

10 Οκτωβρίου, 1994

[ΚΟΥΡΡΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΟ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟ ΛΕΜΕΣΟΥ ΛΤΔ,

Εφεσείοντες,

ν.

ΔΗΜΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ,

Εφειβλήτων.

(Ποινικές Εφέσεις Αρ. 5857-5858).

-
- Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96 — Άδεια οικοδομής — Εγκυρότης — Άρθρο 5 του Νόμου, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 3 του τροποποιητικού Νόμου 97(1)/1992.
- 5 Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96 — Διάταγμα κατεδάφισης μέρους οικοδομής που αναγέρθηκε μετά τη λήξη της άδειας οικοδομής καθώς και μέρους της οικοδομής που αναγέρθηκε ενώ η άδεια ευρίσκετο σε ισχύ — Η απόφαση για έκδοση του πιο πάνω διατάγματος κρίθηκε ορθή από το Εφετείο — Άρθρο 3 (1)(β) του Νόμου.
- 10 Διατάγματα κατεδάφισης — Εφαρμοστέες νομικές αρχές για άσκηση της διακριτικής ευχέρειας του Δικαστηρίου αναφορικά με έκδοση τέτοιων διαταγμάτων σε περίπτωση παραβίασης των όρων άδειας οικοδομής.
- 15 Επαρχιακά Δικαστήρια — Δικαιοδοσία — Η διερεύνηση της νομιμότητας διοικητικής πράξης από το Ποινικό Δικαστήριο απαγορεύεται ρητά από το Σύνταγμα — Η αρμοδιότητα αυτή ανήκει αποκλειστικά στο Ανώτατο Δικαστήριο με βάση το άρθρο 146.1 του Συντάγματος.
- 20 Το κατηγορητήριο στην έφεση υπ' αρ. 5857, αφορά τρεις οικοδομές πολυόροφων κτιρίων στην οδό Γλάδστωνος στη Λεμεσό και το άλλο στην έφεση υπ' αρ. 5858, δύο. Η άδεια οικοδομής εκδόθηκε το 1983 και ανανεωνόταν κάθε χρόνο μέχρι τις 17/11/1988. Οι κατηγορίες (μια στο κάθε κατηγορητήριο) ήταν ότι ο κατηγορούμενος εντός του Μαΐου 1992 ανήγειρε ή ανέκτησε ή επέτρεψε την ανέγερση οικοδομών χωρίς άδεια από την αρμόδια αρχή, κατά παράβαση των άρθρων 2, 3(1)(β) και (στ) και 20(1)(2) και (3) του Κεφ. 96 όπως τροποποιήθηκε με το Νόμο 24/78. Ο κατηγορούμενος παραδέχτηκε ενοχή και το πρωτόδικο Δικαστήριο εκτός από την επιβο-
- 25

λή προστίμου ΑΚ100.- στην κάθε υπόθεση, εξέδωσε διάταγμα κατεδάφισης των παράνομων οικοδομών μέσα σε δύο μήνες εκτός αν στο μεταξύ εξασφαλιζόταν η αναγκαία άδεια οικοδομής από τον Δήμο Δεμασού.

Οι εφεσεύοντες είχαν υποβάλει αίτηση στο Δήμο Δεμασού για ανανέωση της άδειας οικοδομής αλλά μέχρι την ημερομηνία παραδοχής στην κατηγορία δεν πήραν απάντηση. Ο Δήμος Δεμασού αρνήθηκε να ανανεώσει την άδεια οικοδομής μετά που το πρωτόδικο Δικαστήριο επιφύλαξε την απόφασή του για επιβολή ποινής.

Σε έφεσή του εναντίον της πρωτόδικης απόφασης ο εφεσεύων 10 ισχυρίστηκε ότι:

Η διακριτική ευχέρεια του πρωτόδικου Δικαστηρίου αναφορικά με την έκδοση των διαταγμάτων κατεδάφισης ασκήθηκε λανθασμένα για τον λόγο ότι δεν υπήρχαν όλα τα αναγκαία δεδομένα ενώπιόν του, λόγω παράλειψης της κατηγορούσας αρχής να παρουσιάσει στοιχεία από τα οποία φαίνεται το μέρος των οικοδομών που κτίστηκε ενώ υπήρχε σε ισχύ άδεια οικοδομής και αυτό που προστέθηκε όταν δεν υπήρχε τέτοια άδεια. Η παράλειψη αυτή, κατά τον ισχυρισμό του εφεσεύοντα, είχε επίσης σαν αποτέλεσμα την πρόκληση σύγχυσης στην υπεράσπιση αναφορικά με την αντιμετώπιση των κατηγοριών.

Το Εφετείο απέρριψε την έφεση κατά πλειοψηφία.

Υπό Αρτεμίδα Δ., συμφωνούντος και του Νικητα Δ.:

1. Το Άρθρο 5 του Νόμου προβλέπει ότι η άδεια οικοδομής είναι έγκυρη για ένα χρόνο από την έκδοσή της. Ο τροποποιητικός Νόμος 97(1)/1992 προβλέπει ότι η περίοδος ισχύος της άδειας είναι τώρα τρία χρόνια. Κατά τον ουσιαστικό στις κατηγορίες χρόνο η διάρκεια της εγκυρότητας της άδειας είναι ένας χρόνος με βάση το Άρθρο 5 του Νόμου. Όταν η άδεια οικοδομής δεν ανανεωθεί παύει να υπάρχει. Τα κτίρια που ανεγείρονται, ενώ υπάρχει άδεια οικοδομής, καθίστανται στο σύνολό τους παράνομα αν δεν ανανεωθεί η άδεια. Τα διατάγματα κατεδάφισης που εκδόθηκαν από το πρωτόδικο Δικαστήριο είναι ορθά.

2. Το αδίκημα της ανέγερσης οικοδομής χωρίς άδεια είναι συνεχούς φύσεως και με βάση το άρθρο 3(1)(β) του Νόμου ο χρόνος διάπραξης του μπορεί να προσδιοριστεί στο κατηγορητήριο σε οποιαδήποτε συγκεκριμένη ημερομηνία από την έναρξη των οικοδομικών εργασιών και μετά.

3. Σε περιπτώσεις έκδοσης διαταγμάτων κατεδάφισης, όπου υπάρχει άδεια οικοδομής, για παράβαση των όρων της, σύμφωνα με τη σχετική νομολογία, το Δικαστήριο προτού εκδόσει διάταγμα κατεδάφισης πρέπει να εξετάσει κατά πόσο η παρέκλιση από τους

όρους της άδειας αφορά ασήμαντες μικροπαραβάσεις ή ουσιαστικές αποκλίσεις. Στην παρούσα περίπτωση οι κατηγορίες που παραδέχτηκε ο εφεσείων είναι ότι δεν είχε άδεια οικοδομής.

Υπό Νικητά, Δ.:

- 5 Αναφορικά με τον ξεχωριστό λόγο της έφεσης ότι "το δικαστήριο δεν έδωσε την πρέπουσα σημασία στο γεγονός ότι η αρμόδια αρχή παρέλειψε να εξετάσει ή αποφασίσει πάνω σε νόμιμη αίτηση των κατηγορουμένων για ανανέωση της άδειας οικοδομής και/ή να πληροφορήσει όπως όφειλε τους κατηγορουμένους για την τύχη της αίτησής τους", υποβλήθηκε εισήγηση ότι η αρμόδια αρχή όφειλε να πείσει ότι η αίτηση δεν θα βοηθούσε τους εφεσειόντες γιατί υπήρχε νόμιμο κώλυμα για την αιτούμενη ανανέωση. Η επισήμανση του πρωτόδικου δικαστηρίου ότι μια τέτοια αντίκρουσή του θα ξέφυγε από το δικαιοδοτικό πλαίσιο ενός ποινικού δικαστηρίου είναι ορθή. Αποκλειστική δικαιοδοσία για τον έλεγχο της νομιμότητας αποφάσεων, πράξεων ή παραλείψεων αρχών ή οργάνων της Δημοκρατίας που ασκούν εκτελεστική λειτουργία έχει το Ανώτατο Δικαστήριο. Η αναθεωρητική δικαιοδοσία του Ανωτάτου Δικαστηρίου βάσει του άρθρου 146.1 του Συντάγματος διαχωρίζεται θεσμικά από την πολιτική και ποινική δικαιοδοσία του Επαρχιακού Δικαστηρίου.

Ο Δικαστής Κούρρης διεφώνησε με την απόφαση των Δικαστών Αρτεμίδα και Νικητά και αποφάνθηκε ότι:

- 25 1. Οτιδήποτε ανεγέρθηκε κατά την περίοδο που ίσχυε η άδεια οικοδομής είναι νόμιμο, νοουμένου ότι υπάρχει συμμόρφωση με τους όρους της άδειας οικοδομής. Αυτό ισχύει και στις περιπτώσεις που η αρμόδια αρχή αρνείται την ανανέωση της άδειας οικοδομής για την αποπεράτωση του κτιρίου.
- 30 2. Όταν ο συνήγορος των εφεσειόντων ισχυρίστηκε ότι η οικοδόμηση άρχισε πριν την λήξη της άδειας οικοδομής, η πρωτόδικος Δικαστής όφειλε να αλλάξει την απάντηση στην κατηγορία από παραδοχή σε μη παραδοχή και να εκδικάσει την υπόθεση για να εξακριβωθεί η χρονική περίοδος οικοδόμησης των υποστατικών.
- 35 3. Στην απουσία κατηγορίας ή ισχυρισμού για παράβαση πολεοδομικών κανονισμών στην ανέγερση των επίδικων υποστατικών και για σκοπούς δημοσίου συμφέροντος διατάσσεται η ακύρωση της καταδίκης και της ποινής και η επανεκδίκαση της υπόθεσης από άλλο Δικαστή. Εκδίδεται διαταγή για πληρωμή των εξόδων της έφεσης υπ' αρ. 5858 από τον εφεσειόντα λόγω του τρόπου διεξαγωγής της υπόθεσης ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου.

Κατά πλειοψηφία οι εφέσεις απορρίπτονται με έξοδα.

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

Ηλία ν Συμβουλίου Βελτιώσεως Ευλοφάγου (1994) 2 Α.Α.Δ. 137·

Συμβούλιο Εγγραφής Αρχιτεκτόνων και Πολιτικών Μηχανικών ν Κωνσταντίνου & Άλλων (1994) 3 Α.Α.Δ. 453·

Efstathiou ν The Police (1957) 22 C.L.R. 191·

5

Attorney General of the Republic ν Sidki Mahmoud (1962) C.L.R. 181·

Polykarrou ν The Police (1967) 2 C.L.R. 152·

Lytrides ν Municipality of Famagusta (1973) 2 C.L.R. 119·

Kefalos ν The Police (1972) 2 C.L.R. 1·

10

Philaktides ν The Republic (1979) 2 C.L.R. 157.

Εφέσεις εναντίον Ποινής.

Εφέσεις εναντίον της καταδίκης από το Συνεργατικό Ταμειυτήριο Λεμεσού Λτδ, οι οποίοι βρέθηκαν ένοχοι στις 8/11/93 από το Επαρχιακό Δικαστήριο Λεμεσού (Αριθμός 15 Ποινικής Υπόθεσης 7680/92) στην κατηγορία της ανέγερσης οικοδομής χωρίς άδεια από την Αρμόδια Αρχή κατά παράβαση των άρθρων 2, 3(1)(β) και (στ) και 20 (1), (2) και (3) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96 και καταδικάστηκε από Δ. Μιχαηλίδου (κα), Ε.Δ. 20 σε πρόστιμο £100.- και εκδόθηκε επίσης διάταγμα κατεδάφισης των παράνομων οικοδομών σε δύο μήνες εκτός αν εξασφάλιζαν άδεια.

Π. Παύλου με Κ. Στιβαρού (δ/νίς), για τους εφεσεύοντες και στις δύο εφέσεις.

25

Χρ. Μελίδης, για τους εφεσίβλητους και στις δύο εφέσεις.

Cur. adv. vult.

ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ.

Έφεση αρ. 5857

5 Η κατηγορούμενη Εταιρεία βρέθηκε ένοχη κατόπιν δικής της παραδοχής στην κατηγορία της ανέγερσης οικοδομής χωρίς άδεια της αρμόδιας Αρχής, κατά παράβαση των άρθρων 2, 3(1)(β) και (στ) και 20(1), (2) και (3) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, όπως έχει σχετικά τροποποιηθεί.

10 Το πρωτόδικο Δικαστήριο επέβαλε στην Εταιρεία πρόστιμο £100.= και έκδωσε διάταγμα κατεδάφισης των παράνομων οικοδομών, όπως περιγραφόταν στο κατηγορητήριο μέσα σε δύο μήνες, εκτός αν στο μεταξύ εξασφάλιζε οποιαδήποτε αναγκαία άδεια από την αρμόδια Αρχή.

15 Η έφεση στρέφεται εναντίον του διατάγματος μόνο για την κατεδάφιση των παράνομων οικοδομών.

Οι λεπτομέρειες της κατηγορίας όπως περιγράφονται στο κατηγορητήριο, είναι οι εξής:

20 "Οι κατηγορούμενοι 1 και 2 εντός του Μαΐου, 1992 και σε ημερομηνία άγνωστη στην Κατηγορούσα Αρχή, στη Λεμεσό, της επαρχίας Λεμεσού, ανέγειραν ή επέτρεψαν ή ανέχθησαν την ανέγερση οικοδομών ήτοι: 3 (τριών) πολυόροφων κτιρίων (των κτιρίων Α, Γ και Δ) επί του ακινήτου με αρ. εγγραφής 34660, Τεμ. 20/1/1, στη Λεμεσό, οδό Γλάδστωνος, χωρίς άδεια οικοδομής του Δήμου Λεμεσού."

Επισημαίνεται ότι η Κατηγορούσα Αρχή απέσυρε την κατηγορία εναντίον του δεύτερου κατηγορουμένου που ήταν Διευθυντής της κατηγορουμένης Εταιρείας 1 και ο κατηγορούμενος 2 απαλλάχτηκε.

30 Τα γεγονότα σε συντομία είναι τα εξής: Οι εφεσεύοντες είχαν από το 1983 εξασφαλίσει άδεια για οικοδομές στα αναφερόμενα στο κατηγορητήριο τεμάχια και η άδειά τους

είχε επανηλειμμένα ανανεωθεί και είχε ισχύ μέχρι και τις 17/11/88. Οι εφεσείοντες, εντός του Μαΐου 1992, σύμφωνα με τα γεγονότα ως αναφέρονται στις λεπτομέρειες της κατηγορίας, ανήγειραν τρία πολυόροφα κτίρια που είναι αυτά που αναφέρονται σαν Α, Γ και Δ στο τεμάχιο που 5 αναφέρεται στο κατηγορητήριο, χωρίς να υφίσταται πλέον άδεια οικοδομής από το Δήμο Λεμεσού, η οποία είναι η αρμόδια Αρχή για την έκδοση των αδειών οικοδομής.

Οι εφεσείοντες υπέβαλαν αίτηση στο Δήμο Λεμεσού 10 για την ανανέωση της άδειας οικοδομής, αλλά μέχρι την ημερομηνία της παραδοχής στην κατηγορία από μέρους των εφεσειόντων, ο Δήμος Λεμεσού δεν είχε απαντήσει στην αίτηση των εφεσειόντων. Ο Δήμος Λεμεσού αρνήθηκε να ανανεώσει την άδεια οικοδομής μετά που το πρωτό- 15 δικό Δικαστήριο επιφύλαξε την απόφασή του για επιβολή ποινής.

Η θέση του συνηγόρου των εφεσειόντων είναι ότι οι οικοδομές, που ήταν πολυόροφες, υπόγειο με τρεις ορόφους, δεν μπορεί να κτιστηκαν μέσα σε ένα μήνα και ότι η 20 Κατηγορούσα Αρχή είχε υποχρέωση να αποδείξει τότε άρχισε και τότε συμπληρώθηκε η ανέγερση των οικοδομών, για να μπορέσει το πρωτόδικο Δικαστήριο να διατάξει κατεδάφιση του μέρους της οικοδομής - κατόπιν άσκησης της διακριτικής του ευχέρειας - που είχε κτιστεί μετά τη 25 λήξη της άδειας οικοδομής, καθότι το μέρος που κτίστηκε κατά τη διάρκεια που ίσχυε η άδεια οικοδομής, ήταν νόμιμο και δεν είχε εξουσία το πρωτόδικο Δικαστήριο να διατάξει την κατεδάφισή του κατά την άσκηση της διακριτικής του ευχέρειας. 30

Αυτή τη θέση ο συνήγορος των εφεσειόντων είχε θέσει και ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου, ισχυριζόμενος ότι μέρος των οικοδομών είχε κτιστεί όταν η άδεια οικοδομής ήταν σε ισχύ.

Κατ' αρχήν, συμφωνώ με τη θέση του δικηγόρου των 35 εφεσειόντων, ότι οτιδήποτε ανεγέρθηκε κατά την περίοδο

- 5 που ισχυρε η άδεια οικοδομής είναι νόμιμο, νοουμένου ότι υπάρχει συμμόρφωση με τους όρους της άδειας οικοδομής. Αυτό ισχύει και στις περιπτώσεις που η αρμόδια Αρχή αρνείται την ανανέωση της άδειας οικοδομής για την αποπεράτωση του κτιρίου.

Η πρωτόδικος Δικαστής επέσυρε την προσοχή του συνηγόρου στο ότι η αγόρευσή του έρχετο σε αντίθεση με την παραδοχή των κατηγορουμένων, οπότε ο συνήγορος των εφεσειόντων απάντησε ως εξής:

- 10 "Τον Μάϊο έγινονταν, εγώ δεν λέω ποτέ πράγματα
 15 ασυμβίβαστα με την παραδοχή, είμαι πάντα προσεκτικός τι λέω, τον Μάϊο γίνεται παραδοχή ότι έγινετο οικοδόμηση και εκείνη την ώρα που έγινετο οικοδόμηση παραδεκτήριμαμε ότι δεν υπήρχε εν ισχύ άδεια οικοδομής. Η οικοδόμηση άρχισε από προηγουμένως, από πριν να λήξει η άδεια."

- 20 Δεν έχω καμιά αμφιβολία ότι η αγόρευση του συνηγόρου των εφεσειόντων ήταν ασυμβίβαστη με την παραδοχή, καθότι οι εφεσειόντες κατηγορούντο ότι εντός του Μαΐου του 1992 ανήγειραν τα υποστατικά χωρίς άδεια, ενώ ο συνήγορος των εφεσειόντων ισχυριζόταν ότι μέρος των υποστατικών είχε κτιστεί όταν η άδεια οικοδομής ήταν σε ισχύ και κατά συνέπεια, μέρος της οικοδομής ανεγέρθηκε νόμιμα και δεν μπορούσαν να αποτελέσουν μέρος της κατηγορίας. Το διάταγμα δε της κατεδάφισης, έπρεπε να περιοριστεί στο μέρος της οικοδομής που ανεγέρθηκε μετά τη λήξη της άδειας οικοδομής και συγκεκριμένα στο μέρος της οικοδομής που ανεγέρθηκε μέσα στο Μάϊο του 1992.

- 30 'Όταν ο συνήγορος των εφεσειόντων ισχυρίστηκε ότι η οικοδόμηση άρχισε από προηγουμένως, από πριν να λήξει η άδεια, όφειλε η πρωτόδικος Δικαστής να καταχωρήσει σε απάντηση της κατηγορίας ότι η κατηγορούμενη Εταιρεία δεν παραδέχεται και να προχωρήσει προς εκδίκαση της υπόθεσης για να εξακριβωθεί η χρονική περίοδος κατά 35 την οποία οικοδομήθηκαν τα υποστατικά (Βλέπε, *Ioannis Efstathiou v. The Police* (1957) 22 CLR 191, *The Attorney-*

General of the Republic v. Sidki Mahmoud (1962) CLR 181, *Polykarpou v. The Police* (1967) 2 CLR 152, *Iacovos Lytrides v. Municipality of Famagusta* (1973) 2 CLR 119, *Kefalos v. The Police* (1972) 2 CLR 1 και *Repos Christou Philaktides v. The Republic* (1979) 2 CLR 157). 5.

Επειδή δεν υπάρχει κατηγορία ή ισχυρισμός ότι τα επίδικα υποστατικά ανεγέρθηκαν ενάντια στους πολεοδομικούς κανονισμούς ή ενάντια στους όρους οικοδομής, είμαι της γνώμης ότι είναι προς το συμφέρον της δικαιοσύνης να ακυρώσω την καταδίκη και την ποινή, συμπεριλαμβανομένου και του προστίμου και να διατάξω επανεκδίκαση της υπόθεσης ενώπιον άλλου Δικαστή. 10

Έφεση αρ. 5858

Τα γεγονότα σε συντομία είναι τα εξής: Οι εφεσείοντες είχαν από το 1983 εξασφαλίσει άδεια για οικοδομές στα αναφερόμενα στο κατηγορητήριο τεμάχια και η άδειά τους είχε επανηλειμμένα ανανεωθεί και είχε ισχύ μέχρι και τις 17/11/88. Οι εφεσείοντες, εντός του Ιουνίου 1992, σύμφωνα με τα γεγονότα ως αναφέρονται στις λεπτομέρειες της κατηγορίας, ανήγειραν δύο πολυόροφα κτίρια που είναι αυτά που αναφέρονται σαν Β και Ε στο τεμάχιο που αναφέρεται στο κατηγορητήριο, χωρίς να υφίσταται πλέον άδεια οικοδομής από το Δήμο Λεμεσού, ο οποίος είναι η αρμόδια Αρχή για την έκδοση των αδειών οικοδομής. 15 20

Οι λόγοι έφεσης είναι οι ίδιοι με τους λόγους της Έφεσης αρ. 5857 και επίσης η επιχειρηματολογία ήταν πανομοιότυπη. 25

Για τους λόγους που αναφέρω στην Έφεση αρ. 5857, ακυρώνω την καταδίκη και την ποινή, συμπεριλαμβανομένου και του προστίμου και διατάσσω επανεκδίκαση της Έφεσης ενώπιον άλλου Δικαστή. 30

Σχετικά με τα έξοδα, θα ακολουθήσω τη διαταγή για έξοδα όπως στην υπόθεση *Iacovos Lytrides v. Municipality of Famagusta* (πιο πάνω), στην οποία τα γεγονότα ήταν πε-

5 ρίπου τα ίδια με τις υπό κρίση Εφέσεις, όπου το Εφετείο διέταξε τα έξοδα της Έφεσης να πληρωθούν από τον εφεσείοντα, παρόλο που το Εφετείο διέταξε επανεκδίκαση της υπόθεσης, λόγω του τρόπου με τον οποίο η υπόθεση είχε διεξαχθεί ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου.

Υπό τις περιστάσεις, ακυρώνω την καταδίκη και την ποινή, συμπεριλαμβανομένων και των προστίμων και διατάσσω επανεκδίκαση των υποθέσεων ενώπιον άλλου Δικαστή. Ο εφεσείοντας να πληρώσει τα έξοδα.

10

Κατά πλειοψηφία, οι εφέσεις απορρίπτονται με έξοδα.

15 ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ.: Είχα την ευκαιρία να διαβάσω εκ των προτέρων την απόφαση του αδελφού δικαστή Αρτεμίδη με την οποία και συμφωνώ. Θα σταθώ μόνο στο επιχείρημα των εφεσεϊόντων/κατηγορουμένων ότι το πρωτόδικο δικαστήριο αγνόησε ολότελα την παρεμβολή του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικού) Νόμου του 1992 αρ. 97(1)/92 και τις επιπτώσεις του ενόσω η υπόθεση εκκρεμούσε στο δικαστήριο εκείνο.

20 Το άρθρο 5 του νόμου (Κεφ. 96), όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 3 του νόμου του 1992, προβλέπει για άδεια οικοδομής τριετούς διάρκειας υπό την αίρεση της παραγράφου (προνίσο) της διάταξης, η οποία περιορίζει την ισχύ της άδειας στα χρονικά όρια της πολεοδομικής
25 άδειας, που χορηγείται σύμφωνα με το άρθρο 23 των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμων 1972 έως 1991. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5(2)(β) η άδεια μπορεί να ανανεωθεί σε περίπτωση που είχαν αρχίσει ουσιαστικές οικοδομικές εργασίες αλλά κατά τη λήξη της άδειας
30 δεν είχαν συμπληρωθεί και ήταν ακόμη στο στάδιο της εκτέλεσης.

Η κρίσιμη πρόνοια που επικαλέστηκε ο δικηγόρος του εφεσείοντα είναι το άρθρο 5(6)(β). Η διάταξη έδωσε τη δυνατότητα ανανέωσης οικοδομικής άδειας σε περιπτώσεις,
35 όπως η κρίσιμη, που είχαν περάσει τρία χρόνια από την έκδοσή της υπό τον όρο ότι είχαν εκπληρωθεί εκτός

άλλων και οι προϋποθέσεις του άρθρ. 5(2)(β). Το ευεργέ-
τημα μπορούσε να διεκδικήσει κάθε ενδιαφερόμενος που
θα υπέβαλλε σχετική αίτηση μέσα στην προθεσμία που
έτασσε ο νόμος δηλαδή σε τρεις μήνες από την έναρξη της
ισχύος του. Σε τελική ανάλυση μέχρι 26/2/93.

5

Οι εφεσεύοντες κινήθηκαν εμπρόθεσμα - υπέβαλαν αί-
τηση στις 16/2/93 - αλλά το διάβημά τους, όπως διαπιστώ-
νει η εκκαλούμενη απόφαση, δεν έτυχε απάντησης. Με
αποτέλεσμα να καταθέσουν προσφυγή στο Ανώτατο Δικασ-
τήριο για παράλειψη του εφεσιβλήτου να ανανεώσει την
άδεια. Τελικά, όπως μας πληροφόρησε ο συνήγορος των
εφεσεύόντων, η αίτηση της 16/2/93 απορρίφθηκε από τον
εφεσιβλήτο Δήμο στις 19/10/93.

10

Οι εξελίξεις αυτές, που σημειώθηκαν μετά την τέλεση
των αδικημάτων, αποτέλεσαν ξεχωριστό λόγο έφεσης ότι
"το δικαστήριο δεν έδωσε την πρέπουσα σημασία στο γε-
γονός ότι η αρμόδια αρχή παρέλειψε να εξετάσει ή αποφασί-
σει πάνω σε νόμιμη αίτηση των κατηγορουμένων για
ανανέωση της άδειας οικοδομής και/ή να πληροφορήσει
όπως όφειλε τους κατηγορουμένους για την τύχη της αίτη-
σης τους". Σύμφωνα με την εισήγηση που έγινε στο πρωτό-
δικο δικαστήριο και τη συζήτηση της έφεσης η αρμόδια
αρχή όφειλε να πείσει ότι η αίτηση δε θα βοηθούσε τους
εφεσεύοντες γιατί υπήρχε νόμιμο κώλυμα για την αιτούμε-
νη ανανέωση.

15

20

25

Το θέμα απασχόλησε το πρωτόδικο δικαστήριο που
έκρινε ότι μιά τέτοια αντίκρουσή του θα ξέφευγε από το δι-
καιοδοτικό πλαίσιο ενός ποινικού δικαστηρίου. Η επισή-
μανση είναι σωστή. Στο σημείο αυτό θα μπορούσε να γίνει
αναφορά στην απόφαση στην Ποινική Έφεση αρ. 5763
*Ηλίας Αδάμου Ηλία ν. Συμβουλίου Βελτιώσεως Ξυλοφά-
γου* (1994) 2 Α.Α.Δ. 137. Με αφορμή τη συζήτηση παρό-
μοιου θέματος (τη νομιμότητα όρου αδείας που αφορούσε
στην παραχώρηση γης τον οποίο έθεσε η διοίκηση) το δι-
καστήριο θεώρησε αναγκαίο να προβεί σε μιά γενική υπό-
μνηση που είναι χρήσιμη και για όλες τις περιπτώσεις που
εκκρεμούν διοικητικά διαβήματα:

30

35

"Η εισήγηση προϋποθέτει την ύπαρξη δικαιοδοσίας στο ποινικό δικαστήριο να διερευνήσει τη νομιμότητα διοικητικής πράξης πράγμα που ρητά αποκλείεται από το Σύνταγμα.

5 Αποκλειστική δικαιοδοσία για τον έλεγχο της νομιμότητας αποφάσεων, πράξεων ή παραλείψεων αρχών ή οργάνων της Δημοκρατίας που ασκούν εκτελεστική ή διοικητική λειτουργία έχει το Ανώτατο Δικαστήριο. Μόνο το Ανώτατο Δικαστήριο είναι αρμόδιο να προβεί στην αναθεώρηση πράξεων της Διοίκησης και να τις ακυρώσει για λόγους που προβλέπονται στο άρθρο 10 146.1. Η αναθεωρητική δικαιοδοσία του Ανωτάτου Δικαστηρίου βάσει του άρθρου 146.1, όπως και πρόσφατα επαναλάβαμε, διαχωρίζεται θεσμικά από την πολιτική δικαιοδοσία του Επαρχιακού Δικαστηρίου (βλ. Συμβούλιο Εγγραφής Αρχιτεκτόνων και Πολιτικών Μηχανικών ν. Κωνσταντίνου & Άλλων (1994) 3 Α.Α.Δ. 453. Το ίδιο ισχύει και σε σχέση με την ποινική δικαιοδοσία του Επαρχιακού Δικαστηρίου."

20 Οι εφέσεις απορρίπτονται.

ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ.: Το Συνεργατικό Ταμειτήριο Λεμεσού αντιμετώπισε ενώπιον του Επαρχιακού Δικαστηρίου της πόλης δύο κατηγορητήρια, με μια κατηγορία στο καθένα, για το ότι ανήγειρε ή ανέκτηκε ή επέτρεψε την ανέγερση οικοδομών χωρίς άδεια από την αρμόδια αρχή, κατά 25 παράβαση των άρθρων 2, 3(1)(β) και 20(1)(2) και (3) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου Κεφ.96, όπως έχει τροποποιηθεί με το Νόμο 24/78. Ο εφεσείων-κατηγορούμενος, μέσω του δικηγόρου του, παραδέχτηκε 30 ενοχή.

Το κατηγορητήριο, έφεση 5857, αφορά τρεις οικοδομές πολυόροφων κτιρίων στην οδό Γλάδστωνος, και το άλλο, έφεση 5858, δύο. Το 1983 εκδόθηκε άδεια οικοδομής στα 35 πιο πάνω ακίνητα του εφεσείοντα, που ανανεωνόταν κάθε

χρονο μέχρι της 17.11.88. Έκτοτε όμως η άδεια δεν ανανεώθηκε, κατά συνέπεια οι επίδικες οικοδομές κατέστησαν παράνομες εφόσον δεν υφίσταται γι' αυτές άδεια.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο επέβαλε στον κατηγορούμενο ποινή προστίμου £100, στην κάθε υπόθεση, και εξέδωσε 5 διάταγμα κατεδάφισης των παράνομων οικοδομών, όπως αυτές περιγράφονται στα κατηγορητήρια, μέσα σε δύο μήνες, εκτός αν στο μεταξύ εξασφάλιζαν την αναγκαία άδεια οικοδομής από την αρμόδια αρχή.

Στην αιτιολόγηση του διατάγματος κατεδάφισης η Δικαστής, αφού συζήτησε σε έκταση δύο ζητήματα που ήγειρε ο δικηγόρος του εφεσελοντα, απέρριψε τη θέση του πάνω σ' αυτά. Τα ίδια ζητήματα επανέλαβε ενώπιόν μας στις εφέσεις που καταχώρισε εναντίον της ποινής, που περιορίζονται όμως στο διάταγμα κατεδάφισης. 10 15

Εισηγείται ο δικηγόρος του εφεσελοντα πως η Δικαστής δεν έπρεπε να εκδώσει το διάταγμα κατεδάφισης γιατί δεν είχε ενώπιόν της όλα τα απαραίτητα στοιχεία για να ασκήσει ορθά τη διακριτική της ευχέρεια. Πιο συγκεκριμένα, είπε πως η κατηγορούσα αρχή όφειλε να παρουσιάσει στοιχεία από τα οποία να φαίνεται το μέρος των οικοδομών που είχε κτιστεί ενώ υπήρχε σε ισχύ άδεια οικοδομής, και αυτό που προστέθηκε όταν δεν υπήρχε τέτοια άδεια. Τα δεδομένα αυτά ήσαν αναγκαία, συνέχισε ο 20 συνήγορος, για να μπορέσει η δικαστής να ασκήσει ορθά τη διακριτική της ευχέρεια για την έκδοση ή μη διατάγματος κατεδάφισης. Και στην περίπτωση εκδόσεως διατάγματος κατεδάφισης αυτό να αφορά μόνο το μέρος των οικοδομών που κτίστηκε ενώ δεν υπήρχε ισχύουσα άδεια. 25

Ένα άλλο παράπονο που εξέφρασε ο δικηγόρος του εφεσελοντα, είναι πως οι κατηγορίες αναφέρονται στο μήνα Μάιο και Ιούνιο του 1992, και δεν αποδείχτηκε πως οι παράνομες οικοδομές κτίστηκαν μέσα σε ένα-δύο μήνες. Η υπεράσπιση ως εκ τούτου, ισχυρίστηκε ο συνήγορος, βρισκόταν σε σύγχυση αναφορικά με την αντιμετώπιση των κατηγοριών, που μολονότι παραδέχτηκε, γιατί 30 35

5 πράγματι μέσα στο Μάιο και Ιούνιο έγιναν κάποιες εργασίες στις οικοδομές και δεν υπήρχε άδεια, παρέμεινε η υποχρέωση στην κατηγορούσα αρχή να προσδιορίσει στο Δικαστήριο το μέρος της οικοδομής που ανηγέρθη χωρίς άδεια και αυτό που κτίστηκε ενώ υπήρχε άδεια σε ισχύ.

Όπως είπαμε πιο πριν, η δικαστής συζήτησε διεξοδικά στην απόφασή της τα πιο πάνω ζητήματα, και εξέφρασε τη γνώμη, με την οποία συμφωνούμε, πως οι εισηγήσεις του δικηγόρου του εφεσελιοντα δεν ευσταθούν.

10 Η άποψή μας είναι πως η σκέψη του δικηγόρου του εφεσελιοντα λειτουργεί πάνω σε νομική πλάνη. Το άρθρο 5 του Νόμου προβλέπει τα εξής: (υιοθετούμε τη μετάφραση της αρμόδιας υπηρεσίας).

15 "5. Άδεια είναι έγκυρος επί εν έτος από της ημερομηνίας εκδόσεως ταύτης: Νοείται ότι, εάν η εργασία ή έτερον ζήτημα δεν συμπληρούται εντός της περιόδου ταύτης, η άδεια είναι ανανεώσιμος καθ' οιονδήποτε μεταγενέστερον χρόνον εάν δεν συγκρούηται προς οιοσδήποτε κανονισμούς εν ισχύι κατά τον χρόνον
20 της τοιαύτης ανανεώσεως, επί τη καταβολή του δικαιώματος του καθοριζομένου δια την αρχικήν άδειαν ή δύο λιρών, οιοδήποτε των δύο τούτων είναι το μικρότερον. Άδεια ούτω ανανεωθείσα είναι έγκυρος επί εν έτος από της ημερομηνίας της ανανεώσεως."

25 (Σημειώνουμε πως η περίοδος ισχύος της άδειας είναι τώρα τρία χρόνια, σύμφωνα με το άρθρο 3 του τροποποιητικού Νόμου 97(1)/1992).

30 Τόσο το γράμμα όσο και το πνεύμα της συγκεκριμένης διάταξης του Νόμου, αλλά και των υπόλοιπων προνοιών του, οδηγούν στο συμπέρασμα πως η άδεια οικοδομής είναι έγκυρη μόνο για το χρονικό διάστημα που προβλέπει ο νόμος, ένα έτος κατά τον ουσιώδη στις κατηγορίες χρόνο, τρία τώρα. Όταν η άδεια οικοδομής δεν ανανεωθεί παύει να υπάρχει. Τα κτίρια, που ανεγείρονται, ενώ υπάρχουν
35 χει άδεια οικοδομής, καθίστανται στο σύνολό τους παρά-

νομα αν δεν ανανεωθεί η άδεια. Έχουμε τη γνώμη πως, οποιαδήποτε άλλη ερμηνεία του Νόμου θα απέληγε σε πλήρη ανατροπή των βασικών του σκοπών με αποτελέσματα αντίθετα των επιδιώξεών του. Η άδεια εκδίδεται και ισχύει για το συγκεκριμένο χρονικό διάστημα που 5 προβλέπει ο Νόμος, γιατί κατά καιρούς μεταβάλλονται και τροποποιούνται οι κανονισμοί που αφορούν στην ανέγερση οικοδομών. Η αρμόδια αρχή κατά την ανανέωση της άδειας, όπως ρητά προβλέπεται στο άρθρο που παραθέτουμε πιο πάνω, επιβάλλει όρους με σκοπό την τήρηση 10 των κανονισμών που ισχύουν κατά το χρόνο της ανανέωσης.

Η νομολογία, στην οποία έγινε αναφορά στο πρωτόδικο Δικαστήριο, και ενώπιόν μας, σχετικά με τη διακριτική ευχέρεια του Δικαστηρίου κατά την έκδοση διατάγματος 15 κατεδάφισης, ασχολείται με υποθέσεις στις οποίες υπήρχε άδεια οικοδομής και παραβιάστηκαν οι όροι της. Σ' αυτές τις περιπτώσεις η νομολογία θέλει το Δικαστήριο, προτού εκδώσει διάταγμα κατεδάφισης, να εξετάσει κατά πόσο η παρέκκλιση από τους όρους της άδειας αφορά σε ασήμαντες 20 μικροπαραβάσεις ή ουσιαστικές αποκλίσεις. Οι κατηγορίες, που παραδέχτηκε εδώ ο εφεσείων, είναι πως δεν είχε άδεια οικοδομής. Απλώς για να συμπληρώσουμε τα γεγονότα, αναφέρουμε πως όταν εκδόθηκε η πρωτόδικη 25 απόφαση η αρμόδια αρχή είχε ήδη απορρίψει αίτηση του εφεσείοντα για άδεια, προφανώς γιατί οι οικοδομές είναι ενστάσιμες. Φυσική συνέπεια αυτού ήταν το αίτημα της κατηγορούσας αρχής για διάταγμα κατεδάφισης.

Αναφορικά με το χρόνο διάπραξης του αδικήματος, όπως καθορίζεται στα κατηγορητήρια, επισημαίνουμε πως 30 το αδίκημα που παραδέχθηκε ο εφεσείων είναι συνεχούς φύσεως. Το άρθρο 3 (1)(β) του Νόμου λέγει:

"ουδέν πρόσωπον δύναται να ανεγείρει ή να ανέχεται ή να επιτρέπει να ανέχεται οικοδομή"

Ο χρόνος διάπραξης του αδικήματος μπορεί να προσ- 35 διοριστεί στο κατηγορητήριο σε οποιαδήποτε συγκεκριμέ-

2 Α.Α.Δ. Συν. Ταμ. Λεμεσού Ατδ ν. Δήμου Λεμεσού Αρτεμίδης, Δ.

νη ημερομηνία, από την έναρξη των οικοδομικών εργασιών και μετά.

Για τους λόγους που αναφέρουμε στην απόφασή μας, οι εφέσεις απορρίπτονται.

Οι εφέσεις απορρίπτονται.