

12 Δεκεμβρίου, 1989

(ΠΙΚΗΣ, ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΧΑΤΖΗΣΑΓΓΑΡΗ, Δ.Δ.)

ΑΔΕΛΦΟΙ ΛΑΜΠΡΙΑΝΙΔΗ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Εφεσείοντες,

v.

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΒΕΛΤΙΩΣΕΩΣ ΓΕΡΙΟΥ,

Εφεισβλήτου.

(Ποινική Έφεση Αρ. 5073).

Οδοί και οικοδομές — Ο Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96, άρθρα 2, 3, 9 και 20 — Ανέγερση οικοδομής κατά παράβαση όρων αδείας και χρήση της παρά την μη έκδοση πιστοποιητικού τελικής εγκρίσεως — Κατά κανόνα επιβάλλεται η έκδοση διατάγματος κατεδαφίσεως — Προσδοκία ότι η παρανομία θα γίνει αποδεκτή — Δεν αποτελεί λόγο μη εκδόσεώς του — Πότε δικαιολογείται η μη έκδοση διατάγματος. 5

Οι εφεσείοντες ανήγειραν κτηνοτροφική μονάδα σε κυβερνητική γή κατά παράβαση όρων αδείας, η οποία τους δόθηκε στα πλαίσια πολιτικής επαναδραστηριοποίησης εκτοπισθέντων κτηνοτρόφων. Η παράβαση συνίστατο στο ότι τα υποστατικά όπως ανηγέρθησαν, είχαν πενταπλάσιο εμβαδόν από όσο προέβλεπε η άδεια. 10

Η αίτηση των εφεσειόντων για παροχή καλυπτικής αδείας τελικά απορρίφθηκε, παρά την περί του αντιθέτου σύσταση του Τμήματος Πολεοδομίας. Ο συνήγορος των εφεσειόντων στήριξε την επιχειρηματολογία του στο ότι οι πελάτες τους είχαν ενθαρρυνθεί να παρανομήσουν από Κυβερνητικούς Λειτουργούς. 15 20

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την έφεση, αποφάνθηκε:

- 5 (1) Σε κράτος δικαίου ο νόμος δεν είναι μόνο η υπέρτατη αρχή, αλλά και η μόνη πηγή αποκτήσεως δικαιωμάτων. Προσοκία ότι η παρανομία θα γίνει ανεκτή δεν αποτελεί δικαιολογία για μη έκδοση διατάγματος κατεδαφίσεως οικοδομής, που κτίσθηκε κατά παράβαση των όρων αδείας για την ανέγερση-της. Το ίδιο ισχύει και για την σύσταση του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για έκδοση καλυπτικής αδείας, αν η σύσταση αυτή δεν έχει γίνει δεκτή από την αρμόδια αρχή.
- 10 (2) Σε περίπτωση ανεγέρσεως οικοδομής κατά παράβαση όρων αδείας η έκδοση διατάγματος κατεδαφίσεως μπορεί να αποφευχθεί μόνον όταν η παρέκκλιση είναι σε τέτοιο βαθμό ασήμαντη, ώστε η κατεδάφιση του συνόλου της οικοδομής θα αποτελούσε δυσανάλογη τιμωρία. Ακόμα και σε
- 15 περίπτωση ασήμαντης παρέκκλισης, δικαιολογείται η έκδοση διατάγματος κατεδαφίσεως τους μέρους που συνιστά την παράβαση, αν αυτό μπορεί να διαχωρισθεί από το υπόλοιπο.

*Η έφεση απορρίπτεται.*

*Αναφερόμενες αποφάσεις:*

- 20 *Improvement Board of Kaimakli v. Sevastides* (1967) 2 C.L.R. 117;  
*Salamis Holdings Ltd. v. Municipality of Famagusta* (1973) 2 C.L.R. 239;  
*Municipality of Nicosia v. Antoniou and Others* (1978) 2 C.L.R. 451;  
 25 *Golden Sea - Side Estate Co. Ltd. v. Municipality of Famagusta* (1973) 2 C.L.R. 58;  
*Municipality of Lamaca v. Madellas* (1982) 2 C.L.R. 177;  
*Vine Products Board v. Touttoula* (1982) 2 C.L.R. 112;  
*Municipality of Nicosia v. Pienides* 7 (1976) J.S.C. 1160.

*Έφεση εναντίον ποινής.*

- 30 Έφεση εναντίον της ποινής από τους Αδελφούς Λαμπριανίδη Λτδ. και άλλους οι οποίοι θρέθηκαν ένοχοι στις 23 Νοεμβρίου, 1988 από το Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας (Αριθμός Ποινικής Υπόθεσης 36443/87) μεταξύ άλλων και στην κατηγορία για ανέγερση οικοδομής κατά
- 35 παράβαση των όρων αδείας οικοδομής κατά παράβαση των άρθρων 2, 3, 9 και 20 του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96 και καταδικάστηκαν από τον προσωρινό Επ. Δικ. Παρπαρίνο, σε πρόστιμο και διατάχθηκαν να κατεδαφίσουν τα παράνομα υποστατικά.

*Ε. Οδυσσέως, για τους Εφεσείοντες.*

*Γ. Γιάλλουρος, για τον Εφεισίβλητο.*

ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: Την απόφαση του Εφετείου θα δώσει ο Δικαστής Γ. Μ. Πικής -

ΠΙΚΗΣ Δ.: Το 1976 παραχωρήθηκε στους εφεσείοντες ά- 5  
δεια για την ανέγερση κτιριακών εγκαταστάσεων για τη σύ-  
σταση κτηνοτροφικής μονάδας στα κράσπεδα του χωριού  
Γέρι. Τα κτίρια θα οικοδομούνταν σε κυβερνητική γη η ο-  
ποία είχε εκχωρηθεί στους εφεσείοντες στο πλαίσιο της πα-  
ροχής ευκαιριών για την επαναδραστηριοποίηση εκτοπι- 10  
σθέντων κτηνοτρόφων. Πριν την τούρκικη εισβολή οι εφε-  
σείοντες διατηρούσαν κτηνοτροφική μονάδα, στο χωριό  
Πυρόι, που είχε καταληφθεί από τα τούρκικα στρατεύμα-  
τα.

Οι κτιριακές εγκαταστάσεις που οικοδομήθηκαν ήταν εν- 15  
τελώς διάφορες από εκείνες για τις οποίες είχε παραχωρη-  
θεί άδεια οικοδομής από την αρμόδια Αρχή. Τα κτίρια τα ο-  
ποία είχαν ανεγερθεί και, γενικότερα, η κτηνοτροφική μο-  
νάδα που εγκαταστάθηκε, ήταν πενταπλάσια σε εμβαδόν  
από εκείνη που προβλεπόταν από τα αρχιτεκτονικά σχέδια 20  
που είχαν εγκριθεί. Όχι μόνο ανήγειραν το κτιριακό συγ-  
κρότημα κατά παράβαση των όρων της άδειας οικοδομής  
αλλά επίσης τα χρησιμοποίησαν και τα χρησιμοποιούν χω-  
ρίς την έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης.

Το 1980 οι αιτητές αποτάθηκαν στην αρμόδια Αρχή για 25  
την έκδοση καλυπτικής άδειας η οποία απορρίφθηκε το  
1988. Η άρνηση των αρμόδιων Αρχών για παροχή καλυπτι-  
κής άδειας έχει προσβληθεί με προσφυγή στο Ανώτατο Δι-  
καστήριο.

Προκύπτει από τα στοιχεία που κατατέθηκαν στο πρω- 30  
τοδικο Δικαστήριο ότι οι πολεοδομικές Αρχές είχαν ταχθεί  
υπέρ της παροχής καλυπτικής άδειας, θέση η οποία βρήκε  
αντίθετες τις Αρχές της Κοινότητας Γερίου. Στο μεταξύ, στο  
χώρο που περιστοιχίζει τη κτηνοτροφική μονάδα οικοδο- 35  
μήθηκαν κατοικίες για την εγκατάσταση εκτοπισθέντων,  
γεγονός που επέτεινε τις ενστάσεις των κατοίκων στην πε-  
ριοχή μιας τόσο μεγάλης κτηνοτροφικής μονάδας.

Στην απόφασή του το πρωτόδικο Δικαστήριο μετά τη  
σύνοψη των γεγονότων, κάμνει αναφορά στις Αρχές που

διέπουν την άσκηση της διακριτικής ευχέρειας του Δικαστηρίου να εκδώσει διάταγμα κατεδάφισης και διατυπώνει τη θέση ότι τα γεγονότα καθιστούν ουσιαστικά την κατεδάφιση αναπόφευκτη. Ο δικηγόρος των εφεσειόντων επεσήμανε ότι το διάταγμα δε συσχετίζεται με οποιεσδήποτε συγκεκριμένες κατηγορίες για τις οποίες καταδικάστηκαν οι εφεσειόντες. Το κενό αυτό δε δικαιολογεί ούτε την ακύρωση του διατάγματος ούτε την παραπομπή της υπόθεσης στο πρωτόδικο Δικαστήριο για συσχετισμό με οποιαδήποτε από τις κατηγορίες. Είναι πρόδηλο ότι το διάταγμα απέβλεπε στην εξαφάνιση της παράνομης οικοδομής που ταυτόχρονα θα καθιστούσε ανευχερή την παράνομη χρήση της.

Οι λόγοι για τους οποίους επιδιώκεται η ακύρωση του διατάγματος ως αντενδεικνυόμενου τιμωρητικού μέτρου είναι οι εξής:

- (α) Η παράλειψη του Δικαστηρίου να κάμει ειδική αναφορά ή να αποδώσει τη δέουσα σοβαρότητα στο ιστορικό της υπόθεσης, και
- (β) η παραγνώριση για σκοπούς προσδιορισμού της ποινής - της σύστασης του Τμήματος Πολεοδομίας για την παροχή καλυπτικής άδειας.

Τόσο το ιστορικό της ανέγερσης της παράνομης οικοδομής, καθώς και οι συστάσεις του Τμήματος Πολεοδομίας, περιέχονται στο Τεκμήριο 4 (υποβλήθηκε το 1987).

Είναι γεγονός ότι στην απόφαση δε γίνεται ειδική αναφορά στο υπόμνημα της Πολεοδομίας παρόλο που αναφέρεται ότι λήφθηκαν υπόψη όλα τα γεγονότα που τέθηκαν ενώπιον του Δικαστηρίου. Πρέπει να τονίσουμε ότι ούτε το ιστορικό της υπόθεσης ούτε οι συστάσεις του Τμήματος Πολεοδομίας διαφοροποιούν την ουσία των γεγονότων ή αλλοιώνουν το πλαίσιο άσκησης της διακριτικής ευχέρειας του Δικαστηρίου.

Το κεντρικό σημείο το οποίο ανέπτυξε ο δικηγόρος των εφεσειόντων περιστρέφεται γύρω από την ενθάρρυνση που, όπως ισχυρίστηκαν οι εφεσειόντες, έτυχαν από κρατικούς λειτουργούς, να παραβούν τους όρους της άδειας οικοδομής με την προσδοκία ότι αυτή θα νομιμοποιείτο εκ των υστέρων. Κατά το χρόνο της οικοδομής η προσοχή των

εφεσεϊόντων ήταν στραμμένη στην επαναδραστηριοποίηση. Τα σχέδια τα οποία υποβλήθηκαν ήταν προσαρμοσμένα στο πρότυπο που συνήθως εγκρίνεται από το αρμόδιο κυβερνητικό τμήμα. Δεν τήρησαν τους όρους της άδειας με την προσδοκία ότι η ανοικοδόμηση μεγαλύτερης μονάδας απ' ότι τα εγκριθέντα σχέδια πρόβλεπαν, δε θα προκαλούσε αντιδράσεις από τις αρμόδιες Αρχές. Και αν ακόμα γινόταν δεκτό ότι οι εφεσεϊόντες είχαν ενθαρρυνθεί από κρατικά όργανα να παρανομήσουν, η έκδοση διατάγματος κατεδάφισης και πάλι θα ήταν επιβεβλημένο μέτρο.

Αποτελεί θεμελιώδη κανόνα του κράτους δικαίου ότι κανένας, όσο ψηλά κι αν βρίσκεται, δε μπορεί να εξουσιοδοτήσει εκτροπή από τη νομιμότητα. Πρέπει να γίνει κατανοητό, τόσο από τους εφεσεϊόντες όπως και από κάθε πολίτη, στον προγραμματισμό των πράξεων του ότι ο νόμος δεν είναι μόνο η υπέρτατη αρχή αλλά και η μόνη πηγή για την απόκτηση δικαιωμάτων. Η προσδοκία για την ανοχή της παρανομίας δεν αποτελεί λόγο για τη διαίωσή της. Η νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην οποία έγινε εκτεταμένη αναφορά από το πρωτόδικο Δικαστήριο\* υποστηρίζει ότι ο πρωταρχικός παράγοντας στην άσκηση της διακριτικής ευχέρειας του Δικαστηρίου ως προς την έκδοση διατάγματος κατεδάφισης είναι η διασφάλιση της εγκυρότητας της πολεοδομικής νομοθεσίας (Περί Οδών και Οικοδομών Νόμος και Κανονισμοί) και η αποκατάσταση της νομιμότητας. Η έκδοση διατάγματος για την κατεδάφιση παράνομων οικοδομών μπορεί να αποφευχθεί μόνο στις περιπτώσεις εκείνες που η παρέκκλιση από τους όρους οικοδομής είναι ασήμαντη σε τέτοιο βαθμό που η κατεδάφιση του συνόλου της οικοδομής θα συνιστούσε τιμωρία δυσανάλογη προς τη βαρύτητα του πταίσματος. Όμως και στην περίπτωση που η παρέκκλιση από τους όρους είναι ασήμαντη, και το μέρος της οικοδομής το οποίο συνιστά την παρανομία διαχωρίζεται από το υπόλοιπο και σ' εκείνη την

\* (βλέπε μεταξύ άλλων, *IMPROVEMENT BOARD OF KAIMAKLI v. SEVASTIDES* (1967) 2 C.L.R. 117, *SALAMIS HOLDINGS LTD. v. MUNICIPALITY OF FAMAGUSTA* (1973) 2 C.L.R. 239, *THE MUNICIPALITY OF NICOSIA v. ANNA ANTONIOU AND OTHERS* (1978) 2 C.L.R. 451, *GOLDEN SEA-SIDE ESTATE CO. LTD. v. THE MUNICIPAL CORPORATION OF FAMAGUSTA* (1973) 2 C.L.R. 58, *MUNICIPALITY OF LARNACA v. PETROS MADELLAS* (1982) 2 C.L.R. 177, *THE VINE PRODUCTS BOARD v. DEMETRA TOUTTOULA* (1982) 2 C.L.R. 112, *THE MUNICIPALITY OF NICOSIA v. NIKOS PIERIDES* (1976) 7 J.S.C. 1160).

περίπτωση δικαιολογείται έκδοση διατάγματος κατεδάφισης του συγκεκριμένου μέρους που συνιστά την παράβαση. Στην προκείμενη περίπτωση οι όροι της άδειας όχι μόνο δεν τηρήθηκαν αλλά ουσιαστικά αγνοήθηκαν. Μόνο μικρό μέρος των εγκαταστάσεων κτίστηκε σύμφωνα με την άδεια οικοδομής. Όμως και το μέρος αυτό δε μπορεί να διαχωριστεί από την υπόλοιπη οικοδομή οπότεν δικαιολογημένα το Δικαστήριο διέταξε την κατεδάφιση του συνόλου.

10 Για τους λόγους που έχουν επεξηγηθεί, η έφεση απορρίπτεται. Διασαφηνίζεται ότι το διάταγμα κατεδάφισης σχετίζεται με την πρώτη κατηγορία παράλο που η έκδοση διατάγματος δικαιολογείται εξίσου και για τη χρήση οικοδομής χωρίς πιστοποιητικό έγκρισης. Επειδή όμως οι κατηγορούμενοι είναι οι ίδιοι σε όλες τις κατηγορίες, ο συσχετισμός του διατάγματος με την παράνομη οικοδόμηση και η υποχρέωση που επιβάλλεται στους εφεσείοντες, εξασφαλίζει τους σκοπούς που το διάταγμα αποβλέπει να εξυπηρετήσει.

*Η Έφεση απορρίπτεται.*