

24 Σεπτεμβρίου, 1996

[ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΑΝΔΡΟΥΛΛΑ ΠΑΝΙΚΚΟΥ ΑΔΑΜΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΟΣ,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ Ή/ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 386/93)

5 Πολεοδομία — Πολεοδομικές ζώνες — Ένταξη των τεμαχίων σε Ζώνες
— Δήλωση πολιτικής — Η σχετική διαδικασία και το δικαίωμα έν-
στασης εκάστου ιδιοκτήτη κατά τη διάρκεια της διαδικασίας — Συνέ-
πειες από τη μη άσκηση του δικαιώματος ένστασης — Περιστάσεις
στην κριθείσα περίπτωση.

[Πέραν των ανωτέρω τίτλων η απόφαση του Δικαστηρίου διαβά-
ζεται ως σύνολο]

10 *Η προσφυγή απορρίπτεται με £300 έξοδα.*

Προσφυγή.

15 *Προσφυγή εναντίον της απόφασης των Καθ' ων η αίτηση για τη
μη ένταξη του κτήματος των Αιτητών στη Ζώνη Τουριστικών
Επαύλεων στο χωριό Πέγεια.*

I. Τυπογράφος, για τους Αιτητές.

20 *E. Ρωσσίδου-Παπακυριακού, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για
τους Καθ' ων η αίτηση αρ. 1, 2, 3 και 4.*

Ουδεμία εμφάνιση για τους Καθ' ων η αίτηση αρ. 5.

Cur. adv. vult.

ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, Δ.: Οι αιτητές με την παρούσα προσφυγή ζητούν από το Δικαστήριο την πιο κάτω θεραπεία:

“Α. Δήλωση του Δικαστηρίου ότι η απόφαση των καθ’ ων η Αίτηση, η οποία εδημοσιεύθη με Γνωστοποίηση στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας αρ. 2776, Παράρτημα Τρίτο, Κ.Δ.Π. 24/93 ημερ. 19.2.93, να μη συμπεριλάβουν ή/και να μη εντάξουν το κτήμα των Αιτητών τεμάχιο 99 στη Ζώνη Τουριστικών Επαύλεων του Σχεδίου Πολεοδομικών Ζωνών και του Σχεδίου Ορίου Ανάπτυξης Πέγεια είναι άκυρος, παράνομος, αντισυνταγματική και χωρίς κανένα έννομο αποτέλεσμα.”

Οι αιτητές είναι ιδιοκτήτες του τεμαχίου αρ. 99, Φ/Σχ. XLV.17.W1, Μπλόκ Β στο χωριό Πέγεια της Επαρχίας Πάφου, το οποίο προέκυψε μαζί με το τεμάχιο 93 από το διαχωρισμό του κτήματος αρ. εγγραφής 40729 μετά από αναδασμό.

Το 1981 έγινε στην περιοχή αυτή καθορισμός Πολεοδομικών Ζωνών, σύμφωνα με το άρθρο 14 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96. Το τεμάχιο των αιτητών (προηγούμενη κτηματολογική εγγραφή τεμαχίου αρ. 40729, τεμάχιο αρ. 56) εντάχθηκε στην ζώνη Ζ2 που προνοούσε για ανώτατο συντελεστή δόμησης 0.05:1 και ανώτατο αριθμό ορόφων δύο. Δεν διευκρινίζεται κατά πόσο η ζώνη Ζ2 ήταν γεωργική, οικιστική, τουριστική κ.λ.π..

Ο πιο πάνω καθορισμός ζωνών έγινε με την Κ.Δ.Π. 156/81, που δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας αρ. 1704 με ημερομηνία 17.7.81 (Παράρτημα Γ).

Την 1.12.90 δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας αρ. 2560 Γνωστοποίηση, με βάση τις διατάξεις των εδαφίων (6) και (7) του άρθρου 34Α του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου του 1972, όπως τροποποιήθηκε (ο Νόμος). Στη Γνωστοποίηση (Α.Δ.Π. 1934 - Παράρτημα Δ) εγίνετο αναφορά στην εκπόνηση Δήλωσης Πολιτικής, η οποία διέγραφε τη γενική πολιτική ως προς την προαγωγή και τον έλεγχο της ανάπτυξης σε όλες τις περιοχές της Δημοκρατίας που δεν καλύπτονται από τα Τοπικά Σχέδια. Σ’ αυτήν αναφέρετο επίσης πως αντίγραφα της Δήλωσης Πολιτικής είχαν κατατεθεί σε όλα τα Γραφεία Επαρχών και σε όλα τα Επαρχιακά Γραφεία του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για επιθεώρηση από κάθε ενδιαφερόμενο και τυχόν υποβολή γραπτών αιτιολογημένων ενστάσεων στον Υπουργό αναφορικά με τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής.

Η δημοσίευση της Δήλωσης Πολιτικής την 1.12.90 υιοθέτησε τους ίδιους περιορισμούς που επιβλήθηκαν για το τεμάχιο των αιτητών, όσον αφορά ανώτατο συντελεστή δόμησης, αριθμό ορόφων και ύψος, με βάση την Κ.Δ.Π. 156/81 (Παράρτημα Γ).

5

Οι αιτητές δεν υπέβαλαν οποιαδήποτε ένσταση εναντίον των πιο πάνω προνοιών της Δήλωσης Πολιτικής.

Σε πρώτο στάδιο οι ενστάσεις που υποβλήθηκαν μελετήθηκαν από Επαρχιακό Κλιμάκιο, το οποίο περιλάμβανε τον Έπαρχο Πάφου και τον Επαρχιακό Λειτουργό του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως Πάφου. Το Κλιμάκιο ζήτησε για όλες τις ενστάσεις που υποβλήθηκαν και τις απόψεις των οικείων Τοπικών Αρχών, και ακολούθησε σειρά διαβουλεύσεων με αυτές.

15

Στη συνέχεια και σύμφωνα με τα γεγονότα της Ένστασης, οι εισηγήσεις στις οποίες κατέληξε το Επαρχιακό Κλιμάκιο, μελετήθηκαν από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (στο επίπεδο του Κεντρικού Γραφείου) το οποίο διατύπωσε τις δικές του απόψεις και εισηγήσεις μαζί με εκείνες του Επαρχιακού Κλιμακίου, σε επιτροπή του Πολεοδομικού Συμβουλίου, η οποία συστάθηκε για να εκφέρει απόψεις αναφορικά με τις ενστάσεις.

20

Ακολούθησαν κι άλλες διαβουλεύσεις και σαν αποτέλεσμα των διαδικασιών, που διάρκεσαν από τον Αύγουστο του 1991 μέχρι τον Ιανουάριο του 1993, ο Υπουργός Εσωτερικών υπέβαλε προς το Υπουργικό Συμβούλιο, σύμφωνα με το εδάφιο (10) του άρθρου 34Α του Νόμου, Πρόταση για την τροποποίηση των πολεοδομικών Ζωνών Πέγειας και του Ορίου Ανάπτυξης Πέγειας. Η τελική απόφαση για τροποποίηση του σχεδίου λήφθηκε σύμφωνα με το εδάφιο (11) του άρθρου 34Α του Νόμου από το Υπουργικό Συμβούλιο (Παράρτημα Ε) και ακολούθησε η σχετική Γνωστοποίηση Κ.Δ.Π. 24/93 (Παράρτημα Ζ), η οποία αποτελεί και το αντικείμενο της παρούσας προσφυγής.

25

Στην Κ.Δ.Π. 24/93 γνωστοποιείται ότι το Υπουργικό Συμβούλιο, αφού εξέτασε όλες τις ενστάσεις που υποβλήθηκαν στον Υπουργό Εσωτερικών αναφορικά με το Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών και το Σχέδιο Ορίου Ανάπτυξης Πέγειας και τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 12.0.0 της Δήλωσης Πολιτικής μαζί με τις δικές του παρατηρήσεις και συστάσεις, αποφάσισε σύμφωνα με το εδάφιο (11) του άρθρου 34Α του Νόμου, να τροποποιήσει το Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών και το Σχέδιο Ορίου Ανάπτυξης Πέγειας και ότι αντίγραφο του νέου Σχεδίου Πολεοδομικών Ζωνών και

35

40

του Σχεδίου Ορίου Ανάπτυξης Πέγειας είχαν κατατεθεί στο Επαρχιακό Γραφείο Πολεοδομίας και Οικήσεως της Επαρχίας Πάφου και στο Γραφείο του Επάρχου Πάφου για επιθεώρηση από κάθε ενδιαφερόμενο.

5

Με τις τροποποιήσεις των ζωνών Πέγειας που δημοσιεύτηκαν με την Κ.Δ.Π. 24/93, μετά τη μελέτη των ενστάσεων που υποβλήθηκαν, το τεμάχιο αρ. 99 των αιτητών εντάχθηκε στη ζώνη Ζ1 που προνοεί ανώτατο συντελεστή δόμησης 0.06:1 και αριθμό ορόφων 2, ενώ το τεμάχιο αρ. 93 περιελήφθη στην ζώνη Η7 (Ζώνη Τουριστικών Επαύλεων). Άνκαι το τεμάχιο των αιτητών εφάπτεται με τη συνορεύουσα Οικιστική Ζώνη Η7, εντούτοις σύμφωνα με τη δικηγόρο για τους καθ' ων η αίτηση, αυτό δεν μπορούσε λογικά να περιληφθεί στην πιο πάνω ζώνη, γιατί ο καθορισμός της γραμμής της ζώνης στην περιοχή ακολουθεί υφιστάμενο δημόσιο δρόμο, ο οποίος κρίθηκε ότι αποτελεί ένα ισχυρό φυσικό και γεωμετρικό όριο για διαχωρισμό των δύο ζωνών (Η7 και Ζ1) της περιοχής.

10

15

Αναπτύσσοντας τους λόγους ακυρότητας που προβλήθηκαν, ο δικηγόρος των αιτητών ισχυρίστηκε στη γραπτή του αγόρευση ότι το Υπουργικό Συμβούλιο κατά τη διαδικασία τροποποίησης του Σχεδίου Πολεοδομικών Ζωνών Πέγειας και του Σχεδίου Ορίου Ανάπτυξης Πέγειας, δεν άσκησε οποιαδήποτε ουσιαστική αρμοδιότητα, αλλά απλώς αρχέστηκε στην υιοθέτηση και τυπική έγκριση της Πρότασης του Υπουργού Εσωτερικών προς το Υπουργικό Συμβούλιο. Η πιο πάνω ενέργεια συνιστά κατά το δικηγόρο των αιτητών, απεμπόλιση της εξουσίας που παραχωρήθηκε στο Υπουργικό Συμβούλιο με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 34Α(11) του Νόμου.

20

25

30

Άλλοι ισχυρισμοί που προβλήθηκαν για ακύρωση της επίδικης απόφασης είναι πως το Υπουργικό Συμβούλιο στήριξε την προσβαλλόμενη απόφασή του πάνω σε συστάσεις ή/και εκθέσεις μη νόμιμα συγκροτημένου οργάνου, δηλαδή της Τοπικής Συμβουλευτικής Επιτροπής, ότι τα πρακτικά της εν λόγω Επιτροπής δεν αποτελούν ασφαλές βάθος άσκησης εξουσίας, ότι η αιτιολογία της προσβαλλόμενης απόφασης είναι γενική και αόριστη και ότι υπήρξε παράβαση του Άρθρου 28 του Συντάγματος.

35

Η δικηγόρος για τους καθ' ων η αίτηση αντέκρουσε τους πιο πάνω ισχυρισμούς. Προεξέχοντα ισχυρισμό στην αγόρευσή της αποτελεί το γεγονός ότι οι αιτητές δεν υπέβαλαν ένσταση όπως προνοείται στο άρθρο 34(Α)(9) του Νόμου, η οποία θα εξετάζετο σε πρώτο στάδιο από τον Υπουργό Εσωτερικών και κατόπιν από

40

το Υπουργικό Συμβούλιο με ενδεχόμενο την τροποποίηση των προνοιών της Δήλωσης Πολιτικής. Συνεπώς, καταλήγει η εισήγηση, το Υπουργικό Συμβούλιο δεν ε γνώριζε οτιδήποτε περί της διαφωνίας των αιτητών σε σχέση με τη Δήλωση Πολιτικής, οπότε αν δεν
5 μπορεί να προβάλλεται ισχυρισμός περί έλλειψης ουσιαστικής άσκησης εξουσίας εκ μέρους του Υπουργικού Συμβουλίου.

Ο δικηγόρος των αιτητών στην απαντητική γραπτή αγόρευσή του απάντησε πως οι αιτητές δεν υπέβαλαν ένσταση, καθότι για τις
10 Πολεοδομικές Ζώνες Πέγειας υποβλήθηκε ένσταση από την Τοπική Αρχή Πέγειας.

Ο πιο πάνω ισχυρισμός δεν μπορεί να γίνει αποδεκτός. Δεν έχει τεθεί ενώπιον του Δικαστηρίου οτιδήποτε που να υποστηρίξει τη θέση ότι στις ενστάσεις που υποβλήθηκαν εκ μέρους της Τοπικής Αρχής Πέγειας περιέχεται και συγκεκριμένη ένσταση αναφορικά με το κτήμα των αιτητών. Η Γνωστοποίηση που δημοσιεύθηκε την 1.12.90 (Παράρτημα Δ), αναφέρει ότι ο κάθε επηρεαζόμενος μπορεί να υποβάλει στον Υπουργό αιτιολογημένες ενστάσεις, βασιζόμενες σε συγκεκριμένους λόγους αναφορικά με τη
20 Δήλωση Πολιτικής. Εφόσον δεν έχει τεθεί ενώπιόν μου οτιδήποτε που να αποδεικνύει ότι οι ενστάσεις που υποβλήθηκαν από την Τοπική Αρχή ικανοποιούσαν τα πιο πάνω και ως προς την περίπτωση των αιτητών, θεωρώ πως οι αιτητές δεν έχουν ικανοποιήσει την πιο πάνω πρόνοια και εν πάση περιπτώσει, η οποιαδήποτε ένσταση που μπορεί να έχει υποβληθεί από την Τοπική Αρχή, δεν απαλλάσσει τους αιτητές από την υποχρέωση να υποβάλουν οι ίδιοι ένσταση.

30 Συμφωνώ με τη θέση της δικηγόρου για τους καθ' ων η αίτηση πως από τη στιγμή που οι αιτητές δεν έχουν υποβάλει ένσταση αναφορικά με τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής, το Υπουργικό Συμβούλιο δεν μπορούσε να γνωρίζει τις θέσεις τους ώστε να τις μελετήσει και ενδεχομένως σε περίπτωση που τις έκρινε βάσιμες,
35 να προβεί σε τροποποίηση των προνοιών της Δήλωσης Πολιτικής στο βαθμό που επηρέαζαν το κτήμα τους. Επιπρόσθετα, οι αιτητές δεν έχουν οποιοδήποτε έννομο συμφέρον να προσβάλουν την επίδικη απόφαση για τον εξής λόγο:

40 Ακόμα και αν δεχθώ ως ορθές τις εισηγήσεις του δικηγόρου τους ότι δηλαδή υπήρξαν παρατυπίες κατά τη διαδικασία εξέτασης των ενστάσεων, δεν βλέπω πώς οι παρατυπίες αυτές επηρεάζουν τους αιτητές οι οποίοι δεν είχαν υποβάλει ένσταση. Οι παρατυπίες θα επηρέαζαν την εξέταση των ενστάσεων που υποβλήθη-

καν με βάση τη διαδικασία που προνοεί ο Νόμος.

Όπως ήδη λέχθηκε πιο πάνω, δεν έχει διευκρινιστεί κατά πόσο η Ζώνη Ζ2 στην οποία είχε αρχικά ενταχθεί το κτήμα των αιτητών με βάση την ΚΔΠ 156/81 (και αργότερα με τη Δήλωση Πολιτικής που δημοσιεύθηκε την 1.12.90), είναι γεωργική όπως η Ζώνη Ζ1 (δέστε γραπτή αγόρευση αιτητή), στην οποία εντάχθηκε το κτήμα των αιτητών μετά τη δημοσίευση της τροποποιημένης Δήλωσης Πολιτικής στις 19.2.93 (Παράρτημα Ζ). Αν όντως και η ζώνη Ζ2 ήταν γεωργική όπως η Ζ1, οι αιτητές δεν μπορούν να παραπονούνται για την τελική ρύθμιση που έγινε από τη στιγμή που είχαν την ευκαιρία να υποβάλουν ένσταση και δεν το έπραξαν.

Σύμφωνα με τα γεγονότα της Ένστασης, η ζώνη Ζ2 (ΚΔΠ 156/81) προνοούσε για ανώτατο συντελεστή δόμησης 0.05:1 και ανώτατο αριθμό ορόφων 2. Με βάση τη μεταγενέστερη ζώνη Ζ1 ο ανώτατος συντελεστής δόμησης είναι 0.06:1 και ο αριθμός ορόφων επίσης 2. Ο δικηγόρος του αιτητή σ' απάντηση του ισχυρισμού της δικηγόρου των καθ' ων η αίτηση έχει πει πως ο λόγος για τον οποίο οι αιτητές δεν υπέβαλαν ένσταση είναι γιατί υποβλήθηκαν ενστάσεις εκ μέρους της Τοπικής Αρχής Πέγειας και όχι επειδή η αρχική ζώνη Ζ2 ήταν διαφορετικής φύσης από την Ζ1 και δεν επηρέαζε το κτήμα τους.

Συνεπώς θεωρώ πως το τεμάχιο των αιτητών επηρεαζόταν στον ίδιο βαθμό και από τις αρχικές πολεοδομικές ρυθμίσεις που έγιναν με βάση την ΚΔΠ 156/81. Εφόσον οι αιτητές δεν τις είχαν αμφισβητήσει ενώ είχαν κάθε ευκαιρία να το πράξουν, δεν μπορούν να ζητούν την αναθεώρησή τους στο παρόν στάδιο, και οι οποιοσδήποτε παρατυπίες που δυνατόν να σημειώθηκαν κατά τη διαδικασία εξέτασης των ενστάσεων δεν επηρεάζουν τους αιτητές.

Για όλους τους πιο πάνω λόγους, η προσφυγή απορρίπτεται με £300.- έξοδα εις βάρος των αιτητών.

*Η προσφυγή απορρίπτεται με £300
έξοδα.*