

16 Ιουνίου, 1990

[Α. Ν. ΛΟΪΖΟΥ, Πρόεδρος]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

1. ΚΥΡΙΑΚΟΣ ΕΥΘΥΜΙΑΔΗΣ,
2. ΑΝΝΑ ΜΙΧΑΗΛ,
3. ΡΕΒΕΚΚΑ ΣΟΛΩΜΟΥ,
4. ΑΝΤΡΗ ΕΥΘΥΜΙΑΔΟΥ,

Αιτητές,

v.

ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ, ΜΕΣΩ

1. ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ,
2. ΔΗΜΟΥ ΛΑΡΝΑΚΑΣ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 577/89).

*Αίτηση Ακυρώσεως — Έννομο συμφέρον — Περίοικος — Για προ-
βολή άδειας οικοδομής — Προϋποθέσεις από τη νομολογία — Πε-
ριστάσεις μη πληρώσεως των προϋποθέσεων στην κριθείσα περι-
πτωση.*

5

*Οδοί και Οικοδομές — Άδεια οικοδομής — Χαλάρωση προς νομιμοποί-
ηση παράβασης της άδειας και της νομοθεσίας — Κατά πόσο μπορεί
να χορηγείται στα πλαίσια του δημόσιου συμφέροντος — Περιστά-
σεις νόμιμης χορήγησης χαλάρωσης στην κριθείσα περίπτωση.*

10

Οι αιτητές προσέφυγαν κατά της εγκρίσεως παρανόμων επεκτά-
σεων σε γειτονική τους οικοδομή.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, απο-
φάσισε ότι:

15

Στην υπόθεση *Θεοδώρα Παλαχρυσοστόμου ν. Δημοτικής Επιτρο-
πής Λευκωσίας* (1989) 3(B) Α.Α.Δ. 656 αποφασίστηκε ότι για την
ύπαρξη έννομου συμφέροντος στον περίοικο να προσφύγει στο Δι-
καστήριο για ακύρωση άδειας ανέγερσης οικοδομής, είναι απαραίτη-
τες δύο προϋποθέσεις. Η μία είναι να έχουν ζημιωθεί οι περίοικοι και
η άλλη η Αρχώδεια Αρχή να έχει διαπράξει κάποια παρανομία.

20

5 Πριν την εξέταση του θέματος της ύπαρξης παρανομίας διαπιστώνεται ότι στην προκείμενη περίπτωση οι αιτητές δεν απέδειξαν οποιαδήποτε ζημιά από την ανέγερση της προέκτασης του μπαλκονιού, αντίθετα αν υπάρχει οποιοσδήποτε επηρεασμός, όπως διαπιστώνεται στα πορίσματα της Τεχνικής Επιτροπής του Δήμου, είναι επηρεασμός του φωτισμού της οικοδομής του ίδιου του ενδιαφερόμενου μέρους.

10 Για τον πιο πάνω λόγο η προσφυγή πρέπει να απορριφθεί διότι οι αιτητές δεν έχουν στοιχειοθετήσει τέτοια γεγονότα που να αποδεικνύουν την ύπαρξη έννομου συμφέροντος εκ μέρους τους για την προσβολή της επίδικης απόφασης. (*Kritiotis v. Municipality of Paphos* (1986) 3(A) C.L.R. 322.)

15 Θεωρείται όμως σκόπιμη η εξέταση και της νομιμότητας της επίδικης διοικητικής απόφασης.

20 Ως προς τον ισχυρισμό των αιτητών ότι πουθενά δε γίνεται επίκληση δημοσίου συμφέροντος, οι καθ' ων η αίτηση δέχονται ότι μια από τις προϋποθέσεις του εδαφίου 2 του Άρθρου 14 του Νόμου απαιτεί όπως η Αρμόδια Αρχή “δηλοί εαυτήν ως ικανοποιούμενη ότι το δημόσιον συμφέρον απαιτεί την έκδοση αδείας”.

25 Στην απόφαση της Επιτροπής Τεχνικών Υπηρεσιών και Γκαράζ, ημερομηνίας 14 Σεπτεμβρίου 1988, αναφέρεται ότι “με τη χορήγηση μιάς τέτοιας χαλάρωσης δεν παραβλάπτεται το δημόσιο συμφέρον”. επικαλούνται επίσης τη διαπίστωση της εξέτασης του δημόσιου συμφέροντος από το απόσπασμα της επιστολής του Δημάρχου Λάρνακας προς το Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών όπου δίδονται
30 στοιχεία που συνιστούν την ύπαρξη ή μη δημόσιου συμφέροντος.

35 Στον όρο αυτό, μέσα στο περιεχόμενο της όλης νομοθεσίας που ρυθμίζει τα θέματα οικοδομών, πρέπει να δοθεί ευρεία ερμηνεία ώστε να περιλαμβάνει και τη δυνατότητα παροχής χαλάρωσης για ανθρωπιστικούς λόγους και γενικά σαν θέμα άσκησης επιείκειας, έτσι που να καλύπτεται σε μια πρότερη περίπτωση και το ιδιαίτερο συμφέρον ενός ατόμου, μια και η δίκαιη και κατά επιείκεια ικανοποίηση ιδιωτικών συμφερόντων δεν αποκλείει γενικά μιλώντας
40 την εξυπηρέτηση του δημόσιου συμφέροντος, όταν μάλιστα το κακό που πρόκειται να θεραπευτεί δεν είναι σημαντικό, δεν επηρεάζει τα δικαιώματα άλλων και δεν προήλθε ουσιαστικά από την υπαιτιότητα του ίδιου του ατόμου.

Χαρακτηριστικό είναι το απόσπασμα της επιστολής αυτής του

Δημάρχου στο οποίο αναφέρονται οι ανθρωπιστικοί λόγοι για τους οποίους συστήνει την εξουσιοδότηση της χαλάρωσης μια και εκτός από το ότι δεν προκαλούσε οποιαδήποτε ζημιά στους περιόικους - ήταν οι περιόικοι που το είχαν περιφράξει με ψηλές οικοδομές και καθίστατο αναγκαία η δημιουργία μιας βεράντας σαν διέξοδος στο πρόβλημα αυτό. 5

Περαιτέρω είναι φανερό ότι ο καθ' ου η αίτηση 2, Δήμος είχε προβεί στη δέουσα έρευνα όπως φαίνεται από τα στοιχεία του φακέλου και στην ίδια επιστολή του όπου συστήνει και γιατί την εξουσιοδότηση του Υπουργού για χαλάρωση στην προκείμενη περίπτωση. 10

Σχετικά δε με τον ισχυρισμό των αιτητών ότι δεν τέθηκε υπόψη του Υπουργού το γεγονός της ύπαρξης ποινικής καταδίκης με δικαστική απόφαση για κατεδάφιση της προέκτασης αυτής, από τα γεγονότα και τα στοιχεία του φακέλου, είναι πρόδηλο ότι ο Υπουργός είχε πλήρη εικόνα της υπόθεσης και δεν ενήργησε κάτω από πλάνη περί τα πράγματα. Χαρακτηριστικά μπορεί να γίνει αναφορά στα σχετικά σημειώματα του Επάρχου Λάρνακας και άλλων λειτουργών που ήσαν ενάπιον του Υπουργού κατά τη λήψη της απόφασής του για έγκριση της χαλάρωσης και που αποτελούν ή και συμπληρώνουν την αιτιολογία αυτής. 15 20

Συνεπώς και πάνω στην ουσία, το Δικαστήριο θα κατέληγε στο συμπέρασμα ότι η προσφυγή θα έπρεπε να είχε απορριφθεί για το λόγο ότι από τα γεγονότα δε στοιχειοθετείται πλάνη περί τα πράγματα, η δε επίδικη απόφαση λήφθηκε κατόπιν επαρκούς έρευνας και είναι απόλυτα αιτιολογημένη μέσα στα πλαίσια της διακριτικής εξουσίας των καθ' ων η αίτηση που τους παρέχει ο νόμος. 25

30

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Παπαχρυσσοστόμου ν. Δημοτικής Επιτροπής Λευκωσίας (1989) 3(B) A.A.Δ. 656, 35

Kritiotis v. Municipality of Paphos and Another (1986) 3(A) C.L.R. 322,

40

Χατζηθεοδούλου και Άλλη ν. Δήμου Στροβόλου (1989) 3(Δ) A.A.Δ. 2069,

Constantinou v. Republic (1966) 3 C.L.R. 572,

Mouska v. Improvement Board of Paralimni and Another (1986)
3(B) C.L.R. 1887.

Προσφυγή.

5

Προσφυγή εναντίον α) της απόφασης του Υπουργείου Εσωτερικών με την οποία ενέκρινε χαλάρωση αναφορικά με την ανέγερση βεράντας-μπαλκονιού στην οικοδομή του Νίκου Σ. Δήμου και β) της παράλειψης του Δήμου Λάρνακος να αποδεκτεί την ένσταση των αιτητών για την προέκταση της εν λόγω οικοδομής που είναι γειτονική των αιτητών.

10

Α. Σ. Αγγελίδης, για τους Αιτητές.

15

Κλ. Θεοδούλου, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση Αρ. 1.

Γ. Νικολαΐδης, για τους Καθ' ων η αίτηση Αρ. 2.

20

Cur. adv. vult.

Α. Ν. ΛΟΪΖΟΥ, Π.: Με την προσφυγή τους αυτή οι αιτητές ζητούν από το Δικαστήριο την πιο κάτω θεραπεία:-

25

"1. Δήλωση του Δικαστηρίου με την οποία να κηρύσσεται άκυρη και χωρίς νομικό αποτέλεσμα η απόφαση και/ή πράξη του καθ' ου η αίτηση Αρ. 1 με την οποία ενέκρινε χαλάρωση αναφορικά με την ανέγερση βεράντας-μπαλκονιού στην οικοδομή του Νίκου Σάββα Δήμου από τη Λάρνακα παρά την ένσταση των αιτητών.

30

35

2. Δήλωση του Δικαστηρίου πως η διαρκής παράλειψη του καθ' ου η αίτηση Αρ. 2 να αποδεκτεί την ένσταση του αιτητή για την παράνομη προέκταση της οικοδομής ή βεράντας του γειτονικού με τους αιτητές ακινήτου του Ν.Σ. Δήμου στη Λάρνακα είναι άκυρη, παράνομη και χωρίς νομικό αποτέλεσμα και πως ότι παραλήφθηκε θα πρέπει να διενεργηθεί."

40

Οι αιτητές είναι συνιδιοκτήτες του τεμαχίου 526 Φ.Σχ. ΧΛΙ/57.Ι.ΙΙΙ τμήμα C, Σκάλα, στη Λάρνακα, στο οποίο έχουν ανεγείρει σύμφωνα με το Νόμο οικοδομή αποτελούμενη από "επιπλωμένα διαμερίσματα" εγκεκριμένα από τον ΚΟΤ. Στο παρακείμενο οικόπεδο, κατά τον ισχυρισμό των αιτητών, "αυθαίρετα και παράνομα έχει ανεγερθεί οικοδομή που ξεπερνά κατά

πολύ εκείνο που επιτρέπεται. Πέραν τούτου πρόσφατα έγινε προσπάθεια για προέκταση της εν λόγω οικοδομής με την κατασκευή βεράντας έξω και πέραν του επιτρεπτού συντελεστή κάλυψης που προκαλεί προβλήματα φωτισμού/αερισμού και παραβιάζει τις ανέσεις του γειτονικού τεμαχίου των αιτητών." 5

Οι αιτητές κατήγγειλαν το γεγονός στο Δήμο και υπέβαλαν ένσταση στη χορήγηση χαλάρωσης.

Ο Νίκος Σάββα Δήμου, το ενδιαφερόμενο πρόσωπο, υπέβαλε στο Δήμο Λάρνακας ως εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης του τεμ. 157, Φ/Σχ.ΧΛΙ/57.Ι.ΙΙΙ, Τμήμα C, Τοποθεσία Πλακωτά, Σκάλα, Λάρνακα, Αρ. εγγρ. C410, την αίτηση υπ' αρ. 495/88 (Τεκμήριο. 1) με την οποία ζητούσε άδεια για προσθήκη μίας ακάλυπτης βεράντας στον πρώτο όροφο οικοδομής στο παραπάνω τεμάχιο. Το τεμάχιο αυτό βρίσκεται στην πολεοδομική ζώνη 2, στην οποία, σύμφωνα με την Κ.Δ.Π. 234/80, ημερομηνίας 16 Αυγούστου 1980, προνοείται ανώτατος συντελεστής δόμησης 2.80:1, κάλυψη τεμαχίου 0.70:1 (δηλαδή 70%), ανώτατος αριθμός ορόφων 4 και ύψος 47' - 0" και σε περιοχή που καθορίστηκε δυνάμει του Κανονισμού 7 των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών ως περιοχή στην οποία δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των παραγράφων (1)(2)(3) και (5) του Κανονισμού 6 των Κανονισμών αυτών ("πυκνοκατοικημένη περιοχή" ή "περιοχή του Κανονισμού 7", όπως επικράτησε πρακτικά να αποκαλούνται τέτοιες περιοχές). 10
15
20
25

Στο τεμάχιο αυτό ανεγέρθηκαν μια διώροφη οικοδομή αποτελούμενη από τέσσερα καταστήματα και ένα μικρό διαμέρισμα των δύο υπνοδωματίων στο ισόγειο, μεσοπάτωμα των καταστημάτων του ισογείου και ένα διαμέρισμα των τριών υπνοδωματίων στον πρώτο όροφο. Τα τέσσερα καταστήματα στο ισόγειο με το μεσοπάτωμά τους, ανεγέρθηκαν δυνάμει της άδειας οικοδομής υπ' αρ. 177/77, ημερομηνίας 21 Ιουνίου 1977 (Τεκμήριο 2), που εκδόθηκε μετά από την αίτηση υπ' αρ. 31/77 ημερομηνίας 7 Φεβρουαρίου 1977 (Τεκμήριο 2α). Το διαμέρισμα στον πρώτο όροφο ανεγέρθηκε δυνάμει της άδειας οικοδομής υπ' αρ. 324/84, ημερομηνίας 31 Μαΐου 1984 (Τεκμήριο 3) που εκδόθηκε μετά από την αίτηση υπ' αρ. 361/78 ημερομηνίας 29 Ιουνίου 1978 (Τεκμήριο 3α) και το διαμέρισμα στο ισόγειο, ανεγέρθηκε δυνάμει της άδειας οικοδομής 173/88 ημερομηνίας 31 Μαρτίου 1988 (Τεκμήριο 4) που εκδόθηκε μετά από την αίτηση υπ' αρ. 326/79 ημερομηνίας 2 Ιουνίου 1979 (Τεκμήριο 4α). 30
35
40

Είναι η θέση του καθ' ου η αίτηση Δήμου ότι όλες οι παραπά-

νω οικοδομές ανεγέρθηκαν καθ' όλα σύμφωνα με τα εγκριθέντα με τις σχετικές άδειες και σχέδια, καλύπτουν δε το 90.3% του εν λόγω τεμαχίου, χωρίς όμως οποιαδήποτε παράβαση της Κ.Δ.Π. 234/80, που προνοεί ανώτατο ποσοστό κάλυψης 70% εφόσον μέρος των οικοδομών αυτών ανεγέρθηκαν και εν πάση περιπτώσει όλες οι σχετικές αιτήσεις υποβλήθηκαν πριν την ημερομηνία ισχύος της Κ.Δ.Π. 234/80, όταν επιτρεπόταν κάλυψη μέχρι 100%. Συνεπώς ο ισχυρισμός των αιτητών που περιέχεται στην παράγραφο 2 των γεγονότων στην αίτησή τους ότι στο τεμάχιο 157 "αυθαίρετα και παράνομα έχει ανεγερθεί οικοδομή που ξεπερνά κατά πολύ εκείνο που επιτρέπεται" δεν ευσταθεί, φαίνεται δε ότι ο ισχυρισμός αυτός έχει εγκαταληφθεί από τους αιτητές στην αγόρευση τους.

Στις 9 Οκτωβρίου 1987, το ενδιαφερόμενο πρόσωπο, με επιστολή-αίτηση του της ημερομηνίας εκείνης που στο σχετικό φάκελο του Δήμου αναφέρεται ως "προαίτηση" ζήτησε να δοθεί χαλάρωση των προνοιών της Κ.Δ.Π. 234/80 ώστε να μπορέσει να "κατασκευάσει ακάλυπτη βεράντα στην κατοικία του Α' ορόφου". Σύμφωνα με τα αρχιτεκτονικά σχέδια που επισύναψε στην "προαίτηση" αυτή επρόκειτο για επέκταση υφιστάμενης ακάλυπτης βεράντας (μπαλκονιού) στο διαμέρισμα του πρώτου ορόφου της εν λόγω οικοδομής κατά 83 τ.π. με αποτέλεσμα το ποσοστό κάλυψης όλης της οικοδομής να ανέρχεται από 90.3% σε 92.6%. Η επέκταση αυτή θα γίνετο κατά μήκος της υφιστάμενης βεράντας και προς τα σύνορα του τεμαχίου 157 με το τεμάχιο των αιτητών (Τεκμήριο 5).

Στις 9 Ιουνίου 1988, η Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Λάρνακας υπέβαλε προς το Δημοτικό Συμβούλιο προκαταρκτική έκθεση σε σχέση με την παραπάνω "προαίτηση" του ενδιαφερομένου προσώπου στην οποία εκφράζονται ορισμένες επιφυλάξεις ως προς τη ζητούμενη επέκταση, εφόσο με αυτή, είναι πιθανό να μην εδημιουργείτο πρόβλημα αερισμού θα υπήρχε πρόβλημα φωτισμού. Τα προβλήματα όμως αυτά γίνεται καθαρό ότι δεν αφορούσαν το τεμάχιο των αιτητών αλλά την οικοδομή του ενδιαφερομένου προσώπου, εφόσον όπως αναφέρεται στην εν λόγω έκθεση "δεν επηρεάζονται τα προσωπικά συμφέροντα των γειτόνων", δηλαδή των σημερινών αιτητών (Τεκμήριο 6). Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη την έκθεση αυτή αποφάσισε να ξαναμελετήσει το θέμα, αφού πρώτα ληφθούν δικαστικά μέτρα εναντίον του ενδιαφερομένου προσώπου επειδή τούτο άρχισε εν τω μεταξύ σχετικές οικοδομικές εργασίες χωρίς άδεια. Η σχετική απόφαση της Επιτροπής Τεχνικών Υπηρεσιών & Γκαράζ του Δήμου Λάρνα-

κας, ημερομηνίας 9 Ιουνίου 1988, αρ. Πρ. 30, όπως επικυρώθηκε από το Δημοτικό Συμβούλιο την 1η Σεπτεμβρίου 1988, Αρ. Πρ. 623, έχει παρουσιασθεί ως Τεκμήριο 7.

Σύμφωνα με την παραπάνω απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου καταχωρήθηκε από το Δήμο Λάρνακας εναντίον του ενδιαφερομένου προσώπου η ποινική υπόθεση υπ' αρ. 5154/88, Επαρχιακό Δικαστήριο Λάρνακας, οπότε την 4 Ιουλίου 1988 το Επαρχιακό Δικαστήριο Λάρνακας καταδίκασε το ενδιαφερόμενο πρόσωπο σε £20 πρόστιμο και στην πληρωμή των δικαστικών εξόδων, επιπλέον δε έδωσε Διάταγμα Κατεδάφισης της παράνομης οικοδομής - προέκτασης εκτός εάν το ενδιαφερόμενο μέρος εξασφάλιζε μέσα σε δύο μήνες άδεια οικοδομής από την Αρμόδια αρχή. 5
10

Στη συνέχεια στις 27 Ιουλίου 1988 το ενδιαφερόμενο μέρος υπέβαλε στο Δημοτικό Συμβούλιο Λάρνακας την αίτηση υπ' αρ. 495/88 για τη χορήγηση άδειας ("χαλάρωσης"), σε σχέση με την πάραπανω οικοδομή (Τεκμήριο 1), η δε Τεχνική Υπηρεσία υπέβαλε στο Δημοτικό Συμβούλιο νέα έκθεση ημερομηνίας 28-30 Ιουλίου 1988 (Τεκμήριο 8). 15
20

Στην έκθεση αυτή αναφέρεται μεταξύ άλλων ότι:-

"..... προσκομίσθηκε νέο σχέδιο στο οποίο το ένα από τα υπνοδωμάτια του ισογείου τα οποία με την προσθήκη θα έχουν προβλήματα φωτισμού και αερισμού μετατράπηκε σε αποθήκη. Το δωμάτιο που παραμένει έχει παράθυρο σε ανοικτό φωταγωγό". 25

Εν τω μεταξύ στις 3 Αυγούστου 1988, λήφθηκε από το Δήμο Λάρνακας μία επιστολή των αιτητών ημερομηνίας 26 Ιουλίου 1988, με την οποία αυτοί διαμαρτύρονταν για την παράνομη προέκταση του μπαλκονιού της οικοδομής του ενδιαφερομένου προσώπου (Τεκμήριο 9). Το Δημοτικό Συμβούλιο εξουσιοδότησε τότε το Δήμαρχο να επικοινωνήσει με τον αιτητή, υπ' αριθμό 1, που εμφανιζόταν στο Δήμο ως αντιπρόσωπος των άλλων αιτητών. Η συνάντηση του Δημάρχου με τον αιτητή υπ' αρ. 1 έγινε την 6 Αυγούστου 1988, σ' αυτήν δε ο αιτητής υπ' αρ. 1 επέμενε στη θέση του, όπως αναφέρεται σε υπηρεσιακό σημείωμα ενός Τεχνικού Βοηθού του Δήμου Λάρνακας ημερομηνίας 8 Αυγούστου 1988 (Τεκμήριο 11). Μετά την συνάντηση αυτή η Επιτροπή Τεχνικών Υπηρεσιών και Γκαράζ μελέτησε το θέμα υπό το φως των ενστάσεων του αιτητή υπ' αριθμό 1, και αφού βρήκε ότι οι ενστάσεις αυτές στερούνται σοβαρότητας, αποφάσισε στις 14 Σεπτεμβρίου 1988 ομόφωνα 30
35
40

να εισηγηθεί στο Δημοτικό Συμβούλιο την αιτούμενη χαλάρωση. (Τεκμήριο 12). Το Δημοτικό Συμβούλιο στις 3 Οκτωβρίου 1988 παρέπεμψε ξανά το θέμα στην Επιτροπή την οποία εξουσιοδότησε να αποφασίσει οριστικά (Τεκμήριο 12). Μετά από αυτό η Επιτροπή αφού μελέτησε ξανά το θέμα, αποφάσισε στις 10 Οκτωβρίου 1988, διαφωνώντας του Δημοτικού Συμβούλου κ. Μ. ΧατζηΧριστοφή, να εισηγηθεί στο Δημοτικό Συμβούλιο να συστήσει την απαιτούμενη χαλάρωση των προνοιών της Κ.Δ.Π. 234/80 υπό ορισμένους όρους που αναφέρονται στην απόφαση αυτή (Αρ. Πρ. 34) και η οποία επικυρώθηκε με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου ημερομηνίας 1 Δεκεμβρίου 1988, (Τεκμήριο 13).

Ο Δήμος τότε με επιστολή του Δημάρχου, ημερομηνίας 17 Νοεμβρίου 1988 (Τεκμήριο 14), προς τον Επαρχιακό Λειτουργό Τμήματος Πολεοδομίας & Οικήσεως Λάρνακας ζήτησε τις απόψεις του σχετικά με το παραπάνω θέμα, οπότε την 18 Φεβρουαρίου 1989, λήφθηκε από το Δήμο Λάρνακας επιστολή του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας & Οικήσεως ημερομηνίας 14 Φεβρουαρίου 1989 στην οποία επισυνάφθηκε σχετική επιστολή του Επαρχιακού Λειτουργού Λάρνακας ημερομηνίας 21 Δεκεμβρίου 1988 (Τεκμήρια 15 και 15α). Στις επιστολές αυτές περιέχεται η αντίθετη προς την απόφαση του Δήμου Λάρνακας γνώμη. Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού ξαναμελέτησε το θέμα ενόψει της διαφορετικής άποψης του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, αποφάσισε στις 15 Μαρτίου 1989 και πάλι να προωθήσει την αίτηση στον Υπουργό Εσωτερικών για εξουσιοδότηση της ζητούμενης χαλάρωσης των προνοιών της Κ.Δ.Π. 234/80 (Τεκμήριο 16). Σύμφωνα με την απόφαση, ο Δήμαρχος Λάρνακας με επιστολή του ημερομηνίας 3 Μαΐου 1989 προς το Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών με την οποία ζητείται έγκριση για τη χορήγηση της αιτούμενης "χαλάρωσης", και στην οποία αναφέρονται οι λόγοι για τους οποίους ο Δήμος Λάρνακας, ικανοποιήθηκε ότι πρέπει να δοθεί η ζητούμενη άδεια παρά την αντίθετη γνώμη του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Τεκμήριο 17).

Στις 9 Ιουνίου 1989 παραδόθηκε δια χειρός στο Υπουργείο Εσωτερικών επιστολή-ένσταση των αιτητών για τη χορήγηση της ζητούμενης άδειας ("χαλάρωσης"), ημερομηνίας 7 Ιουνίου 1989 στην οποία επαναλαμβάνονται οι θέσεις των αιτητών (Τεκμήριο 18). Μετά τη λήψη της παραπάνω ένστασης των αιτητών, ο Γενικός Διευθυντής του Υπουργείου Εσωτερικών με επιστολή του ημερομηνίας 13 Ιουνίου 1989 προς το Δήμαρχο Λάρνακας, η οποία λήφθηκε από το Δήμο Λάρνακας την 24 Ιουνίου 1989, αφού αναφέρεται στην ένσταση, ζητά τις απόψεις του Δήμου Λάρνακας ως

επίσης ζητά να πληροφορηθεί κατά πόσον έχουν ληφθεί δικαστικά μέτρα εναντίον του ενδιαφερομένου προσώπου (Τεκμήριο 19). Σε απάντηση της επιστολής αυτής του Γενικού Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών, ημερομηνίας 13 Ιουνίου 1989, ο Δήμαρχος Λάρνακας απέστειλε επιστολή του ημερομηνίας 10 Ιουλίου 1989 που αξίζει να παρατεθεί αυτούσια λόγω της σημασίας της και του ότι σε αυτή περιέχεται κατ' ουσία, κατά τον ευπαιδευτο δικηγόρο του Δήμου, η όλη υπόθεση (Τεκμήριο 20). 5

"Αξιот. Κύριε, 10

Αίτηση του κ. Νίκου Σάββα Δήμου για παραχώρηση χαλάρωσης, για άδεια επέκτασης του μπαλκονιού οικοδομής, πάνω στο τεμ. με αρ. 157, του χωροταξικού σχεδίου ΧΛΙ/57:1:III, τμήμα C-Σκάλα στη Λάρνακα 15

Αναφέρομαι στην επιστολή σας με αρ. Φακ. 56/78/167 ημερ. 13.6.1989, σχετικά με το πιο πάνω θέμα και παραθέτω πιο κάτω, τις απόψεις του Δήμου Λάρνακας σε ό,τι αφορά την ένσταση των ιδιοκτητών παρακείμενης οικίας, μέσω των δικηγόρων τους κ.κ. Παπαντωνίου και Παπαντωνίου:- 20

2. Οι ιδιοκτήτες της παρακείμενης οικοδομής διαμαρτύρονται ότι η αιτούμενη επέκταση του μπαλκονιού θα επηρεάζει:- 25

(i) την ιδιωτική σφαίρα των πελατών τους λόγω θέας των γειτόνων εντός του κτήματός τους,

(ii) το οικιακό τους άσυλο, 30

(iii) το φωτισμό του ισογείου τους,

(iv) θα δημιουργεί πρόβλημα θορύβου και ηχορύπανσης, 35

(v) θα ασφυκτιούν κάτω από τυχόν αδιάκριτα βλέμματα μέσα στο σπίτι τους,

(vi) θα κλονισθεί η εμπιστοσύνη του κοινού προς το Δήμο και την Κεντρική Διοίκηση και 40

(vii) θα επηρεασθεί η διαθεσιμότητα των διαμερισμάτων τους σε τουρίστες.

3. Όλα τα ανωτέρω είχαν εξετασθεί από το Δημοτικό Συμβούλιο Λάρνακας, προτού αποφασισθεί η σύσταση για χαλάρωση και είχαν κριθεί υπερβολικά και παντελώς αδικαιολόγητα για τους πιο κάτω λόγους:-

5

(1) Και τα δύο κτήματα βρίσκονται στην περιοχή του Κανονισμού 7 και επίσης και τα δύο κτήματα είναι δυνατό να αξιοποιηθούν με ανέγερση κτιρίων που να εφάπτονται στο κοινό σύνορο.

10

Σύμφωνα με τον ίδιο Κανονισμό επιτρέπονται μπαλκόνια μέχρι του κοινού συνόρου και αυτό το φαινόμενο παρουσιάζεται σε όλα σχεδόν τα κτίρια που βρίσκονται στην πυκνοκατοικημένη περιοχή της πόλης.

15

(2) Οι παραπονούμενοι μόνοι τους παραδέχονται ότι υπάρχει μπαλκόνι και ότι πρόκειται για επέκταση του μπαλκονιού, αναφέροντας ότι το υφιστάμενο μπαλκόνι είναι αρκετό, αλλά τους ενοχλεί η μικρή επέκτασή του. Το πρόβλημα δηλαδή είναι το μέγεθος;

20

(3) Ο φωτισμός του κτιρίου των παραπονουμένων δεν επηρεάζεται καθόλου, γιατί πρόκειται για νέο κτίριο που τηρεί πλήρως τους κανονισμούς φωτισμού, σύμφωνα με τον Κανονισμό 7, από το δικό του τεμάχιο και δεν έχει κανένα κεκτημένο δικαίωμα φωτισμού ή αερισμού από γειτονικά τεμάχια.

25

(4) Εάν ο ιδιοκτήτης που ζητά χαλάρωση για την υπερκάλυψη αποφάσιζε να κατεδαφίσει άλλο τμήμα ή άλλη βεράντα του κτιρίου του, σε άλλη πλευρά, δε θα υπήρχε υπερκάλυψη και δεν χρειαζόταν καμιά χαλάρωση για να εξασφαλίσει την άδεια οικοδομής που ζητά, οπότε οι γείτονες καμιά βάση θα είχαν να διαμαρτυρούνται παρόλο ότι θα επρόκειτο για την ίδια ακριβώς κατάσταση.

35

4. Εν πάση περιπτώσει, με το προτεινόμενο μπαλκόνι γίνεται μία υπέρβαση στη κάλυψη κατά 86 τ.π. όσο δηλαδή το μπαλκόνι και ανεβάζει την κάλυψη σε ποσοστό 92.6% αντί 90% που ήταν η υφιστάμενη κάλυψη, διατηρώντας όμως το συντελεστή δόμησης μέσα στα επιτρεπόμενα πλαίσια.

40

Το Δημοτικό Συμβούλιο είχε αποφασίσει τη σύσταση για χαλάρωση για ανθρωπιστικούς λόγους, ανθρωπίνης και

αξιοπρεπούς διαβίωσης, αφού έλαβε υπόψη του ότι το κτίριο του αιτητή βρίσκεται περικυκλωμένο από τεράστιες οικοδομές που επέτρεπε ο Κανονισμός 7 προ της επιβολής της Κ.Δ.Π. 234/80, αλλά ακόμα και μετά από αυτήν, που έδωσε το δικαίωμα σε οικονομικά εύρωστους πολίτες να ανεγείρουν τετραώροφες οικοδομές με συντελεστή δόμησης 2.80:1.00 και να βρίσκονται μεταξύ αυτών και μικρά κτίρια για ιδιοκατοίκηση.

5

5. Ο Δήμος μας επαναβεβαιεί την προηγούμενη του απόφαση, για σύσταση της χαλάρωσης, δεδομένου ότι όλα τα στοιχεία που αναφέρονται στην ένσταση των δικηγόρων κ.κ. Παπαντωνίου και Παπαντωνίου είχαν εξετασθεί πριν την αρχική απόφασή του και δεν προκύπτει από αυτήν τίποτε το νέο.

10

6. Σχετικά με την ερώτησή σας για τα νομικά μέτρα που έλαβε ο Δήμος Λάρνακας σχετικά με την παράνομη έναρξη των εργασιών για ανέγερση της επέκτασης του μπαλκονισού, σας πληροφορώ ότι ο Δήμος εξασφάλισε Ανασταλτικό Διάταγμα και Διάταγμα κατεδάφισης σε περίπτωση που δεν εξασφαλισθεί η νενομισμένη άδεια οικοδομής. Το Ανασταλτικό Διάταγμα τηρείται μέχρι σήμερα και ως εκ τούτου αναμένουμε τη δική σας απόφαση επί του θέματος.

15

20

Την 20 Ιουλίου 1989 ο Δήμος Λάρνακας έλαβε επιστολή του Γενικού Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών, ημερομηνίας 15 Ιουλίου 1989 με την οποία του παρεχόταν εξουσιοδότηση να χορηγήσει την αιτούμενη άδεια οικοδομής. Μετά την εξουσιοδότηση αυτή ο Δήμος Λάρνακας χορήγησε την άδεια υπ' αρ. 422/89, ημερομηνίας 29 Ιουλίου 1989, για τη ζητούμενη προσθήκη του.

25

30

Ο Δήμος Λάρνακας με την επιστολή του με αρ. 495/88 και ημερομηνίας 3 Μαΐου 1989 (Παράρτημα Α), ζήτησε την έγκριση του Υπουργού Εσωτερικών δυνάμει του άρθρου 14(2) του Νόμου, σε σχέση με αίτηση του κ. Νίκου Σάββα Δήμου για χαλάρωση των προνοιών της Κ.Δ.Π. 234/80 ώστε να καταστεί δυνατή η έκδοση σ' αυτόν άδειας οικοδομής για προσθήκη μιας βεράντας στον πρώτο όροφο της οικοδομής του σύμφωνα με την οποία η κάλυψη της υφιστάμενης οικοδομής θα αυξάνετο από 90.3% σε 92.6%. Για την πιο πάνω αιτούμενη χαλάρωση λήφθηκαν οι απόψεις του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Παράρτημα Β), ο οποίος όμως, δε συνιστούσε έγκριση της αιτούμενης χαλάρωσης.

35

40

Στο μεταξύ και ενώ το θέμα της αιτούμενης χαλάρωσης μελε-

5 τάτο από το Υπουργείο Εσωτερικών, (Παράρτημα Δ, Σημ. 1), οι δικηγόροι κ.κ. Παπαντωνίου και Παπαντωνίου υπέβαλαν στο Υπουργείο Εσωτερικών, εκ μέρους των πελατών τους κ.κ. Κυριακού Ευθυμιάδη και άλλων, ένσταση σε σχέση με την ανέγερση του μπαλκονιού της οικοδομής του αιτητή, επειδή όπως ισχυρίζονταν επηρεάζεται η οικοδομή τους με την ανέγερση του μπαλκονιού (Παράρτημα Γ).

10 Το θέμα της αιτούμενης χαλάρωσης μαζί με την ένσταση των κ.κ. Παπαντωνίου και Παπαντωνίου τέθηκε ενώπιον του Υπουργού Εσωτερικών (Παράρτημα Δ, Σημ. (1)-(6)). Ο κ. Υπουργός αφού πήρε και τις απόψεις του Επάρχου Λάρνακας (βλέπε σημείωμα με αρ. (3) στο Παράρτημα Δ), ενέκρινε την αιτούμενη χαλάρωση (Παράρτημα Δ).

15 Η απόφαση αυτή του Υπουργού Εσωτερικών κοινοποιήθηκε στο Δήμο Λάρνακας και τους δικηγόρους των ενισταμένων όπως φαίνεται στις επιστολές του Υπουργείου Εσωτερικών (Παράρτημα Ε).

20 Είναι ο ισχυρισμός των αιτητών, όπως διατυπώνεται στην παράγραφο 2 των γεγονότων πάνω στα οποία στηρίζεται η αίτηση ότι "πέραν τούτου πρόσφατα έγινε προσπάθεια για προέκταση της εν λόγω οικοδομής με την κατασκευή βεράντας έξω και πέραν του επιτρεπτού συντελεστή κάλυψης που προκαλεί προβλήματα φωτισμού/αερισμού και παραβιάζει τις ανέσεις του γειτονικού τεμαχίου των αιτητών".

30 Αυτόν τον ισχυρισμό τον αμφισβητούν οι καθ' ων οι αίτηση Αρ. 2 οι οποίοι με τη σειρά τους ισχυρίζονται ότι σχετικά με τις επιφυλάξεις ως προς τη ζητούμενη επέκταση ήταν "πιθανό να μην εδημιουργείτο πρόβλημα αερισμού αλλά θα υπήρχε πρόβλημα φωτισμού", λένουν ότι τα προβλήματα αυτά είναι φανερά, δεν αφορούσαν το τεμάχιο των αιτητών αλλά την οικοδομή του ενδιαφερομένου μέρους εφόσον όπως αναφέρεται στην έκθεση της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου "δεν επηρεάζονται τα προσωπικά συμφέροντα των γειτόνων", δηλαδή των σημερινών αιτητών (βλέπε Τεκμήριο 6).

40 Είναι φανερό λοιπόν από τα πιο πάνω ότι οι καθ' ων η αίτηση 2, αρνούνται τη δημιουργία οποιουδήποτε επηρεασμού των αιτητών σαν ιδιοκτητών και κατόχων του παρακείμενου οικοπέδου.

Στην υπόθεση **Θεοδώρα Παπαχρυσοστόμου ν. Δημοτικής**

Επιτροπής Λευκωσίας, (1989) 3(B) Α.Α.Δ. 656, αποφασίστηκε ότι για την ύπαρξη εννόμου συμφέροντος στον περιόικο να προσφύγει στο Δικαστήριο για ακύρωση άδειας ανέγερσης οικοδομής, είναι απαραίτητες δύο προϋποθέσεις. Η μια είναι να έχουν ζημιωθεί οι περιόικοι και η άλλη η αρμοδία Αρχή να έχει διαπράξει κάποια παρανομία.

5

Πριν να εξετάσω το θέμα της ύπαρξης παρανομίας θα ήθελα να διατυπώσω το συμπέρασμά μου ότι στην προκειμένη περίπτωση οι αιτητές δεν απέδειξαν οποιαδήποτε ζημιά από την ανέγερση της προέκτασης του μπαλκονιού, αντίθετα αν υπάρχει οποιοσδήποτε επηρεασμός, όπως διαπιστώνεται στα πορίσματα της Τεχνικής Επιτροπής του Δήμου, είναι επηρεασμός του φωτισμού της οικοδομής του ίδιου του ενδιαφερόμενου μέρους.

10

15

Για τον πιο πάνω λόγο η προσφυγή πρέπει να απορριφθεί διότι οι αιτητές δεν έχουν στοιχειοθετήσει τέτοια γεγονότα που να αποδεικνύουν την ύπαρξη εννόμου συμφέροντος εκ μέρους τους για την προσβολή της επίδικης απόφασης. (**Kritiotis v. Municipality of Paphos** (1986) 3(A) C.L.R. 322.)

20

Θεωρώ όμως σκόπιμο να εξετάσω και τη νομιμότητα της επίδικης διοικητικής απόφασης.

Είναι ο ισχυρισμός των αιτητών ότι αυτή είναι αντίθετη προς το νόμο γιατί δεν υπάρχει επίκληση δημοσίου συμφέροντος για την παραχώρηση της χαλάρωσης, αντίθετα γίνεται σαφής επίκληση ιδιωτικών αναγκών και ότι η χορήγηση της χαλάρωσης δεν παρβαλλάπτει το δημόσιο συμφέρον.

25

30

Προς υποστήριξη της θέσεως αυτής επικαλούνται την απόφαση στην υπόθεση **Χατζηθεοδούλου και Αλλη ν. Δήμου Στροβόλου** (1989) 3(Δ) Α.Α.Δ. 2069. Επίσης τον Κανονισμό 66 των Περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών και την υπόθεση **Constantinou v. Republic** (1966) 3 C.L.R. 572 στη σελ. 579 όπου αποφασίστηκε ότι χαλαρώσεις εγκρίνονται κάτω από τον Κανονισμό 66 μόνον σε όση έκταση αποδεικνύονται ότι είναι αναγκαίες για το δημόσιο συμφέρον. Περιπλέον ότι το βάρος της αποδείξεως δημοσίου συμφέροντος βαρύνει πάντοτε τον εκάστοτε αιτητή. (**Mouska v. Improvement Board of Paralimni and Another** (1986) 3(B) C.L.R. 1887 στη σελ. 1899. Σε ό,τι αφορά τον καθ' ου η αίτηση 1 είναι ότι η έγκριση της χαλάρωσης από τον Υπουργό δεν ικανοποιεί τη βασική προϋπόθεση του Νόμου, ότι δηλαδή η χαλάρωση είναι αναγκαία χάριν του δημοσίου συμφέ-

35

40

ροντος και ότι ο Υπουργός δεν προειδοποιήθηκε ποτέ σε ολόκληρη τη διαδικασία περί της μη προβολής ή ύπαρξης δημοσίου συμφέροντος. Αντίθετα προβλήθηκαν και τέθηκαν ενώπιόν του μόνο οι λόγοι ιδιωτικού συμφέροντος. Και ότι έγινε ελλιπής ενημέρωσή του ως προς τα πραγματικά γεγονότα της ύπαρξης δικαστικής καταδίκης ή της απόφασης του Ανωτάτου Δικαστηρίου περί της συνταγματικότητας της Κ.Δ.Π. 234/80, και ότι όλα αυτά οδηγούν σε πλάνη περί τα πράγματα, που είναι λόγος ακυρώσεως. Και ότι παρά τις αντίθετες απόψεις Δήμου και Πολεοδομίας εγκρίνει χωρίς να δίδει ειδική αιτιολογία γιατί προτιμά τη μια από αυτές τις χαλαρώσεις στην περίπτωση αυτή.

Ως προς τον ισχυρισμό των αιτητών ότι πουθενά δε γίνεται επίκληση δημοσίου συμφέροντος, οι καθ' ων η αίτηση δέχονται ότι μια από τις προϋποθέσεις του εδαφίου 2 του άρθρου 14 του Νόμου απαιτεί όπως η αρμοδία Αρχή "δηλοί εαυτήν ως ικανοποιούμενην ότι το δημόσιον συμφέρον απαιτεί την έκδοσιν αδειάς".

Στην απόφαση της Επιτροπής Τεχνικών Υπηρεσιών και Γκαράζ, ημερομηνίας 14 Σεπτεμβρίου 1988, (Τεκμήριο 12) αναφέρεται ότι "με τη χορήγηση μιας τέτοιας χαλάρωσης δεν παραβλάπεται το δημόσιο συμφέρον". Επικαλούνται επίσης τη διαπίστωση της εξέτασης του δημοσίου συμφέροντος από το απόσπασμα της επιστολής του Δημάρχου Λάρνακας προς το Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών που παρατίθεται πιο πάνω όπου δίδονται στοιχεία που συνιστούν την ύπαρξη ή μη δημοσίου συμφέροντος.

Στον όρο αυτό, μέσα στο περιεχόμενο της όλης νομοθεσίας που ρυθμίζει τα θέματα οικοδομών, κατά τη γνώμη μου, πρέπει να δοθεί ευρεία ερμηνεία ώστε να περιλαμβάνει και τη δυνατότητα παροχής χαλαρώσεως για ανθρωπιστικούς λόγους, και γενικά σαν θέμα άσκησης επιείκειας έτσι που να καλύπτεται σε μια πρόποσα περίπτωση και το ιδιαίτερο συμφέρον ενός ατόμου μια και η δίκαιη και κατά επιείκεια ικανοποίηση ιδιωτικών συμφερόντων δεν αποκλείει γενικά μιλώντας την εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, όταν μάλιστα το κακό που πρόκειται να θεραπευτεί δεν είναι σημαντικό, δεν επηρεάζει τα δικαιώματα άλλων και δεν προήλθε ουσιαστικά από την υπαιτιότητα του ιδίου του ατόμου.

Χαρακτηριστικό είναι το απόσπασμα της επιστολής αυτής του Δημάρχου στο οποίο αναφέρονται οι ανθρωπιστικοί λόγοι για τους οποίους συστήνει την εξουσιοδότηση της χαλάρωσης μια και εκτός από το ότι δεν προκαλούσε οποιαδήποτε ζημιά

στους περιόικους, - ήταν οι περιόικοι που το είχαν περιφράξει με ψηλές οικοδομές και καθίστατο αναγκαία η δημιουργία μιας βεράντας σαν διέξοδος στο πρόβλημα αυτό.

Περικλέων είναι φανερό ότι ο καθ' ου η αίτηση 2, Δήμος είχε προβεί στη δέουσα έρευνα όπως φαίνεται από τα στοιχεία του φακέλου και στην ίδια επιστολή του όπου συστήνει και γιατί την εξουσιοδότηση του Υπουργού για χαλάρωση στην προκειμένη περίπτωση. 5

Σχετικά δε με τον ισχυρισμό των αιτητών ότι δεν τέθηκε υπόψη του Υπουργού το γεγονός της ύπαρξης ποινικής καταδίκης με δικαστική απόφαση για κατεδάφιση της προέκτασης αυτής, από τα γεγονότα και τα στοιχεία του φακέλου, είναι πρόδηλο ότι ο Υπουργός είχε πλήρη εικόνα της υπόθεσης και δεν ενήργησε κάτω από πλάνη περί τα πράγματα. Χαρακτηριστικά μπορεί να γίνει αναφορά στα σχετικά σημειώματα του Επάρχου Λάρνακας και άλλων λειτουργών που ήσαν ενώπιον του Υπουργού κατά τη λήψη της απόφασής του για έγκριση της χαλάρωσης και που αποτελούν ή και συμπληρώνουν την αιτιολογία αυτής. 10
15
20

Συνεπώς και πάνω στην ουσία θα κατέληγα στο συμπέρασμα ότι η προσφυγή θα έπρεπε να είχε απορριφθεί για το λόγο ότι από τα γεγονότα δε στοιχειοθετείται πλάνη περί τα πράγματα, η δε επίδικη απόφαση λήφθηκε κατόπιν επαρκούς έρευνας και είναι απόλυτα αιτιολογημένη μέσα στα πλαίσια της διακριτικής εξουσίας των καθ' ων η αίτηση που τους παρέχει ο νόμος. 25

Κάτω από τις περιστάσεις δε δίδεται οποιαδήποτε διαταγή ως προς τα έξοδα. 30

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.