

(1989)

28 Μαρτίου, 1989

[Α. ΛΟΪΖΟΥ, Π., ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑ-  
ΡΗΣ, ΠΟΓΙΑΤΖΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΘΕΟΔΩΡΑ ΠΑΠΑΧΡΥΣΟΣΤΟΜΟΥ,

*Εφεσείουσα,*

v.

ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ,

*Εφεσιβλήτων.*

(Αναθεωρητική Έφεση Αρ. 758).

---

Προθεσμία Καταχώρησης Αιτήσεως Ακυρώσεως — Έναρξη — Ανέ-  
γερση περιτειχίσματος από γείτονα εφεσείουσας — Κτίσμα περιήλ-  
θε σε γνώση εφεσείουσας την 30.9.83 — Επιστολή διαμαρτυρίας  
από εφεσείουσα προς αρμόδια αρχή (Δήμο Λευκωσίας), στην οποία 5  
ο Δήμος απάντησε με επιστολή 14.10.83 ότι για το κτίσμα είχε εκδο-  
θεί άδεια σύμφωνα με τους Κανονισμούς — Η προθεσμία προσβο-  
λής της αποφάσεως εκδόσεως της άδειας άρχισε από την εν λόγω  
απάντηση και όχι (όπως είχε αποφασισθεί πρωτόδικα) από 30.9.83.

Οδοί και Οικοδομές — Οι Περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμοί — 10  
Περιτείχισμα — Τι είναι — Διέπεται από τον Κανονισμό 15Α και  
όχι τον Κανονισμό 6(γ)(1).

Τα γεγονότα και το αντικείμενο της παρούσας αίτησης ακυρώ-  
σεως προκύπτουν από το πρώτο από τα πιο πάνω περιληπτικά ση- 15  
μειώματα. Το Ανώτατο Δικαστήριο, αφού έκρινε την αίτηση ακυ-  
ρώσεως εμπρόθεσμη, την απέρριψε, γιατί δεν αποδείχθηκε  
παράβαση οποιουδήποτε οικοδομικού κανονισμού.

*Η έφεση απορρίπτεται χωρίς διαταγή για 20  
έξοδα.*

Αναφερόμενη υπόθεση:

*Kritiotis v. The Municipality of Paphos and Others (1986) 3 C.L.R. 25  
322.*

## Έφεση.

5 Έφεση εναντίον απόφασης Δικαστή του Ανωτάτου Δικαστηρίου (Λώρη, Δ.) που εκδόθηκε στις 23 Οκτωβρίου, 1987 (Αριθμός προσφυγής 552/83) (1987) 3 Α.Α.Δ. 1479, με την οποία η προσφυγή της εφεσείουσας κατά της χορήγησης άδειας οικοδομής στο ενδιαφερόμενο μέρος σε οικοπέδο που συνορεύει με την οικία της απερρίφθη.

10 Δ. Παπαχρυσόστομου, για την Εφεσείουσα.

Κ. Ιντιάνος, για τους Εφεσίβλητους.

Α. Δικηγορόπουλος, για το Ενδιαφερόμενο μέρος.

15

20 Α. ΛΟΪΖΟΥ, Π: Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Η εφεσίβλητη Δημοτική Αρχή υπό την ιδιότητά της σαν η αρμόδια Αρχή κάτω από τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε, χορήγησε στο ενδιαφερόμενο μέρος στις 9 Φεβρουαρίου 1983, άδεια οικοδομής για την ανέγερση οικίας στο οικοπέδό της που συνορεύει με την οικία της εφεσείουσας στη δυτική πλευρά.

25 Το ενδιαφερόμενο μέρος άρχισε να ανεγείρει, σύμφωνα με τη χορηγηθείσα άδεια την προαναφερθείσα οικία και στις 30 Σεπτεμβρίου 1983, περιήλθε στην αντίληψη της εφεσείουσας ότι το ενδιαφερόμενο μέρος ανήγειρε την οικοδομή κατά τέτοιο τρόπο έτσι που να παραβιάζονται, 30 όπως ισχυρίζεται, οι υφιστάμενοι Νόμοι και Κανονισμοί, γιατί έκτισε περιτείχισμα με τούβλα πάνω στο σύνορο, που σε ένα μέρος του το ύψος έφτανε τα 14½ πόδια από την ανακύρτωση του δρόμου. Το περιτείχισμα αυτό συνδέεται επίσης με δύο κάθετους δοκούς από σκυροκονίαμα με 35 την στέγη της κύριας οικοδομής.

40 Η αιτήτρια, όταν διαπίστωσε τα πιο πάνω έστειλε δύο επιστολές στην εφεσίβλητη Αρχή με ημερομηνία 30 Σεπτεμβρίου 1983, και 22 Οκτωβρίου 1983, στις οποίες ο Δήμος απάντησε πως εξέδωσε την προαναφερθείσα άδεια οικοδομής σύμφωνα με τους ισχύοντες Κανονισμούς και ότι από επιτόπια έρευνα που έγινε διαπιστώθηκε ότι η οικοδομή είχε ανεγερθεί σύμφωνα με την πιο πάνω άδεια.

Πριν προχωρήσουμε στην παραπέρα εξέταση των επίδικων θεμάτων, θα πρέπει να λεχθεί ότι ο Πρωτόδικος Δικαστής, απέρριψε την προσφυγή σαν εκπρόθεσμη γιατί στη γνώση της εφεσείδουσας περιήλθε από τις 30 Σεπτεμβρίου 1983, πως το ενδιαφερόμενο μέρος έκτισε το περιτειχίσμα σε ύψος πέραν των 14½ ποδών και ότι το περιτειχίσμα αυτό ήτο συνδεδεμένο με δύο κάθετους δοκούς με την στέγη της κύριας οικοδομής, και κατέληξε στο συμπέρασμα πως η προσφυγή έπρεπε να είχε καταχωρηθεί μέσα σε εβδομήντα-πέντε μέρες από την πιο πάνω ημερομηνία, και όχι από 14 Οκτωβρίου 1983. 5 10

Πάνω στο σημείο αυτό είμαστε της γνώμης πως η εφεσείδουσα πληροφορήθηκε μετά την επιστολή της προς την εφεσίβλητη πως για τα επίδικα κτίσματα που θεωρούσε παράνομα, είχε εκδοθεί άδεια από την αρμόδια Αρχή. Ο χρόνος επομένως υπολογισμού έναρξης της προθεσμίας των εβδομήντα-πέντε ημερών που προνοεί το Άρθρο 146.3 του Συντάγματος αρχίζει από την απάντηση της εφεσίβλητης Αρχής στις επιστολές της εφεσείδουσας, γιατί το παράπονό της δεν αφορούσε μόνο το κτίσμα του περιτειχίσματος αλλά και την έκδοση της άδειας από την αρμόδια Αρχή, που αποτελούσε την απόφαση εναντίον της οποίας στρεφόταν η προσφυγή. 15 20

Συνεπώς η προσφυγή δεν έπρεπε να είχε απορριφθεί ως εκπρόθεσμη. 25

Το ζήτημα όμως δεν τελειώνει εδώ. Ο πρωτόδικος Δικαστής προχώρησε και εξέτασε το θέμα της ύπαρξης ενόμου ενεστώτος συμφέροντος εκ μέρους της εφεσείδουσας για την προσβολή της επίδικης απόφασης και υιοθέτησε την προσέγγιση του Δικαστηρίου στην υπόθεση *Kritiotis ν. The Municipality of Paphos and Others* (1986) 3 C.L.R. 322 και κατέληξε στο συμπέρασμα πως η εφεσείδουσα είχε έννομο συμφέρον να προσβάλει την απόφαση της εφεσίβλητης Αρχής να εκδώσει δηλαδή την άδεια οικοδομής. Δεν θα υπεισεέλθουμε στις νομικές αρχές που διέπουν θέματα, όπως το δικαίωμα των περιοίκων να προσφύγουν στο Δικαστήριο για ακύρωση άδειας ανέγερσης οικοδομής γιατί, με βάση τα γεγονότα της κρινόμενης υπόθεσης, όπως και να αξιολογηθούν, η εφεσείδουσα δεν έχει με κανένα τρόπο ζημιωθεί ενώ ταυτόχρονα η Αρχή δεν έχει δια- 30 35 40

5 πρόξει καμιά παρανομία. Η επίδικη οικοδομή δεν είναι εν πάση περιπτώσει "βοηθητική οικοδομή", και επομένως δεν ισχύει ο Κανονισμός 6(γ)(ι), των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών, η δε κατασκευή του περιτειχίσματος δεν παραβιάζει οποιοδήποτε Κανονισμό. Ο ορισμός "βοηθητική οικοδομή" στον Κανονισμό 2, είναι ο ακόλουθος:-

10 " "βοηθητική οικοδομή" σημαίνει οικοδομή εντός τεμαχίου επί του οποίου ίσταται κυρίως οικοδομή, εξαιρουμένου του περιτειχίσματος, η οποία είναι βοηθητική ή υποκειμένη εις την κυρίως οικοδομήν και η οποία χρησιμοποιείται εν σχέσει με την κυρίως οικοδομήν αλλά δεν αποτελεί κειωρισμένην ιδιοκτησίαν."

15 Εφόσον δεν αποτελεί "βοηθητική οικοδομή" το επίδικο κτίσμα, δεν εφαρμόζεται κατ' ακολουθίαν ο Κανονισμός 6(γ)(ι), που προβλέπει πως το ύψος βοηθητικών οικοδομών δεν μπορεί να είναι "μείζονος των δώδεκα ποδών". Από την άλλη: ο όρος "περιτείχισμα" καθορίζεται ως εξής:

20 " "περιτείχισμα" σημαίνει οιαδήποτε κατασκευήν χρησιμοποιουμένην ή σκοπουμένην όπως χρησιμοποιηθή διά να εσωκλείση ή οριοθετήση οιαδήποτε γην"

25 Δεν φαίνεται δε από τα ενώπιόν μας στοιχεία να έχει γίνει οποιαδήποτε παραβίαση του Κανονισμού 15Α, που προβλέπει ότι:

30 "15Α. Εις αλάσας τας περιπτώσεις η αρμοδία αρχή προς τον σκοπόν διατηρήσεως του πρόποντος χαρακτήρος της περιοχής και διαφυλάξεως της ορατότητος, δύναται, δι' όρου εν τη αδεία, να καθορίζη τον τύπον, τον σχεδιασμόν και την εμφάνισιν του περιτειχίσματος."

35 Με βάση τα πιο πάνω κατά την κρίση μας δεν έχει αποδειχθεί ότι η εφεσίβλητη Αρχή, με την άδεια που χορήγησε, υπερέβη τις εξουσίες της παραβιάζουσα οποιαδήποτε νομοθετική διάταξη έτσι που κατ' επέκταση, και λόγω της φύσεώς της, θα ζήμωνε την εφεσείουσα και θα προσέβαλλε οποιοδήποτε ενεστώς έννομο συμφέρον της. Γι' αυτούς  
40 τους λόγους η έφεση αποτυγχάνει και απορρίπτεται. Η πρωτόδικη απόφαση επικυρώνεται. Υπό τις περιστάσεις

Α. Λοΐζου, Π. Παπαχρυσόστομου ν. Δημοτ. Επ. Α/σίας (1989)

δεν κάμνουμε οποιαδήποτε διαταγή για έξοδα.

*Η έφεση απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*