

25 Ιουνίου, 1996

(ΠΙΚΗΣ, Π., ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΑΡΤΕΜΗΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ,
ΚΑΛΛΗΣ, Δ/στές)

ΣΟΦΟΥΛΛΑ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΥΣ,

Εφεσείουσα,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ/Η ΑΛΛΩΝ (ΑΡ. 2)

Εφεσιβλήτων.

(Αναθεωρητική Εφεση Αρ. 1425).

Οδοί και Οικοδομές — Άδεια οικοδομής — Ανανέωση — Διακριτική
ευχέρεια της αρμόδιας αρχής — Ο περί Οδών και Οικοδομών Νό-
μος, Κεφ. 96, Άρθρο 5 — Εφαρμοστές αρχές.

Συνταγματικό Δίκαιο — Σύνταγμα, Άρθρο 146.3 — Καθορίζει τα χρο- 5
νικά πλαίσια για άσκηση προσφυγής.

Η εφεσείουσα, η οποία είχε πιθανολογήσει έννομο συμφέρον μέ- 10
σα στην έννοια του Άρθρου 146.2 του Συντάγματος για καταχώρη-
ση προσφυγής εναντίον του ενδιαφερομένου μέρους, ιδιοκτήτη γει-
τονικού τμήματος που απέκτησε άδεια οικοδομής για ανέγερση
πτηνοτροφίου μέσα στο κτήμα του, δεν καταχώρησε την προσφυγή
εντός της προθεσμίας που καθορίστηκε από το Δικαστήριο.

Η εφεσείουσα καταχώρησε προσφυγή κατά της ανανέωσης της 15
πιο πάνω άδειας οικοδομής που αποκτήθηκε σε μεταγενέστερο στά-
διο από το ενδιαφερόμενο μέρος.

Η Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου απέρριψε την προ- 20
σφυγή και αποφάνθηκε ότι:

Το θέμα που εγείρεται, διέπεται από το Άρθρο 5, του Περί Οδών 25
και Οικοδομών Νόμου Κεφ. 96. Σύμφωνα με τη σχετική νομολογία
η διακριτική ευχέρεια της αρμόδιας Αρχής αναφορικά με αιτήσεις
για ανανέωση άδειας οικοδομής, περιορίζεται στο να διακριφώσει

(α) κατά πόσο άρχισαν οι οικοδομικές εργασίες και (β) κατά πόσο η ανανέωση συγκρούεται προς οποιουδήποτε κανονισμούς που ισχύουν κατά το χρόνο τέτοιας ανανέωσης. Η αρμόδια Αρχή δεν έχει εξουσία να τροποποιήσει τους όρους της αρχικής άδειας οικοδομής. Για να επιτύχει μια προσφυγή κατά της ανανέωσης της άδειας, πρέπει να καταδειχθεί, ότι η αρμόδια Αρχή άσκησε με πλημμελή τρόπο την διακριτική της ευχέρεια σε σχέση με την ανανέωση. Όλοι οι λόγοι ακυρώσεως που προβλήθηκαν στην παρούσα έφεση σχετίζονται αποκλειστικά με τον τρόπο άσκησης της σχετικής εξουσίας της αρμόδιας Αρχής, κατά τη διαδικασία έκδοσης της αρχικής άδειας οικοδομής και κατά συνέπεια, δεν μπορούν να αποτελέσουν λόγους ακυρώσεως σε προσφυγή κατά της ανανέωσής της.

Η έφεση επιτυγχάνει. Η προσφυγή απορρίπτεται. Δεν εκδίδεται διαταγή για έξοδα.

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

Σιμάν ν. Δήμου Αμμοχώστου (Αρ.2) (1988) 3 Α.Α.Δ. 1854,

Χατζηγιώσηφ κ.ά. ν. Συμβουλίου Βελτιώσεως Λακατάμιας κ.ά. (1985) 3 Α.Α.Δ. 171.

Κίτσις ν. Επάρχου Πάφου (1987) 3 Α.Α.Δ. 642,

Νικολούδη ν. Συμβουλίου Βελτιώσεως Κόρνου κ.ά. (1988) 3 Α.Α.Δ. 1854,

Moran ν. The Republic 1 R.S.C.C. 10,

Μαρκουλλίδης ν. Κυπριακής Δημοκρατίας 4 R.S.C.C. 7,

Πρωτοπατάς ν. Κυπριακής Δημοκρατίας (1967) 3 Α.Α.Δ. 411.

Έφεση.

Έφεση εναντίον της απόφασης Δικαστή του Ανωτάτου Δικαστηρίου Κύπρου (Αρτεμίδα, Δ.) που δόθηκε στις 5 Αυγούστου, 1991 (Προσφυγή Αρ. 749/89), με την οποία επικυρώθηκε η απόφαση των εφεσιβλήτων για ανανέωση της άδειας οικοδομής πτηνοτροφείου μέσα στο κτήμα του ενδιαφερόμενου μέρους.

Κ. Ευσταθίου, για την Εφεσίουσα.

Α. Βασιλειάδης, για τους Εφεσίβλητους.

Α. Κληρίδης με Σπανού (κα), για το Ενδιαφερόμενο μέρος.

Cur. adv. vult. 5

ΠΙΚΗΣ, Π.: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής Π. Καλλής.

ΚΑΛΛΗΣ, Δ.: Το Ενδιαφερόμενο Μέρος είναι ιδιοκτήτης κτήματος στην περιοχή του χωριού Μεσόγη της Επαρχίας Πάφου. Την 5.3.88 η Αρμόδια Αρχή του χορήγησε άδεια οικοδομής για ανέγερση πτηνοτροφείου μέσα στο πιο πάνω κτήμα του. Για να καταστεί δυνατή η χορήγηση της άδειας είχε προηγηθεί απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου για εξαίρεση εκ μέρους της Αρμόδιας Αρχής από τις προϋποθέσεις του άρθρου 9(4) (β) (ι) του περί Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96 (όπως έχει τροποποιηθεί). Η εξαίρεση επιβállετο επειδή το κτήμα του ενδιαφερόμενου μέρους περιλαμβάνετο στην Πολεοδομική Ζώνη Ζ4 μέσα στην οποία απαγορεύεται η ανέγερση οικοδομών “με χρήση ως αποθήκες, βιομηχανικές οικοδομές και ως υποστατικά για μαζική εκτροφή ζώων και πουλερικών” (βλ. Κανονιστική Διοικητική Πράξη 199/79).

Η πιο πάνω άδεια οικοδομής έληξε την 5.3.89. Ανανεώθηκε στις 22.7.89 μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου μέρους. Η εφεσείουσα, η οποία είναι ιδιοκτήτρια κτήματος στην πιο πάνω περιοχή, έχει προσβάλει την απόφαση των καθ' ων η αίτηση με την οποία ανανεώθηκε η άδεια οικοδομής. Σημειώνουμε ότι με απόφασή μας ημερ. 29.2.96 είχαμε αποφανθεί ότι η εφεσείουσα έχει πιθανολογήσει έννομο συμφέρον, μέσα στην έννοιά του άρθρου 146.2 του Συντάγματος, για καταχώρηση προσφυγής και είχαμε δώσει οδηγίες για συζήτηση της ουσίας της προσφυγής. Η ακρόαση της ουσίας της προσφυγής έληξε στις 18.6.96.

Το ζήτημα της ανανέωσης άδειας οικοδομής διέπεται από το άρθρο 5* του Κεφ. 96. Έχει με συνέπεια και σταθερότητα νομο-

* Το Άρθρο προβλέπει:

“Άδεια είναι έγκυρος επί εν έτος από της ημερομηνίας εκδόσεως ταύτης: 40

Νοείται ότι, εάν η εργασία ή έτερον ζήτημα δεν συμπληρωθεί εντός της περιόδου ταύτης, η άδεια είναι ανανεώσιμος καθ' οιονδήποτε μεταγενέστερον χρόνον εάν δεν συγκρούηται προς οιοσδήποτε κανονισμούς εν ισχύϊ κατά τον χρόνον της τοιαύτης ανανεώσεως ...”

λογηθεί ότι κατά την εξέταση αίτησης για ανανέωση άδειας οικοδομής η διακριτική ευχέρεια της αρμόδιας Αρχής περιορίζεται εις το να διακριβώσει (α) κατά πόσο άρχισαν οι οικοδομικές εργασίες και (β) κατά πόσο η ανανέωση συγκρούεται "προς οιοιοδήποτε κανονισμούς εν ισχύι κατά τον χρόνον της τοιαύτης ανανέωσης". Η αρμόδια Αρχή δεν έχει εξουσία να τροποποιήσει τους όρους της αρχικής άδειας οικοδομής (βλ. *Σιμάν ν. Δήμου Αμμοχώστου (Αρ. 2)* (1988) 3 Α.Α.Δ. 1854, *Χ'Ίωσηφ κ.ά. ν. Συμβουλίου Βελτιώσεως Λακατάμιας κ.ά.* (1985) 3 Α.Α.Δ. 171, *Κίτσις ν. Επάρχου Πάφου* (1987) 3 Α.Α.Δ. 642, 644, *Νικολούδη ν. Συμβουλίου Βελτιώσεως Κόρνου κ.ά.* (1988) 3 Α.Α.Δ. 1854).

Είναι, επομένως, πρόδηλο ότι για να πετύχει η προσφυγή πρέπει να καταδειχθεί ότι σε σχέση με την ανανέωση η Αρμόδια Αρχή έχει ασκήσει τη διακριτική της ευχέρεια με τρόπο πλημμελή, δηλαδή με τρόπο αντίθετο προς το πιο πάνω άρθρο 5 του Κεφ. 96.

Προσεκτική εξέταση όλων των λόγων ακυρώσεως αποκαλύπτει, ότι δεν σχετίζονται καθόλου με τον τρόπο άσκησης της δύναμει του άρθρου 5 εξουσίας της Αρμόδιας Αρχής. Σχετίζονται αποκλειστικά με τον τρόπο άσκησης της σχετικής εξουσίας της Αρμόδιας Αρχής κατά τη διαδικασία έκδοσης της αρχικής άδειας οικοδομής. Δεν μπορούν, επομένως, να αποτελέσουν λόγο ακυρώσεως στα πλαίσια προσφυγής κατά της ανανέωσης της άδειας οικοδομής. Μια τέτοια πορεία θα ισοδυναμούσε με παράκαμψη της προθεσμίας που ορίζεται από το άρθρο 146.3 του Συντάγματος οι διατάξεις του οποίου είναι επιτακτικές (*Moran ν. Republic*, 1 R.S.C.C. 10, *Μαρκουλλίδης ν. Δημοκρατίας*, 4 R.S.C.C., 7, και *Πρωτοπαπάς ν. Δημοκρατίας* (1967) 3 Α.Α.Δ. 411).

Δεν έχει τεθεί οτιδήποτε ενώπιόν μας που να τείνει να καταδείξει ότι η ανανέωση της άδειας οικοδομής, εξεταζόμενη υπό το φως των προνοιών του άρθρου 5, πάσχει με οποιοδήποτε τρόπο.

Ακολουθεί πως η προσφυγή πρέπει να απορριφθεί. Υπό τις περιστάσεις δεν εκδίδεται διαταγή για έξοδα.

Η έφεση επιτυγχάνει χωρίς διαταγή για έξοδα.