

13 Μαΐου, 1992

[Α. Ν. ΛΟΙΖΟΥ, Π.]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΜΕΝΕΟΥ PLANTATION LTD.,

Αιτητές,

v.

ΕΠΑΡΧΟΥ ΛΑΡΝΑΚΑΣ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 593/90).

Οδοί και Οικοδομές — Όροι — Άδεια Οικοδομής — Κατασκευή δρόμου — Η απόφαση επιβλήθηκε βάσει του Αρθρου 9 (β) (xiii) του Κεφ. 96, σύμφωνα με το οποίο η Αρμόδια Αρχή δύναται να επιβάλλει όρους αναφορικά με την κατασκευή, διεύρυνση και συνέχιση του οδικού δικτύου.

5

Οδοί και Οικοδομές — Άδεια Οικοδομής — Αρμόδια Αρχή — Σε περιοχές Συμβουλίων Βελτιώσεως είναι το Συμβούλιο Βελτιώσεως του χωριού, με Πρόεδρο τον Έπαρχο της Επαρχίας στην οποία ανήκει το χωριό — Άρθρο 3(2) του Κεφ. 96 — Ο Έπαρχος ενεργεί ως πρόεδρος του Συμβουλίου Βελτιώσεως και όχι υπό την ιδιότητα του ως Έπαρχου.

10

Προσφυγή βάσει του Άρθρου 146 του Συντάγματος — Προθεσμία — Έναρξη — Αρχίζει να μετρά ο χρόνος από την ημέρα γνώσης της απόφασης της Διοίκησης — Η πληρωμή των τελών για έκδοση άδειας οικοδομής αποτελεί απόδειξη γνώσης των όρων της άδειας που εκδόθηκε τέσσερις ημέρες αργότερα.

15

Η προσφυγή αυτή των αιτητών, που ήταν ιδιοκτήτες τεμαχίου στο χωριό Μενεού, στράφηκε κατά της νομιμότητας της απόφασης των καθ' ων η αίτηση 1 και 2, ημερομηνίας 27/4/90, να τους επιβληθούν, μαζί με την άδεια οικοδομής, όροι, μεταξύ των οποίων και η κατασκευή δρόμου, κατά μήκος της ανατολικής πλευράς του κτήματός τους, σε σημείο που συνορεύει με άλλο κτήμα. Οι καθ' ων η αίτηση πρόβαλαν δύο προδικαστικές ενστάσεις :

20

25

5 (α) Ο καθ' ου η αίτηση 1 ισχυρίστηκε ότι, η προσφυγή εσφαλμένα καταχωρήθηκε και εναντίον του, γιατί δεν είχε οποιαδήποτε αρμοδιότητα έκδοσης της πράξης υπό την ιδιότητά του ως Επάρχου Λάρινακας, αλλά ενήργησε υπό την ιδιότητά του ως Προέδρου του Συμβουλίου Βελτιώσεως Δρομολαξιάς - Μενεού, που ήταν το μόνο αρμόδιο όργανο.

10 (β) Οι καθ' ων η αίτηση 2 ισχυρίστηκαν ότι, η προσφυγή ήταν εκπρόθεσμη, γιατί καταχωρήθηκε μετά την πάροδο της προθεσμίας των 75 ημερών, που τάσσει το Άρθρο 146.3 του Συντάγματος. Σύμφωνα με τους καθ' ων η αίτηση, οι αιτητές δεν έλαβαν γνώση της επίδικης απόφασης στις 8 Ιουνίου, όπως ισχυρίστηκαν, αλλά στις 23 Απριλίου ή το αργότερο 27 Απριλίου, που εκδόθηκε η άδεια, γιατί είχαν κληθεί να καταβάλουν, και κατέβαλαν στις 23 15 Απριλίου, τα σχετικά τέλη.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

20 (1) Είναι φανερόν ότι, η προσφυγή εναντίον του καθ' ου η αίτηση 1 εσφαλμένα καταχωρήθηκε, γιατί αυτός ενέργησε κάτω υπό την ιδιότητά του ως Προέδρου του Συμβουλίου Βελτιώσεως Δρομολαξιάς - Μενεού και όχι κάτω από οποιαδήποτε άλλη ιδιότητα. Επομένως, η προσφυγή αποτυγχάνει εναντίον του καθ' ου η αίτηση 1 και πρέπει να απορριφθεί. 25

30 (2) Τα γεγονότα δεν αφήνουν αμφιβολία ότι, με την έκδοση της άδειας στις 27 Απριλίου, που παραλήφθηκε από μέρους της αιτήτριας εταιρείας, αυτή είχε γνώση των όρων της άδειας και έτσι άρχισε, όπως έχει νομολογηθεί, ο χρόνος που προβλέπεται από το Άρθρο 146.3 του Συντάγματος να τρέχει. Η προσφυγή, επομένως, εναντίον του καθ' ου η αίτηση Συμβουλίου είναι εκπρόθεσμη και πρέπει να αποτύχει. 35

(3) Κρίνω χρήσιμο να εξετάσω την προσφυγή και επί της ουσίας.

40 Η Αρμόδια Αρχή, που στην προκειμένη περίπτωση είναι ο καθ' ου η αίτηση 2, σύμφωνα με το Άρθρο 9 (β) (xiii) του Κεφ. 96, δύναται να επιβάλλει όρους σχετικά με τη διεύρυνση, συνέχιση και κατασκευή του οδικού δικτύου σε κατάλληλες περιπτώσεις όπως, κατά την κρίση της,

θεωρήθηκε και η υπό εξέταση περίπτωση.

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

Αναφερόμενες Υποθέσεις :

5

Pitsilos v. The District Office Nicosia and Another (1982) 3 C.L.R. 1118.

Βαμίκο και Αριστοφάνους Λτδ v. Δημοκρατίας και Άλλων (1991) 4 (B) A.A.D. 1642.

10

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

15

Στεφανίδης και Άλλοι. v. Δήμου Έγκωμης (1990) 3 A.A.D. 2107.

Προσφυγή

Προσφυγή με την οποία οι αιτητές ζητούν δήλωση του Δικαστηρίου, ότι η άδεια οικοδομής, δυνάμει της οποίας ο καθ' ου η αίτηση επιβάλλει στους αιτητές όρους, μεταξύ των οποίων και την κατασκευή δρόμου, είναι άκυρη.

A. Ποιητής, για τον αιτητή. 25

A. Μαμπουρίδης, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τον καθ' ου η αίτηση αρ. 1.

A. Σ. Αγγελίδης για τον καθ' ου η αίτηση αρ. 2. 30

Cur.adv.vult.

A. N. ΛΟΪΖΟΥ, Π.: Με την προσφυγή της αυτή η αιτήτρια εταιρεία, που είναι ιδιοκτήτρια του τεμαχίου υπ' αρ. 149 Φ/Σχ L.31 στο χωρίο Μενεού στην Περιοχή του Συμβουλίου Βελτιώσεως Δρομολαξιάς-Μενεού, ζητά "δήλωση του Δικαστηρίου ότι, η άδεια οικοδομής υπ' αρ. 03492 ημερομηνίας 27 Απριλίου 1990, που γνωστοποιήθηκε στους αιτητές κατά ή περί την 8 Ιουνίου 1990, δυνάμει της οποίας ο καθ' ου η αίτηση επιβάλλει στους αιτητές όρους, μεταξύ των οποίων και η κατασκευή δρόμου κατά μήκος της ανατολικής πλευράς του κτήματός τους υπ' αρ. τεμαχίου 149, Φ/Σχ L.31, κοντά στο χωρίο Μενεού εκεί που

35

40

συνορεύει με το κτήμα υπ' αρ. τεμαχίου 150, είναι άκυρη και στερεημένη οιοιδήποτε αποτελέσματος".

5 Η αίτηση της εταιρείας για άδεια οικοδομής μιας κατοικίας και περιφραξης στο πιο πάνω τεμάχιο, υποβλήθηκε στις 20 Οκτωβρίου 1989. Εξετάστηκε από όλα τα αρμόδια τμήματα και το Συμβούλιο Βελτιώσεως Δρομολαξιάς-Μενεού, που είναι η Αρμόδια Αρχή για την έκδοση αδειών οικοδομής και διαχωρισμού οικοπέδων, και 10 αποφασίστηκε η έγκριση της αιτουμένης άδειας, με τους όρους που είχαν εισηγηθεί τα διάφορα τμήματα.

Στο κτηματολογικό σχέδιο, που αποφασίστηκε να εγκριθεί, προνοείτο η δημιουργία δρόμου πρωταρχικής 15 σημασίας πλάτους 80'- 0", κατά μήκος της βόρειας πλευράς του τεμαχίου, και δρόμος μελλοντικού πλάτους 30'- 0", κατά μήκος της ανατολικής πλευράς του τεμαχίου. Ο καθ' ου η αίτηση 1, ως Πρόεδρος της Αρμοδίας Αρχής, προχώρησε στην έκδοση της άδειας οικοδομής, με αρ. 03492 20 και ημερομηνίας 27 Απριλίου 1990, σύμφωνα με όρους. Μεταξύ άλλων, ένας όρος πρόβλεπε την διάνοιξη δρόμου, πλάτους 17'-6" κατά μήκος του συνόρου του κτήματός τους με το τεμάχιο υπ' αρ. 150, εις τρόπο ώστε ο δρόμος να φθάνει από την κύρια οδό, της οποίας εφάπτεται το κτήμα 25 των αιτητών, μέχρι του οπίσθιου κτήματος υπ' αρ. 153.

Είναι ο ισχυρισμός της αιτήτριας εταιρείας ότι, η πιο πάνω άδεια περιήλθε εις γνώση της κατά ή περί τις 8 30 Ιουνίου 1990.

Εναντίον της πιο πάνω απόφασης και συγκεκριμένα του πιο πάνω όρου καταχωρήθηκε η παρούσα προσφυγή στις 2 Αυγούστου 1990, με την οποία προβάλλεται ως λόγος ακυρώσεως ότι, η επίδικη απόφαση, καθ' όσον αφορά τον 35 όρο αυτό, είναι άκυρη, ως αντιβαίνουσα προς το Σύνταγμα ή και το Νόμο ή και ως ληφθείσα κατά πλάνη περί το Νόμο ή τα πράγματα ή και κατάχρηση εξουσίας.

Κατά την περίοδο έγκρισης της αίτησης, το τεμάχιο της 40 εταιρείας βρισκόταν στη Ζώνη Ζ1 (Κ.Δ.Π. 245/81) και βρισκόταν έξω από το καθορισμένο όριο υδατοπρομήθειας του χωριού Μενεού, αλλά προωθείτο διαδικασία ένταξης του τεμαχίου στην οικιστική ζώνη του

χωριού. Στις 25 Μαΐου 1990, δημοσιεύτηκαν οι νέες αναθεωρημένες ζώνες Δρομολαξιάς-Μενεού και τώρα το τεμάχιο της εταιρείας εμπίπτει στην οικιστική ζώνη Η2, σύμφωνα με τη νέα Κανονιστική Διοικητική Πράξη 117/90, και εγκρίθηκε και η ένταξη του τεμαχίου μέσα στο όριο υδατοπρομήθειας. 5

Ο καθ' ου η αίτηση 1 πρόβαλε προδικαστική ένσταση ότι, δεν έχει και/ή δεν είχε ποτέ καμιά αποφασιστική κατά νόμο αρμοδιότητα στην έκδοση της προσβαλλόμενης πράξης και/ή απόφασης, καθ'ότι ουδέποτε εξέδωσε οποιαδήποτε εκτελεστή διοικητική πράξη σχετικά με την παρούσα υπόθεση. Αρμόδια Αρχή για την έκδοση αδειών οικοδομής, σε περιοχές Συμβουλίων Βελτιώσεων, είναι, σύμφωνα με το άρθρο 3(2) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε, το Συμβούλιο Βελτιώσεως του χωριού, με πρόεδρο τον Έπαρχο της Επαρχίας στην οποία ανήκει το χωριό. Ο καθ' ου η αίτηση 1 Έπαρχος Λάρνακας, ενήργησε κατά την έκδοση της προσβαλλόμενης πράξης, ως Πρόεδρος του καθ' ου η αίτηση αριθμός 2 Συμβουλίου, που είναι και η Αρμόδια Αρχή, σύμφωνα με το άρθρο 3 του Νόμου, Κεφ. 96. 10
15
20

Είναι φανερόν ότι, η προσφυγή εναντίον του καθ' ου η αίτηση 1 εσφαλμένα καταχωρήθηκε, γιατί αυτός ενέργησε κάτω υπό την ιδιότητά του ως Προέδρου του Συμβουλίου Βελτιώσεως Δρομολαξιάς-Μενεού και όχι κάτω από οποιαδήποτε άλλη ιδιότητα. Επομένως, η προσφυγή αποτυγχάνει εναντίον του καθ' ου η αίτηση 1 και πρέπει να απορριφθεί. (Βλέπε *Modestos Pitsilos v. The District Office Nicosia and The Improvement Board of Ayios Dometios* (1982) 3 C.L.R. p. 1118, στη σελίδα 1121, *Βαμίκο και Αριστοφάνους Ατδ εναντίον Κυπριακής Δημοκρατίας μέσω 1. Υπουργού Εσωτερικών, 2. Επάρχου Λάρνακας και 3. Συμβουλίου Βελτιώσεως Περιοχών*, Αριθμός Υποθέσεως 481/90, που η απόφαση εκδόθηκε στις 14 Μαΐου 1991. 25
30
35

Από μέρους του καθ' ου η αίτηση 2 έχει, επίσης, εγερθεί προδικαστική ένσταση ότι, η προσφυγή καταχωρήθηκε μετά την πάροδο της προθεσμίας των 75 ημερών που τάσσει το Άρθρο 146.3 του Συντάγματος. Αμφισβητείται 40

από την πλευρά του ο ισχυρισμός της αιτήτριας εταιρείας, ότι η άδεια, που εκδόθηκε στις 27 Απριλίου 1990, έγινε γνωστή στους αιτητές στις 8 Ιουνίου 1990. Ο ισχυρισμός αυτός στηρίζεται πάνω στο γεγονός ότι η αιτήτρια εταιρεία κλήθηκε γραπτά, στις 7 Απριλίου 1990 (Ερυθρό 26 του Τεκμηρίου Χ), να πληρώσει τα σχετικά τέλη ανερχόμενα σε £261 και £50 ως εγγύηση για τυχόν ζημιές που πιθανόν να προκαλέσουν στους δρόμους, τα πεζοδρόμια ή άλλους δημόσιους χώρους κατά την ανέγερση της οικοδομής. Τα πιο πάνω ποσά καταβλήθηκαν στις 23 Απριλίου 1990 (Ερυθρό 34 και 33 του Τεκμηρίου Χ) και τους δόθηκε η άδεια στις 27 Απριλίου 1990. Οι όροι, κατά τον ισχυρισμό των καθ' ων η αίτηση, ήταν γνωστοί από την πληρωμή των ποσών τούτων και το αργότερο στις 27 Απριλίου 1990, που παρέλαβαν την επίσημη άδεια οικοδομής.

Τα γεγονότα δεν αφήνουν αμφιβολία, ότι με την έκδοση της άδειας στις 27 Απριλίου, που παραλήφθηκε από μέρος της αιτήτριας εταιρείας, αυτή είχε γνώση των όρων της άδειας και έτσι άρχισε, όπως έχει νομολογηθεί, ο χρόνος που προβλέπεται από το Άρθρο 146.3 του Συντάγματος να τρέχει. Η προσφυγή, επομένως, εναντίον του καθ' ου η αίτηση Συμβουλίου είναι εκπρόθεσμη και πρέπει να αποτύχει.

Κρίνω όμως χρήσιμο να εξετάσω την προσφυγή επί της ουσίας. Η αιτήτρια εταιρεία προσβάλλουν με την προσφυγή αυτή την πράξη του καθ' ου η αίτηση 2, Συμβουλίου, της 27 Απριλίου 1990. Δεν προσβάλλουν την απόφαση που περιέχεται στην επιστολή τους της 10 Οκτωβρίου 1990, Ερυθρό 42, με το οποίο οι αιτητές πληροφορούντο ότι με βάση τα δεδομένα, που ίσχυαν κατά την ημέρα της συγγραφής της επιστολής στην περιοχή, διαπιστώθηκε ότι το Τεμάχιο της αιτήτριας εταιρείας επηρεαζόταν από νέο οδικό δίκτυο, αντί αυτού που ενεκρίθηκε στο Παράρτημα 3 της πιο πάνω άδειας και με την οποία πληροφορούντο ότι ήταν απαραίτητο να υποβάλουν στο γραφείο του Συμβουλίου δεύτερο, νέο κτηματολογικό σχέδιο για έγκριση, σύμφωνα με το νέο οδικό δίκτυο της περιοχής. Άσχετα όμως από αυτό, η άδεια και οι όροι της 27 Απριλίου 1990, σχετικά με την κατασκευή του δρόμου, μπήκαν με βάση το άρθρο 9(β)

(χiii) του Κεφ. 96.

Η Αρμόδια Αρχή, που στην προκειμένη περίπτωση είναι ο καθ' ου η αίτηση 2, σύμφωνα με το άρθρο 9(β)(χiii) του Κεφ. 96, δύναται να επιβάλλει όρους σχετικά με τη διεύρυνση, συνέχιση και κατασκευή του οδικού δικτύου σε κατάλληλες περιπτώσεις, όπως κατά την κρίση της θεωρήθηκε και η υπό εξέταση περίπτωση. (Βλ. *Simonis & another v. Improvement Board of Latsia* (1984) 3 C.L.R. 109, σελ. 114 και *Φειδίας Στεφανίδης κ.α. v. Δήμος Έγκωμης*, Υπ. αρ. 957/89, απόφαση ημερ. 16 Ιουνίου 1990).

Επομένως, η αποδοχή του νέου σχεδίου δρόμων της περιοχής ήταν αποτέλεσμα της απόφασης της κυβέρνησης για επέκταση του αεροδρομίου και για μετατόπιση όλων των δρόμων πρωταρχικής σημασίας στην περιοχή. Ετοιμάστηκε νέο οδικό δίκτυο. Το δίκτυο αυτό προνοεί δευτερεύοντα δρόμο πλάτους 42 ποδών, βόρεια του επηρεαζόμενου τεμαχίου, και δρόμου μελλοντικού πλάτους 31 ποδών, ανατολικά του τεμαχίου. Το οδικό αυτό δίκτυο που υπέδειξε το Τμήμα Πολεοδομίας το δέχτηκε το καθ' ου η αίτηση 2 Συμβούλιο.

Για όλους τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή απορρίπτεται, δεν γίνεται όμως οποιαδήποτε διαταγή για έξοδα.

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.