

12 Ιουλίου, 1989

[ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, Δ/σπής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΜΑΡΩ ΦΑΣΙΟΥΛΩΤΗ ΚΑΙ ΧΡΙΣΤΟΣ ΦΑΣΟΥΛΙΩΤΗ ΥΠΟ ΤΗΝ
ΙΔΙΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΩΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ
ΑΠΟΒΙΩΣΑΝΤΟΣ ΛΕΩΝΙΔΑ ΦΑΣΟΥΛΙΩΤΗ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Αιτητές,

v.

ΔΗΜΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ,

Καθ'ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 836/88)

-
- 5 Γενικές Αρχές Διοικητικού Δικαίου — Διοικητική πράξη — Κύρος — Το πραγματικό και νομικό καθεστώς, που διέπει την λήψη της απόφασης — Εκείνο, που ισχύει κατά τον χρόνο εκδόσεώς της, εκτός αν η διοίκηση καθυστέρησε αδικαιολόγητα να εκδώσει την απόφασή της — Υποβολή Αιτήσεως για Άδεια Οικοδομής την 18.12.87 — Νέοι Κανονισμοί από 31.12.87 — Παράλειψη απαντήσεως μέχρι 31.12.87 — Δεν συνιστά καθυστέρηση — Επομένως ορθά η διοίκηση εφάρμοσε τους νέους Κανονισμούς.
- 10 Συνταγματικό Δίκαιο — Δικαίωμα Ιδιοκτησίας — Σύνταγμα, Άρθρο 23 — Πολεοδομικές ζώνες — Δεν αντίκεινται στο Άρθρο 23, εκτός αν η περιουσία καταστραφή τελείως ή είναι αποτέλεσμα παράλογης και αυθαίρετης ενέργειας, πέραν των ορίων της διακριτικής εξουσίας.
- 15 Οι Αιτούντες υπέβαλαν Αίτηση για Άδειαν οικοδομής την 18.12.87. Την 31.12.87 εδημοσιεύθησαν νέοι Οικοδομικοί Κανονισμοί. Ο Δήμος Λεμεσού εξήτησε συμμόρφωση με αυτούς. Ως αποτέλεσμα καταχωρήθηκε η παρούσα Αίτηση Ακυρώσεως.
- 20 Το Ανώτατο Διακαστήριο, αφού αναφέρθηκε στην νομολογία σχετικά με το καθεστώς, που διέπει την έκδοση διοικητικής πράξεως, δεν

δέχθηκε ότι ήταν εύλογο να αναμένεται η λήψη αποφάσεως πάνω σε ένα περίπλοκο θέμα όπως είναι το θέμα εκδόσεως της άδειας οικοδομής μέσα σε λίγες μέρες ούτε και δέχθηκε την εισήγηση ότι οι νέοι οικοδομικοί κανονισμοί παραβίαζαν το Άρθρο 23 του Συντάγματος. Ως αποτέλεσμα η Αίτηση Ακυρώσεως απορρίφθηκε.

5

Η Αίτηση Ακυρώσεως απορρίπτεται. Ουδεμία διαταγή για έξοδα.

10

Αναφερόμενες υποθέσεις: '1

Λοϊζου ν. Δημοκρατίας (1985) 3 Α.Α.Δ. 1195,

Lordou and Others v. Republic (1968) 3 C.L.R. 427,

15

Μαγγλή κ.ά ν. Δημοκρατίας (1984) 3(Α) Α.Α.Δ. 351,

Police v. Hondrou, 3 R.S.C.C. 82,

20

Mouzouris v. Republic (1972) 3 C.L.R. 43.

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Δήμου Λεμεσού να μην παραχωρηθεί άδεια οικοδομής στους Αιτητές χωρίς αναπροσαρμογή των σχεδίων.

25

Α. Ιακωβίδης, για τους Αιτητές.

30

Β. Βράχας για Γ. Ποταμίτη, για τους Καθ'ων η αίτηση.

ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, Δ.: Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Οι αιτητές 2, 3, 4, 5, 6 και 7 και κάποιος Λεωνίδας Φασουλιώτης, ήταν κατά τον ουσιώδη χρόνο οι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες ενός κτήματος στη Λεμεσό υπ. αριθ. εγγραφής 41124 στην ενορία Καθολικής. Ο Λεωνίδας Φασουλιώτης πέθανε και διορίσθησαν ως διαχειριστές της περιουσίας του η Μάρω και ο Χρίστος Φασουλιώτης.

35

40

Στις 18/12/87 ο Λεωνίδας Φασουλιώτης, προσωπικά και σαν πληρεξούσιος αντιπρόσωπος των αιτητών 3, 4, 5 και 6, μαζί με

5 τους αιτητές 2 και 7, υπέβαλαν αίτηση στην Αρμόδια Αρχή, που είναι ο Δήμος Λεμεσού, για έκδοση αδείας οικοδομής πάνω στο πιο πάνω κτήμα τους σύμφωνα με τον Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, Κεφ. 96. Την ίδια ημέρα τους γνωστοποιήθηκε από το Δημαρχείο πως η αίτησή τους ελήφθη και θα εμελετάτο. Θα επικοινωνούσαν δε μαζί τους όταν θα ενεκρίνεται για την καταβολή των σχετικών δικαιωμάτων.

10 Στην 31/12/87 δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας η Κ.Δ.Π. 328/87 με την οποία καθορίζονταν Πολεοδομικές Ζώνες και περιορισμοί στις οικοδομές στη περιοχή όπου ευρίσκετο το ακίνητο των αιτητών. Οι περιορισμοί αυτοί επηρέασαν άμεσα την προτεινόμενη οικοδομή των αιτητών και καθιστούσαν την προτεινόμενη οικοδομή ασυμβίβαστη προς τους περιορισμούς και όρους της σχετικής ζώνης.

15 Ο Δήμος Λεμεσού πληροφόρησε σχετικά τους αιτητές με επιστολή του ημερομηνίας 3/8/88, όπου αναφέρετο ότι η προτεινόμενη οικοδομή δεν ήτο σύμφωνη με τους Κανονισμούς και Νόμους Περί Οδών και Οικοδομών, Κεφ. 96, και ότι οι προσόψεις της οικοδομής θα έπρεπε “να προσαρμοστούν ώστε να συνάδει με τον ειδικό χαρακτήρα της πόλης”.

25 Οι αιτητές θεώρησαν τους εαυτούς τους αδικημένους γιατί, κατά τη γνώμη τους, η αίτησή τους έπρεπε να είχε εγκριθεί προτού δημοσιευθεί η Κανονιστική Διοικητική Πράξη 328/87 της 31/12/87 ή να εξετασθεί με βάση τους Κανονισμούς όπως ίσχυαν προ της 31/12/1987. Με την αίτησή τους αυτή οι αιτητές ζητούν, πρώτο, δήλωση του Δικαστηρίου πως η απόφαση των καθ'ων η αίτηση να μην τους παραχωρηθεί η ζητούμενη άδεια χωρίς αναπροσαρμογή των σχεδίων, είναι άκυρη και στερημένη οποιουδήποτε εννόμου αποτελέσματος και δεύτερο, δήλωση του Δικαστηρίου ότι η απόφαση των καθ'ων η αίτηση ευρίσκειται σε αντίθεση προς το άρθρο 23 του Συντάγματος.

35 Είμαι ο ισχυρισμός των αιτητών, πως η αίτηση των έπρεπε να είχε εξετασθεί προ της 31/12/1987, γιατί, κατά την εισήγηση του δικηγόρου των, η Κ.Δ.Π. 328/87 δεν αναφέρεται σε αναδρομική ισχύ και πως ο χρόνος από τις 18/12/87 μέχρι τις 40 31/12/87 ήτο επαρκής, ώστε να εξεταστούν τα σχέδια, οι μετρήσεις και γενικά οι αιτήσεις τους για άδεια οικοδομής.

Είναι αναμφισβήτητο γεγονός πως μια διοικητική πράξη πρέπει να λαμβάνεται με βάση τους ισχύοντες Νόμους. Αυτό ισχύει και αν ο σχετικός Νόμος έχει αλλάξει, εκτός αν η Διοίκηση ήτο υπόχρεη να κάμει κάτι που αμέλησε ή/και ηρνήθη ή/και παρέλειψε να κάμει προτού γίνει η αλλαγή του σχετικού Νόμου εις τρόπο, ώστε ο διοικούμενος να υποστεί ζημιά. Οι αρχές αυτές έχουν διατυπωθεί με μεγάλη σαφήνεια στην υπόθεση *Λοϊζου ν. Δημοκρατίας* (1985) 3 Α.Α.Δ. 1195, όπου αναφέρεται:

“... It is a basic principle of administrative Law that the legality of administrative acts is governed by the legislation in force at the time when they are made; that this principle applies also in the instance where the legislation in force has changed between the application and the date of the decision was taken, but is however subject to the exception that the pre-existing legislation is applicable when there has been an omission on the part of the administration to perform within a reasonable time what it was duty bound to do before the change of the Law; that it is clearly settled that an applicant cannot be punished for a delay that was not due to his fault but the administration was to blame;”

Η ουσία της υπόθεσης των αιτητών έγκειται στο κατά πόσο η Αρμόδια Αρχή έπρεπε σε διάστημα 12 ημερών δηλαδή, από τις 18/12/1987 μέχρι την 31/12/1987, να εξετάσει την αίτηση των αιτητών για άδεια οικοδομής.

Νομίζω κάθε υπόθεση εξαρτάται από τα δικά της περιστατικά. Εξετάζοντας τη συμπεριφορά της Αρμόδιας Αρχής, λαμβάνω υπόψη μου τα εξής:

- (1) Το πρόβλημα, το μέγεθος και τη δυσκολία του,
- (2) Χρόνος: Λογική χρονική περίοδος που θα χρειαζόταν για την επίλυσή του, χρόνος που διέρρευσε από την καταχώρηση της αίτησης μέχρι της δημοσίευσης της διοικητικής πράξης, που άλλαξαν τα δεδομένα εναντίον των συμφερόντων των αιτητών και την εποχή του χρόνου.

Στην υπόθεση *Andriani Lordou and Others v. Republic* (1968) 3 C.L.R. 427, το Ανώτατο Δικαστήριο δεν θεώρησε καθυστέρηση οχτώ ημερών αδικαιολόγητη από την Αρμόδια Αρχή για εξέταση αίτησης κάτω από τον ίδιο Νόμο. Αναφέρεται δε

ενδεικτικά το εξής:

5 “It must be remembered in this respect that once an application for a building permit is made the grant thereof is not automatic, even if all the necessary plans are ready and in compliance with the legislation in force at the time; matter has still to be considered by the appropriate authority, so that, if need be, proper conditions may be imposed by it under the relevant provisions of Cap. 96, such as section 9 thereof”.

10

Στην υπόθεση *Christoforou and Others v. The Municipal Committee of Ayios Dhometios* (1987) 3 C.L.R. στη σελίδα 375 και 376 αναφέρεται:

15

“(1) Το νομικόν καθεστώς επί του οποίου η διοικητική ενέργεια πρέπει να στηρίζεται είναι το ισχύον κατά τον χρόνον λήψεως της αποφάσεως. Ο κανών αυτός υποκειται εις ένα σημαντικό περιορισμόν, ότι ο χρόνος κατά τον οποίο λαμβάνεται η απόφασις πρέπει να είναι εύλογος, λαμβανομένης υπ’ όψιν της ημερομηνίας, κατά την οποία υπεβλήθη εις τας αρχάς το αίτημα του πολίτου.

20

25

(2) Τι είναι εύλογος χρόνος αποτελεί συνήθως ζήτημα πραγματικού γεγονότος και βαθμού. Εις την Κύπρον εν τούτοις, η χρονική περίοδος εντός της οποίας η Διοίκησης πρέπει να ενεργήσει καθορίζεται υπό του Άρθρου 29 του Συντάγματος. Το Άρθρον αυτό επιβάλλει τριπλήν υποχρέωσιν εις την διοίκησην, ήτοι (α) να μελετήσει την αίτησιν ταχέως (β) να λάβη απόφασιν επί της αιτήσεως ταχέως, και (γ) να κοινοποιήση εντός 30 ημερών την απόφασιν δεόντως ητιολογημένην, ως επιβάλλεται διά διοικητικής αποφάσεως.

30

35

(3) Η αναγκαία συνέπεια του Άρθρου 29 είναι ότι η αίτησις, η οποία υπεβλήθη εις τας Αρχάς, πρέπει να διεκπεραιωθεί εντός 30 ημερών. Εάν ο νόμος τροποποιηθεί εντός της τριακονθημέρου αυτής περιόδου και η διοικητική αρχή δεν είναι υπεύθυνος δι’ αδικαιολόγητον καθυστέρησιν, τότε η αρχή δύναται να εφαρμόσει το νομικόν καθεστώς, το οποίον εισήχθη διά της γενομένης τροποποιήσεως”.

40

Δεν νομίζω πως θα ήτο λογικό να ανέμενε κανείς μέσα σε μια χρονική περίοδο οχτώ εργάσιμων ημερών να εξετασθεί μια πολύπλοκη και δύσκολη υπόθεση όπως είναι η εξέταση μιας άδειας οικοδομής. Πέραν τούτου, η περίοδος αυτή συμπίπτει να είναι μέσα στην εορταστική περίοδο των Χριστουγέννων που η απόδοση όλων των υπηρεσιών είναι κάπως μειωμένη. Δεν νομίζω πως μπορώ να αποδώσω οποιαδήποτε ολιγωρία ή αμέλεια στην Αρχή. Το διάστημα από της λήψεως της αίτησης μέχρι της δημοσίευσης της Διοικητικής Πράξης, η περίοδος του χρόνου και η φύση του προβλήματος ήταν τέτοια που δεν δικαιολογούν κατά τη γνώμη μου, κανένα παράπονο από μέρους των αιτητών. Κατ' ακολουθία, δε δικαιολογούνται οι αιτητές να ζητούν, όπως η αίτησή τους εξετασθεί με βάση τους Κανονισμούς όπως ήταν πριν την 31/12/1987.

Αναφορικά προς την εισήγηση του ευπαιδευτού δικηγόρου των αιτητών πως υπήρξε παραβίαση του άρθρου 23 του Συντάγματος, αναφέρομαι στην υπόθεση *Ιουλία Μαγγλή κ.ά ν. Δημοκρατίας* (1984) 3(A) Α.Α.Δ. 351, η οποία εξέτασε σε βάθος το θέμα της επιβολής Πολεοδομικών Ζωνών και απεφάνθη πως δεν συγκρούεται η επιβολή Ζωνών με το άρθρο 23, εκτός εάν η περιουσία καταστραφεί τελείως ή η επιβολή τους είναι αποτέλεσμα παράλογης και αυθόρμητης ενέργειας που υπερβαίνει τα όρια της διακριτικής εξουσίας.

Τίποτε από τα πιο πάνω δεν συμβαίνει στην προκειμένη περίπτωση. Αναφέρω το σχετικό απόσπασμα από τη σελίδα 360 και 361 της απόφασης:

“As regards the issue of the constitutionality of Notices 116 and 117, which were published under section 14, above, there should be stressed, mainly, the following:-

- (a) They involve restrictions or limitations of the exercise of the right of property, imposed by law, in the interest of town and country planning and for the development and utilization of properties to the promotion of the public benefit, in the sense of Article 23.3 of the Constitution (see also, the *Loiziana* case, supra).
- (b) They make detailed provisions for putting into effect restrictions or limitations of the right of property within the framework laid down by a Law - in this instance section

14 of Cap. 96 - and they are, therefore, within the requirements of constitutionality which were expounded in *Police v. Hondrou*, 3 R.S.C.C. 82, 85-86.

- 5 (c) The restrictions of limitations imposed by means of the two Notices in question are not so patently unreasonable or arbitrary as to be treated as having exceeded the limits of the relevant discretionary powers; and, once this is so, it is not within the competence of this Court to embark on an evaluation of the correctness of such Notices from the scientific point of view.
- 10
- (d) The sanctity of the right of property, to the extent to which such right is constitutionally protected by means of Article 23 of the Constitution, is not violated by the said notices because:-
- 15
- (i) In any individual case in which the restrictions or limitations imposed by them materially decrease the economic value of the affected property the owner of such property is entitled to compensation under Article 23.3.”!
- 20

25 Το τελευταίο παράπονο των αιτητών είναι πως η αίτηση δεν είναι δικαιολογημένη. Αυτό δεν ισχύει διότι υπάρχει δικαιολογία, όπως φαίνεται στην επιστολή της Αρμόδιας Αρχής, ημερομηνίας 3/8/88, η οποία αναφέρει πως τα σχέδια δεν συνάδουν με τη ζώνη στην οποία βρισκόταν η οικοδομή και πως έπρεπε να προσαρμοστούν οι προσόψεις της οικοδομής στο πλαίσιο ελέγχου της περιοχής ειδικού χαρακτήρα της πόλης.

30 Αλλά, και αν το δικαιολογητικό θεωρηθεί πως δεν είναι αρκετό, που κατά τη γνώμη μου είναι, μπορεί πάντοτε να συμπληρωθεί από το σχετικό φάκελο, όπως έχει λεχθεί από το Ανώτατο Δικαστήριο στην υπόθεση *Christos Mouzouris v. Republic* (1972) 3 C.L.R. 43.

35

Για τους πιο πάνω λόγους, η αίτηση απορρίπτεται.

Η αίτηση απορρίπτεται.