

10 Απριλίου, 1989

(ΜΑΛΑΧΤΟΣ, ΠΙΚΗΣ, ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, Δ.Δ.)

SHERATON ESTATES COMPANY LIMITED.,

Εφεσείουσα,

v.

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΒΕΛΤΙΩΣΕΩΣ ΑΓΙΑΣ ΝΑΠΙΑΣ,

Εφεσιβλήτου.

(Ποινική Έφεση Αρ. 5028).

Οδοί και οικοδομές — Ανέγερση οικοδομής άνευ αδείας — Ο Περί Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96, άρθρο 3(ι)(β) — Κατά πόσο περιορίζεται σε συμπληρωμένες οικοδομές — Αρνητική η απάντηση στο ερώτημα — Η λέξη «οικοδόμηση» περιλαμβάνει και το κάθε στάδιο της οικοδόμησης — Η διάταξη του άρθρου 3(1)(στ) είναι επάλληλη με εκείνη του 3(1)(β) — Η διάταξη του άρθρου 3(1)(στ) είναι συμπληρωματική με στόχο την ολοκλήρωση της απαγόρευσης — Λεπτομέρειες κατηγορητηρίου αναφερόμενες σε έναρξη οικοδομικών εργασιών — Μπορούν να στηρίξουν καταδίκη σε κατηγορία, που μνημονεύει μόνο το άρθρο 3(1)(β). 5 10

Το πρώτο παράπονο του εφεσείουσα και η νομική αρχή, που ανάλυσε σχετικά το Ανώτατο Δικαστήριο, διαφαίνονται ικανοποιητικά από την πιο πάνω περιληπτική σημείωση. Το δεύτερο παράπονο, ότι δεν προσάχθηκε μαρτυρία, που να στηρίζει συμπέρασμα ενοχής κρίθηκε αβάσιμο εν όψει του συνόλου της περιστασιακής μαρτυρίας. 15

Η έφεση απορρίπτεται.

Έφεση εναντίον καταδίκης.

Έφεση εναντίον της καταδίκης από Sheraton Estates Ltd. οι οποίοι καταδικάστηκαν στις 8 Αυγούστου, 1988 από το Επαρχιακό Δικαστήριο Αμμοχώστου στην υπόθεση Αρ. 878/88 για ανέγερση οικοδομής χωρίς άδεια κατά παράβαση των διατάξεων του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96 και τους επιβλήθηκε από τον Επ. Δικ. Χ" 20 25

Χαμπή, πρόστιμο £50.- μαζί με διάταγμα κατεδάφισης της οικοδομής εντός δύο μηνών.

Στ. Στρούθος, για την εφεσείουσα.

Π. Αγγελίδης, για τον εφεσίβλητο.

- 5 ΜΑΛΑΧΤΟΣ Δ.: Η απόφαση του Δικαστηρίου θα δοθεί από τον Δικαστή κ. Πική.

ΠΙΚΗΣ Δ.: Η εφεσείουσα εταιρεία προσβάλλει την καταδίκη της από το Επαρχιακό Δικαστήριο Αμμοχώστου για ανέγερση οικοδομής χωρίς άδεια, κατά παράβαση των διατάξεων του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου -
10 Κεφ. 96, για δυο βασικά λόγους:-

(α) Έλλειψη νομικού στηρίγματος: Η εισήγηση είναι ότι τα γεγονότα της υπόθεσης, όπως περιγράφονται στις λεπτομέρειες της κατηγορίας και έχουν διαπιστωθεί από το
15 Δικαστήριο, δεν τεκμηριώνουν το αδίκημα για το οποίο κατηγορήθηκε και καταδικάστηκε. Η έκθεση της κατηγορίας όπως διατυπώνεται στο Κατηγορητήριο, είναι «ανέγερση οικοδομής κατά παράβαση των άρθρων 3(1)(β), 20 και 23, του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου -
20 Κεφ. 96.»

Οι λεπτομέρειες του αδικήματος όπως αναγράφονται στο Κατηγορητήριο, καλύπτουν οικοδομική εργασία στο αρχικό στάδιο «... ήρχισαν την ανέγερση οικοδομής, ήτοι λυόμενον περίπτερον και σνακ-μπαρ». Η θέση των εφεσεϊόντων είναι ότι το αδίκημα το οποίο συνθέτουν οι λεπτομέρειες δεν καλύπτεται από τις πρόνοιες του άρθρου 3(1)(β) του Κεφ. 96. Η εφαρμογή του άρθρου αυτού περιορίζεται, όπως εισηγήθηκε ο κ. Στρούθος, σε συμπληρωμένες οικοδομές. Επομένως, το αδίκημα για το οποίο καταδικάστηκε η εφεσείουσα εταιρεία δεν έχει αποδειχθεί και η καταδίκη πρέπει να ακυρωθεί. Η παράνομη έναρξη οικοδομικών εργασιών ρυθμίζεται ειδικά από το άρθρο 3(1)(στ') του Κεφ. 96 (βλέπε, Τροποποιητικό Νόμο 24/78). Το άρθρο αυτό απαγορεύει ειδικά την έναρξη οποιωνδήποτε πράξεων που απαγορεύονται από τα προηγούμενα εδάφια του άρθρου 3(1), περιλαμβανόμενου και του εδάφιου (β). Οι λεπτομέρειες της κατηγορίας, όπως και τα ευρήματα του Δικαστηρίου που τις βεβαίωσαν, θα μπορούσαν να στοιχειοθετήσουν μόνο το αδίκημα το οποίο προβλέπεται από
35 40 τις πρόνοιες του άρθρου 3(1)(στ) του Κεφ. 96 σε καμμία

όμως περίπτωση, εισηγήθηκε ο κ. Στρούθος, δε μπορούσαν να θεμελιώσουν το αδίκημα για το οποίο καταδικάστηκαν.

(β) Τα ευρήματα του Δικαστηρίου και τα συμπεράσματα που έχουν εξαχθεί από αυτά, δεν αποδεικνύουν ότι οι εφεσείοντες ανήγειραν την οικοδομή. 5

Και οι δυο λόγοι είναι αβάσιμοι. Το άρθρο 3(1)(β) ρητά απαγορεύει όχι μόνο την αν' γερση οικοδομής χωρίς άδεια, αλλά και κάθε επανοικοδόμησι ή αλλαγή, προσθήκες ή επιδιορθώσεις' όπως και την ανσχί ή εξουσιοδότηση τέτοιων 10 πράξεων. Δεν περιορίζονται με οποιοδήποτε τρόπο οι διατάξεις του άρθρου 3(1)(β) σε συμπληρωμένες οικοδομές' τουναντίον η λέξη «οικοδόμηση» χρησιμοποιείται χωρίς περιορισμό και περιλαμβάνει κάθε στάδιο της οικοδόμη- 15 σης. Το κείμενο του άρθρου 3(1)(β), κρινόμενο στο σύνολο του, δεν αφήνει κανένα περιθώριο αμφιβολίας ως προς την έκταση της απαγόρευσης που επέβαλλαν οι διατάξεις του. Όπως σημειώνεται στην απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου οι πρόνοιες του άρθρου 3(1)(στ') είναι επάλληλες με εκείνες του άρθρου 3(1)(β). Το εδάφιο 3(1)(στ') αποτελεί 20 συμπληρωματική νομοθετική πρόνοια που αποβλέπει στην ολοκλήρωση της απαγόρευσης, και συμπεριλαμβάνει κάθε είδους οικοδομική εργασία χωρίς την έγκριση της αρμόδιας Αρχής' ούτε το κείμενο των εδαφίων (β) και (στ'), ούτε η δομή του άρθρου 3(1), ως ενιαίο σύνολο, παρέχει οποιαδήποτε 25 ένδειξη ότι το πεδίο της παρανομίας που καλύπτεται από τα δυο εδάφια είναι εκ προοιμίου διαφορετικό. Τουναντίον, το αναπόφευκτο συμπέρασμα είναι ότι το εδάφιο (στ') αποβλέπει στην ολοκλήρωση της απαγόρευσης και ειδικά στη συμπερίληψη κάθε οικοδομικής ενέργειας. Τα 30 ευρήματα του Δικαστηρίου ότι η εφεσείουσα εταιρεία ήταν υπεύθυνη για την παράνομη οικοδομή βασίζονται στην πιο κάτω περιστατική μαρτυρία:

Οι εφεσείοντες είναι οι κάτοχοι της γης πάνω στην οποία κτίστηκε το παράνομο οικοδόμημα. Η οικοδομή απέβλεπε 35 στην εξυπηρέτηση αναγκών των εφεσείοντων και την προώθηση των ξενοδοχειακών τους δραστηριοτήτων. Στο γύρω χώρο λειτουργεί ξενοδοχειακή μονάδα της εφεσείουσας εταιρείας. Με επανειλημμένα διαβήματα στις αρμόδιες 40 Αρχές οι εφεσείοντες προσπάθησαν να εξασφαλίσουν τη

νομιμοποίηση της οικοδομής (βλέπε, επιστολές τους ημερομηνίας 21.3.88 και 23.3.88).

- Υπό το φως αυτής της περιστατικής μαρτυρίας μπορούσε αβίαστα να εξαχθεί το συμπέρασμα ότι οι εφεσείοντες ήταν οι μόνοι που είχαν συμφέρον στην ανέγερση των υποστατικών και ότι ήταν εκείνοι που ανήγειραν την οικοδομή, όπως κατέληξε το πρωτόδικο Δικαστήριο. Όχι μόνο δεν έχουμε πεισθεί ότι το εύρημα του πρωτόδικου Δικαστηρίου ήταν ανασφαλές, αλλά κρίνουμε ότι ήταν αναπόφευκτο.

κ. Αγγελίδης: Δε διεκδικούμε τα έξοδα της έφεσης.

ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: Δεν εκδίδεται διαταγή για τα έξοδα.

*Η Έφεση απορρίπτεται
χωρίς έξοδα*