

29 Οκτωβρίου, 1992

[ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΑ ΑΡΘΡΑ 23, 25 ΚΑΙ 146 ΤΟΥ  
ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΑΝΤΡΕΑΣ ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ,

Αιτητής,

v.

ΔΗΜΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ,

- Καθ' ων η αίτηση. -

(Υπόθεση Αρ. 558/90).

---

Συνταγματικό Δίκαιο — Σύνταγμα — Άρθρο 28 — Αρχή της  
ισότητας — Δεν σημαίνει αυστηρή μαθηματική ισότητα αλλά  
προστατεύει από αυθαίρετες διακρίσεις ιδίων ή παρόμοιων  
συνθηκών.

5

Συνταγματικό Δίκαιο — Σύνταγμα — Άρθρο 23 — Δικαίωμα  
ιδιοκτησίας — Το δικαίωμα υπόκειται σε όρους, δεσμεύσεις ή  
περιορισμούς για λόγους δημοσίου συμφέροντος.

Διοικητικό Δίκαιο — Γενικές Αρχές — Δικαίωμα ακροάσεως — 10  
Όταν προβλέπεται ρητά από τον νόμο — Όταν η πράξη είναι  
τιμωρητικής ή πειθαρχικής φύσης.

Προς υποστήριξη της προσφυγής του κατά της απόφασης του  
καθ' ου η αίτηση Δήμου Λευκωσίας να απορρίψει αίτημά του για 15  
χορήγηση άδειας οικοδομής μπυραρίας, ο αιτητής ισχυρίστηκε  
πως η απόρριψη της αίτησης αποτελούσε δυσμενή διάκριση σε  
βάρος του σε σύγκριση με άλλους ιδιοκτήτες στους οποίους  
δόθηκε άδεια, ότι προσέβαλλε τα δικαιώματα ιδιοκτησίας του που 20  
προστατεύονται από το Άρθρο 23 του Συντάγματος, ότι ο Δήμος  
ενήργησε χωρίς τη δέουσα έρευνα, χωρίς να του δώσει την  
ευκαιρία να ακουστεί και ότι τέλος δεν υπήρχε οποιοδήποτε  
έγκυρο δημοσιευμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, 25

αποφάσισε ότι:

5 (1) Η αρχή της ισότητας, που διασφαλίζεται με το Άρθρο 28 του Συντάγματος, επιβάλλει την ομοιόμορφη μεταχείριση όλων των πολιτών που τελούν κάτω από τις ίδιες ή παρόμοιες συνθήκες. Σύμφωνα όμως με τη νομολογία είναι επιτρεπτή η δημιουργία λογικών διακρίσεων, έχει δε καθιερωθεί ότι η ισότης όπως προνοείται στην παράγραφο 1 του Άρθρου 28 του 10 Συντάγματος δεν σημαίνει ακριβή μαθηματική ισότητα αλλά προστατεύει μόνο από αυθαίρετες διακρίσεις και δεν αποκλείει εύλογες διαφοροποιήσεις που μπορούν νόμιμα να γίνουν ενόψει της διαφορετικής φύσης διαφόρων καταστάσεων.

15 Εν πάση περιπτώσει, η παράθεση από τον αιτητή ορισμένων ονομάτων, στους οποίους δόθηκε άδεια ταβέρνας κ.λπ., χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τα ειδικά γεγονότα της κάθε περίπτωσης, δεν αποτελεί επαρκές τεκμήριο για σκοπούς αποδείξεως του ισχυρισμού αυτού, ο οποίος και 20 απορρίπτεται ως ανπόστατος.

25 (2) Όσον αφορά την επίκληση από τον αιτητή του Άρθρου 23 του Συντάγματος, και αυτός ο ισχυρισμός κρίνεται ανεδαφικός δεδομένου ότι το δικαίωμα ιδιοκτησίας, που προστατεύεται με το Άρθρο αυτό, δεν είναι απόλυτο αλλά υπόκειται σε όρους, δεσμεύσεις ή περιορισμούς απόλυτα 30 απαραίτητους προς το συμφέρον "της δημοσίας ασφαλείας ή της δημοσίας υγείας ή των δημοσίων ηθών ή της πολεοδομίας ή της αναπτύξεως και χρησιμοποίησεως οιασδήποτε ιδιοκτησίας προς προαγωγήν της δημοσίας ωφελείας ή προς προστασίαν των δικαιωμάτων τρίτων."

35 (3) Επίσης, από τα γεγονότα που βρίσκονται ενώπιόν μου και το φάκελο της διοίκησης που κατατέθηκε, δεν συνάγεται το συμπέρασμα, όπως ο ισχυρισμός του αιτητή, ότι η επίδικη απόφαση λήφθηκε χωρίς τη δέουσα έρευνα, αλλά αντίθετα ότι η επίδικη απόφαση είναι αποτέλεσμα ενδεδεχούς έρευνας και μελέτης και αφού λήφθηκαν υπόψη οι απόψεις και συστάσεις τόσο της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου, όσο και της Επιτροπής Ελέγχου αιτήσεων Ανάπτυξης στην Παλαιά 40 Λευκωσία.

(4) Αναφορικά με τον ισχυρισμό του αιτητή ότι ήταν απαραίτητο, τόσο για σκοπούς έρευνας όσο και για σκοπούς συμμόρφωσης προς τους κανόνες της φυσικής δικαιοσύνης,

να του δοθεί το δικαίωμα να ακουστεί, είναι νομολογημένο ότι το δικαίωμα του διοικούμενου να ακούεται πριν την έκδοση διοικητικής πράξης που τον αφορά υπάρχει στις περιπτώσεις που προβλέπεται ρητά από το νόμο, ή όταν επίδικη διοικητική πράξη αποτελεί στην ουσία επιβολή ποινής ή κυρώσεως ή όταν είναι τιμωρητικής ή πειθαρχικής φύσης, όμως δεν υπάρχει καμία υποχρέωση να δίδεται στις περιπτώσεις απόφασης πάνω σε καθαρά διοικητικά θέματα.

5

(5) Τέλος όσον αφορά τον ισχυρισμό ότι δεν υπήρχε έγκυρο δημοσιευμένο ρυμοτομικό σχέδιο σχετικά με την περιοχή, από το φάκελο της διοίκησης και την επίδικη απόφαση δεν συνάγεται ότι λήφθηκε υπόψη από το δήμο οποιοδήποτε ρυμοτομικό σχέδιο. Αντίθετα σαφώς προκύπτει από τα γεγονότα ότι ο Δήμος ενήργησε σύμφωνα με το Νόμο και τους ισχύοντες Κανονισμούς.

10

15

*Η προσφυγή απορρίπτεται με £200 έξοδα.*

*Αναφερόμενες Υποθέσεις:*

20

*Mikrommatis v. Republic, 2 R.S.C.C. 125.*

*Arakian v. Republic (1971) 3 C.L.R. 475.*

25

*Αριστοδήμου ν. Δημοκρατίας (1990) 3 Α.Α.Δ. 2384.*

*Παντελούρης & Άλλοι ν. Υπουργικού Συμβουλίου (1991) 3 Α.Α.Δ. 78.*

30

*Kontemeniotis v. C.B.C. (1982) 3 C.L.R. 1027.*

**Προσφυγή.**

Προσφυγή εναντίον της άρνησης του Δήμου Λευκωσίας να εγκρίνει την αίτηση του αιτητή για άδεια οικοδομής μπυραρίας - ταβέρνας.

35

*Μ. Ξ. Ιωάννου με Π. Μιχαήλ (Δ/νις), για τον αιτητή.*

40

*Κ. Μιχαηλίδης και Τ. Καρακάννα (κα), για τον καθ' ου η αίτηση.*

*Cur. adv. vult.*

ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ.: Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Με την προσφυγή αυτή ο αιτητής προσβάλλει την απόφαση του Δήμου Λευκωσίας (ο Δήμος) να απορρίψει αίτησή του για άδεια οικοδομής μπυραρίας που κοινοποιήθηκε σ' αυτόν με επιστολή ημερομηνίας 29 Μαΐου, 1990.

Ο αιτητής είναι εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης του τεμάχιου III Φ/Σχ. XXI 47.I.IX στην ενορία Χρυσαιλιωτίσσας στη Λευκωσία. Με επιστολή του ημερ. 2/12/89 υπέβαλε προς το Δήμο αίτηση για ανέγερση διόροφης οικοδομής με μπυραρία-ταβέρνα στο ισόγειο και κατοικία στον πρώτο όροφο.

Ο Δήμος, με επιστολή από το Δημοτικό Μηχανικό ημερομηνίας 19/1/1990, απέρριψε την αίτηση ως ακολούθως:-

"Έχω οδηγίες να σας πληροφορήσω ότι η αίτηση για δημιουργία ταβέρνας δεν είναι δυνατό να εγκριθεί, γιατί το τεμάχιο δεν πληροί τις προϋποθέσεις για αυτού του είδους τη χρήση.

Παρακαλώ σημειώστε ότι είναι πολιτική του Δημοτικού Συμβουλίου η προσπάθεια για περιορισμό της δημιουργίας ταβέρνων στην περιοχή.

Η αίτηση για ανέγερση κατοικίας θα μπορούσε να εγκριθεί, εφόσον υποβληθούν ολοκληρωμένα σχέδια και στοιχεία σύμφωνα με το 'Πλαίσιο Ελέγχου Ένταξης', που επισυνάπτεται."

Ο αιτητής ζήτησε επανεξέταση της αίτησής του με επιστολή του δικηγόρου του ημερομηνίας 25/1/1990 στην οποία αναφέρει τα πιο κάτω:-

".....

1. Η αναφορά στην επιστολή του Δημοτικού Μηχανικού ότι το τεμάχιο του πελάτου μας δεν πληροί τις προϋποθέσεις δια την δημιουργία ταβέρνας είναι αόριστη, αυθαίρετη και δυσμενής δια τον πελάτη μας.

2. Εις την ίδιαν περιοχή εδόθη άδεια και λειτουργούν ταβέρνες σε μικρότερον χώρον ως α) το Φλάτρο, Β) Ιθάκη, γ) Εναλλάξ, δ) Ερωτικόν, 3) Τζελάρι, στ) Χρυσαλινιώτισσα, ξ) Ταβέρνα Αντρέας (μακκαλλούι).

5

3. Ως θα δείτε και από τα μετά της παρούσης υποβαλλόμενα σχέδια η ταβέρνα θα είναι μικρογραφία Αγγλικού τύπου PUB, (δεν υπάρχει άλλο στην περιοχή) και στοχεύει στην δημιουργία ενός ευχάριστου και πολιτισμένου χώρου ο οποίος πολλά θα προσφέρει εις τις δοκιμαζόμενες κάτω ενορίες της Λευκωσίας.

10

4. Ο πελάτης μας ουδεμίαν άλλην περιουσίαν κατέχει και έχει απόλυτην ανάγκην να αξιοποιήση εις τον μέγιστον δυνατόν βαθμόν την μικρήν του περιουσία.

15

5. Ελπίζομεν ότι η αίτησις του πελάτου μας θα επαναξετασθεί ευνοϊκώς καθότι μελετάται το ενδεχόμενο προσφυγής εις το Ανώτατο Δικαστήριον δια εξασφάλιση των νομίμων δικαιωμάτων του, τοσούτω μάλλον καθ' όσον δεν υπάρχει περιοριστική Νομοθεσία η οποία να τον εμποδίζει από το να αξιοποιήση την περιουσία του συμφώνως των μετά της παρούσης υποβαλλόμενων σχεδίων.

20

25

6. Παρακαλώ όπως η παρούσα θεωρηθεί ως αίτησις εκ μέρους του πελάτου μας δια την παροχήν άδειας οικοδομής η οποία θα περιλαμβάνει οικίαν και PUB εις το τεμάχιον III, Φ/Σχ. XXI 47.I.IX,

30

....."

Ο Δήμος με επιστολή ημερομηνίας 29/5/1990 πληροφόρησε τον αιτητή τα ακόλουθα:-

35

"Αναφέρομαι στην επιστολή σας ημερομηνίας 25 Ιανουαρίου, 1990, σχετικά με το πιο πάνω θέμα και σας πληροφορώ ότι το Δημοτικό Συμβούλιο Λευκωσίας κατά την επανεξέταση της εν λόγω αίτησης αφού έλαβε υπόψη:-

40

- 5 α) Την ελάχιστη απόσταση που χωρίζει την προτεινόμενη γραμμή αντιπαράθεσης στην εξαιρετικά ευαίσθητη περιοχή Αγ. Κασσιανού και τους κινδύνους που θα προκύψουν από την προτεινόμενη χρήση του ισογείου σαν ταβέρνα-μυραρία.
- 10 β) Την πολιτική του Δήμου για περιορισμό των ταβέρνων στην ευρύτερη περιοχή.
- 15 γ) Την μορφολογία και τον ακατάλληλο χαρακτήρα της προτεινόμενης οικοδομής που συγκρούεται έντονα με τον παραδοσιακό αρχιτεκτονικό χαρακτήρα της περιοχής.
- 20 δ) Τις περιορισμένες δυνατότητες του τεμαχίου για ικανοποίηση των απαιτούμενων προνοιών από τους οικοδομικούς κανονισμούς για χώρους στάθμευσης, οι οποίοι δεν προβλέπονται στα υποβληθέντα σχέδια.
- 25 ε) Όλες τις σχετικές διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, κεφ. 96,

30 αποφάσισε την κατ' αρχή έγκριση της αίτησης για χρήση κατοικίας μόνο, με την προϋπόθεση ότι θα παρουσιαστούν ολοκληρωμένα προσχέδια οικοδομής που να συνάδει με τον χαρακτήρα της περιοχής.

35 Πρόσθετα με την απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και σε σχέση με την παράγραφο αρ. 2 της επιστολής σας θα ήθελα να σας αναφέρω ότι το τεμάχιο του πελάτη σας βρίσκεται σε στρατιωτική ζώνη και σε ελάχιστη μόνο απόσταση από τη νεκρή ζώνη. Συνεπώς, δεν μπορεί να συγκρίνεται με ταβέρνες όπως το "Φλάτρο", "Ιθάκη", το "Τζελάρι" κλπ. που απέχουν σημαντική απόσταση από τη γραμμή αντιπαράθεσης."

40 Εναντίον της απόφασης αυτής ο αιτητής καταχώρησε την προσφυγή αυτή με την οποία ισχυρίζεται ότι η απόρριψη της αίτησής του αποτελεί δυσμενή διάκριση σε

βάρος του σε σύγκριση με άλλους ιδιοκτήτες στους οποίους δόθηκε άδεια λειτουργίας ταβέρνας, προσβάλλει τα δικαιώματα ιδιοκτησίας του που κατοχυρώνονται από το Άρθρο 23 του Συντάγματος και ότι ο Δήμος ενήργησε χωρίς τη δέουσα έρευνα και χωρίς να δώσει σ' αυτόν την ευκαιρία να ακουστεί, κατά παράβαση των κανόνων της φυσικής δικαιοσύνης.

Προβλήθηκε επίσης ο ισχυρισμός ότι ο καθορισμός ζωνών που προνοείται από το άρθρο 14(ι) των περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμων γίνεται από την αρμόδια Αρχή με έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου και γνωστοποιείται με δημοσίευση στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και ότι στην προκειμένη περίπτωση δεν υπήρχε οποιοδήποτε έγκυρο δημοσιευμένο ρυμοτομικό σχέδιο και ότι ως εκ τούτου η απόφαση είναι ακυρωτέα.

Η αρχή της ισότητας που διασφαλίζεται με το Άρθρο 28 του Συντάγματος επιβάλλει την ομοιόμορφη μεταχείριση όλων των πολιτών που τελούν κάτω από τις ίδιες ή παρόμοιες συνθήκες. Σύμφωνα όμως με τη νομολογία είναι επιτρεπτή η δημιουργία λογικών διακρίσεων, έχει δε καθιερωθεί ότι η ισότης, όπως προνοείται στην παράγραφο 1 του Άρθρου 28 του Συντάγματος, δεν σημαίνει ακριβή μαθηματική ισότητα, αλλά προστατεύει μόνο από αυθαίρετες διακρίσεις και δεν αποκλείει εύλογες διαφοροποιήσεις που μπορούν νόμιμα να γίνουν ενόψει της διαφορετικής φύσης διάφορων καταστάσεων. (Βλέπε *Mikromatis v. Republic*, 2 R.S.C.C. 125, *Arakian v. Republic* (1971) 3 C.L.R. 475, *Αριστοδήμου ν. Δημοκρατίας*, Υπόθεση Αρ. 680/86, απόφαση ημερομηνίας 7/7/1990.)

Εν πάση περιπτώσει, η παράθεση από τον αιτητή ορισμένων ονομάτων, στους οποίους δόθηκε άδεια ταβέρνας κ.λ.π., χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τα ειδικά γεγονότα της κάθε περίπτωσης, δεν αποτελεί επαρκές τεκμήριο για σκοπούς αποδείξεως του ισχυρισμού αυτού, ο οποίος και απορρίπτεται ως ανυπόστατος.

Όσον αφορά την επίκληση από τον αιτητή του Άρθρου 23 του Συντάγματος, και αυτός ο ισχυρισμός κρίνεται ανεδαφικός δεδομένου ότι το δικαίωμα ιδιοκτησίας, που προστατεύεται με το Άρθρο αυτό, δεν είναι απόλυτο αλλά

υπόκειται σε όρους, δεσμεύσεις ή περιορισμούς απόλυτα απαραίτητους προς το συμφέρον

5 "της δημοσίας ασφαλείας ή της δημοσίας υγείας ή των δημοσίων ηθών ή της πολεοδομίας ή της αναπτύξεως και χρησιμοποίησεως οιασδήποτε ιδιοκτησίας προς προαγωγήν της δημοσίας ωφελείας ή προς προστασίαν των δικαιωμάτων τρίτων."

10 Επίσης, από τα γεγονότα που βρίσκονται ενώπιόν μου και το φάκελο της διοίκησης που κατατέθηκε, δεν  
15 συνάγεται το συμπέρασμα, όπως ο ισχυρισμός του αιτητή, ότι η επίδικη απόφαση λήφθηκε χωρίς τη δέουσα έρευνα, αλλά αντίθετα ότι η επίδικη απόφαση είναι αποτέλεσμα  
20 ενδελεχούς έρευνας και μελέτης και αφού λήφθηκαν υπόψη οι απόψεις και συστάσεις τόσο της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου, όσο και της Επιτροπής Ελέγχου αιτήσεων Ανάπτυξης στην Παλαιά Λευκωσία.

20 Αναφορικά με τον ισχυρισμό του αιτητή ότι ήταν απαραίτητο, τόσο για σκοπούς έρευνας όσο και για  
25 σκοπούς συμμόρφωσης προς τους κανόνες της φυσικής δικαιοσύνης, να του δοθεί το δικαίωμα να ακουστεί, είναι νομολογημένο ότι το δικαίωμα του διοικούμενου να  
30 ακούεται πριν την έκδοση διοικητικής πράξης που τον αφορά υπάρχει στις περιπτώσεις που προβλέπεται ρητά από το νόμο, ή όταν επίδικη διοικητική πράξη αποτελεί στην ουσία επιβολή ποινής ή κυρώσεως ή όταν είναι τιμωρητικής ή πειθαρχικής φύσης, όμως δεν υπάρχει  
35 καμία υποχρέωση να δίδεται στις περιπτώσεις απόφασης πάνω σε καθαρά διοικητικά θέματα. (Βλέπε σχετικές αποφάσεις της Ολομέλειας ημερομηνίας 29/1/1991 στην Αναθεωρητική Έφεση 425, *Παντελούρης κ.α. ν. Υπουργικού Συμβουλίου και Kontemeniotis ν. C.B.C.* (1982) 3 C.L.R. 1027.)

40 Συνεπώς στην προκειμένη περίπτωση ουδεμία υποχρέωση υπήρχε εκ μέρους του Δήμου να ακούσει τον αιτητή.

Τέλος όσον αφορά τον ισχυρισμό ότι δεν υπήρχε έγκυρο δημοσιευμένο ρυμοτομικό σχέδιο σχετικά με την περιοχή, από το φάκελο της διοίκησης και την επίδικη



απόφαση δεν συνάγεται ότι λήφθηκε υπόψη από το Δήμο οποιοδήποτε ρυμοτομικό σχέδιο. Αντίθετα σαφώς προκύπτει από τα γεγονότα ότι ο Δήμος ενήργησε σύμφωνα με το Νόμο και τους ισχύοντες Κανονισμούς. Συγκεκριμένα σύμφωνα με το άρθρο 8(β) του Νόμου, η αρμόδια αρχή λαμβάνει υπόψη της τη διατήρηση του ομοιόμορφου ή κατάλληλου χαρακτήρα και ρυθμού των οικοδομών της περιοχής. 5

Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 9(ι)(β)(viii) του Νόμου η αρμόδια αρχή δύναται να επιβάλει όρους σε σχέση προς την ανέγερση, μετατροπή κ.λ.π. οικοδομής, ως προς τη χρήση, στην οποία η οικοδομή δυνατόν να τεθεί. 10

Σύμφωνα δε με τους Κανονισμούς που θεσπίστηκαν βάση του άρθρου 19 του Νόμου, και συγκεκριμένα τον Κανονισμό 61 είναι απαραίτητη η ύπαρξη ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης όπως καθορίζεται στον Κανονισμό αυτό. 15

Όπως αναφέρεται ρητά στην επίδικη απόφαση, και που δεν έχει αμφισβητηθεί από τον αιτητή, ένας από τους λόγους που δεν εγκρίθηκε η αίτησή του ήταν η έλλειψη πρόνοιας για ικανοποιητικούς χώρους στάθμευσης. 20

Ο καθ' ου η αίτηση Δήμος δεν είχε τη διακριτική ευχέρεια να παραγνωρίσει τις ρητές πρόνοιες του Νόμου και των Κανονισμών αλλά όφειλε να ενεργήσει σύμφωνα με αυτές. Οποιαδήποτε τυχόν απόφασή του, ή έκδοση άδειας σε αντίθεση ή κατά παράβαση των Κανονισμών θα καθιστούσε την εκδιδόμενη απόφασή του άκυρη έχοντας εκδοθεί παράνομα και καθ' υπέρβαση εξουσίας. 25 30

Για όλους τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή αποτυγχάνει και απορρίπτεται και η επίδικη απόφαση επικυρώνεται. 35

Ο αιτητής να πληρώσει £200,00 έναντι των εξόδων του καθ' ου η αίτηση. 40

*Η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.*