

26 Ιουνίου, 1989

[ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ALONIA (YERI) PROPERTIES LTD ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΜΕΣΩ ΕΠΑΡΧΟΥ  
ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

Καθ' ων η Αίτηση.

(Υποθέσεις Αρ. 91/79, 119/79, 133/79, 134/79, 135/79, 151/79)

- Συνταγματικό Δίκαιο — Δικαίωμα Ιδιοκτησίας— Σύνταγμα, Άρθρο 23 —  
 Πολεοδομικές ζώνες — Μείωση συντελεστή δομήσεως — Ουσιαστική  
 μείωση αξίας δημιουργεί δικαίωμα αποζημιώσεως — Αν περιορισμοί  
 τόσον δραστικοί, ώστε να ισοδυναμούν με στέρηση ιδιοκτησίας, αντί-  
 κεινται στο Σύνταγμα — Η ειδοποιός διαφορά μεταξύ περιορισμού και  
 στέρησης — *Simonis and Another v. Improvement Board of Latsia*  
 (1984) 3 C.L.R. 109 υιοθετείται — Ο Ιδιοκτήτης γης δεν έχει δικαίωμα  
 για αλόγιστη εκμετάλλευσή της, όπως επιθυμεί. 5
- Πολεοδομικές ζώνες — Ο Περί Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96,  
 άρθρο 14(1) — Η θέσπιση πολεοδομικών ζωνών δεν αντίκειται σ' αυτό. 10
- Αιτιολογία διοικητικής πράξεως — Συμπληρώνεται από τα στοιχεία του  
 διοικητικού φακέλου. 15
- Συνταγματικό Δίκαιο — Πολεοδομικές ζώνες — Κατά πόσο εν όψει της  
 κατ' ισχυρισμό μειώσεως της ικανότητας κάποιου να εκμεταλλευθεί γη,  
 η επιβολή των μπορεί να μην συνάδει με το Άρθρο 25 του Συντάγματος  
 — Αρνητική η απάντηση στο ερώτημα. 20
- Συνταγματικό Δίκαιο — Αρχή της ισότητας — Δεν αποκλείει εύλογες δια-  
 φοροποιήσεις μεταξύ ατόμων, τάξεων ή καταστάσεων. 20

5 Οι Αιτήσεις Ακυρώσεως προσβάλλουν την διοικητική απόφαση επιβολής Πολεοδομικών Ζωνών, που επηρέασαν τα ακίνητά των, λόγω μειώσεως των οικοδομών συντελεστών. Τα νομικά θέματα, που εγεννήθησαν προκύπτουν από τα πιο πάνω περιληπτικά σημειώματα. Το Ανώτατο Δικαστήριο κατέληξε στο συμπέρασμα ότι οι επιβληθέντες με τις ζώνες περιορισμοί δεν ισοδυναμούσαν με στέρηση ιδιοκτησίας. Οι Αιτήσεις Ακυρώσεως απορρίφθηκαν.

10 *Οι Αιτητές Ακυρώσεως απορρίπτονται. Ουδεμία διαταγή για έξοδα.*

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

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

*Simonis and Another v. Improvement Board of Latsia (1984) 3 (A) C.L.R. 115,*

20 *Thymopoulos and Others v. Municipal Committee of Nicosia (1967) 2 C.L.R. 588,*

*Sofroniou and Others v. Municipality of Nicosia and Others (1976) 3 C.L.R. 124,*

25 *Θυμόπουλλος και Άλλοι v. Δημαρχείου Λευκωσίας (1967) 3 Α.Α.Δ. 588,*

*Mouzouris v. Republic (1972) 3 C.L.R. 43,*

30 *Αποστόλου v. Δημοκρατίας (1984) 3 Α.Α.Δ. 509.*

### **Προσφυγές.**

35 Προσφυγές εναντίον της απόφασης των καθ'ων οι αιτήσεις, με την οποία καθορίστηκαν πολεοδομικές ζώνες στις περιοχές που βρίσκονται τα ακίνητα των αιτητών.

*Α. Παπαφιλίππου, για τους Αιτητές στην υπόθεση 91/79.*

40 *Π. Σαρρής, για τους Αιτητές στις υποθέσεις 119/79 και 151/79.*

*Μ. Βασιλείου*, για τον Αιτητή στην υπόθεση 133/79.

*Α. Χ' Ιωάννου*, για τον Αιτητή στην υπόθεση 134/79.

*Π. Παπαγεωργίου*, για τον Αιτητή στην υπόθεση 135/79. 5

*Κλ. Αντωνιάδης*, Ανώτερος Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ'ων η αίτηση.

ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, Δ.: Ανάγνωση την ακόλουθη απόφαση. Με τις αποφάσεις αυτές, οι οποίες στηρίζονται πάνω σε κοινά πραγματικά γεγονότα και κοινούς νομικούς λόγους, ζητείται η ακύρωση διοικητικών πράξεων σύμφωνα με τις οποίες καθορίστηκαν Πολεοδομικές ζώνες όπου βρίσκονται ακίνητα των αιτητών. Οι αιτητές βασίζουν τις αιτήσεις τους στους πιο κάτω λόγους: 10

1) Οι προσβαλλόμενες Γνωστοποιήσεις μέσω των οποίων καθορίστηκαν οι Πολεοδομικές Ζώνες, έρχονται σε αντίθεση με το άρθρο 23 του Συντάγματος. 20

2) Οι προσβαλλόμενες Γνωστοποιήσεις με τους περιορισμούς που επιβάλλουν έρχονται σε αντίθεση με την αρχή της ισότητας, Άρθρο 28 του Συντάγματος. 25

3) Οι Κανονισμοί/Γνωστοποιήσεις είναι ULTRA VIRES γιατί συγκρούονται προς τα άρθρα 14 και 19 του Κεφ. 96.

4) Οι προσβαλλόμενες Γνωστοποιήσεις - αποφάσεις δεν είναι δεόντως αιτιολογημένες και λήφθηκαν χωρίς τη δέουσα έρευνα και ήταν πεπλανημένες. 30

5) Οι προσβαλλόμενες αποφάσεις έρχονται σε αντίθεση με το Άρθρο 25(2). 35

Οι αιτητές στις προσφυγές 151/79 και 119/79 είναι ιδιοκτήτες περιουσίας στην Πάνω Δευτερά και Κάτω Λακατάμια. Με διοικητική πράξη που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 2/2/79, οι περιουσίες των αυτές είχαν τεθεί κάτω από Πολεοδομικές Ζώνες με αποτέλεσμα να περιοριστούν οι συντελεστές δόμησης. Πιο συγκεκριμένα, ο αιτητής στην προσφυγή 119/79, προτού δημοσιευτεί η πιο πάνω διοι- 40

5 κητική πράξη, είχε διαιρέσει κατά τους ισχυρισμούς του, το κτήμα του σε οικοπέδα που είχαν συντελεστή δόμησης 0.90:1 ενώ με τον συντελεστή δόμησης, όπως γνωστοποιήθηκε με την πιο πάνω απόφαση, τα οικοπέδά του είχαν συντελεστή δόμησης 0.80:1 ώστε η περιουσία του είχε υποστεί μείωση.

10 Ο ισχυρισμός των καθ'ων η αίτηση στο σημείο αυτό είναι πως η διαφορά είναι ελάχιστη και εν πάση περιπτώσει, δεν είναι ουσιώδης μείωση της αξίας των.

Ο αιτητής στην προσφυγή 151/79 ισχυρίζεται πως τα κτήματά του εντάχθηκαν στην Ζώνη "Γ" με συντελεστή δόμησης 0.10:1 με ανώτατο όριο ορόφων δύο.

15 Οι καθ'ων η αίτηση ισχυρίζονται πως, εν πάση περιπτώσει, τα κτήματα του αιτητή αυτού ευρίσκονται εκτός της υδατοπρομήθειας και οι δυνατότητες αξιοποίησής τους ήσαν μηδαμινές, ώστε οι περιορισμοί που τέθηκαν με τις Πολεοδομικές Ζώνες, δεν μειώνουν την αξία των κτημάτων του ή τουλάχιστον δεν τη μειώνουν ουσιωδώς.

20 Ο αιτητής στην προσφυγή 134/79, που είναι ιδιοκτήτης κτημάτων στο Γέρι, ισχυρίζεται πως με την πιο πάνω διοικητική πράξη τα κτήματά του εντάχθηκαν στη Ζώνη "Γ1" με συντελεστή δόμησης 0.10:1, που σημαίνει πως οικοδόμημα στο κτήμα του δεν μπορεί να καταλαμβάνει πέραν του 10% του συνολικού εμβαδού του κτήματος και να έχει ύψος πέραν των 27 ποδών ενώ στην παρακαείμενη ζώνη "Η2" οι συντελεστές δόμησης

30 ανέρχονται σε 0.90:1.  
Είναι ο ισχυρισμός των καθ'ων η αίτηση πως οπωσδήποτε τα κτήματα του αιτητή ευρίσκονται εκτός υδατοπρομήθειας και μόνο μια μονοκατοικία μπορούσε να κτιστεί σε κάθε τεμάχιο. Κατά συνέπεια, δεν έχει υποστεί μείωση της αξίας της περιουσίας του ή τουλάχιστον ουσιώδη μείωση.

40 Οι αιτητές στην προσφυγή 135/79 ισχυρίζονται πως με την πιο πάνω διοικητική πράξη τα κτήματά τους έχουν υποστεί τέτοιους περιορισμούς ως προς την ανέγερση οικοδομών, που έχουν επηρεαστεί ουσιωδώς. Πέραν όμως από αυτό, ορισμένα από τα κτήματά τους έχουν ταξινομηθεί στην Πολεοδομική Ζώνη "Η2" ενώ το υπόλοιπο στο "Γ1" με διαφορετικό συντε-

λεστή δόμησης για το κάθε μέρος. Ο τοιοῦτος διαχωρισμός, κατά τον ισχυρισμό των αιτητών, διχοτομεί τα κτήματα των αιτητών με ουσιώδεις οικονομικές επιπτώσεις.

Οι καθ'ων η αίτηση ισχυρίζονται πως στον καθορισμό ορισμένων Πολεοδομικών Ζωνών, είναι αναπόφευκτο ορισμένα τεμάχια να τέμνονται, αλλά πως δεν υπόκεινται οι ιδιοκτήτες σε ουσιώδεις ζημιές. 5

Οι αιτητές στην προσφυγή 133/79, είναι ιδιοκτήτες κτήματος στο Γέρι. Ισχυρίζονται πως οι αρμόδιες αρχές παραγνώρισαν πως τα επίδικα κτήματά τους είναι τόσο κοντά στη ζώνη οικήσεως και όμως δεν τα συμπεριέλαβαν σε αυτή με αποτέλεσμα να μειωθεί η αξία τους. Τα άλλα δε ακίνητά τους συνορεύουν με δημόσιο δρόμο και εκμεταλλεύσιμα αλλά με την προσβαλλόμενη διοικητική πράξη έχουν υποστεί τεράστια μείωση σε σημείο που να συνιστά απαλλοτρίωση. Σε άλλη δε περίπτωση, ισχυρίζονται πως τα κτήματά τους διαιρέθησαν, άλλα μεν να καταγοῦν στη ζώνη "Η2" και άλλα στην "Γ1" με διαφορετικούς συντελεστές δόμησης. 10 15 20

Ο ισχυρισμός των καθ'ων η αίτηση είναι πως όλα ανεξαιρέτως τα κτήματα των αιτητών μπορούν να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς αλλά με διαφορετικούς συντελεστές δόμησης. Πέραν όμως τούτου, ισχυρίζονται πως και προ της διοικητικής πράξεως, εναντίον της οποίας στρέφεται η προσφυγή αυτή, οι αιτητές δεν είχαν δικαίωμα δόμησης πέραν της μιας μονοκατοικίας γιατί τα κτήματά τους βρισκόνταν εκτός υδαπρομήθειας. Η οικονομική αξία των κτημάτων τους δεν έχει μειωθεί καθόλου. 25 30

Η αιτήτρια στην προσφυγή 91/79 είναι ιδιοκτήτρια κτήματος στο Γέρι. Με την προσβαλλόμενη διοικητική πράξη το μισό από το κτήμα της εμπίπτει εντός της Πολεοδομικής Ζώνης οικήσεως και το υπόλοιπο εκτός. Ο ισχυρισμός της αιτήτριας είναι πως το κτήμα της διχοτομήθηκε και έτσι έχασε από την αξία του. 35

Κατά τους ισχυρισμούς των καθ'ων η αίτηση, και οι δυο ζώνες που έχουν ενταχθεί τα κτήματα της ιδιοκτήτριας Εταιρείας, είναι οικιστικές ζώνες με διαφορετικούς όμως συντελεστές δόμησης και μπορούν να αξιοποιηθούν. Επαναλαμβάνουν 40

δε και τους ισχυρισμούς των ως προς την υδατοπρομήθεια που πρόβλεπαν στην προσφυγή 133/79.

5 Βασική ένσταση των αιτητών είναι πως η διοικητική αυτή πράξη ισοδυναμεί με στέρηση του δικαιώματος ιδιοκτησίας αυτών και αντιβαίνει προς το άρθρο 23 του Συντάγματος.

10 Το πρόβλημα αυτό δεν παρουσιάζεται για πρώτη φορά στο Δικαστήριο. Το Ανώτατο Δικαστήριο στην Ολομέλειά του εξέτασε το πρόβλημα της Συνταγματικότητας των περιορισμών της ατομικής ιδιοκτησίας με την επιβολή Πολεοδομικών Ζωνών στην υπόθεση *Manglis and Others v. Republic* (1984) 3 (A) C.L.R. 351. Στην υπόθεση αυτή, το Ανώτατο Δικαστήριο αποφάσισε πως σε κάθε υπόθεση όπου οι περιορισμοί ουσιαστικά μειώνουν την οικονομική αξία της επηρεαζόμενης περιουσίας, ο ιδιοκτήτης αυτής της περιουσίας έχει δικαίωμα για αποζημιώσεις και κατά συνέπεια το άρθρο 23 του Συντάγματος δεν παραβιάζεται. Σε άλλες υποθέσεις όμως όπου οι τέτοιοι περιορισμοί είναι τόσο δραστικοί, που στην ουσία ισοδυναμούν με στέρηση της περιουσίας τότε μπορεί να θεωρηθεί πως είναι κατά το μέρος αντισυνταγματικό.

25 Ως προς την ειδοποιό διαφορά του περιορισμού και της στέρησης, ο Δικαστής του Ανωτάτου Δικαστηρίου κ. Πικής αναφέρει στην υπόθεση *Simonis and Another v. The Improvement Board of Latsia* (1984) 3 (A) C.L.R. στις σελίδες 115 και 116:

30 “... To deprive means to take away a right or thing, whereas to limit means to curtail or cut down a right or thing. If the curtailment is so extensive as to virtually obliterate the right or thing, it can properly be regarded as an act of deprivation; otherwise it is a limitation”.

35 (Σε πρόχειρη μετάφραση)

40 “... Το να αποστερήσεις σημαίνει να αφαιρέσεις από κάποιον ένα δικαίωμα ή περιουσιακό στοιχείο ενώ το να περιορίσεις σημαίνει να περικόψεις ή να μειώσεις ένα δικαίωμα ή περιουσιακό στοιχείο. Εάν η αποκοπή είναι τέτοιας έκτασης, ώστε ουσιαστικά να καταργεί το δικαίωμα ή το περιουσιακό στοιχείο, τότε δικαιωματικά μπορεί να θεωρηθεί σαν πράξη αποστερήσης, διαφορετικά πρόκειται για περιορισμό”.

Δεν μπορεί να θεωρηθεί με κανένα τρόπο πως ο περιορισμός της ιδιοκτησίας, σε ένα βαθμό που να συνάδει προς το δημόσιο συμφέρον, είναι αντισυνταγματικός. Ο ιδιοκτήτης της γης δεν μπορεί και δεν έχει κανένα απόλυτο δικαίωμα στη ανεξέλεγκτη και αλόγιστη εκμετάλλευση της γης του όπως θέλει ο ίδιος. Βλέπε *Simonis* (ανωτέρω) όπου ο Δικαστής κ. Πικής αναφέρει:

5

“In my judgment the imposition of conditions for the development of land involving cession of land of the public for environmental purposes is not an act of deprivation. It could only be regarded as an act of deprivation if the owner of land had an unrestricted vested right for its use in any manner he chose, taking the form in this case, of a right to develop it into the biggest possible number of building sites. No such right vests in the owners of land. If that were the case, the creation of proper environmental conditions would be left to the discretion of the owners of land. So far as I know, this is not the case in any civilized country. And Article 23.3 specifically envisages restriction or limitations in the interests of town and country planning. The development of an area, urban as well as rural, is very much a corporate matter that concerns the community as a whole. It affects the quality of life of everyone using the area as well as the amenity of all those residing therein. Acknowledgement of a vested right to developing immovable property at the option of the owner would be catastrophic for town and country planning. The matter of restrictions and limitations was approached in a similar vein as in *Kirzis* in two subsequent decisions of the Supreme Court, namely, *Thymopoulos and Others v. Municipal Committee of Nicosia* (1967) 2 C.L.R. 588 and *Sofroniou and Others v. Municipality of Nicosia and Others* (1976) 3 C.L.R. 124.

10

15

20

25

30

By refusing the application of the owners in this case, the respondents took nothing away from them. Applicants remained as before the absolute owners of their land. They can make any use of it they choose, as a field. To change its use by dividing their land into building sites they must fit their plants into those of the community”).

35

40

(Σε πρόχειρη μετάφραση)

“Στην απόφασή μου η επιβολή όρων στην ανάπτυξη της περιλαμβανομένης της παραχώρησης γης στο κοινό για περιβαλλοντικούς σκοπούς, δεν είναι πράξη αποστέρευσης. Θα μπορούσε μόνο να θεωρηθεί σαν πράξη αποστέρευσης εάν ο ιδιοκτήτης της γης είχε ένα απεριόριστα κεκτημένο δικαίωμα στη χρήση της με οποιοδήποτε τρόπο ήθελε, που σ’ αυτή την περίπτωση παίρνει τη μορφή ενός δικαιώματος να αναπτύξει επ’ αυτής το μεγαλύτερο δυνατό αριθμό οικοπέδων. Τέτοιο δικαίωμα δε αναγνωρίζεται στους ιδιοκτήτες γης. Γιατί σε τέτοια περίπτωση η δημιουργία των καταλλήλων περιβαλλοντικών συνθηκών θα εξαρτάτο από τη βούληση των ιδιοκτητών γης. Από ότι γνωρίζω αυτό δεν συμβαίνει σε καμία πολιτισμένη χώρα. Και το Άρθρο 23.3 ειδικά προνοεί περιορισμούς ή δεσμεύσεις προς όφελος της πολεοδομίας και χωροταξίας. Η ανάπτυξη μιας περιοχής, αστικής καθώς επίσης και αγροτικής, είναι κατ’ εξοχήν συλλογικό θέμα που αφορά την κοινότητα στο σύνολό της. Επηρεάζει την ποιότητα ζωής όλων όσων χρησιμοποιούν την περιοχή καθώς επίσης και τις ανέσεις όλων όσων διαμένουν εκεί. Αναγνώριση κεκτημένου δικαιώματος ανάπτυξης ακίνητης ιδιοκτησίας κατ’ εκλογή του ιδιοκτήτη θα ήταν καταστροφικό για την πολεοδομία και χωροταξία. Το θέμα των περιορισμών και δεσμεύσεων αντιμετωπίστηκε με παρόμοιο τρόπο με την *Κίρζης* σε δύο μεταγενέστερες αποφάσεις του Ανωτάτου Δικαστηρίου, δηλαδή στη *Θυμόπουλλος και Άλλοι ν. Δημαρχείου Λευκωσίας* (1967) 3 Α.Α.Δ. 588 και *Σωφρονίου και Άλλοι ν. Δημαρχείου Λευκωσίας και Άλλοι* (1976) 3 Α.Α.Δ. 124.

Με το να απορρίψουν την προσφυγή των ιδιοκτητών στην περίπτωση αυτή οι καθ’ ου η αίτηση δεν τους αποστέρευσαν τίποτε. Οι αιτητές παρέμειναν όπως πριν οι απόλυτοι ιδιοκτήτες της γης τους. Μπορούν να την χρησιμοποιήσουν με οποιοδήποτε τρόπο θέλουν, σαν χωράφι. Για να αλλάξουν τη χρήση της με τη διαίρεση της γης σε οικοπέδα, θα πρέπει να προσαρμόσουν τα σχέδιά τους με αυτά της περιοχής”.

Οι αιτητές ισχυρίζονται πως οι καθ’ ων η αίτηση ενήργησαν ultra vires των προνοιών του Περί Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96 και συγκεκριμένα το άρθρο 14(1). Το άρθρο τούτο αναφέρει:



“Η αρμοδία αρχή δύναται, τη εγκρίσει του Υπουργικού Συμβουλίου διά γνωστοποιήσεως δημοσιευομένης εν τη επισημω εφημερίδι της Δημοκρατίας, να ορίζει ζώνας”.

Η απάντηση δίδεται από τις πρόνοιες του άρθρου 3(2)(β): 5

“(2) Η αρμοδία αρχή εντός -

(α) οιαδήποτε περιοχής Δήμου είναι το Δημοτικόν Συμβούλιον του τοιούτου δήμου: 10

Νοείται ότι εν οιοδήποτε αγροτικώ Δήμω αντί του Δημοτικού Συμβουλίου τούτου το Υπουργικό Συμβούλιον δύναται να διορίζει ως αρμοδίαν αρχήν τον Έπαρχον της επαρχίας ή συμβούλιον αποτελούμενον εξ ουχί περισσοτέρων των εξ προσώπων μετά του Επάρχου ως Προέδρου. 15

(β) οιασδήποτε περιοχής, μη ούσης περιοχής Δήμου είναι ο Έπαρχος της επαρχίας: 20

Νοείται ότι αντί του Επάρχου το Υπουργικόν Συμβούλιον δύναται να διορίζει ως αρμοδίαν αρχήν διά την τοιαύτην περιοχήν συμβούλιον αποτελούμενο εξ ουχί περισσοτέρων των εξ προσώπων μετά του Επάρχου ως Προέδρου: 25

Νοείται περαιτέρω ότι εν οιανδήποτε περιοχή βελτιώσεως το Υπουργικόν Συμβούλιον το καθιδρυσόμενον διά την περιοχήν ταύτην δυνάμει των διατάξεων του περί Χωρίων (Διοίησις και Βελτίωσις) Νόμου”. 30

Το Ανώτατο Δικαστήριο εξέτασε στην υπόθεση *Manglis* (ανωτέρω), το ίδιο θέμα και αποφάνθηκε πως δεν υπάρχει καμιά σύγκρουση με το Κεφ. 96 με την επιβολή ζωνών. 35

Οι αιτητές ισχυρίζονται πως οι προσβαλλόμενες διοικητικές πράξεις δεν είναι δεόντως αιτιολογημένες. Ελήφθησαν υπόψη από την αρμόδια αρχή, όπως φαίνεται, κατά την επιβολή των ζωνών αυτών, οι σκοποί της διοικητικής πράξεως: 40

α) Συγκέντρωση της μελλοντικής οικιστικής αναπτύξεως σε παραδεκτές πυκνότητες, αριθμόν ορόφων και ύψος μέσα

και γύρω από τους υπάρχοντες οικισμούς και αποθάψυνση διασπασμένης και αντιοικονομικής αναπτύξεως.

- 5 β) Συγκέντρωση της βιομηχανίας σε κατάλληλες βιομηχανικές ζώνες και απαγόρευση κατά το δυνατόν της βιομηχανικής αναπτύξεως σε άλλες περιοχές για σκοπούς προστασίας των φυσικών πόρων, αποφυγή αναπτύξεως διαφόρων χρήσεων κ.λπ.
- 10 γ) Διαχωρισμός της κτηνοτροφικής αναπτύξεως από τους χώρους κατοικίας και άλλων χρήσεων γης και συγκέντρωση σε κατάλληλες κτηνοτροφικές περιοχές.
- 15 δ) Προστασία γεωφυσικών πόρων όπως είναι η γόνιμη γη, τα υδροφόρα στρώματα, το φυσικόν περιβάλλον και ο χαρακτήρας του τοπίου και προστασία της υγείας του λαού (που επιτυγχάνεται με τον διαχωρισμόν αλληλοσυγκρουόμενων χρήσεων).
- 20 ε) Μεγιστοποίηση (optimization) της αποδοτικότητας της υφισταμένης υποδομής υπηρεσιών και διευκολύσεων που υπάρχουν εις τους υφιστάμενους οικιστικούς πυρήνες.
- 25 Πέραν όμως των ανωτέρω, η αιτιολόγηση μπορεί να συμπληρωθεί από την έρευνα του σχετικού φακέλου. (Βλέπε *Christos Mouzouris v. Republic* (1972) 3 C.L.R. 43).

30 Δε βρίσκω καμιά αντισυνταγματική ενέργεια από μέρους της Διοίκησης που να προσβάλλει το άρθρο 25 του Συντάγματος το οποίο προστατεύει τον πολίτη στην εξάσκηση οποιασδήποτε εργασίας ή επαγγέλματος ή απασχόλησης. Δεν νομίζω ότι προσβάλλει το άρθρο τούτο με την έστω κατ' ισχυρισμό μείωση της δυνατότητας εκμεταλλεύσεως της γης κάποιου, με την επιβολή Πολεοδομικών ζωνών. (Βλέπε *Αποστόλου*

35 *ν. Δημοκρατίας* (1984) 3 C.L.R. 509). Ούτε και υπάρχει καταστράτηγηση του άρθρου 28 του Συντάγματος για άνιση μεταχείριση, επειδή ορισμένα κτήματα στην Κύπρο βρίσκονται υπό τον έλεγχο Πολεοδομικών Ζωνών και άλλα δεν βρίσκονται

40 κάτω από τον έλεγχο Πολεοδομικών Ζωνών, και γιατί ορισμένα κτήματα βρίσκονται στην Α Κατηγορία και άλλα στην Β Κατηγορία. Αυτές οι κατατάξεις κτημάτων σκοπό έχουν την

ορθολογιστική ανάπτυξη του τόπου ως σύνολο και δεν μπορούν να θεωρηθούν πως οι ιδιοκτήτες, με οποιοδήποτε τρόπο, τυγχάνουν άνισης μεταχείρισης κατά παράβαση του άρθρου 28.

5

Είναι νομολογιακά θεμελιωμένο από το Ανώτατο Δικαστήριο και από Δικαστήρια άλλων χωρών που έχουν ανάλογη πρόνοια με το Άρθρο 28 του Συντάγματός μας, πως είναι δυνατό ένα νομοθέτημα ή μια διοικητική πράξη να κάμνει εύλογες διαφοροποιήσεις μεταξύ ατόμων, τάξεων ή και καταστάσεων εάν οι περιστάσεις των πραγμάτων είναι τέτοιες που να τις δικαιολογούν. Η αρχή της ισότητας απαγορεύεται μόνο όταν υπάρχουν αυθαίρετες διακρίσεις. Δεν μπορεί κανείς να ισχυριστεί πως στην προκειμένη περίπτωση οι διακρίσεις που έχουν γίνει είναι αυθαίρετες.

10

15

Για τους λόγους που εξήγησα πιο πάνω, οι προσφυγές απορρίπτονται χωρίς διάταγμα ως προς τα έξοδα.

*Οι προσφυγές απορρίπτονται χωρίς έξοδα.*

20