

29 Μαγτίου, 1989

[Α.Ν. ΛΟΥΖΟΥ, Π.]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΠΙΤΣΙΛΛΙΔΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΟΣ,

Αιτητές,

v.

ΔΗΜΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ,

Καθ' ου η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 602/87).

5 Παράλειψη απαντήσεως — Σύνταγμα, Άρθρο 29 — Επιβάλλει απάντηση σε αίτηση, αλλά δεν αποκλείει αρνητική απάντηση — Αίτηση για άδεια οικοδομής — Απάντηση ότι τα σχέδια πρέπει να αλλάξουν, ώστε το ύψος της προτεινόμενης οικοδομής να μην υπερβαίνει τα 67 πόδια και ότι σε περίπτωση μη αλλαγής η αίτηση θα θεωρηθεί ως μη υποβληθείσα — Δεν υπάρχει παράβαση του άρθρου 29.

10 Παράλειψη απαντήσεως — Σύνταγμα, Άρθρο 29 — Εάν ο αιτών προχωρήσει με την ουσία, δε δικαιούται και ταυτόχρονη θεραπεία για παράλειψη απαντήσεως.

15 Οδοί και Οικοδομές — Άδεια οικοδομής — Άρνηση εκδόσεως — Δεν επιτρέπεται να στηρίζεται σε λόγο, που δεν προνοείται από τον Νόμο και τους Κανονισμούς — Άρνηση εκδόσεως άδειας επί το ότι το ύψος της προτεινόμενης οικοδομής υπερέβαινε τα 67 πόδια — Η αίτηση ήταν σύμφωνη με Κανονισμό, που προσδιόριζε ανώτατο αριθμό ορόφων και ύψος — Ακύρωση αρνήσεως.

20 Τα γεγονότα και τα νομικά ζητήματα, που είχαν εγερθεί στην υπόθεση αυτή, προκύπτουν από τα πιο πάνω περιληπτικά σημειώματα. Το Ανώτατο Δικαστήριο ακύρωσε την επίδικη άρνηση, εφαρμόζοντας την νομική αρχή, που σκιαγραφείται στο τελευταίο πιο πάνω περιληπτικό σημείωμα.

25 Η επίδικη άρνηση ανυρώνεται χωρίς διαταγή για έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Shiaftacolas v. Republic (1986) 3 C.L.R. 1268,

Phedias Kyriakides v. Republic, 1 R.S.C.C. 66,

5

Entripidou v. Republic (1983) 3 C.L.R. 599.

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της άρνησης του Δήμου Λεμεσού να εκδώσει άδεια οικοδομής εις τους αιτητές.

10

B. Βασιλειάδης, για τους Αιτητές.

I. Ποταμίτης, για τον Καθ' ου η αίτηση.

15

Α. ΛΟΪΖΟΥ, Π: Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Με την προσφυγή τους αυτή οι αιτητές ζητούν:

20

"(α) Δήλωσιν ότι η παράλειψις και/ή άρνησις του καθ' ου η αίτησις Δήμου να εκδώση εις τους αιτητάς άδειαν οικοδομής ως η υπό ημερομηνίαν 28.8.1986 αίτησίς των (αφ. φακέλου ΔΜ 614/86) ώφειλε να μην έχει συμβεί.

25

(β) Δήλωσιν ότι η τοιαύτη παράλειψις ή άρνησις δέον όπως διορθωθή διά της εκδόσεως της ρηθείσης αδείας."

30

Στις 28 Αυγούστου 1986, οι αιτητές με αίτησή τους ζήτησαν την έκδοση άδειας οικοδομής για την ανέγερση οκταόροφου κτιρίου σε κτήμα τους στην οδό Αγίας Ζώνης στη Λεμεσό.

35

Ο καθ' ου η αίτηση Δήμος με επιστολή του Δημοτικού Μηχανικού, ημερομηνίας 1 Ιουνίου 1987, πληροφόρησε τους αιτητές ως ακολούθως:

"Αναφερόμενος στην αίτησή σας ημερ. 28.8.86 με την οποία ζητάτε να σας παραχωρηθεί άδεια οικοδομής στα ακίνητά σας που βρίσκονται στην ενορία Αγίας Ζώνης με Αφ. εγγρ. 45702 & 42619 & 44011 ημερομηνίας 16.6.66, 31.12.67 & 6.5.56 τεμ. 100/7, 100/5, 100/6 σας

40

5 πληροφορώ ότι κατά την εξέταση της αίτησής σας παρατηρήθηκε ότι προτίθεστε να ανεγείρετε οκταόροφη οικοδομή ενώ το Δημοτικό Συμβούλιο για τους λόγους που αναφέρονται στο άρθρο 8 του περί Ρυθμίσεως Οδών & Οικοδομών Νόμου Κεφ. 96, απεφάσισε να περιοριστεί το ύψος της οικοδομής σας στα εξηνταεπτά (67) πόδια και σας παρακαλούμε όπως σ' ένα μήνα από σήμερα διορθώσετε τα σχέδιά σας διαφορετικά η αίτησή σας θα θεωρηθεί ότι δεν υποβλήθηκε."

10

Με επιστολή του δικηγόρου τους ημερομηνίας 12 Ιουνίου 1987, οι αιτητές πληροφόρησαν τον καθ' ου η αίτηση ότι θεωρούσαν το περιεχόμενο της πιο πάνω επιστολής ως "ακατανόητο" και ότι "Επισύρομεν την προσοχήν σας εις το άρθρον 29 του Συντάγματος και επιθυμούμεν να καταστήσωμεν σαφές ότι είχατε υποχρέωσιν να απαντήσετε κατά πόσον εγκρίνετε η απορρίπτετε την αίτησιν του πελάτου μας δι' άδειαν οικοδομής πράγμα το οποίον μέχρι σήμερον δεν επράξατε, πρέπει να σας πληροφορήσωμεν ότι εάν εντός 7 ημερών από σήμερον δεν εκδώσετε την αιτουμένην άδειαν ο πελάτης μας θα θεωρήση την αίτησίν του ως απορριφθείσαν και θα προσφύγη εις το Συνταγματικόν Δικαστήριον άνευ περαιτέρω αναβολής ή ειδοποιήσεως και τούτο με πλήρη επιφύλαξιν των δικαιωμάτων του δι' αποζημιώσεις."

25

Οι αιτητές καταχώρησαν την παρούσα προσφυγή την 17 Ιουλίου 1987, με την οποία ισχυρίζονται ότι:

30

"Ο καθ' ου η αίτησις Δήμος διά της παραλείψεως και/ή αρνήσεως να εκδώσει την ρηθείσαν άδειαν:-

35

1. Ενήργησαν κατά παράβασιν των προνοιών των άρθρων 146 και 29 του Συντάγματος.

2. Επέδειξεν δυσμενή διάκρισιν εναντίον των αιτητών κατά παράβασιν του άρθρου 28 του Συντάγματος."

40

Είναι ο ισχυρισμός των αιτητών ότι η άρνηση αυτή του καθ' ου η αίτηση να επιληφθεί της αιτήσεως των αιτητών εκτός εάν μειώνετο το ολικό ύψος της οικοδομής, είναι αντίθετη προς τις πρόνοιες του Άρθρου 29 του Συντάγμα-

τος.

Είναι επίσης ο ισχυρισμός των αιτητών ότι εφόσον τα υποβληθέντα σχέδια ήταν σύμφωνα με το Νόμο και τους Κανονισμούς που ίσχυαν κατά τον ουσιώδη χρόνο, η αρμοδία Αρχή δεν μπορούσε η ίδια να επιβάλει όρους ή περιορισμούς όσον αφορά τον αριθμό των ορόφων ή το ύψος της οικοδομής σε περιοχή που υπήρχε ειδική ρύθμιση ή πρόνοια από το Νόμο και τους Κανονισμούς. Επίσης ισχυρίστηκε ότι ο καθ' ου η αίτηση καθυστέρησε την έκδοση ή χορήγηση της αιτούμενης αδειας - ενόψει μελλοντικής αλλαγής των Κανονισμών για τις πολεοδομικές ζώνες - την οποία και τελικά αρνήθηκε να εκδώσει ενεργώντας έτσι αυθαίρετα και κατά κατάχρηση εξουσίας, αντίθετα με το Νόμο και τους Κανονισμούς.

Τέλος οι αιτητές ισχυρίστηκαν ότι ο καθ' ου η αίτηση Δήμος ενήργησε ενάντια στο Άρθρο 28 του Συντάγματος έχοντας παραβιάσει την αρχή της ισότητας με το γεγονός ότι σε άλλες περιπτώσεις στην ίδια περιοχή έδωσε άδειες για ανοικοδόμηση υψηλότερων κτιρίων.

Προς ενίσχυση των ισχυρισμών και των δύο πλευρών δόθηκε μαρτυρία υπό μορφή ενόρκων δηλώσεων.

Η υποχρέωση που δημιουργείται για τη διοίκηση κάτω από το Άρθρο 29 είναι να απαντά η αρμοδία Αρχή με οποιοδήποτε τρόπο στις αιτήσεις των πολιτών που υποβάλλονται σε αυτή, έστω και αν η απάντησή της αυτή είναι αρνητική. Από τα γεγονότα ενώπιόν μου είναι παραδεκτό ότι ο καθ' ου η αίτηση είχε απαντήσει στο αίτημα των αιτητών με την επιστολή ημερομηνίας 1 Ιουνίου 1987, έστω και αν αυτή ήθελε θεωρηθεί ως άρνηση του Δήμου να τους εκδώσει την αιτούμενη άδεια οικοδομής. Αυτό όμως δεν αποτελεί παράβαση του Άρθρου 29 (βλέπε *Shiaftacolas v. The Republic* (1986) 3 C.L.R. 1268 στη σελ. 1280).

Περαιτέρω εφόσον οι αιτητές με την προσφυγή αυτή έχουν προχωρήσει με την ουσία της υποθέσεως κάτω από το Άρθρο 146 του Συντάγματος προσβάλλοντας και την άρνηση του καθ' ου η αίτηση να τους παραχωρήσει την άδεια που ζητήθηκε, δε δικαιούνται ταυτόχρονα θερα-

πείας για τυχόν παράβαση του Άρθρου 29 (βλέπε *Phedias Kyriakides v. The Republic*, 1 R.S.C.C. 66, σελ. 77-78).

- 5 Η διακριτική ευχέρεια που δίδεται στην αρμοδία Αρχή βάσει του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, δεν είναι απόλυτη αλλά πρέπει να ασκείται σύμφωνα με τις πρόνοιες του Άρθρου 4(1) του ιδίου Νόμου το οποίο όμως εν πάση περιπτώσει δε δίνει στην αρμοδία Αρχή την ευχέρεια να απορρίπτει αιτήσεις που υποβλήθηκαν σύμφωνα με το άρθρο αυτό. Η αρμοδία Αρχή κατ' επέκταση δεν έχει το δικαίωμα να επιβάλλει όρους ή να αρνείται την έκδοση άδειας για λόγους που δεν προνοούνται από τον ισχύοντα Νόμο και Κανονισμούς. (Βλέπε *Eleni Evripidou v. Republic* (1983) 3 C.L.R. 599 στη σελ. 15 602-603.) Στην προκειμένη περίπτωση εφόσον υπάρχουν Κανονισμοί που καθορίζουν τον ανώτατο αριθμό ορόφων και το ύψος των οικοδομών στη συγκεκριμένη περιοχή, δεν μπορούσε ο καθ' ου η αίτηση να τους παραγνωρίσει ή να μη τους εφαρμόσει. Ενήργησε έτσι αντίθετα προς το 20 Νόμο και τους Κανονισμούς και γι' αυτό η επίδικη απόφαση πρέπει να ακυρωθεί. Για τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή επιτυγχάνει. Υπό τας περιστάσεις δε γίνεται οποιαδήποτε διαταγή για τα έξοδα.

25

Η προσβαλλόμενη απόφαση ακυρώνεται χωρίς έξοδα.