

2 Ιουλίου 1991

[ΠΙΚΗΣ, ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ Δ/στές]

ΜΑΡΙΟΣ ΑΝΔΡΕΑ ΣΩΦΡΟΝΙΟΥ ΛΤΔ,

Εφεσείων,

v.

ΔΗΜΟΥ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ,

Εφεσίβλητου.

(Ποινική Έφεση Αρ. 5334).

Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96, άρθρο 10 (1) όπως τροποποιήθηκε από το Νόμο 24/78 — Καταδίκη για ανοχή χρησιμοποίησης οικοδομής χωρίς πιστοποιητικό έγκρισης από την αρμόδια αρχή — Ποινή — Επιβολή προστίμου ΑΚ70.- και έκδοση διατάγματος κατεδάφισης εάν δεν εξασφαλιζόταν εντός δύο μηνών έγκριση από την αρμόδια αρχή — Αρχές που διέπουν την άσκηση της διακριτικής ευχέρειας του Δικαστηρίου αναφορικά με την έκδοση διαταγμάτων κατεδάφισης.

5

Λέξεις και Φράσεις — "Ανέχεται" (Suffer) στο άρθρο 10 (1) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ 96.

10

Η εταιρεία Σωφρονίου και Χαραλαμπίδη Λτδ ανέγειρε πολυκατοικία κατά παράβαση των όρων της άδειας οικοδομής με αποτέλεσμα ο υπόγειος χώρος στάθμευσης να μετατραπεί σε δυσκοθήκη και τα διαμερίσματα σε γραφεία. Μεταγενέστερη αίτηση της για καλυπτική άδεια για νομιμοποίηση των μετατροπών απορρίφθηκε.

15

Κατόπιν νέας επιθεώρησης της πολυκατοικίας ζητήθηκε συμμόρφωση από την εφεσείουσα εταιρεία σαν η νέα εγγεγραμμένη ιδιοκτήτρια. Όμως αυτή δεν συμμορφώθηκε.

20

Σε έφεση εναντίον της καταδίκης η υπεράσπιση εισηγήθηκε ότι το ρήμα "suffer" ανέχομαι στο κείμενο του άρθρου 10 (1) του νόμου υπονοεί ή προϋποθέτει δυνατότητα φυσική ή νομική παρεμπόδισης της χρησιμοποίησης της πολυκατοικίας κάτι που η εφεσείουσα δεν είχε δυνατότητα να κάμει. Επίσης τόνισε ότι όταν απέκτησε την κυριότητα της πολυκατοικίας δεν υπήρχε δυνατότητα να επιτύχει έξωση των ενοικιαστών που ήδη ήταν θέσμοι.

25

Το Ανώτατο Δικαστήριο απέρριψε την έφεση και αποφάνθηκε ότι:

1) Η διάκριση των όρων "ανέχομαι" και "επιτρέπω" στο άρθρο

10 (1) του νόμου δεν μπορεί να έχει οποιαδήποτε πρακτική σημασία στην παρούσα υπόθεση.

2) Αν και η ύπαρξη δυνατότητας για παρεμπόδιση χρησιμοποίησης της πολυκατοικίας είναι εγγενές στοιχείο του όρου ανέχομαι η υπό εξέταση υπόθεση δεν αποτελεί τέτοια περίπτωση ενόψει της είσπραξης των ενοικίων από το 1982 και εντεύθεν υπό της εφεσείουσας. 5

3) Με την επίκληση της περί ενοικιοστασίου νομοθεσίας δεν μπορεί ένας ενοικιαστής να εξασφαλίσει προστασία με αποτέλεσμα τη διαιώνιση κατοχής του υποστατικού που κτίσθηκε παράνομα ούτε και η υποχρέωση συμμόρφωσης προς το νόμο μπορεί να τελεί κάτω από την αίρεση της συγκατάθεσης των ενοικιαστών που αναλόφρευκτα χρησιμοποιούν τέτοιο υποστατικό. 10

4) Η εφεσείουσα ούτε καν αποπειράθηκε να πετύχει έξωση των ενοικιαστών με δικαστικά μέτρα. 15

5) Η έκδοση διατάγματος κατεδάφισης παράνομα ανεγερθείσης οικοδομής ανάγεται στην ενάσκηση της διακριτικής εξουσίας του Δικαστηρίου της οποίας πρωταρχικός παράγων είναι η διασφάλιση της εγκυρότητας της πολεοδομικής νομοθεσίας και η αποκατάσταση της νομιμότητας. 20

6) Δεν συντρέχει οποιοσδήποτε λόγος για παρέμβαση στην άσκηση της διακριτικής εξουσίας του πρωτόδικου Δικαστηρίου στην έκδοση διατάγματος κατεδάφισης. Η έκδοση ή μη τέτοιου διατάγματος δεν εξαρτάται από το βαθμό της προσωπικής ευθύνης του κατηγορουμένου αλλά περιλαμβάνει και τις περιπτώσεις ανοχής της χρησιμοποίησης παράνομης οικοδομής η οποία δεν είναι αδίκημα υποβαθμισμένο σε σχέση με οποιοδήποτε άλλο αδίκημα βάσει του νόμου. 25

Η έφεση απορρίπτεται.

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

Kirzis v The Medical Department of Famagusta (1969) 2 C.L.R. 213;

Somerset v Wade [1894] 1 Q.B. 574;

Rochford Rural District Council v Port of Land Authority [1914] 2 K.B. 916;

Eyston, Re Throckmorton [1877] 7 Ch. D. 145;

Re Hall Public Trustee v Montgomery [1944] Ch. 46;

Α/φοι Λαμπριανίδη και άλλοι v Συμβουλίου Βελτιώσεως Γερίου (1989) 2 Α.Α.Δ. 390;

Δικαστής κ. Κωνσταντινίδης.

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ.: Η εφεσείουσα εταιρεία βρέ- 30
θηκε ένοχη σε κατηγορίες για ανοχή της χρησιμοποίησης
ιδιόκτητης πενταόροφης πολυκατοικίας χωρίς πιστοποιη-
τικό έγκρισης από την αρμόδια αρχή. Της επιβλήθηκε
ποινή προστίμου και διατάχθηκε να κατεδαφίσει την πο-
λυκατοικία εκτός αν εξασφάλιζε πιστοποιητικό τελικής
έγκρισης μέσα σε περίοδο δυο μηνών. 5

Με την έφεση αμφισβητείται η ορθότητα της καταδίκης
και υποστηρίζεται πως, εν πάση περιπτώσει, το διάταγμα
κατεδάφισης δεν ήταν δικαιολογημένο κάτω από τις ιδιαι-
τερες συνθήκες της υπόθεσης.

Η Καταδίκη. 10

Την 8 Δεκεμβρίου 1977 η εταιρεία Σωφρονίου και
Χαραλαμπίδης Ατδ εξασφάλισε άδεια οικοδομής για την
ανέγερση πολυκατοικίας. Η πολυκατοικία κτίστηκε κατά
παράβαση των όρων της άδειας οικοδομής. Ο υπόγειος
χώρος στάθμευσης μετατράπηκε σε δισκοθήκη και τα δια- 15
μερίσματα στους ορόφους μετατράπηκαν σε γραφεία. Την
14η Μαρτίου 1980, η ιδιοκτήτρια εταιρεία ζήτησε με αίτη-
σή της την έκδοση καλυπτικής άδειας που θα νομιμο-
ποιούσε τις μετατροπές. Η αίτηση απορρίφθηκε την
7.4.81. 20

Παραμένει ανεξήγητο το γιατί η παράνομη οικοδομή
διατηρήθηκε, και όπως προκύπτει, χρησιμοποιούταν κατά
τη διάρκεια όλων των χρόνων που πέρασαν από τότε.
Είναι αξιοσημείωτο μάλιστα πως ενοικιαστής των γρα- 25
φείων που κτίστηκαν ήταν από τότε η Δημοκρατία. Ανα-
φέρθηκε ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι το
1982 ασκήθηκε ποινική δίωξη κατά της εταιρείας που έκτι-
σε την οικοδομή που κατάληξε στην έκδοση δικαστικού
διατάγματος για την κατεδάφισή της. Έγινε επίσης ανα-
φορά και σε άλλη ποινική δίωξη κατά το 1985 εναντίον 30
της ίδιας εταιρείας σε σχέση με την οποία όμως δεν ζητή-
θηκε και δεν εκδόθηκε τέτοιο διάταγμα. Δεν έχει προσα-

35 χθεί μαρτυρία με βάση την οποία θα ήταν δυνατό να εξα-
χθεί κάποιο συγκεκριμένο συμπέρασμα ως προς το τί
ακριβώς έγινε και θα αφήναμε αυτό, το περιθωριακό άλ-
λωστε, θέμα εδώ. Πρέπει όμως να εκφράσουμε την ανησυ-
χία μας αναφορικά με το ενδεχόμενο να μην επιδείχθηκε η
αναγκαία αποφασιστικότητα για την επιβολή συμμόρφω-
σης στο νόμο.

5

Το ζήτημα ήλθε ξανά στην επιφάνεια το Μάρτιο του
1989. Την 14η Μαρτίου 1989 έγινε νέα επιθεώρηση της
πολυκατοικίας, διαπιστώθηκε πως η κατάσταση παραμει-
νε αναλλοίωτη και με επιστολή προς την εφεσείουσα εται-
ρεία ζητήθηκε συμμόρφωση. Η επιστολή στάλθηκε προς
10 την εφεσείουσα εταιρεία γιατί εκείνη ήταν πια η εγγεγρα-
μμένη ιδιοκτήτρια της πολυκατοικίας. Είναι παραδεκτό
πως μετά τη διάλυση της εταιρείας Σωφρονίου και Χαρα-
λαμπίδης Λτδ., η εφεσείουσα εταιρεία τη διαδέχθηκε ως
15 εγγεγραμμένη ιδιοκτήτρια της πολυκατοικίας πράγμα που
διαπιστώθηκε, σύμφωνα με την μαρτυρία, από τον Οκτώ-
βριο του 1984. Η εφεσείουσα εταιρεία δεν συμμορφώθηκε
και ακολούθησε η καταχώριση της ποινικής δίωξης που
κατάληξε στην κρινόμενη καταδικαστική απόφαση.

20 Η κατηγορία στηρίζεται στο άρθρο 10(1) του περι Ρυθ-
μίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96. Το παραθέ-
τουμε όπως τροποποιήθηκε με το Νόμο 24/78.

"10.(1) Ουδέν πρόσωπον κατέχει ή χρησιμοποιεί ή
ενεργεί όπως οιονδήποτε έτερον πρόσωπον κατέχει ή
χρησιμοποιή, ή επιτρέπει ή ανέχεται οιονδήποτε έτερον
25 πρόσωπον να κατέχει ή χρησιμοποιή οιανδήποτε οικο-
δομήν εκτός εάν και μέχρις ότου εκδοθή πιστοποιητι-
κόν εγκρίσεως υπό της αρμοδίας αρχής εν σχέσει προς
ταύτην ανεξαρτήτως εάν χορηγήθη δια την τοιαύτην οι-
κοδομήν άδεια δυνάμει του άρθρου 3."

30

10.(1) No person shall occupy or use, or cause,
permit, or suffer any other person to occupy or use, any
building unless and until a certificate of approval has been
issued in respect thereof by the appropriate authority, ave-

Ξαρτήτως εάν εχορηγήθη διά την τοιαύτην οικοδομήν άδεια δυνάμει του άρθρου 3." 35

Με παραδεκτή την ανυπαρξία πιστοποιητικού έγκρισης και τη χρησιμοποίηση της δισκοθήκης, των καταστημάτων και των γραφείων της πολυκατοικίας από τους ενοικιαστές τους, το ερώτημα που απόμεινε ήταν μόνο το κατά πόσο η εφεσείουσα ανέχθηκε αυτή τη χρησιμοποίηση με την έννοια του Νόμου όπως ήταν η κατηγορία που της προσάφθηκε. 5

Η εφεσείουσα δεν παρουσίασε οποιαδήποτε μαρτυρία ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου. Όταν κλήθηκε να κάμει την υπεράσπισή της απλώς παρουσίασε έγγραφο που τιτλοφορήθηκε "κατάθεση" το οποίο προφανώς έγινε δεκτό ως ανώμοτη δήλωση με βάση τις διατάξεις του άρθρου 74 της Ποινικής Δικονομίας Κεφ. 155. Μας φαίνεται πως η δυνατότητα για ανώμοτη δήλωση από το εδώλιο του κατηγορουμένου στην οποία αναφέρεται το άρθρο 74, περιορίζεται, όπως προκύπτει από τη διατύπωση του άρθρου στο σύνολό του, σε φυσικά πρόσωπα. Δε χρειάζεται όμως να δώσουμε οριστική απάντηση γιατί, πέρα από το ότι δεν θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι η "κατάθεση" της εφεσείουσας θα πρόσθετε ο,τιδήποτε στα γεγονότα, στο τέλος το πρωτόδικο Δικαστήριο την απόρριψε και η εφεσείουσα δεν περιέλαβε κι αυτή τη πτυχή της υπόθεσης στους λόγους έφεσης. Σύμφωνα με την ειδοποίηση έφεσης η απόφαση είναι εσφαλμένη "ενόψει της προσαχθείσης μαρτυρίας". Δεν έχει εγερθεί θέμα και θα αποφύγουμε να σχολιάσουμε το τρόπο της διατύπωσης του μοναδικού λόγου έφεσης έχοντας υπόψη τη νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου. (Βλ. *Emilios Kirzis v. The Medical Department of Famagusta* (1969) 2 CLR 213). Σίγουρα όμως η "κατάθεση" που παρουσιάστηκε δεν θα ήταν δυνατό με οποιαδήποτε προσέγγιση ως προς το πλαίσιο εφαρμογής του άρθρου 74 της Ποινικής Δικονομίας να θεωρηθεί ως μαρτυρία. 10
15
20
25
30

Το πρωτόδικο Δικαστήριο έκρινε πως αφού η εφεσείουσα ήταν η ιδιοκτήτρια της πολυκατοικίας και γνώρι- 35

5 ζε ότι η πολυκατοικία χρησιμοποιείται χωρίς πιστοποιητικό έγκρισης, ανεχόταν τη χρησιμοποίησή της και εφόσον δεν παρουσίασε οποιαδήποτε στοιχεία, που έστω καταπιθανολόγηση, θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε διαφορετικό αποτέλεσμα, τη βρήκε ένοχη στην κατηγορία.

10 Αποτελεί προϋπόθεση για να θεωρηθεί ότι κάποιος ανέχεται κάτι να γνωρίζει την ύπαρξή του ή να εθελουφλεί ή να κλείνει τα μάτια του μπροστά στην πραγματικότητα. (Βλ. *Somerset v. Wade* [1894] 1 Q.B. 574, Words and Phrases Legally defined, 2η έκδοση, Τόμος 5ος σελ. 143 και Strouds Judicial Dictionary, 4η έκδοση, τόμος 5, σελ. 26 - 66). Με αναντίλεκτο το γεγονός ότι η εφεσείουσα γνώριζε τη χρησιμοποίηση της πολυκατοικίας ενώ δεν υπήρχε πιστοποιητικό έγκρισης, η εισήγηση του δικηγόρου της περιορίστηκε στα ακόλουθα: Το ρήμα "suffer" (ανέχομαι) 15 στο κείμενο του άρθρου 10(1) του Νόμου, υπονοεί ή προϋποθέτει δυνατότητα, φυσική ή νομική, παρεμπόδισης της χρησιμοποίησης της πολυκατοικίας. Μας παράπεμψε σχετικά στην υπόθεση *Rochford Rural District Council v. Port of Land Authority* [1914] 2 K.B. 916 και εισηγήθηκε πως η 20 εφεσείουσα δεν είχε τη δυνατότητα να παρεμποδίσει τη χρησιμοποίηση της πολυκατοικίας. Τόνισε πως όταν απέκτησε την κυριότητα της πολυκατοικίας, αυτή ήδη χρησιμοποιείτο από τους ενοικιαστές της που ήταν πια θέσμιοι και δεν υπήρχε δυνατότητα να πετύχει την έξωσή τους. 25

30 Δεν είναι η πρόθεσή μας να δώσουμε εξαντλητικό ορισμό στον όρο "ανέχομαι" και πολύ λιγότερο να αποπειραθούμε προσδιορισμό του φάσματος των πραγματικών καταστάσεων που θα ήταν δυνατό να θεωρηθούν ότι καλύπτονται από τον όρο αυτό. Επίσης δεν είναι ανάγκη να ασχοληθούμε με την πιθανή διάκριση του ρήματος "ανέχομαι" από το ρήμα "επιτρέπω" (permit) που απασχόλησε την αγγλική νομολογία κατά την ερμηνεία ποικίλων νομοθετικών διατάξεων και στην οποία αναφέρθηκε ο δικηγόρος της εφεσείουσας. (Βλ. *Rochford Rural District Council v. Port of Land Authority* (ανωτέρω), *Ex. P. Eyston, Re Throckmorton* [1877] 7 Ch. D. 145. Το ζήτημα της διάκρισης μεταξύ των δυο όρων δεν μπορεί να έχει 35

οποιαδήποτε πρακτική σημασία στην παρούσα υπόθεση. Σημειώνουμε πάντως, πως το άρθρο 10(1) του Νόμου αναφέρεται διαζευκτικά και στα δύο ρήματα πράγμα που μπορεί να θεωρηθεί ότι υποδηλώνει διαφοροποίηση μεταξύ των δύο. Όπως έχει υποδειχθεί, το ρήμα ανέχομαι (suffer) επιδέχεται περισσότερες από μια έννοιες. (Βλ. *Re Hall Public Trustee v. Montgomery* [1944] Ch. 46).

5

Θα συμφωνούσαμε πως η ύπαρξη δυνατότητας, φυσικής ή νομικής για την παρεμπόδιση μιας απαγορευμένης ενέργειας, στην υπόθεση αυτή της χρησιμοποίησης της πολυκατοικίας, είναι εγγενές στοιχείο του όρου που εξετάζουμε. Δεν συμφωνούμε όμως ότι βρισκόμαστε μπροστά σε τέτοια περίπτωση.

10

Η εφεσείουσα για όλα τα χρόνια που διάρρηυσαν από το 1982 όταν απόκτησε την κυριότητα της πολυκατοικίας και οπωσδήποτε και κατά τη χρονική περίοδο που καλύπτει η κατηγορία, εκμίσθωνε τη διακοπή, τα καταστήματα και τα γραφεία της πολυκατοικίας. Το γεγονός ότι η αρχική εκμίσθωση έγινε πριν την κτήση της κυριότητας από την εφεσείουσα, δεν μπορεί να διαφοροποιήσει την κατάσταση. Το γεγονός παραμένει πως από μια χρονική στιγμή και για χρόνια μετά, ήταν η εφεσείουσα που βρισκόταν στη θέση του εκμισθωτή και ήταν εκείνη που εισπράττε τα ενοίκια. Δεν νομίζουμε ότι θα ήταν ποτέ δυνατό να εισπράττει τα ενοίκια αυτά και ταυτόχρονα να ισχυρίζεται πως ούτε καν ανεχόταν τη χρησιμοποίηση των αντικειμένων της εκμίσθωσης. Η θέση πως δεν μπορούσε να πετύχει την έξωση των ενοικιαστών επειδή ήταν θέσμιμοι, δεν έχει αναπτυχθεί με κάποια συγκεκριμένη επιχειρηματολογία και δεν μπορούμε να δούμε πως με την επίκληση της περί ενοικιοστασίου νομοθεσίας θα ήταν δυνατό ένας ενοικιαστής να εξασφαλίσει προστασία ώστε να διαγωνίζεται η κατοχή υποστατικού που κτίστηκε παράνομα. Ακόμα δεν μπορούμε να δούμε πως η υποχρέωση για συμμόρφωση προς το νόμο θα ήταν δυνατό να τελειώ-
κάτω από την αίρεση της συγκατάθεσης των ενοικιαστών οι οποίοι αναπόφευκτα χρησιμοποιούν την οικοδομή που κτίστηκε παράνομα.

15

20

25

30

35

Δεν χρειάζεται όμως να επεκταθούμε άλλο μια και είναι παραδεκτό πως η εφεσείουσα ούτε καν αποπειράθηκε να πετύχει την έξωση των ενοικιαστών με τη λήψη δικαστικών μέτρων. Το σημειώνουμε αυτό, χωρίς να θέλουμε να εκφράσουμε τελική άποψη ως προς το κατά πόσο μια τέτοια ενέργεια θα ήταν αρκετή από μόνη της. Το γεγονός 5 ότι, όπως αναφέρθηκε, η εφεσείουσα πήρε τέτοια δικαστικά μέτρα, αλλά και πάλι σε σχέση μόνο με τη δισκοιήκη, μετά την καταχώριση της ποινικής υπόθεσης εναντίον της, δεν μπορούσε να διαδραματίσει ρόλο γιατί ήταν γεγονός άσχετο. Αντικείμενο της δίκης ήταν η στάση της εφεσείουσας κατά τη χρονική περίοδο που κάλυπτε το και ηγορητήριο. 10

Καταλήγοντας, κρίνουμε πως η απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου είναι ορθή. Το γεγονός της χρησιμοποίησης της πολυκατοικίας, που ανήκει στην εφεσείουσα με τον τρόπο που εξηγήθηκε, εν γνώσει της εφεσείουσας που εισπραττε και τα ενοίκια, θεμελιώνει χωρίς καμία αμφιβολία πως η εφεσείουσα τουλάχιστον ανέχθηκε τη χρησιμοποίησή της. Η έφεση κατά της καταδίκης πρέπει να απορριφθεί. 15

20 Το διάταγμα κατεδάφισης.

Το Ανώτατο Δικαστήριο ασχολήθηκε επανειλημμένα με τις αρχές που πρέπει να διέπουν την ενάσκηση της διακριτικής εξουσίας του Δικαστηρίου ως προς την έκδοση διατάγματος κατεδάφισης οικοδομής που κτίστηκε παράνομα 25 *Improvement Board of Kaimakli v. Pelopidas Sevastides (1967) 2 CLR 117, Salamis Holdings Limited v. Municipality of Famagusta (1973) 2 CLR 239, Golden Sea-Side Estate Co. Ltd., v. The Municipal Corporation of Famagusta (1973) 2 CLR 58, Municipality of Nicosia v. Nicos Pierides (1976) 2 CLR 1, Municipality of Nicosia v. Antoniou & Others (1978) 2 CLR 451, District Officer Limassol v. Nicolaou (1980) 2 CLR 100, Tsiolis v. District Officer Nicosia (1982) 2 CLR 11, Vine Products Board v. Touttoula (1982) 2 CLR 112, Municipality of Larnaca v. Madellas (1982) 2 CLR 177.* 30
35 *Improvement Board Strovolos v. Sofoclidis (1987) 2 CLR*

112, *Gregoriou v. Kakouri and Others* (1988) 2 CLR 115, *Φωστήρα Αποστόλου Φωτίου και άλλη ν. Δήμου Πάφου*, (1991) 2Α.Α.Δ σελ. 294. Βρίσκουμε τη σύνοψη αυτών των αρχών στην απόφαση του Δικαστή Πική στην υπόθεση *Α/φοί Λαμπριανίδη και άλλων ν. Συμβουλίου Βελτιώσεως Γερίου* (1989) 2 Α.Α.Δ. 390.

5

Παραθέτουμε το σχετικό απόσπασμα από τις σελίδες 394 -395:-

"Η νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην οποία έγινε εκτεταμένη αναφορά από το πρωτόδικο Δικαστήριο υποστηρίζει ότι ο πρωταρχικός παράγοντας στην άσκηση της διακριτικής ευχέρειας του Δικαστηρίου ως προς την έκδοση διατάγματος κατεδάφισης είναι η διασφάλιση της εγκυρότητας της πολεοδομικής νομοθεσίας (Περί Οδών και Οικοδομών Νόμος και Κανονισμοί) και η αποκατάσταση της νομιμότητας. Η έκδοση διατάγματος για την κατεδάφιση παράνομων οικοδομών μπορεί να αποφευχθεί μόνο στις περιπτώσεις εκείνες που η παρέκλιση από τους όρους οικοδομής είναι ασήμαντη σε τέτοιο βαθμό που η κατεδάφιση του συνόλου της οικοδομής θα συνιστούσε τιμωρία δυσανάλογη προς τη βαρύτητα του πταίσματος. Ομως και στην περίπτωση που η παρέκλιση από τους όρους είναι ασήμαντη, και το μέρος της οικοδομής το οποίο συνιστά την παρανομία διαχωρίζεται από το υπόλοιπο και σ' εκείνη την περίπτωση δικαιολογείται έκδοση διατάγματος κατεδάφισης του συγκεκριμένου μέρους που συνιστά την παράβαση."

10

15

20

25

Ο πρωτόδικος δικαστής έκρινε ότι οι παραβάσεις που διαπιστώθηκαν δεν αναφέρονται στις λεπτομέρειες του τρόπου με τον οποίο είναι κτισμένη η πολυκατοικία ούτε είναι επουσιώδεις. Αυτή η κατάταξη των παραβάσεων από την άποψη της σοβαρότητας και της σημασίας τους δεν έχει αμφισβητηθεί. Το κτίριο ουσιαστικά κατάληξε να είναι διαφορετικό από εκείνο για το οποίο εκδόθηκε η άδεια οικοδομής. Οπως σημειώσαμε, στη θέση των διαμερισμάτων υπάρχουν γραφεία και στη θέση των χώρων

30

35

στάθμευσης υπάρχει δισκοθήκη. Με τη μετατροπή του υπόγειου χώρου σε δισκοθήκη, ο συντελεστής δόμησης ανέρχεται σε 2.48:1 αντί όχι περισσότερο του 2.2:1 ενώ, παράλληλα, αυτή η μετατροπή σε συνδυασμό με τη μετατροπή των διαμερισμάτων σε γραφεία αύξησε τις ανάγκες της οικοδομής σε χώρους στάθμευσης που, βέβαια, όπως έχουν τα πράγματα, είναι αδύνατο να δημιουργηθούν.

Δύο ήταν οι βασικοί λόγοι για τους οποίους θα έπρεπε, σύμφωνα με την εφεσείουσα, να αποφευχθεί η έκδοση διατάγματος κατεδάφισης στην παρούσα υπόθεση. Η οικοδομή δεν κτίστηκε από την ίδια την εφεσείουσα και η εφεσείουσα θα αντιμετώπιζε πρόβλημα συμμόρφωσης με το διάταγμα με δεδομένη την άρνηση των ενοικιαστών της δισκοθήκης να συνεργαστούν. Εισηγείται η εφεσείουσα πως το ορθό θα ήταν να παραμείνουν τα πράγματα όπως έχουν για να εκδικαστεί πρώτα η αίτηση που καταχώρισε για ανάκτηση της κατοχής της δισκοθήκης.

Τα πιο πάνω στοιχεία και η επιχειρηματολογία της εφεσείουσας βρισκόταν ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου. Σταθμίστηκαν μαζί με το σύνολο των γεγονότων και δεν θεωρήθηκαν πως δικαιολογούν την αποφυγή έκδοσης του διατάγματος κατεδάφισης. Δεν έχουμε ικανοποιηθεί ότι συντρέχει οποιοσδήποτε λόγος για παρέμβασή μας στον τρόπο με τον οποίο ασκήθηκε η διακριτική εξουσία του Δικαστηρίου. Αντίθετα, θα λέγαμε ότι η έκδοση διατάγματος κατεδάφισης σ' αυτή την περίπτωση ήταν αναπόφευκτη.

Η έκδοση ή μη διατάγματος κατεδάφισης, δεν εξαρτάται από το βαθμό της προσωπικής ευθύνης του κατηγορουμένου στην παραγωγή του παράνομου αποτελέσματος. Ο νομοθέτης έχει προβλέψει τη δυνατότητα έκδοσης τέτοιου διατάγματος και στις περιπτώσεις ανοχής της χρησιμοποίησης παράνομης οικοδομής η οποία, κρίνοντας από την όμοια ποινή που προβλέπεται, δεν είναι αδίκημα υποβαθμισμένο σε σχέση με οποιοδήποτε άλλο αδίκημα με βάση το νόμο. Η εφεσείουσα απέκτησε την κυριότητα και καρπούται το όφελος από τη χρησιμοποίηση της παράνο-

μης οικοδομής. Από την άλλη, η επιβολή της συμμόρφωσης με τη νομοθεσία και η αποκατάσταση της νομιμότητας δεν μπορεί να εξαρτάται από τη συνεργασία ή την καλή προαίρεση οποιουδήποτε.

Για τους λόγους αυτούς η έφεση απορρίπτεται. Δεν 5
έχουν ζητηθεί και για το λόγο αυτό δεν επιδικάζονται έξοδα.

Η έφεση απορρίπτεται.