

12 Οκτωβρίου. 1989

[ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΜΑΡΙΑ ΑΚΚΕΛΙΔΟΥ,

Αιτήτρια,

v.

ΔΗΜΟΥ ΛΑΡΝΑΚΑΣ,

Καθ'ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 860/87)

- 
- 5 Οδοί και οικοδομές — Ετοιμοόροπες οικοδομές — Ο Περί Οδών και οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96, άρθρο 15 Α(1)(α) και (β) — Κατά πόσο η αρμοδία αρχή έχει εξουσία να επιλέξει μεταξύ της διαδικασίας του εδ. (α) και εκείνης του εδ. (β) — Αρνητική η απάντηση στο ερώτημα — Η αρμοδία αρχή οφείλει να ακολουθήσει πρώτα την διαδικασίαν του εδ. (α) και, εάν αυτή αποτύχει, τότε την διαδικασία του εδ. (β).
- 10 Φυσική Δικαιοσύνη — Ίδιον συμφέρον — Απόφαση περί ετοιμοορόπου κτιρίου από Δήμο, στον οποίον ανήκε το κτίριον, που ήταν υπό την κατοχή του Αιτούντος, ως Θεσμίον ενοικιαστού — Επειδή βάσει του νόμου (Ο Περί Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96, άρθρο 15), η μόνη αρμοδία αρχή είναι ο Δήμος, δεν τίθεται θέμα παραβίασεως των αρχών της Φυσικής Δικαιοσύνης.
- 15 Χρηστή Διοίκηση — Η αρχή της επιλογής της ολιγότερο επαχθούς για τον πολίτη λύσεως.
- 20 Η Αίτηση Ακυρώσεως κατεχωρήθη από Θέσιμον ενοικιαστήν του Δήμου Λάρνακος και στρέφεται κατ' απορρέσεως του τελευταίου, με την οποία το υπό ενοικίαση υποστατικό εξηρηθή επικίνδυνον και ο Αιτών ελλήθη να το εγκαταλείψει.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, αφού απέρριψε εισηγήσεις του Αιτούντος

ότι υπήρξε παράβαση των αρχών της φυσικής δικαιοσύνης, διότι ουδείς μπορεί να είναι κριτής στην ιδίαν αυτού υπόθεση και ότι υπήρξε παράβαση των αρχών της χρηστής διοικήσεως, διότι ο Δήμος δεν ακολούθησε την ολιγότερο επαχθή για τον πολίτη οδό (το Δικαστήριο συνεπέρανε ότι η απόφαση ήταν υπό τις περιστάσεις αιτιολογημένη), ακύρωσε την επίδικη απόφαση, επειδή ο Δήμος κατέφυγε κατά πλάνην περί τον νόμο στη διαδικασία του εδ. (β) του άρθρου 15(A)(1), χωρίς προηγουμένως να προσπαθήσει να εφαρμόσει την διαδικασίαν του εδ. (α).

5

*Η Αίτηση Ακυρώσεως απορρίπτεται. Ουδεμία διαταγή για έξοδα.*

10

*Αναφερόμενη υπόθεση:*

*Ηλιάδης ν. Δημοκρατίας (1979) 3 Α.Α.Δ. 259.*

15

### **Προσφυγή.**

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Δήμου Λάρνακας με την οποία καλούσε την αιτήτρια να εκκενώσει τα υποστατικά που ευρίσκονται στη Λεωφόρο Αθηνών στη Λάρνακα και τα οποία κατέχει ως θέσμια ενοικιάστρια, είναι επικίνδυνα.

20

*Α. Αργυρίδης, για την Αιτήτρια.*

25

*Τ. Οικονόμου για Γ. Νικολαΐδη, για τους Καθ'ων η αίτηση.*

ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ.: Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Η αιτήτρια με την προσφυγή της αυτή ζητά δήλωση του Δικαστηρίου ότι η πράξη και η απόφαση των Καθ'ων η Αίτηση όπως της κοινοποιήθηκε στις 15/10/1987 με την οποία οι Καθ'ων η Αίτηση κάλεσαν την αιτήτρια να εκκενώσει τα υποστατικά που ευρίσκονται στην Λεωφόρο Αθηνών στην Λάρνακα και τα οποία κατέχει ως θέσμια ενοικιάστρια, ως επικίνδυνα, είναι εξ υπαρχής άκυρη και στερημένη κάθε αποτελέσματος.

30

35

Οι νομικοί λόγοι επί των οποίων βασιζεται η προσφυγή είναι οι ακόλουθοι:

40

(1) Η προσβαλλόμενη πράξη λήφθηκε χωρίς έρευνα των πραγματικών περιστατικών και στερείται οποιασδήποτε

ή επαρκούς αιτιολογίας.

- 5 (2) Η προσβαλλόμενη απόφαση εκδόθηκε κατά παράβαση της αρχής της φυσικής δικαιοσύνης.
- (3) Η προσβαλλόμενη πράξη και η απόφαση λήφθηκε κατά πλημμελή άσκηση της διακριτικής εξουσίας και ή καθ' υπέρβαση και ή κατάχρηση εξουσίας.
- 10 (4) Η προσβαλλόμενη πράξη και η απόφαση λήφθηκε κατά παράβαση της χρηστής διοίκησης, και
- 15 (5) Η προσβαλλόμενη πράξη και η απόφαση λήφθηκε κατά παράβαση του Άρθρου 23 του Συντάγματος και του Άρθρου 15(α) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, ΚΕΦ. 96.

Τα γεγονότα σε συντομία είναι τα εξής:-

- 20 Ο Δήμος Λάρνακος, που είναι οι Καθ' ων η Αίτηση, είναι ιδιοκτήτες παλιού πλινθόκτιστου κτιρίου που βρίσκεται στην γωνία της Λεωφόρου Αθηνών (Φοινικούδες) με την οδό Νικολάου Λανίτη στην Λάρνακα, το οποίο αποτελείται από
- 25 δυο ισόγεια καταστήματα και μια ανώγεια κατοικία. Η ως άνω ανώγεια κατοικία είναι εγκαταλελειμμένη και παραμένει κενή από το 1976, γιατί είναι ακατάλληλη για χρησιμοποίηση. Τα ισόγεια καταστήματα ενοικιάζονται σαν εστιατόριο και μπουραρία και η αιτήτρια είναι ενοικιάστρια ενός από τα καταστήματα, αυτού που χρησιμοποιείται σαν μπουραρία.

- 30 Κατά ή περί το 1982 μετά από την κατεδάφιση ενός υποστατικού που εφάπτετο στην πίσω πλευρά του εν λόγω κτιρίου, η πλευρά αυτή έμεινε εκτεθειμένη στις καιρικές συνθήκες και τις βροχές, ένας ανώγειος τοίχος κατέρρευσε και περαιτέρω διαφάνηκε ότι υπήρχε μεγάλο κίνδυνος να καταρρεύσει τόσο το ισόγειο όσο και το ανώγειο τούτου που ήτο πλινθόκτιστο και με αρκετές ρωγμές. Ο Ανώτερος Τεχνικός Βοηθός του Δήμου Λάρνακας με έκθεσή του, ημερομηνίας 31/10/83 (Τεκμήριο 1) προς τον Δημοτικό Μηχανικό Λάρνακας επεσήμανε τα παραπάνω γεγονότα και εισηγήθηκε την καταδάφιση
- 40 όλων των ετοιμόρροπων τμημάτων του εν λόγω κτιρίου. Ο ως άνω Ανώτερος Τεχνικός βοηθός με αφορμή προφανώς δημοσί-

ευμα στον ημερήσιο τύπο επανέφερε το θέμα με έκθεσή του ημερομηνίας 1/7/87 προς τον Δήμαρχο Λάρινακας, μέσω του Δημοτικού Μηχανικού που το προσυπόγραψε (Τεκμήριο 4).

Απόσπασμα της έκθεσης ανέφερε τα εξής:-

5

“Σε νέα πρόσφατη επίσκεψή μου στο κτίριο διαπίστωσα ότι η κατάσταση του έχει χειροτερέψει, με αποτέλεσμα ολόκληρη η οπίσθια δυτική πλευρά να έχει καταστεί πλήρως ετοιμόρροπη, χωρίς να σημαίνει ότι το υπόλοιπο κτίριο είναι στερεό. Υπάρχουν σάπια πορτοπαράθυρα, το πάτωμα μεταξύ ισόγειου και ανωγείου σείεται, υπάρχουν ρωγμές εις τους τοίχους, είναι πολύ παλαιά κατασκευή με πλινθάρια και οποιαδήποτε επισκευή δεν θα μας δίδει σιγουριά για την στερεότητα του κτιρίου. Το θέμα είναι πολύ σοβαρό, διότι τα ισόγεια τα ενοικιάζουμε για εστιατόρια και μπουραρίες, κάθε βράδυ γεμίζουν με κόσμο και τουρίστες και από την άλλη το κτίριο είναι ετοιμόρροπο και υπάρχει πιθανότητα να έχουμε πολύ σοβαρά επακόλουθα.

10

15

20

Είναι πολύ επείγον να παρθεί απόφαση από το Δημοτικό Συμβούλιο για ριζική λύση του προβλήματος.

Είτε να κηρυχθεί ετοιμόρροπον και να αρχίσει αμέσως η διαδικασία για εξώσεις και κατεδάφιση ή να προβούμε σε βασικές επιδιορθώσεις που θα κοστίσουν αρκετές χιλιάδες λίρες και που δεν θα είναι και απόλυτα βέβαιον ότι θα μας εξασφαλίσουν από τους κινδύνους πτώσεως του ετοιμόρροπου.”

25

Η Επιτροπή Τεχνικών Υπηρεσιών και Γκαράζ του Δήμου Λάρινακας με απόφασή της ημερομηνίας 9/7/87 αφού έλαβε υπόψη τις σχετικές εκθέσεις της τεχνικής υπηρεσίας, ομόφωνα εισηγήθηκε στο Δημοτικό Συμβούλιο όπως το εν λόγω κτίριο κηρυχθεί ετοιμόρροπο και κληθούν οι κάτοχοί του να λάβουν τα κατάλληλα μέτρα προς άρση του κινδύνου (Τεκμήριο 5).

30

35

Ακολούθως ο ως άνω Ανώτερος Τεχνικός Βοηθός εκλήθη υπό του Δημάρχου Λάρινακος και παρουσίασε και εξήγησε σε αυτόν λεπτομερώς την κατάσταση του εν λόγω κτιρίου. Κατά την συνεδρίαση δε του Δημοτικού Συμβουλίου στις 21/7/87 ο Δήμαρχος μετέφερε στο Σώμα τα όσα ο Ανώτερος Τεχνικός Βοηθός του παρουσίασε και εξήγησε.

40

Το Δημοτικό Συμβούλιο έχοντας υπόψη του την ως άνω εισήγηση της Επιτροπής Τεχνικών Υπηρεσιών και Γκαράζ, τις σχετικές εκθέσεις της Τεχνικής Υπηρεσίας, και όσα μετέφερε ο Δήμαρχος από τη συνάντησή του που είχε με τον Ανώτερο Τεχνικό Βοηθό του Δήμου καθώς και φωτογραφίες του εν λόγω κτιρίου (Τεκμήριο 7) αποφάσισε την 21/7/87 και εξουσιοδότησε τον Δήμαρχο Λάονακας να στείλει στην αιτήτρια την επιστολή ημερομηνίας 5/10/87 (Τεκμήριο 6).

Από τα παραπάνω γεγονότα είμαι ικανοποιημένος ότι ο Δήμος Λάονακας κατά τη λήψη της προσβαλλόμενης απόφασης είχε υπόψη του τα πραγματικά γεγονότα και δεν ενήργησε σε πλάνη σε σχέση με αυτά. Επίσης η απόφασή δεν στερείται επαρκούς αιτιολογίας. Η αιτιολογία εμφανίζεται από την επιστολή ημερομηνίας 5/10/87 και υπό το υλικό το οποίο υπάρχει εις τους σχετικούς φακέλους, οι οποίοι συμπληρώνουν την αιτιολογία που καθιστά δυνατό τον δικαστικό έλεγχο.

Τώρα θα εξετάσω κατά πόσο υπήρξε παράβαση της αρχής της χρηστής διοίκησης. Ο ευπαίδευτος δικηγόρος της αιτήτριας ισχυρίστηκε ότι κατά βασικήν επιταγήν της Αρχής αυτής, οι Καθ' ων η Αίτηση όφειλαν να προτιμήσουν την λιγότερο επαχθή για τον πολίτη λύση δηλαδή την επιδιόρθωση αντί την κατεδάφιση αφού βεβαίως υποδείξουν συγκεκριμένα πού η οικοδομή χρήζει επιδιορθώσεων και ποιές· επειδή με μόνη την επιδιόρθωση εξυπηρετούνται αποτελεσματικά οι σκοποί για τους οποίους θεσπίστηκε ο σχετικός Νόμος, δηλαδή η άρση του ισχυριζόμενου από τους Καθ' ων η Αίτηση επικίνδυνου χαρακτήρα της οικοδομής. Ο ευπαίδευτος δικηγόρος βασίστηκε στην υπόθεση *Βάσος Ηλιάδης ν. Της Δημοκρατίας* (1979) 3 Α.Α.Δ. 259 και ιδιαίτερα στη σελ. 269 όπου αναφέρεται και γίνεται αποδεκτή η ως άνω αρχή όπως εκτίθεται στο σύγγραμμα του Οικονόμου "Ο Δικαστικός Έλεγχος της διακριτικής εξουσίας".

Όσον αφορά το θέμα της αρχής της χρηστής διοίκησης ότι δηλαδή οι Καθ' ων η Αίτηση όφειλαν να προτιμήσουν την λιγότερο επαχθή για τον πολίτη λύση, δηλαδή την επιδιόρθωση αντί την κατεδάφιση του κτιρίου, είμαι ικανοποιημένος ότι οι Καθ' ων η Αίτηση ορθά ενήργησαν γιατί από τα ενώπιόν τους στοιχεία προκύπτει ότι το Δημοτικό Συμβούλιο έλαβε την απόφαση αυτή, αφού επείσθη ότι η επιδείνωση της κατάστασης του εν

λόγω κτιρίου επιβάλλει, είτε την ολική κατεδάφιση, είτε ριζικές και εξαιρετικά δαπανηρές επιδιορθώσεις που εν πάση περιπτώσει δεν θα παρείχαν την ασφάλεια και βεβαιότητα για την άρση του κινδύνου. Το Διοικητικό Συμβούλιο κατέληξε στην απόφαση για την κατεδάφιση του κτιρίου γιατί είναι ο μόνος σίγουρος και πιο οικονομικός για τους δημότες τρόπος να αρθεί οριστικά ο κίνδυνος και να εξυτηρηθεί έτσι το δημόσιον συμφέρον.

Σχετικά με το επιχείρημα του δικηγόρου της αιτήτριας ότι η προσβαλλόμενη απόφαση εξεδόθη κατά παράβαση της αρχής της φυσικής δικαιοσύνης ότι κανένας δεν μπορεί να είναι κριτής της δικής του υπόθεσης ενόψει του γεγονότος ότι ο Δήμος Λάρινακας είναι ιδιοκτήτης του κτιρίου έχω να παρατηρήσω ότι σύμφωνα με το Άρθρο 90 του Περί Δήμων Νόμου 111/85 και του Άρθρου 15Α του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96 ο Δήμος Λάρινακας είναι το μόνο αρμόδιο όργανο για την λήψη της επίδικης απόφασης. Δεν υπήρχε κανένα άλλο αρμόδιο όργανο εκτός από το Δήμο Λάρινακας να πάρει την προσβαλλόμενη απόφαση.

Θα επιληφθώ τώρα του επιχειρήματος του δικηγόρου της αιτήτριας ότι η προσβαλλόμενη πράξη εξεδόθη κατά παράβαση του άρθρου 15Α του Περί Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96. Ο ευπαιδευτος δικηγόρος της αιτήτριας ισχυρίσθη ότι όπως προκύπτει από το άρθρο 15Α (1) επιδίωξη του Νόμου είναι η άρση οποιουδήποτε κινδύνου από την δομική κατάσταση της οικοδομής. Η επίτευξη του σκοπού αυτού πρέπει να γίνει με τα προβλεπόμενα στις υποπαραγράφους (α) και (β) μέτρα, τα οποία θα πρέπει να λαμβάνονται διαδοχικώς και όχι κατ' εκλογήν (successively and not simultaneously), δηλ. θα έπρεπε πρώτα οι Καθ' ων η Αίτηση να καλέσουν την αιτήτρια να επισκευάσει την επίδικη οικοδομή εάν πίστευαν ότι λόγω δομικών ελλείψεων προκαλείται οποιοσδήποτε κίνδυνος και να υποδείξουν συγκεκριμένα το μέρος εκείνο το οποίο χρίζει επισκευής καθώς και το είδος της προτεινόμενης επισκευής και όχι να απαιτήσουν την κατεδάφιση της οικοδομής.

Το άρθρο 15Α(1) αναφέρει:-

“15Α.-(1) Οσάκις αρμοδία τις αρχή είναι πεπεισμένη ότι οιαδήποτε οικοδομή, κατωκνημένη ή μη, κειμένη εν τη περιο-

- χή της αρμοδιότητας αυτής είναι εις τοιαύτην κατάστασιν  
ώστε να αποβαίνει επικίνδυνος διά τα εν αυτή ή εν γειτνια-  
ζούση οικοδομή διαμένοντα πρόσωπα, ή διά τους διερχομέ-  
5 νους, ή διά τας γειτνιαζούσας οικοδομάς, και ότι είναι επι-  
βεβλημένη η λήψις μέτρων προς άρσιν του τοιούτου κινδύ-  
νου, η αρμοδία αυτή αρχή δύναται να εκδώση την περι-  
τούτω απόφασιν, οπότε και θα ισχύωσιν αι ακόλουθοι δια-  
τάξεις:
- 10 (α) η αρμοδία αρχή, δι' εγγράφου αυτής ειδοποιήσεως επι-  
διδόμενη εις τον ιδιοκτήτην, πληροφορεί αυτόν περί  
της ληφθείσης αποφάσεως ως και περί των λόγων οίτι-  
νες υποστηρίζουν την τοιαύτην απόφασιν, και καλεί  
15 τούτον όπως εντός προθεσμίας καθοριζομένης εν τη  
ειδοποιήσει, ήτις εν ουδεμίᾳ περιπτώσει είναι βραχυτέ-  
ρα των τριών ημερών από της επιδόσεως της ειδοποιή-  
σεως (της προθεσμίας ταύτης αναφερομένης εν τω παρό-  
ντι άρθρω ως "καθωρισμένη προθεσμία") επισκευάση,  
20 απομακρύνῃ, προστατεύῃ, ή περιφράξῃ, την οικοδομήν  
και γενικώς όπως λάβῃ πάντα τα καθοριζόμενα εν τη  
ειδοποιήσει μέτρα άτινα κατά την γνώμην της αρμοδίας  
αρχῆς θα ήσαν επαρκή διά την άρσιν παντός εκ της τοι-  
αύτης οικοδομῆς απορρέοντος κινδύνου
- 25 (β) εάν μετά την επίδοσιν της ειδοποιήσεως εις τον ιδιοκτή-  
την ούτος δεν συμμορφωθῇ εντός της καθωρισμένης  
προθεσμίας προς τας εν αυτή διαλαμβανόμενας απαιτή-  
σεις, η αρμοδία αρχή δύναται να μεριμνήσῃ διά την διε-  
νέργειαν τοιούτων έργων ως ήθελον κριθῇ κατάλληλα  
30 διά την επισκευήν, απομάκρυνσιν, προστασίαν ή περι-  
φράξιν, ή διά την πραγμάτωσιν των καθοριζομένων εν  
τη ειδοποιήσει μέτρων, τα δε έξοδα αυτών θα καταβάλ-  
λωνται υπό του ιδιοκτήτου, δυνάμενα να αναζητηθῶσι  
δικαστικώς δι' αγωγῆς ως αστικόν χρέος:
- 35
- 40 Νοείται ότι δεν είναι δυνατή η λήψις οιοδήποτε μέτρου  
δυνάμει της παρούσης παραγράφου αναφορικώς προς  
οικοδομήν ήτις χρησιμοποιείται ως κατοικία άνευ διατάγ-  
ματος του Δικαστηρίου επιτρέποντος είσοδον εις την τοι-  
αύτην οικοδομήν και την λήψιν των προτεινομένων  
μέτρων" τηρουμένου παντός Διαδικαστικού Κανονισμού το  
διάταγμα τούτο εκδίδεται κατόπιν διαδικασίας αρχομένης

δι' αιτήσεως διά κλήσεως συμφώνως προς τους οικείους δικονομικούς κανόνες."

Ο ευπαίδευτος δικηγόρος της αιτήτριας περαιτέρω ανέφερε ότι από το ως άνω λεκτικό του Νόμου διαφαίνεται η μέριμνα του Νομοθέτη να εμποδίσει και να αποτρέψει οποιαδήποτε αυθαίρετη ενέργεια της Διοίκησης από τυχόν υπέρβαση των ακραίων ορίων της ευχέρειάς της. 5

Ο ευπαίδευτος δικηγόρος των Καθ' ων η Αίτηση ισχυρίστηκε ότι τα μέτρα που προβλέπονται στις σχετικές νομοθετικές πρόνοιες δεν πρέπει να λαμβάνονται διαδοχικά, γιατί μια τέτοια θέση δεν εναρμονίζεται προς την γραμματική ερμηνεία αλλά ούτε προς το πνεύμα του Νόμου. 10

Συμφωνώ με την εισήγηση του ευπαίδευτου δικηγόρου της αιτήτριας ότι τα μέτρα τα οποία προνοούνται από το άρθρο 15 του Κεφ. 96 πρέπει να λαμβάνονται διαδοχικώς και όχι κατ' εκλογήν. Κατά την γνώμη μου το άρθρο 15 προνοεί για τις επικίνδυνες οικοδομές τα ακόλουθα δύο στάδια:- 15

(α) Η αρμόδια αρχή πληροφορεί τον ιδιοκτήτη για την ληφθείσα απόφαση και τον καλεί μέσα στην καθορισμένη προθεσμία να επισκευάσει, απομακρύνει, προστατεύσει ή περιφράξει την οικοδομή, και 25

(β) Εάν μετά την επίδοση της ειδοποίησης στον ιδιοκτήτη, ο τελευταίος δεν συμμορφωθεί μέσα στην καθορισμένη προθεσμία, η αρμόδια αρχή μπορεί να μεριμνήσει για την διενέργεια των έργων που θα εκρίνοντο κατάλληλα για την επισκευή. 30

Είμαι της γνώμης ότι στη συγκεκριμένη περίπτωση ο Δήμος Λάρινακας ενήργησε κάτω από πλάνη περί τον Νόμο και κατά παράβαση των διατάξεών του. Ο Δήμος Λάρινακας αντί να ακολουθήσει τις πρόνοιες του άρθρου 15 του Κεφ. 96 με πλάνη περί τον Νόμο ειδοποίησε την αιτήτρια όπως εκκενώσει την οικοδομή για να μπορέσει ο Δήμος Λάρινακας να προβεί στην κετεδάφισή της προς διασφάλιση της δημόσιας ασφάλειας χωρίς προηγουμένως να συμμορφωθεί με το εδάφιο 1(α) του άρθρου 15Α του Κεφ. 96 που προνοεί ότι προτού να εφαρμοστούν οι πρόνοιες του εδαφίου 1(β) του άρθρου 15Α του 35 40



Νόμου πρέπει να εφαρμοστούν οι πρόνοιες του εδαφίου 1(α) του άρθρου 15Α του Νόμου.

5 Για τους πιο πάνω λόγους καταλήγω ότι η επίδικη απόφαση ελήφθη κατά παράβαση του άρθρου 15Α του Νόμου, Κεφ. 96 και ακυρούται. Η προσφυγή επιτυγχάνει αλλά χωρίς διαταγή ως προς τα έξοδα.

10

*Η επίδικη απόφαση ακυρώνεται χωρίς έξοδα.*