

13 Μαρτίου, 1995

[ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ ΦΕΡΕΚΥΔΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

*Αιτητές,*

v.

ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΑΓΛΑΝΤΖΙΑΣ ΚΑΙ/ Ή ΑΛΛΟΥ,

*Καθ' ου η αίτηση.*

*(Υπόθεση Αρ. 241/92)*

---

Οδοί και Οικοδομές — Πολεοδομική Άδεια — Άρθρο 21 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου του 1972 (Ν. 90/72) — Απαγορεύεται οποιαδήποτε ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας χωρίς την προηγούμενη χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

5

Οδοί και Οικοδομές — Νομικό καθεστώς που εφαρμόζεται κατά την εξέταση αιτήσεων είναι κατ' αρχήν το ισχύον κατά το χρόνο εξέτασης της αίτησης και όχι της υποβολής της — Δικαιολογημένη η παρέλευση έξι μηνών για την εξέταση αίτησης άδειας διαχωρισμού σε οικιστικά οικόπεδα.

10

Οι αιτητές προσέβαλαν με την προσφυγή τους την παράλειψη του καθ'ου η αίτηση να εκδώσει άδεια διαχωρισμού της γης τους σε οικιστικά οικόπεδα.

15

Το Ανώτατο Δικαστήριο απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

20

Οι νέες νομοθετικές ρυθμίσεις που έχουν γίνει με την εφαρμογή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου του 1972, που τέθηκε σε ισχύ από 1.12.90 με την Κ.Δ.Π. 292/90 (Γνωστοποίηση δυνάμει του Άρθρου 88 του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, Ν. 90/72), έχουν εξεταστεί από το συνάδελφο Πική στη προσφυγή 1131/91 (η απόφαση εκδόθηκε στις 23.12.92). Το Δικαστήριο συμφωνεί απόλυτα με αυτή και την υιοθετεί.

25

Αναφορικά με τα γεγονότα της υπό κρίση υπόθεσης, το Δικαστήριο παραπέμπει επιπλέον και στα Άρθρα 21 και 26 του Νόμου, όπου, Άρθρο 21, απαγορεύεται η έναρξη οποιασδήποτε ανάπτυξης ακίνητης ιδιοκτησίας εκτός εάν προηγουμένως έχει χορηγηθεί πολεοδομική άδεια από την πολεοδομική αρχή, και, Άρθρο 26, η Πολεοδομική Αρχή λαμβάνει υπόψη οποιαδήποτε πρόβλεψε που γίνεται στα σχέδια ανάπτυξης. 5

Επομένως ο Δήμος ενήργησε πολύ ορθά όταν απέρριψε την άδεια για διαχωρισμό της γης των αιτητών σε οικιστικά οικόπεδα. Η περίοδος των 6 μηνών που παρήλθε από την υποβολή της αίτησης μέχρι της εφαρμογής των Νόμου, δεν μπορεί να θεωρηθεί πως ήταν αδικαιολόγητη, ενόψει της φύσεως της αίτησης. Κατά κανόνα το νομικό καθυστάς που εφαρμόζεται στην εξέταση αιτήσεων προς τη διοίκηση, είναι αυτό που ισχύει κατά το χρόνο εξέτασης της αιτήσεως, και όχι την ημερομηνία υποβολής της. 10 15

Παρατηρείται τέλος πως οποιαδήποτε δικαίωμα έχουν οι αιτητές από την εφαρμογή του Ν.90/72 αναφέρονται σ' αυτόν. 20

*Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*

*Αναφερόμενη υπόθεση:*

*Ζαντής v. Επαρχου Λευκωσίας (1992) 4 Α.Α.Δ. 4841.* 25

### **Προσφυγή.**

Προσφυγή με την οποία οι αιτητές προσβάλλουν την παράλειψη και/ή άρνηση του καθ' ου η αίτηση Δήμου να εκδώσει άδεια διαχωρισμού γης τους εντός της δημοτικής περιοχής του σε οικιστικά οικόπεδα. 30

*Ε. Οδυσσέως με Γ. Καραπατάκη, για τους Αιτητές.* 35

*Μ. Παπαπέτρου, για τον Καθ' ου η αίτηση.*

*Cur. adv. vult.*

ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ.: Οι αιτητές είναι συνιδιοκτήτες γης εντός της δημοτικής περιοχής του Δήμου Αγλαντζιάς. Στις 9.6.90 υπέβαλαν αίτηση για άδεια διαχωρισμού της σε οικιστικά οικόπεδα. Την ίδια ημερομηνία, με συνοδευτική επιστολή, σημείωναν πως, βάσει πληροφοριών που είχαν, το κτήμα τους θα συμπεριλαμβανόταν σε 40

βιοτεχνική ζώνη και γι' αυτό εξέφραζαν την έντασή τους σ' αυτό το ενδεχόμενο. Ταυτόχρονα απαιτούσαν την εξέταση της αίτησής τους σύμφωνα, και χρησιμοποιώ τη φράση τους, με το "ισχύον σήμερα καθεστώς", (εννοούσαν βέβαια νομικό καθεστώς).

5

Ο Δήμος παρέπεμψε την αίτηση, με τα σχετικά στοιχεία, στον Επαρχιακό Λειτουργό του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. Ο Διευθυντής με επιστολή του προς το Δήμο, ημερ. 27.9.90, έλεγε τα εξής:

10

"Επειδή το πιο πάνω τεμάχιο βρίσκεται μέσα στην προτεινόμενη βιοτεχνική ζώνη, πριν γίνει δυνατή η μελέτη της αίτησης, παρακαλώ όπως με πληροφορήσετε κατά πόσο θα προχωρήσετε στην απαλλοτρίωση του εν λόγω χώρου ώστε να αναπτυχθεί ενιαία σαν Βιοτεχνική Περιοχή ή κατά πόσο θα αναπτύσσεται από ιδιώτες σαν Βιοτεχνική Ζώνη. Σίγουρα, η πρώτη επιλογή προσφέρει πολύ καλύτερες προοπτικές ανάπτυξης και υλοποίησης των στόχων."

15

20

Ο Δήμος δεν απάντησε στην υποβληθείσα αίτηση για διαχωρισμό του κτήματος, και οι αιτητές στις 13.3.92 καταχώρισαν την παρούσα προσφυγή, με την οποία προσβάλλουν την παράλειψη και την άρνηση του Δήμου να εκδώσει την αιτηθείσα άδεια.

25

Στις 20.2.92 ο Δήμος αποφάσισε την απόρριψη της αίτησης, αλλά δεν πληροφόρησε εγγράφως τους αιτητές. Η αιτιολογία της απόρριψης (δες σχετικό πρακτικό στο διοικητικό φάκελο) είναι γιατί η γη των αιτητών βρίσκεται εντός της Βιοτεχνικής Ζώνης, όπως καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας, που τέθηκε σε ισχύ την 1.12.1990 με την εφαρμογή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου του 1972, Ν.90/72.

30

35

Εισηγείται ο δικηγόρος των αιτητών πως ο καθ' ου η αίτηση Δήμος όφειλε να εξετάσει την αίτηση και να εκδώσει την άδεια διαχωρισμού σε οικιστικά οικόπεδα μέσα στην περίοδο των 6 μηνών, δηλαδή από της ημερομηνίας υποβολής της μέχρι 31.11.90, εφαρμόζοντας το νομικό καθεστώς που ίσχυε πριν από την εφαρμογή του Ν.90/72. Η καθυστέρηση, για 6 περίπου μήνες, στην εξέταση της υποβληθείσας αίτησης ήταν σκόπιμη για να περάσει ο χρόνος μέχρις ότου η φημολογούμενη τότε εφαρμογή του Νόμου γίνει πραγματικότητα. Το Δικαστήριο, συνεχίζει η εισήγηση του δικηγόρου των αιτητών, πρέπει να ακυρώσει την παράλειψη του Δήμου, που λόγω της καθυστέρησης στη λήψη απόφασης, ισοδυναμεί με άρνηση έκδοσης της αιτηθείσας άδειας.

40

Οι δικηγόροι του Δήμου δεν συμφωνούν με τις πιο πάνω ει-  
σηγήσεις του συναδέλφου τους. Διατείνονται πως δεν παρατη-  
ρήθηκε καμιά καθυστέρηση στην εξέταση της αίτησης, η οποία  
υποβλήθηκε, όπως έχω ήδη πει στις 9.6.90, και δεν μπορούσε να  
εξεταστεί μέσα σε 6 μήνες. Ο Δήμος ακολούθησε την καθιερωμέ- 5  
νη διαδικασία, και γι' αυτό απέστειλε το σχετικό φάκελο για να  
εκφραστούν οι απόψεις του Διευθυντή του τμήματος Πολεοδο-  
μίας και Οικήσεως. Μετά την εφαρμογή του Νόμου 1972, από  
1.12.90 το νομικό καθεστώς που αφορά στην αναμόρφωση ακί-  
νητης ιδιοκτησίας μεταβλήθηκε και ο Δήμος είχε υποχρέωση να 10  
συμμορφωθεί με τις πρόνοιες του Νόμου.

Οι νέες νομοθετικές ρυθμίσεις που έχουν γίνει με την εφαρμο-  
γή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου του 1972, που  
τέθηκε σε ισχύ από 1.12.90 με την Κ.Δ.Π. 292/90, έχουν εξεταστεί 15  
από το συνάδελφο Πική στη Ζαντίς ν. *Επάρχου Λευκωσίας* (1992)  
4 Α.Α.Δ. 4841. Συμφωνώ απόλυτα με αυτή και την υιοθετώ.

Αναφορικά με τα γεγονότα της υπό κρίση υπόθεσης, παραπέ-  
μνω επιπλέον και στα άρθρα 21 και 26 του Νόμου, όπου, άρθρο 20  
21, απαγορεύεται η έναρξη οποιασδήποτε ανάπτυξης ακίνητης  
ιδιοκτησίας εκτός εάν προηγουμένως έχει χορηγηθεί πολεοδομι-  
κή άδεια από την πολεοδομική αρχή, και, άρθρο 26, η Πολεοδο-  
μική Αρχή λαμβάνει υπόψη οποιαδήποτε πρόβλεψη που γίνεται  
στα σχέδια ανάπτυξης. 25

Έχω τη γνώμη επομένως πως ο καθ' ου η αίτηση Δήμος ενήρ-  
γησε πολύ ορθά όταν απέρριψε την άδεια για διαχωρισμό της  
γης των αιτητών σε οικιστικά οικόπεδα. Η περίοδος των 6 μη-  
νών που παρήλθε από την υποβολή της αίτησης μέχρι της εφαρ- 30  
μογής των Νόμου, δεν μπορεί να θεωρηθεί πως ήταν αδικαιολό-  
γητη, ενόψει της φύσεως της αίτησης. Κατά κανόνα το νομικό  
καθεστώς που εφαρμόζεται στην εξέταση αιτήσεων προς τη δι-  
οίκηση, είναι αυτό που ισχύει κατά το χρόνο εξέτασης της αιτή-  
σεως, και όχι την ημερομηνία υποβολής της. 35

Παρατηρώ τέλος πως οποιαδήποτε δικαιώματα έχουν οι αι-  
τητές από την εφαρμογή του Ν.90/72 αναφέρονται σ' αυτόν.

Η προσφυγή απορρίπτεται. Υπό τις περιστάσεις δεν γίνεται 40  
οποιαδήποτε διαταγή για έξοδα.

*Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς  
έξοδα.*