

14 Φεβρουαρίου, 1994

[ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΑ ΑΡΘΡΑ 23 ΚΑΙ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΚΛΕΟΒΟΥΛΟΣ ΠΑΠΑΛΟΪΖΟΥ,

Αιτητής,

v.

ΔΗΜΟΥ ΑΡΑΔΙΠΠΟΥ,

Καθ' ου η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 274/92)

Οδοί και Οικοδομές — Επιβολή όρων, αναφορικά με ανάπτυξη οδικού δικτύου, σε άδεια οικοδομής — Απαιτείται ύπαρξη και δημοσίευση έγκυρου ρυμοτομικού σχεδίου.

Έννομο συμφέρον — Αποδοχή πράξης — Στερείται εννόμου συμφέροντος προσβολής της διοικητικής πράξης αυτός που την αποδέχτηκε εκούσια και ανεπιφύλακτα — Ελέγχεται αυτεπάγγελτα από το Δικαστήριο — Αποδοχή όρων σε άδεια περίφραξης αποστερεί το έννομο συμφέρον προσβολής τους σε μεταγενέστερη άδεια οικοδομής.

Οδοί και Οικοδομές — Επιβολή όρων σε άδεια οικοδομής — Δεν επιβάλλονται κατά το δοκούν — Οι περιπτώσεις καθορίζονται εξαντλητικά στο άρθρο 9 του περί Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96 — Όρος για παραχώρησή γης για μελλοντική 'δημόσια πλατεία' εκτός των προνοιών του Άρθρου 9.

Ο αιτητής προσέβαλε με την προσφυγή του, τους όρους 3 και 27 που επιβλήθηκαν από τον καθ' ου η αίτηση, στην άδεια οικοδομής, που του χορηγήθηκε σε τεμάχιό του στην Αραδίππου.

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

(1) Το Άρθρο 9(1)(β)(χιι) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε, προνοεί ότι η αρμόδια αρ-

χή έχει εξουσία, τηρουμένων των εκάστοτε εν ισχύι Κανονισμών, να επιβάλλει όρους σε σχέση προς την ανέγερση οιασδήποτε νέας οικοδομής ως προς τη διεύρυνση, συνέχιση και κατασκευή του οδικού δικτύου σε κατάλληλες περιπτώσεις.

5

Έχει επανειλημμένα νομολογηθεί πως η νομοθετική αυτή πρόνοια, εκτός από τις περιπτώσεις μικρών αναπροσαρμογών για υφιστάμενο οδικό δίκτυο, εφαρμόζεται πάντοτε σε συνδυασμό με τα Άρθρα 12 και 13 του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96 δηλαδή την ύπαρξη και δημοσίευση έγκυρου ρυμοτομικού σχεδίου από την αρμόδια αρχή.

10

- (2) Εκούσια και ανεπιφύλακτη αποδοχή διοικητικής πράξης στερεί τον αποδέκτη από το έννομο του συμφέρον να προσβάλει την πράξη αυτή με αίτηση ακυρώσεως.

15

Το ζήτημα της ύπαρξης έννομου συμφέροντος από τον αιτητή για προσβολή του όρου που αφορούσε στην τοποθέτηση του ακινήτου του επί της γραμμής της προτεινόμενης ρυμοτομίας, δεν εγέρθηκε από το δικηγόρο του καθ' ου η αίτηση αλλά σαν ζήτημα δημόσιας τάξης, μπορεί να εξεταστεί ανετελέγγελα από το Δικαστήριο.

20

Ο αιτητής οριοθετώντας την περιγραφή του τεμαχίου του κατά μήκος της γραμμής της προτεινόμενης ρυμοτομίας, ουσιαστικά παραχώρησε το επηρεαζόμενο μέρος στο δημόσιο δρόμο.

25

Συνεπώς, οι όροι 3 της άδειας οικοδομής και ο όρος 500 της πολεοδομικής άδειας, όπως υιοθετήθηκε από τον όρο 27 της άδειας οικοδομής, είναι βεβαιωτικοί των όρων 1 και 4 της άδειας για ανέγερση περιγραφής, τους οποίους ο αιτητής απεδέχθη και δεν προσέβαλε, η δε απόφαση για την επιβολή τους, δεν δημιούργησε σ' αυτόν, οποιαδήποτε νέα πραγματική ή νομική κατάσταση. Ο αιτητής, κατά συνέπεια, δεν έχει έννομο συμφέρον για προσβολή των όρων αυτών.

30

- (3) Το Άρθρο 9 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου Κεφ. 96 καθορίζει περιοριστικά και εξαντλητικά τις περιπτώσεις στις οποίες η αρμόδια αρχή έχει εξουσία να επιβάλλει όρους σε άδειες οικοδομής. Η αρμόδια αρχή δεν έχει εξουσία επιβολής όρων κατά το δοκούν, η εξουσία της αυτή είναι δέσμη και περιορίζεται στα θέματα που ο ίδιος ο Νόμος ρητά ορίζει στο Άρθρο 9.

35

40

Ο όρος 501 της πολεοδομικής άδειας, ο οποίος υιοθετήθηκε από τον όρο 27 της επίδικης άδειας οικοδομής και που αφορούσε τη δημιουργία δημόσιου χώρου πρασίνου, ο οποίος θα ενεγράφετο

μελλοντικά σαν “δημόσια πλατεία”, είναι άκυρος για το λόγο ότι εξέρχεται του εξουσιοδοτικού πλαισίου του Άρθρου 9 του Νόμου.

Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Paphos Plantations v. Republic (1985) 3 C.L.R. 2745,

Sarkis v. Δήμου Παραλιμνίου (1990) 3 Α.Α.Δ. 2701,

Μαυρομιάτη ν. Επάρχου Λευκωσίας (1991) 4 Α.Α.Δ. 4115,

ΚατζηΘεμιστοκλέους ν. Δήμου Στροβόλου (1991) 4 Α.Α.Δ. 3930,

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

Lordos Hotels Ltd v. Συμβουλίου Βελτιώσεως Γεωμασόγειας (1993) 3 Α.Α.Δ. 81,

Provita Ltd v. Grain Commission (1986) 3 C.L.R. 737,

Metaphoriki Eteria “Ayios Antonios” v. Republic (1981) 3 C.L.R. 221,

S. Raftis Co. Ltd v. Municipality of Paphos (1985) 3 C.L.R. 1664,

Nakis Bonded Warehouses v. Republic (1985) 3 C.L.R. 1179,

Δημητρίου ν. Δημοκρατίας (1990) 3 Α.Α.Δ. 2155,

Παπαντωνίου κ.ά. ν. Υπουργικού Συμβουλίου (Αρ. 1) (1993) 4 Α.Α.Δ. 399.

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον των όρων που επιβλήθηκαν από τον καθ' ου η αίτηση στην άδεια οικοδομής, που χορηγήθηκε στον αιτητή.

Κρ. Παπαλοΐζου και Λ. Κυθραιώτης, για τον Αιτητή.

Φλωρίδης για Χρ. Σκορδή, για τον Καθ' ου η αίτηση.

Cur. adv. vult.

ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, Δ.: Με την παρούσα προσφυγή ζητείται η ακύρωση των όρων 3 και 27 που επιβλήθηκαν από τον καθ' ου η αίτηση στην με αριθμό 1580 και ημερομηνία 7/1/1992 άδεια οικοδομής, που χορηγήθηκε στον αιτητή.

5

Ο αιτητής είναι ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης του τεμαχίου με αριθμό 216, Φ/Σχ. ΧΛΛ/63.Ω.Π 7W1 στην τοποθεσία Καμάρες της Αραδίπτου.

10

Στις 12/12/1990, μετά από αίτησή του, εξασφάλισε από το Δήμο Αραδίπτου την με αριθμό 01380 άδεια οικοδομής για την ανέγερση περίφραξης στο πιο πάνω τεμάχιο του.

15

Σύμφωνα με τους όρους 1 και 4 της εν λόγω άδειας, η περίφραξη έπρεπε να τοποθετηθεί, όπως υποδεικνύεται στο εγκεκριμένο χωρομετρικό σχέδιο που επισυνάφθηκε στους όρους της άδειας, κατά μήκος του μελλοντικού προτεινόμενου οδικού δικτύου, το οποίο εδεικνύεται με κόκκινη γραμμή και κίτρινο χρώμα στο χωρομετρικό σχέδιο. (Βλέπε Ερυθρά 1 και 13 στο φάκελο Β201/90.)

20

Αποδεχόμενος τους πιο πάνω όρους ο αιτητής τοποθέτησε την περίφραξη του τεμαχίου του κατά μήκος της γραμμής της προτεινόμενης ρυμοτομίας.

25

Στις 13/6/1991 ο αιτητής εξασφάλισε την με αριθμό ΛΑΡ. 251/91 πολεοδομική άδεια και στις 7/1/1992 την με αριθμό 1580 άδεια οικοδομής για την ανέγερση διώροφης μονοκατοικίας στο πιο πάνω τεμάχιο του.

30

Οι προσβαλλόμενοι όροι 3 και 27, που επιβλήθηκαν από τον καθ' ου η αίτηση στην άδεια οικοδομής, προνοούσαν τα ακόλουθα:

35

“3. Το τμήμα του τεμαχίου που επηρεάζεται από δεσμευτική ή προτεινόμενη ρυμοτομία και που θα παραχωρηθεί για διαπλάτυνση του υφισταμένου δρόμου, θα κατασκευασθεί σύμφωνα με τις υποδείξεις της Αρμόδιας Αρχής και θα εγγραφεί ως δημόσιος δρόμος.

40

27. Οι όροι που πηγάζουν από τους όρους 500 και 501 της Πολεοδομικής Αδείας υπ' αριθμόν ΛΑΡ/251/91 ημερομηνίας 13/6/91 θα ισχύουν εφόσον ισχύουν και οι πιο πάνω όροι και που αφορούν το προτεινόμενο οδικό δίκτυο και το χώρο πρασίνου.”

Οι όροι 500 και 501 της πολεοδομικής άδειας, στους οποίους αναφέρετο ο όρος 27 της άδειας οικοδομής, προνοούσαν ότι,

- “(500) Στο τμήμα του τεμαχίου που επηρεάζεται από σχέδιο μελλοντικού οδικού δικτύου, όπως δείχνεται με κόκκινη γραμμή και κίτρινο χρώμα στο εγκεκριμένο χωρομετρικό σχέδιο με αρ. 1 δε θα γίνει καμιά κατασκευή και ο χώρος θα διαφυλαχθεί για να εγγραφεί και κατασκευασθεί μελλοντικά ως δημόσιος δρόμος. 5
- (501) Στο τμήμα του τεμαχίου που επηρεάζεται από σχέδιο δημιουργίας δημόσιου χώρου πρασίνου, όπως δείχνεται με κόκκινο μελάνι και πράσινο χρώμα στο εγκεκριμένο χωρομ. σχέδιο, δε θα γίνει καμιά κατασκευή και ο χώρος τούτος θα διαφυλαχθεί για να παραχωρηθεί μελλοντικά και εγγραφεί ως “δημόσια πλατεία” και τοπιοτεχνηθεί κατάλληλα προς ικανοποίηση της Πολεοδομικής Αρχής.” 10 15

Με επιστολή του δικηγόρου του, ημερομηνίας 8/7/1991, ο αιτητής υπέβαλε ένσταση προς το Υπουργικό Συμβούλιο αναφορικά με τους όρους 500 και 501 της πολεοδομικής άδειας, η οποία μέχρι σήμερα παραμένει εκκρεμής. 20

Ο δικηγόρος του καθ' ου η αίτηση δεν αντέκρουσε τη θέση ότι η ρυμοτομία, στην οποία αναφέροντο οι επίδικτοι όροι, δεν ήταν δεσμευτική αλλά προτεινόμενη. 25

Το άρθρο 9(1)(β)(xiii) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε, προνοεί ότι η αρμόδια αρχή έχει εξουσία, τηρουμένων των εκάστοτε εν ισχύι κανονισμών, να επιβάλλει όρους σε σχέση προς την ανέγερση οιασδήποτε νέας οικοδομής ως προς τη διεύρυνση, συνέχιση και κατασκευή του οδικού δικτύου σε κατάλληλες περιπτώσεις. 30

Έχει επανειλημμένα νομολογηθεί πως η νομοθετική αυτή πρόνοια, εκτός από τις περιπτώσεις μικρών αναπροσαρμογών για υφιστάμενο οδικό δίκτυο, εφαρμόζεται πάντοτε σε συνδυασμό με τα άρθρα 12 και 13 του Νόμου, δηλαδή την ύπαρξη και δημοσίευση έγκυρου ρυμοτομικού σχεδίου από την αρμόδια αρχή. [Βλέπε *Paphos Plantations v. R.* (1985) 3 C.L.R. 2745, 2754-2785, *Kathleen Mary Sarkis v. Δήμου Παραμινίου* (1990) 3 Α.Α.Δ. 2701, *Αννα Σωτηρίου Μαυρομάτη v. Επάρχου Λευκωσίας* (1991) 4 Α.Α.Δ. 4115, *Ανδριανή Χ΄ Θεμιστοκλέους v. Δήμου Στροβόλου* (1991) 4 Α.Α.Δ. 3930, *Ανδρούλλα Χριστοδούλου κ.ά. v. Δημοκρατίας* (1990) 40

3 Α.Α.Δ. 1103 και *Lordos Hotels Ltd ν. Συμβουλίου Βελτιώσεως Γερμασόγειας* (1993) 3 Α.Α.Δ. 81].

- 5 Όπως υποστήριξε ο δικηγόρος του καθ' ου η αίτηση, ο Δήμος Αραδίππου αναγκαστικά ενσωμάτωσε τους όρους 500 και 501 της πολεοδομικής άδειας στον όρο 27 της άδειας οικοδομής, γιατί εδεδεσμεύετο από αυτούς και δε μπορούσε να τους διαφοροποιήσει ή να τους καταργήσει.
- 10 Ο όρος 500 της πολεοδομικής άδειας αναφέρετο στον επηρεασμό του επίδικου τεμαχίου από σχέδιο μελλοντικού οδικού δικτύου, το οποίο εδεικνύετο με κόκκινη γραμμή και κίτρινο χρώμα στο εγκεκριμένο χωρομετρικό σχέδιο με αρ. 1.
- 15 Σύγκριση του πιο πάνω σχεδίου με το χωρομετρικό σχέδιο, δυνάμει του οποίου εκδόθηκε στις 12/12/1990 η με αριθμό 01380 άδεια οικοδομής για την ανέγερση περίφραξης στο επίδικο τεμάχιο του αιτητή, δεικνύει πως η γραμμή της προτεινόμενης ρυμοτομίας ήταν η ίδια στα δύο αυτά χωρομετρικά σχέδια.
- 20 Όπως προαναφέρθηκε, ο αιτητής αποδεχόμενος τους όρους της υπ' αριθμό 01380 άδειας χωρίς καμιά επιφύλαξη των δικαιωμάτων του, τοποθέτησε την περίφραξη του τεμαχίου του κατά μήκος της γραμμής του προτεινόμενου οδικού δικτύου.
- 25 Εκούσια και ανεπιφύλακτη αποδοχή διοικητικής πράξης στερεί τον αποδέκτη από το έννομο του συμφέρον να προσβάλει την πράξη αυτή με αίτηση ακυρώσεως. [Βλέπε Πορίσματα Νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας (1929-1959) σελ. 260-261, *Provitia Ltd. ν. The Grain Commission* (1986) 3 C.L.R. 737, *Metaphoriki Eteria "Ayios Antonios" ν. R.* (1981) 3 C.L.R. 221 και *S. Raftis Co. Ltd. ν. The Municipality of Paphos* (1985) 3 C.L.R. 1664].
- 30 Όπως αποφασίστηκε στην υπόθεση *Nakis Bonded Warehouses ν. R.* (1985) 3 C.L.R. 1179, δήλωση του δικηγόρου των αιτητών ενώπιον του Δικαστηρίου, ότι οι αιτητές θα εσυμμορφώνοντο με όρο της άδειας οικοδομής που προνοούσε την ανέγερση περίφραξης και αποθήκης με παραχώρηση μέρους του ακινήτου στο δημόσιο δρόμο, ισοδυναμούσε με αποδοχή του όρου αυτού και στερούσε τους νέους
- 40 ιδιοκτήτες του έννομου συμφέροντός τους για προσβολή του ίδιου όρου που τέθηκε σε άδεια οικοδομής που χορηγήθηκε για την ανέγερση γραφείων και άλλων υποστατικών στο ίδιο ακίνητο.

Το ζήτημα της ύπαρξης έννομου συμφέροντος από τον αιτητή

για προσβολή του όρου που αφορούσε στην τοποθέτηση του ακινήτου του επί της γραμμής της προτεινόμενης ρυμοτομίας, δεν εγέρθηκε από το δικηγόρο του καθ' ου η αίτηση αλλά σαν ζήτημα δημόσιας τάξης μπορεί να εξεταστεί αυτεπάγγελα από το Δικαστήριο. (Βλέπε σχετικά *Τιμόθεος Δημητρίου ν. Δημοκρατίας* (1990) 3 5 Α.Α.Δ. 2155 και *Άδωνις Παπαντωνίου και Άλλοι ν. Υπουργικού Συμβουλίου (Αρ. 1)* (1993) 4 Α.Α.Δ. 399)

Ο αιτητής οριοθετώντας την περιφραξη του τεμαχίου του κατά μήκος της γραμμής της προτεινόμενης ρυμοτομίας, ουσιαστικά παραχώρησε το επηρεαζόμενο μέρος στο δημόσιο δρόμο. 10

Συνεπώς, οι όροι 3 της άδειας οικοδομής και ο όρος 500 της πολεοδομικής άδειας, όπως υιοθετήθηκε από τον όρο 27 της άδειας οικοδομής, είναι βεβαιωτικοί των όρων 1 και 4 της άδειας για ανέγερση περιφραξης, τους οποίους ο αιτητής απεδέχθη και δεν προσέβαλε, η δε απόφαση για την επιβολή τους δε δημιούργησε σ' αυτόν οποιαδήποτε νέα πραγματική ή νομική κατάσταση. Ο αιτητής, κατά συνέπεια, δεν έχει έννομο συμφέρον για προσβολή των όρων αυτών. 15 20

Το άρθρο 9 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου καθορίζει περιοριστικά και εξαντλητικά τις περιπτώσεις στις οποίες η αρμόδια αρχή έχει εξουσία να επιβάλλει όρους σε άδειες οικοδομής. Η αρμόδια αρχή δεν έχει εξουσία επιβολής όρων κατά το δοκούν· η εξουσία της αυτή είναι δέσμια και περιορίζεται στα θέματα που ο ίδιος ο νόμος ρητά ορίζει στο άρθρο 9. 25

Ο όρος 501 της πολεοδομικής άδειας, ο οποίος υιοθετήθηκε από τον όρο 27 της επίδικης άδειας οικοδομής και που αφορούσε τη δημιουργία δημόσιου χώρου πρασίνου, ο οποίος θα ενεργόφετο μελλοντικά σαν "δημόσια πλατεία", είναι άκυρος για το λόγο ότι εξέρχεται του εξουσιοδοτικού πλαισίου του άρθρου 9 του Νόμου. 30

Η επίδικη απόφαση κηρύσσεται εν μέρει έγκυρη και εν μέρει άκυρη, ως ανωτέρω. 35

Δεν εκδίδεται διάταγμα ως προς τα έξοδα.

Η προσφυγή επιτυγχάνει μερικώς χωρίς έξοδα.