

2 Φεβρουαρίου, 1993

[ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΑ ΑΡΘΡΑ 146, 23, 28, 33, 35 ΚΑΙ 179
ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΛΟΥΚΙΑ Α. ΣΕΡΓΙΔΟΥ,

Αιτήτρια,

v.

ΔΗΜΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΚΑΙ ΑΛΛΗΣ,

Καθ'ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 894/89)

5 Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96 (όπως τροποποιήθηκε) — Άρθρο 12 — Οι βάσει αυτού δημοσιευόμενες Γνωστοποιήσεις αποτελούν ατομικές διοικητικές πράξεις ή διοικητικές πράξεις γενικού περιεχομένου και υπάγονται στον αναθεωρητικό έλεγχο του Δικαστηρίου — Μη προσβολή της Γνωστοποίησης — Συνέπειες — Άρθρο 12(3) του Νόμου.

10 Ο περί Συμβάσεων Νόμος — Κεφ. 149 — Άρθρο 189 — Γνωστοποίηση προς τον αντιπρόσωπο θεωρείται γνωστοποίηση και προς τον αντιπροσωπευόμενο — Περιπτώσιολογία στα πλαίσια του Διοικητικού Δικαίου και η κριθείσα περίπτωση εφαρμογής του Άρθρου 189.

15 Λέξεις και φράσεις — “Δεόντως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου” στον Καν. 5(1) των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών — Δεν επιβάλλει την ύπαρξη πληρεξουσίου εγγράφου δεόντως πιστοποιημένου και χαρτοσημασμένου.

20 Προσφυγή βάσει του Άρθρου 146 του Συντάγματος — Εκτελεσιτότητα — Η αφαίρεση από τον τίτλο ιδιοκτησίας επηρεαζομένου από ρυμοτομία κτήματος, τμήματος και εγγραφή αυτού ως μέρους δημοσίου δρόμου, συνιστά απλή πράξη εκτελέσεως που δεν αποτελεί εκτελεστή διοικητική πράξη.

Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96 (όπως τρο-

ποποιήθηκε) — Άρθρο 13(1) — Η φράση “νέαν εξωτερικήν πλευρά”
— Αποσαφήνιση στην κριθείσα περίπτωση και ερμηνεία.

Σύνταγμα — Άρθρο 23 — Το δικαίωμα ιδιοκτησίας δεν είναι απόλυτο
ούτε έχει ως επακόλουθο απεριόριστο δικαίωμα ανάπτυξης — Το 5
Σύνταγμα επιτρέπει την επιβολή όρων, δεσμεύσεων και περιορι-
σμών — Κρίση περί στοιχειοθετήσεως περιορισμού μόνον και όχι
στέρησης στην κριθείσα περίπτωση.

Η αιτήτρια προσέβαλε με την προσφυγή την τελική αφαίρεση 10
από το ακίνητό της λωρίδας 2060 τ.π. περίπου, και εγγραφή της λω-
ρίδας ως τμήμα δημοσίου δρόμου.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, απο- 15
φάσισε ότι:

(1) Είναι νομολογημένο ότι οι Γνωστοποιήσεις που δημοσιεύονται
με βάση το Άρθρο 12 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών 20
Νόμου, Κεφ. 96, αποτελούν Ατομικές Διοικητικές Πράξεις, ή
Διοικητικές Πράξεις γενικού περιεχομένου και ως τέτοιες υπά-
γονται στον αναθεωρητικό έλεγχο του Δικαστηρίου κάτω από
το Άρθρο 146 του Συντάγματος.

(2) Γνωστοποίηση προς αντιπρόσωπο θεωρείται και γνωστοποίηση 25
προς τον αντιπροσωπευόμενο, σύμφωνα και με το Άρθρο 189
του περί Συμβάσεων Νόμου, Κεφ. 149.

Στην υπόθεση *Papasavva v. Republic* (1973) 3 C.L.R. 467, θεωρή- 30
θηκε ότι κοινοποίηση προς το δικηγόρο της αιτήτριας αποτελού-
σε και κοινοποίηση προς την αιτήτρια την ίδια για σκοπούς του
Άρθρου 146(3). Η απόφαση επικυρώθηκε από την Ολομέλεια του
Δικαστηρίου [βλέπε (1979) 3 C.L.R. 563]. Επίσης στις αποφάσεις
του Συμβουλίου της Επικρατείας αφ. 1135/1957 και 182/1958 θεω- 35
ρήθηκε ότι κοινοποίηση προς τον πληρεξούσιο δικηγόρο και πλη-
ρεξούσιο αντιπρόσωπο των αιτητών, αντίστοιχα, αποτελούσε για
σκοπούς υπολογισμού του χρόνου, κοινοποίηση και προς τους αι-
τητές (βλ. *Isseyegh v. Δημοκρατίας*).

Στην παρούσα περίπτωση η σύμβαση μεταξύ της αιτήτριας και 40
της εταιρείας Mobil Oil Cyprus Ltd καθιστούσε την εταιρεία ως
δεόντως εξουσιοδοτημένη αντιπρόσωπο της αιτήτριας.

(3) Η εισήγηση του αιτητή ότι η φράση στον Κανονισμό 5(1) των πε-
ρί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών “δεόντως εξουσιοδοτημέ-

νου αντιπροσώπου” επιβάλλει την ύπαρξη πληρεξουσίου εγγράφου δεόντως πιστοποιημένου και χαρτοσημασμένου, δε συνάγεται από το κείμενο του Καν. 5(1).

- 5 (4) Η απόφαση ότι το επηρεαζόμενο τμήμα του κτήματος της αιτήτριας αποτελεί μέρος του δημόσιου δρόμου είναι αποτέλεσμα της ρυμοτομίας του 1973 που δεν προσβλήθηκε ποτέ. Με την έκδοση της άδειας οικοδομής το 1978 έγινε και ουσιαστικά μέρος του δημόσιου δρόμου αλλά ούτε και η απόφαση αυτή προσβλήθηκε.

10

Το τι προσβάλλει η αιτήτρια, σύμφωνα με το αιτητικό της προσφυγής είναι την επιστολή του καθ’ ου η αίτηση Δήμου ημερομηνίας 28/3/1978 με την οποία έδωσε οδηγίες στο Κτηματολόγιο για την εγγραφή του επηρεαζόμενου κτήματος ως μέρος του δημόσιου δρόμου. Όμως, εκτός του γεγονότος ότι η προσφυγή, για τους λόγους που αναφέρθηκαν πιο πάνω, είναι εκπρόθεσμη, η επιστολή αυτή δεν περιέχει οποιαδήποτε εκτελεστή διοικητική πράξη ή απόφαση, με κύριο στοιχείο την άμεση παραγωγή έννομου αποτελέσματος, συνιστά απλή πράξη εκτελέσεως της απόφασης ότι το επηρεαζόμενο τμήμα του κτήματος αποτελεί μέρος του δημόσιου δρόμου.

15

20

- (5) Η προσφυγή πρέπει να απορριφθεί ως εκπρόθεσμη και ως προσβάλλουσα μη εκτελεστή διοικητική πράξη.

25

Όμως ανεξάρτητα με το πιο πάνω αποτέλεσμα η προσφυγή θα έπρεπε να αποτύχει και επί της ουσίας για τους ακόλουθους λόγους.

30

Πρώτον, ο ισχυρισμός ότι το Άρθρο 13(1) του Νόμου εφαρμόστηκε λανθασμένα εφ’ όσον η ζητηθείσα άδεια οικοδομής δεν αφορούσε “νέαν εξωτερικήν πλευράν” των υφιστάμενων οικοδομών, πρόκειται περί παρανόησης του Άρθρου 13(1) από την αιτήτρια, γιατί η φράση “νέαν εξωτερικήν πλευρά” δεν αφορά τις οικοδομικές εργασίες στο επηρεαζόμενο κτήμα αλλά αναφέρεται στο επηρεαζόμενο κτήμα το ίδιο σε σχέση με οποιοδήποτε δημόσιο δρόμο, ότι εκδιδόμενη μιας άδειας οικοδομής το επηρεαζόμενο από ρυμοτομία μέρος του κτήματος καθίσταται τμήμα του δημόσιου δρόμου.

35

40

- (6) Πρέπει επίσης να απορριφθεί και ο ισχυρισμός ότι η εφαρμοσθείσα ρυμοτομία ισοδυναμεί με στέρηση του δικαιώματος ιδιοκτησίας της αιτήτριας, που είναι αντίθετη προς το Άρθρο 23 του Συντάγματος.

Το δικαίωμα ιδιοκτησίας δεν είναι απόλυτο ούτε έχει ως επακόλουθο απεριόριστο δικαίωμα ανάπτυξης. Το Σύνταγμα επιτρέπει την επιβολή όρων, δεσμεύσεων και περιορισμών δεδομένου ότι αποτελούν απλό περιορισμό του δικαιώματος ιδιοκτησίας.

5

Με βάση τα στοιχεία της υπόθεσης, την έκταση της ιδιοκτησίας της αιτήτριας, και την έκταση του μέρους που επηρεάζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο δε στοιχειοθετείται στέρηση αλλά περιορισμός. Εν πάση περιπτώσει το θέμα δεν εξετάζεται μεμονωμένα αναφορικά με το επηρεαζόμενο κτήμα, όπως είναι η εισήγηση της αιτήτριας, αλλά πάντοτε σε συσχετισμό με την ολική έκταση της ιδιοκτησίας και την εναπομείνουσα έκταση του επηρεαζόμενου κτήματος.

10

Η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.

15

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Manglis and Others v. Republic (1984) 3 C.L.R. 351,

Αντωνίου κ.ά. ν. Δημοκρατίας κ.ά. (1990) 3 Α.Α.Δ. 3251,

20

Papasavva v. Republic (1973) 3 C.L.R. 467,

Papasavva v. Republic (1979) 3 C.L.R. 563,

25

Αποφάσεις Συμβουλίου της Επικρατείας Αρ. 1135/1957 και 182/1958,

Isseyegh v. Δημοκρατίας (1992) 4 Α.Α.Δ. 956,

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

30

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

Προσφυγή.

35

Προσφυγή εναντίον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση με την οποία αφαιρέθηκε από τον τίτλο ιδιοκτησίας της αιτήτριας και εγγράφηκε ως μέρος δημοσίου δρόμου το υπό της ρυμοτομίας επηρεαζόμενο τμήμα του κτήματος της αιτήτριας στους Άγιους Ομολογητές.

40

Χ. Πογιατζής, για την Αιτήτρια.

Τ. Καρακάννα για Κ. Μιχαηλίδη, για τους Καθ' ων η αίτηση Αρ. 1.

Γλ. Χατζηπέτρου, Ανώτερος Δικηγόρος της Δημοκρατίας,
για τους Καθ'ων η αίτηση αρ. 2.

Cur. adv. vult

- 5 ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ.: Η αιτήτρια είναι εγγεγραμμένη ιδιοκλήτρια του κτήματος υπ' αρ. εγγραφής Β662, Τεμάχιο 565, Μπλοκ Β, Φ/Σχ. ΧΧΙ/54.2.III, Άγιοι Ομολογητές, Λευκωσία, και αιτείται με την προσφυγή αυτή τις ακόλουθες θεραπείες.
- 10 “Δήλωση και/ή απόφαση του Σεβαστού Δικαστηρίου ότι η πράξη και/ή η ενέργεια του καθ' ου η Αίτηση Αρ. 1 (Δήμου Λευκωσίας) να κάμει Αίτηση ημερομηνίας 28/3/1978 στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λευκωσίας μέσω του Επαρχιακού Κτηματολογικού Λειτουργού Λευκωσίας για να αφαιρεθεί από
- 15 τον τίτλο της αιτήτριας και για να εγγραφεί ως μέρος του δημοσίου δρόμου το υπό της ρυμοτομίας επηρεαζόμενο τμήμα (περί τα 2060 τ.π.) εκ του κτήματος της Αιτήτριας υπ. αρ. εγγραφής Β662 (τεμάχιο 565, Μπλοκ Β, Φ/Σχ ΧΧΙ/54.2 ΙΙΙ, Άγιοι Ομολογητές, Λευκωσία), είναι άκυρη και/ή παράνομη και/ή
- 20 αντίθετη προς τον Νόμο και/ή αυθαίρετη και/ή αντίθετη προς το Σύνταγμα και/ή αντίθετη προς άλλες διεθνείς συνθήκες και/ή αντίθετη προς τις αρχές του διοικητικού δικαίου και/ή εστερημένη παντός εννόμου αποτελέσματος.
- 25 Και,
- “Δήλωση και/ή απόφαση του Σεβαστού Δικαστηρίου ότι οι πράξεις και/ή οι ενέργειες του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Λευκωσίας μέσω του Επαρχιακού Κτηματολογικού Λειτουργού Λευκωσίας με τις οποίες κατόπιν αιτήσεως του Δήμου Λευκωσίας ημερομηνίας 28/3/1978 αφαίρεσε από τον τίτλο της
- 30 Αιτήτριας υπ. αρ. εγγραφής Β662 (τεμάχιο 565, Μπλοκ Β, Φ/Σχ ΧΧΙ/54.2 ΙΙΙ, Άγιοι Ομολογητές, Λευκωσία) λωρίδα περί τα 2060 τ.π. που επηρεάζετο από ρυμοτομία και ενέγραψε την λωρίδα αυτή σαν μέρος του δημοσίου δρόμου είναι άκυρες και/ή
- 35 παράνομες και/ή αντίθετες προς τον Νόμο και/ή αυθαίρετες και/ή αντίθετες προς το Σύνταγμα και/ή αντίθετες προς άλλες διεθνείς συνθήκες και/ή αντίθετες προς τις αρχές του διοικητικού δικαίου και/ή εστερημένες παντός εννόμου αποτελέσματος.”
- 40 Κατά τον ουσιώδη χρόνο το πιο πάνω κτήμα της αιτήτριας ήταν ενοικιασμένο στην εταιρεία Mobil Oil Cyprus Ltd δυνάμει συμβολαίου ημερομηνίας 15/5/1969.

Στις 30/3/1973 δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας αρ. 1003, Γνωστοποίηση αρ. 612, δυνάμει του άρθρου 12 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, (όπως τροποποιήθηκε) [ο Νόμος] προς το σκοπό της διαπλάτυνσης, ευθυγράμμισης και βελτίωσης της Λεωφόρου Γρίβα Διγενή. Όπως αναφέρετο δε στη Γνωστοποίηση τα σχέδια που εκπονήθηκαν σχετικά, από τη Δημοτική Επιτροπή Λευκωσίας [ο Δήμος], ευρίσκοντο κατατεθειμένα στα γραφεία του Δήμου και ήταν διαθέσιμα για επιθεώρηση από το κοινό για περίοδο 75 (εβδομήντα πέντε) ημερών από της ημερομηνίας της δημοσίευσης της Γνωστοποίησης στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.

Επίσης αναφέρονταν τα ακόλουθα:-

“Οιονδήποτε πρόσωπον, το οποίον ενίσταται εις την υπό των εν λόγω σχεδίων προβλεπομένην διαπλάτυνσιν, ευθυγράμμισιν και βελτίωσιν, δύναται καθ’ οιονδήποτε χρόνον εντός της άνω αναφερομένης περιόδου των εβδομήκοντα πέντε (75) ημερών να υποβάλη προσφυγήν εις το Ανώτατον Δικαστήριον της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Άμα τη εκπνοή της ως άνω αναφερομένης προθεσμίας τα σχέδια, υποκείμενα εις απόφασιν του Ανωτάτου Δικαστηρίου επί ενδεχομένων προσφυγών, καθίστανται δεσμευτικά δια την Αρμόδιαν Αρχήν και δι’ όλα τα επηρεαζόμενα εκ τούτων πρόσωπα.”

Το επίδικο τεμάχιο της αιτήτριας επηρεάζετο από την πιο πάνω Γνωστοποίηση.

Στις 11/7/73 η εταιρεία Mobil Oil Cyprus Ltd. υπέβαλε στο Δήμο αίτηση για άδεια οικοδομής για προσθήκες και τροποποιήσεις στα υφιστάμενα κτίρια του πρατήριου βενζίνης της στο κτήμα της αιτήτριας.

Ο Δήμος με επιστολή του ημερομηνίας 24/7/1973 προς την αιτήτρια φ/δι της εταιρείας Mobil Oil Cyprus Ltd, την πληροφόρησε μεταξύ άλλων τα πιο κάτω:

“Αναφερόμενοι εις την ως άνω αίτησίν σας, πληροφορούμεν υμάς ότι διά να δυνηθώμεν να προχωρήσωμεν εις την μελέτην αυτής παρίσταται ανάγκη όπως:-

.....

3) Ληφθή υπ' όψιν η ρυμοτομία της Λεωφ. Γρίβα Διγενή ως αυτή σημειούται επί του συνημμένου κτηματολογικού σχεδίου.”

Η σχετική άδεια οικοδομής δόθηκε στις 27/3/1978.

5

Στις 28/3/1978 με επιστολή του ο Δημοτικός Μηχανικός του Δήμου Λευκωσίας, πληροφόρησε τον Επαρχιακό Λειτουργό Κτηματολογίου και Χωρομετρίας τα ακόλουθα:-

10

“Η εκ Λευκωσίας Κα Λουκία/Χαραλαυπίδου ιδιοκτήτρια του τεμ. 565 εξησφάλισε παρά του Δήμου Λευκωσίας άδειαν οικοδομής υπ' αρ 16 ημερομηνίας 27.3.78.

15

Το προαναφερθέν τεμάχιον επηρεάζεται υπό εγκεκριμένης ρυμοτομίας, δημοσιευθείσης εις την Επίσημον Εφημερίδα της Κυβερνήσεως υπ' αρ. 1003 Αρ. Γνωστοποιήσεως 612 ημερομηνίας 30/3/1973 ως σημειούται δια κιτρίνου χρώματος επί του συνημμένου χωρομετρικού σχεδίου. Παρακαλώ ως εκ τούτου όπως το υπό της ρυμοτομίας επηρεαζόμενον τμήμα εγγραφή ως μέρος του δημοσίου δρόμου, συμφώνως των Προνοιών του Άρθρου 13 (2) των Περί Οδών και Οικοδομών Νόμου Κεφ. 96.”

20

25

Όπως ισχυρίζεται η αιτήτρια, περί την 4/9/1989 περιήλθε σε γνώση της χωρομετρικό σχέδιο το οποίο είχε ετοιμαστεί σε σχέση με ένστασή της στην εκτίμηση των κτημάτων της κατά την 1/1/1980 που έγινε από το Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων σχετικά με τη φορολογία Ακίνητης Ιδιοκτησίας, στο οποίο σχέδιο φαινόταν ότι το μέρος του τμήματος της αιτήτριας που επηρεάζετο από την πιο πάνω ρυμοτομία είχε ήδη αφαιρεθεί από τον τίτλο του κτήματος κατόπιν της εντολής του Δήμου Λευκωσίας ημερομηνίας 28/3/1978.

30

Ως εκ τούτου η αιτήτρια καταχώρησε την παρούσα προσφυγή

35

Είναι η θέση της αιτήτριας ότι η ενέργεια των καθ' ων η αίτηση να αφαιρεθεί από τον τίτλο της αιτήτριας και να εγγραφεί ως μέρος του δημοσίου δρόμου το τμήμα του κτήματός της που επηρεάζετο από τη ρυμοτομία είναι άκυρη, παράνομη, αυθαίρετη και αντίθετη προς το Σύνταγμα και τις αρχές του διοικητικού δικαίου.

40

Είναι ο ισχυρισμός της ότι ουδέποτε πληροφορήθηκε περί της πρόθεσης των καθ' ων η αίτηση να τροποποιήσουν τον τίτλο του κτήματός της και να εγγράψουν το επηρεαζόμενο από τη ρυμοτομία μέρος του τμήματός της ως μέρος του δημοσίου δρόμου, ουδεμία δε αποζημίωση της προσφέρθηκε σύμφωνα με την

επιφύλαξη του άρθρου 13(1) του Νόμου.

Όπως επίσης ισχυρίζεται η αιτήτρια ουδεμία αίτηση οικοδομής υπέγραψε ή υπέβαλε ποτέ ούτε και εξουσιοδότησε ποτέ οποιοδήποτε άτομο να πράξει τούτο, είναι δε η θέση της ότι εν πάση περιπτώσει οποιαδήποτε αίτηση και αν υποβλήθηκε δεν συνεπάγεται “νέαν εξωτερικήν πλευράν δι’ οιανδήποτε οδόν, συμφώνως προς οιαδήποτε σχέδιον το οποίον κατέστη δεσμευτικόν δυνάμει του άρθρου 12”, και επομένως οι πρόνοιες του άρθρου 13 του Νόμου σύμφωνα με τις οποίες θα μπορούσε το επηρεαζόμενο μέρος του κτήματος της να καταστεί τμήμα του δημόσιου δρόμου, δεν είχαν εφαρμογή.

Είναι ο ισχυρισμός της αιτήτριας ότι η προσβαλλόμενη ενέργεια των καθ’ ων η αίτηση είναι αντίθετη προς τις πρόνοιες του Άρθρου 23 του Συντάγματος γιατί αποτελεί αποστέρηση της ιδιοκτησίας του επηρεαζόμενου τμήματος του κτήματός της.

Επίσης είναι η θέση της ότι το άρθρο 13 του Νόμου είναι αντισυνταγματικό γιατί ευρίσκεται σε αντίθεση με το Άρθρο 23 του Συντάγματος.

Εκ μέρους των καθ’ ων η αίτηση προβλήθηκαν προδικαστικές ενστάσεις ότι η προσφυγή στρέφεται εναντίον μη εκτελεστής διοικητικής πράξης και ότι εν πάση περιπτώσει προσφυγή είναι εκπρόθεσμη.

Είναι η θέση του καθ’ ου η αίτηση Δήμου ότι το επηρεαζόμενο τμήμα του κτήματος της αιτήτριας έγινε τμήμα της Λεωφόρου Γρίβα Διγενή με την έκδοση της άδεια οικοδομής στις 27/3/1978 από την οποία ημερομηνία μέχρι της καταχώρισης της προσφυγής στις 17/11/1989 η προθεσμία των 75 (εβδομήντα πέντε) ημερών παρήλθε προ πολλού.

Αλλά εν πάση περιπτώσει η προσβαλλόμενη αίτηση του Δήμου ημερομηνίας 28/3/1978 προς το Επαρχιακό Κτηματολόγιο Λευκωσίας και η ενέργεια του Κτηματολογίου να αφαιρέσει το επηρεαζόμενο τμήμα του κτήματος της αιτήτριας, είναι η εισηγήση ότι δεν αποτελούν εκτελεστή διοικητική πράξη δυνάμει να προσβληθεί με προσφυγή.

Η θέση της αιτήτριας όπως αναφέρθηκε πιο πάνω είναι ότι ουδεμία γνώση είχε περί των συμβάντων πριν τις 4/9/1989 και ότι ουδέποτε ειδοποιήθηκε είτε από τους καθ’ ων η αίτηση είτε από

την εταιρεία Mobil Oil Cyprus Ltd σε σχέση με την εκδοθείσα άδεια οικοδομής ή την αφαίρεση του επηρεαζόμενου τμήματος.

5 Είναι νομολογημένο ότι οι Γνωστοποιήσεις που δημοσιεύονται με βάση το άρθρο 12 του Νόμου, Κεφ. 96, αποτελούν ατομικές διοικητικές πράξεις, ή διοικητικές πράξεις γενικού περιεχομένου και ως τέτοιες υπάγονται στον αναθεωρητικό έλεγχο του Δικαστηρίου κάτω από το Άρθρο 146 του Συντάγματος (βλέπε *Manglis and Others ν. Republic* (1984) 3 C.L.R. 351, *Αντωνίου κ.ά. ν. Δημοκρατίας κ.ά.* 10 (1990) 3 Α.Α.Δ. 3251.

15 Όπως προκύπτει από τα γεγονότα που ευρίσκονται ενώπιόν μου, η αιτήτρια ουδέποτε υπέβαλε οποιαδήποτε ένσταση ή καταχώρησε προσφυγή, σύμφωνα με τη Γνωστοποίηση, εναντίον της ρυμοτομίας που δημοσιεύτηκε το 1973. Δεν έχει δε προβάλει κανένα ισχυρισμό ότι δεν είχε γνώση για τη ρυμοτομία αυτή.

20 Συνεπώς σαφώς προκύπτει ότι η αιτήτρια απώλεσε τα δικαιώματα της να προσβάλει τη ρυμοτομία που επηρέαζε το οικοπέδο της με προσφυγή κάτω από το Άρθρο 146 του Συντάγματος, η οποία και καθίσταται σύμφωνα με το άρθρο 12(3) του Νόμου δεσμευτική με αποτέλεσμα σύμφωνα πάλι με το άρθρο 12(3), ουδεμία άδεια να μπορεί να εκδοθεί από την αρμόδια αρχή παρά 25 μόνο σύμφωνα με τα ρυμοτομικά αυτά σχέδια.

Όσον αφορά την άδεια οικοδομής που δόθηκε, που επίσης αποτελεί εκτελεστική διοικητική πράξη, ούτε αυτή προσβλήθηκε από την αιτήτρια μέσα στα καθορισμένα χρονικά όρια.

30 Ο ισχυρισμός της ότι δεν είχε την απαιτούμενη γνώση για την πράξη αυτή δεν ευσταθεί γιατί γνωστοποίηση προς τον αντιπρόσωπο θεωρείται και γνωστοποίηση προς τον αντιπροσωπευόμενο. Το άρθρο 189 του περί Συμβάσεων Νόμου, Κεφ. 149, προβλέπει τα ακόλουθα:-

35 “Ειδοποιήσις κοινοποιηθείσα προς τον αντιπρόσωπον ή πληροφορία ληφθείσα υπό του αντιπροσώπου εν τη διεξαγωγή εργασιών διά τον αντιπροσωπευόμενον, επάγεται τας αυτάς εννόμους συνεπείας, καθ’ όσον αφορά εις τα μεταξύ 40 αντιπροσωπευομένου και τρίτων σχέσεις, ως εάν η ειδοποιήσις εκοινοποιήτο εις τον αντιπροσωπευόμενον ή η πληροφορία ελαμβάνετο υπ’ αυτού.”

Στην υπόθεση *Papasavva ν. Republic* (1973) 3 C.L.R. 467, θεω-

ρήθηκε ότι κοινοποίηση προς το δικηγόρο της αιτήτριας αποτελούσε και κοινοποίηση προς την αιτήτρια την ίδια για σκοπούς του Άρθρου 146(3). Η απόφαση επικυρώθηκε από την Ολομέλεια του Δικαστηρίου [βλέπε (1979) 3 C.L.R. 563]. Επίσης στις αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας αρ. 1135/1957 και 182/1958 θεωρήθηκε ότι κοινοποίηση προς τον πληρεξούσιο δικηγόρο και πληρεξούσιο αντιπρόσωπο των αιτητών, αντίστοιχα, αποτελούσε για σκοπούς υπολογισμού του χρόνου, κοινοποίηση και προς τους αιτητές (βλέπε επίσης *Isseyegh v. Δημοκρατίας* (1992) 4 Α.Α.Δ. 956).

5

10

Στην παρούσα περίπτωση η σύμβαση μεταξύ της αιτήτριας και της εταιρείας Mobil Oil Cyprus Ltd καθιστούσε την εταιρεία ως δεόντως εξουσιοδοτημένη αντιπρόσωπο της αιτήτριας.

Ο όρος 5(e) της συμφωνίας ενοικίασης που κατατέθηκε ως Τεκμήριο Α και της οποίας αντίγραφο είχε επισυναφθεί στην αίτηση της εταιρείας Mobil για την άδεια οικοδομής, έχει ως εξής:-

15

“(e) For the purposes of the said plants and works, the Landlord undertakes to sign all necessary applications to the Municipality or other competent authority and in any event the Landlord hereby constitutes the Tenant as his duly authorised agent to sign all such applications and generally do all things necessary on his behalf.”

20

25

(Οι υπογραμμίσεις είναι δικές μου.)

Ο Κανονισμός 5(1) των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών προβλέπει μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:-

30

“5.-(1) Πάσα αίτησις δι’ άδειαν προς ανέγερσιν, κατεδάφισιν ή επανοικοδομήν οιασδήποτε οικοδομής ή δι’ οιανδήποτε μετατροπήν, προσθήκην ή επισκευήν εις οιανδήποτε οικοδομήν (εν τοις εφεξής αναφερομένη ως “άδεια οικοδομής”) υποβάλλεται εις την αρμοδίαν αρχήν εις διπλούν· αύτη υπογράφεται υπό του ιδιοκτήτου ή του δεόντως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου αυτού και υποβάλλεται εν τοιούτω τύπω ως ήθελε καθορισθή κατά καιρούς υπό της αρμοδίας αρχής.”

35

Η εισήγηση του αιτητή ότι η φράση στον πιο πάνω κανονισμό “δεόντως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου” επιβάλλει την ύπαρξη πληρεξουσίου εγγράφου δεόντως πιστοποιημένου και χαρτοσημασμένου, δε συνάγεται από τα πιο πάνω.

40

Η απόφαση ότι το επηρεαζόμενο τμήμα του κτήματος της αιτήτριας αποτελεί μέρος του δημόσιου δρόμου είναι αποτέλεσμα της ρυμοτομίας του 1973 που δεν προσβλήθηκε ποτέ. Με την έκδοση της άδειας οικοδομής το 1978 έγινε και ουσιαστικά μέρος του δημόσιου δρόμου αλλά ούτε και η απόφαση αυτή προσβλήθηκε.

Το τι προσβάλλει η αιτήτρια, σύμφωνα με το αιτητικό της προσφυγής είναι την επιστολή του καθ' ου η αίτηση Δήμου ημερομηνίας 28/3/1978 με την οποία έδιδε οδηγίες στο Κτηματολόγιο για την εγγραφή του επηρεαζόμενου κτήματος ως μέρος του δημόσιου δρόμου. Όμως, εκτός του γεγονότος ότι η προσφυγή, για τους λόγους που αναφέρθηκαν πιο πάνω, είναι εκπρόθεσμη, η επιστολή αυτή δεν περιέχει οποιαδήποτε εκτελεστή διοικητική πράξη ή απόφαση, με κύριο στοιχείο την άμεση παραγωγή έννομου αποτελέσματος, συνιστά απλή πράξη εκτέλεσεως της απόφασης ότι το επηρεαζόμενο τμήμα του κτήματος αποτελεί μέρος του δημόσιου δρόμου. [Βλέπε Τσάτσος Αίτηση Ακυρώσεως (1971) σελ. 127-129, απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας αρ. 1634/71, όπου έγγραφο του Διευθυντή Αρχαιοτήτων που περιείχε οδηγίες όπως η αρμοδία υπηρεσία προβεί στην παραλαβή απαλλοτριωθέντων ακίνητων, θεωρήθηκε ως απλή πράξη εκτέλεσεως της απόφασης περί απαλλοτρίωσης.]

Για όλους τους πιο πάνω λόγους έχω καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η προσφυγή πρέπει να απορριφθεί ως εκπρόθεσμη και ως προσβάλλουσα μη εκτελεστή διοικητική πράξη.

Όμως ανεξάρτητα με το πιο πάνω αποτέλεσμα η προσφυγή θα έπρεπε να αποτύχει και επί της ουσίας για τους ακόλουθους λόγους.

Πρώτον όσον αφορά τον ισχυρισμό ότι το άρθρο 13(1) του Νόμου εφαρμόστηκε λανθασμένα εφ' όσον η ζητηθείσα άδεια οικοδομής δεν αφορούσε "νέαν εξωτερικήν πλευράν" των υφιστάμενων οικοδομών, θεωρώ ότι πρόκειται περί παρανόησης του άρθρου 13(1) από την αιτήτρια, γιατί η φράση "νέαν εξωτερικήν πλευράν" δεν αφορά τις οικοδομικές εργασίες στο επηρεαζόμενο κτήμα αλλά αναφέρεται στο επηρεαζόμενο κτήμα το ίδιο σε σχέση με οποιοδήποτε δημόσιο δρόμο, ότι εκδιδόμενης μιας άδειας οικοδομής το επηρεαζόμενο από ρυμοτομία μέρος του κτήματος καθίσταται τμήμα του δημόσιου δρόμου.

Πρέπει επίσης να απορριφθεί και ο ισχυρισμός ότι η εφαρμοσθείσα ρυμοτομία ισοδυναμεί με στέρηση του δικαιώματος

ιδιοκτησίας της αιτήτριας, που είναι αντίθετη προς το Άρθρο 23 του Συντάγματος.

Το δικαίωμα ιδιοκτησίας δεν είναι απόλυτο ούτε έχει ως επακόλουθο απεριόριστο δικαίωμα ανάπτυξης. Το Σύνταγμα επιτρέπει την επιβολή όρων, δεσμεύσεων και περιορισμών δεδομένου ότι αποτελούν απλό περιορισμό του δικαιώματος ιδιοκτησίας [βλέπε *Holy See of Kitium v. Municipal Council, Limassol* 1 R.S.C.C. 15, και *Kirzis and Others v. Republic* (1965) 3 C.L.R. 46].

Με βάση τα στοιχεία της υπόθεσης, την έκταση της ιδιοκτησίας της αιτήτριας, και την έκταση του μέρους που επηρεάζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο δε στοιχειοθετείται στέρωση αλλά περιορισμός. Εν πάση περιπτώσει το θέμα δεν εξετάζεται μεμονωμένα αναφορικά με το επηρεαζόμενο κτίμα, όπως είναι η εισήγηση της αιτήτριας, αλλά πάντοτε σε συσχέτισμό με την ολική έκταση της ιδιοκτησίας και την εναπομείνουσα έκταση του επηρεαζόμενου κτήματος.

Για όλους τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή αποτυγχάνει και απορρίπτεται με έξοδα προς όφελος των καθ' ων η αίτηση. Τα έξοδα να υπολογιστούν από τον Πρωτοκολλητή.

Ἡ προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.

Η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.