

25 Οκτωβρίου, 1991

[ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΣΠΑΡΣΗΣ ΜΟΔΕΣΤΟΥ ΥΠΟ ΤΗΝ ΙΔΙΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΩΣ ΠΡΟΕΔΡΟΥ ΤΟΥ ΣΩΜΑΤΕΙΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΕΥΗΜΕΡΙΑΣ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΑΡΧΗΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΚΥΠΡΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Αιτητές,

v.

ΕΠΑΡΧΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΩΣ ΠΡΟΕΔΡΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΒΕΛΤΙΩΣΕΩΣ ΚΑΚΟΠΕΤΡΙΑΣ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 938/89).

-
- Προσφυγή βάσει του άρθρου 146 του Συντάγματος — Έννομο συμφέρον — Η ύπαρξη του απαραίτητη προϋπόθεση για την άσκηση της αναθεωρητικής δικαιοδοσίας από το Ανώτατο Δικαστήριο — Αποδοχή με ελεύθερη βούληση, ύστερα από πλήρη γνώση της διοικητικής πράξης στερεί τον αιτητή από το έννομο συμφέρον του — 5
Κρίση υπέρ της ύπαρξης εννόμου συμφέροντος προσβολής όρων οικοδομικής άδειας την οποία αποδέχονται οι αιτητές.
- Προσφυγή βάσει του άρθρου 146 του Συντάγματος — Έννομο συμφέρον νομικού προσώπου — Τα νομικά πρόσωπα, εταιρείες, σωματεία, συντεχνίες, νομιμοποιούνται να προσβάλουν όχι μόνο πράξεις που αφορούν στα ίδια προσωπικά αλλά και πράξεις που θίγουν τα συμφέροντα της ολότητας ή σημαντικού μέρους των μελών τους, εφόσον η προστασία των συμφερόντων των μελών εμπίπτει στους σκοπούς τους — Προϋποθέσεις από τη νομολογία — Κρίση στη συγκεκριμένη περίπτωση υπέρ της νομιμοποίησής του νομικού προσώπου να ασκήσει την προσφυγή. 10 15
- Προσφυγή βάσει του άρθρου 146 του Συντάγματος — Διάδικοι — Αιτητής — Η περίπτωση του προέδρου Σωματείου — Η ανάγκη αντιπροσωπευσης υπάρχει όχι μόνο στο ιδιωτικό αλλά και στο δημόσιο δίκαιο — Το νομικό πρόσωπο ασκεί δικαιώματα και εκπληρώνει υποχρεώσεις τόσο στο ιδιωτικό όσο και στο δημόσιο δίκαιο δια των οργάνων του και των προσωπικών τους φορέων που το "αντιπροσωπεύουν" δικαστικώς και εξωδίκως, βλ. και άρθρο 17(1) του περί Σωματείων και Ιδρυμάτων Νόμου (Ν. 57/72). 20
- Διοικητική πράξη — Έκδοση της υπο όρους — Θεωρία — Δινατή η 25
αυτοτελής προσβολή του όρου με προσφυγή.

5 Οδοί και Οικοδομές — Ο περί Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε — Άρθρο 9(1) — Καθορίζει περιοριστικά και εξαντλητικά σε ποιές περιπτώσεις η αρμόδια αρχή έχει εξουσία να επιβάλλει όρους σε άδειες οικοδομής — Περιπτώσιολογία νομίμων και μη όρων της κρινόμενης υπόθεσης.

10 Οδοί και Οικοδομές — Όροι — Ο περί Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε — Άρθρο 9(1)(β)(xiii) — Εξουσία επιβολής όρων ως προς την κατασκευή δρόμου προσπέλασης — Το άρθρο 9 δεν παρέχει όμως εξουσία στην αρμόδια αρχή να επιβάλει την εγγραφή τέτοιου δρόμου ως δημόσιου.

15 Η παρούσα προσφυγή αφορούσε όρους που τέθηκαν από την αρμόδια αρχή σε άδεια οικοδομής που χορηγήθηκε στους αιτητές. Εκτός από το δικαίωκό καθεστώς που διέπει την επιβολή τέτοιων όρων, το Δικαστήριο απασχόλησαν και προδικαστικά θέματα εννόμου συμφέροντος και νομιμοποίησης διαδικίκου τα οποία ήγειραν οι καθ' ων η αίτηση.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, εν μέρει ακυρώνοντας τους επίδικους όρους, αποφάσισε ότι:

20 1. Η ύπαρξη έννομου συμφέροντος του αιτητή είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την άσκηση της αναθεωρητικής δικαιοδοσίας από το Δικαστήριο. (Άρθρο 146.2 του Συντάγματος)

Αποδοχή με ελεύθερη βούληση, ύστερα από πλήρη γνώση, της διοικητικής πράξης ή απόφασης στερεί τον αιτητή από το έννομο συμφέρον του.

25 Στην κρινόμενη υπόθεση οι αιτητές δεν είχαν πλήρη γνώση των όρων που το Συμβούλιο Βελτιώσεως τελικά επέβαλε. Η ειδοποίηση ημερομηνίας 16/9/89, ανέφερε μόνο ότι εγκρίθηκε η άδεια. Οι αιτητές πλήρωσαν τα σχετικά δικαιώματα στις 21/9/89 και η άδεια με τους επιβληθέντες όρους εκδόθηκε στις 23/9/89. Η επιστολή διαμαρτυρίας των αιτητών, ημερομηνίας 3/11/89, δείχνει προς την αντίθετη κατεύθυνση. Οι αιτητές έχουν έννομο συμφέρον.

30 2. Τα νομικά πρόσωπα, όπως οι εταιρείες, τα σωματεία και οι συντεχνίες, νομιμοποιούνται να προσβάλουν όχι μόνο πράξεις που αφορούν στα ίδια προσωπικά, αλλά και πράξεις που θίγουν τα συμφέροντα της ολότητας ή σημαντικού μέρους των μελών τους, εφόσον η προστασία των συμφερόντων των μελών εμπίπτει στους σκοπούς τους. (Βλ. *The Bar Association of Nicosia etc. v. R.*, κατωτέρω).

40 Η παράγραφος (ζ) του Άρθρου 4 του Καταστατικού του αιτούντος Σωματείου "Ταμείο Ευημερίας Υπαλλήλων Α.Η.Κ." αναφέρει σαν ένα από τους σκοπούς του Σωματείου τη μέριμνα για την εξασφάλιση θερινών αναπαυτηρίων στα μέλη του με την ανέγερση ή την με οποιδήποτε άλλο τρόπο εξασφάλιση υποστατικών.

Είναι φανερόν από το άρθρο αυτό ότι το Σωματείο νομιμο-

ποιείται να προσβάλει την επίδικη απόφαση για το λόγο ότι ένας από τους σκοπούς του είναι και η προώθηση των συμφερόντων των μελών ώστε αυτά να εξασφαλίσουν θερινά αναπαυτήρια.

3. Όσον αφορά τον ισχυρισμό περί νομιμοποίησης για άσκηση προσφυγής του αιτητή αρ. 1, υπό την ιδιότητά του ως Προέδρου του Σωματείου, αναφέρω ότι η ανάγκη αντιπροσώπευσης υπάρχει όχι μόνο στο ιδιωτικό αλλά και στο δημόσιο δίκαιο. Το νομικό πρόσωπο ασκεί δικαιώματα ή εκπληρώνει υποχρεώσεις τόσο στο ιδιωτικό όσο και στο δημόσιο δίκαιο δια των οργάνων του και των προσωπικών τους φορέων που το "αντιπροσωπεύουν" δικαστικώς και εξωδίκως. Επιπλέον, το άρθρο 17(1) του περί Σωματείων και Ιδρυμάτων Νόμου, Νόμος 57/72, ορίζει ότι "Ο έχων την διοίκησην επιμελείται των υποθέσεων του σωματείου και αντιπροσωπεύει τούτο δικαστικώς και εξωδίκως". Το άρθρο 20 του Καταστατικού του Προσφεύγοντος Σωματείου προβλέπει, μεταξύ άλλων, ότι "Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. εκπροσωπεί το Σωματείο στις δικαστικές και εξώδικες διαδικασίες και επίσημες Αρχές."

4. Στο σύγγραμμα "Γενικό Διοικητικό Δίκαιο", Τόμος Α, σελ. 159, ο καθηγητής Δαγτόγλου αναφέρει τα ακόλουθα σχετικά με τη δυνατότητα προσβολής όρου σε μιά διοικητική πράξη:

"Στην περίπτωση της αιρέσεως η διοικητική επιταγή είναι ενιαία και αδιαίρετη και μόνο ως σύνολο νοητή και ηθελημένη από την διοίκηση. Ως ελέχθη ήδη, μόνο ως σύνολο μπορεί να προσβληθεί ή εκτελεσθεί με μέτρα διοικητικού καταναγκασμού. Ο όρος αντιθέτως είναι μεν πρόσθετος ορισμός, υπό την έννοια ότι είναι αδιανόητος χωρίς την κυρία πράξη, αλλά αυτή μπορεί να υπάρξει χωρίς εκείνον και παράγει αμέσως αποτελέσματα προ και ανεξαρτήτως της πληρώσεως του όρου, αν και η μη πλήρωση του όρου μπορεί να στηρίξει ανάκληση της διοικητικής πράξεως. Η ακυρότης του όρου δεν επηρεάζει όμως αυτομάτως και κατ' ανάγκη το κύρος της κυρίας πράξεως. Γι' αυτό, ο όρος είναι δυνατόν να ανακληθεί και να προσβληθεί αυτοτελώς, όπως και η πλήρωσή του μπορεί να εξαναγκασθεί χωριστά."

5. Το άρθρο 9 του περί Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε, καθορίζει περιοριστικά και εξαντλητικά σε ποιές περιπτώσεις η αρμόδια αρχή έχει εξουσία να επιβάλλει όρους σε άδειες οικοδομής. Η αρμόδια αρχή δεν έχει εξουσία να επιβάλλει όρους κατά το δοκούν και η διακριτική της εξουσία περιορίζεται μόνο στις περιπτώσεις εκείνες που ρητά προβλέπονται από τις πρόνοιες του περί Οδών και Οικοδομών Νόμου.

Η αρμόδια αρχή δεν είχε εξουσία να επιβάλει τους όρους (α) και (η) στην άδεια οικοδομής των αιτητών.

Αναφορικά με τον όρο (στ) της άδειας, η αρμόδια αρχή είχε, βάσει της παραγράφου (xiii) του εδαφίου (1)(β) του άρθρου 9, εξουσία να επιβάλλει όρους ως προς την κατασκευή του δρόμου προσπέλασης της προτεινόμενης ανάπτυξης. Σύμφωνα, με το

4 Α.Α.Δ. Μοδέστου κ.ά. ν. Επάρχου Λευκωσίας κ.ά.

5 άρθρο 2 του Νόμου η λέξη "οδός" περιλαμβάνει οιονδήποτε δρόμον, ατραπών διελεύσεως ζώων, ατραπών, αδιέξοδον δρόμου, διόδον πεζοδρόμου, πεζοδρόμων ή δημοσίαν πλατείαν". Η αρμόδια αρχή όμως δεν είχε εξουσία, με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 9, να επιβάλει ότι "Μετά τη συμπλήρωση της κατασκευής ο εν λόγω δρόμος θα εγγραφεί ως δημόσιος δρόμος".

10 Η αρμόδια αρχή είχε, βάσει του άρθρου 9 (1)(β) του Νόμου, εξουσία να επιβάλει τον όρο (ζ) στην άδεια οικοδομής των αιτητών. Σύμφωνα με τον πιο πάνω ορισμό της λέξης "οδός" αυτή περιλαμβάνει και τον πεζοδρόμο.

15 Επίσης, η αρμόδια αρχή είχε εξουσία να επιβάλει τον όρο (ια) στην άδεια οικοδομής των αιτητών βάσει της παραγράφου (i) του άρθρου 9 (1)(β) που προνοεί ότι η αρμόδια αρχή έχει εξουσία να επιβάλλει όρους ως προς "τα υλικά δια των οποίων οιοσδήποτε εξωτερικός τοίχος ή έτερον εξωτερικόν τμήμα οικοδομής κατασκευάζεται και την διάστασιν και πάχος τούτων".

Επίδικοι όροι ακυρώνονται μερικώς.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

- Myriantis v. Republic (1977) 3 C.L.R. 165.*
- 20 *Tomboli v. C.Y.T.A. (1982) 3 C.L.R. 149.*
- Demetriou v. Republic (1986) 3 C.L.R. 920.*
- The Bar Association of Nicosia etc v. Republic (1975) 3 C.L.R. 24.*
- The Cyprus Police Association & Others v. Republic (1974) 3 C.L.R. 152.*
- 25 *Pitsillos v. C.B.C. (1982) 3 C.L.R. 208.*

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση με την οποία επέβαλαν όρους στην άδεια οικοδομής με αρ. 10152 που εκδόθηκε στους αιτητές.

30 *Κ. Χατζηϊωάννου, για τους αιτητές.*

Αμ. Λεμονάρης, για τους καθ' ων η αίτηση.

Cur. adv. vult.

ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, Δ. ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Οι αιτητές με την παρούσα προσφυγή ζητούν την ακόλουθη θεραπεία:

"Δήλωση Δικαστηρίου ότι η πράξις ή απόφαση των καθ'ων η αίτηση ημερ. 23.9.89 δι ης εχορηγήθη άδεια οικοδομής εις τους αιτητάς υπ. αρ. 10152 (αρ. φακ. 18/88) επί των τεμ. 457, 458 φύλλον σχέδιον 37/20, εις Κακοπετριάν, τοποθεσία Άγιος Νικόλαος επί πληρωμή δικαιωμάτων £2175= ως η απόδειξι αρ. 12836 υπό 15 όρους είναι παράνομος ως προς τους υποβληθέντας 10 όρους υπό στοιχεία α, στ, ζ, η, ια, ως επιβληθέντες παρά του νόμου και/η εν καταχρήση ή υπερβάση εξουσιών και/ή εν πλάνη περι τα πράγματα."

Οι αιτητές είναι ιδιοκτήτες του τεμαχίου 458 και έχουν υπό μακρόχρονη ενοικίαση από την Ιερά Αρχιεπισκοπή 15 Κύπρου το τεμάχιο 457. Τα τεμάχια βρίσκονται στην τοποθεσία Άγιος Νικόλαος στην Κακοπετριά. (Βλ. τεκμήριο 1 στην αίτηση).

Στις 29.1.88 οι αιτητές υπέβαλαν αίτηση για έκδοση άδειας οικοδομής αριθμού εξοχικών κατοικιών στα πιο πάνω τεμάχια. Η αίτηση απευθύνετο στο Συμβούλιο Βελτιώσεως Κακοπετριάς που κατά τον ουσιώδη χρόνο ήταν η αρμόδια αρχή για τη χορήγηση άδειας οικοδομής με βάση το άρθρο 3 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε. (Βλ. Νόμους 25 14/57, 67/63, 6/64, 65/64, 12/69, 38/69, 13/74, 28/74, 24/78, 25/79, 80/82 και 15/83).

Στις 16/9/89, ο Έπαρχος Λευκωσίας, σαν Πρόεδρος του Συμβουλίου Βελτιώσεως Κακοπετριάς, με επιστολή του, που επισυνάφθηκε σαν Παράρτημα 1 στην ένσταση, 30 πληροφόρησε τους αιτητές ότι η αίτηση τους εγκρίθηκε και τους κάλεσε να πληρώσουν στο Γραφείο του Συμβουλίου Βελτιώσεως Κακοπετριάς το ποσό των £2,175.- σαν δικαιώματα για την έκδοση της άδειας.

Στις 21/9/89 οι αιτητές πλήρωσαν τα νενομισμένα δι- 35

καιώματα και στις 23/9/89 εκδόθηκε στους αιτητές η με αριθμό 10152 άδεια οικοδομής. (Παραρτήματα 2 και 3 στην ένσταση)

- 5 Η υπό κρίση άδεια χορηγήθηκε στους αιτητές με 15 όρους. (Βλ. Παράρτημα 3Α στην ένσταση) Στις 3/11/89 οι αιτητές απηύθυναν προς τους καθ'ων η αίτηση επιστολή, διαμαρτυρόμενοι σχετικά με ορισμένους όρους της άδειάς τους και στις 15/12/89 καταχώρισαν την παρούσα προσφυγή με την οποία προσέβαλαν τους πιο κάτω επίδικους
- 10 όρους:

(α) Τα τεμάχια με αρ. 457 και 458 θα ενοποιηθούν σε ένα τίτλο ιδιοκτησίας.

- 15 (στ) Ο δρόμος προσπέλασης της προτεινόμενης ανάπτυξης πλάτους 30' - 0" θα κατασκευαστεί με ασφαλτικό οδόστρωμα "πρέμιξ" πλάτους 18' - 0" με προκατασκευασμένα κράσπεδα από σκυρόδεμα και πεζοδρόμια πλάτους 6' - 0" στις δύο πλευρές του οδοστρώματος, τα οποία θα πλακοστρωθούν με φυσικές πλάκες της περιοχής. Μετά τη συμπλήρωση της κατασκευής ο εν λόγω
- 20 δρόμος θα εγγραφεί ως δημόσιος δρόμος.

- 25 (ζ) Οι προτεινόμενες διαβάσεις πεζών πλάτους 10' - 0" θα κατασκευαστούν με μικρούς τοίχους αντιστηρίξεως στις δύο πλευρές και θα πλακοστρωθούν με φυσικές πλάκες της περιοχής. Όπου τούτο απαιτείται, λόγω υψομετρικών διαφορών, αυτές θα κατασκευαστούν με σκαλοπάτια. Οι ιδιωτικές διαβάσεις πεζών που οδηγούν στις προτεινόμενες οικοδομές θα πλακοστρωθούν επίσης με φυσικές πλάκες της περιοχής.

- 30 (η) Ο χώρος που δείχνεται με πράσινο χρώμα στο τοπογραφικό σχέδιο θα παραχωρηθεί και θα εγγραφεί ως δημόσιος χώρος πρασίνου, αφού προηγουμένως διαμορφωθεί κατάλληλα και δενδροφυτευθεί, σύμφωνα με τις υποδείξεις της Αρμοδίας Τοπικής Αρχής.

(ια) Γενικά τα πορτοπαράθυρα να κατασκευαστούν

από ξύλο και αντί φυλλαράκια τα εξωτερικά φύλλα να κατασκευαστούν από κάθετο σανίδωμα.

Ο δικηγόρος του Συμβουλίου ισχυρίστηκε ότι η προσφυγή είναι απαράδεκτη για το λόγο ότι οι αιτητές με την αποδοχή της άδειας και την πληρωμή των σχετικών δικαιωμάτων, έπαυσαν να έχουν έννομο συμφέρον για την προσβολή της. 5

Η ύπαρξη έννομου συμφέροντος του αιτητή είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την άσκηση της αναθεωρητικής δικαιοδοσίας από το Δικαστήριο. (Άρθρο 146.2 του Συντάγματος). 10

Αποδοχή με ελεύθερη βούληση, ύστερα από πλήρη γνώση, της διοικητικής πράξης ή απόφασης στερεί τον αιτητή από το έννομο συμφέρον του. (Βλέπε, μεταξύ άλλων, *Myrianthi v. Republic* (1977) 3 C.L.R. 165, *Tomboli v. C.Y.T.A.* (1982) 3 C.L.R. 149, *Demetriou v. Republic* (1986) 3 C.L.R. 920, 925.) 15

Στην κρινόμενη υπόθεση οι αιτητές δεν είχαν πλήρη γνώση των όρων που το Συμβούλιο τελικά επέβαλε. Η ειδοποίηση ημερομηνίας 16/9/89, ανωτέρω, ανέφερε μόνο ότι εγκρίθηκε η άδεια. Οι αιτητές πλήρωσαν τα σχετικά δικαιώματα στις 21/9/89 και η άδεια με τους επιβληθέντες όρους εκδόθηκε στις 23/9/89. Η επιστολή διαμαρτυρίας των αιτητών, ημερομηνίας 3/11/89, δείχνει προς την αντίθετη κατεύθυνση. Οι αιτητές έχουν έννομο συμφέρον και ο ισχυρισμός των καθ'ων η αίτηση απορρίπτεται. 20 25

Ο δικηγόρος του Συμβουλίου ισχυρίστηκε περαιτέρω ότι οι αιτητές αρ. 2, λόγω του ότι είναι σωματείο, δεν έχουν έννομο συμφέρον για προσβολή της επίδικης απόφασης γιατί από αυτήν δεν θίγεται ίδιο, ατομικό, έννομο συμφέρον τους, σύμφωνα με το άρθρο 146(2) του Συντάγματος. 30

Τα νομικά πρόσωπα, όπως οι εταιρείες, τα σωματεία και οι συντεχνίες, νομιμοποιούνται να προσβάλουν όχι

μόνο πράξεις που αφορούν στα ίδια προσωπικά, αλλά και πράξεις που θίγουν τα συμφέροντα της ολότητας ή σημαντικού μέρους των μελών τους, εφόσον η προστασία των συμφερόντων των μελών εμπίπτει στους σκοπούς τους.

- 5 Στην απόφαση *The Bar Association of Nicosia etc. v. Republic* (1975) 3 C.L.R. 24, αναφέρθηκαν τα ακόλουθα σχετικά στη σελίδα 25:

" ' Odent in his *Contentieux Administratif*, 2nd ed., pp. 1285, 1286, states:

- 10 "However, for a body of persons to be able, by an application for excess of power, to defend the collective interest of all or some of its members two conditions must be satisfied.

- 15 In the first place the decision attacked must have injured the members of the body in the capacity by reason of which that body unites them
.....

- 20 In the second place a body cannot act in place and stead of all or some of its members with a view to obtaining for them certain individual advantages
.....' "

- (Βλέπε επίσης, *The Cyprus Police Association & Others v. R* (1974) 3 C.L.R. 152, 156-157, *The Bar Association of Nicosia etc. v. R.* (1975) 3 C.L.R. 24, *Pitsillos v. C.B.C.* 25 (1982) 3 C.L.R. 208, 216, Πορίσματα Νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας, σελ. 261 και 262.)

- Το Καταστατικό του Σωματείου "Ταμείο Ευημερίας Υπαλλήλων Α.Η.Κ." κατατέθηκε στο Δικαστήριο από το δικηγόρο των αιτητών και σημειώθηκε σαν "Τεκμήριο 4"
30 στην απάντηση στην αγόρευση του δικηγόρου των καθ'ων η αίτηση.

Η παράγραφος (ζ) του Άρθρου 4 του Καταστατικού,

αναφέρει σαν ένα από τους σκοπούς του Σωματείου τη μέριμνα για την εξασφάλιση θερινών αναπαυτηρίων στα μέλη του με την ανέγερση ή με την οποιοδήποτε άλλο τρόπο εξασφάλιση υποστατικών.

Είναι φανερό από το άρθρο αυτό ότι το Σωματείο νομιμοποιείται να προσβάλει την επίδικη απόφαση για το λόγο ότι ένας από τους σκοπούς του είναι και η προώθηση των συμφερόντων των μελών ώστε αυτά να εξασφαλίσουν θερινά αναπαυτήρια. 5

Ο πιο πάνω ισχυρισμός των καθ' ων η αίτηση απορρίπτεται ως αβάσιμος και αστήριχτος. 10

Όσον αφορά τον ισχυρισμό περί νομιμοποίησης για άσκηση προσφυγής του αιτητή αρ. 1, υπό την ιδιότητά του ως Προέδρου του Σωματείου, αναφέρω ότι η ανάγκη αντιπροσώπευσης υπάρχει όχι μόνο στο ιδιωτικό αλλά και στο δημόσιο δίκαιο. Το νομικό πρόσωπο ασκεί δικαιώματα ή εκπληρώνει υποχρεώσεις τόσο στο ιδιωτικό όσο και στο δημόσιο δίκαιο δια των οργάνων του και των προσωπικών τους φορέων που το "αντιπροσωπεύουν" δικαστικά και εξωδίκως. (Βλέπε Δαγτόγλου "Γενικό Διοικητικό Δίκαιο", Τόμος Α, σελ. 118) Επιπλέον, το άρθρο 17(1) του περί Σωματείων και Ιδρυμάτων Νόμου, Νόμος 57/72, ορίζει ότι "Ο έχων την διοίκησην επιμελείται των υποθέσεων του σωματείου και αντιπροσωπεύει τούτο δικαστικώς και εξωδίκως". Το άρθρο 20 του Καταστατικού του Σωματείου προβλέπει, μεταξύ άλλων, ότι "Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. εκπροσωπεί το Σωματείο στις δικαστικές και εξώδικες διαδικασίες και επίσημες Αρχές." 15 20 25

Ενόψει των πιο πάνω ο ισχυρισμός ότι ο αιτητής αρ. 1 δε νομιμοποιείται να προσβάλει την επίδικη απόφαση, απορρίπτεται. 30

Ο δικηγόρος των καθ' ων η αίτηση εισηγήθηκε πως οι επίδικοι όροι της άδειας οικοδομής αποτελούσαν ένα ενιαίο και αδιαίρετο σύνολο με την εκδοθείσα άδεια και ως εκ τούτου δε μπορούσαν να διαχωριστούν από αυτή 35

και να προσβληθούν αυτοτελώς.

5 Στο σύγγραμμα "Γενικό Διοικητικό Δίκαιο", Τόμος Α, σελ. 159, ο καθηγητής Δαγτόγλου αναφέρει τα ακόλουθα σχετικά με τη δυνατότητα προσβολής όρου σε μιά διοικητική πράξη:

10 "Στην περίπτωση της αιρέσεως η διοικητική επιταγή είναι ενιαία και αδιαίρετη και μόνο ως σύνολο νοητή και ηθελημένη από την διοίκηση. Ως ελέχθη ήδη, μόνο ως σύνολο μπορεί να προσβληθεί ή εκτελεσθεί με μέτρα διοικητικού καταναγκασμού. Ο όρος αντιθέτως είναι

15 μεν πρόσθετος ορισμός, υπό την έννοια ότι είναι αδιανόητος χωρίς την κυρία πράξη, αλλά αυτή μπορεί να υπάρξει χωρίς εκείνον και παράγει αμέσως αποτελέσματα προ και ανεξαρτήτως της πληρώσεως του όρου,

20 αν και η μη πλήρωση του όρου μπορεί να στηρίξει ανάκληση της διοικητικής πράξεως. Η ακυρότης του όρου δεν επηρεάζει όμως αυτομάτως και κατ' ανάγκη το κύρος της κυρίας πράξεως. Γι' αυτό, ο όρος είναι δυνατόν να ανακληθεί και να προσβληθεί αυτοτελώς, όπως και η πλήρωσή του μπορεί να εξαναγκασθεί χωριστά."

Ο πιο πάνω ισχυρισμός των καθ' ων η αίτηση απορρίπτεται σαν ουσία αβάσιμος.

25 Ο δικηγόρος του Συμβουλίου υπέβαλε πως οι όροι τους οποίους επέβαλε η αρμοδία αρχή στην άδεια οικοδομής των αιτητών, είχαν νομικό έρεισμα στα άρθρα 3, 4, 6 και 9 του Κεφ. 96.

Το άρθρο 9 του περί Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε, προνοεί τα ακόλουθα:

30 "9(1) Εν τη χορηγήσει αδείας δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 3, η αρμοδία αρχή κέκτηται εξουσίαν, τηρουμένων των εκάστοτε εν ισχύϊ κανονισμών, να επιβάλλη όρους ως ακολούθως εκτιθεμένους εν τη αδεία, ήτοι -

(α)

(β) εν σχέσει προς την ανέγερσιν οιασδήποτε νέας οικοδομής ή προσθήκης, μετατροπής ή επισκευής επί οιασδήποτε υφισταμένης οικοδομής, όρους ως προς

(i) τα υλικά δια των οποίων οιασδήποτε εξωτερικός τοίχος, θεμέλιον, στέγη, καπνοδόχος ή έτερον εξωτερικόν τμήμα οικοδομής κατασκευάζεται και την διάστασιν και πάχος τούτων· 5

(ii) τα υλικά δια των οποίων κατασκευάζεται οιονδήποτε εσωτερικόν τμήμα οικοδομής, καθ' ην έκτασιν επηρεάζουν την ανθεκτικότητα της οικοδομής· 10

(iii) την ρύθμισιν η οποία δέον όπως γίνηται δι' αποχέτευσιν και σύστημα υπονόμων·

(iv) την ρύθμισιν η οποία δέον όπως γίνη δια την παρεμπόδισιν ή εξάπλωσιν οιασδήποτε πυρκαϊάς εν οιαδήποτε οικοδομή· 15

(v) το πλάτος οιασδήποτε εξώστου ή κατασκευάσματος προβαλλομένων υπεράνω οδού μετά της οποίας συνορεύει η τοιαύτη οικοδομή· 20

(vi) φρέατα, αποχωρητήρια υδραυλικής αποχετεύσεως, αποπάτους με δοχείον, αποχωρητήρια ξηρού τύπου, βόθρους, σπρτικάς δεξαμενάς, απορροφητικούς λάγκους και απορροφητικούς βόθρους εν οιαδήποτε οικοδομή ή εν σχέσει προς οιαδήποτε οικοδομήν· 25

(vii) τον εξαερισμόν, φωτισμόν και υγιεινήν οιασδήποτε οικοδομής αναφορικώς προς την κατοχήν αυτής ως κατοικίας ή δι' οιονδήποτε έτερον σκοπόν δια τον οποίον δυνατόν να ανηγέρθη ή να προορίζηται· 30

(viii) την χρήση εις την οποίαν η οικοδομή δυνατόν να τεθή·

5 (ix) δια την ασφάλειαν και άνεσιν προσώπων εργαζομένων δια την ανέγερσιν της οικοδομής ή κατοικούντων εις αυτήν ή διαβαινόντων πλησίον·

(x) την κατασκευήν καταλλήλου πεζοδρομίου εν σχέσει προς οιανδήποτε νέαν οικοδομήν·

10 (xi) την εξασφάλισιν επαρκούς και καταλλήλου προμηθείας ύδατος και, εξαιρουμένης μόνον της περιπτώσεως οικοδομής αποτελούσης μονοκατοικίαν και μη αποτελούσης τμήμα οικοδομής ή ομάδος οικοδομών ή κτιριακού συγκροτήματος ή

15 ετέρας οικοδομικής αναπτύξεως, όρους αναφορικώς προς την μεταφοράν, εγκατάστασιν, και συνεχή παροχήν καταλλήλου ύδατος το οποίον δέον να είναι επαρκές, ως και όρους αναφορικώς προς την κατάλληλον και ικανοποιητικήν συντήρησιν και λειτουργίαν της ως άνω εγκαταστάσεως και συστήματος υδατοπρομηθείας:

20 Νοείται ότι, κατά την λήψιν αποφάσεως, εν οιαδήποτε συγκεκριμένη περιπτώσει, ως προς την επάρκειαν ύδατος ως προνοείται ανωτέρω, δέον να λαμβάνωνται υπ' όψιν αι ανάγκαι της περιοχής ως συνόλου εκ της οποίας παρέχεται το

25 ύδωρ:

30 Νοείται περαιτέρω ότι η παρούσα υποπαράγραφος δεν θα τυγχάνη εφαρμογής εν τη περιπτώσει οικοδομών επί οικοπέδων διαχωρισθέντων συμφώνως προς έγκυρον άδειαν ληφθείσαν δυνάμει του βασικού νόμου και των δυνάμει τούτου εκδοθέντων Κανονισμών·

(xii) την ανέγερσιν υποσταθμών εις καταλλήλους περιπτώσεις·

(xiii) την διεύρυνσιν, συνέχισιν και κατασκευήν του οδικού δικτύου εις καταλλήλους περιπτώσεις·

(xiv) την κατάλληλον κατασκευήν και διαρρυθμίσιν υπογείων ή υποστέγων καταφυγίων τα οποία, κατά την κρίσιν της αρμόδιας αρχής, είναι απαραίτητα δια την ασφάλειαν των πολιτών εις περιπτώσιν εκτάκτου ανάγκης·" 5

Το πιο πάνω άρθρο του Νόμου καθορίζει περιοριστικά και εξαντλητικά σε ποιές περιπτώσεις η αρμόδια αρχή έχει εξουσία να επιβάλλει όρους σε άδειες οικοδομής. Η αρμόδια αρχή δεν έχει εξουσία να επιβάλλει όρους κατά το δοκούν και η διακριτική της εξουσία περιορίζεται μόνο στις περιπτώσεις εκείνες που ρητά προβλέπονται από τις πρόνοιες του περί Οδών και Οικοδομών Νόμου. 10 15

Είμαι της γνώμης ότι η αρμόδια αρχή δεν είχε εξουσία να επιβάλει τους όρους (α) και (η) στην άδεια οικοδομής των αιτητών, γιατί οι όροι αυτοί δεν εμπίπτουν στα εξουσιοδοτικά πλαίσια του άρθρου 9 του Νόμου. Κατά συνέπεια οι όροι αυτοί κηρύσσονται άκυροι και χωρίς κανένα νομικό αποτέλεσμα. 20

Αναφορικά με τον όρο (στ) της άδειας, η αρμόδια αρχή είχε, βάσει της παραγράφου (xiii) του εδαφίου (1)(β) του άρθρου 9, εξουσία να επιβάλει όρους ως προς την κατασκευή του δρόμου προσπέλασης της προτεινόμενης άναπτύξης. Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Νόμου η λέξη "οδός" περιλαμβάνει οιονδήποτε δρόμον, ατραπόν διελεύσεως ζώων, ατραπόν, αδιέξοδον δρόμου, δίοδον πεζόδρομου, πεζοδρόμιον ή δημοσίαν πλατείαν". Η αρμόδια αρχή όμως δεν είχε εξουσία, με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 9, να επιβάλει ότι "Μετά τη συμπλήρωση της κατασκευής ο εν λόγω δρόμος θα εγγραφεί ως δημόσιος δρόμος". Ο όρος (στ) ως προς το δεύτερο σκέλος κηρύσσεται άκυρος. Ως προς το πρώτο σκέλος, ο όρος (στ) κηρύσσεται έγκυρος. 25 30

Η αρμόδια αρχή είχε, βάσει του άρθρου 9 (1)(β) του 35

Νόμου, εξουσία να επιβάλει τον όρο (ζ) στην άδεια οικοδομής των αιτητών. Σύμφωνα με τον πιο πάνω ορισμό της λέξης "οδός" αυτή περιλαμβάνει και τον πεζόδρομο, συνεπώς ο όρος αυτός κηρύσσεται έγκυρος.

- 5 Επίσης, η αρμόδια αρχή είχε εξουσία να επιβάλει τον όρο (ια) στην άδεια οικοδομής των αιτητών βάσει της παραγράφου (i) του άρθρου 9(1)(β) που προνοεί ότι η αρμόδια αρχή έχει εξουσία να επιβάλλει όρους ως προς "τα υλικά δια των οποίων οιοσδήποτε εξωτερικός τοίχος
10 ή έτερον εξωτερικόν τμήμα οικοδομής κατασκευάζεται και την διάστασιν και πάχος τούτων". Ο όρος (ια) κηρύσσεται έγκυρος.

Οι επίδικοι όροι κηρύσσονται εν μέρει έγκυροι και εν μέρει άκυροι ως ανωτέρω.

Επίδικοι όροι ακυρώνονται μερικώς.