

12 Μαρτίου, 1992

[ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΛΟΥΚΙΑ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΗΛΙΑ,

Αιτήτρια,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 705/87).

5 Οδοί και Οικοδομές — Άδεια Οικοδομής — Ανανέωση — Ο περί
Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96 — Άρθρο 5 — Σημαίνει
ανανέωση με τους ίδιους όρους με τους οποίους εκδόθηκε η
αρχική άδεια οικοδομής — Προϋποθέσεις — Μη συμπλήρωση του
έργου και μη αντίθεση της αρχικής άδειας με Κανονισμούς που
ισχύουν το χρόνο της ανανέωσης.

10 Η αιτήτρια προσέβαλε με την προσφυγή της αυτή την απόφαση
του καθ' ου η αίτηση Επάρχου Λευκωσίας με την οποία
απορρίφθηκε αίτημά της για ανανέωση άδειας οικοδομής.

15 Στην αρχική άδεια είχε τεθεί όρος όπως το περίφραγμα
τοποθετείτο σε απόσταση πέντε ποδών από το οδικό όριο. Με την
επίδικη απόφαση ο Έπαρχος έθεσε ως όρο ανανέωσης της άδειας
οικοδομής την μετακίνηση της επέμβασης στο δημόσιο δρόμο που
είχε γίνει με ανέγερση ακάλυπτης βεράντας της οικοδομής.

20 Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή,
αποφάσισε ότι:

Ανανέωση άδειας σημαίνει ανανέωση με τους ίδιους όρους
όπως η άδεια εκδόθηκε αρχικά.

25 Άδεια είναι ανανεώσιμη αν η εργασία για την οποία εκδόθηκε
δεν έχει συμπληρωθεί και η αρχική άδεια όπως ήταν, δεν είναι
αντίθετη με οποιουσδήποτε Κανονισμούς που ισχύουν το χρόνο

της ανανέωσης.

Από μια απλή έρευνα στο φάκελο της διοίκησης και ειδικότερα της άδειας και των όρων της, δεν υπάρχει καμμία αμφιβολία ότι η άδεια οικοδομής δόθηκε στην αιτήτρια, υπό τον όρο ότι η περίφραξη θα έπρεπε να ανεγερθεί σε απόσταση 5' (πέντε ποδών) από το οδικό όριο και από "των λοιπών ορίων του τεμαχίου."

5

Από τα στοιχεία που έχω ενώπιόν μου είναι φανερό ότι η αιτήτρια δε συμμορφώθηκε με τον όρο αυτό.

10

Η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

15

*C & R Severis Estates Ltd v. Municipal Committee of Nicosia (1985)
3 C.L.R. 1732.*

Κωνσταντινίδης ν. Δήμου Λεμεσού (1989) 3(B) Α.Α.Δ. 426.

20

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Επάρχου Λευκωσίας να απορρίψει την αίτηση της αιτήτριας για ανανέωση της άδειας οικοδομής υπ' αρ. 013040.

25

Π. Αγγελίδης, για την αιτήτρια.

Κλ. Θεοδούλου (κα), Ανώτερη Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους καθ' ων η αίτηση.

30

Cur. adv. vult.

Ο Δικαστής κ. Δημητριάδης ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση.

35

ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ.: Η αιτήτρια με την παρούσα προσφυγή ζητά την πιο κάτω θεραπεία:-

"Δήλωσιν και/ή απόφασιν του Σεβαστού Δικαστηρίου, ότι η άρνησις των καθ' ων η αίτησις να εξετάσουν αίτησιν της αιτήτριας δι' ανανέωσιν της άδειας οικοδομής υπ' αριθμόν 013040, η οποία εκοινοποιήθει εις την αιτήτριαν δι' επιστολής ημερ.

40

29.7.1987 και η οποία ισοδυναμεί με άρνησιν των καθ' ων η αίτηση να εκδώσουν την αιτούμενη άδειαν οικοδομής και/ή απόρριψιν της αιτήσεως της αιτητορίας, είναι άκυρος και/ή παράνομος και/ή εστερημένη εννόμου αποτελέσματος."

Η αιτήτρια είναι ιδιοκτήτρια του Τεμάχιου 878 Φ/Σ 38/7 στην τοποθεσία Καβάλας στο χωριό Κλήρου και μετά από αίτηση που υπέβαλε προς την αρμόδια αρχή, εξασφάλισε στις 28/12/1982 την υπ' αριθμό 013040 άδεια οικοδομής, για την ανέγερση οικίας και περιφράγματος στο πιο πάνω τεμάχιο. Στην άδεια, τέθηκε από τους καθ' ων η αίτηση, όρος όπως το περίφραγμα τοποθετηθεί σε απόσταση 5' (πέντε ποδών) από το οδικό όριο. Η άδεια οικοδομής δόθηκε δυνάμει του άρθρου 3 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε από τους Νόμους 14/59, 67/63, 6/64, 65/64, 12/69, 38/69, 13/74, 28/74, 24/78, 25/79, 80/82, 15/83, 9/86, 115/86, 199/86, 53/87, 87/87, 316/87, 108/88, 243/88-(Ο Νόμος) και ίσχυε για ένα χρόνο από την ημερομηνία της έκδοσης της.

Επειδή η οικοδομή δεν συμπληρώθηκε μέσα στην περίοδο του ενός χρόνου από την έκδοση της άδειας, η αιτήτρια αποτάθηκε στους καθ' ων η αίτηση, για την ανανέωση της βάση του άρθρου 5 του Νόμου το οποίο λέγει:-

"Άδεια είναι έγκυρος επί έν 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 της τοιαύτης ανανεώσεως, επί τη καταβολή του δικαιώματος του καθοριζομένου δια την αρχική άδειαν ή δύο λιρών, οιοσδήποτε των δύο τούτων είναι το μικρότερον. Άδεια ούτω ανανεωθείσα είναι έγκυρος επί έν έτος από της ημερομηνίας της ανανεώσεως".

Από επιτόπια εξέταση που έγινε από το Κτηματολόγιο, μετά από την υποβολή της αίτησης της αιτήτριας για

ανανέωση της άδειας οικοδομής, διαπιστώθηκε ότι μέρος της ακάλυπτης βεράντας της οικοδομής επενέβαινε στο δημόσιο δρόμο και γι' αυτό ο Έπαρχος, με επιστολή του ημερομηνίας 29/7/1987, κάλεσε την αιτήτρια να μετακινήσει την επέμβαση της ώστε να καταστεί δυνατή η ανανέωση της άδειας οικοδομής. 5

Εναντίον της πιο πάνω απόφασης η αιτήτρια καταχώρησε την προσφυγή στις 27/8/1987. 10

Ο δικηγόρος της αιτήτριας υπέβαλε ότι η αρχική άδεια δόθηκε βάσει κατατεθειμένων αρχιτεκτονικών σχεδίων και ότι καμμιά επέμβαση δεν έγινε από μέρους της αιτήτριας στο δημόσιο δρόμο. 15

Από την άλλη, η δικηγόρος των καθ' ων η αίτηση, εισηγήθηκε ότι η προσβαλλόμενη απόφαση και/ή "άρνηση" έχει ληφθεί ορθά και νόμιμα από την αρμόδια αρχή μέσα στα πλαίσια και δυνάμει του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και των σχετικών Κανονισμών, μετά από δέουσα έρευνα και αφού λήφθηκαν υπόψη όλα τα σχετικά δεδομένα και στοιχεία και είναι ορθά ή/και νόμιμα ή/και αρκετά αιτιολογημένη. 20

Το μοναδικό ζήτημα που εγείρεται στην παρούσα υπόθεση είναι το κατά πόσον η άρνηση και/ή απόφαση του Έπαρχου Λευκωσίας να ανανεώσει την άδεια οικοδομής της αιτήτριας ήταν εύλογα επιτρεπτή σ' αυτόν. 25

Στην υπόθεση *C & R Severis Estates Ltd. v. The Municipal Committee of Nicosia* (1985) 3 C.L.R. 1732, αποφασίστηκε ότι ανανέωση άδειας σημαίνει ανανέωση με τους ίδιους όρους όπως η άδεια εκδόθηκε αρχικά. 30

Άδεια είναι ανανεώσιμη αν η εργασία για την οποία εκδόθηκε δεν έχει συμπληρωθεί και η αρχική άδεια όπως ήταν, δεν είναι αντίθετη με οποιουδήποτε Κανονισμού που ισχύουν το χρόνο της ανανέωσης. 35

Το αρχικό βάρος της απόδειξης των πιο πάνω το έχει ο αιτητής (βλέπε Υπόθεση Αριθ. 611/87, *Ανδρέα Πλάτωνος Κωνσταντινίδης ν. Δήμου Λεμεσού*. Η απόφαση δόθηκε στις 25/2/1989). 40

5 Ο λόγος που προβάλλεται από τον Έπαρχο για τη μη ανανέωση της άδειας οικοδομής όπως φαίνεται από την επιστολή του προς την αιτήτρια ημερομηνίας 29/7/1987 είναι "... για να εξεταστεί περαιτέρω το αίτημα σας είναι απαραίτητο να μετακινηθεί η επέμβαση σας από το δημόσιο δρόμο ...".

10 Από μια απλή έρευνα στο φάκελο της διοίκησης και ειδικότερα της άδειας και των όρων της, δεν υπάρχει καμμία αμφιβολία ότι η άδεια οικοδομής δόθηκε στην αιτήτρια, υπό τον όρο ότι η περίφραξη θα έπρεπε να ανεγερθεί σε απόσταση 5' (πέντε ποδών) από το οδικό όριο και από "των λοιπών ορίων του τεμαχίου." (βλέπε Κυανούν 7 στο φάκελο που είναι το Τεκμήριο 1).

15 Από τα στοιχεία που έχω ενώπιόν μου είναι φανερόν ότι η αιτήτρια δε συμμορφώθηκε με τον όρο αυτό (βλέπε Σημ. 42 στο Τεκμήριο 1).

20 Ο ισχυρισμός της αιτήτριας που γίνεται στην απαντητική αγόρευση του δικηγόρου της σχετικά με την απαλλοτρίωση μέρους του κτήματός της για τη διαπλάτυνση του δρόμου δεν μπορεί να έχει καμμία σχέση με την προσφυγή της αυτή.

25 Για τους πιο πάνω λόγους βρίσκω ότι η προσφυγή πρέπει να αποτύχει.

30 Η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα εναντίον της αιτήτριας.

Τα έξοδα να υπολογιστούν από τον Πρωτοκολλητή.

Η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.