

24 Μαΐου, 1991

[ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, Δ/σπής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΑΧΙΛΛΕΑΣ ΦΩΤΙΟΥ ΚΟΥΛΛΟΥΡΟΥ,

Αιτητής,

v.

ΔΗΜΟΥ ΜΕΣΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ,

Καθ' ου η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 649/89).

Συνταγματικό Δίκαιο — Σύνταγμα — Άρθρο 29 — Συνταγματική η υποχρέωση ανταπόκρισης της Διοίκησης στα αιτήματα των πολιτών: νομολογιακή αντιμετώπιση — Το έννομο συμφέρον του αιτητή που προσφεύγει στο Δικαστήριο βάσει του άρθρου 146 του Συντάγματος λόγω παραβίασης του άρθρου 29 του Συντάγματος, εκ μέρους της Διοίκησης — Το έννομο αυτό συμφέρον παύει όταν ο αιτητής προχωρεί στην ουσία του ζητήματος — Το έννομο συμφέρον διατηρείται μόνον αν ο αιτητής υπέστη ζημία, από την παράλειψη της Διοικήσεως, προϋπόθεση για αποκατάσταση της οποίας είναι η ανακήρυξη της παρανομίας και ακυρότητας της παραλείψεως αυτής.

5

10

Προσφυγή βάσει του άρθρου 146 του Συντάγματος — Προθεσμία — Κρίση περί του εμπροθέσμου επί συνεχιζόμενης παράλειψης οφειλόμενης ενέργειας.

Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96 — Άρθρα 4 (1) και 5 — Έκδοση και ανανέωση αδειών οικοδομής — Η διακριτική ευχέρεια για την χορήγησή τους δεν είναι απόλυτη — Αν οι προϋποθέσεις του Νόμου και των εκάστοτε εν ισχύϊ κανονισμών πληρούνται, η χορήγηση είναι υποχρεωτική — Η άδεια δεν ανανεώνεται παρά μόνον αν οι εργασίες ή άλλο ζήτημα με το οποίο σχετίζεται έχει αρχίσει αλλά δεν συμπληρώθηκε πριν την λήξη της άδειας και δεν συγκρούεται προς ομοιοδότητε κανονισμούς που βρίσκονται σε ισχύ κατά το χρόνο της ανανέωσης — Ανανέωση σημαίνει ανανέωση της άδειας όπως ήταν αρχικά.

15

20

Η αιτούμενη από τον αιτητή θεραπεία, με την προσφυγή αυτή, είναι κατά βάση η ακύρωση της παράλειψης του καθ' ου η αίτηση Δήμου Μέσα Γειτονιάς να ανανεώσει την άδεια οικοδομής που αφορούσε ακίνητο του αιτητή και να απαντήσει εν γένει στο αίτη-

25

μά του.

Ο αιτητής επικαλέστηκε παράβαση του άρθρου 29 του Συντάγματος εκ μέρους του Δήμου και υπέρβαση και κατάχρηση εξουσίας, καθώς και συνδρομή πλάνης περί τα πράγματα και το νόμο.

5 Οι καθ' ων η αίτηση αμφισβητήσαν τόσο την ιδιοκτησία του αιτητή στο κρίσιμο ακίνητο, και κατ' επέκταση το ενεστώς συμφέρον του - σημειωτέον ότι μετά την άσκηση της προσφυγής άρχισε η εκδήλωση της διαδικασίας αναγκαστικής απαλλοτριώσης του ακινήτου του αιτητή -, όσο και το εμπρόθεσμο της προσφυγής. Ο αιτητής, 10 εξάλλου, ισχυρίστηκε ότι λόγω της άρνησης και/ή παράλειψης του καθ' ου η αίτηση, αναγκάστηκε να σταματήσει τις οικοδομικές εργασίες, με αποτέλεσμα να υποστεί και εξακολουθεί να υφίσταται ζημιές.

15 Το Ανώτατο Δικαστήριο, κάνοντας μερικώς δεκτή την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

(1) Δεν ευσταθούν οι ισχυρισμοί των καθ' ων η αίτηση αναφορικά με το παραδεκτό της προσφυγής. Η κυριότητα του αιτητή στο κρίσιμο ακίνητο αποδείχθηκε ενώπιον του Δικαστηρίου ενώ η αμφισβήτηση της ταυτότητας της προσβαλλόμενης παράλειψης στηρίζεται σε λάθος γραφίδος και μόνον, και η θέση του αιτητή ως προς το τι ακριβώς προσβάλλει είναι διάχυτη και εύληπτη. Τέλος, ως προς την τήρηση της προθεσμίας, η παράλειψη του καθ' ου η αίτηση είναι συνεχιζόμενη και συνεπώς η προσφυγή δεν είναι εκπρόθεσμη και δεν προσκρούει στις διατάξεις του άρθρου 146.3 του Συντάγματος.

(2) Σύμφωνα με τη νομολογία γύρω από το άρθρο 29 του Συντάγματος, η στο άρθρο αυτό προβλεπόμενη παράλειψη των αρχών δύναται να αποτελέσει τη βάση προσφυγής κατά το άρθρο 146 του Συντάγματος. Αν όμως ο προσφεύγων κατά το άρθρο 146 επιδιώξει την εισδοχή στην ουσία της υπόθεσης κατά την αναθεώρηση της απλής παράλειψης απάντησης εκ μέρους των αρχών του άρθρου 29, τότε δεν μπορεί να λεχθεί ότι διατηρεί το έννομο συμφέρον του παρά μόνον αν ως αποτέλεσμα της παράλειψης καθ' εαυτής υπέστη βλάβη που να του παρέχει αξίωση αποζημίωσης της παραγράφου 6 του άρθρου 146 μετά τη λήψη απόφασης βάσει της παραγράφου 4 του ίδιου άρθρου. Στην υπό κρίση υπόθεση, εκτός από την παράλειψη απάντησης στην αίτηση για ανανέωση της άδειας οικοδομής, προσβάλλεται και η ουσία, δηλαδή η άρνηση ανανέωσης της άδειας. Όμως ο αιτητής ισχυρίζεται ότι υπέστη ζημιά λόγω της ισχυριζόμενης παράλειψης των καθ' ων η αίτηση, γεγονός που ευσταθεί και προκύπτει από τα στοιχεία. Συνεπώς, ο αιτητής με το να προχωρήσει και στην ουσία, δεν έχει χάσει το έννομο συμφέρον του για το θέμα της παράλειψης, ενόψει της ισχυριζόμενης ζημιάς που υπέστη και υφίσταται, μπορεί, άρα, να διεκδικήσει και τις δύο αιτούμενες θεραπεύσεις.

(3) Η διακριτική ευχέρεια του καθ' ου η αίτηση να εκδίδει άδειες οικοδομής απορρέει από τις πρόνοιες του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, άρθρο 4(1). Η ευχέρεια αυτή δεν είναι απόλυτη αλλά περιορίζεται υπό την έννοια ότι η επιζητούμενη άδεια πρέπει να είναι σύμφωνη με τον πιο πάνω Νόμο και τους εκάστοτε εν ισχύϊ κανονισμούς. Αν η αιτούμενη άδεια βρίσκεται μέσα στο πλαίσιο αυτό, ο καθ' ου η αίτηση είναι υποχρεωμένος να την εκδώσει. Η άδεια ισχύει για ένα χρόνο και η ανανέωσή της προβλέπεται από το άρθρο 5 του Νόμου. Έχει ερμηνευτεί δικαστικά ότι η άδεια δεν ανανεώνεται, εκτός αν οι εργασίες ή άλλο ζήτημα με το οποίο σχετίζεται έχουν αρχίσει, αλλά δεν συμπληρώθηκαν πριν από τη λήξη της και δεν συγκροτείται προς οποιουδήποτε κανονισμούς που βρίσκονται σε ισχύ κατά το χρόνο της ανανέωσης. Η ανανέωση σημαίνει ανανέωση της άδειας όπως ήταν αρχικά.

Στην παρούσα περίπτωση, ο καθ' ου η αίτηση δεν πρόβαλε κανένα λόγο για τη μη ανανέωση της άδειας, οι προϋποθέσεις της οποίας, εκ πρώτης όψεως, πληρούνταν. Τα περί νέας χαλάρωσης και παράβασης των όρων της άδειας οικοδομής είναι ισχυρισμοί του καθ' ου η αίτηση τη στιγμή που αυτός ουδέποτε επιλήφθηκε της αίτησης για ανανέωση και δεν υπήρξε άρνηση που να κοινοποιηθεί στον αιτητή. Η άρνηση των καθ' ων εξ άλλου, δεν μπορεί να εξαχθεί συμπερασματικά ενόψει και της δεύτερης γνωστοποίησης απαλλοτριώσεως και Επιτάξεως, γιατί αυτά έγιναν μετά την καταχώριση της προσφυγής αυτής.

Είναι φανερόν πως η παράλειψη αυτή του καθ' ου η αίτηση σκοπό είχε την προώθηση της απαλλοτριώσεως και του υπόλοιπου κτήματος του αιτητή εν αγνοία του και κατά παράβαση της υποχρέωσης απόφασης επί του θέματος της ανανέωσης.

Ο καθ' ου η αίτηση, με την αδικαιολόγητη παράλειψη και καθυστέρησή του, δεν συμμορφώθηκε με το άρθρο 29 του Συντάγματος. Η παράλειψή του να απαντήσει στις αιτήσεις του αιτητή, δηλαδή να αποφασίσει επί του θέματος της ανανέωσης ή μη της κρίσιμης άδειας οικοδομής είναι άκυρη και ό,τι παραλείφθηκε θα έπρεπε να είχε εκτελεστεί.

Η προσφυγή επιτυγχάνει μερικώς χωρίς έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Kyriakides v. The Republic, 1 R.S.C.C. 66.

Christoforou v. Municipal Committee of Ay. Dhometios (1987) 3 C.L.R. 1464.

Penayiotopoulou-Toumazi v. Nicosia Municipality (1985) 3 C.L.R. 2405.

4 Α.Α.Δ. Κούλλουρου ν. Δήμου Μ. Γειτονιάς

Cullen v. The Republic (1974) 3 C.L.R. 101.

Κωνσταντινίδης ν. Δήμου Λεμεσού (Προσφυγή Αρ. 611/87, ημερ. 25.2.89).

Siman (No.2) v. The Municipality of Famagusta (1972) 3 C.L.R. 329.

5 *Severis Estates v. Nicosia Municipality (1985) 3 C.L.R. 1732.*

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της άρνησης του Δήμου Μέσα Γειτονιάς να ανανεώσει την άδεια οικοδομής υπ' αρ. 2619.

Χρ. Πουργουρίδης, για τον αιτητή.

10 *Π. Αναστασιάδης, για τον καθ' ου η αίτηση.*

Cur. adv. vult.

Ο Δικαστής κ. Χρυσοστομής ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση.

15 ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, Δ: Ο αιτητής με την παρούσα προσφυγή ζητά δήλωση του Δικαστηρίου ότι η παράλειψη και/ή άρνηση του καθ' ου η αίτηση να ανανεώσει την άδεια οικοδομής υπ' αρ. 2619 και με αρ. φακέλλου Β.864/78, και/ή η άρνηση ή παράλειψη του καθ' ου η αίτηση να απαντήσει στη γραπτή αίτηση του αιτητή με ημερ. 7.9.88, είναι άκυρη
20 και παράνομη.

Οι λόγοι πάνω στους οποίους βασίζεται η προσφυγή είναι ότι η παράλειψη του καθ' ου η αίτηση να απαντήσει στον αιτητή είναι αντίθετη προς το άρθρο 29 του Συντάγματος και ότι με την άρνηση ή παράλειψη του να ανανεώσει την άδεια οικοδομής, ο καθ' ου η αίτηση ενέργησε καθ' υπέρβαση εξουσίας και/ή κατά κατάχρηση εξουσίας και/ή
25 πλανήθηκε περί τα πράγματα και/ή το νόμο.

Ο αιτητής ήταν εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης κτήματος με αρ. εγγραφής Ε4 Φ/Σχ. LIV/50.2.IV., Μπλόκ Ε, Τεμ. 18, στη Μέσα Γειτονιά. Κατόπιν αναγκαστικής απαλλοτριώσης, το υπόλοιπο κτίμα συνέχισε να είναι εγγεγραμμένο
30

επ' ονόματι του αιτητή, αλλά με αρ. εγγραφής Ε489, Φ/Σχ. LIV/50.2.IV, Τεμ. 549. Τα στοιχεία αυτά προέρχονται από το πιστοποιητικό ακίνητης ιδιοκτησίας (Τεκμήριο 2). Σαν αποτέλεσμα της κατάθεσης του τεκμηρίου 2 από μέρους του αιτητή, ο καθ' ου η αίτηση αποδέχτηκε πως ο αιτητής είναι ιδιοκτήτης του επίδικου κτήματος και συνεπώς, η αμφισβήτηση από μέρους του, του ενεστώτος έννομου συμφέροντος του αιτητή, δεν ευσταθεί. 5

Δεν θα αναφερθώ στις πολλές ταλαιπωρίες τις οποίες υπέστη ο αιτητής στην προσπάθεια του να εξασφαλίσει πρώτα, από το Συμβούλιο Μέσα Γειτονιάς και μεταγενέστερα από το Δήμο Μέσα Γειτονιάς, άδεια οικοδομής και μεταγενέστερα την ανανέωσή της, με σκοπό την ανέγερση μιας πολυκατοικίας στο κτήμα του. Θα περιοριστώ μόνο στα αναγκαία για την απόφαση γεγονότα, όπως προκύπτουν από το υλικό που τέθηκε ενώπιόν μου, που περιλαμβάνει και το σχετικό φάκελο της υπόθεσης (Τεκμήριο Ζ). 10 15

Στις 23.8.84 ο αιτητής καταχώρησε αίτηση για άδεια οικοδομής και στις 15.7.85, η τότε αρμόδια Αρχή, το Συμβούλιο Βελτιώσεως Μέσα Γειτονιάς, εξέδωσε τη σχετική άδεια με αριθμό 2619, με σχετική χαλάρωση του Κανονισμού 6(3). 20

Στις 18.3.86 το Συμβούλιο Βελτιώσεως Μέσα Γειτονιάς αναδείχθηκε σε Δήμο (Βλ. Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας Αρ. 2/25, ημερ. 18.3.86, Παράρτημα 31, Κ.Δ.Π. 73/86). 25

Στις 29.4.86 ο αιτητής ζήτησε την ανανέωση της άδειας, επειδή δεν κατόρθωσε να αρχίσει την οικοδομή, μια και δεν του καταβλήθηκε η αποζημίωση από την απαλλοτρίωση. 30

Στις 4.9.86 ο καθ' ου η αίτηση πληροφόρησε τον αιτητή ότι η άδεια δεν μπορούσε να ανανεωθεί, επειδή ο αιτητής δεν προέβηκε σε οποιαδήποτε οικοδομική εργασία. Όμως του αναφέρθηκε ότι το Δημοτικό Συμβούλιο ήταν έτοιμο 35

να εκδώσει νέα άδεια. Πράγματι στις 30.9.86 εκδόθηκε νέα άδεια οικοδομής με αρ. 2755, με τους ίδιους όρους, αφού ο αιτητής πλήρωσε εκ νέου τα σχετικά δικαιώματα.

5 Στις 26.9.87 ο αιτητής ζήτησε την ανανέωση της άδειας αρ. 2755, πλην όμως δεν έτυχε οποιασδήποτε απάντησης και η άδεια ουδέποτε ανανεώθηκε.

10 Στις 2.12.87 ο καθ' ου η αίτηση αποφάσισε την απαλλοτριώση και του υπόλοιπου τμήματος του τεμαχίου του αιτητή και στις 18.12.87 ζήτησε από τον Έπαρχο Λεμεσού την προώθηση του θέματος. Η σχετική Γνωστοποίηση Απαλλοτριώσης επιπρόσθετου μέρους του κτήματος έγινε μετά την καταχώρηση της προσφυγής, στις 17.11.89 και το διάταγμα επίταξης έγινε στις 19.5.90 (Βλ. Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, Διοικητικές Πράξεις αρ. 957 και 15 1804, Παράρτημα ΙΙΙ, Μέρος ΙΙ, αντίστοιχα).

20 Στις 7.9.88 ο δικηγόρος του αιτητή ζήτησε και πάλι την άμεση ανανέωση της άδειας 2755 πλην όμως χωρίς αποτέλεσμα. Εδώ θα πρέπει να διευκρινιστεί πως στο αιτητικό της προσφυγής αναφέρεται η άδεια αρ. 2619, δηλαδή η πρώτη άδεια που εξέπνευσε και η επιστολή για την οποία παραλείφθηκε η απάντηση από μέρους του καθ' ου η αίτηση, αναφέρεται η επιστολή-αίτηση του δικηγόρου του αιτητή ημερ. 7.9.88 και όχι η αίτηση του αιτητή για ανανέωση ημερ. 26.9.87.

25 Σαν αποτέλεσμα, στις 2.9.89 καταχωρήθηκε η παρούσα προσφυγή όπου, εκτός των άλλων, ο αιτητής ισχυρίζεται ότι λόγω της άρνησης και/ή παράλειψης του καθ' ου η αίτηση, αναγκάστηκε να σταματήσει τις οικοδομικές εργασίες, με αποτέλεσμα να υποστεί και να συνεχίσει να υφίσταται ζημιές.

35 Ο δικηγόρος των καθ' ων η αίτηση εισηγήθηκε πως η προσφυγή είναι εκπρόθεσμη, γιατί δεν πληρούντο οι προϋποθέσεις του άρθρου 5, του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, για ανανέωση της άδειας οικοδομής ημερ. 17.5.85, αρ. 2619 και δεδομένου μάλιστα

ότι ο αιτητής αποδέχτηκε την έκδοση νέας άδειας με αριθμό 2755. Επίσης ισχυρίστηκε πως η άδεια αυτή δεν ήταν ανανεώσιμη και για το λόγο ότι η αρχικά δοθείσα χαλάρωση έπρεπε να ξαναδοθεί και/ή επειδή έπαυσε να ισχύει και/ή επειδή συγκρούεται προς τους κατά τον ουσιώδη χρόνο ευρισκόμενους σε ισχύ κανονισμούς. Επίσης τόνισε πως αν διαπιστωθεί οποιαδήποτε άρνηση και/ή παράλειψη από μέρους των καθ' ων η αίτηση, αυτή δεν αφορά την άδεια αρ. 2619, ούτε την αίτηση του αιτητή ημερ. 7.9.88. 5

Τέλος αρνείται την παράλειψη κατά παράβαση του άρθρου 29 του Συντάγματος, την υπέρβαση εξουσίας και την πλάνη περί τα πράγματα ή το νόμο. 10

Πριν προχωρήσω στην ουσία της υπόθεσης, θα πρέπει να αναφέρω πως η εισήγηση του δικηγόρου των καθ' ων η αίτηση πως η προσφυγή δεν προσβάλλει την ισχυριζόμενη παράλειψη και/ή άρνηση ανανέωσης της άδειας οικοδομής αρ. 2755 και την ισχυριζόμενη παράλειψη απάντησης στη γραπτή αίτηση του αιτητή ημερ. 26.9.87, δεν ευσταθεί. Από το υλικό που τέθηκε ενώπιόν μου είναι φανερόν πως το παράπονο αφορά τη μη ανανέωση της άδειας αρ. 2755, δεδομένου ότι η άδεια αρ. 2619 εξέπνευσε και ο αιτητής αποδέχθηκε και οι καθ' ων η αίτηση εξέδωσαν νέα άδεια με αρ. 2755, που είναι γι' αυτή που ο αιτητής ζήτησε την ανανέωση. Επίσης η ισχυριζόμενη παράλειψη απάντησης καλύπτει και την αίτηση του αιτητή για ανανέωση ημερ. 26.9.87 και την επιστολή-αίτηση του δικηγόρου του ημερ. 7.9.88. 15
20
25

Είναι φανερόν πως η λανθασμένη διατύπωση του αριθμού άδειας και η μη αναφορά της ημερομηνίας της αρχικής αίτησης για ανανέωση οφείλεται σε γραφικό λάθος. Είναι διάχυτη η θέση του αιτητή ως προς το τι ακριβώς προσβάλλει με την προσφυγή του και πάνω σε αυτό το θέμα οι καθ' ων η αίτηση δεν μπορούν να ισχυριστούν ότι δεν το έχουν αντιληφθεί. 30

Θα προχωρήσω τώρα στην ουσία.

Το άρθρο 29 του Συντάγματος προβλέπει τα ακόλουθα 35

θα:

5 "1. Έκαστος έχει το δικαίωμα ατομικώς ή ομού μετ' άλλων να υποβάλλη εγγράφους αιτήσεις ή παράπονα προς οιανδήποτε αρμοδίαν δημοσίαν αρχήν δικαιούμενος ν' απαιτήσει όπως αυτή επιληφθή αυτών και αποφασίση ταχέως. Η απόφασις της αρχής ταύτης, δεόντως ητιολογημένη, γνωστοποιείται εγγράφως αμέσως εις τον υποβαλόντα την αίτησιν ή τα παράπονα εν πάση περιπτώσει εντός προθεσμίας μη υπερβαινούσης τας τριάκοντα ημέρας.

15 2. Εφ' όσον ο ενδιαφερόμενος δεν ικανοποιείται εκ της αποφάσεως ή οσάκις ουδεμία απόφασις γνωστοποιήται προς αυτόν εντός της καθοριζομένης εν τη πρώτη παραγράφω του παρόντος άρθρου προθεσμίας δύναται ο ενδιαφερόμενος ν' αγάγη ενώπιον αρμοδίου δικαστηρίου διά προσφυγής την υπόθεσιν, εις ην αφορά η αίτησις ή το παράπονον αυτού."

Στην υπόθεση *Phedias Kyriakides v. The Republic*, 1 RSCC 66, στη σελ. 77 αναφέρθησαν τα ακόλουθα:

20 "Article 29 embraces all cases where a person applies in writing to a competent public authority under the provisions of any specific law or otherwise.

.....

25 In the opinion of the Court paragraph 2 of Article 29 gives, inter alia, an aggrieved person a right of recourse to a competent court in respect of the failure to furnish him with a reply in accordance with paragraph 1 of such Article. It is clear that, where the competent public authority, which has failed to reply as above, is one of
30 those referred to in paragraph 1 of Article 146, then this Court is the competent court in question and proceedings lie before it under Article 146 in respect of such failure itself to reply.

Where, however, a person who has not received a reply as provided under Article 29, has proceeded under Article 146 in respect of the substance of the matter for which a reply had been sought then it cannot be said that such a person continues any longer to have 'any existing legitimate interest', as provided by paragraph 2 of Article 146, unless as a result of such failure itself he has suffered some material detriment which would entitle him to a claim for relief under paragraph 6 of Article 146 after obtaining a judgment of this Court under paragraph 4 of the same Article. Therefore such a person cannot, as a rule, claim under Article 146 a distinct and separate decision of this Court in respect of the failure to comply with Article 29 when he has proceeded in respect of the substance of the matter for which a reply had been sought.

In the present case, as the Applicant has contested by his application the substance itself of the matter in respect of which he complains that he did not receive a reply under Article 29 and as further there is no evidence showing that he has suffered any material detriment as a result of the failure itself of the District Officer to give him a written and reasoned reply, the claim of Applicant for a distinct and separate decision of this Court on this issue fails."

Επίσης στην υπόθεση *Christoforou v. Municipal Committee of Ay. Dhometios* (1987) 3 C.L.R. 1464, στη σελ. 1468 τα ακόλουθα είναι σχετικά:

"Article 29 casts a three-fold obligation upon the Administration as a necessary condition for the observance and safeguard of a fundamental human right of the petitioner (a) to heed the petition expeditiously; (b) to determine the petition expeditiously and (c) to communicate its decision duly reasoned as administrative decisions must be, the latest within 30 days. By a necessary implication of the provisions of Article 29 the law applicable to the determination of a request or

petition made to the authorities should be that obtaining within the 30 day period. If the law changes within the 30 day period and the authorities are not guilty of unjustified delay, they may be guided by the legal regime introduced by the amendments to the law. But under no circumstances can they determine a request or petition in accordance with rules of law introduced subsequently to the effluxion of the 30 day period. Any other approach to the problem would unavoidably result in defeating the fundamental right safeguarded by Article 29 and in allowing the Administration to operate outside the framework of the Constitution.

In this case, the Administration was clearly in breach of its duty to decide the application for a permit within 30 days resulting in abuse of the power vested in them, in that they determined the application of the owners by reference to principles other than those in force within the time limited by the Constitution for decision taking. Hence the decision must be set aside."

Στην υπό κρίση υπόθεση, εκτός από την παράλειψη απάντησης στην αίτηση για ανανέωση της άδειας οικοδομής, προσβάλλεται και η ουσία, δηλαδή η άρνηση ανανέωσης της άδειας αυτής. Όμως ο αιτητής ισχυρίζεται ότι υπέστη ζημιά λόγω της ισχυριζόμενης παράλειψης των καθ' ων η αίτηση, γεγονός που εκ πρώτης όψεως ευσταθεί, αφού αναγκάστηκε να σταματήσει τις οικοδομικές εργασίες που πράγματι είχε αρχίσει, πριν από τη λήξη της άδειας οικοδομής αρ. 2755.

Ο ισχυρισμός του δικηγόρου των καθ' ων η αίτηση πως οι οικοδομικές εργασίες δεν άρχισαν, δεν είναι ορθός. Στο φάκελο της υπόθεσης η επιστολή του Επαρχιακού Λειτουργού του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως Λεμεσού, προς το Δήμο Μέσα Γειτονιάς, ημερ. 20.10.87, αναφέρει, εκτός των άλλων και τα ακόλουθα:

".....

2. Μετά από επιτόπια έρευνα και μελέτη της αιτήσεως αναφέρεται ότι έχει αρχίσει η ανέγερση της πιο πάνω κύριας οικοδομής, όπως η εκσκαφή θεμελίων, τοποθέτηση υποστυλωμάτων κλπ., σύμφωνα μέχρι στιγμής με τα σχέδια που έχουν εγκριθεί.

5

3. Ενόψει των πιο πάνω, εφόσον δηλαδή η εργασία που έχει εξουσιοδοτηθεί με την πιο πάνω άδεια οικοδομής δεν έχει συμπληρωθεί δεν υπάρχει ένσταση στην ανανέωση της εν λόγω άδειας μ' αρ. 2755/30.9.1986 με τους ίδιους όρους που εκτίθενται σ' αυτήν."

10

Επίσης σχετική για το θέμα αυτό είναι και η επιστολή του δικηγόρου κ. Αμίλιου Θεοδούλου ημερ. 15.9.87 (Μπλε 56), η οποία επιβεβαιώνει ότι οι οικοδομικές εργασίες άρχισαν πριν από την εκπνοή της άδειας.

Συνεπώς, ο αιτητής με το να προχωρήσει και στην ουσία, δεν έχει χάσει το έννομο του συμφέρον για το θέμα της παράλειψης, ενόψει της ισχυριζόμενης ζημιάς που υπέστη και υφίσταται και συνεπώς, μπορεί να διεκδικήσει και τις δυο θεραπείες που ζητά με την προσφυγή του.

15

Η άποψη μου αυτή υποστηρίζεται από τη σχετική με το θέμα αυτό υπόθεση *Panayiotopoulou-Toumazis v. Nicosia Municipality* (1985) 3 CLR 2405, όπου στη σελ. 2411 ο αδελφός Δικαστής κ. Στυλιανίδης αναφέρει τα ακόλουθα:

20

"It is common ground that the respondents are the competent authority for the issue of building permits and that a decision whether or not to issue a building permit is a decision which can be the subject-matter of a recourse under Article 146.1 of the Constitution. Where, however, a person who has not received a reply as provided under Article 29, has proceeded under Article 146 in respect of the substance of the matter for which a reply had been sought, then it cannot be said that such a person continues any longer to have 'any existing legitimate interest', as provided by paragraph 2 of Article 146, unless as a result of such failure itself he has suffered

25

30

35

5 some material detriment which would entitle him to a claim for relief under paragraph 6 of Article 146 after obtaining a judgment of this Court under paragraph 4 of the same Article - (*Kyriakides* case (*supra*) and subsequent caselaw, including *Inez Cullen v. The Republic* (1974) 3 CLR 101).

10 In the present case the respondents had a duty to deal with and decide expeditiously on the application of the applicant. Instead of doing so, they started consultations with Government departments on whether it was advisable to construct a road on the building site of the applicant and/or to compulsorily acquire it.

15 It is common ground that this omission resulted in material detriment to the applicant. The applicant by praying relief (b) in respect of the substance of the matter, for which the reply had been sought, in the light of the foregoing continues to have an existing legitimate interest. Therefore, she is not precluded from applying for relief for the wrongful omission under Article 29 and
20 for the substance of the matter."

25 'Όσον αφορά την εισήγηση πως η προσφυγή είναι εκπρόθεσμη, η απάντηση είναι και πάλι αρνητική, γιατί η παράλειψη του καθ' ου η αίτηση είναι συνεχιζόμενη. Ο αιτητής υπόβαλε αίτηση για ανανέωση της άδειας του αρ. 2755 στις 26.9.89 και διά του δικηγόρου του στις 7.9.88 και ο καθ' ου η αίτηση παράλειψε να δώσει οποιαδήποτε απάντηση. Υπό τις περιστάσεις, είναι φανερόν πως δεν υπήρξε συμμόρφωση με το άρθρο 29 του Συντάγματος. Η παράλειψη του καθ' ου η αίτηση είναι συνεχιζόμενη και
30 συνεπώς η προσφυγή δεν είναι εκπρόθεσμη και δεν προσκρούει στις διατάξεις του άρθρου 146.3 του Συντάγματος. (Βλ. *Panayiotopoulou-Toumazis v. Nicosia Municipality* (ανωτέρω), *Κωνσταντινίδης ν. Δήμου Λεμεσού*, αρ. 611/87, ημερ. απόφασης 25.2.89).

35 Η διακριτική ευχέρεια του καθ' ου η αίτηση να εκδίδει άδειες οικοδομής απορρέει από τις πρόνοιες του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου Κεφ. 96, άρθρο

4(1). Η ευχέρεια αυτή δεν είναι απόλυτη, αλλά περιορίζεται υπό την έννοια ότι η επιζητούμενη άδεια πρέπει να είναι σύμφωνη με τον πιο πάνω Νόμο και τους εκάστοτε εν ισχύϊ κανονισμούς. Συνεπώς, αν η αιτούμενη άδεια βρίσκεται μέσα στο πιο πάνω πλαίσιο, ο καθ' ου η αίτηση είναι υποχρεωμένος να την εκδώσει. Η άδεια οικοδομής ισχύει για ένα χρόνο και η ανανέωση της προβλέπεται από το άρθρο 5 του πιο πάνω Νόμου, που αναφέρει τα ακόλουθα:

"5. Άδεια είναι έγκυρος επί εν έτος από της ημερομηνίας εκδόσεως ταύτης: 10

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 ισχύϊ κατά τον χρόνον της τοιαύτης ανανεώσεως, επί τη καταβολή του δικαιώματος του καθοριζομένου διά την αρχικήν άδειαν ή δύο λιρών, οιοδήποτε των δύο τούτων είναι το μικρότερον. Άδεια ούτω ανανεωθείσα είναι έγκυρος επί εν έτος από της ημερομηνίας της ανανεώσεως." 15 20

Έχει ερμηνευτεί δικαστικά πως η άδεια δεν ανανεώνεται, εκτός αν οι εργασίες ή άλλο ζήτημα με το οποίο σχετίζεται έχει αρχίσει, αλλά δεν συμπληρώθηκε πριν από τη λήξη της και δεν συγκρούεται προς οποιουδήποτε κανονισμούς που βρίσκονται σε ισχύ κατά το χρόνο της ανανέωσης αυτής. 25

Η ανανέωση σημαίνει ανανέωση της άδειας όπως ήταν αρχικά (Βλ. *Nina Siman (No. 2) v. The Municipality of Famagusta* (1972) 3 CLR 329, 334-335· *Severis Estates v. Nicosia Municipality* (1985) 3 CLR 1732, στη σελ. 1740). Ο καθ' ου η αίτηση δεν πρόβαλε κανένα λόγο για τη μη ανανέωση της άδειας, η οποία ζητήθηκε έγκαιρα από τον αιτητή και απ' ό,τι προκύπτει από το φάκελο της υπόθεσης, δεν υπήρχε ένσταση για την ανανέωσή της. 30 35

Επίσης, όπως έχω αναφέρει νωρίτερα, δεν μπορεί να αμφισβητηθεί ότι οι οικοδομικές εργασίες άρχισαν πριν από τη λήξη της άδειας και το παρεμπύπτον διάταγμα του

Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού, ημερ. 23.9.87, που αφορά παρεμπόδιση διεξαγωγής εργασιών, που δόθηκε σαν αποτέλεσμα αγωγής που καταχωρήθηκε εναντίον του αιτητή από μέρους της ιδιοκτήτριας της παρακείμενης ακίνητης περιουσίας, αφορά την παρεμπόδιση διεξαγωγής οποιωνδήποτε οικοδομικών εργασιών επί του διαχωριστικού συνόρου των επηρεαζομένων ακινήτων μόνο. Τα περί νέας χαλάρωσης και παράβασης των όρων της άδειας οικοδομής, είναι ισχυρισμοί του δικηγόρου του καθ' ου η αίτηση, ενώ ο καθ' ου η αίτηση ουδέποτε επιλήφθηκε της αίτησης για ανανέωση και δεν υπήρξε άρνηση που να κοινοποιηθεί στον αιτητή. Ακόμα μπορεί να ειπωθεί πως η άρνηση των καθ' ων δεν μπορεί να εξαχθεί συμπερασματικά ενόψει και της δεύτερης γνωστοποίησης απαλλοτριώσεως και επίταξης, γιατί αυτά έγιναν μετά την καταχώρηση της προσφυγής αυτής.

Είναι φανερόν πως η παράλειψη αυτή του καθ' ου η αίτηση σκοπό είχε την προώθηση της απαλλοτριώσεως και του υπόλοιπου κτήματος του αιτητή και σχετική πάνω στο θέμα αυτό είναι η απόφασή του επί του θέματος ημερ. 2.12.87 (Μπλέ 60), την οποία προσπάθησαν να προωθήσουν, χωρίς ο αιτητής να γνωρίζει, ενώ παράλληλα παράλειψαν να δώσουν οποιαδήποτε απάντηση σ' αυτόν, ενώ είχαν την υποχρέωση να αποφασίσουν επί του θέματος της ανανέωσης.

Ο καθ' ου η αίτηση με την αδικαιολόγητη παράλειψη και καθυστέρησή του, δεν συμμορφώθηκε με το άρθρο 29 του Συντάγματος.

Συνειπώς, μέρος της προσφυγής επιτυγχάνει και εκδίδεται Δήλωση του Δικαστηρίου πως η πιο πάνω παράλειψη του καθ' ου η αίτηση Δήμου να απαντήσει στις αιτήσεις του αιτητή, δηλαδή να αποφασίσει επί του θέματος της ανανέωσης ή μη της άδειας οικοδομής αρ. 2755, είναι άκυρη και ότι παραλείφθηκε θα έπρεπε να είχε εκτελεστεί. Δεν επιδικάζονται έξοδα.

Προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.