ΑΝΩΤΑΤΟ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

ΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ

(Άρθρο 23(3)(β)(i) N. 33/64 – Μεταβατικές Διατάξεις)

**(*Εφεση κατά απόφασης Διοικητικού Δικαστηρίου αρ. 70/2017)***

13 Nοεμβρίου, 2023

ΛΙΑΤΣΟΣ Π., ΣΩΚΡΑΤΟΥΣ, ΚΑΡΑΚΑΝΝΑ Δ/ΣΤΕΣ

ΣΑΒΒΑΣ ΧΑΤΖΗΕΥΣΤΑΘΙΟΥ,

Εφεσείων

* v. –

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΜΕΣΩ

ΕΠΑΡΧΟΥ ΠΑΦΟΥ

Εφεσίβλητης

………………………

*Αρ. Κορακίδου-Μακρίδου (κα), για Aristi Korakidou Makridou LLC* για τον εφεσείονα

*Θ. Χατζηλούκας, Δικηγόρος της Δημοκρατίας* για την εφεσίβλητη

*Γ. Βαλιαντής με κα Παρασκευά, για Λ. Παπαφιλίππου & Σία ΔΕΠΕ,* για το ενδιαφερόμενο μέρος

……………….

**Α. ΛΙΑΤΣΟΣ, Π:** Η ομόφωνη απόφαση του Δικαστηρίου θα δοθεί

από τη Δ. Σωκράτους, Δ.

…………………..

**Α Π Ο Φ Α Σ Η**

**Δ. ΣΩΚΡΑΤΟΥΣ, Δ.:** Με την κρινόμενη έφεση προσβάλλεται η απόφαση του Διοικητικού Δικαστηρίου (το πρωτόδικο Δικαστήριο) να απορρίψει την αίτηση ακυρώσεως, την οποίαν ο εφεσείων καταχώρησε προς ακύρωση της εκδοθείσας από την εφεσίβλητη άδεια οικοδομής υπ’ αρ. 022953, αρ. φακ. Β48/10, ημερ. 17/10/2012, η οποία είχε χορηγηθεί στο ενδιαφερόμενο μέρος (EM) ιδιοκτήτη όμορου, με ακίνητο του εφεσείοντα, ακινήτου.

Τα ουσιώδη για την υπόθεση γεγονότα, ακολουθούν:

Μετά από σχετική αίτηση του ΕΜ, εξεδόθη από την εφεσίβλητη η πολεοδομική άδεια ΠΑΦ/1315/2010 ημερ. 18/5/2012, συνοδευόμενη από τους όρους χορήγησης της, για οικοδόμηση διώροφης κατοικίας με κολυμβητική δεξαμενή και περίφραξη επί των τεμαχίων υπ’ αρ. 274 και 275 στο χωριό Λέμπα.

Για ακύρωση της παραχωρηθείσας πολεοδομικής άδειας ο εφεσείων καταχώρησε την προσφυγή υπ’ αρ. 1109/2012, η οποία κατόπιν εκδίκασης της, απορρίφθηκε και κατ’ ακολουθίαν η διοικητική πράξη επικυρώθηκε. Εναντίον της εν λόγω απόφασης καταχωρήθηκε η υπ’ αρ. ΕΔΔ 48/2016 στην οποίαν εξεδόθη απορριπτική απόφαση στις 24/10/2022.

Μετά την έκδοση της πολεοδομικής άδειας ακολούθησε η έκδοση της επίδικης άδειας οικοδομής, γι’ ακύρωση της οποίας, ο εφεσείων καταχώρησε την υπ’ αρ. 2037/12 προσφυγή.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την, ανέφερε μεταξύ άλλων τα ακόλουθα με την εκκαλούμενη απόφαση του.

«έχει… εκδοθεί απόφαση στην **Προσφυγή Αρ. 1109/2012** **(supra)**, με την οποία επικυρώθηκε η πολεοδομική άδεια, επί της οποίας εδράζεται η επίδικη άδεια οικοδομής. Και όπως έχω, επίσης, προαναφέρει, ο αιτητής προβάλλει, με τις γραπτές του αγορεύσεις, τα ίδια ζητήματα, ως λόγους ακυρότητας, που πρόβαλε και προς υποστήριξη, ότι η πολεοδομική άδεια, επί της οποίας βασίζεται η εδώ επίδικη άδεια οικοδομής, είναι παράνομη και απορρίφθηκαν. Δεδομένου, ότι, ως έχω προαναφέρει, δεν προσβάλλονται με την παρούσα προσφυγή άλλα, ανεξάρτητα προς την επικυρωθείσα πολεοδομική άδεια στοιχεία της επίδικης άδειας οικοδομής, δεν υπάρχει χώρος, στην παρούσα προσφυγή, για εξέταση των ίδιων ζητημάτων από το Δικαστήριο, τα οποία ήδη εξετάστηκαν και απορρίφθηκαν στην **Προσφυγή Αρ. 1109/2012** **(supra)**,με αποτέλεσμα την επικύρωση της πολεοδομικής άδειας (βλ. ανωτέρω νομολογία). Και αν ακόμα υπήρχε έδαφος εξέτασης, το αποτέλεσμα θα ήταν το ίδιο, κατ' υιοθέτηση των όσων έχουν αναφερθεί και στην **Προσφυγή Αρ. 1109/2012** **(supra),**δηλαδή απορριπτικό των λόγων ακυρώσεως.»

Με πέντε λόγους έφεσης προσβάλλει ο εφεσείων την ορθότητα της πρωτόδικης απόφασης. Προβάλλει πως λανθασμένα απορρίφθηκε η προσφυγή χωρίς να εξεταστούν οι λόγοι ακύρωσης της, με την αιτιολογία ότι προηγουμένως είχε απορρίψει την προσφυγή για την πολεοδομική άδεια με τους ίδιους λόγους ακύρωσης (1ος λόγος), και κατ’ εσφαλμένον επίσης τρόπο αποφάσισε πως δεν προβάλλονται άλλα ανεξάρτητα στοιχεία απ εκείνα που ήδη προβλήθηκαν (2ος λόγος). Με τον τρίτο λόγο εισηγείται πως εσφαλμένα έκρινε το πρωτόδικο Δικαστήριο ότι η μη συνεκδίκαση των δύο προσφυγών συνιστούσε σοβαρή παρατυπία. Με τον τέταρτο λόγο διατείνεται ο εφεσείων πως «*κακώς και λανθασμένως»* αποφάσισε ότι δεν υπήρχαν άλλα ζητούμενα προς εξέταση στην προσφυγή με αρ. 2037/12 παρά μόνο τα ίδια με εκείνο της προσφυγής 1109/12 και πως εσφαλμένη ήταν η κρίση του πως ακόμη και να υπήρχαν και άλλα στοιχεία εξέτασης «*το αποτέλεσμα θα ήταν το ίδιο κατ’ υιοθέτηση των όσων είχαν αναφερθεί στην προσφυγή αρ. 1109/12 (5ος λόγος έφεσης»).*

Προέχει στο στάδιο αυτό, η ενασχόληση με τις προδικαστικές ενστάσεις τις οποίες ήγειρε με το περίγραμμα αγόρευσης του το ΕΜ, ήτοι πρώτον, περί έλλειψης εννόμου συμφέροντος του εφεσείοντα στην καταχώρηση της προσφυγής 2037/12 και δεύτερον περί εξάλειψης του όποιου αρχικώς υπήρχε τέτοιου συμφέροντος αφού «…. α*υτό ακολούθως έχει εκλείψει, λόγω της αποδοχής της προσβαλλόμενης πράξης»*.

Οι ίδιες προδικαστικές ενστάσεις είχαν εγερθεί στα πλαίσια της προσφυγής 1192/12 και απορρίφθηκαν από το πρωτόδικο Δικαστήριο με συναφή αιτιολογία. Στην έφεση που ακολούθησε, την υπ’ αρ. 48/16 δεν καταχωρήθηκε αντέφεση εναντίον της μη αποδοχής τους. Αποφάσισε σχετικά το Εφετείο στην απόφαση του ***Σάββας Χατζηευσταθίου ν. Κυπριακής Δημοκρατίας μέσω Επαρχιακού Λειτουργού Τμήματος Πολεοδομίας & Οικήσεως Πάφου, Πολ. Ε. 48/16 ημερ. 24/10/22:*** «*Αμφότερες οι προδικαστικές ενστάσεις κρίθηκαν και απορρίφθηκαν στην πρωτόδικη απόφαση (στις σελίδες 9-14), για πολύ συγκεκριμένους και λεπτομερείς λόγους, οι οποίοι δεν απαρτίζουν εδώ αντικείμενο αντέφεσης. Τούτου δοθέντος – και στην απουσία άλλων λόγων που θα μπορούσαν να κατατείνουν προς άλλη θεώρηση στη βάση των γεγονότων και περιστάσεων της υπόθεσης, οι προδικαστικές ενστάσεις του ενδιαφερόμενου μέρους δεν μπορούν να εξεταστούν, με τη σχετική πρωτόδικη κρίση να παραμένει συνακολούθως αλώβητη (****Δημοκρατία ν. Γεωργίου και Άλλων (2012) 3 ΑΑΔ 311,314, Χαραλάμπους ν. Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (2012) 3 ΑΑΔ 59,68).»***

Εξάλλου όπως ο ίδιος ο συνήγορος του ΕΜ μας εισηγείται, η κρίση του πρωτόδικου Δικαστηρίου επί των ιδίων θεμάτων εμπίπτει στην έννοια του δεδικασμένου, και δεν υπάρχει πεδίο επανεξέτασης τους.

Ως εκ της σχετικότητας και συνάφειας των λόγων έφεσης 1, 2 και 4, αυτοί εξετάζονται σωρευτικά.

Πλήττεται με τους ανωτέρω λόγους η απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου, να μην εξετάσει τους λόγους ακύρωσης της επίδικης προσφυγής καθόσον ήσαν οι ίδιοι με εκείνους που προβάλλονταν για την ακύρωση της πολεοδομικής άδειας.

Αποτελεί τη θέση της ευπαιδεύτου συνηγόρου του εφεσείοντα πως το γεγονός και μόνον ότι η διαδικασία έκδοσης άδειας οικοδομής προνοείται και εδράζεται στο Κεφ. 96 ήτοι σε διαφορετικό νομοθέτημα από εκείνον τον διέποντα την έκδοση της πολεοδομικής άδειας ήτοι τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, αυτό αποτελεί διαφοροποίηση της όλης διαδικασίας.

Υποδεικνύει ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν πραγματεύτηκε στην απόφαση του για την πολεοδομική άδεια το λόγο ακύρωσης που προέβαλε ο εφεσείων, ότι αυτή εξεδόθη κατά παράβαση του συντελεστή δόμησης και συνεπώς δεν εξετάστηκαν όλοι οι λόγοι ακύρωσης.

Αντιθέτως, οι συνήγοροι της εφεσίβλητης και του ΕΜ υποστηρίζουν την ορθότητα της πρωτόδικης κρίσης και υποδεικνύουν πως δεν υπήρχε πεδίο εξέτασης εκ νέου των λόγων ακύρωσης αφού η πολεοδομική άδεια ως προϋπόθεση της άδειας οικοδομής, είχε εξεταστεί και επικυρωθεί στα πλαίσια της αρμοδιότητας του Διοικητικού Δικαστηρίου.

Δεν συμφωνούμε με όσα η συνήγορος του εφεσείοντα προτάσσει, κρίνοντας τους λόγους έφεσης, αβάσιμους για τους λόγους που ακολουθούν.

Η πολεοδομική άδεια συνιστά αυτοτελή πράξη, εκτελεστή σ’ όλη την έκταση της καθοριστική για τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη να προβεί σε ανάπτυξη της γης στην οποία αναφέρεται βλ. **Τσάτσου – Η Αίτησης Ακυρώσεως ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας**, σελ. 124 κ.ε. ***Στασινόπουλου – Δίκαιον των Διοικητικών Πράξεων,*** σελ. 123 κ.ε, και ***Frangos & Others v. Republic (1982) 3 C.L.R. 53).*** Η πολεοδομική άδεια αποτελεί το θεμέλιο, την προϋπόθεση για την υποβολή αίτησης για την παροχή άδειας οικοδομής. Χωρίς το θεμέλιο αυτό δεν παρέχεται εξουσία στην αρμόδια, βάσει του Κεφ.96, αρχή να εξετάσει τη δυνατότητα παροχής άδειας οικοδομής. Ο κάτοχος πολεοδομικής άδειας ο οποίος απευθύνεται για άδεια οικοδομής, δεσμεύεται εκ προοιμίου από αυτή εφόσον τούτο το δικαίωμα του για ανάπτυξη στοιχειοθετείται από τους όρους της. Η άδεια οικοδομής ορθά χαρακτηρίζεται ως άδεια για την εκτέλεση των εγκριθέντων με την πολεοδομική άδεια έργων. Η εξουσία της αρμόδιας αρχής περιορίζεται ουσιαστικά στον καθορισμό των όρων της εκτέλεσης. (***Δήμος Λευκωσίας ν. Νιόβης Παπαϊωάννου κ.α. (2010) 3 ΑΑΔ 102 και στις εκεί μνημονευόμενες αποφάσεις).***

Είναι παραδεκτό και εκ μέρους της συνηγόρου του εφεσείοντα ότι η πολεοδομική άδεια αποτελεί την προϋπόθεση και θεμέλιο της άδειας οικοδομής, θέση την οποία εξέφρασε και μέσω της αίτησης για συνεκδίκαση (ημερ. 3.8.19) της παρούσας έφεσης με την υπ’ αρ. 48/16 και επανέλαβε και στο περίγραμμα αγόρευσης της, αναφέροντας αυτά που νομολογιακά έχουν καθιερωθεί (***Παπαϊωάννου, ανωτέρω),*** ήτοι πως σε περίπτωση επικύρωσης της πολεοδομικής άδειας ως νόμιμης, τότε αυτόματα επικυρώνεται και η άδεια οικοδομής, εκτός βέβαια και αν προσβάλλονται και άλλα στοιχεία της, τα οποία θα πρέπει να εξεταστούν. Σε περίπτωση που η πολεοδομική άδεια ακυρωθεί συμπαρασύρει σε ακυρότητα και την άδεια οικοδομής.

Συναφή είναι όσα αναφέρονται στην ***Μιλτιάδης Πρωτοπαπάς ν. Συμβουλίου Βελτιώσεως Φρενάρους (1997) (Ε) ΑΑΔ 2922*** (την οποίαν η συνήγορος του εφεσείοντα επικαλέστηκε).

«Περαιτέρω, κρίνω ότι η αρμόδια αρχή για έκδοση άδειας οικοδομής δεσμεύεται, κατά την εξέταση αιτήσεων προς αυτήν, από οποιαδήποτε εκδοθείσα πολεοδομική άδεια, ως προς τη συγκεκριμένη ανάπτυξη για την οποία εκδόθηκε η πολεοδομική άδεια και τους περιλαμβανομένους σ' αυτήν όρους. Η πολεοδομική άδεια προηγείται της άδειας οικοδομής, αποτελεί δε συνάμα και απαραίτητη προϋπόθεση της. Η αρμόδια αρχή για έκδοση άδειας οικοδομής δεν μπορεί να ασκήσει οποιοδήποτε ιεραρχικό έλεγχο επί της ήδη εκδοθείσας από την πολεοδομική αρχή άδειας, ούτε να αμφισβητήσει τελεσίδικη πολεοδομική άδεια.»

Στην κρινόμενη περίπτωση, γίνεται αποδεκτό ότι ο εφεσείων επικαλέστηκε τους ίδιους λόγους ακύρωσης των δύο διοικητικών πράξεων ήτοι της πολεοδομικής άδειας και της άδειας οικοδομής.

Εκείνο που με έμφαση η συνήγορος του εφεσείοντα υπέδειξε με το περίγραμμα αγόρευσης της είναι ότι στην απόφαση για την πολεοδομική άδεια δεν εξετάστηκε ο προβληθείς λόγος ακύρωσης λόγω υπέρβασης του συντελεστή δόμησης.

Και αυτός ο ισχυρισμός κρίνεται αβάσιμος. Πέραν του γεγονότος πως το πρωτόδικο Δικαστήριο αναφέρθηκε *«στα εγερθέντα τεχνικά θέματα»* στα οποία εμπίπτει ο συντελεστής δόμησης, υποδεικνύοντας ότι δεν είναι επιτρεπτό να υποκαταστήσει την κρίση της διοίκησης, η «παράλειψη» αυτή δεν προσβλήθηκε με αυτοτελή λόγο έφεσης στην έφεση αρ. 48/16 που ασκήθηκε εναντίον της πρωτόδικης απόφασης.

Η συνήγορος του εφεσείοντα απάντησε σε σχετική ερώτηση του Εφετείου πως υπάρχει σχετική αναφορά στην αιτιολογία του όγδοου λόγου έφεσης.

Στον όγδοο λόγο έφεσης σύμφωνα με τον οποίον «*το Δικαστήριο παρέλειψε να καταλήξει σε ….διαπιστώσεις από την τεθείσα ενώπιον του μαρτυρία»* στην αιτιολογία αυτού καταγράφεται σωρεία κατ’ ισχυρισμό λαθών όπως π.χ. λανθασμένη ημερομηνία αίτησης για πολεοδομική άδεια, μη ύπαρξη τροποποιημένων σχεδίων, λανθασμένη εκτίμηση για το λόγο για τον οποίον δεν εκδόθηκαν διατάγματα κατεδάφισης της οικοδομής σε ποινική υπόθεση, λανθασμένη αναφορά στον αριθμό έκθεσης του πραγματογνώμονα, κακή εκτίμηση των αεροφωτογραφιών και των ισοϋψών καμπύλων που παρουσιάζονται σε αυτές, χωρίς όμως να γίνεται καμιά απολύτως αναφορά σε παράβαση του συντελεστή δόμησης. Ακόμη όμως και να υπήρχε αναφορά στην αιτιολογία, αυτή πρέπει να είναι συναφής με το λόγο έφεσης, τον οποίο επ’ ουδενί τρόπω υποκαθιστά (***Cyprus Import Corporation Ltd v. Αθηνόδωρου Θεοδώρου, (2015) 1 ΑΑΔ 127)***

H αιτιολογία που παρατίθεται στο λόγο έφεσης δεν δημιουργεί νέο λόγο αλλά τον αιτιολογεί και τον υποστηλώνει, γι’ αυτό πρέπει να υπάρχει συνάφεια μεταξύ τους, χωρίς να τον διευρύνει ή να του προσδίδει διαφορετικό περιεχόμενο από εκείνο το οποίο ο ίδιος ο λόγος εκθέτει. Δεν είναι συνεπώς επιτρεπτό ο λόγος έφεσης να πλήττει συγκεκριμένο εύρημα και κρίση του Δικαστηρίου και η δοθείσα αιτιολογία να μη συναρτάται με εκείνον αλλά να εισάγει νέον ουσιαστικό λόγο.

Ορθή ήταν επομένως η κρίση του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι δεν υπήρξαν νέα ανεξάρτητα στοιχεία από εκείνα που είχαν ήδη αποφασιστεί και κριθεί με την απόφαση στην έφεση αρ. 48/16 για την πολεοδομική άδεια. Εξάλλου δεν συγκεκριμενοποιούνται – παρά την ύπαρξη τέτοιας εισήγησης – τα κατ’ ισχυρισμό νέα στοιχεία και δεδομένα.

Με τον τρίτο λόγο έφεσης ο εφεσείων διατείνεται ότι «*κακώς και λανθασμένα το Δικαστήριο έκρινε ότι η μη συνεκδίκαση των προσφυγών με αρ. 1109/12 και 2037/12 συνιστούσε σοβαρή παρατυπία…».*

Τα ανωτέρω λεχθέντα από το πρωτόδικο Δικαστήριο εξέφρασαν τη θέση του απλώς και μόνον για την ανάγκη συνεκδίκασης των προσφυγών και ουδόλως επηρέασαν η ήσαν καθοριστικά για την τελική του κρίση. Συνεπώς, η όποια ενασχόληση με το θέμα, θα εξελισσόταν σε συζήτηση ακαδημαϊκού ενδιαφέροντος και όχι κρίση επί των ουσιαστικών ζητημάτων.

Εκ του περισσού λεχθέντα αποτελούν και όσα το πρωτόδικο Δικαστήριο κατέγραψε μετά την κρίση του για το αποτέλεσμα της προσφυγής, την οποίαν απέρριψε, αναφέροντας πως «*…και αν ακόμα υπήρχε έδαφος εξέτασης, το αποτέλεσμα θα ήταν το ίδιο, κατ΄ υιοθέτηση των όσων είχαν αναφερθεί και στην προσφυγή αρ. 1109/2012»* δηλαδή απορριπτικό των λόγων ακύρωσης.

Επαναλαμβάνοντας όσα έχουμε αναφέρει αμέσως ανωτέρω για τον τρίτο λόγο, κρίνουμε ότι δεν υπάρχουν περιθώρια παρέμβασης μας δεδομένου ότι ορθά αντιμετωπίστηκε η προσφυγή από το πρωτόδικο Δικαστήριο.

**Συνεπώς η έφεση απορρίπτεται. Επιδικάζονται €3.000 έξοδα υπέρ των εφεσιβλήτων και εναντίον του εφεσείοντα.**

**Α. Λιάτσος, Π.**

**Δ. Σωκράτους, Δ.**

**Τ. Καρακάννα, Δ.**

**/Κας**