

12 Σεπτεμβρίου, 1990

[ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ/στής]

PRINCESS HOTELS DEVELOPMENTS LTD.,

Αιτητές,

v.

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΒΕΑΤΙΩΣΕΩΣ ΟΡΟΚΛΙΝΗΣ,

Καθ' ου η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 284/89).

5 Οδοί και Οικοδομές — Άδεια οικοδομής — Ανανέωση — Αίτηση για απόκτηση άδειας οικοδομής ξενοδοχείου επτά χρόνια μετά την έκδοση της αρχικής άδειας οικοδομής — Απόφαση για επιβολή δικαιωμάτων ύψους ΑΚ5.531 με την παραχώρηση της νέας άδειας — Κατά πόσο, υπό τις συνθήκες, ήταν εφικτή η ανανέωση της αρχικής άδειας, οπότεν οι αιτητές δε θα επιβαρύνοντο με την πληρωμή των πιο πάνω δικαιωμάτων — Ο περί Οδών και Οικοδομών Νόμος Κεφ. 96, Άρθρο 5 — Εφαρμοστέες αρχές.

10 Λέξεις και Φράσεις — "Ανανέωση" στην επιφύλαξη του Άρθρου 5 του Κεφ. 96.

15 Στις 27.1.82, οι αιτητές είχαν αποκτήσει άδεια από την αρμόδια αρχή για την ανέγερση ξενοδοχείου στην Ορόκλινη, αφού κατέβαλαν τα νομιμοσμένα τέλη. Στις 7.8.87 υπέβαλαν αίτηση για άδεια οικοδομής αναμένοντας ότι θα ανανεώνετο η αρχική άδεια, αφού θα κατέβαλλαν το συμβολικό ποσό που καθορίζει το Άρθρο 5 του πε-  
20 ρί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96. Όμως εκδόθηκε νέα άδεια και η αρμόδια αρχή ζήτησε πληρωμή δικαιωμάτων ύψους ΑΚ5.531. Η προσφυγή αμφισβητεί τη νομιμότητα της απόφασης για επιβολή των πιο πάνω δικαιωμάτων.

25 Οι αιτητές ισχυρίστηκαν ότι η απόφαση της αρμόδιας αρχής είναι αποτέλεσμα πλάνης περί τα πράγματα και το νόμο, συγκεκριμένα του Άρθρου 5 και επίσης αποτέλεσμα υπέρβασης εξουσίας.

Η αρμόδια αρχή ισχυρίστηκε ότι η εκτέλεση των εργασιών άρχισε στις 17.11.87, όταν έπαινε πια να ισχύει η αρχική άδεια με αποτέλεσμα η ανανέωσή της να είναι νομικά αδύνατη. Επιπρόσθετα

ότι οι διαφοροποιήσεις τη δεύτερη φορά που ζητήθηκε η άδεια ήταν τέτοιας έκτασης από τα αρχικά σχέδια, που μόνο με νέα άδεια ήταν δυνατό να νομιμοποιηθούν.

Το Ανώτατο Δικαστήριο απέρριψε την προσφυγή για τους πιο κάτω λόγους:-

Τα νέα σχέδια που υποβλήθηκαν είχαν σοβαρές διαφορές από τα πρώτα.

Σύμφωνα με την επιφύλαξη του Άρθρου 5 του Νόμου, η άδεια οικοδομής είναι δυνατό να ανανεωθεί για ένα χρόνο μόνο στην περίπτωση μη συμπλήρωσης των εργασιών στη διάρκεια της ισχύος της αρχικής άδειας, η οποία έχει ισχύ για μόνο ένα χρόνο σύμφωνα με το Άρθρο 5.

Το ερώτημα που τίθεται είναι, αν υπό το πρίσμα των δεδομένων της παρούσας υπόθεσης, η ανανέωση ήταν νομικά εφικτή. Η απάντηση στο ερώτημα είναι αρνητική ενόψει της υποβολής δεύτερης αίτησης που εσυνοδεύετο με νέα σειρά σχεδίων που ενσωμάτωνε αλλαγές. Η απόφαση της αρμόδιας αρχής για έκδοση νέας άδειας ήταν υπό τις συνθήκες λογικά επιτρεπτή.

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

*Siman v. Municipality of Famagusta (No. 2) (1972) 3 C.L.R. 329.*

*C & R Severis Estates Ltd v. Municipal Committee of Nicosia (1985) 3 C.L.R. 1732,*

*R. v. The Licensing Justices of Crewkerne [1988] 21 Q.B.D. 85.*

**Προσφυγή.**

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Συμβουλίου Βελτιώσεως Ορόκλινης, με την οποία επιβλήθηκαν δικαιώματα ύψους £5.531,- για τη χορήγηση άδειας ανέγερσης ξενοδοχείου.

*A. Ποιητής, για τους Αιτητές.*

*Π. Αγγελίδης, για τον Καθ' ου η αίτηση.*

*Cur. adv. vult.*

5 ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ.: Οι αιτητές είναι ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης  
ευθύνης και ιδιοκτήτες ξενοδοχείου το οποίο κείται στην εδαφική  
περιοχή του Συμβουλίου Βελτιώσεως Ορόκλινης (στη συνέχεια θα  
αναφέρομαι σ' αυτό ως το Συμβούλιο). Το αίτημά τους, όπως είναι  
10 διατυπωμένο, αφορά απόφαση του Συμβουλίου ημερ. 9/2/89 με την  
οποία είχε χορηγηθεί άδεια ανεγερσης του ξενοδοχείου, αλλά συγ-  
χρόνως επιβλήθηκαν και δικαιώματα ύψους £5,531. Η προσφυγή  
αμφισβητεί τη νομιμότητα της απόφασης για την επιβολή τους. Εί-  
15 ναι αμouβαία αποδεκτό ότι οι αιτητές κατέβαλαν το ποσό αυτό, αλ-  
λά υπό διαμαρτυρία, επιφυλάσσοντας το δικαίωμα να ζητήσουν θε-  
ρραπεια απο το δικαστήριο.

Η υπόθεση έχει αφετηρία το 1982. Στις 27/1/82 οι αιτητές πή-  
ραν άδεια από την τότε αρμόδια αρχή για την ανέγερση ξενοδο-  
15 χείου σε δύο όμορα τεμάχια γης, που τους ανήκουν, αφού κατέ-  
βαλαν τα υπό του νόμου προβλεπόμενα τέλη ανερχόμενα σε  
£3,777. Ας σημειωθεί ότι μεταγενέστερα η περιοχή Ορόκλινης  
απέκτησε καθεστώς τοπικής αυτοδιοίκησης με τη μορφή Συμ-  
20 βουλίου Βελτιώσεως. Σύμφωνα με την άδεια (παράρτημα 1 της  
προσφυγής) το ξενοδοχειακό αυτό συγκρότημα αποτελείται από  
δύο διώροφα κτίρια των 32 δωματίων (προσδιορίστηκαν στην  
άδεια ως Μπλόκ Β και C) και μια τετραώροφη των 72 δωματίων  
25 με υπόγειο, τους απαραίτητους χώρους για λειτουργία ξενοδο-  
χείου ως και άλλες συναφείς εγκαταστάσεις (Μπλόκ Α).

Στις 7/8/87, όπως αναφέρεται στην παράγραφο 4 της προσφυγής,  
οι αιτητές υπέβαλαν αίτηση για άδεια οικοδομής, αναμένοντας ότι  
το Συμβούλιο θα ανανέωνε την αρχική άδεια, αφού θα κατέβαλλαν  
το συμβολικό ποσό που καθορίζει το άρθρ. 5 του περί Ρυθμίσεως  
30 Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96. Όμως εκδόθηκε νέα άδεια  
στις 9/3/89 και το Συμβούλιο ζήτησε πληρωμή του επίδικου ποσού  
ως δικαιώματα για νέα άδεια (βλέπε τεκ. Π). Εδώ ακριβώς εντοπιζε-  
ται και το παράπονο του αιτητή. Στην πραγματικότητα η προσφυγή  
προσβάλλει την εγκυρότητα της ενέργειας του Συμβουλίου να εκδώ-  
35 σει καινούργια άδεια και να αξιώσει συνακόλουθα νέα δικαιώματα.  
Αντί, όπως εισηγούνται οι αιτητές, να προβούν σε ανανέωσή της.

Η θέση των αιτητών, όπως καθορίζεται στη σύντομη γραπτή  
αγόρευση που κατατέθηκε εκμέρους τους, είναι ότι το Συμβούλιο  
40 παρερμήνευσε τις διατάξεις του άρθρ. 5, η δε απόφασή του βασι-  
στηκε σε πραγματικά γεγονότα που δεν αντιστοιχούν σε ό,τι έπρε-  
πε να αποτελέσει τη νόμιμη βάση της. Πέρα από την πλάνη, νομική  
και πραγματική, οι αιτητές υπέβαλαν ότι στοιχειοθετείται και πε-  
ρίπτωση κατάχρησης εξουσίας. Οι αιτιάσεις αυτές έχουν ως υπό-

βαθρο τον ισχυρισμό ότι οι οικοδομικές εργασίες, που άρχισαν έγκαιρα και ενόσω η άδεια βρισκόταν σε ισχύ, δε συμπληρώθηκαν πριν από τη λήξη της άδειας. Επομένως η άδεια ήταν ανανεώσιμη, όπως ορίζει το άρθρ. 5. Σε επίρρωση της θέσης της οι αιτητές ανέφεραν ότι οι δύο άδειες έχουν ταυτόσημο αριθμό φακέλου.

5

Από την άλλη το Συμβούλιο ισχυρίζεται ότι η εκτέλεση των εργασιών άρχισε μόλις στις 17/11/87 όταν έπαυσε πια να ισχύει η άδεια. Έτσι, σύμφωνα με την αρχή που καθιέρωσε η απόφαση *Νίνα Σιμάν (Αρ. 2) v. Δημοτικής Αρχής Αμμοχώστου* (1972) 3 Α.Α.Δ. 329, η ανανέωση ήταν υπό τις περιστάσεις νομικά αδύνατη. Πέρα απ' αυτό, καταλήγει η εισήγηση, τα σχέδια που υπέβαλαν οι αιτητές τη δεύτερη φορά παρουσιάζαν τέτοιας έκτασης διαφοροποιήσεις από τα αρχικά, που μόνο με νέα άδεια ήταν δυνατό να νομιμοποιηθούν.

10

15

Τα δύο αμφιλεγόμενα ζητήματα, ο χρόνος έναρξης κατασκευής του έργου από τη μιά και τα αρχιτεκτονικά σχέδια από την άλλη, ήταν αντικείμενο γραπτής μαρτυρίας υπό τύπο ενόρκων δηλώσεων που συμπληρώθηκε στο κατάλληλο στάδιο με αντεξέταση. Για τους αιτητές έδωσε μαρτυρία ο κ. Σταυράκης Γεωργίου υπό την ιδιότητα του διευθύνοντος συμβούλου. Δεν είναι αναγκαία η πλήρης ανάλυσή της. Αρχεί η αναφορά στα κύρια σημεία. Η μαρτυρία του είναι ότι η δόμηση των διώροφων κτιρίων (Μπλόκ Β και C) παράγματι άρχισε το 1982 στα χρονικά όρια της οικοδομικής άδειας. Για το κυρίως ξενοδοχείο (Μπλόκ Α) ανέφερε, χωρίς να καθορίσει χρόνο, ότι άρχισε να κτίζεται, αλλά οι οικοδομικές εργασίες αναστάληκαν γιατί δεν είχαν άλλα χρήματα. Ο μάρτυς παραδέχθηκε ότι κατέθεσαν νέα σχέδια, αλλά είπε ότι δε διέφεραν ουσιαστικά απ' εκείνα που συνόδευαν την πρώτη αίτησή τους.

20

25

30

Για να ενισχύσει τη βασική θέση των αιτητών ο μάρτυς είπε ότι η λειτουργία του ξενοδοχείου είχε εγκριθεί από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού, πράγμα που ο Οργανισμός δε θα επέτρεπε αν δε θεωρούνταν και οι τρεις πτέρυγες σαν ένα ενιαίο και αυτοτελές σύνολο. Φαίνεται από τη μαρτυρία του επιθεωρητή του Συμβουλίου κ. Ανδρέα Θεοδοσίου ότι τούτο είσπρασε δικαιώματα διανυκτέρευσης μόνο για τα Μπλόκ Β και C, αλλά είχε την εκμετάλλευσή τους το διπλανό ξενοδοχείο γνωστό ως "Καρπασιάνα".

35

40

Πρέπει εντούτοις να παρατηρήσω στο σημείο αυτό ότι η χορήγηση ή μη άδειας λειτουργίας από την Αρχή Τουρισμού είναι εντελώς ανεξάρτητη από την άδεια που εκδίδει η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία που είναι και η μόνη αρμόδια για την εφαρ-

μογή του οικοδομικού δικαίου.

5 Ο κ. Θεοδοσίου είχε προσληφθεί στην υπηρεσία του Συμβουλίου την 1/9/83. Μεταγενέστερα, αλλά πάντως εντός του 83 και μετά από επίσκεψη του στην περιοχή, διαπίστωσε ότι οικοδομήθηκαν τα κτίρια Β και C. Όμως, σύμφωνα με την αναντίλεκτη μαρτυρία του, η κύρια οικοδομή άρχισε το Νοέμβριο του 1987. Σταματώ για να αναφέρω ότι για την όλη υπόθεση είχε τότε προσαφθεί κατηγορία εναντίον των αιτητών και του κ. Γεωργίου προσωπικά για παράνομη ανέγερση οικοδομής την οποία παραδέχθηκαν (βλέπε τα συνημμένα στην ένορκη δήλωση του κ. Θεοδοσίου τεκμ. 1 και 2).

15 Στη διάρκεια της μαρτυρίας συζητήθηκαν οι μεταβολές που περιείχαν τα νέα σχέδια. Ο μάρτυς των αιτητών δέχθηκε ότι υπήρξαν μεταβολές, αλλά αντέτεινε ότι ήταν επουσιώδεις. Από την άλλη ο κ. Θεοδοσίου υποστήριξε ότι εμφανίζονται ουσιαστικές τροποποιήσεις. Χαρακτηριστικά είπε: "Εξ ολοκλήρου ήταν νέα σειρά σχεδίων, από περιφραξή τα πάντα." Είναι γεγονός ότι από το 1984, το Τμήμα Πολεοδομίας Λάρνακας επεσήμανε ουσιαστικές διαφορές μεταξύ των εγκριθέντων για την πρώτη άδεια σχεδίων και των κτιρίων που είχαν μέχρι τότε ανεγερθεί. Οι λεπτομέρειες φαίνονται στη σχετική έκθεση ημερ. 13/1/84, που βρίσκεται στο διοικητικό φάκελο και προσκομίστηκε σαν τεκμ. Σ.

25 Το προφανές συμπέρασμα είναι ότι οι αιτητές υπέβαλαν νέα αρχιτεκτονικά σχέδια. Καταλήγω επίσης, κατόπιν μελέτης της μαρτυρίας και του σχετικού υλικού, ότι τα σχέδια αυτά είχαν σοβαρές διαφορές από τα πρώτα.

30 Κατά το άρθρ. 3, Κεφ. 96, για τη δόμηση οικοδομής απαιτείται άδεια της αρμόδιας υπηρεσίας. Η άδεια ισχύει για ένα χρόνο από την έκδοσή της όπως ορίζει το άρθρο 5. Σύμφωνα όμως με την επιφύλαξη του άρθρου αυτού, όπως ερμηνεύθηκε από την υπόθεση **Σιμάν (αρ. 2)** ανωτέρω, είναι δυνατό να ανανεωθεί για 35 ακόμη ένα χρόνο μόνο στην περίπτωση που δεν έχουν συμπληρωθεί οι εργασίες στη διάρκεια της ισχύος της αρχικής άδειας.

40 Ωστόσο το ερώτημα που προβάλλει εδώ είναι αν υπό το πρίσμα των ανωτέρω δεδομένων η ανανέωση ήταν νομικά εφικτή. Την απαντηση έδωσε ευθέως η υπόθεση **C & R Severis Estates Ltd. v. The Municipal Committee of Nicosia** (1985) 3 C.L.R. 1732 που, όπως εδώ, είχε αντικείμενο την πληρωμή δικαιωμάτων και υπό συνθήκες που παρουσιάζουν αρκετές ομοιότητες με την κρινόμενη υπόθεση. Εκείνο όμως που έχει σημασία είναι ότι

η απόφαση προβαίνει σε σαφή προσδιορισμό της έννοιας "ανανέωση" στα πλαίσια της επιφύλαξης του άρθρου 5:

"There is no provision in the law to the effect that a permit may be renewed even where the original plans in respect of which it was issued have been changed and, therefore, the answer to the question that has to be decided must be sought in the true meaning and effect of the proviso to section 5 above cited. To my mind to renew a permit means to renew it as it originally was. You cannot renew something different from what is in existence." 5 10

Το δικαστήριο κατάστρωσε το δικανικό συλλογισμό του αφού υιοθέτησε τις σχετικές παρατηρήσεις του δικαστή Lindley στην υπόθεση **R. v. The Licensing Justices of Crewkerne** [1988] 21 Q.B.D. 85: 15

"Now what is the meaning of applying for a renewal of a licence? It can only mean that the licence holder is applying to renew that which is in existence and is on the point of expiring ....." 20

Έχοντας υπόψη ότι στην ουσία είχε υποβληθεί δεύτερη αίτηση συνοδευόμενη από καινούργια σειρά σχεδίων, που ενσωμάτωνε αλλαγές, καταλήγω ότι η απόφαση που πήρε το Συμβούλιο να εκδώσει νέα άδεια, ήταν, για να πω το ελάχιστο, λογικά επιτρεπτή. Το γεγονός ότι οι άδειες έφεραν τον ίδιο αριθμό είναι άνευ σημασίας, δεδομένου ότι είχαν διαφορετικό αύξοντα αριθμό και σαφώς επρόκειτο για δύο ξεχωριστές άδειες. 25

Για τους παραπάνω λόγους η προσφυγή αποτυγχάνει, αλλά απορρίπτεται χωρίς έξοδα επειδή αριθμός αναβολών οφειλόταν αποκλειστικά στο Συμβούλιο. 30

*Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*