

30 Ιουλίου, 1990

[ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ.

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΚΥΡΙΑΚΟΥ ΣΥΜΕΟΥ,

Αιτητής,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΕΠΑΡΧΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ,
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΚΑΙ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ, ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ, ΚΛΑΔΟΣ ΥΓΕΙΟΝΟΛΟΓΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 71/89).

Οδοί και Οικοδομές — Άδεια οικοδομής — Όροι — Παροχή άδειας
οικοδομής υπό όρους "για κατασκευή δρόμου και πεζοδρομίων του
τμήματος του τεμαχίου που επηρεάζεται από τον προβλεπόμενο νό-
τιο δρόμο και για διαμόρφωση του τεμαχίου που απαλλοτριώθη-
κε", σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας αρχής — Ακύρωση 5
και των δύο όρων από το Δικαστήριο — Εφαρμοστέες αρχές.

Αίτηση ακυρώσεως — Έννομο συμφέρον — Απώλεια — Αποδοχή —
Η καταβολή των δικαιωμάτων άδειας οικοδομής δεν ισοδυναμεί με
αποδοχή ανεπιφύλακτα, των όρων που επιβάλλονται σ' αυτή — Ο 10
αιτών την άδεια οικοδομής δε στερείται του εννόμου συμφέροντος
να προσβάλει τους επιβληθέντες όρους σε τέτοια περίπτωση.

Ο αιτητής, ιδιοκτήτης τεμαχίου γης στο χωριό Ύψωνας, από-
κτησε άδεια οικοδομής στο εν λόγω κτήμα του. Στην άδεια οικοδο- 15
μής επιβλήθηκαν οι πιο κάτω δύο όροι:

(ε) Το τμήμα του τεμαχίου που επηρεάζεται από τον προβλεπόμενο
νότιο δρόμο θα κατασκευαστεί με ασφαλιστικό οδόστρωμα. 20

(στ) Το μέρος του τεμαχίου που απαλλοτριώθηκε θα διαμορφωθεί
σύμφωνα με τις υποδείξεις της Αρμόδιας Αρχής.

Ο αιτητής ζητά την ακύρωση των επιβληθέντων όρων και ισχυρίζεται ότι δε δικαιολογείται η επιβολή τους βάσει του νόμου. Επομένως οι καθ' ων η αίτηση ενήργησαν παράνομα και καθ' υπέρβαση εξουσίας.

5

Το Ανώτατο Δικαστήριο επέτρεψε την προσφυγή για τους πιο κάτω λόγους:

10

Ο όρος "ε" δεν μπορούσε να επιβληθεί νόμιμα διότι δεν υπήρχε δημοσιευμένη ρυμοτομία ή νομικά δεσμευτικό σχέδιο δρόμων στο οποίο να αναφέρεται. Επιπρόσθετα ο όρος "ε" δε φαίνεται να έχει άμεση αναφορά με την ανέγερση της οικοδομής.

15

Ο όρος "στ" δεν μπορεί να θεωρηθεί νόμιμος όρος λόγω του ότι είναι εντελώς αόριστος αφού δεν προσδιορίζει καθόλου τις σχετικές υποδείξεις της αρμόδιας αρχής ή τον χρόνο κατά τον οποίο αυτές ενδεχομένως θα γίνουν.

Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.

20

Αναφερόμενες υποθέσεις:

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

25

Georgiou v. Strovolos Improvement Board (1981) 3 C.L.R. 348,

Smirli v. Paphos Municipality (1986) 3 C.L.R. 729,

30

Metro Foods Ltd v. Republic (1987) 3 C.L.R. 1334,

Hadjiyiannis and Others v. Mayor etc. Famagusta (1968) 3 C.L.R. 240.

Προσφυγή.

35

Προσφυγή εναντίον της απόφασης για επιβολή δύο όρων στην άδεια οικοδομής Αρ. 08370 του Επάρχου Λεμεσού.

Χρ. Κληρίδης, για τον Αιτητή.

40

Γλ. Χ' Πέτρου, Δικηγόρος της Δημοκρατίας Α', για τους Καθ' ων η αίτηση.

Cur. adv. vult.

ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, Δ.: Με την παρούσα προσφυγή ο αιτητής ζητά ακύρωση των ακολούθων δύο όρων οι οποίοι επεβλήθησαν στην άδεια οικοδομής αρ. 08370 του Επάρχου Λεμεσού.

"(ε) Το τμήμα του τεμαχίου που επηρεάζεται από το προβλεπόμενο νότιο δρόμο πλάτους 35 ποδών θα κατασκευαστεί με ασφαλικό οδόστρωμα "πρέμιξ" πλάτους 22'-0" με προκατασκευασμένα κράσπεδα από σκυρόδεμα και πλακόστρωμα πεζοδρόμια πλάτους 6'-6" στις δυο πλευρές του οδοστρώματος με προκατασκευασμένες πλάκες από σκυρόδεμα διαστάσεων 0.40X0.40 μ.

(στ) Το μέρος του τεμαχίου που απαλλοτριώθηκε θα διαμορφωθεί σύμφωνα με τις υποδείξεις της Αρμόδιας Αρχής."

Ο αιτητής ισχυρίζεται ότι η επιβολή των όρων αυτών δε δικαιολογείται βάσει του νόμου και ότι επομένως οι καθ' ων η αίτηση ενήργησαν παράνομα και καθ' υπέρβαση εξουσίας.

Τα γεγονότα που αποτελούν το υπόβαθρο της υπόθεσης είναι απλά και σύντομα. Ο αιτητής ιδιοκτήτης του τεμαχίου 324/3 Φύλλο Σχέδιο 53/63 στο χωριό Ύψωνας, υπέβαλε αίτηση για άδεια οικοδομής στο εν λόγω κτήμα του. Την 14.11.1988, εκλήθη να καταβάλει τα δικαιώματα της άδειας πράγμα το οποίο και έκαμε. Ακολούθως στις 15.11.1988 εξεδόθη η άδεια, η οποία του κοινοποιήθηκε αργότερα με επιστολή.

Οι λεπτομέρειες που αφορούν το παράπονο του αιτητή για τους προσβαλλόμενους όρους φαίνονται καθαρά στα επισυναπτόμενα σχέδια Τεκμ. Α στη γραπτή αγόρευση του δικηγόρου του αιτητή.

Κατ' αρχήν θέλω να παρατηρήσω ότι δε βρίσκω βάση στην εισηγήση του δικηγόρου των καθ' ων η αίτηση, ότι ο αιτητής δεν είχε έννομο συμφέρο στην αίτηση διότι πλήρωσε τα δικαιώματα της άδειας και θα πρέπει να θεωρηθεί ότι έτσι απεδέχθη ανεπιφύλακτα τους όρους της άδειας. Είναι φανερό ότι οι όροι τέθηκαν όχι με την πληρωμή των δικαιωμάτων αλλά με την μετέπειτα έκδοση της άδειας και ασφαλώς ο αιτητής δε θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι αποδέχεται όρους που δεν γνώριζε.

Προχωρώντας στην ουσία της αίτησης, ο δικηγόρος του αιτητή, εισηγήθηκε ότι ο όρος "ε" δεν μπορούσε να επιβληθεί νόμιμα διότι δεν υπήρχε δημοσιευμένη ρυμοτομία ή νομικά δεσμευ-

τικό σχέδιο δρόμων στο οποίο να αναφέρεται.

5 Συμφωνώ με την εισήγηση αυτή και αναφέρομαι στη σχετική νομολογία. Στην υπόθεση **Orphanides v. Improvement Board of Ay. Dhometios** (1979) 3 C.L.R. 466, στη σελίδα 475 αναφέρεται ότι:

10 "In my judgment the appropriate authority has no right to require a person who applies for a permit to erect a building on land not affected by the street-widening (.....) to do, in connection with that land, anything that is not required by a scheme having actual legal force, as distinct from a scheme existing only on paper."

15 Στην υπόθεση **Georghiou v. Strovolos Improvement Board** (1981) 3 C.L.R. 348 ετονίσθη ότι δεν υπήρχε σχέδιο δρόμου σε ισχύ δυνάμει του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου 1972 (90/72) και στην σελίδα 358 αναφέρεται ότι:

20 "... once there was no valid scheme at the time they were not entitled and wrongly acted in refusing the permit to the applicants."

Επίσης στην υπόθεση **Smirli v. Paphos Municipality** (1986) 3 C.L.R. 729, σελίδα 733 αναφέρονται τα εξής:

25 "... I adopt what was said in this case by the Court and as the facts of the case in (.....) are similar to the **Orphanides** case, I am of the opinion that the respondent Municipality had no power to refuse to the applicant the building permit because the proposed street widening scheme had no actual legal force."

30 Στην **Metro Foods Ltd v. Republic** (1987) 3 C.L.R. 1334 στη σελίδα 1335 αναφέρονται τα εξής:

35 "Counsel for the applicants invited the Court to give a narrow construction to the wording of this section as it affects the rights of the citizen and he cited Maxwell on Interpretation of Statutes, 12th edition, p.251 which reads as follows:

40 Encroachment of rights.

Statutes which encroach on the rights of the subject, whether as regards person or property, are subject to a strict construction in the same way as penal Acts. It is a recognised rule that they should be interpreted, if possible, so as to respect such rights,

and if there is any ambiguity the construction which is in favour of the freedom of the individual should be adopted.

This principle was followed in the case of *Marangos and Others v. The Municipal Committee of Famagusta* (1970) 3 C.L.R. 7, where it was stated that in cases involving interference with a fundamental right, such as the right to property, any doubt about the extent and effect of the relevant enactment has to be resolved in favour of the liberties of the citizen.

The Street Widening Scheme affecting Nicodemos Mylonas Street which is the property of the applicants in Case No. 403/86 is shown coloured yellow in the survey plan which leaves no doubt in my mind that the appropriate Authority proposed to acquire this piece of land not for the purpose of widening or straightening Nicodemos Mylonas Street but for the purposes of constructing in the future a new road connecting Metropolis Square with Nicodemos Mylonas Street without resorting to compulsory acquisition of this piece of land.

In these circumstances I am of the opinion that the appropriate Authority acted in excess and/or abuse of its powers and contrary to the principles of proper administration and I set aside their decision with regard to all the properties concerned in the cases under consideration because the sub-judice street widening scheme forms a whole scheme which cannot be implemented in part."

Επιπρόσθετα σημειώνω ότι ο προτεινόμενος δρόμος του όρου "ε" δε φαίνεται να έχει άμεση αναφορά με την ανέγερση της οικοδομής. Στην υπόθεση *Hadjiyiannis and Others v. The Mayor etc. Famagusta* (1968) 3 C.L.R. 240 το Ανώτατο Δικαστήριο αναφέρει στη σελίδα 247:

"The provisions of sections 8 and 9 of Cap. 96 in so far as they were pertinent to the matter could be relied upon by the Respondent Municipality for the purpose of requiring any alterations (under section 8) or of imposing any conditions (under section 9(1)(c) directly relating to the division of the four building sites described in the application (my emphasis) or of imposing any conditions (under section 9(1)(c) directly relating to the division of the four building sites described in the application; but it could not impose a condition for the ceding, for the purposes of a public square, of a part of the land of the

applicants totally unconnected from any point of view, with the part to be divided into four building sites."

5 Είναι φανερό ότι ένας όρος που όχι μόνο δε δικαιολογήθηκε σύμφωνα με τα πιο πάνω αλλά και στερεί τον αιτητή μέρους του κτήματός του και τον επιβαρύνει με το κόστος της κατασκευής που εξυπακούει, δεν μπορεί να θεωρηθεί νόμιμος.

10 Αναφορικά με τον όρο "στ", είναι φανερό ότι ο όρος αυτός είναι εντελώς αόριστος αφού δεν προσδιορίζει καθόλου τις σχετικές υποδείξεις της αρμόδιας αρχής ή τον χρόνο κατά τον οποίο αυτές ενδεχομένως θα γίνουν. Σαν τέτοιος, δεν μπορεί να θεωρηθεί νόμιμος όρος, ο δε ισχυρισμός του δικηγόρου των καθ' ων η αίτηση, ότι τέθηκε με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 9(1)(β)(Χ) του Κεφ. 96 που αναφέρεται "στην κατασκευή κατάλληλου πεζοδρομίου εν σχέσει προς οιαδήποτε νέα οικοδομή" δεν ευσταθεί.

20 Για τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή επιτυγχάνει, οι όροι "ε" και "στ" της άδειας οικοδομής ακυρώνονται.

Δε θα υπάρξει καμιά διαταγή για έξοδα.

Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.