

5 Οκτωβρίου, 1990

[ΣΑΒΒΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

1. ΝΙΚΟΣ ΒΟΡΚΑΣ,
2. ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ ΒΟΡΚΑ,

Αιτητές,

v.

ΔΗΜΟΥ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ,

Καθ' ου η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 1052/87).

Οδοί και Οικοδομές — Άδεια — Απόφαση του Δήμου Στροβόλου με την οποία απορρίφθηκε αίτηση για απόκτηση άδειας οικοδομής — Εξέταση της αίτησης με βάση νομικό καθεστώς που δεν υφίστατο κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης — Η επίδικη απόφαση κρίθηκε εσφαλμένη και ακυρώθηκε.

5

Διοικητική πράξη — Νομικό καθεστώς για εξέταση αιτήσεων που υποβάλλονται προς τη Διοίκηση.

Οι αιτητές υπέβαλαν αίτηση στις 13.11.85 στο Συμβούλιο Βελτιώσεως Στροβόλου, που συνέχεια αντικαταστάθηκε από το Δήμο Στροβόλου, για απόκτηση άδειας για ανέγερση πενταόροφης οικοδομής. Στις 22.1.86 καθορίστηκαν ζώνες (Κ.Δ.Π. 8/86) με τις οποίες το τεμάχιο των αιτητών βρέθηκε στη Ζώνη Γ1 στην οποία επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομών μέχρι δύο ορόφων.

10

15

Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως δε σύστησε την έκδοση της αιτούμενης άδειας και στις 19.5.86, το Συμβούλιο Βελτιώσεως Στροβόλου απέρριψε την αίτηση. Στη συνέχεια, το Συμβούλιο του καθ' ου η αίτηση Δήμου, στο οποίο είχαν εν τω μεταξύ μεταβιβασθεί οι εξουσίες του Συμβουλίου Βελτιώσεως Στροβόλου, σε συνεδρία του ημερ. 9.12.86 υιοθέτησε την απόφαση ημερ. 19.5.86 για το λόγο ότι η αίτηση προσκρούει στις πρόνοιες της Κ.Δ.Π. 8/86.

20

Ο καθ' ου η αίτηση Δήμος παραδέχτηκε ότι οι σχετικοί περιορισμοί της Κ.Δ.Π. 8/86, δεν ίσχυαν για αιτήσεις που υποβλήθηκαν

25

πριν τις 22.12.85, οι οποίες έπρεπε να εξεταστούν σύμφωνα με το νομικό καθεστώς που ίσχυε κατά τον χρόνο της υποβολής τους. Αυτό αναφέρεται ρητά στο Σημείωμα Κυανούν 37 στο σχετικό φάκελο της υπόθεσης, που παρουσιάστηκε ως Τεκμήριο 1.

5

Το Ανώτατο Δικαστήριο επέτρεψε την προσφυγή λόγω του ότι ο καθ' ου η αίτηση Δήμος παίρνοντας την επίδικη απόφαση, δεν εξέτασε την αίτηση με βάση το νομικό καθεστώς που ίσχυε κατά τον χρόνο της υποβολής της και παρέλειψε να κάμει τη δέουσα έρευνα στα περιστατικά της υπόθεσης με βάση το καθεστώς αυτό.

10

Η προσφυγή επιτυγχάνει με έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

15

Loiziana Hotels Ltd v. Municipality of Famagusta (1971) 3 C.L.R. 466,

Loizou v. Republic (1985) 3(B) C.L.R. 1195,

20

Georgiou and Another v. Municipal Committee of Larnaca (1985) 3(D) C.L.R. 2680,

Pierides and Others v. Municipality of Paphos (1986) 3(B) C.L.R. 1769.

25 **Προσφυγή.**

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Δήμου Στροβόλου με την οποία απέρριψε αίτηση των αιτητών για άδεια οικοδομής σε ακίνητη ιδιοκτησία τους στο Στρόβολο.

30

Θ. Μόντης, για τους Αιτητές.

Π. Λυσάνδρου, για τον Καθ' ου η αίτηση.

35

Cur. adv. vult.

40

ΣΑΒΒΙΔΗΣ, Δ.: Το αντικείμενο της παρούσας προσφυγής είναι η απόφαση του καθ' ου η αίτηση Δήμου με την οποία απέρριψε την αίτηση των αιτητών με ημερομηνία 13/11/1985 για άδεια οικοδομής σε ακίνητη ιδιοκτησία τους, τεμάχιο 1857, Φύλλο/Σχέδιο XXX/5.Ε.2 στο Στρόβολο. Η απόφαση αυτή κοινοποιήθηκε στους αιτητές με επιστολή ημερομηνίας 8/10/1987 που στάληκε από το Δημοτικό Μηχανικό του καθ' ου η αίτηση Δήμου.

Τα γεγονότα της υπόθεσης είναι σε συντομία τα πιο κάτω:

Οι αιτητές που είναι συνιδιοκτήτες του οικοπέδου με Αριθμό Τεμαχίου 1857 στο Στροβόλο υπέβαλαν στις 13/11/1985 αίτηση στο Συμβούλιο Βελτιώσεως Στροβόλου, που στη συνέχεια αντικαταστάθηκε από το Δήμο Στροβόλου που συστάθηκε ως νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου σύμφωνα με τον Περί Δήμων Νόμο του 1985 (Ν. 111/85) όπως τροποποιήθηκε και στον οποίο εκχωρήθηκαν όλες οι εξουσίες του Συμβουλίου Βελτιώσεως Στροβόλου. 5

Ο καθ' ου ο αίτηση Δήμος αποτελεί σύμφωνα με το Νόμο την αρμόδια αρχή για τη χορήγηση άδειας ανοικοδόμησης οικοδομής. Μετά την υποβολή της σχετικής αίτησης και συγκεκριμένα στις 22 Ιανουαρίου, 1986, με την Κ.Δ.Π. 8/86 καθορίστηκαν Ζώνες για την περιοχή Στροβόλου, σύμφωνα με τις οποίες το τεμάχιο των αιτητών βρέθηκε μέσα στη Ζώνη Γ1, στην οποία επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομών μέχρι δύο ορόφων, ύψους μέχρι 27 πόδια και με ανώτατο συντελεστή δόμησης 1.00:1. Η αίτηση των αιτητών ήταν για πενταόροφη οικοδομή που σύμφωνα με τους περιορισμούς που επιβλήθηκαν με την Κ.Δ.Π. 8/86 δεν μπορούσε να ανεγερθεί. 10

Ο καθ' ου η αίτηση Δήμος απέστειλε την αίτηση για γνωμάτευση από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικίσεως το οποίο, αφού εξέτασε την αίτηση στις 24/3/1986, σε έκθεσή του δε σύστησε την έκδοση άδειας οικοδομής γιατί όπως αναφέρει:- 15

"2. Από τη μελέτη των σχεδίων παρατηρήθηκαν τα πιο κάτω:

(α) Η προτεινόμενη οικοδομή σε ό,τι αφορά τα καταστήματα δεν τηρεί τις προϋποθέσεις που καθορίζει ο Νόμος 80/82 και τις πρόνοιες των σχετικών οδηγιών του Υπουργικού Συμβουλίου γιατί: 30

(ι) Τα προτεινόμενα 4 καταστήματα θα προκαλούν αυξημένη προσέλευση αυτοκινήτων και θα ενθαρρύνουν παράνομη και αντικανονική στάθμευση αυτοκινήτων στη στάση λεωφορείων που βρίσκεται μπροστά στο τεμάχιο και θα δημιουργούν προβλήματα στην τροχαία κυκλοφορία και την οδική ασφάλεια. 35 40

(ιι) Δεδομένου ότι στο βόρειο τμήμα της οδού Τσερίου έχουν δημιουργηθεί αρκετά καταστήματα που ικανοποιούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της πε-

ριοχής, τα προτεινόμενα καταστήματα δε θεωρούνται αναγκαία για εξυπηρέτηση της περιοχής.

5 (β) Ενώ απαιτούνται 11 χώροι σταθμεύσεως για τις ελάχιστες ανάγκες της οικοδομής στα σχέδια προτείνονται μόνο 10 χώροι.

(γ) Υπάρχουν σχεδιαστικές διαφορές μεταξύ των σχεδίων.

10 (δ) Οι εξώστες στην πρόσοψη της οικοδομής έχουν πλάτος 1.30 μ. αντί 0.90 μ. που προβλέπει η σχετική επιφύλαξη του Κανονισμού 6(3).

15 3. Ενόψει των πιο πάνω παρατηρήσεων η έκδοση της αιτούμενης άδειας δε συστήνεται.

20 4. Πρέπει να σημειωθεί ότι στις 22.1.86, με την Κ.Δ.Π. 8/86 καθορίστηκαν Ζώνες για την περιοχή Στροβόλου, σύμφωνα με τις οποίες το τεμάχιο βρέθηκε μέσα στη Ζώνη Γ1, στην οποία επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομών μέχρι 2 ορόφων, ύψους μέχρι 27'-0" και με ανώτατο συντελεστή δομήσεως 1.00:1. Η προτεινόμενη οικοδομή δε συνάδει με τις πρόνοιες της πιο πάνω Κ.Δ. Πράξης. Επισημαίνεται επίσης ότι και με
25 το γρηγορότερο δυνατό ρυθμό αν εξεταζόταν η αίτηση (υποβλήθηκε στις 13.11.85) δε θα ήταν δυνατό να τροποποιηθούν τα σχέδια της προτεινόμενης οικοδομής για να αρθούν οι παρατηρήσεις της παραγράφου 2 ανωτέρω και να ολοκληρωθεί η μελέτη ώστε να φθάσει η αίτηση στο στάδιο έκδοσης άδειας μέχρι τις 22.1.86. (Η γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα της
30 Δημοκρατίας στην υπ' αρ. Γ.Ε.79/1954/5 της 4.9.69 επιστολή του, που κοινοποιήθηκε σε σας από το Διευθυντή του Τμήματος αυτού με την επιστολή του αρ. 210/2/2 της 8.9.69 και η σχετική νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην προσηφγή 134/67 αναφέρεται).

35 5. Πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι η προτεινόμενη οικοδομή δεν ικανοποιεί τις πρόνοιες της νέας Κ.Δ.Π. 8/86 όσον αφορά το συντελεστή δομήσεως/αριθμό ορόφων/ύψος/ποσοστό καλύψεως. Γι' αυτό συστήνεται να πληροφορηθούν χωρίς καθυστέρηση οι αιτητές για τα ανωτέρω και να κληθούν να υποβάλουν, αν επιθυμούν, σχέδια για οικοδομή που να τηρεί τις
40 πρόνοιες της Κ.Δ.Π. 8/86 και των Κανονισμών."

Σε συνεδρία του που έλαβε χώρα στις 19/5/1986 το Συμβούλιο

Βελτιώσεως Στροβόλου αποφάσισε κατά πλειοψηφία να απορρίψει την αίτηση. Στο πρακτικό της σχετικής απόφασης αναφέρονται τα πιο κάτω:-

- "Η Επιτροπή μελέτησε την αίτηση και έλαβε επίσης γνώση των αποφάσεων του Επαρχιακού Λειτουργού Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως οι οποίες εκτίθενται στο σημ. (2) του φακέλου. 5
- Η Επιτροπή αποφάσισε κατά πλειοψηφία να απορρίψει την αίτηση γιατί αντίκειται προς τις Πρόνοιες της Κ.Δ.Π. 8/86." 10
- Η πιο πάνω απόφαση δεν κοινοποιήθηκε στους αιτητές. 15
- Στο μεταξύ οι εξουσίες του Συμβουλίου Βελτιώσεως μεταβίβαστηκαν στο Δήμο Στροβόλου, η Τεχνική Επιτροπή του οποίου σε συνεδρία της στις 10/11/1986 επανεξέτασε την αίτηση και αποφάσισε να εισηγηθεί στο Συμβούλιο του Δήμου την απόρριψή της κάνοντας αναφορά στην προηγούμενη απόφαση του Συμβουλίου Βελτιώσεως Στροβόλου. 20
- Σε συνεδρία του με ημερομηνία 9/12/1986 το Συμβούλιο του καθ' ου η αίτηση Δήμου "αφού μελέτησε ξανά τις αιτήσεις αποφάσισε να επιμείνει στην πιο πάνω απόφαση και να τις απορρίψει" κάνοντας αναφορά στην προηγούμενη απόφαση ημερομηνίας 19/5/1986 και στην απόφαση του Συμβουλίου Βελτιώσεως ημερομηνίας 31/7/1986 Η απόφαση του καθ' ου η αίτηση για απόρριψη της αίτησης των αιτητών τους κοινοποιήθηκε με επιστολή του Δημοτικού Μηχανικού με ημερομηνία 8/10/1987 το περιεχόμενο της οποίας είναι το πιο κάτω:- 25
- "Επιθυμώ να αναφερθώ στην αίτησή σας για έκδοση άδειας για ανέγερση πενταόροφης οικοδομής στο τεμάχιο 1857, Φ/Σχ. XXX/5.Ε.2 και σας πληροφορώ ότι από μελέτη των σχεδίων διαπιστώθηκαν τα ακόλουθα: 35
- α. Η αίτησή σας προσκρούει στις πρόνοιες της Κ.Δ.Π. 8/86 σε ότι αφορά το συντελεστή δομήσεως, τον αριθμό ορόφων, το ύψος και το ποσοστό κάλυψης. 40
- β. Ενώ απαιτούνται 11 χώροι στάθμευσης για τις ανάγκες της οικοδομής στα σχέδια προτείνονται μόνο 10 χώροι.

- γ. Υπάρχουν σχεδιαστικές διαφορές μεταξύ των σχεδίων.
- δ. Οι εξώστες στην πρόσοψη της οικοδομής έχουν πλάτος 1.30μ. αντί 0.90μ. που προβλέπει η σχετική επιφύλαξη του καν. 6(3).

- 5
- Ενόψει των ανωτέρω το Δημοτικό Συμβούλιο αποφάσισε να απορρίψει την αίτησή σας.
- 10 Τα υποβληθέντα έγγραφα σας επιστρέφονται και καλείστε, αν επιθυμείτε, να υποβάλετε νέα αίτηση που να πληρεί τις προ-νοίες της Κ.Δ.Π. 8/86."

- 15 Είναι παραδεκτό από τον καθ' ου η αίτηση Δήμο ότι, οι σχετι-κοί περιορισμοί της Κ.Δ.Π. 8/86, ύστερα από γνωμοδότηση που πήρε, δεν ίσχυαν για αιτήσεις που υποβλήθηκαν πριν τις 22/12/1985 οι οποίες έπρεπε να εξεταστούν σύμφωνα με το νομι-κό καθεστώς που ίσχυε κατά το χρόνο της υποβολής της. Τούτο αναφέρεται ρητά στο Σημείωμα Κυανούν 37 στο σχετικό φάκελο
- 20 της υπόθεσης που παρουσιάστηκε ως Τεκμήριο 1. Η άποψη αυτή που υιοθετήθηκε είναι ορθή και συνάδει με τις αρχές που τέθηκαν στις αποφάσεις του Ανωτάτου Δικαστηρίου (βλ. *Loiziana Hotels Ltd. v. The Municipality of Famagusta* (1971) 3 C.L.R. 466, 471, 472· *Loizou v. Republic* (1985) 3(B) C.L.R. 1195· *Georghiou and Another v. Municipal Committee of Larnaca* (1985) 3(D) C.L.R. 2680· *Pierides and Others v. Municipality of Paphos* (1986) 3(B) C.L.R. 1769).
- 25

- 30 Στην προκειμένη περίπτωση, όπως έχω ήδη αναφέρει, το Τμή-μα Πολεοδομίας στη σχετική έκθεση του αναφέρει διάφορους λό-γους για τους οποίους η αίτηση έπρεπε να απορριφθεί. Τόσο στην ένορκη δήλωση του Ανδρέα Τσιολή, Τεχνικού στο Τμήμα Ελέγχου Αιτήσεων Αδειών Οικοδομής του Δήμου Λευκωσίας, όσο και στην ένορκη δήλωση του Χριστάκη Πολυκάρπου, Τεχνικού Β' στην υπηρεσία του καθ' ου η αίτηση, γίνεται παραδεκτό πως οι
- 35 σχεδιαστικές διαφορές που αναφέρονται στην παράγραφο 2 στην έκθεση του Τμήματος Πολεοδομίας, όπως και στην επιστολή του Δημοτικού Μηχανικού, με ημερομηνία 8/10/1987, μπορούσαν να διορθωθούν σε διάστημα μερικών ωρών.
- 40

Έχουν προβληθεί ισχυρισμοί τόσο εκ μέρους των αιτητών όσο και του καθ' ου η αίτηση για υποστήριξη των νομικών ση-μείων που ήγειραν στην προκειμένη περίπτωση. Δε θα ασχολη-θώ σε έκταση με τους ισχυρισμούς αυτούς αλλά θα περιοριστώ

στα πιο κάτω σημεία.

Είναι φανερό από το περιεχόμενο της απόφασης του Συμβουλίου Βελτιώσεως Στροβόλου, με ημερομηνία 19/5/1986, η οποία επικυρώθηκε από τον καθ' ου η αίτηση Δήμο Στροβόλου στις 9/12/1986, ότι ο μοναδικός λόγος για τον οποίο απορρίφθηκε η αίτηση ήταν "γιατί η αίτηση αντίκειται προς τις πρόνοιες της Κ.Δ.Π. 8/86". Η αναφορά δε του Δημοτικού Μηχανικού στην επιστολή του με ημερομηνία 8/10/1987, που κοινοποιούσε την απόφαση του καθ' ου η αίτηση δήμου για άρνηση της άδειας οικοδομής δεν αντικατοπτρίζει ορθά το περιεχόμενο της απόφασης αλλά προβάλλει άλλους λόγους οι οποίοι δεν αναφέρονται στην απόφαση και οι οποίοι, αν περιέρονταν έγκαιρα σε γνώση των αιτητών, όπως είχε καθήκον να πράξει ο καθ' ου η αίτηση, θα εξέλειπαν με τροποποίηση των σχεδίων που θα λάμβανε χώρα σε διάστημα ολίγων μόνο ωρών, όπως αναφέρεται στις σχετικές ενόρκους δηλώσεις.

Με την απόφασή του ο Δήμος δεν ακολούθησε την τακτική που όφειλε να ακολουθήσει σύμφωνα με το Σημείωμα Κυανούν 37 ότι αιτήσεις, που υποβλήθηκαν πριν τις 22/12/1985, όφειλαν να εξεταστούν με το νομικό καθεστώς που ίσχυε το χρόνο της υποβολής τους.

Στην προκείμενη περίπτωση ο καθ' ου η αίτηση απόρριψε την αίτηση βασιζόμενος στο νομικό καθεστώς που ίσχυε στις 22/1/1986 σαν αποτέλεσμα της Κ.Δ.Π. 8/86 και όχι στο νομικό καθεστώς που ίσχυε κατά το χρόνο της υποβολής της αίτησης. Οποιαδήποτε παράλειψη για την οποία γίνεται αναφορά στην έκθεση του Τμήματος Πολεοδομίας θα μπορούσε να τροποποιηθεί σε διάστημα μερικών ωρών αν η αίτηση των αιτητών εξεταζόταν έγκαιρα.

Για τους πιο πάνω λόγους βρίσκω πως ο καθ' ου η αίτηση παίρνοντας την επίδικη απόφαση δεν εξέτασε την αίτηση με βάση το νομικό καθεστώς που ίσχυε κατά το χρόνο της υποβολής της και παράλειψε να κάμει τη δέουσα έρευνα στα περιστατικά της υπόθεσης με βάση το καθεστώς αυτό και ότι εσφαλμένα αποφάσισε την αίτηση με βάση νομικό καθεστώς που υφίστατο σε μεταγενέστερο χρόνο.

Για τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή επιτυγχάνει και η επίδικη απόφαση ακυρώνεται με έξοδα προς όφελος των αιτητών.

Η προσφυγή επιτυγχάνει με έξοδα.