

25 Οκτωβρίου, 1994

[ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ,
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΔΗΜΟΣ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ,

Εφεσείων- Καθ' ου η αίτηση,

v.

ΝΙΚΟΥ ΒΟΡΚΑ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

*Εφεσιβλήτων- Αιτητών.**(Αναθεωρητική Έφεση Αρ. 1213).*

*Οδοί και Οικοδομές — Αίτηση για απόκτηση άδειας οικοδομής — Ο
περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος Κεφ. 96, Άρθρο 14
(1) και (2) — Η λύση του αντικειμένου της παρούσας υπόθεσης
βρίσκεται στην πιο πάνω νομοθετική διάταξη.*

*Διοικητικό Δίκαιο — Εξέταση αίτησης — Ποιό το εφαρμοστέο νομ- 5
κό καθεστώς στην εξέταση αίτησης.*

Οι εφεσιβλήτοι υπέβαλαν αίτηση στο Συμβούλιο Βελτιώσεως
Στροβόλου, όπως ήταν τότε ο Δήμος Στροβόλου, για απόκτηση
άδειας ανέγερσης πενταόροφης οικοδομής. Μετά την υποβολή της
αίτησης καθορίστηκαν οι πολεοδομικές ζώνες για την περιοχή 10
Στροβόλου, (ΚΔΠ 8/86), σύμφωνα με τις οποίες το κτίμα των αι-
τητών περιλήφθηκε στη ζώνη Γ1, όπου επιτρέπεται η ανέγερση οι-
κοδομών μέχρι δύο ορόφων, με ανώτερο συντελεστή δόμησης
1.00:1. Η αίτηση απορρίφθηκε τόσο από το Συμβούλιο Βελτιώσεως
Στροβόλου όσο και από το Δήμο Στροβόλου με την αιτιολογία ότι 15
προσκρούει στις πρόνοιες της Κ.Δ.Π. 8/86, που εκδόθηκε βάσει
του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου Κεφ. 96, Άρθρο
14(1) και (2).

Το πρωτόδικο Δικαστήριο ακύρωσε την απόφαση του Δήμου
Στροβόλου αφού αποδέχτηκε τις εισηγήσεις των εφεσιβλήτων ότι, 20
σύμφωνα με τις αρχές του διοικητικού δικαίου, η αίτηση θα έπρε-
πε να εξεταστεί σύμφωνα με το νομικό καθεστώς που ίσχυε κατά
τον χρόνο υποβολής της.

Η Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου αποδέχτηκε την 25
έφεση του Δήμου Στροβόλου και αποφάνθηκε ότι:

1) Με βάση τις πρόνοιες του Άρθρου 14(1) και (2) του περί
Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου Κεφ. 96, που προνοούν
αντίστοιχα ότι η αρμόδια αρχή δύναται να ορίζει ζώνες με γνω-

στοποποίηση που δημοσιεύεται στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας, και ότι ουδεμία άδεια εκδίδεται παρά σύμφωνα με τέτοια γνωστοποίηση, ο εφεσείων Δήμος είχε νομική υποχρέωση να απορρίψει την επίδικη αίτηση.

- 5 2) Σύμφωνα με τις αρχές του διοικητικού δικαίου μια αίτηση εξετάζεται σύμφωνα με το νομικό καθεστώς που ισχύει κατά τον χρόνο λήψης της απόφασης και όχι κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης, εκτός όπου σημειώθηκε αδικαιολόγητη καθυστέρηση.

Η έφεση επιτρέπεται.

- 10 Η πρωτόδικη απόφαση ανατρέπεται. Η επίδικη διοικητική πράξη επικυρώνεται.

Δεν εκδίδεται διαταγή για έξοδα.

Η έφεση γίνεται αποδεκτή χωρίς έξοδα.

Υπόθεση που αναφέρθηκε:

- 15 *Δημοτική Επιτροπή Αγίου Δομετίου ν Χριστοφόρου (1994) 3 Α.Α.Δ. 434.*

Έφεση.

- 20 Έφεση εναντίον της απόφασης του Δικαστή του Ανώτατου Δικαστηρίου Κύπρου (Σαββίδης, Δ.) που δόθηκε στις 5 Οκτωβρίου, 1990 (Προσφυγή Αρ. 1052/87) με την οποία αποδέχθηκε την προσφυγή των εφεσιβλήτων και ακύρωσε την απόφαση των εφεσειόντων με την οποία απορρίφθηκε αίτημα των εφεσιβλήτων για άδεια οικοδομής στην ακίνητη ιδιοκτησία τους στο Στροβόλο.

- 25 *Π. Λυσάνδρου, για τους εφεσειόντες.*

Θ. Μόντης, για τους εφεσιβλήτους.

Cur. adv. vult.

ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ.: Την ομόφωνη απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο δικαστής Χρ. Αρτεμίδης.

- 30 ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ.: Ο εφεσείων, Δήμος Στροβόλου, απέρριψε το αίτημα των εφεσιβλήτων, ημερομηνίας

13.11.85, για άδεια οικοδομής στην ακίνητη ιδιοκτησία τους. Όταν υποβλήθηκε η αίτηση η αρμόδια αρχή, σύμφωνα με τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο Κεφ.96, όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα, ήταν το Συμβούλιο Βελτιώσεως Στροβόλου, που αντικαταστάθηκε, το 1985, από το Δήμο Στροβόλου. Μετά την υποβολή της αίτησης, και συγκεκριμένα στις 22.1.86, καθορίστηκαν πολεοδομικές ζώνες για την περιοχή Στροβόλου, (ΚΔΠ 8/86), σύμφωνα με τις οποίες το κτήμα των αιτητών, στο οποίο αφορούσε η αίτηση για άδεια οικοδομής, περιλήφθηκε στη ζώνη Γ1, όπου επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομών μέχρι δύο ορόφων, ύψους 27π., με ανώτερο συντελεστή δόμησης 1.00:1. Η επίδικη αίτηση, όπως υποβλήθηκε, αφορούσε πενταόροφη οικοδομή.

Ο Δήμος Στροβόλου προώθησε την αίτηση για γνωμάτευση στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, το οποίο, αφού τη μελέτησε, σύστησε την απόρριψή της. Προηγουμένως και το Συμβούλιο Βελτιώσεως Στροβόλου είχε αποφασίσει με πλειοψηφία να την απορρίψει. Ο Δήμος, μετά από νέα εξέταση, απέρριψε επίσης το αίτημα, στις 9.12.86, και κοινοποίησε την απόφασή του στους εφεσιβλήτους.

Στην αιτιολογία της υπό συζήτηση απόφασης αναφέρεται πως η αίτηση για άδεια οικοδομής απορρίπτεται, γιατί προσκρούει στις πρόνοιες της ΚΔΠ8/86 και δίδονται σχετικές λεπτομέρειες των παραβάσεων.

Στο πρωτόδικο Δικαστήριο η επιχειρηματολογία και των δύο πλευρών επικεντρώθηκε στο ερώτημα: βάσει ποίου χρονικά ισχύοντος νομικού καθεστώτος θα έπρεπε να εξεταστεί η αίτηση. Ο δικηγόρος των εφεσιβλήτων εισηγήθηκε πως, σύμφωνα με τις αρχές του δικοικητικού δικαίου, η αίτηση θα έπρεπε να εξεταστεί σύμφωνα με το νομικό καθεστώς που ίσχυε κατά το χρόνο υποβολής της. Έκαμε επίσης αναφορά και έδωσε έμφαση σε έγγραφο του διοικητικού φακέλλου, το οποίο περιέχει απόφαση της Τεχνικής Επιτροπής του Δήμου, σύμφωνα με την οποία υιοθετήθηκαν κριτήρια για ομοιόμορφη αντιμετώπιση των αιτήσεων που εκκρεμούσαν, και που κατέστησαν αντίθετες

- με τις νέες πολεοδομικές ζώνες, όπως ορίζονται στην ΚΔΠ8/86. Αποφασίστηκε δε ότι: όσες αιτήσεις υποβλήθηκαν πριν τις 22.12.85, και πληρούσαν τις προϋποθέσεις που επέβαλλε το προηγούμενο νομικό καθεστώς, να εξετάζονται σύμφωνα με αυτό. Επί του προκειμένου, έγινε εισήγηση στο Δικαστήριο, πως ο Δήμος θα έπρεπε να εφαρμόσει αυτή την απόφαση προς όφελος και των εφεσιβλήτων, εφόσον υπέβαλαν την αίτησή τους στις 13.11.85.

- Το πρωτόδικο Δικαστήριο αποδέχθηκε τις εισηγήσεις του δικηγόρου των εφεσιβλήτων και ακύρωσε την επίδικη διοικητική απόφαση. Ο Δήμος Στροβόλου, με την παρούσα έφεση, επιδιώκει την ανατροπή αυτής της απόφασης. Κατά την έναρξή της ενώπιόν μας διαδικασίας, υποδείξαμε στους δικηγόρους τις πρόνοιες του άρθρου 14(1) και (2) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, που έχουν ως εξής:

- "14(1) Η αρμοδία αρχή δύναται, τη εγκρίσει του Υπουργικού Συμβουλίου, δια γνωστοποιήσεως δημοσιευομένης εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας να ορίξη ζώνας-

(α)

(β)

(γ)

(δ)

- (2) Ανεξαρτήτως οιαδήποτε περιλαμβανομένου εν τω παρόντι Νόμω, από και μετά την δημοσίευσιν γνωστοποιήσεως δυνάμει του εδαφίου (1), ουδεμία άδεια εκδίδεται υπό της αρμοδίας αρχής ειμή συμφώνως προς την τοιαύτην γνωστοποίησιν:"

- Οι διατάξεις αυτές του Νόμου, και υπογραμμίζουμε την πιο ουσιώδη που μας αφορά, διέλαθαν της προσοχής των δικηγόρων σε ολόκληρη τη δικαστική διαδικασία,

πρωτόδικα και ενώπιόν μας. Η επιχειρηματολογία τους άγγιξε αποκλειστικά τις αρχές του διοικητικού δικαίου, θέμα εντελώς άσχετο, εφόσον η λύση του αντικειμένου της προσφυγής βρίσκεται στην πιο πάνω ρητή νομοθετική διάταξη.

5

Ο εφεσείων Δήμος είχε νομική υποχρέωση να απορρίψει την επίδικη αίτηση, πράγμα που έκαμε.

Προχωρούμε όμως να σημειώσουμε και τα εξής: Είναι εσφαλμένη η άποψη του πρωτόδικου συνάδελφού μας, πως, σύμφωνα με τις αρχές του διοικητικού δικαίου, το νομικό καθεστώς που εφαρμόζεται στη εξέταση μιας αίτησης είναι αυτό που ισχύει κατά το χρόνο υποβολής της. Η ορθή νομικά θέση είναι πως το δίκαιο που εφαρμόζεται είναι αυτό που ισχύει κατά το χρόνο λήψης της απόφασης, εκτός βέβαια όπου υπεισέρχεται ο παράγοντας της αδικαιολόγητης καθυστέρησης, κάτι που δεν ισχύει εδώ. (Ιδές την επιβεβαίωση της αρχής αυτής, στην πρόσφατη απόφαση της Ολομέλειας του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην υπόθεση: *Δημοτική Επιτροπή Αγίου Δομετίου ν. Χριστόφορου Α. Χριστοφόρου κ.α.*, Α.Ε.748, ημερ. 8.9.94). Επίσης, η απόφαση της Τεχνικής Επιτροπής του Δήμου, στην οποία γίνεται αναφορά πιο πάνω, είναι αντίθετη με τις σχετικές πρόνοιες του άρθρου 14 του Νόμου.

10

15

20

Για τους λόγους που συζητούμε, η έφεση γίνεται αποδεκτή. Η πρωτόδικη απόφαση ανατρέπεται και η επίδικη διοικητική πράξη επικυρώνεται. Η πρωτόδικη διαταγή, αναφορικά με τα έξοδα, ακυρώνεται. Για την παρούσα διαδικασία δεν γίνεται οποιαδήποτε διαταγή για έξοδα.

25

Η έφεση γίνεται απόδεκτή χωρίς έξοδα.