1485,

20

Ζαχαρίας ν. Δήμου Αραδίππου (1993) 4 Α.Α.Δ. 456,

Michael Theodossiou Co. Ltd v. Municipality of Limassol (1975) 3 C.L.R. 195,

25

Theophilou v. Improvement Board of Yermasoyia (1985) 3 C.L.R. 2016,

Aspri v. Republic 4 R.S.C.C. 57.

Προσφυγή.

30

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του καθ' ου η αίτηση Δήμου με την οποία απορρίφθηκε αίτημα των αιτητών για πολεοδομική άδεια για την ανέγερση 15 κατοικιών στο τεμάχιό τους με αριθμό 276, Φύλλο/Σχέδιο ΧΧΙ/55Ε.1 στην τοποθεσία Αλμυρίδια, στην Παλλουριώτισσα.

35

Γ. Αγαπίου, για τους Αιτητές,

Κ. Μιχαηλίδης, για τον Καθ' ου η αίτηση.

40

Cur. adv. vult.

ΠΟΓΙΑΤΖΗΣ, Δ.: Με την προσφυγή αυτή ομοδικούν δέκα Αιτη-

- 5 τές. Οι Αιτητές αρ. 2 μέχρι 10 (εφεξής οι "Ιδιοκτήτες"), είναι οι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες του τεμαχίου 276, Φύλλο/Σχέδιο ΧΧΙ/55 Ε.1, στην τοποθεσία Αλμυρίδια, στην Παλλουριώτισσα, Λευκωσία, το οποίο διαχωρίστηκε σε 15 οικοπέδα. Δυνάμει συμφωνίας αντι-
 10 παροχής, ημερομηνίας 26/3/1991, η οποία κατατέθηκε στο Κτηματολόγιο, η Αιτήτρια αρ. 1 (εφεξής η "Εταιρεία") αγόρασε από τους ιδιοκτήτες το 80% του ωφέλιμου εμβαδού από τις κατοικίες που θα
 15 ανεγερθούν στο εν λόγω τεμάχιο.
- 10 Στις 10/5/1991 δημοσιεύτηκε στο 3ον Παράρτημα, Μέρος ΙΙ(Α), της επίσημης εφημερίδας της Δημοκρατίας με αρ. 2601, η υπ' αριθμό 743 Γνωστοποίηση Απαλλοτριώσεως της πιο πάνω ιδιοκτησίας, καθώς και το υπ' αριθμό 757 Διάταγμα Επίταξης
 15 της, για τους σκοπούς των στεγαστικών αναγκών του Πανεπιστημίου της Κύπρου.
- 20 Στις 24/5/1991, οι ιδιοκτήτες και η Εταιρεία υπέβαλαν κοινή αίτηση για πολεοδομική άδεια για την ανέγερση 15 κατοικιών στο πιο πάνω τεμάχιο. Σ' απάντηση, ο Καθ' ου η Αίτηση Δήμος Λευκωσίας (εφεξής ο "Δήμος"), μέσω του Δημοτικού Μηχανικού, απέστειλε σ' όλους τους Αιτητές την ακόλουθη επιστολή, ημερομηνίας 10/7/1991:
- 25 "ΘΕΜΑ: Οικοδομική ανάπτυξη στο τεμάχιο 276, Φ/Σχ. ΧΧΙ 55 Ε.1, Ενορία Παναγίας
- 30 Έχω οδηγίες να σας πληροφορήσω ότι η εξέταση της αίτησης για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας δεν μπορεί να προχωρήσει, γιατί, λόγω της δημοσίευσης διατάγματος απαλλοτριώσεως και επίταξης, το δικαίωμα ανάπτυξης του τεμαχίου αμφισβητείται."
- 35 Εναντίον της απόφασης η οποία περιέχεται στην πιο πάνω επιστολή του Δήμου, στρέφεται η παρούσα προσφυγή η οποία βασίζεται στα πιο κάτω νομικά σημεία:
- 40 "1. Η προσβαλλόμενη πράξη και/ή απόφαση είναι αντίθετη προς το Νόμο και το Σύνταγμα.
 2. Η προσβαλλόμενη πράξη είναι προϊόν πλάνης περί τα πράγματα και το Νόμο.
 3. Η προσβαλλόμενη πράξη έχει ληφθεί κατά κατάχρηση και/ή υπέρβαση εξουσίας.
 4. Η προσβαλλόμενη πράξη είναι προϊόν κακής άσκησης διακριτικής εξουσίας και/ή υπέρβασης των άκρων ορίων της.
 5. Η προσβαλλόμενη πράξη είναι ανατιολόγητη και/ή η αιτιολογία της είναι παράνομη και/ή αυθαίρετη και/ή λανθασ-

ομένη.”

Πρίν προχωρήσω στην εξέταση των πιο πάνω λόγων ακύρωσης της επίδικης απόφασης, επιβάλλεται να εξετάσω, στο παρόν στάδιο, τον ισχυρισμό ότι η Εταιρεία δεν έχει έννομο συμφέρον και δε νομιμοποιείται στην καταχώρηση της προσφυγής, ο οποίος προβλήθηκε στη γραπτή αγόρευση του ευπαίδευτου δικηγόρου του Δήμου. Η εισήγηση του Δήμου επί του προκειμένου είναι ότι, εφόσον η Εταιρεία δεν είναι ιδιοκτήτρια του επίδικου ακινήτου ούτε μπορούσε να υποβάλει αίτηση για πολεοδομική άδεια, σύμφωνα με τον Καν.2(1)* των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές) Κανονισμών του 1990, (Κ.Δ.Π. 55/90), στερείται του απαραίτητου έννομου συμφέροντος και δε νομιμοποιείται, ως εκ τούτου, στην προσβολή της επίδικης απόφασης.

Σύμφωνα με τη νομολογία μας, ο δικαιούχος συμβατικών δικαιωμάτων πάνω σε ξένη ακίνητη ιδιοκτησία θεωρείται ότι έχει το απαραίτητο έννομο συμφέρον ώστε να νομιμοποιείται στην προσβολή, κάτω από το άρθρο 146 του Συντάγματος, διοικητικής πράξης, απόφασης ή παράλειψης η οποία αφορά την εν λόγω ακίνητη ιδιοκτησία και η οποία επηρεάζει δυσμενώς την άσκηση των συμβατικών δικαιωμάτων του πάνω σ' αυτή. Παράδειγμα εφαρμογής της πιο πάνω αρχής προσφέρει η υπόθεση *Kypros Nicolaides v Improvement Board of Ayia Napa* (1987) 3 C.L.R. 1485, στην οποία ο προσφεύγων ήταν ενοικιαστής του επίδικου ακινήτου δυνάμει συμβάσεως μισθώσεως η οποία δεν είχε εγγραφεί στο Κτηματολόγιο, σύμφωνα με το άρθρο 65B του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμου, Κεφ. 224, όπως έχει τροποποιηθεί, παρά το γεγονός ότι πληρούσε τις προϋποθέσεις του Νόμου για να εγγραφεί. Με βάση τους όρους της εν λόγω σύμβασης, οι ιδιοκτήτες του ακινήτου είχαν παραχωρήσει στον προσφεύγοντα το δικαίωμα να προβεί σε τουριστική και οικιστική ανάπτυξη του ακινήτου σύμφωνα με δικά του αρχιτεκτονικά σχέδια. Αναφορικά με την εν λόγω ανάπτυξη, οι ιδιοκτήτες υπέβαλαν αίτηση στην αρμόδια Αρχή, εκ μέρους του προσφεύγοντα, για έκδοση της αναγκαίας άδειας οικοδομής την οποία η αρμόδια Αρχή αρνήθηκε να εκδώσει. Ο ενοικιαστής προσέβαλε την εν λόγω άρνηση. Η αρμόδια Αρχή ισχυρίστηκε ότι, ο ενοικιαστής εστερείτο του απαραίτητου έννομου συμφέροντος. Ο ισχυρισμός αυτός απορρίφθηκε από το Δικαστήριο ως αβά-

*2(1) Η αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας υποβάλλεται στην Πολεοδομική Αρχή σε τέσσερα αντίτυπα κατά τον τύπο που εκάστοτε καθορίζεται από τον Υπουργό και υπογράφεται από τον ιδιοκτήτη της ακίνητης ιδιοκτησίας ή τον εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπό του.

σιμος.

5 Σχετική με το επίδικο θέμα είναι και η υπόθεση *Ανδρέας Ζαχαρίας v Δήμου Αραδίππου* (1993) 4 Α.Α.Δ. 456 στην οποία ο αγοραστής ακινήτου, ο οποίος θα καθίστατο ιδιοκτήτης μετά την εξόφληση του τιμήματος πωλήσεως που είχε συμφωνηθεί, καταχώρησε προσφυγή εναντίον της άρνησης του Δήμου Αραδίππου να εκδώσει άδεια διαχωρισμού του ακινήτου σε οικοπέδα, σύμφωνα με αίτηση που είχε υποβάλει ο πωλητής και ιδιοκτήτης του ακινήτου για λογαριασμό του αγοραστή. Ο Δήμος Αραδίππου ισχυρίστηκε ότι ο αγοραστής του ακινήτου δε νομιμοποιείται στην καταχώρηση τέτοιας προσφυγής. Το Δικαστήριο απέρριψε τον ισχυρισμό με την πιο κάτω αιτιολογία:

15 “Οι άδειες διαχωρισμού όπως και οι άδειες οικοδομής είναι πραγματοποιαγείς (in rem) και όχι προσωποπαγείς (in personam). (Βλέπε *Lordos & Anastassiades and another v. The District Officer of Limassol and another* (1976) 2 C.L.R. 145. Επίσης *Nakis Bonded Warehouse Ltd v. The Municipal Committee of Larnaca* (1985) 3 C.L.R. 1179, και *Μαρούλλα Δ. Μαυρονικόλα-Ιωαννίδου κ.ά. v. Δημοκρατίας* (1991) 4 Α.Α.Δ. 2641.

20 Κατά συνέπεια μεταφέρονται αυτόματα με τη μεταβίβαση ιδιοκτησίας της γης στο νέο ιδιοκτήτη μια και συνδέονται άμεσα με το ακίνητο το ίδιο.

25 Στην υπόθεση *Τροοδία Ιωνά Αριστοδήμου v. Δημοκρατίας*, (1992) 4 Α.Α.Δ. 2498 αναφέρονται τα ακόλουθα σε σχέση με το έννομο συμφέρον.

30 “Το συμφέρον πρέπει να είναι έννομο, άμεσο, προσωπικό, ενεστώς και συγκεκριμένο. Έλλειψη εννόμου συμφέροντος καθιστά την προσφυγή απαράδεκτη. [Βλ., μεταξύ άλλων, *Kritiotis v. Municipality of Paphos and Others* (1986) 3 C.L.R. 322· *Papaleontiou v. E.S.C.* (1987) 3 C.L.R. 1341.] Ο αιτητής πρέπει να υφίσταται βλάβη με ορισμένη ιδιότητα, που αναγνωρίζεται από τους Κανόνες του Δικαίου, δηλαδή να υπάρχει μια ειδική έννομη σχέση αυτού με την προσβαλλόμενη πράξη. Το συμφέρον δεν είναι ταυτόσημο με δικαίωμα. Η έννοια του συμφέροντος, στην περίπτωση της άσκησης της αίτησης ακύρωσης, είναι ευρύτερη από την έννοια του δικαιώματος, το οποίο αναγνωρίζεται από τους Κανόνες του Διοικητικού Δικαίου και παρέχει αξίωση για μια παροχή ή παράλειψη από ένα δημόσιο νομικό πρόσωπο. Το έννομο συμφέρον αφο-

ρά κάθε νομική ή πραγματική κατάσταση που αναγνωρίζεται από το δίκαιο, από την οποία ο αιτητής, βάσει ενός ειδικού δεσμού, αντλεί ωφέλεια, η οποία θίγεται αμέσως ή εμμέσως από την προσβαλλόμενη πράξη ή παράλειψη, δηλαδή μεταβλήθηκε ή δεν ρυθμίστηκε, με συνέπεια την πρόκληση υλικής ή ηθικής βλάβης σ' αυτόν. (Βλ. Επ. Σπηλιωτόπουλου - "Εγχειρίδιο Δικοικητικού Δικαίου" - Πέμπτη Έκδοση, παράγραφος 456, σελ.432-433· Θ. Τσάτσου - "Η Αίτησις ακυρώσεως ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας", Τρίτη Έκδοση, σελ. 30 και επείκεια και, ειδικά, παράγραφο 15 σελ. 44-45.)

Επίσης στην Υπόθεση Αρ. 770/1957 του Συμβουλίου της Επικρατείας θεωρήθηκε ότι άτομο που υπέγραψε συμφωνία αγοραπωλησίας διαμερίσματος της ομόρου πολυκατοικίας είχε έννομο συμφέρον εναντίον ανοικοδόμησης ως αποτέλεσμα της οποίας εκάλυπτετο εν μέρει ο φωταγωγός της. Αναφέρονται σ' αυτήν τα ακόλουθα σχετικά:

‘Επειδή, ως προκύπτει εκ των στοιχείων του φακέλου, η αιτούσα έχει συνάψει προσύμφωνον περι αγοράς παρά τούτων διαμερίσματος επί του β' ορόφου ομόρου πολυκατοικίας καταβαλλούσα μερικώς το τίμημα, ούτινος διαμερίσματος ο φωταγωγός καλύπτεται εν μέρει τουλάχιστον εκ της ανεγερθησομένης οικοδομής, εφ' όσον αυτή θέλει εκταθή, συμφώνως προς την άδειαν, επί ολοκλήρου της επιφανείας του οικοπέδου. Εκ τούτων και μόνων δικαιολογείται έννομον συμφερόν αυτής προς ακύρωσιν αδείας, ουδαμώς δ' απητείτο ούτε να έχη καταστή ήδη αυτή κυρία ούτε να κέκτηται δουλείαν φωτός και αέρος, κατά τας διατάξεις του Αστικού Κώδικος ή να αναγνωρίζεται εις αυτήν τοιαύτην δουλεία κατά τον Γ.Ο.Κ., διότι προς θεμελίωσιν του εννόμου συμφέροντός της αρκεί η ρηθείσα ενοχική σχέσις και το γεγονός ότι, διά της ανεγέρσεως της οικοδομής, ως επιτρέπει ταύτην η άδεια, θέλει υποστή η αιτούσα βλάβην εκ της καλύψεως του φωταγωγού του διαμερίσματος αυτής.’

Στην πιο κάτω υπόθεση τα δικαιώματα τρίτων σε ακίνητη ιδιοκτησία θεωρήθηκαν ότι πρόσδιδαν σ' αυτούς το απαραίτητο έννομο συμφέρον. *Nicolaides v. Improvement Board of Ay. Napa* (1987) 3 C.L.R. 1485, στη σελίδα 1489 (ενοικιαστές).

Συνεπώς εν όψει των πιο πάνω, έχω καταλήξει στο συμπέρασμα ότι ο αιτητής νομιμοποιείται να καταχωρίσει την παρούσα προσφυγή.”

5 Στην υπό κρίση υπόθεση, σύμφωνα με το άρθρο 28(1)* του περί
 Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου 1972 (Ν. 90/72), όπως ίσχυε
 κατά τον ουσιώδη χρόνο, η αιτηθείσα πολεοδομική άδεια είναι
 10 5 πραγματοποιηθείσα, όπως οι άδειες οικοδομής και διαχωρισμού. Το γε-
 γονός δε ότι η Εταιρεία, εφόσο δεν είναι εγγεγραμμένη ιδιοκτήτρια
 του υπό ανάπτυξη ακινήτου, δεν μπορούσε να υποβάλει αίτηση για
 έκδοση πολεοδομικής άδειας, λόγω της πρόνοιας του Κανονισμού
 21(1) (ανωτέρω), δεν έχει οποιαδήποτε σημασία, εφόσο και στις
 15 προαναφερθείσες δυο αυθεντίες, οι αιτήσεις στην αρμόδια Αρχή εί-
 χαν υποβληθεί από τους εγγεγραμμένους ιδιοκτήτες και όχι τους
 προσφεύγοντες, χωρίς αυτό να καθιστά τις προσφυγές τους απαρά-
 δεκτες για έλλειψη έννομου συμφέροντος.

15 Εν όψει των πιο πάνω κρίνω ότι η Εταιρεία νομιμοποιείται στην
 καταχώρηση της παρούσας προσφυγής, ο δε ισχυρισμός του Δήμου
 περί του αντιθέτου απορρίπτεται ως αβάσιμος.

20 Ως προς την ουσία της προσφυγής, το κρίσιμο ερώτημα που πρό-
 πει να απαντηθεί είναι κατά πόσο η δημοσίευση Γνωστοποίησης
 Απαλλοτριώσεως και Διατάγματος Επίταξης είναι παράγοντες που
 25 20 μπορούσαν νόμιμα να ληφθούν υπόψη από το Δήμο για την απόρ-
 ριψη της αίτησης των Αιτητών, μέσα στα πλαίσια του άρθρου 26(1)
 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου του 1972, όπως αντι-
 καταστάθηκε με το άρθρο 5 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας
 25 (Τροποποιητικού) Νόμου του 1990 (Ν. 7/90), το οποίο περιέχει την
 ακόλουθη πρόνοια αναφορικά με τη λήψη πολεοδομικής απόφασης:

30 “26(1) Για να καταλήξει σε πολεοδομική απόφαση δυνάμει του
 παρόντος Νόμου, η Πολεοδομική Αρχή λαμβάνει υπόψη τις πρό-
 νοιες του εφαρμοστέου στην περίπτωση σχεδίου ανάπτυξεως κα-
 θώς και οποιοδήποτε άλλο ουσιώδη παράγοντα.”

*28(1) Άνευ επηρεασμού των διατάξεων του παρόντος Μέρους ως προς την ανά-
 κλησιν ή τροποποίησιν πολεοδομικής άδειας, πάσα χορηγησίς πολεοδομικής
 άδειας προς ανάπτυξιν ακινήτου ιδιοκτησίας ενεργεί προς όφελος της ακινήτου
 ιδιοκτησίας και απάντων των κατά καιρούς εχόντων εν αυτή συμφέρον προσώ-
 πων, εκτός καθ' ην έκτασιν άλλως προβλέπει η άδεια.

Νοείται ότι η ούτω χορηγημένη πολεοδομική άδεια λήγει και στερείται κύ-
 ρους κατόπιν της παρελεύσεως χρονικού διαστήματος τριών ετών από της
 ημερομηνίας της ειδοποίησεως περί της χορηγήσεως αυτής ή τοιούτου μα-
 κροτέρου χρονικού διαστήματος οίον ήθελεν ορισθή εν τη ρηθείση ειδοποιή-
 σει, εκτός εάν εντός του ρηθέντος τριετούς ή, αναλόγως της περιπτώσεως, μα-
 κροτέρου χρονικού διαστήματος η ανάπτυξις ουσιαστικώς ήρξατο και τελή
 υπό ενεργόν εκτέλεσιν κατά τον χρόνον ότε η άδεια έδει να λήξη.

Στην επίδικη, βέβαια, απόφαση γίνεται αναφορά στην ύπαρξη Διατάγματος και όχι Γνωστοποίησης Απαλλοτριώσεως της επίδικης περιουσίας. Αν και η λανθασμένη αναφορά σε Διάταγμα αντί σε Γνωστοποίηση Απαλλοτριώσεως μαρτυρά την ύπαρξη πλάνης του Δήμου ως προς τη φύση του παράγοντα αυτού, εντούτοις, για τους λόγους που θα διαφανούν από όσα θα αναφέρω στη συνέχεια, η πλάνη δεν αφορά ουσιώδες γεγονός, ώστε να οδηγεί από μόνη της την επίδικη απόφαση σε ακύρωση. 5

Πρόνοιες σχετικές με τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας περιέχονται στα άρθρα 21, 20 και 25(1) του Νόμου. Το άρθρο 21 απαγορεύει την έναρξη οποιασδήποτε ανάπτυξης ακίνητης ιδιοκτησίας εκτός αν έχει χορηγηθεί πολεοδομική άδεια από την Πολεοδομική Αρχή, που να εξουσιοδοτεί τη συγκεκριμένη ανάπτυξη. Σύμφωνα δε με το άρθρο 20, “ανάπτυξη” ακίνητης ιδιοκτησίας περιλαμβάνει την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών πάνω σ’ αυτή. Τέλος, το άρθρο 25 προνοεί ότι η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να αρνηθεί τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για οποιαδήποτε αιτούμενη ανάπτυξη, ή να χορηγήσει άδεια είτε χωρίς όρους είτε με όρους. 15

Για τους σκοπούς του άρθρου 26(1) του Νόμου δεν υπάρχει διάκριση μεταξύ της δημοσίευσης Γνωστοποίησης Απαλλοτριώσεως και Διατάγματος Απαλλοτριώσεως ακίνητης ιδιοκτησίας αναφορικά με την ανάπτυξη της οποίας είχε υποβληθεί αίτηση για έκδοση πολεοδομικής άδειας, εφόσο, κατά τη γνώμη μου, ούτε το ένα ούτε το άλλο αποτελούν παράγοντα τον οποίο η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επικαλεστεί για να απορρίψει την αίτηση. Η άποψή μου αυτή υποστηρίζεται από τις πιο κάτω αυθεντίες: 20

Στα Πορίσματα Νομολογίας του Συμβουλίου Επικρατείας, 1929-1959, αναφέρονται τα εξής στη σ.175: 30

“Είναι, εξ άλλου, παράνομος η άρνησις χορηγήσεως άδειας οικοδομής επί τω λόγω ότι το οικόπεδον είναι απαλλοτριωτέον, χωρίς να γίνη άμα δεκτόν, ότι επραγματοποιήθη η απαλλοτριώσις ή ότι δεν έτρεξαν αι προθεσμίαι του Ν.5269, της Διοικήσεως υποχρεουμένης να κινήση την διαδικασίαν του Νόμου τούτου: 898 (49), 91(50).” 35

Στην υπόθεση *Michael Theodossiou Co Ltd v. The Municipality of Limassol* (1975) 3 C.L.R. 195, στην οποία ο Δήμος Λεμεσού είχε αρνηθεί να χορηγήσει στην αιτήτρια εταιρεία άδεια οικοδομής για το λόγο ότι είχε δημοσιευθεί Γνωστοποίηση Απαλλοτριώσεως του ακινήτου αναφορικά με το οποίο είχε υποβληθεί η αίτηση οικοδο- 40

μής, το Δικαστήριο ακύρωσε την προσβληθείσα απόφαση του Δήμου Λεμεσού και ανέφερε τα ακόλουθα στις σσ.202-204:

5 “Under Article 23.4 of the Constitution, movable or
immovable property or any right over or interest in such
property, may be compulsorily acquired by the Republic or a
Municipal Corporation and under paragraph (c) thereof, upon
the payment in cash and in advance, of a just and equitable
10 compensation to be determined, in case of disagreement, by a
Civil Court. No doubt, whatever the pre-existing position was,
same has been radically changed by the Constitution which has
safeguarded the right to property and has permitted interference
with such right, only within strictly defined conditions. The
15 property, subject matter of an order of acquisition, does not vest
in the Acquiring Authority, except upon payment or deposit with
the Accountant-General of the sum agreed or determined to be
paid as compensation; the production of satisfactory evidence of
such payment or deposit is sufficient authority to the Chief Lands
20 and Surveys Officer of the Republic to cause registration of such
property to be made in the name of the Acquiring Authority.
(Section 13 of Law No. 15 of 1962).

.....

25 It is clear that neither the ownership, nor the possession thereof,
is transferred to the Acquiring Authority by virtue of a decision to
acquire irrespective of whether a Notice or an Order of Acquisition
has been published and at no time, prior to the payment of the
30 compensation, the Acquiring Authority can take over the property
or interfere with its enjoyment, except to the extent permitted by
section 5 of the Law.

A refusal to grant a building permit constitutes a disturbance of
the possession of the owner of the property, who, until the payment
35 of the compensation, continues to exercise and have, as owner,
intact the rights prescribed by law regarding possession, disposal
and enjoyment. There is, however, a limitation to the aforesaid,
namely, that the property in question shall not be destroyed or
40 damaged at any time between the publication of such notice and the
completion or abandonment of the acquisition to which the notice
relates, as the case may be (section 19(1)). Furthermore, that the
alienation of immovable property is not affected by an acquisition,
is borne out by section 22 of the Law which provides that the
proceedings for acquisition are not invalidated by reason of

alienation, lease, etc. of such property.

Support for the proposition that no building permit may be refused until the payment of the compensation for the property under acquisition, is to be found in the interpretation of analogous provisions of the Greek Constitution, as stated by Saripolos in his textbook, the system of Constitutional Law of Greece, 4th Ed., Vol. 3, at page 215:

‘Αλλά το σύνταγμα προστατεύει προ παντός την νομίμη κατά πάσης αφαιρέσεως ή διαταράξεως, εφ’ όσον δεν προηγήθη η καταβολή της αποζημιώσεως. Ούτω π.χ. ου μόνον η κατάληψις απαγορεύεται αλλά και ‘η υπό της αρμοδίας αρχής άρνησις αδείας προς οικοδομήν επί χώρου, εφ’ ου απηγγέλθη απαλλοτριώσις, δεν κατεβλήθη όμως η αποζημιώσις τοιαύτη απαγόρευσις της αρχής αναντιρρήτως αποτελεί διατάραξιν της νομής του ιδιώτου’, ως παρατηρεί ο Γ. Μπαλής, αυτόθι, σ.43 και 44. ‘Ιδε ιδίως την υπ’ αριθ. 1 του 1918 απόφασιν του Αρείου Πάγου εν Έφημ. της ελλ. και γαλλ. νομολογίας’, τ.ΛΗ’, 1918 σ.97, καθ’ ην: ‘Εκ του άρθρου 17 του συντάγματος σαφώς συνάγεται ότι διά μόνης της κατά τους όρους του νόμου εκδοθείσης αποφάσεως της αρμοδίας διοικητικής αρχής ότι υπάρχει δημοσία ανάγκη προς αφαιρέσιν ωρισμένης ιδιωτικής κυριότητος, άνευ τουτέστι του κατά νόμον προσδιορισμού και της καταβολής της οφειλομένης αποζημιώσεως, ο εις ον ανήκει το πράγμα δεν παύει να η ιδιοκτήτης αυτού και να έχη επομένως, καθ’ ο τοιούτος, ακεραίας τας εις τον κύριον προσηκούσας κατά τον νόμον εξουσίας νομής, διαθέσεως και απολαύσεως παντός είδους ωφελείας, ην δυνατόν είνε τούτο να παραγάγη καίπερ μη συνιστώσα αφαιρέσιν της νομής του κυρίου, ήτοι κατάληψιν του πράγματος, κωλύει ουδέν ήττον τούτον εν τη απολαύσει των χρησιμοτήτων του κτήματος του, οίον χαρακτηρα φέρει και η άρνησις υπό του αρμοδίου νομομηχανικού χορηγίας αδείας προς ανέγερσιν οικοδομής επί του ακινήτου απλώς ως υποκειμένου εις ρυμοτομίαν προς κατασκευήν οδού, η τοιαύτη ενέργεια αυτού, καθ’ ον αντικειμένη εις την μνησθείσαν συνταγματικήν απαγόρευσιν και συνιστώσα κατά τον νόμον διατάραξιν της νομής, ως εκ τούτου δε αθέμητος’

Στη μεταγενέστερη υπόθεση *Christakis Theophilou v The Improvement Board of Yermasoyia* (1985) 3 C.L.R. 2016, το Συμβούλιο Βελτιώσεως Γερμασόγειας είχε απορρίψει αίτηση για έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης διαχωρισμού γης σε οι-

5 κώπεδα στον οποίο είχε προβεί ο αιτητής σύμφωνα με άδεια διαχωρισμού που το Συμβούλιο του είχε παραχωρήσει κάτω από το άρθρο 3 Κεφ. 96. Ο μοναδικός λόγος που προβλήθηκε για την απόρριψη της αίτησης ήταν η δημοσίευση Διατάγματος Απαλλοτριώσεως και Διατάγματος Επιτάξεως μέρους της γης του αιτητή. Το Δικαστήριο ακύρωσε την προσβληθείσα απόφαση, υιοθετώντας το σκεπτικό της υπόθεσης *Theodossiou* (ανωτέρω) όπως διατυπώνεται στο απόσπασμα που έχω παραθέσει πιο πάνω. Έκαμε επίσης αναφορά στην υπόθεση *Evrudiki Aspri v Republic* 4 R.S.C.C. 57, με ιδιαίτερη μνεία στα όσα ο τότε Πρόεδρος του Ανωτάτου Συνταγματικού Δικαστηρίου FORSTHOFF είχε τονίσει με το πιο κάτω απόσπασμα της απόφασής του, στη σ.61:

15 “The Court, further, cannot accept that the making of the order of requisition would frustrate whatever rights may have been safeguarded for Applicant under sub-paragraph (c) of paragraph 4, concerning the payment in cash and in advance of compensation in respect of the compulsory acquisition. The sole purpose, in the
20 opinion of the Court, of such sub-paragraph (c), when viewed in the context of Article 23, is to ensure that a person shall not be permanently deprived of the ownership of property, or of any right over or interest in property, prior to the payment of compensation in cash and in advance, and this is also the effect of section 13 of
25 Law 15/62. The mere fact that the purpose for which a compulsory acquisition has been decided upon is being pursued pro tempore by means of requisition, upon payment of compensation, cannot reasonably be said to frustrate the said rights of Applicant under sub-paragraph (c) of paragraph 4, because the ownership continues
30 to vest in the Applicant in the meantime.”

35 Η άρνηση του Δήμου να χορηγήσει την αιτούμενη πολεοδομική άδεια συνιστά επέμβαση στην άσκηση από τους Αιτητές του δικαιώματος κατοχής και νομής της περιουσίας τους, όπως είχε συμβεί και στις περιπτώσεις άρνησης χορήγησης άδειας οικοδομής ή πιστοποιητικού έγκρισης, στις οποίες έχω αναφερθεί. Κατά συνέπεια, το σκεπτικό των πιο πάνω αυθεντιών πρέπει να εφαρμοστεί, κατ’ αναλογία, και στην υπό κρίση υπόθεση.

40 Όπως και να έχουν όμως τα πράγματα, στην παρούσα υπόθεση υπάρχει, κατά την άποψή μου, πρόσθετος αυτοτελής λόγος για τον οποίο ο Δήμος δεν έπρεπε να λάβει υπόψη του την ύπαρξη της Γνωστοποίησης Απαλλοτριώσεως και του Διατάγματος Επιτάξεως της επίδικης ιδιοκτησίας. Η ισχύς του επίδικου Διατάγματος Επιτάξε-

ως ήταν για ένα χρόνο από 10/5/1991 (μπορούσε, βέβαια, να παραταθεί για άλλα δυο χρόνια), η δε ισχύς της πολεοδομικής άδειας, σύμφωνα με το άρθρο 28 του Νόμου, είναι πάντοτε τριετούς διάρκειας (μπορεί να παραταθεί πριν τη λήξη της από χρόνο σε χρόνο). Έχω τη γνώμη ότι ούτε η δημοσίευση Διατάγματος Επιτάξεως της επίδικης περιουσίας, η οποία συνιστά μέτρο πολύ προσωρινό, ούτε η δημοσίευση της Γνωστοποίησης Απαλλοτριώσεως αποτελούν “ουσιώδη παράγοντα” μέσα στην έννοια του όρου όπως αυτός χρησιμοποιείται στο κείμενο του άρθρου 26(1) του Νόμου. Πιστεύω ότι, ο παράγων εμπίπτει μέσα στην έννοια του όρου “ουσιώδης παράγων” του άρθρου 26(1), μόνο στις περιπτώσεις που είναι σχετικός, κατά κάποιο τρόπο, με την εξυπηρέτηση των σκοπών του Νόμου και δεν είναι ξένος προς τα θέματα Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Ανάπτυξης ακίνητης ιδιοκτησίας που αποτελούν το αντικείμενο των προνοιών του εν λόγω Νόμου. Η ύπαρξη του επίδικου Διατάγματος Επιτάξεως, με το οποίο παρέχεται προσωρινά στην Επιτάσσουσα Αρχή το δικαίωμα να αναλάβει κατοχή της επίδικης περιουσίας, δεν έχει οποιαδήποτε σχέση με τις πρόνοιες ή τους σκοπούς του Νόμου και δεν συνιστά, ως εκ τούτου, “ουσιώδη παράγοντα” μέσα στην έννοια του άρθρου 26(1). Δεν θα πρέπει, κατά τη γνώμη μου, να δοθεί ευρεία ερμηνεία στον όρο “ουσιώδη παράγοντα” στο κείμενο του άρθρου 26(1), κατά τρόπο που να διευρύνονται οι παράγοντες που η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να λάβει υπόψη της για να περιορίσει την άσκηση από τον κύριο ακίνητης ιδιοκτησίας των δικαιωμάτων του όπως αυτά κατοχυρώνονται με το άρθρο 23.1 του Συντάγματος.

Ενόψει των πιο πάνω, έχω καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η επίδικη απόφαση πάσχει για το λόγο ότι κατά τη λήψη της, ο Καθ' ου η Αίτηση Δήμος έχει επηρεαστεί αποκλειστικά από παράγοντες τους οποίους όφειλε να μην είχε λάβει υπόψη. Κατά συνέπεια, η επίδικη απόφαση πρέπει να ακυρωθεί ώστε να δοθεί στο Δήμο η ευκαιρία να εξετάσει την αίτηση των Αιτητών, στην ουσία της, και να ασκήσει επί του προκειμένου τις εξουσίες του σύμφωνα με το Νόμο.

Η προσφυγή επιτυγχάνει και η επίδικη απόφαση κηρύσσεται, στην ολότητά της, άκυρη και χωρίς νομικό αποτέλεσμα κάτω από το άρθρο 146.4 του Συντάγματος.

Δεν εκδίδεται διαταγή ως προς τα έξοδα.

Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.