

15 Οκτωβρίου, 1993

[ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΣΙΜΟΝΗ ΓΕΩΡΓΙΑΔΟΥ,

Αιτήτρια,

v.

ΔΗΜΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 556/83)

Προσφυγή βάσει του Άρθρου 146 του Συντάγματος — Προϋποθέσεις παραδεκτού — Προθεσμία και Εκτελεσιτότητα — Αντίστοιχες προδικαστικές ενστάσεις κατά του παραδεκτού της προσφυγής, απορρίφθηκαν στην κριθείσα περίπτωση.

5

Διοικητικό Δίκαιο — Γενικές αρχές — Αρχή της καλής πίστης — Περιεχόμενο, ανάπτυξη.

Προσφυγή βάσει του Άρθρου 146 του Συντάγματος — Λόγοι ακυρώσεως — Πλάνη περί τα πράγματα — Νομολογιακό τεκμήριο κατά της ύπαρξής της — Συνέπειες της αμφιβολίας ως προς τη συνδρομή πραγματικής πλάνης — Θεωρία και Νομολογία — Ακύρωση της προσβαλλόμενης απόφασης στην κριθείσα περίπτωση, λόγω αμφιβολιών στη διαπίστωση των γεγονότων.

10

15

Η αιτήτρια προσέβαλε με την προσφυγή της, την απάντηση του Δήμου Λευκωσίας (ημερ. 22/7/83), σε αίτησή της για άδεια οικοδομής. Στη μακρά δικανική πορεία της υπόθεσης είχαν υποβληθεί από τους καθ' ων η αίτηση και προδικαστικές ενστάσεις αναφερόμενες στο εκπρόθεσμο της προσφυγής και στην εκτελεσιτότητα της επίδικης πράξης, οι οποίες αποφασίστηκαν ενδιάμεσως από το Δικαστήριο.

20

Το Ανώτατο Δικαστήριο, ακυρώνοντας την επίδικη απόφαση, αποφάσισε ότι:

25

1. Ο Δικαστής που χειριζόταν αρχικά την υπόθεση με ενδιάμεση απόφασή του, (*Georghiadou v. Nicosia Municipality*, απέρριψε τις προδικαστικές ενστάσεις επειδή η αιτήτρια έλαβε γνώση της επιστολής του Δήμου στις 6 ή 7 Οκτωβρίου, 1983, και η προθεσμία των 75 ημερών που προβλέπεται στην παράγραφο 3 του Άρθρου 146 του Συντάγματος, αρχίζει από την ημέρα εκείνη και επειδή η απαίτηση του Δήμου για τροποποίηση των σχεδίων είναι εκτελεστή διοικητική πράξη.
- 5
- 10 Ο δικηγόρος του Δήμου παρ' όλη την ενδιάμεση απόφαση επανέλαβε σε μεταγενέστερο στάδιο τις ίδιες ενστάσεις, οι οποίες απορρίπτονται για τους ίδιους πιο πάνω λόγους.
- 15 Ο δικηγόρος του Δήμου ισχυρίστηκε στη γραπτή του αγόρευση ότι η προσβαλλόμενη απόφαση είναι επιβεβαιωτική της απόφασης για έκδοση της άδειας οικοδομής αριθμός 13790, ημερομηνίας 11 Δεκεμβρίου, 1981, και, ως εκ τούτου, δεν υπόκειται στον αναθεωρητικό έλεγχο του Δικαστηρίου.
- 20 Το Δικαστήριο διεξήλθε τους φακέλους της Διοίκησης. Δεν δέχεται ότι η προσβαλλόμενη απόφαση είναι επιβεβαιωτική.
- 25 2. Σύμφωνα με την αρχή της καλής πίστης, η Διοίκηση δεν δικαιούται να εκμεταλλευτεί ή ακόμα ολιγότερο να δημιουργήσει κατάσταση πλάνης ή απάτης. Η Διοίκηση παραβαίνει την αρχή της καλής πίστης, προπάντων όταν ενεργεί κατά τρόπο αντίθετο με τη δικαιολογημένη εμπιστοσύνη του ιδιώτη.
- 30 Η αντιφατική συμπεριφορά της Διοίκησης προσβάλλει τη δικαιολογημένη εμπιστοσύνη του ιδιώτη, απέναντί της και μπορεί να συνεπάγεται την παρανομία της διοικητικής πράξης. Είναι κακόπιστη η συμπεριφορά της Διοίκησης όταν αντίκειται σε υποσχέσεις ή "δεσμευτικές" ή "επίσημες" πληροφορίες των αρμοδίων αρχών ή πληροφορίες, τη χορήγηση των οποίων προβλέπει ο Νόμος.
- 35 Τα ανωτέρω ισχύουν βεβαίως μόνο στις περιπτώσεις διακριτικής ευχέρειας της Διοίκησης. Στις περιπτώσεις δέσμιας αρμοδιότητας καμιά εσφαλμένη πληροφορία, δεν μπορεί να απαλλάξει τη Διοίκηση, από την υποχρέωσή της να εφαρμόσει το Νόμο, αν και μπορεί να θεμελιώσει την υποχρέωση του κράτους προς αποζημίωση.
- 40
- Η επιστολή της 10ης Δεκεμβρίου, 1981, εδώ απλώς ανέφερε ότι είναι αναγκαίο το κλιμακοστάσιο για τη συμπλήρωση του 4ου και 5ου ορόφου. Δεν δίδει δεσμευτική ή άλλη πληροφορία ότι θα

δοθεί άδεια για το κλιμακοστάσιο, ανεξάρτητα από άλλους λόγους, όπως ο περιορισμός των ορόφων μέσα στα επιτρεπόμενα όρια της έκτασης της οικοδομής.

Ο Δήμος δεν επέδειξε αντιφατική συμπεριφορά. Τούτο ενισχύεται και από το πιστοποιητικό τελικής έγκρισης, στο οποίο σημειώνεται ειδικά, ότι δεν περιλαμβάνει το κλιμακοστάσιο. Πρέπει να αναφερθεί ότι στο στάδιο εκείνο, ο 4ος όροφος και 5ος όροφος ήταν ημιτελείς. Καμιά συμφωνία δεν υπάρχει μεταξύ Δήμου και αιτητών και καμιά παράβαση συμφωνίας δεν έχει αποδειχθεί. 5
10

3. Το Δικαστήριο δεν θεωρεί ότι σε κάθε περίπτωση είναι αναγκαία η επί τόπου καταμέτρηση εμβαδού. Καταμετρήσεις οι οποίες έγιναν το 1986 ή το 1987 δεν μπορούν να ληφθούν υπόψη στην εξέταση της νομιμότητας της απόφασης που λήφθηκε το 1983. 15

Το σύγγραμμα Μιχ. Δ. Στασινόπουλου "Δίκαιον των Διοικητικών Πράξεων" 1951, Ανατύπωσις 1982, στις σελ. 304 και 305, αναφέρεται στην πλάνη περί τα πράγματα. Η περιγραφόμενη εκεί αρχή υιοθετήθηκε από τη νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου της Κύπρου σε σειρά αποφάσεων. 20

4. Ενόψει των συγκρουόμενων εκδοχών της ένορκης μαρτυρίας του Δημοτικού Μηχανικού στην Πολιτική Αγωγή Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας Αρ. 3719/79 στις 21 Ιουνίου, 1983, και της μαρτυρίας του υφιστάμενού του ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου και όλων των στοιχείων που τέθηκαν ενώπιον του Δικαστηρίου από τις δύο πλευρές, το Δικαστήριο έχει αμφιβολία για την ορθότητα της διαπίστωσης ότι το κλιμακοστάσιο πυρασφάλειας 86 τ.π. δεν περιλαμβάνεται στα 3.058 τ.π. του 4ου ορόφου, που δικαιούται η ιδιοκτήτρια. 25
30

Το Δικαστήριο για το λόγο αυτό θα ακυρώσει την απόφαση που περιέχεται στην παράγραφο (1) της επιστολής ημερομηνίας 22 Ιουλίου, 1983. 35

Ο Δήμος για συμμόρφωση στη δικαστική απόφαση πρέπει να προχωρήσει στη διαπίστωση των πραγμάτων, της έκτασης της οικοδομής του 4ου ορόφου, με τρόπο που να μην αφήνει καμιά αμφιβολία, χωρίς να αποκλείεται η επανάληψη του περιεχομένου της απόφασης που ακυρώνεται. 40

Αναφορικά με τις άλλες απαιτήσεις που περιέχονται στις παραγράφους (2) και (3) της επιστολής ημερομηνίας 22 Ιουλίου,

1983, ο Δήμος ενήργησε σύμφωνα με επιτακτική πρόνοια του Κανονισμού 5 των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών.

5 Το Δικαστήριο θεωρεί αναγκαίο να αναφέρει ότι η υπόθεση αυτή καταχωρίστηκε το 1983 και τελειώνει μετά μια δεκαετία. Τούτο οφείλεται κυρίως, όπως φανερώνεται κατάδηλα από το δικαστικό φάκελο, στους διαδίκους.

Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.

10

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Georgiadiou v. Municipality of Nicosia (1987) 3 C.L.R. 1802,

15

Pierides v. Republic (1969) 3 C.L.R. 274,

HjiMichael and Other v. Republic (1972) 3 C.L.R. 246,

20

Mallouros and Another v. Electricity Authority of Cyprus and Another (1974) 3 C.L.R. 220,

Christodoulou and Another v. CY.T.A. (1978) 3 C.L.R. 61.

Προσφυγή.

25

Προσφυγή εναντίον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση η οποία περιέχεται στη παράγραφο 1 της επιστολής ημερ. 22.7.1983 ζητούσαν από την αιτήτρια να τροποποιήσει τα σχέδια που υπέβαλε για έκδοση άδειας οικοδομής.

30

A. Μαρκίδης, για την Αιτήτρια.

K. Μιχαηλίδης, για τους Καθ' ων η αίτηση.

35

Cur. adv. vult.

ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ.: Η αιτήτρια με την προσφυγή αυτή ζητά την ακύρωση της απόφασης του Δήμου Λευκωσίας, (ο "Δήμος"), που κοινοποιήθηκε σ' αυτή με επιστολή ημερομηνίας 22 Ιουλίου, 1993.

40

Στις 5 Απριλίου, 1983, η αιτήτρια υπέβαλε αίτηση στο Δήμο για έκδοση άδειας οικοδομής.

Στις 22 Ιουλίου, 1983, ο Δήμος απέστειλε στην αιτήτρια την

πιο κάτω επιστολή:-

"Αναφερόμενοι στην πιο πάνω αίτησή σας, σας πληροφορούμε ότι για να μπορέσουμε να προχωρήσουμε στην μελέτη της είναι ανάγκη να:

5

(1) Τροποποιήσετε τα σχέδιά σας ώστε να μη δημιουργηθεί αύξηση του ποσοστού καλύψεως ανά όροφο ως και αύξηση στο συντελεστή δομήσεως.

10

Σημείωση: Η εν λόγω αύξηση δημιουργείται λόγω της προτεινόμενης επεκτάσεως της δυνάμει αδείας οικοδομής (αφ. αδείας 8377/5.2.71) εγκριθείσης κλίμακος στο πίσω μέρος της οικοδομής.

15

(2) Να υποβληθούν όλοι οι τίτλοι ιδιοκτησίας και το έντυπο αιτήσεως γι' άδεια οικοδομής να υπογραφη από όλους τους ιδιοκτήτες επί του τεμαχίου αφ. 877.

(3) Να υποβληθή συγκατάθεση του ενυπόθηκου δανειστού."

20

Η αιτήτρια απουσίαζε στο εξωτερικό και παρέλαβε την επιστολή μετά την επάνοδό της στις 6 Οκτωβρίου, 1983.

Ο δικηγόρος του Δήμου πρόβαλε ότι η προσφυγή είναι απαράδεκτη γιατί (α) είναι εκπρόθεσμη επειδή καταχωρίστηκε στις 19 Δεκεμβρίου, 1983 και (β) η προσβαλλόμενη απόφαση δεν είναι εκτελεστή αλλά προπαρασκευαστική και, ως εκ τούτου, δεν χωρεί προσφυγή για τη νομιμότητά της κάτω από το Άρθρο 146 του Συντάγματος.

25

30

Ο Δικαστής που χειριζόταν τότε την υπόθεση με ενδιάμεση απόφασή του, (*Georghiadou v. Nicosia Municipality* (1987) 3 C.L.R. 1802), απέρριψε τις προδικαστικές ενστάσεις επειδή η αιτήτρια έλαβε γνώση της επιστολής του Δήμου στις 6 ή 7 Οκτωβρίου, 1983, και η προθεσμία των 75 ημερών που προβλέπεται στην παράγραφο 3 του Άρθρου 146 του Συντάγματος αρχίζει από την ημέρα εκείνη και η απαίτηση του Δήμου για τροποποίηση των σχεδίων είναι εκτελεστή διοικητική πράξη.

35

40

Ο δικηγόρος του Δήμου παρ' όλη την ενδιάμεση απόφαση επανέλαβε σε μεταγενέστερο στάδιο τις ίδιες ενστάσεις, οι οποίες απορρίπτονται για τους ίδιους πιο πάνω λόγους.

5 Ο δικηγόρος του Δήμου ισχυρίστηκε στη γραπτή του αγόρευση ότι η προσβαλλόμενη απόφαση είναι επιβεβαιωτική της απόφασης για έκδοση της άδειας οικοδομής αριθμός 13790, ημερομηνίας 11 Δεκεμβρίου, 1981, και, ως εκ τούτου, δεν υπόκειται στον αναθεωρητικό έλεγχο του Δικαστηρίου.

Το Δικαστήριο διεξήλθε τους φακέλους της Διοίκησης. Δεν δέχεται ότι η προσβαλλόμενη απόφαση είναι επιβεβαιωτική.

10 Οι λόγοι ακυρώσεως που προβλήθηκαν είναι:-

1. Παραβίαση των αρχών της χρηστής διοίκησης και παραβίαση συμφωνίας.

15 2. Πλάνη περί τα πράγματα.

3. Έλλειψη δέουσας έρευνας.

20 4. Έλλειψη νόμιμης αιτιολογίας.

Η αιτήτρια ήταν αρχικά ιδιοκτήτρια του οικοπέδου Τεμάχιο 48, που αργότερα έγινε Τεμάχιο 877, Φύλλο Σχέδιο ΧΧΙ.46.6.III.IV στην ενορία Τρυπιώτη, λεωφόρος Ευαγόρου 23, Λευκωσία.

25 Στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυβέρνησης ημερομηνίας 15 Δεκεμβρίου, 1955, δημοσιεύτηκε σχέδιο δεσμευτικής ρυμοτομίας με βάση το Άρθρο 13 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96.

30 Το αρχικό εμβαδό του τεμαχίου της αιτήτριας ήταν 9.132 τ.π. Μετά την αφαίρεση της λωρίδας γης που επηρεαζόταν από τη ρυμοτομία το εμβαδό μειώθηκε στα 8.200 τ.π.

35 Δεν είναι αναγκαίο για την παρούσα υπόθεση να αναφέρουμε την τριαντάχρονη ιστορία του οικοπέδου της αιτήτριας, τις διάφορες αιτήσεις, χαλαρώσεις, παραχωρήσεις κλπ.

Για το οικόπεδο αυτό εκδόθηκαν στο παρελθόν οι ακόλουθες 40 άδειες οικοδομής.

Στις 17 Δεκεμβρίου, 1962, άδεια οικοδομής αριθμός 7371 για ισόγειο κατάστημα και μεσοπάτωμα έκτασης 6.204 τ.π.

Με τη χαλάρωση που έγινε επιτράπη η ανέγερση του ισογεί-

ου στο σύνορο του δρόμου, μετά την αφαίρεση της λωρίδας που επηρεαζόταν από τη ρυμοτομία, και όχι σε απόσταση δέκα ποδιών από το νέο σύνορο του δρόμου. (Βλ. κόκκινα 11 και 13 στο φάκελο I.284/62.)

5

Στις 16 Ιανουαρίου, 1963, άδεια οικοδομής αριθμός 6372 για κάλυψη βοθηθικού καταστήματος.

Στις 7 Αυγούστου, 1968, άδεια οικοδομής αριθμός 7371 για επέκταση του ισόγειου και ανέγερση πολυκατοικίας. Η άδεια αυτή ανανεωνόταν μέχρι 3 Αυγούστου, 1976.

10

Στις 18 Ιουλίου, 1969, άδεια οικοδομής αριθμός 7761 για επέκταση του 8ου ορόφου και ανέγερση 9ου ορόφου. Η άδεια αυτή ανανεωνόταν μέχρι 28 Μαρτίου, 1979.

15

Στις 5 Φεβρουαρίου, 1971, άδεια οικοδομής αριθμός 8377 για διαμόρφωση του πρώτου ορόφου στη στάθμη του μεσοπατώματος και αναρίθμηση των ορόφων με συνέπεια τμήμα του 8ου ορόφου να γίνεται 9ος όροφος.

20

Στις 18 Μαρτίου, 1977, άδεια οικοδομής αριθμός 11247 για εσωτερική τροποποίηση στο ισόγειο και μετατροπή δύο διαμερισμάτων σε συμπλέγματα γραφείων.

25

Στις 28 Μαρτίου, 1980, υποβλήθηκε αίτηση, (κόκκινο 171 στο φάκελο 284/62.II) για προσθήκες και μετατροπές όπως τα επισυνημμένα σχέδια.

Ανταλλάγηκε αλληλογραφία μεταξύ του Δήμου και των ιδιοκτητριών. Λήφθηκαν οι απόψεις της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας και στις 15 Ιουλίου, 1980, (βλ. κόκκινο 200), πληροφορήθηκαν οι ιδιοκτήτριες ότι έπρεπε να προβούν σε διευθετήσεις ώστε το ποσοστό κάλυψης κατ' όροφο από τον πρώτο να μην υπερβαίνει το 31% του εμβαδού του οικοπέδου και ο συντελεστής δομήσεως να μην υπερβαίνει το 3.42%, αφού η οικοδομή κτιστεί πλήρως.

30

35

Στις 11 Σεπτεμβρίου, 1980, ο Δήμος πληροφόρησε τον αντιπρόσωπο των ιδιοκτητριών ότι για να μπορεί να προχωρήσει η έκδοση της άδειας έπρεπε να ακυρωθεί η άδεια οικοδομής αριθμός 7761 ημερομηνίας 18 Ιουλίου, 1969, και τα σχέδια που εγκρίθηκαν σ' αυτή.

40

Στις 21 Οκτωβρίου, 1980, ο δικηγόρος των ιδιοκτητριών

αποδέχθηκε την πιο πάνω εισήγηση του Δήμου.

5 Στις 29 Δεκεμβρίου, 1980, ο Δήμος πήρε νομική συμβουλή ενόψει και της Γνωστοποίησης Αριθμός 640 που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, Αρ. 741, ημερομηνίας 8 Αυγούστου, 1969.

10 Πρέπει να σημειωθεί ότι η άδεια οικοδομής αριθμός 7761 είχε εκπνεύσει.

Στις 5 Ιουνίου, 1981, ο Δήμος αποτάθηκε στο Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως αναφορικά με αίτηση του αντιπροσώπου των ιδιοκτητριών για χαλάρωση.

15 Στις 4 Νοεμβρίου, 1981, ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως έγραψε στο Δήμο την ακόλουθη επιστολή:-

20 "Αναφέρομαι στην επιστολή σας με αριθμό 284/82 και ημερομηνίας 5/6/1981, με την οποία ζητάτε χαλάρωση των Οικοδομικών Κανονισμών, σχετικά με την πιο πάνω οικοδομή.

25 2. Στον ιδιοκτήτη του πιο πάνω οικοπέδου εκδόθηκαν κατά καιρούς διάφορες άδειες για την ανέγερση δεκαόροφης οικοδομής με συντελεστή δομήσεως 3.22:1.

30 3. Από την οικοδομή αυτή κτίστηκαν ήδη το ισόγειο και οι 4 όροφοι και έγινε ο σκελετός του πέμπτου ορόφου. Κατά την ανέγερση όμως της οικοδομής έγιναν αυθαίρετες μετατροπές και προσθήκες, σαν αποτέλεσμα των οποίων ο εγκριμένος συντελεστής δομήσεως της οικοδομής να αυξηθεί κατά 0.163:1 (δηλαδή εγκριμένος συντελεστής δομήσεως 2.22:1 + αυθαίρετες μετατροπές και προσθήκες 0.163:1 = 3.383:1 ολικός συντελεστής δομήσεως).

35 4. Με την ακύρωση του τελευταίου ορόφου, που αποδέχτηκε ο ιδιοκτήτης του οικοπέδου και με την έγκριση των αυθαίρετων μετατροπών και προσθηκών ο εγκριμένος συντελεστής δομήσεως της οικοδομής ουσιαστικά θα μειωθεί από 3.22:1 σε 3.074:1 όπως φαίνεται από τις ακόλουθες πράξεις:

40 εγκριμένος συντελεστής 3.22:1 + μετατροπές/προσθήκες 0.163:1 = 3.383:1 τελευταίος όροφος 0.309:1 = 3.074:1.
δηλαδή ο συντελεστής δομήσεως της οικοδομής θα μειωθεί κατά 0.146:1.

5. Σύμφωνα με τα πιο πάνω στοιχεία προκύπτει πως στην περίπτωση αυτή πρόκειται για έκδοση άδειας για μετατροπές, που αφορούν αύξηση των οριζόντιων διαστάσεων των ορόφων με ταυτόχρονη μείωση του αριθμού ορόφων και του ύψους οικοδομής, για την οποία υπάρχει ισχύουσα άδεια οικοδομής, με αποτέλεσμα τη μείωση του εγκριμένου συντελεστή δομήσεως. 5

6. Έχοντας υπόψη τις πρόνοιες της παραγράφου 5(α) της Διοικητικής Πράξεως 640/8.8.69, σύμφωνα με τις οποίες η Γνωστοποίηση δεν αφορά οικοδομές για τις οποίες υπάρχει ισχύουσα άδεια οικοδομής και η ανέγερση των οποίων θα συμπληρωθεί, σ' ό,τι αφορά τον αριθμό ορόφων, το ύψος και το συντελεστή δομήσεως, απόλυτα σύμφωνα με τα εγκριμένα σχέδια, δεν εγείρεται, κατά τη γνώμη μου, θέμα χαλαρώσεως στην περίπτωση αυτή, εφ' όσον ο συντελεστής δομήσεως, το ύψος και ο αριθμός ορόφων της οικοδομής δεν αυξάνονται, αλλά απ' εναντίας μειώνονται. 10

7. Ο φάκελος σας αρ. 284/62 τόμοι I & II που δανείστηκε ο Επαρχιακός Λειτουργός του Τμήματος αυτού κατά τη μελέτη της αιτήσεώς σας επιστρέφεται." 20

Στις 10 Δεκεμβρίου, 1981, ο Δήμος σε επιστολή του προς τον αντιπρόσωπο των ιδιοκτητριών ανέφερε, μεταξύ άλλων, σχετικά με την έκδοση της άδειας οικοδομής τα πιο κάτω: 25

"Πληροφοριακώς σας αναφέρονται τα ακόλουθα:

α) Η ως άνω αιτουμένη άδεια οικοδομής εκδίδεται λόγω της ακυρώσεως της υπ' αρ. 7761/18.7.69 άδειας οικοδομής διά τον έννατον όροφον. 30

β) Η συμπλήρωσις του 4ου και 5ου ορόφου είναι δυνατή μόνον εάν γίνη η κατασκευή του 2ου κλιμακοστασίου. 35

γ) Η ανέγερσις του 6ου-7ου-8ου ορόφων είναι δυνατή μόνον εάν ανανεωθή η διέπουσα τούτους άδεια οικοδομής."

Στις 11 Δεκεμβρίου, 1981, εκδόθηκε η άδεια οικοδομής με αριθμό 13790 για ορισμένες προσθήκες και επεκτάσεις στον 4ον όροφο κατά 228 τ.π. Η άδεια αυτή ήταν καλυπτικής φύσεως. 40

Εκδόθηκε επίσης πιστοποιητικό εγκρίσεως για τις άδειες οικοδομής με αριθμό 7371, 8377, 11247 και 13790. Στο πιστοποιη-

τικό αυτό γράφτηκε την ίδια ημέρα της έκδοσής του το ακόλουθο χειρόγραφο σημείωμα:-

5 "Εκ του πιστοποιητικού τελικής εγκρίσεως εξαιρούνται τα κάτωθι: 1. Κλιμακοστάσιο δεύτερου ορόφου. 2. 4ος και 5ος όροφος ημιτελείς· 6ος, 7ος, 8ος μη ανεγερθέντες."

10 Η αίτηση 156/83, στην οποία αναφέρεται η επιστολή ημερομηνίας 22 Ιουλίου, 1983, είναι για το κλιμακοστάσιο πυρασφάλειας στον 4ο όροφο που τα μέρη ονομάζουν πισινό κλιμακοστάσιο, έκτασης 86 τ.π. κατά όροφο.

15 Ο δικηγόρος της αιτήτριας επιχειρηματολόγησε ότι ο Δήμος παρέβη την αρχή της καλής πίστης. Με την επιστολή της 10ης Δεκεμβρίου, 1981, η οποία έχει προεκτεθεί, εκαλύπτετο η αιτήτρια. Ο Δήμος δεν εδικαιούτο να αποστείλει την επιστολή της 10ης Δεκεμβρίου, 1981, που αναφέρεται στο κλιμακοστάσιο και μετά να επανέλθει στο θέμα των εμβαδών όταν υποβλήθηκε η αίτηση για έκδοση της άδειας οικοδομής. Η συμπεριφορά του Δήμου αντίκειται 20 προς τις αρχές της χρηστής διοίκησης και της καλής πίστης.

25 Ο δικηγόρος του Δήμου από την άλλη πλευρά εισηγήθηκε ότι η συμπλήρωση του 4ου και 5ου ορόφου από υπόστεγο που ήταν θα ήταν δυνατή μόνο αν κατασκευαζόταν το δεύτερο κλιμακοστάσιο για σκοπούς πυρασφάλειας το οποίο ζητούσε η Πυροσβεστική Υπηρεσία.

30 Το κλιμακοστάσιο δεν ανεγέρθηκε σύμφωνα με την άδεια 8377 της 5ης Φεβρουαρίου, 1971. Η άδεια οικοδομής αριθμός 13790 δεν εκάλυπτε το κλιμακοστάσιο και ούτε τα 86 τ.π. κατά όροφο που καταλάμβανε τούτο και, ως εκ τούτου, υπήρχε με την κατασκευή του δεύτερου κλιμακοστασίου υπέρβαση κατά 86 τ.π.

35 Σύμφωνα με την αρχή της καλής πίστης η Διοίκηση δεν δικαιούται να εκμεταλλευτεί ή ακόμα ολιγότερο να δημιουργήσει κατάσταση πλάνης ή απάτης. Η Διοίκηση παραβαίνει την αρχή της καλής πίστης προπάντων όταν ενεργεί κατά τρόπο αντίθετο με τη δικαιολογημένη εμπιστοσύνη του ιδιώτη.

40 Η αντιφατική συμπεριφορά της Διοίκησης προσβάλλει τη δικαιολογημένη εμπιστοσύνη του ιδιώτη, απέναντι της και μπορεί να συνεπάγεται την παρανομία της διοικητικής πράξης. Είναι κακόπιστη η συμπεριφορά της Διοίκησης όταν αντίκειται σε υποσχέσεις ή "δεσμευτικές" ή "επίσημες" πληροφορίες των αρ-

μοδίων αρχών ή πληροφορίες την χορήγηση των οποίων προβλέπει ο νόμος (αν και όχι απλώς πληροφορίες χωρίς δέσμευση). Τα ανωτέρω ισχύουν βεβαίως μόνο στις περιπτώσεις διακριτικής ευχέρειας της Διοίκησης. Στις περιπτώσεις δέσμιας αρμοδιότητας καμιά εσφαλμένη πληροφορία δεν μπορεί να απαλλάξει τη Διοίκηση από την υποχρέωση της να εφαρμόσει το νόμο, αν και μπορεί να θεμελιώσει την υποχρέωση του κράτους προς αποζημίωση. (Βλ., Π.Δ. Δακτόγλου "Γενικό Διοικητικό Δίκαιο" α', β' Έκδοση 1984, σελ. 132-134.)

5

Η επιστολή της 10ης Δεκεμβρίου, 1981, απλώς ανέφερε ότι είναι αναγκαίο το κλιμακοστάσιο για τη συμπλήρωση του 4ου και 5ου ορόφου. Δεν δίδει δεσμευτική ή άλλη πληροφορία ότι θα δοθεί άδεια για το κλιμακοστάσιο ανεξάρτητα από άλλους λόγους, όπως ο περιορισμός των ορόφων μέσα στα επιτρεπόμενα όρια της έκτασης της οικοδομής.

10

15

Ο Δήμος δεν επέδειξε αντιφατική συμπεριφορά. Τούτο ενισχύεται και από το πιστοποιητικό τελικής έγκρισης στο οποίο σημειώνεται ειδικά ότι δεν περιλαμβάνει το κλιμακοστάσιο. Πρέπει να αναφερθεί ότι στο στάδιο εκείνο ο 4ος όροφος και ο 5ος όροφος ήταν ημιτελείς.

20

Καμιά συμφωνία δεν υπάρχει μεταξύ Δήμου και αιτητών και καμιά παράβαση συμφωνίας έχει αποδειχθεί.

25

Οι δύο πλευρές συμφωνούν ότι οι ιδιοκτήτες του Τεμαχίου 877 δικαιούνται να ανεγείρουν οικοδομή 3.058 τ.π. κατά όροφο.

Η αιτήτρια ισχυρίζεται ότι συμπληρώνει 3.058 τ.π. με την κατασκευή του κλιμακοστασίου για το οποίο έγινε η αίτηση 156/83. Στηρίζει τούτο κυρίως στην ένορκη μαρτυρία που έδωσε ο Δημοτικός Μηχανικός σε πολιτική αγωγή στην οποία ο Δήμος δεν ήταν διάδικος. Πράγματι, σύμφωνα με αντίγραφο των πρακτικών που παρουσιάστηκε στο Δικαστήριο τούτο, ο Δημοτικός Μηχανικός στις 21 Ιουνίου, 1983, κατέθεσε στην Πολιτική Αγωγή Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας Αρ. 3719/79, ότι το εμβαδό εκάστου ορόφου από του 3ου και πάνω, όπως έχουν ανεγερθεί, συμπεριλαμβανομένου και του κλιμακοστασίου πυρασφάλειας και όλων των επεκτάσεων είναι 3.058 τ.π.. Παραθέτω το ουσιώδες μέρος της μαρτυρίας του:

30

35

40

"Ε. Περίπου πόσον είναι το εμβαδόν εκάστου ορόφου από του τρίτου και πάνω όπως έχουν εγερθεί συμπεριλαμβανομένου

και του κλιμακοστασίου πυρασφαλείας αυτήν την στιγμήν;

A. 3,058 τετραγωνικά πόδια είναι το εμβαδόν σήμερα του τρίτου ορόφου.

E. Και του τετάρτου και του πέμπτου;

5 A. Όχι του πέμπτου δεν είναι.

E. Πόσον είναι του πέμπτου;

A. 2,998.

E. Του τετάρτου;

A. 3,058.

10 E. Συμπεριλαμβανομένου και του κλιμακοστασίου πυρασφαλείας;

A. Όλα συμπεριλαμβανόμενα.

E. Και των επεκτάσεων;

A. Και των επεκτάσεων."

15

Ο υπάλληλος του Δήμου, Ιωάννης Ιωάννου, σε ένορκη δήλωση και στην προφορική μαρτυρία ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου κατέθεσε ότι ο 4ος όροφος δεν είναι ο ίδιος με τον 3ο. Ο 4ος όροφος δεν πήρε πιστοποιητικό τελικής εγκρίσεως διότι δεν είχε συμπληρωθεί και ότι το σύνολο του 4ου ορόφου, εξαιρουμένου του κλιμακοστασίου για το οποίο έγινε η αίτηση 156/83, είναι 3.058 τ.π.

20

Σε ερώτηση του κ. Μαρκίδη "Αυτός ο όροφος όπως κτίστηκε, ήταν κτισμένος το 1983 ήταν 3.058. Αυτό το αίτημα που σου έβαλα με την αίτηση 156/83 για πόσο εμβαδό είναι;", απάντησε: "Σύμφωνα με τους υπολογισμούς τους δικούς μας ήταν ακόμα 86 τ.π. λόγω επεκτάσεως του πισινού κλιμακοστασίου."

25

Είναι γεγονός ότι μετά την υποβολή της αίτησης 156/83 δεν έγινε καταμέτρηση επί τόπου της οικοδομής.

30

Ο Ιωάννου κατέθεσε ότι ο Δήμος πήρε την απόφαση βάσει των προηγούμενων αδειών και του πιστοποιητικού τελικής εγκρίσεως.

35

Ο δικηγόρος της αιτήτριας εισηγήθηκε ότι τα πιο πάνω αποδεικνύουν ότι δεν έγινε η δέουσα έρευνα και ότι ο Δήμος ενήργησε με πλάνη περί τα πράγματα, ότι στην έκταση 3.058 τ.π. δεν περιλαμβάνεται το πισινό κλιμακοστάσιο για το οποίο ζητήθηκε η άδεια οικοδομής, ενώ περιλαμβάνεται.

40

Η έρευνα περιορίστηκε στις προηγούμενες άδειες οικοδομής και στο πιστοποιητικό τελικής εγκρίσεως. Δεν έγινε επί τόπου καταμέτρηση.

Το Δικαστήριο δεν θεωρεί ότι σε κάθε περίπτωση είναι αναγκαία η επί τόπου καταμέτρηση.

Καταμετρήσεις οι οποίες έγιναν το 1986 ή το 1987 δεν μπορούν να ληφθούν υπόψη στην εξέταση της νομιμότητας της απόφασης που λήφθηκε το 1983.

Στο σύγγραμμα Μιχ. Δ. Στασινόπουλου "Δίκαιον των Διοικητικών Πράξεων" 1951, Ανατύπωσης 1982, στις σελ. 304 και 305 αναφέρεται:-

"Ούτως η νομολογία δημιουργεί τεκμήριον κατά της πλάνης, ήτοι τεκμήριον υπέρ της ορθής εξακριβώσεως των πραγματικών περιστατικών

Το τεκμήριον όμως τούτο είναι ιδιόρρυθμον, διότι κάμπτεται αφ' ης στιγμής η χαρακτηριστική εις το συζητητικόν σύστημα δραστηριότητα του διαδίκου κατορθώση να καταστήση πιθανήν την πλάνην, ήτοι να δημιουργήση παρά το δικαστή απλώς αμφιβολίας περί της ορθότητος της διαπιστώσεως του πραγματικού εκ μέρους της Διοικήσεως. Εν τοιαύτη περιπτώσει, ο δικαστής, ευρισκόμενος εν αμφιβολία, δεν κλίνει προς το τεκμήριον, αλλά τρέπεται προς μίαν των δύο οδών: ή δηλαδή α) διατάσσει αποδείξεις ή β) ακυροί την πράξιν, ίνα η Διοίκησης διαπιστώση τα πραγματικά περιστατικά κατά τρόπον μη καταλείποντα αμφιβολίας. Η ακύρωσις όμως δεν επέρχεται διότι τεκμαίρεται πλάνη της Διοικήσεως (τότε η πράξις θα ηκυροῦτο άνευ ετέρου λόγω της πλάνης), αλλά διότι κρίνεται αναγκαίον όπως απαλλαγῆ η πράξις της υπονομίας της πλάνης, χωρίς να απαγορευῆται η επανάληψις αυτής υπό το αυτό περιεχόμενον. Τοιαύτη επανάληψις θα εσήμαιεν ότι η Διοίκησης αποδεικνύει ήδη το μη πεπλανημένον της διαπιστώσεως των πραγματικών περιστατικών."

Η πιο πάνω αρχή υιοθετήθηκε από τη νομολογία του Δικαστηρίου τούτου. (Βλ., μεταξύ άλλων, *Nicos Pierides v. Republic (Public Service Commission)* (1969) 3 C.L.R. 274, *Hadjimichael and Other v. Republic* (1972) 3 C.L.R. 246, 252, *Pavlis Costa Mallouros and Another v. The Electricity Authority of Cyprus and Another* (1974) 3 C.L.R. 220, *Christodoulou and Another v. CYTA* (1978) 3 C.L.R. 61).

Ενόψει των συγκρουομένων εκδοχών της ένορκης μαρτυρίας του Δημοτικού Μηχανικού στην Πολιτική Αγωγή Επαρχιακού

5 Δικαστηρίου Λευκωσίας Αρ. 3719/79 στις 21 Ιουνίου, 1983, και της μαρτυρίας του υφιστάμενου του κ. Ιωάννου και όλων των στοιχείων που τέθηκαν ενώπιον του Δικαστηρίου από τις δύο πλευρές, το Δικαστήριο έχει αμφιβολία για την ορθότητα της διαπίστωσης από τον κ. Ιωάννου ότι το κλιμακοστάσιο πυρασφάλειας 86 τ.π. δεν περιλαμβάνεται στα 3.058 τ.π. του 4ου ορόφου που δικαιούται η ιδιοκτήτρια.

10 Το Δικαστήριο για το λόγο αυτό θα ακυρώσει την απόφαση που περιέχεται στην παράγραφο (1) της επιστολής ημερομηνίας 22 Ιουλίου, 1983.

15 Ο Δήμος για συμμόρφωση στη δικαστική απόφαση πρέπει να προχωρήσει στη διαπίστωση των πραγμάτων, της έκτασης της οικοδομής του 4ου ορόφου με τρόπο που να μην αφήνει καμιά αμφιβολία χωρίς να αποκλείεται η επανάληψη του περιεχομένου της απόφασης που ακυρώνεται.

20 Αναφορικά με τις άλλες απαιτήσεις που περιέχονται στις παραγράφους (2) και (3) της επιστολής ημερομηνίας 22 Ιουλίου, 1983, ο Δήμος ενήργησε σύμφωνα με επιτακτική πρόνοια του Κανονισμού 5 των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών.

25 Το Δικαστήριο θεωρεί αναγκαίο να αναφέρει ότι η υπόθεση αυτή καταχωρίστηκε το 1983 και τελειώνει μετά μια δεκαετία.

Τούτο οφείλεται κυρίως, όπως φανερώνεται κατάδηλα από το δικαστικό φάκελο, στα μέρη στην υπόθεση.

30 Η απόφασή του Δήμου που περιέχεται στην παράγραφο (1) της επιστολής ημερομηνίας 22 Ιουλίου, 1983, ακυρώνεται. Καμιά διαταγή για έξοδα.

35 *Η επίδικη απόφαση ακυρώνεται χωρίς έξοδα.*