

18 Φεβρουαρίου, 1989

[ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΛΟΥΚΑΣ ΜΟΥΖΟΥΡΙΔΗΣ,

Αιτητής,

v.

ΔΗΜΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ,

Καθ' ων η Αίτηση,

(Υπόθεση Αρ.1025/87)

Οδοί και Οικοδομές — Ο Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96, Άρθρο 5 — Ανανέωση άδειας — Επιβάλλεται, εφόσο συντρέχουν οι εξής προϋποθέσεις, δηλαδή να έχει αρχίσει η εργασία και να μην αντίκειται προς κανονισμούς που βρίσκονται σε ισχύ κατά το χρόνο της ανανέωσης— Αν οι εργασίες δεν έχουν αρχίσει, τότε δεν υπάρχει δυνατότητα ανανέωσης της άδειας, αλλά έκδοση εξ υπαρχής νέας άδειας, οπότε η Αρχή ασκεί ανάλο- 5
γα τη διακριτική της εξουσία.

Ο αιτών εξασφάλισε άδεια διαχωρισμού της γης του σε οικόπε- 10
δα στην Αγία Φύλαξη Λεμεσού. Η αίτηση του αιτούντος για ανανέ-
ωση απορρίφθηκε, γιατί η άδεια είχε στο μεταξύ παύσει να ισχύει.
Κατά το χρόνο της ισχύος της άδειάς του ο αιτών απλώς υπέβαλε
αίτηση στο Κτηματολόγιο για οριοθέτηση του κτήματός του. 15

Το Ανώτατο Δικαστήριο, αφού έκρινε ότι η εν λόγω αίτηση για
οριοθέτηση δε συνιστά έναρξη εργασίας, απέρριψε την Αίτηση
Ακυρώσεως, εφαρμόζοντας την Αρχή που εκτίθεται στο πιο πάνω
περιληπτικό σημείωμα. 20

*Η Αίτηση απορρίπτεται χωρίς διαταγή για
έξοδα.*

Αναφερόμενες υποθέσεις: 25

HadjiIosif and Others v. Republic (1985) 3 C.L.R. 171,

Kitsis v. District Officer Paphos (1987) 3 C.L.R 642,

Siman v. Municipal Committee of Famagusta (1972) 3 C.L.R. 329,

5 *Nicoloude v. Improvement Board of Komos and Another (1988) 3 C.L.R.1854.*

Προσφυγή.

10 Προσφυγή εναντίον της άρνησης του Δήμου Λεμεσού να ανανεώσει την άδεια διαχωρισμού οικοπέδων που είχε παραχωρηθεί στον αιτητή σχετικά με τεμάχιο γης στην Αγία Φύλαξη Λεμεσού.

15 Α. Παπαδόπουλος, για τον Αιτητή.

Γ. Ποταμίτης, για τους Καθ' ων η αίτηση.

Cur.adv.vult.

20

ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, Δ: Εξέδωσε την ακόλουθη απόφαση. Αίτημα στην προσφυγή αυτή είναι η ακύρωση της απόφασης του Δήμου Λεμεσού ημερομηνίας 30.9.87, με την οποία αρνήθηκε να ανανεώσει την άδεια διαχωρισμού οικοπέδων που είχε παραχωρηθεί στον αιτητή αναφορικά με τεμάχιο γης στην Αγία Φύλαξη Λεμεσού.

25

Με βάση τα πραγματικά περιστατικά που έχουν τεθεί ενώπιον του Δικαστηρίου οι καθ' ων η αίτηση εξέδωσαν την υπ' αριθμό 30290 άδεια διαχωρισμού οικοπέδων για το πιο πάνω ακίνητο στις 13.7.85. Ο αιτητής αποτάθηκε για, ανανέωση της αδείας και σαν αποτέλεσμα, οι καθ' ων η αίτηση με επιστολή τους ημερομηνίας 30.9.87 ειδοποίησαν τον αιτητή ότι η άδεια διαχωρισμού έχει παύσει να ισχύει και ότι δεν δύναται να ανανεωθεί γιατί δεν συνάδει με σχέδιο διεύρυνσης της κεντρικής οδικής αρτηρίας προς Αγία Φύλα. Στην σχετική επιστολή των καθ' ων η αίτηση επισυνάπτετο σχέδιο διαχωρισμού για έκδοση νέας αδείας αν το σχέδιο γινόταν αποδεκτό από τον αιτητή.

40

Η ακύρωση της απόφασης ζητείται για τους ακόλουθους νομικούς λόγους τους οποίους συνοψίζω:

Η προσβαλλόμενη απόφαση (1) είναι αντίθετη προς τον Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, Κεφ. 96 (2) είναι ανατιολόγητη, και τέλος (3) είναι απόρροια υπέρβασης ή κατάχρησης εξουσίας.

5

Ουσιαστικά το ερώτημα που προκύπτει είναι αν η άρνηση των καθ' ων η αίτηση να προχωρήσουν σε ανανέωση της άδειας διαχωρισμού του αιτητή, έγινε μέσα στα πλαίσια του νόμου και της ορθής άσκησης της διακριτικής τους ευχέρειας.

10

Οι αρχές που διέπουν το θέμα εκτίθενται στο άρθρο 5 του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, που οι πρόνοιές του έχουν ως εξής:

15

"A permit shall be valid for one year from the date of issue thereof:

Provided that if the work or other matter is not completed within that period, the permit shall be renewable at any subsequent time if not conflicting with any Regulations in force at the time of such renewal....."

20

("Άδεια είναι έγκυρη για ένα χρόνο από την ημερομηνία έκδοσής της.

25

Εάν όμως η εργασία ή άλλο ζήτημα δεν έχει συμπληρωθεί κατά την διάρκεια της περιόδου αυτής, η άδεια είναι ανανεώσιμη σε οποιοδήποτε μεταγενέστερο χρόνο αν δεν συγκρούεται με οποιουσδήποτε κανονισμούς που ισχύουν κατά την ημερομηνία της ανανέωσης.")

30

Το άρθρο αυτό έτυχε εμπειριστατωμένης ανάλυσης στην υπόθεση *Χατζηϊωσήφ και Άλλοι ν. Δημοκρατίας* (1985) 3 Α.Α.Δ. 171 και *Κίτσης ν. Επάρχου Πάφου* (1987) 3 Α.Α.Δ. 642, όπου έγινε δεκτό ότι η ευχέρεια της αρμόδιας αρχής περιορίζεται στη διαπίστωση.

35

(α) κατά πόσο οι εργασίες είχαν ήδη αρχίσει, και

40

(β) εάν η αιτούμενη ανανέωση προσκρούει σε οποιουσ-

δήποτε κανονισμούς που βρίσκονται σε ισχύ.

5 (Βλ. επίσης Σιμάν ν. Δημοτικής Επιτροπής Αμμοχώ-
στου (1972) 3 Α.Α.Δ. 329 και Τσιγκίνα Νικολούδη ν. Συμ-
βουλίου Βελτιώσεως Κόρνου και Άλλου (1988) 3 Α.Α.Δ.
1854.

10 Καμιά όμως εξουσία δεν παρέχεται για τροποποίηση
των όρων της άδειας ή ανάκλησής της.

Από τα πιο πάνω συνάγεται ότι η ανανέωση της άδειας
είναι επιτακτική εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις που
θέτει ο νόμος δηλαδή,

15 (α) να έχουν αρχίσει οι εργασίες, και

(β) να μην παραβιάζονται κανονισμοί που βρίσκονται
σε ισχύ.

20 Ο αιτητής, σύμφωνα με τους δικούς του ισχυρισμούς,
κατά το χρόνο ισχύος της άδειας του προέβη απλώς σε αί-
τηση στο Κτηματολόγιο για οριοθέτηση του κτήματός του.

25 Η ενέργεια αυτή, εντελώς προκαταρκτικής φύσεως,
κατά τη γνώμη μου, δεν ισοδυναμεί με έναρξη των εργα-
σιών κατά την έννοια του νόμου, που πρέπει να είναι ου-
σιαστική και πραγματική.

30 "Όπως παρατηρείται στην υπόθεση *Χατζηϊωσήφ* (ανω-
τέρω),

35 "the object here is to put the burden on the owner of
the land in respect of which a permit was granted, in
failing to complete the work within the period of one
year. If he does not complete he runs the risk of his
permit not being renewed or having to be modified if
planning policy in the area changes by proper planning
regulations."

40 ("Ο σκοπός εδώ είναι να δοθεί το βάρος στον ιδιο-
κτήτη της γής για την οποία εκδόθηκε η άδεια, για την
μη συμπλήρωση της εργασίας μέσα στην περίοδο του

ενός χρόνου. Εάν δεν τελειώσει, διατρέχει τον κίνδυνο να μην ανανεωθεί η άδειά του, ή να τροποποιηθεί, εάν η πολεοδομία στην περιοχή αλλάξει με κατάλληλους Πολεοδομικούς Κανονισμούς").

5

Στην υπόθεση *Σιμάν* εξάλλου (ανωτέρω) αποφασίστηκε, με βάση την υπόθεση *Gwynne v. Burnell* [1840] 7 Cl. & Fin 572, 607, ότι:

"the consideration of particular circumstances in each case or a regard to a greater or less degree of convenience cannot lead to interpreting a statutory provision in a manner not warranted by words written or not necessarily implied and therefore virtually written."

10

15

("η εξέταση συγκεκριμένων περιστάσεων σε κάθε υπόθεση ή η σημασία σε μεγαλύτερο ή λιγότερο βαθμό στην ευκολία, δεν μπορεί να οδηγήσει στην ερμηνεία νομοθετικής διάταξης με τρόπο που δεν προκύπτει από τις λέξεις ή που δεν εξυπακούεται κατ' ανάγκη και που είναι ρητά διατυπωμένη").

20

Συνεπώς οι πιθανές δυσχέρειες ή άλλες αιτίες για την έναρξη των εργασιών δεν ενδιαφέρουν, εφόσον τούτο θα ισοδυναμούσε με ερμηνεία των σχετικών νομοθετικών διατάξεων κατά τρόπο που να διαλαμβάνουν κατάσταση που δεν προκύπτει από την απλή διατύπωσή τους. Με βάση τα πραγματικά περιστατικά της υπόθεσης και υπό το φως των νομικών αρχών που έχουν αναλυθεί πιο πάνω κρίνω ότι ορθά οι καθ' ων η αίτηση θεώρησαν ότι η άδεια διαχωρισμού είχε "εκπνεύσει".

25

30

Η μη έναρξη των εργασιών αναιρούσε κάθε δυνατότητα εφαρμογής των προνοιών του άρθρου 5 του νόμου, με αναπόφευκτη συνέπεια η επί του θέματος διακριτική ευχέρεια της αρχής να επεκτείνεται στην εξυπαρχής εξέταση της αίτησης για έκδοση άδειας και των συναφών όρων.

35

*Η προσφυγή απορρίπτεται.
Καμιά διαταγή για τα έξοδα.*

40