

30 Μαρτίου, 1990

[Α. Ν. ΛΟΪΖΟΥ, Π., ΜΑΛΑΧΤΟΣ, ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ,
ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ,
Δ/στές]

1. ΑΝΔΡΟΥΛΛΑ Π. ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΥ,
2. ΧΡΙΣΤΙΝΑ Π. ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΥ,

Εφεσείουσες-Αιτήτριες,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΕΠΑΡΧΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ,

Εφεσιβλήτων-Καθ' ων η αίτηση.

(Αναθεωρητική Έφεση Αρ. 516).

Διοικητική πράξη — Εκτελεστή — Στοιχεία εκτελεστότητας της επίδικης διοικητικής απόφασης.

5 *Συνταγματικό Δίκαιο — Σύνταγμα — Άρθρο 23 — Δικαίωμα ιδιοκτησίας — Διάκριση μεταξύ στέρησης του δικαιώματος και περιορισμών του — Κρίση περί υπέρξεως απλώς περιορισμών στην κριθείσα περίπτωση.*

10 *Οδοί και Οικοδομές — Άδεια οικοδομής — Όροι — Άρθρα 8 και 9 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, όπως διαμορφώθηκαν με τον τροποποιητικό Νόμο 24/78 — Στις περιπτώσεις ουσιωδών όρων επί αδειών οικοδομής το Άρθρο 8(δ) εφαρμόζεται μόνο σε συνδυασμό με τα Άρθρα 12 και 13 περί υπέρξεως ρυμοτομίας — Διαφοροποίηση των περιπτώσεων διαχωρισμού ή ανάπτυξης γης.*

15 *Οι εφεσείουσες (αιτήτριες) εφεσίβαλαν την απόφαση που απέρριψε την προσφυγή τους κατά της διοικητικής πράξεως που επέβαλε όρους σε άδεια οικοδομής την οποία είχαν ζητήσει. Το πρωτόδικο δικαστήριο είχε αποφασίσει ότι επρόκειτο περί επιτρεπόμενων*
20 *περιορισμών ιδιοκτησίας που είχαν νομίμως επιβληθεί.*

Η Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου, επιτρέποντας την έφεση και ακυρώνοντας την επίδικη απόφαση, αποφάσισε ότι:

25 1. Η Αναθεωρητική Δικαιοδοσία του Δικαστηρίου τούτου περιορί-

ζεται στον έλεγχο της νομιμότητας εκτελεστών διοικητικών πράξεων. Τα στοιχεία της εκτελεστής διοικητικής πράξης είναι:-

- (α) Να είναι προϊόν άσκησης εκτελεστικής ή διοικητικής λειτουργίας από όργανο, αρχή ή πρόσωπο. 5
- (β) Το όργανο, η αρχή ή πρόσωπο να ενεργούν στη σφαίρα του δημόσιου και όχι του ιδιωτικού δικαίου.
- (γ) Παραγωγή νομικών αποτελεσμάτων με άμεση νομική ισχύ.

Εκτελεστή διοικητική πράξη είναι πράξη με την οποία η βούληση της Διοίκησης γίνεται γνωστή για ένα θέμα, πράξη που σκοπό έχει την παραγωγή έννομου αποτελέσματος έναντι του διοικουμένου και συνεπάγεται την άμεση εκτέλεσή της. Η Διοίκηση πρέπει να ασκεί *imperium*, κυρίαρχη κρατική εξουσία. 10

Στην επιστολή της 30ης Σεπτεμβρίου, 1980, η Αρχή εκφράζει κυριαρχική βούληση, η οποία παράγει έννομα αποτελέσματα με άμεση εκτέλεση. Η προσβαλλόμενη πράξη, ως εκ τούτου, είναι εκτελεστή διοικητική πράξη. 15

2. Το δικαίωμα κυριότητας, κατοχής και απόλαυσης ιδιοκτησίας κατοχυρώνεται από την παράγραφο 1 του Αρθρου 23 του Συντάγματος. 20

Στέρηση είναι η εξάλειψη ουσιαστικά του δικαιώματος ιδιοκτησίας και κατοχής. Το συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμα ιδιοκτησίας δεν έχει ως επακόλουθο και απεριόριστο δικαίωμα ανάπτυξης της. 25

Επέμβαση στο δικαίωμα ιδιοκτησίας, όπως κατοχυρώνεται στην παράγραφο 1 του Αρθρου 23 του Συντάγματος, δεν είναι πάντοτε στέρηση, με το νόημα της Παραγράφου 2. Η επέμβαση μπορεί να είναι δέσμευση ή περιορισμός. Τούτο εξαρτάται από τα γεγονότα, την έκταση της επέμβασης και τα περιστατικά της κάθε υπόθεσης. 30

Με βάση τα στοιχεία της παρούσας υπόθεσης, την έκταση ολόκληρου του τεμαχίου, την έκταση του μέρους που ζητείται να γίνει νέος δρόμος, το Δικαστήριο συμφωνεί με τον πρωτόδικο Δικαστή ότι δε στοιχειοθετείται στέρηση, αλλά περιορισμός. 35

Απόλυτη απαγόρευση οικοδόμησης σε οικοπέδο θεωρείται στέρηση, επειδή ο κύριος, αν όχι ο μοναδικός προορισμός οικοπέδου, είναι η οικοδόμηση. 40

Στέρηση είναι και η ουσιαστική αδρανοποίηση μίας ιδιοκτησίας, ανάλογα με τον προορισμό της.

Όροι, δεσμεύσεις ή περιορισμοί, που επιβάλλονται σύμφωνα με την Παράγραφο 3 του Άρθρου 23 του Συντάγματος και που μειώνουν ουσιαστικά την οικονομική αξία της ιδιοκτησίας, μπορεί να δώσουν το δικαίωμα για αποζημιώσεις, που καθορίζονται από πολιτικά Δικαστήρια.

5

3. Με τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικό) Νόμο του 1978 (Ν. 24/78), προστέθηκαν, μεταξύ άλλων, η παράγραφος (δ) στο Άρθρο 8 και η υποπαράγραφος (xiii) στην Παράγραφο (β) του Εδαφίου (1) του Άρθρου 9.

10

Οι δύο πιο πάνω νομοθετικές πρόνοιες έχουν εξεταστεί από το Δικαστήριο σε σειρά υποθέσεων αναφορικά με άδειες οικοδομής και διαχωρισμού. Αναφορικά με τις άδειες οικοδομής, εκτός σε περιπτώσεις μικρών αναπροσαρμογών για υφιστάμενο οδικό δίκτυο, το Άρθρο 8(δ) εφαρμόζεται μόνο σε συνδυασμό με τα Άρθρα 12 και 13, δηλαδή η ύπαρξη έγκυρου ρυμοτομικού σχεδίου είναι αναγκαία προϋπόθεση.

15

20

Στην παρούσα υπόθεση δεν υπάρχει σχέδιο ρυμοτομίας. Η αρμόδια αρχή δεν ασχολήθηκε με τη διαδικασία του Άρθρου 12, ούτε ανάλαβε οποιαδήποτε δέσμευση ή οποιαδήποτε μελέτη διεύρυνσης του οδικού δικτύου στην περιοχή που βρίσκεται το τεμάχιο των εφεσειουσών (βλ. Διοικητικό Φάκελο Β651/78 - Τεκμήριο Υ).

25

Η προσβαλλόμενη απόφαση λήφθηκε με πλάνη περί το νόμο, με υπέρβαση και/ή κατάχρηση εξουσίας και θα κηρυχθεί άκυρη.

30

Η παρούσα απόφαση αναφέρεται μόνο στις περιπτώσεις άδειας οικοδομής και όχι άδειας διαχωρισμού ή ανάπτυξης γης.

Η έφεση επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

35

Kyriacides v. Municipality of Nicosia (1976) 3 C.L.R. 183,

Lanitis E.C. Estates Ltd. και Άλλοι ν. Δημοκρατίας και Άλλου (1989) 3(E) Α.Α.Δ. 3252,

40

Holy See of Kitium v. Municipal Council of Limassol, 1 R.S.C.C. 15,

Kirzis and Others v. Republic (1965) 3 C.L.R. 46,

Thymopoulos and Others v. Municipal Committee of Nicosia (1967)

3 C.L.R. 588,

Sofroniou and Others v. Municipality of Nicosia and Others (1976) 3 C.L.R. 124,

5

Orphanides and Another v. Improvement Board of Ayios Dhometios (1979) 3 C.L.R. 466,

Simonis and Another v. Improvement Board of Latsia (1984) 3(A) C.L.R. 109,

10

Municipality of Limassol v. Ayia Katholiki Church of Limassol and Others (1984) 3(B) C.L.R. 1562,

Paphos Plantations (SMK) Ltd v. Republic (1985) 3(D) C.L.R. 2745,

15

Sarkis v. Improvement Board of Paralimni (1986) 3(C) C.L.R. 2457,

Yiallourous v. District Officer of Nicosia and Another (1988) 3(B) C.L.R. 1518,

20

Ιωάννου ν. Δημοκρατίας (1990) 3 Α.Α.Δ. 220.

Έφεση.

25

Έφεση εναντίον της απόφασης Δικαστού του Ανωτάτου Δικαστηρίου Κύπρου (Λώρη, Δ.) που δόθηκε στις 21 Ιουνίου, 1985 (Αριθμός Προσφυγής 353/80) με την οποία απέρριψε την προσφυγή των εφεσειουσών που στρεφόταν εναντίον της άρνησης του Επάρχου Λευκωσίας να εκδόσει άδεια οικοδομής στο Τσέρι.

30

Α. Παπαφιλίππου, για τις Εφεσείουσες.

Α. Βασιλειάδης, για τους Εφεσίβλητους.

35

Α.Ν. ΛΟΪΖΟΥ, Π.: Την Απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής κ. Στυλιανίδης.

ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ.: Οι εφεσείουσες είναι συνιδιοκτήτριες με τίτλο Κ588 του τεμαχίου 525, σχέδιο χωρομετρίας XXX/37.W.2, της κοινότητας Τσέρι, έκτασης 18400 ποδών, στο οποίο υπήρχε διώροφη οικοδομή που κτίστηκε δυνάμει αδείας οικοδομής 3919, ημερομηνίας 8 Σεπτεμβρίου, 1978, που εκδόθηκε στην Αίτηση Β651/78.

40

Στις 6 Ιουνίου, 1980, οι εφεσείουσες υπόβαλαν αίτηση για άδεια ανέγερσης άλλης διώροφης οικοδομής στο πιο πάνω οικόπεδο.

5 Στις 30 Σεπτεμβρίου, 1980, ο Έπαρχος, ως η αρμόδια αρχή, ύστερα από σύσταση του Επαρχιακού Λειτουργού του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, έστειλε στις αιτήτριες την πιο κάτω επιστολή:-

10 "Αναφέρομαι στην αίτηση που υποβάλατε με ημ. 6.6.80 για εξασφάλιση άδειας οικοδομής μέσα στο τεμάχιο 525 Φ/Σχ XXX/37.W.2 εις Τσέρι και σας πληροφορώ ότι η αίτησή σας δεν εγκρίνεται καθότι το τεμάχιο επηρεάζεται από τη διεύ-

15 ρυνση του υφισταμένου οδικού δικτύου και από το νέο δρόμο που θα δημιουργηθεί όπως δείχνεται με πράσινη γραμμή στο χωρομετρικό σχέδιο από τη μελέτη δε των σχεδίων παρατηρείται ότι η οικοδομή προτείνεται να ανεγερθεί πάνω στο τμήμα που επηρεάζεται από το νέο δρόμο.

20 2. Γι' αυτό καλείσθε να τροποποιήσετε τα σχέδιά σας με τέτοιο τρόπο ώστε η προτεινόμενη οικοδομή να τοποθετηθεί σε θέση που να απέχει τουλάχιστο 10' - 0" από τα νέα οδικά σύνορα.

3. Τα υποβληθέντα έγγραφα σας επιστρέφονται."

25 Η έκταση του μέρους του τεμαχίου που ζητείται να μετατραπεί σε νέο δρόμο είναι 3000 τ.π., περίπου το ένα έκτο του ολικού εμβαδού του τεμαχίου 525.

30 Η νομιμότητα της πιο πάνω απόφασης προσβλήθηκε με την προσφυγή.

Οι λόγοι της ακύρωσης που προβλήθηκαν ήταν:-

35 1. Η απόφαση επιβάλλει στέρηση της ιδιοκτησίας τους χωρίς αναγκαστική απαλλοτρίωση, αντίθετα με την παράγραφο 4 του Άρθρου 23 του Συντάγματος.

40 2. Η αρμόδια αρχή ενήργησε χωρίς νομική εξουσιοδότηση, με υπέρβαση και/ή κατάχρηση εξουσίας.

Ο Δικαστής του Δικαστηρίου τούτου, που στην άσκηση πρωτοβάθμιας δικαιοδοσίας του επιλήφθηκε της υπόθεσης, αποφάσισε ότι η πιο πάνω επιστολή επέβαλλε μόνο δέσμευση ή περιορισμό και όχι στέρηση ιδιοκτησίας και ότι η αρμόδια αρχή ενήρ-

γησε μέσα στα πλαίσια του Νόμου, ασκώντας τη διακριτική της ευχέρεια με βάση το Άρθρο 8(δ) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96 (ο "Νόμος").

Με την παρούσα έφεση προσβάλλεται η πρωτόδικη απόφαση και εγείρονται τα ίδια νομικά ζητήματα όπως και στην προσφυγή. 5

Ο πρωτόδικος Δικαστής, στην Απόφασή του, και οι δικηγόροι ενώπιό μας ήγειραν αμφιβολίες αν το περιεχόμενο της επιστολής της 30ής Σεπτεμβρίου, 1980, περιέχει εκτελεστή διοικητική πράξη, η οποία μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο προσφυγής κάτω από το Άρθρο 146 του Συντάγματος. 10

Η Αναθεωρητική Δικαιοδοσία του Δικαστηρίου τούτου περιορίζεται στον έλεγχο της νομιμότητας εκτελεστών διοικητικών πράξεων. Τα στοιχεία της εκτελεστής διοικητικής πράξης είναι:- 15

- (α) Να είναι προϊόν άσκησης εκτελεστικής ή διοικητικής λειτουργίας από όργανο, αρχή ή πρόσωπο.
- (β) Το όργανο, η αρχή ή πρόσωπο να ενεργούν στη σφαίρα του δημόσιου και όχι του ιδιωτικού δικαίου. 20
- (γ) Παραγωγή νομικών αποτελεσμάτων με άμεση νομική ισχύ.

Εκτελεστή διοικητική πράξη είναι πράξη με την οποία η βούληση της Διοίκησης γίνεται γνωστή για ένα θέμα, πράξη που σκοπό έχει την παραγωγή εννόμου αποτελέσματος έναντι του διοικουμένου και συνεπάγεται την άμεση εκτέλεσή της. Η Διοίκηση πρέπει να ασκεί imperium, κυρίαρχη κρατική εξουσία. 25

Στην επιστολή της 30ής Σεπτεμβρίου, 1980, η Αρχή εκφράζει κυριαρχική βούληση, η οποία παράγει έννομα αποτελέσματα με άμεση εκτέλεση. Η προσβαλλόμενη πράξη, ως εκ τούτου, είναι εκτελεστή διοικητική πράξη - (βλ., μεταξύ άλλων, *Evangelia I. Kyriacides v. Municipality of Nicosia* (1976) 3 C.L.R. 183). 30

Ο δικηγόρος των εφεσειουσών επιχειρηματολόγησε ότι το κτήμα τους έχει πρόσοψη σε δρόμο. Ο μελλοντικός δρόμος που αναφέρεται στην επιστολή θα καλύψει τέτοια έκταση που ισοδυναμεί με στέρεση της ιδιοκτησίας τους χωρίς αναγκαστική απαλλοτριώση, αντίθετα με τις παραγράφους 2 και 4 του Άρθρου 23 του Συντάγματος. 40

Υπόβαλε ότι, επειδή δεν υπάρχει σχέδιο ρυμοτομίας εγκεκριμένο από την αρμόδια αρχή και δημοσιευμένο στην Επίσημη Εφημερίδα, το Άρθρο 8(δ) του Νόμου δεν έχει εφαρμογή στην

παρούσα υπόθεση.

5 Ο δικηγόρος των εφεσιβλήτων ισχυρίστηκε ότι δεν υπάρχει στέρηση, αλλά όρος ή περιορισμός και ότι η Διοίκηση ενήργησε με βάση το Άρθρο 8(δ), που αντιστοιχεί με το Άρθρο 9(1)(β)(xiii).

10 Το δικαίωμα κυριότητας, κατοχής και απόλαυσης ιδιοκτησίας κατοχυρώνεται από την παράγραφο 1 του Άρθρου 23 του Συντάγματος.

15 Στέρηση είναι η εξάλειψη ουσιαστικά του δικαιώματος ιδιοκτησίας και κατοχής. Το συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμα ιδιοκτησίας δεν έχει ως επακόλουθο και απεριοριστο δικαίωμα ανάπτυξης της - (βλ., μεταξύ άλλων, *Lanitis E.C. Estates Ltd., και Άλλοι ν. Κυπριακής Δημοκρατίας* (1989) 3(E) Α.Α.Δ. 3252).

20 Επέμβαση στο δικαίωμα ιδιοκτησίας, όπως κατοχυρώνεται στην παράγραφο 1 του Άρθρου 23 του Συντάγματος, δεν είναι πάντοτε στέρηση, με το νόημα της παραγράφου 2. Η επέμβαση μπορεί να είναι δέσμευση ή περιορισμός. Τούτο εξαρτάται από τα γεγονότα, την έκταση της επέμβασης και τα περιστατικά της κάθε υπόθεσης - (βλ. *The Holy See of Kitium v. Municipal Council of Limassol*, 1 R.S.C.C. 15· *Nicos Kirzis and 2 Others v. The Republic of Cyprus, through 1. The District Officer, 2. The Limassol District Lands Officer (AG.)* (1965) 3 C.L.R. 46· *Demetrios Thymopoulos and Others v. The Municipal Committee of Nicosia* (1967) 3 C.L.R. 588· *Neophytos Sofroniou and Others v. Municipality of Nicosia and Others* (1976) 3 C.L.R. 124· *Orphanides and Another v. The Improvement Board of Ayios Dhometios* (1979) 3 C.L.R. 466· *Simonis and Another v. Improvement Board of Latsia* (1984) 3 C.L.R. 109).

35 Με βάση τα στοιχεία της παρούσας υπόθεσης, την έκταση ολόκληρου του τεμαχίου, την έκταση του μέρους που ζητείται να γίνει νέος δρόμος, συμφωνούμε με τον πρωτόδικο Δικαστή ότι δε στοιχειοθετείται στέρηση, αλλά περιορισμός.

40 Απόλυτη απαγόρευση οικοδόμησης σε οικόπεδο θεωρείται στέρηση, επειδή ο κύριος, αν όχι ο μοναδικός προορισμός οικοπέδου, είναι η οικοδόμηση.

Στέρηση είναι και η ουσιαστική αδρανοποίηση μιας ιδιοκτησίας, ανάλογα με τον προορισμό της - (*Municipality of Limassol v. Ayia Katholiki Church of Limassol and Others* (1984) 3 C.L.R. 1562).

Όροι, δεσμεύσεις ή περιορισμοί, που επιβάλλονται σύμφωνα με την παράγραφο 3 του Άρθρου 23 του Συντάγματος και που μειώνουν ουσιαστικά την οικονομική αξία της ιδιοκτησίας, μπορεί να δώσουν το δικαίωμα για αποζημιώσεις, που καθορίζονται από πολιτικά Δικαστήρια.

5

Με τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικός) Νόμο του 1978 (Αρ. 24/78), προστέθηκαν, μεταξύ άλλων, η παράγραφος (δ) στο Άρθρο 8 και η υποπαράγραφος (xiii) στην παράγραφο (β) του εδαφίου (1) του Άρθρου 9.

10

Η σχετική νομοθεσία για το σκοπό της παρούσας υπόθεσης έχει:-

"8. Before granting a permit under section 3 of this Law, the appropriate authority may require the production of such plans, drawings and calculations or may require to be given such description of the intended work as to it may seem necessary and desirable and may require the alteration of such plans, drawings and calculations so produced, particularly -

15

(α).....

(δ) επί τω σκοπώ διασφαλίσεως της περαιτέρω βελτιώσεως του οδικού δικτύου της περιοχής."

20

Το Άρθρο 9, που αναφέρεται στους όρους που μπορούν να επιβληθούν σε άδεια που εκδίδεται, έχει:-

25

"9.(1) In granting a permit under the provisions of section 3 of this Law, the appropriate authority shall have power, subject to any Regulations in force for the time being, to impose conditions as hereinafter, to be set out in the permit, that is to say -

30

(a).....

(b) with regard to the erection of any new building or addition, alteration or repair to any existing building, conditions as to -

35

(i)

"(xiii) την διεύθυνσιν, συνέχισιν και κατασκευήν του οδικού δικτύου εις καταλλήλους περιπτώσεις"

("8. Προ της χορηγήσεως αδειάς δυνάμει του άρθρου 3, η αρμοδία αρχή δύναται να απαιτήσει την προσαγωγήν τοιούτων σχεδίων, σχεδιαγραμμάτων και υπολογισμών ή δύναται να απαιτήσει όπως δοθή τοιαύτη περιγραφή της σκοπούμενης εργασίας ως ήθελε φανή αναγκαίον και επιθυμητόν εις αυτήν και δύναται να

40

απαιτήση την μετατροπήν των τοιούτων σχεδίων, σχεδιαγραμμάτων και υπολογισμών των ούτω προσαχθέντων, ειδικώς -

(α).....

5 (δ) επί τω σκοπώ διασφάλισεως της περαιτέρω βελτιώσεως του οδικού δικτύου της περιοχής."

"9. - (1) Εν τη χορηγήσει αδείας δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 3, η αρμοδία αρχή κέκτηται εξουσίαν τηρουμένων των εκάστοτε εν ισχύϊ κανονισμών, να επιβάλλη όρους ως ακολούθως, εκτιθεμένους εν τη αδεία, ήτοι -

(α).....

15 (β) εν σχέσει προς την ανέγερσιν οιασδήποτε νέας οικοδομής ή προσθήκης, μετατροπής ή επισκευής επί οιασδήποτε υφισταμένης οικοδομής, όρους ως προς :

(i)

"(xiii) την διεύρυνσιν, συνέχισιν και κατασκευήν του οδικού δικτύου εις καταλλήλους περιπτώσεις;"

20 Οι δύο πιο πάνω νομοθετικές πρόνοιες έχουν εξεταστεί από το Δικαστήριο σε σειρά υποθέσεων αναφορικά με άδειες οικοδομής και διαχωρισμού. Αναφορικά με τις άδειες οικοδομής, εκτός σε περιπτώσεις μικρών αναπροσαρμογών για υφιστάμενο οδικό δίκτυο, το Άρθρο 8(δ) εφαρμόζεται μόνο σε συνδυασμό με τα Άρθρα 25 12 και 13, δηλαδή η ύπαρξη έγκυρου ρυμοτομικού σχεδίου είναι αναγκαία προϋπόθεση:

30 Στην υπόθεση *Paphos Plantations (SMK) Ltd v. Republic* (1985) 3(D) C.L.R. 2745, ο κ. Α. Λοΐζου, Δικαστής, όπως ήταν τότε, είπε στις σελ. 2754-2755:-

35 "I have not been able to trace any authority turning on the construction of section 9(1)(b)(XIII) of Cap. 96 and to my mind its provision empowering the appropriate Authority to impose conditions regarding the widening, continuation and construction of the street net-work in appropriate cases have to be applied in the light of Article 23 of the Constitution and cannot substitute the provisions contained in sections 12 and 13 of the Law relating to the widening or straightening of streets."

40 The condition imposed on the applicant Company cannot be justified by either of the provisions of the Law relied upon by the respondents. A building permit cannot be refused nor conditions

imposed in anticipation of an acquisition order being made nor in anticipation of a street widening scheme. Without purporting to examine what is the full extent of the powers of the appropriate Authority under the said sections, I have come to the conclusion that in the circumstances of this case they have both been applied in a manner which results in deprivation of property in a way inconsistent with Article 23 of the Constitution that is otherwise than through compulsory acquisition or through the existence of a street widening scheme published under the provisions of section 12 of Law Cap. 96.

5

10

The applicant Company applied only for the construction of a fence around their property and they found themselves required in order to obtain a permit in that respect to have to cede to the public an area of 16 donums, the magnitude of the adjustment sought to be made to the road net-work of the area is too big in the circumstances to be justified under the provisions of either sections 8(d) or 9(1)(b)(XIII). The decided cases turning on permits relating to the division of land are distinguishable in any event."

15

20

(Βλέπε, επίσης, *Sarkis v. Improvement Board Paralimni* (1986) 3(C) C.L.R. 2457· *Constantinos G. Yiallourous v. The District Officer of Nicosia and Another* (1988) 3(B) C.L.R. 1518· *Γιάννης Νικόλα Ιωάννου ν. Κυπριακής Δημοκρατίας* (1990) 3 Α.Α.Δ. 220).

25

Στην παρούσα υπόθεση δεν υπάρχει σχέδιο ρυμοτομίας. Η αρμόδια αρχή δεν ασχολήθηκε με τη διαδικασία του Άρθρου 12, ούτε ανάλαβε οποιαδήποτε δέσμευση ή οποιαδήποτε μελέτη διεύρυνσης του οδικού δικτύου στην περιοχή που βρίσκεται το τεμάχιο των εφεσειουσών - (βλ. Διοικητικό Φάκελο Β651/78 - Τεκμήριο Υ).

30

Η προσβαλλόμενη απόφαση λήφθηκε με πλάνη περί το νόμο, με υπέρβαση και/ή κατάχρηση εξουσίας και θα κηρυχθεί άκυρη.

35

Η παρούσα απόφαση αναφέρεται μόνο στις περιπτώσεις άδειας οικοδομής και όχι άδειας διαχωρισμού ή ανάπτυξης γης.

Η έφεση επιτυγχάνει. Η προσβαλλόμενη απόφαση κηρύσσεται άκυρη, χωρίς κανένα νομικό αποτέλεσμα.

40

Καμιά διαταγή για έξοδα.

Η έφεση επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.