

9 Αυγούστου, 1991

[ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Διοτής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΔΟΝΑ ΑΡΙΣΤΟΔΗΜΟΥ ΓΙΑΝΝΑΚΑ,

Αιτήτρια,

v.

ΔΗΜΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση,

(Υπόθεση Αρ. 886/87).

5 Οδοί και Οικοδομές — Διαπλάτνιση οδού — Ο περί Ρυθμίσεως
Οδών και Οικοδομών Νόμος Κεφ. 96 — Άρθρο 12 — Διαπλάτνι-
ση οδού — Ένσταση και απόρριψη της για το ευρύτερο δημόσιο
συμφέρον — Εν αναμονή του Ρυμοτομικού Σχεδίου δεν δόθηκε
10 απάντηση στην αιτήτρια σε αίτησή της για άδεια οικοδομής — Η
νομιμότητα αυτής της απόφασης δεν μπορεί να αποτελέσει αντι-
κείμενο της παρούσας προσφυγής — Οι περιορισμοί σε ακίνητη
περιουσία δεν αποτελούν απιστέρηση ούτε ο επηρεασμός ορισμέ-
νων μόνο κτημάτων μπορεί να θεωρηθεί ότι αντίκειται στο άρθρο
28 του Συντάγματος.

15 Η αιτήτρια η οποία προσέβαλε με την προσφυγή της αυτή από-
φαση των καθ' ων η αίτηση για διαπλάτνιση της οδού στην οποία
βρισκόταν το ακίνητό της και το οποίο επηρεαζόταν από την επί-
δικη απόφαση με μείωση κατά 21%, προσέβαλε με τους ισχυρι-
σμούς της στο στάδιο της γραπτής αγόρευσης την άρνηση ή παρά-
λειψη του Δήμου Λεμεσού να εκδώσει σ' αυτήν άδεια οικοδομής,
ενόψει προτεινόμενου μελλοντικού ρυμοτομικού σχεδίου.

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

20 (1) Οι ισχυρισμοί αναφορικά με την άρνηση ή/και παράλειψη
έκδοσης άδειας οικοδομής αφορούν διαφορετική διοικητική πράξη
ή απόφαση από την προσβαλλόμενη γνωστοποίηση η οποία θα
έπρεπε να είχε προσβληθεί με προσφυγή στον κατάλληλο χρόνο.
25 Συνεπώς δεν μπορώ να επιληφθώ της νομιμότητας της άρνησης
αυτής ή παράλειψης της αρμόδιας αρχής ως μέρος της παρούσας
προσφυγής. Οι ενέργειες όμως των οργάνων δημόσιας διοίκησης,
πρέπει να είναι σύμφωνες με την αρχή της χρηστής διοίκησης. Δεν
μπορούν να ενεργούν αντίθετα προς τον ισχύοντα νόμο, εν αναμο-
νή εγκρίσεως ή δημοσιεύσεως προτεινόμενου σχεδίου πόλεως ρυ-
30 μοτομικού ή άλλου σχεδίου.

(2) Στην ένσταση της προς τον Υπουργό κατά της Γνωστοποίησης, η αιτήτρια περιόρισε τους λόγους της ένστασης στο ότι το κτήμα θα καθιστατο ανεκμετάλλευτο, η αξία του θα μειώνετο ουσιαστικά και ότι η ίδια εγένετο αντικείμενο δυσμενούς διάκρισης χωρίς να θέσει καθόλου το θέμα της αίτησής της για άδεια οικοδομής. Η ένσταση της είχε απορριφθεί γιατί η διεύρυνση των δρόμων κρίθηκε αναγκαία για το ευρύτερο δημόσιο συμφέρον. Σύμφωνα με το άρθρο 23 του Συντάγματος και τη νομολογία δύνανται να υποβληθούν περιορισμοί σε ακίνητη ιδιοκτησία χωρίς αυτό να αποτελεί αποστέρηση της επηρεαζόμενης περιουσίας. Στην προκειμένη περίπτωση δεν θεωρώ ότι ο επηρεασμός ισοδυναμεί με αποστέρηση. Το γεγονός ότι μερικά μόνο κτήματα επηρεάζονται από το ρυμοτομικό σχέδιο δεν αποτελεί δυσμενή διάκριση αντίθετη προς το άρθρο 28 του Συντάγματος.

Η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα. 15

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Kritiotis v. The Municipality of Paphos & Others (1986) 3 CLR 322.

Manglis & Others v. The Republic & Others (1984) 3 CLR 351.

Holy See of Kitium v. The Municipality of Limassol, 1 RSCC 15.

Bluewave Projects Ltd v. The Republic (1985) 3 CLR 2522. 20

Προσφυγή.

Προσφυγή για δήλωση του Δικαστηρίου ότι η πράξη και/ή απόφαση των καθ' ων η αίτηση δημοσιευθείσα στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, ημερ. 17/2/84, ως γνωστοποίηση βάσει του άρθρου 12 του Κεφ. 96 καθ' όσον επηρεάζει το κτήμα της αιτήτριας είναι άκυρη και εστερημένη νομίμου αποτελέσματος. 25

Χ. Πέτρου, για την αιτήτρια.

Γ. Ποταμίτης, για τον καθ' ου η αίτηση αρ. 1.

Κλ. Θεοδούλου (κα), Ανώτερη Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τον καθ' ου η αίτηση αρ. 2. 30

Cur. adv. vult.

ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ. ανάγνωσε την ακόλουθη απόφα-

ση. Η αιτήτρια είναι η εγγεγραμμένη ιδιοκτήτρια του κτήματος υπ' αριθμό εγγραφής 110, Τεμάχιο 170, Φ/Σχ. LIV/58.I.III, Μπλοκ C, Συνοικία Άγιος Γεώργιος στη Λεμεσό, στη συμβολή των οδών Νίκου Παττίχη κα Βασιλέως Κωνσταντίνου.

5

Δυνάμει του άρθρου 12 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96 δημοσιεύτηκε η γνωστοποίηση υπ' αριθμό 388 στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας ημερομηνίας 17/2/84, για τη διαπλάτυνση και ευθυ-

10

γράμμιση των πιο πάνω δρόμων.

Στις 17.3.84, η αιτήτρια υπόβαλε ένσταση δυνάμει του άρθρου 18(1)(β) του Κεφ. 96. Υποβλήθηκαν σχετικά οκτώ συνολικά ενστάσεις για τους πιο κάτω λόγους:

(α) η έκταση του τεμαχίου της θα ελαττώνετο κατά

15

2384 τ.π. το οποίο θα καθίστατο ανεκμετάλλευτο,

(β) η αξία του επηρεαζομένου τεμαχίου μειώνετο ουσιαδώς,

(γ) η ιδιοκτήτρια του τεμαχίου εγίνετο αντικείμενο δυσμενούς διακρίσεως.

20 Ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως του οποίου ζητήθηκαν οι απόψεις σχετικά με την υποβληθείσα ένσταση σε επιστολή του προς το Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών ημερ. 4.7.84, αναφέρει τα ακόλουθα:

25

"....."

(γ) Η έκταση του παραπάνω τεμαχίου που επηρεάζεται από τη δημοσιευθείσα ρυμοτομία είναι γύρω στα 2,250 τ.π. Ο ισχυρισμός όμως ότι ο επηρεασμός αυτός θα καταστήσει το εν λόγω τεμάχιο ανεκμετάλλευτο δεν ευσταθεί γιατί η συνολική έκταση του υπόψη τεμαχίου ανέρχεται σε 2 προστ. και 3568 τ.π. Δηλαδή παραμένει για εκμετάλλευση έκταση 2 προστ. και 1318 τ.π. ή το 79% του αρχικού εμβαδού του εν λόγω τεμαχίου.

30

(δ) Η αξία του επηρεαζόμενου τεμαχίου δεν μειώνεται "ουσιωδώς", όπως ισχυρίζεται η ιδιοκτήτρια, αλλά αντίθετα, αυξάνεται με την διαπλάτυνση της οδού Νίκου Παττίχη που σκοπό έχει την μετατροπή του δρόμου αυτού σε δρόμο πρωταρχικής σημασίας για την εξυπηρέτηση τόσο της γύρω περιοχής όσο και της ευρύτερης περιοχής της πόλης της Λεμεσού. 5

(ε) Η αιτήτρια δεν γίνεται "αντικείμενο δυσμενούς διακρίσεως", όπως η ίδια ισχυρίζεται στη σχετική επιστολή της, γιατί η παραπάνω Γνωστοποίηση επηρεάζει, είτε για σκοπούς διαπλατύνσεως των διαφόρων δρόμων είτε για σκοπούς κατάλληλης οδικής συνδέσεως αυτών με άλλους δρόμους, και άλλες γειτονικές ιδιοκτησίες που εφάπτονται των οδών αυτών, με δίκαιο και αντικειμενικό τρόπο. 10 15

3. Για τους πιο πάνω λόγους εισηγούμαι η υπόψη ένσταση ν' απορριφθεί."

Απόρριψη της ένστασης εισηγήθηκε επίσης ο Έπαρχος Λεμεσού.

Ο Υπουργός Εσωτερικών ενώπιον του οποίου τέθηκαν όλες οι ενστάσεις που υποβλήθηκαν, περιλαμβανομένης και της ένστασης της αιτήτριας και αφού έλαβε υπόψη τις θέσεις και εισηγήσεις του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, του Επάρχου Λεμεσού, του Δήμου Λεμεσού ως αρμόδιας Αρχής, και του Υπουργείου Εσωτερικών που συνηγορούν σε απόρριψη τους, απόρριψε όλες τις ενστάσεις που υποβλήθηκαν για τους λόγους που ανέφερε ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. 20 25

Η αιτήτρια ενημερώθηκε σχετικά με επιστολή του Γενικού Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών προς το δικηγόρο της ημερ. 19.8.87, η οποία έχει ως εξής: 30

"Έχω οδηγίες να αναφερθώ στην ένσταση που υποβάλατε με την επιστολή σας προς τον Υπουργό Εσωτερικών, με αρ.Φακ. 0923/Χ.Μ.Τ./ΣΔ ημερ. 17.3.1984, εκ

μέρους της πελάτιδος σας κας Δόνας Α. Γιάννακα, κατά της διαπλάτυνσης και ευθυγράμμισης μεταξύ άλλων των οδών Ν. Παττίχη και Βασιλέως Κωνσταντίνου στη Λεμεσό (Γνωστοποίηση με αρ. 388 που δημοσιεύτηκε στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας με αρ. 1931 ημερ. 17.2.84) και σε συνέχεια της ταυτάριθμης επιστολής μου, ημερ. 27.3.1984, να σας πληροφορήσω ότι η εν λόγω ένσταση αφού εξετάστηκε με προσοχή από τα αρμόδια Τεχνικά Τμήματα και την αρμόδια Αρχή, τέθηκε ενώπιον του Υπουργού Εσωτερικών σύμφωνα με το άρθρο 18 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, ο οποίος όμως την απέρριψε για τους πιο κάτω λόγους:-

α) Ο ισχυρισμός της ενιστάμενης ιδιοκτήτριας ότι με την προτεινόμενη ρυμοτομία το τεμάχιο καθίσταται ανεκμετάλλευτο δεν ευσταθεί, γιατί το 79% της έκτασης του τεμαχίου παραμένει για εκμετάλλευση.

β) Η αξία του επηρεαζόμενου τεμαχίου δεν μειώνεται "ουσιωδώς", όπως ισχυρίζεται η ενιστάμενη ιδιοκτήτρια, αλλά αντίθετα αυξάνεται με τη διαπλάτυνση της οδού Ν. Παττίχη που σκοπό έχει την μετατροπή του δρόμου αυτού σε δρόμο πρωταρχικής σημασίας για την εξυπηρέτηση τόσο της γύρω περιοχής όσο και της ευρύτερης περιοχής της πόλης της Λεμεσού.

γ) Η ενιστάμενη ιδιοκτήτρια δεν γίνεται "αντικείμενο δυσμενούς διακρίσεως", όπως η ίδια ισχυρίζεται, γιατί η σχετική Γνωστοποίηση επηρεάζει και άλλες γειτονικές ιδιοκτησίες που εφάπτονται των υπό αναφορά οδών, με δίκαιο και αντικειμενικό τρόπο."

Ως αποτέλεσμα η αιτήτρια καταχώρησε την παρούσα προσφυγή με την οποία ζητά την πιο κάτω θεραπεία:

"Α. Δήλωσιν ότι η πράξις και/ή απόφασις των Καθ' ων η Αίτησις δημοσιευθείσα εις την Επίσημον Εφημερίδα της Δημοκρατίας ημερομηνίας 17/2/1984 ως γνωστο-

ποίηση βάσει του άρθρου 12 του Κεφ. 96 υπ' αριθμόν 388 καθ'όσον επηρεάζει το κτήμα της Αιτήτριας είναι άκυρη και εστερημένη νομίμου αποτελέσματος.

Β. Δήλωσιν του Δικαστηρίου ότι η γνωστοποίησις καθ' ην έκτασιν επηρεάζει το κτήμα της Αιτήτριας είναι καθ' υπέρβασιν και κατάχρησιν εξουσίας και είναι ισά-
ξια προς δήμευση χωρίς την πληρωμή αποζημιώσεως." 5

Στην γραπτή αγόρευση της η αιτήτρια αναφέρεται σε αίτηση για άδεια οικοδομής που υπέβαλε προς τους καθ'ων η αίτηση με ημερομηνία 11.2.83 σε σχέση με το πιο πάνω κτήμα της, εις απάντηση της οποίας πήρε από τον καθ'ου η αίτηση Δήμο, την πιο κάτω επιστολή ημερ. 16.3.83: 10

"Σχετικώς με αίτησίν σας ημερ. 11.2.83 αρ.Φακ. 93/83 και επιστολήν σας ημερ. 15.3.1983 ο Δήμος Λ/σού ως Αρμοδία Αρχή εντός των πλαισίων των εξουσιών της βάσει του Περί Οδών και Οικοδομών Νόμου και Κανονισμών αδυνατεί να χορηγήση εις το παρόν στάδιον την ζητηθείσαν άδειαν καθ'ότι τα υποβληθέντα σχέδια παρεμποδίζουν εφαρμογήν προγραμματισθέντων Πολεοδομικών Σχεδίων. 15 20

Ως εκ τούτου μελετά προσεκτικά την αίτησίν σας σε συνδιασμόν με τα νέα πολεοδομικά σχέδια προτού προβή εις οιανδήποτε ενέργειαν. Θα ενημερωθείτε επί του θέματος εν καιρώ καταλλήλως." 25

Παρόλες τις επανειλημμένες υπενθυμίσεις της προς τον καθ'ου η αίτηση Δήμο, η αιτήτρια δεν πήρε απάντηση. Ένα χρόνο μετά την αίτηση της, δημοσιεύτηκε η γνωστοποίηση που προσβάλλεται με την προσφυγή αυτή.

Είναι ο ισχυρισμός της αιτήτριας ότι η πιο πάνω απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών είναι άκυρη γιατί λήφθηκε κατά παράβαση των προνοιών του Νόμου, γιατί παρέλειψε να λάβει υπόψη του το γεγονός ότι η αιτήτρια είχε υποβάλει αίτηση για έκδοση άδειας οικοδομής από τις 30

11.2.83, την οποία ο καθ' ου η αίτηση 1, Δήμος Λεμεσού, δεν μπορούσε να αρνηθεί να χορηγήσει για το λόγο ότι θα παρεμπόδιζε προτεινόμενο μελλοντικό ρυμοτομικό σχέδιο, το οποίο κατά το χρόνο εκείνο δεν είχε καμμία νομική ισχύ.

5
10 Ισχυρίζεται επίσης η αιτήτρια ότι η άρνηση του Δήμου Λεμεσού να της εκδόσει άδεια οικοδομής, ισοδυναμεί υπό τις περιστάσεις με αποστέρηση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας και είναι αντίθετη προς το άρθρο 23 του Συντάγματος.

15 Εγείρεται προδικαστική ένσταση ότι η προσφυγή που καταχωρήθηκε στις 3.11.87 είναι εκπρόθεσμη, γιατί η περίοδος των 75 ημερών από την ημερομηνία της επιστολής του Υπουργού δηλ. από τις 19.8.87, εξέπνευσε στις 2.11.87.

20 Ο πιο πάνω υπολογισμός είναι ορθός αλλά νοουμένου ότι η επιστολή γράφτηκε και στάλθηκε στις 19.8.87, είναι αμφίβολο ότι λήφθηκε από την αιτήτρια επίσης την ίδια ημέρα. Εφόσον δεν υπάρχει ισχυρισμός ότι παραδόθηκε αυθημερόν σ' αυτή διά χειρός, το λογικό συμπέρασμα θα ήταν ότι λήφθηκε από αυτή το ενωρίτερο, την επόμενη μέρα, μια και σύμφωνα με τους ισχυρισμούς της αιτήτριας τους οποίους οι καθ'ων η αίτηση δεν αντέκρουσαν, η επιστολή αυτή της είχε σταλεί ταχυδρομικώς, οπότε η προσφυγή δεν είναι εκπρόθεσμη. Εν πάση περιπτώσει, η ύπαρξη αμφιβολίας επιλύεται πάντοτε προς όφελος του αιτητή. Βλ. *Kritiotis v. The Municipality of Paphos & Others* (1986) 3 CLR 322, στη σελ. 346.

30 Αναφορικά με τους ισχυρισμούς της αιτήτριας, έχω να παρατηρήσω τα εξής:

35 Στο αιτητικό της προσφυγής η αιτήτρια προσβάλλει την γνωστοποίηση που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας. Στη γραπτή της αγόρευση η αιτήτρια προσβάλλει με τους ισχυρισμούς της την άρνηση ή παράλειψη του Δήμου Λεμεσού να εκδόσει σ' αυτήν άδεια οικοδομής, ενόψει προτεινομένου μελλοντικού ρυμοτομι-

κού σχεδίου. Θεωρώ όμως ότι οι ισχυρισμοί αυτοί αφορούν διαφορετική διοικητική πράξη ή απόφαση, από την προσβαλλόμενη γνωστοποίηση, η οποία θα έπρεπε να είχε προσβληθεί με προσφυγή στον κατάλληλο χρόνο. Συνεπώς δεν μπορώ να επιληφθώ της νομιμότητας της άρνησης αυτής ή παράλειψης της αρμόδιας αρχής ως μέρος της παρούσας προσφυγής. 5

Στο σημείο αυτό, όμως, θα ήθελα να αναφέρω ότι οι ενέργειες των οργάνων δημόσιας διοίκησης, περιλαμβανομένων και των οργάνων τοπικής διοίκησης πρέπει να είναι σύμφωνες με την αρχή της χρηστής διοίκησης, η οποία πρέπει να διέπει όλες τις πράξεις των δημοσίων αρχών. Δεν μπορούν να ενεργούν αντίθετα προς τον ισχύοντα νόμο, εν αναμονή εγκρίσεως ή δημοσιεύσεως (όπως στην προκειμένη περίπτωση) προτεινομένου σχεδίου πόλεως, ρυμοτομικού ή άλλου σχεδίου, άσκηση της διακριτικής ευχέρειας κατά παράβαση ή υπέρβαση των ορίων που ρητά αποτελεί πλημμελή άσκηση διακριτικής εξουσίας, υπέρβαση ή/και κατάχρηση εξουσίας. 10 15

Στην υπό εξέταση υπόθεση, το θέμα της αίτησης της αιτήτριας για άδεια οικοδομής δεν τέθηκε ενώπιον του Υπουργού από αυτήν κατά την καταχώρηση της ένστασης της κατά της Γνωστοποίησης, με βάση το άρθρο 18 του Νόμου, Κεφ. 96. Όπως αναφέρεται στη σχετική επιστολή της ημερ. 17.3.84 η ένστασή της περιοριζότο στο ότι το κτήμα της θα καθίστατο ανεκμετάλλευτο, η αξία του θα μειώνετο ουσιαδώς και ότι η ίδια ως ιδιοκτήτρια εγίνετο αντικείμενο δυσμενούς διακρίσεως. 20 25

Οι καθ' ων η αίτηση αφού εξέτασαν τους λόγους της ενστάσεώς της, και ζήτησαν σχετικά της απόψεις όλων των αρμοδίων τμημάτων, κατόπιν διεξαγωγής της δέουσας έρευνας θεώρησαν ότι η ένστασή της έπρεπε να απορριφθεί γιατί "η διεύρυνση και βελτίωση των επηρεαζομένων από το ρυμοτομικό σχέδιο δρόμων, κρίνεται αναγκαία για το ευρύτερο δημόσιο συμφέρον. 30 35

Σύμφωνα με το άρθρο 23 του Συντάγματος και τη νομολογία, δύνανται να υποβληθούν περιορισμοί σε ακίνητη

- ιδιοκτησία, χωρίς αυτό να αποτελεί αποστέρηση της επηρεαζομένης περιουσίας. Βλ. *Ioulia Manglis & Others v. The Republic & Others* (1984) 3 CLR 351. Σύμφωνα με το ποσοστό επηρεασμού στην προκειμένη περίπτωση δηλ. περιορίζεται κατά περίπου 21% και απομένει για εκμετάλλευση έκταση 2 προστάθια και 1318 τ.π., δεν θεωρώ ότι ο πιο πάνω επηρεασμός ισοδυναμεί με αποστέρηση. Βλ. *Holy See of Kitium v. The Municipality of Limassol*, 1 RSCC 15.
- 10 Αναμφίβολα ένα ρυμοτομικό σχέδιο επηρεάζει δυσμενώς μόνο ορισμένα κτήματα, ενώ άλλα κτήματα πιθανόν να παραμένουν εντελώς ανεπηρέαστα ή και να ευνοούνται. Αυτό όμως δεν αποτελεί δυσμενή διάκριση αντίθετη προς το άρθρο 28 του Συντάγματος. Βλ. *Bluewave*
- 15 *Projects Ltd. v. The Republic* (1985) 3 CLR 2522.

Για τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή αποτυγχάνει και απορρίπτεται.

- Η αιτήτρια να πληρώσει τα έξοδα των καθ' ων η αίτηση 1 και 2. Τα έξοδα να υπολογιστούν από τον Πρωτοκόλλ-
20 λητή.

Προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.