

26 Οκτωβρίου, 1990

[ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, Δ/σής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ
KRASHIAS MODERN LAND & BUILDING DEVELOPERS LTD,

Αιτητές,

v.

ΔΗΜΟΥ ΕΓΚΩΜΗΣ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 553/89).

Αίτηση ακυρώσεως — Αντικείμενο — Ανίπαρκτη πράξη — Αίτηση ακυρώσεως η οποία στρέφεται εναντίον ανίπαρκτης διοικητικής πράξης ή απόφασης αποτυγχάνει λόγω έλλειψης αντικειμένου.

5 Οι αιτητές, στις 28.12.85, πήραν την έγκριση της αρμόδιας Αρχής για απόκτηση άδειας οικοδομής για μία επταόροφη και τρεις εξαόροφες πολυκατοικίες. Μετά την έγκριση της αίτησης αλλά πριν την έκδοση της άδειας οικοδομής, οι καθ' ων η αίτηση δημοσίευσαν την

10 Κ.Δ.Π. 9/86, η οποία περιόριζε τον αριθμό των ορόφων και τον ανώτατο συντελεστή δόμησης που θα ήταν επιτρεπτό να ανεγερθούν στα οικοπέδα των αιτητών. Η παράγραφος 5(α) της Κ.Δ.Π. 9/86, προνοούσε ότι η Γνωστοποίηση δεν εφαρμόζεται για οικοδομές για τις οποίες υφίσταται άδεια οικοδομής και της οποίας η ανέγερση θα συμπληρωθεί εντός 3 ετών από της εκδόσεως της παρούσας Γνωστοποίησεως.

15 Οι αιτητές άρχισαν εργασίες πριν την έκδοση της άδειας, οι οποίες αναστάληκαν με δικαστικό διάταγμα και επανάρχισαν μετά την έκδοση της άδειας, οι οποίες όμως δεν περατώθηκαν μέσα σε ένα χρόνο και στις 4.12.87 ζητήθηκε ανανέωσή της. Η άδεια ανανεώθηκε στις 16.6.88

20 για ακόμα ένα χρόνο. Από τις πολυκατοικίες που είχαν πρόθεση οι αιτητές να ανεγείρουν, συμπληρώθηκε μόνο η μισή επταόροφη.

 Μετά την Κ.Δ.Π. 9/86, ακολούθησε η Κ.Δ.Π. 249/88, η οποία διατηρεί την ίδια επιφύλαξη της παρ. 5(α) της Κ.Δ.Π. 9/86.

25

Οι καθ' ων η αίτηση απέστειλαν επιστολή ημερ. 9.5.89 προς τους

αιτητές η οποία, σύμφωνα με ισχυρισμό τους, περιείχε άρνηση για ανανέωση της άδειας οικοδομής ή πρόθεση των καθ' ων η αίτηση να μη την ανανεώσουν. Ως εκ τούτου καταχώρησαν την παρούσα προσφυγή, προβάλλοντας την άρνηση των καθ' ων η αίτηση για ανανέωση της αδειάς τους.

5

Το Ανώτατο Δικαστήριο απέρριψε την προσφυγή και αποφάνθηκε ότι το περιεχόμενο της επιστολής ημερ. 9.5.89, δεν υποδηλοί υπαρξη απόφασης άρνησης ανανέωσης της άδειας οικοδομής ούτε προκύπτει κάτι τέτοιο από το φάκελο της υπόθεσης. Συνεπώς η προσβαλλόμενη πράξη είναι ανύπαρκτη.

10

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

Προσφυγή.

15

Προσφυγή εναντίον της άρνησης του Δήμου Έγκωμης να ανανεώσει την άδεια για ανέγερση μιας επταώροφης οικοδομής και τριών εξώροφων πολυκατοικιών στην Έγκωμη.

Κ. Μιχαηλίδης, για τους Αιτητές.

20

Χρ. Τριανταφυλλίδης, για τους Καθ' ων η αίτηση.

Cur. adv. vult.

25

ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, Δ.: Οι αιτητές είναι ιδιοκτήτες των οικοπέδων με αριθμούς τεμαχίων 1185-1189 και 1211-1213 του Φ./Σχ. XXI.52.Ε εντός των ορίων του Δήμου Έγκωμης.

Στις 9.5.84 οι αιτητές υπέβαλαν αίτηση για έκδοση άδειας οικοδομής αναφορικά με τα πιο πάνω αναφερόμενα τεμάχια, η οποία απορρίφθηκε στις 5.9.84, γιατί δεν ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις της σχετικής νομοθεσίας.

30

Ακολούθως υποβλήθηκε νέα αίτηση με νέα σχέδια που αφορούσε την ανέγερση μιας 7όροφης και τριών 6όροφων πολυκατοικιών. Η αίτηση και τα αρχιτεκτονικά σχέδια εξετάστηκαν από τα διάφορα αρμόδια τμήματα, έγιναν οι αναγκαίες διορθώσεις από τους αιτητές και τελικά στις 28.12.85 η αρμόδια Αρχή αποφάσισε την έγκρισή της. Η έγκριση έγινε με βάση το ισχύον νομικό καθεστώς, τα οικόπεδα των αιτητών επηρεάζοντο κατά το χρόνο της υποβολής της αίτησης και κατά το χρόνο της απόφασης από την Κ.Δ.Π. 640 της 8.8.1969, σύμφωνα με την οποία οι αιτητές edικαιούνται να ανεγείρουν οικοδομές 12 ορόφων,

35

40

ανωτάτου ύψους 127π., με ανώτατο συντελεστή δομίσεως 2.2:1.

5 Από τις 28.12.85 που η αρμοδία Αρχή έγκρινε την αίτηση των αιτητών, τους πληροφόρησε για την έγκριση με επιστολή ημερομ. 6.3.86 και τους κάλεσε να καταβάλουν τα σχετικά δικαιώματα. Οι αιτητές κατάβαλαν τα δικαιώματα στις 8.4.86 και η άδεια οικοδομής εκδόθηκε στις 12.4.86.

10 Μετά την έγκριση της αίτησης των αιτητών στις 28.12.85 αλλά πριν από την έκδοση της άδειας οικοδομής, οι καθ' ων η αίτηση, στις 22.1.86 δημοσίευσαν στο Παράρτημα ΙΙΙ(1) της Επίσημης Εφημερίδας της Δημοκρατίας αρ. 2107, Κ.Δ.Π. 9/86, Γνωστοποίηση δυνάμει του άρθρου 14(1) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε, με την οποία καθορίστηκαν ζώνες και τα οικοπέδα των αιτητών περιλήφθηκαν στη ζώνη Η5 στην οποία μπόρεσαν να ανεγερθούν 3όροφες οικοδομές ανωτάτου ύψους 37π., με ανώτατο συντελεστή δόμησης 1.20:1.

20 Σύμφωνα με την παράγραφο 5(α) της Κ.Δ.Π. 9/86, η Γνωστοποίηση δεν εφαρμόζεται "εφ' οιασδήποτε οικοδομής διά την οποίαν, κατά την ημερομηνία της δημοσίευσής της παρούσης Γνωστοποιήσεως εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας, υφίσταται εν ισχύ άδεια οικοδομής χορηγηθείσα υπό της αρμοδίας Αρχής και της οποίας η ανέγερσις θα συμπληρωθή εντός τριών ετών

25 από της εκδόσεως της παρούσης Γνωστοποιήσεως, καθ' όσον αφορά εις τον αριθμόν ορόφων, το ύψος, την κάλυψιν και τον συντελεστήν δομίσεως αυτής, απολύτως συμφώνως προς τα σχέδια βάσει των οποίων η εν λόγω άδεια οικοδομής έχει χορηγηθή".

30 Οι αιτητές άρχισαν οικοδομικές εργασίες πριν από την έκδοση της άδειας, υποχρεώθηκαν όμως με δικαστικό διάταγμα να τις αναστείλουν. Μετά την έκδοση της άδειας στις 12.4.86, επανάρχισαν οι εργασίες, οι οποίες όμως δεν περατώθηκαν μέσα σε ένα χρόνο και στις 4.12.87 ζητήθηκε η ανανέωσή της. Οι καθ' ων

35 η αίτηση απάντησαν με επιστολή τους ημερομ. 27.5.88 και κάλεσαν τους αιτητές όπως πληρώσουν εντός 30 ημερών τα σχετικά δικαιώματα για ανανέωση. Οι αιτητές πλήρωσαν τα σχετικά δικαιώματα στις 7.6.88 και στις 16.6.88 η άδεια ανανεώθηκε για ακόμα ένα χρόνο.

40 Από τις τέσσερις πολυκατοικίες που είχαν πρόθεση οι αιτητές να ανεγείρουν, συμπληρώθηκε μόνο η μισή 7όροφη πολυκατοικία και έγιναν μόνο τα πέδηλα και υποκόλωνα των τριών άλλων δόροφων πολυκατοικιών.

Μετά την Κ.Δ.Π. 9/86, ακολούθησε η Κ.Δ.Π. 249/88, η οποία όμως διατηρεί την ίδια επιφύλαξη της παραγράφου 5(α) της Κ.Δ.Π. 9/86, σχετικά με την συμπλήρωση εντός τριών ετών οικοδομών για τις οποίες υφίστατο εν ισχύ άδεια οικοδομής κατά την ημερομηνία της δημοσίευσης. Επίσης είναι χρήσιμο να αναφερθεί πως όταν ανανεώθηκε η άδεια οικοδομής για ακόμη ένα χρόνο δεν έγινε καμιά αναφορά ούτε στην Κ.Δ.Π. 9/86 ούτε στην Κ.Δ.Π. 249/88. 5

Παρά την ύπαρξη σε ισχύ της ανανεωμένης άδειας, οι καθ' ων η αίτηση απέστειλαν στους αιτητές την ακόλουθη επιστολή ημερομ. 9.5.89: 10

"Αναφέρομαι στην Άδεια Οικοδομής με αρ. Ε.26421 ημ. 12.4.86 και την ανανεωθείσα Άδεια Οικοδομής με αρ. 26 ημ. 16.6.88 που αφορά την ανέγερση πάνω στα συνεχόμενα εγκομμένα οικοπέδα 1185 ως 1189 και 1211 ως 1213, Φ/Σχ. XXI52/Ε.2, σύμπλεγμα D του Δήμου Έγκωμης: 15

(α) Μιας επταώροφης οικοδομής που να περιλαμβάνει 38 διαμερίσματα, θυρωρείο και τρία καταστήματα με βοηθητικούς χώρους των διαμερισμάτων και των καταστημάτων στο υπόγειο και 20

(β) τριών εξάωροφων πολυκατοικιών που να περιλαμβάνουν συνολικά 35 διαμερίσματα (11 διαμερίσματα η μια και από 12 διαμερίσματα οι δυο άλλες) 25

και επιθυμώ να σας πληροφορήσω τα ακόλουθα:

(α) Από επιτόπια εξέταση διαπιστώθηκε ότι από τις τέσσερεις αυτές οικοδομές έχει χτιστεί και σχεδόν αποπερατωθεί (μερικά διαμερίσματα έχουν κατοικηθεί) μόνον η μισή επταώροφη οικοδομή, ενώ για την υπόλοιπη μισή επταώροφη και για τις υπόλοιπες τρεις εξάωροφες πολυκατοικίες καμιά οικοδομική εργασία δεν έγινε μέχρι σήμερα. 30 35

(β) Πρέπει να σημειωθεί ότι η εξασφάλιση άδειας οικοδομής για την ανέγερση των τεσσάρων πολυκατοικιών έγινε με βάση το νομικό καθεστώς που υπήρχε πριν από τη δημοσίευση Ζωνών για την περιοχή με την Κ.Δ.Π. 9/86, δηλαδή σύμφωνα με τις πρόνοιες της Γνωστοποίησης αρ. 640/69. 40

(γ) Από τις 22.1.86 έχουν δημοσιευθεί πολεοδομικές ζώνες για την περιοχή (Κ.Δ.Π. 9/86) και τα πιο πάνω οικοπέδα βρίσκο-

5 νται τώρα μέσα στη Ζώνη Η5 που καθορίστηκε με την Κ.Δ.Π. 249/88, η οποία έχει ακυρώσει την Κ.Δ.Π. 9/86 και τη γνωστοποίηση με αρ. 640/69. Στην πιο πάνω ζώνη επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομών με ανώτατο αριθμό ορόφων 3, ύψος 11.30 μ., ποσοστό κάλυψης ανά όροφο 0.50:1 και ανώτατο συντελεστή δομήσεως 1.20:1, με επιπρόσθετο συντελεστή δομήσεως 0.20:1 για βεράντες/εξώστες ορισμένων διαστάσεων.

10 (δ) Η παράγραφος 5(α) της Κ.Δ.Π. 249/88 αναφέρει τα ακόλουθα:

"Η παρούσα Γνωστοποίησις δεν εφαρμόζεται:

15 (α) επ' οιασδήποτε οικοδομής διά την οποίαν, κατά την 22.1.1986, ημερομηνίαν δημοσιεύσεως της Κ.Δ.Π. 9 εν τη επίσημω εφημερίδι της Δημοκρατίας, υφίσταται εν ισχύ άδεια οικοδομής χορηγηθείσα υπό της αρμοδίας Αρχής και της οποίας η ανέγερσις θα συμπληρωθή εντός τριών ετών από της ως άνω αναφερθείσης ημερομηνίας καθ' όσον αφορά εις τον αριθμόν ορόφων, το ύψος, την κάλυψιν και τον συντελεστήν δομήσεως αυτής, απολύτως συμφώνως προς τα σχέδια βάσει των οποίων η εν λόγω άδεια οικοδομής έχει χορηγηθή,"

25 (ε) Όπως σαφώς καθορίζεται στην πιο πάνω παράγραφο 5(α) της Κ.Δ.Π. 249/88, οι οικοδομές που δεν είναι σύμφωνες με την εν λόγω γνωστοποίηση έπρεπε να είχαν συμπληρωθεί μέχρι τις 21.1.89, δηλαδή τουλάχιστο να έχει γίνει ο σκελετός τους για να εξασφαλιστεί ο αριθμός ορόφων, το ύψος, η κάλυψη και ο συντελεστής δομήσεως. Εφόσον δεν έχετε μέχρι τώρα ένα μεγάλο μέρος των οικοδομών για τις οποίες είχατε εξασφαλίσει άδεια, η Αρμόδια Αρχή είναι απόλυτα βεβαία ότι δυνάμει της πιο πάνω πρόνοιας του Νόμου έχετε χάσει κάθε δικαίωμα να ολοκληρώσετε το έργο που εγκρίθηκε με την εκδοθείσα άδεια οικοδομής. Τώρα δεν δικαιούστε να ανεγείρετε καμιά από τις τρεις εξαόροφες πολυκατοικίες, αλλά ούτε και το άλλο μισό μέρος της υφιστάμενης επταόροφης οικοδομής. Μπορείτε όμως να υποβάλετε νέα σχέδια για τριόροφες οικοδομές που επιτρέπονται στην περιοχή και που θα είναι σύμφωνες με την Κ.Δ.Π. 249/88.

(στ) Πρέπει να διευκρινιστεί ότι, παρόλο που κατέχετε την ανανεωμένη Άδεια Οικοδομής με αρ. 26 ημ. 16.6.88 που ισχύει μέχρι τις 15.6.89, δεν δικαιούστε με κανένα λόγο να προβεί-

τε στην ανέγερση των πολυκατοικιών με βάση την ανανεωμένη άδεια, γιατί έχει εκπνεύσει η χρονική περίοδος των 3 ετών που καθορίζεται στη γνωστοποίηση που έγινε με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 14(1) του Νόμου, Κεφ. 96 και που αφορά ειδική ρύθμιση όσον αφορά τις εργασίες για οικοδομές οι οποίες δεν είναι σύμφωνες με το νέο νομικό καθεστώς.

(ζ) Με την ανανεωμένη άδεια οικοδομής που εκδόθηκε στις 16.6.88, δυνάμει του άρθρου 5 του Νόμου, Κεφ. 96, είχατε μια χρονική περίοδο 7 μηνών περίπου μέχρι τις 21.1.89 για να προβείτε στην ανέγερση των υπόλοιπων πολυκατοικιών ή μέρος αυτών, αλλά δεν το επράξατε. Τώρα η ανανεωμένη άδεια ισχύει μόνο για να συμπληρώσετε μέχρι τις 15.6.89 απολύτως σύμφωνα με τα εγκριμένα σχέδια την ήδη υφιστάμενη μισή επταόροφη οικοδομή και όχι τις υπόλοιπες οικοδομές που συγκροούνται με τις πρόνοιες της Κ.Δ.Π. 249/88.

2. Γι' αυτό καλείστε όπως μη προβείτε σε οποιαδήποτε περαιτέρω εκτέλεση οικοδομικών εργασιών. Αν επιθυμείτε να ανεγείρετε οικοδομές μπορείτε να υποβάλετε νέα αίτηση με σχέδια που να συνάδουν με την Κ.Δ.Π. 249/88 σύμφωνα με την παράγραφο 7 πιο πάνω. Σε αντίθετη περίπτωση θα ληφθούν εναντίον σας τα μέτρα που προβλέπονται από το Νόμο."

Στις 17.5.89 και επειδή δεν υπήρξε συμμόρφωση από μέρους των αιτητών, οι καθ' ων η αίτηση έλαβαν δικαστικά μέτρα εναντίον τους και προχώρησαν στη λήψη προσωρινού απαγορευτικού διατάγματος. Ακολούθως έλαβαν δικαστικά μέτρα για παρακοή αυτού του διατάγματος, λόγω όμως της ακύρωσής του, αποσύρθηκε και η ποινική υπόθεση. Στις 24.6.89 καταχωρήθηκε νέα ποινική δίωξη και εκδόθηκε νέο προσωρινό διάταγμα αναστολής των εργασιών, το οποίο ακυρώθηκε στις 12.9.89 μετά την ανάληψη από τους αιτητές της υποχρέωσης να μη συνεχίσουν την ανέγερση πέραν του τρίτου ορόφου μέχρις ότου αποφασισθεί η παρούσα προσφυγή, που καταχωρήθηκε στο μεταξύ.

Με την παρούσα προσφυγή οι αιτητές αιτούνται:

"Δήλωσιν ότι η άρνησις του Καθ' ου η Αίτησις η περιεχομένη εις την επιστολήν του ημερ. 9.5.1989, όπως ανανεώσει την άδειαν υπ' αρ. Ε26421 η οποία εξεδόθη την 12.4.1986 δι' ανέγερσιν μίας επταώροφου και τριών εξαώροφων πολυκατοικιών επί των Τεμαχίων 1185-1189 και 1211-1213 του Φ/Σ

XXI.52.E εις Έγκωμην και ή η απόφασις του Καθ' ου η Αίτησις η περιεχομένη εις την ως άνω επιστολήν όπως μη ανανέωση την προρηθείσαν άδειαν οικοδομής είναι άκυρος και εστερημένη οιουδήποτε νομίμου αποτελέσματος".

5

Εξέτασα με προσοχή το περιεχόμενο της επιστολής ημερομ. 9.5.89, καθώς επίσης το φάκελο της υπόθεσης και τον ισχυρισμό του δικηγόρου των αιτητών πως η άρνηση ανανέωσης της άδειας οικοδομής, ή η πρόθεση τους να μην την ανανεώσουν, αναφέρεται στην υποπαράγραφο (ζ) και στην παράγραφο 2 της επιστολής αυτής. Το συμπέρασμα μου είναι πως το περιεχόμενο της επιστολής ημερ. 9.5.89 δεν υποδηλοί ύπαρξη απόφασης άρνησης ανανέωσης της άδειας οικοδομής. Τουναντίον, όταν γράφτηκε η επιστολή αυτή στις 9.5.89 η ανανέωση της άδειας ίσχυε μέχρι τις 15.6.89 και δεν ζητήθηκε από τους αιτητές δεύτερη ανανέωση της, ούτε και υπάρχει στο φάκελο της υπόθεσης οποιαδήποτε πράξη άρνησης ανανέωσης. Συνεπώς, η προσβαλλόμενη διοικητική πράξη είναι ανύπαρκτη.

10

15

Έχοντας καταλήξει σε αυτό το συμπέρασμα ex proprio motu, δεν προτίθεμαι να ασχοληθώ με τα άλλα θέματα που εγείρονται στην παρούσα προσφυγή.

20

Κατά συνέπεια, η προσφυγή απορρίπτεται.

25

Δεν επιδικάζονται έξοδα.

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.