

4 Φεβρουαρίου, 1989

[ΧΑΤΖΙΓΓΑΣΓΓΑΡΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΙΕΡΩΝΥΜΙΔΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υποθέσεις Αρ. 219/86, 231/86, 238/86).

Αίτηση Ακυρώσεως — Κατευθύνεται εναντίον συγκεκριμένης πράξεως ή παραλείψεως και όχι εναντίον του υπευθύνου οργάνου.

Συνταγματικό Δίκαιο — Δικαίωμα Ιδιοκτησίας — Σύνταγμα, Άρθρο 23 — Περιορισμοί στο δικαίωμα — Ανάλυση Νομολογίας — Το πνεύμα της σύγχρονης πολιτισμένης κοινωνίας. 5

Συνταγματικό Δίκαιο — Αρχή Ισότητας — Σύνταγμα, Άρθρο 28 — Πολεοδομικές ζώνες — Στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν υπήρξε παραβίαση της αρχής της ισότητας. 10

Συνταγματικό Δίκαιο — Δικαίωμα Ιδιοκτησίας — Σύνταγμα, Άρθρο 23 — Ο Περί Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96, Άρθρο 14(1), όπως είχε τροποποιηθεί μέχρι και το Νόμο 15/83 — Γνωστοποίηση 11/86 — Δεν αποτελεί στέρηση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας των αιτούντων. 15

Το Υπουργικό Συμβούλιο ενέκρινε γνωστοποιήσεις, που είχε ετοιμάσει το Συμβούλιο Βελτιώσεως Αγλαντζιάς με βάση το Άρθρο 14(1) των περί Οδών και Οικοδομών πιο πάνω Νόμων. Οι γνωστοποιήσεις επηρέασαν τη δυνατότητα των αιτούντων να αναπτύξουν τις ιδιοκτησίες τους. Συγκεκριμένα και ενώ προηγουμένως ο συντελεστής δόμησης ήταν 2.2. με δυνατότητα ανεγέρσεως 12 ορόφων, τώρα σε άλλες μεν περιπτώσεις ο συντελεστής μειώθηκε στο 1.8., σε άλλες στο 1.4 και σε άλλες στο 0.90. 20 25

Σχετικά με τη μια από τις εκδικαζόμενες προσφυγές ηγήρηθη ένσταση ότι πρέπει να απορριφθεί, γιατί δεν στρέφεται εναντίον της εγκριτικής αποφάσεως του Υπουργικού Συμβουλίου.

5 Το Ανώτατο Δικαστήριο απέρριψε την ένσταση με την αιτιολογία ότι η Αίτηση Ακυρώσεως στρέφεται εναντίον συγκεκριμένης πράξεως - και η συγκεκριμένη πράξη στην συγκεκριμένη περίπτωση ήταν η έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου - και όχι εναντίον του οργάνου, που εξέδωσε την επίδικη πράξη.

10 Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας τις Αιτήσεις Ακυρώσεως αποφάσισε:

15 (1) Σύμφωνα με το πνεύμα της σύγχρονης πολιτισμένης κοινωνίας η άσκηση ενός δικαιώματος δεν μπορεί να αφήνεται να αγγίζει τα όρια της κατάχρησης, αλλά ούτε και οι περιορισμοί συνταγματικά κατοχυρωμένων δικαιωμάτων να φθάσουν σε τέτοιο βαθμό, που ουσιαστικά να συνεπάγεται την κατάργησή τους λόγω αδυναμίας ασκήσεώς των.

20 (2) Στις συγκεκριμένες περιπτώσεις πρόκειται για περιορισμό και όχι στέρηση ιδιοκτησίας.

25 (3) Ελλείψει μαρτυρίας εμπειρογνώμονα δεν μπορεί να γίνει δεκτή η άποψη ότι η οριοθέτηση των ζωνών ήταν αυθαίρετη.

30 (4) Οι επιβληθέντες περιορισμοί δεν ήταν παράλογοι, ώστε να καθίσταται αναγκαία η επέμβαση του Δικαστηρίου.

(5) Στις συγκεκριμένες περιπτώσεις δεν υπήρχε άνισος χειρισμός προσώπων, που τελούσαν κάτω από τις ίδιες συνθήκες.

35 Οι Αιτήσεις Ακυρώσεως απορρίπτονται χωρίς διαταγή για έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

40 *Hadjipapasymeou v. The Republic (1984) 3 C.L.R. 1182,*

Manglis and Others v. The Republic (1984) 3 C.L.R. 351,

45 *Simonis and Another v. Improvement Board of Latsia (1984) 3 C.L.R. 109,*

Demetriou v. District Officer Paphos (1985) 3 C.L.R. 2530,

Bluewave Projects Ltd. and Others v. The Republic (1985) 3 C.L.R. 2522,

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

5

Προφυγές.

Προσφυγές εναντίον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση με την οποία τέθηκαν περιορισμοί στο ύψος των οικοδομών και στο ποσοστό κάλυψης. 10

Στ. Ιερωνυμίδης, για τους Αιτητές στην υπόθεση Αρ. 219/86. 15

Τ. Παπαδόπουλος, για τους Αιτητές στην υπόθεση Αρ. 231/86.

Κ. Μιχαηλίδης, για τους Αιτητές στην υπόθεση Αρ. 238/86. 20

Ν. Χαραλάμπους, Ανώτερος Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση Αρ.1 στις υποθέσεις Αρ. 219/86 και 231/86. 25

Μ. Παπαλέτρου, για τους Καθ' ων η αίτηση Αρ. 2 στις υποθέσεις Αρ. 219/86 και 231/86.

Μ. Παπαλέτρου, για τους Καθ' ων η αίτηση στην υπόθεση Αρ. 238/86. 30

Cur. adv. vult.

ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, Δ: Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Οι αιτητές με τις πιο πάνω προσφυγές που ακούστηκαν ταυτόχρονα γιατί έχουν κοινά τα πραγματικά γεγονότα και αγγίζουν το ίδιο νομικό πλαίσιο ζητούν την ακύρωση της γνωστοποίησης αρ. 11/86 που δημοσιεύτηκε στο Τρίτο Παράρτημα Μέρος (1) της Επίσημης Εφημερίδας της Δημοκρατίας αρ. 2107 ημερομηνίας 22.1.86. 40

Η γνωστοποίηση αυτή δημοσιεύτηκε σύμφωνα με το άρθρο14(1) του Περί Οδών και Οικοδομών Νόμου Κεφ.

96 όπως έχει τροποποιηθεί από τους Ν. 14/59, 67/63, 6/64, 56/64, 12/69, 38/69, 13/74, 28/74, 24/78, 25/79, 80/82 και 15/83.

5 Οι αιτητές στις προσφυγές αρ. 219/86 και 231/86 είναι φυσικά πρόσωπα, ιδιοκτήτες αριθμού οικοπέδων στην περιοχή Συμβουλίου Βελτιώσεως Αγλαντζιάς όπου τέθηκαν με την πιο πάνω γνωστοποίηση περιορισμοί στο ύψος των οικοδομών και στο ποσοστό κάλυψης. Οι αιτητές στην προσφυγή αρ. 238/86 είναι εταιρεία 10 περιορισμένης ευθύνης η οποία κατόπιν συμφωνίας αγόρασε από τους εγγεγραμμένους ιδιοκτήτες 59 οικόπεδα για τα οποία υπήρχε άδεια διαχωρισμού και με βάση αυτή προχώρησε στο διαχωρισμό τους και την κατασκευή των δρόμων. Με τη δημοσίευση της πιο πάνω 15 γνωστοποίησης επηρεάστηκαν τα οικόπεδα των αιτητών γι' αυτό και καταχώρησαν τις προσφυγές αυτές επικαλούμενοι διάφορους νομικούς λόγους στους οποίους θα αναφερθώ αφού πρώτα δώσω μια περιγραφή των πραγματικών γεγονότων.

20 Όπως φαίνεται από την έκθεση των γεγονότων οι αιτητές στις προσφυγές αρ. 219/86 και 231/86 είναι ιδιοκτήτες αριθμού οικοπέδων στην περιοχή του Δήμου Αγλαντζιάς στην οποία όπως και στις υπόλοιπες περιοχές 25 της μεζονος Λευκωσίας μέχρι τις 22.1.86 επιτρέπεται σχεδόν σε καθολική βάση ανώτατος συντελεστής δόμησης 2:20:1 και ανώτατος αριθμός ορόφων 12. Οι πιο πάνω περιορισμοί τέθηκαν με την Κ.Δ.Π. 640/89.

30 Στην προσφυγή 238/86 με την προσβαλλόμενη γνωστοποίηση τα οικόπεδα της αιτήτριας εταιρείας εντάχθηκαν σε τρεις διαφορετικές ζώνες, Η1, Η3 και Η7. Στην Ζώνη Η1 επιτρέπεται ανώτατος συντελεστής δόμησης 1.80:1 σε οικόπεδα και 1.20:1 σε τεμάχια γης που δεν είναι 35 οικόπεδα. Και στις δύο περιπτώσεις το ανώτατο ποσοστό κάλυψης είναι 0.50:1 και ο ανώτατος αριθμός ορόφων 8. Στην Ζώνη Η3 έχει καθοριστεί ανώτατος συντελεστής δόμησης 1.40:1 για οικόπεδα και 0.90:1 για τεμάχια γης που δεν είναι οικόπεδα με ανώτατο ποσοστό κάλυψης και στις 40 δύο περιπτώσεις 0.50:1 και ανώτατο αριθμό ορόφων 4. Στη Ζώνη Η7 έχει καθοριστεί ανώτατος συντελεστής δόμησης 0.90:1, ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0.50:1 και ανώτατος αριθμός ορόφων 2 χωρίς καμιά διαφοροποίηση μεταξύ

οικοπέδων και τεμαχίων γης που δεν είναι οικόπεδα. Για τις Ζώνες Η1 και Η3 δόθηκε επιπρόσθετος συντελεστής δόμησης μέχρι 0.20:1 για εξώστες και καλυμμένες βεράντες.

5

Και η περιοχή στην οποία βρίσκονται τα οικόπεδα της αιτήτριας μέχρι τις 22.1.86 επηρεάζεται από την Κ.Δ.Π. 640/69.

Το Συμβούλιο Βελτιώσεως Αγλαντζιάς σαν αρμόδια Αρχή σε συνεργασία με το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και τον Έπαρχο Λευκωσίας ετοίμασε σχέδιο για τον καθορισμό πολεοδομικών ζωνών για την περιοχή Αγλαντζιάς με βάση τις σχετικές προτάσεις του Ενιαίου ρυθμιστικού σχεδίου Λευκωσίας το οποίο εκπονήθηκε σε συνεργασία με το Πρόγραμμα Αναπτύξεως των Ηνωμένων Εθνών. Το πρόγραμμα εγκρίθηκε από το τότε Συμβούλιο Αγλαντζιάς και υποβλήθηκε πρόταση προς το Υπουργικό Συμβούλιο για καθορισμό Πολεοδομικών Ζωνών, το οποίο αφού μελέτησε την πρόταση την παρέπεμψε για επανεξέταση λαμβάνοντας υπόψη τις κοινωνικές και οικονομικές επιπτώσεις που δημιουργούσαν οι προτεινόμενες ζώνες με οδηγίες να ληφθούν απόψεις διαφόρων επαγγελματικών και επιστημονικών οργανώσεων και συνδέσμων.

25

Αφού η Αρμοδία Αρχή δηλαδή το τότε Συμβούλιο Βελτιώσεως Αγλαντζιάς συνεργάστηκε με το Υπουργείο Εσωτερικών, το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, τον Έπαρχο, εξασφάλισε απόψεις και παρατηρήσεις επιστημονικών οργανώσεων και συνδέσμων, άκουσε τη γνώμη του Σύμβουλου Πολεοδομίας ο οποίος μετακλήθηκε ειδικά για το σκοπό αυτό όπως φαίνεται στη 2η παράγραφο του Παραρτήματος Ε και υπέβαλε νέα πρόταση στο Υπουργικό Συμβούλιο, το οποίο σε συνεδρία του ημερομηνίας 16.1.86 ενέκρινε τις γνωστοποιήσεις που ετοίμασε το Συμβούλιο Βελτιώσεως Αγλαντζιάς και καθόρισε τις ζώνες που περιέχονται στη γνωστοποίηση που προσβάλλεται με τις προσφυγές αυτές.

30

35

Στην απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου αναφέρεται ότι σκοπός του καθορισμού των πολεοδομικών ζωνών είναι η ρύθμιση της οικονομικής ανάπτυξης, η διατήρηση του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα της κλίμακος της περιοχής

40

3 Α.Α.Δ. Ίερωνυμίδης κ.ά. ν. Δημόκρατίας κ.ά. · Χ'Τσαγγάρης, Δ.
και η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

Επικαλούνται οι αιτητές για να στηρίξουν τις
προσφυγές τους ότι:

5

(α) Η προσβαλλόμενη γνωστοποίηση ενόψει των
γεγονότων έχει θέσει περιορισμούς τόσο καταφανώς
παράλογους και αυθαίρετους ώστε οι καθ' ων η αίτηση
έχουν υπερβεί τα όρια της διακριτικής τους εξουσίας.

10

(β) Η προσβαλλόμενη γνωστοποίηση με τους
περιορισμούς που θέτει έρχεται σε αντίθεση με την
αρχή της ισότητας, Άρθρο 28.

15

(γ) Η προσβαλλόμενη γνωστοποίηση με τους
περιορισμούς της έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 23
του Συντάγματος.

20

(δ) Η προσβαλλόμενη απόφαση δεν είναι
αιτιολογημένη και λήφθηκε χωρίς την απαραίτητη έρευνα.

(ε) Και είναι αντίθετη με τις αρχές της χρηστής
διοίκησης.

25

Από μέρους του δικηγόρου των καθ' ων η αίτηση
υποβλήθηκε ότι η προσφυγή αρ. 238/86 είναι απαράδεκτη
γιατί αυτή δε στρέφεται εναντίον εκτελεστής διοικητικής
πράξης αφού η απόφαση της Αρμοδίας Αρχής δηλαδή του
Δήμου Αγλαντζιάς εναντίον και μόνο της οποίας
30 στρέφεται η προσφυγή έχασε την εκτελεστότητά της με την
εγκριτική πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου.

30

Σύμφωνα με το Άρθρο 14(1) του Περί Ρυθμίσεως Οδών
και Οικοδομών Νόμου Κεφ. 96:

35

"Η αρμοδία αρχή δύναται, τη εγκρίσει του
Υπουργικού Συμβουλίου, διά γνωστοποιήσεως
δημοσιευομένης εν τη επισήμω εφημερίδι της
Δημοκρατίας να ορίζη ζώννας".

40

Σύμφωνα δε με το άρθρο 3(2)(β) του Κεφ. 96 ως έχει
τούτο τροποποιηθεί αρμοδία αρχή έχουσα τις εξουσίες

του άρθρου 14(1) του ίδιου Νόμου είναι:

"(2) Η αρμοδία αρχή εντός -

(α) οιασδήποτε περιοχής Δήμου είναι το Δημοτικόν Συμβούλιον του τοιούτου δήμου: 5

Νοείται ότι εν οιαδήποτε αγροτικώ Δήμω αντί του Δημοτικού Συμβουλίου τούτου το Υπουργικόν Συμβούλιον δύναται να διορίξη ως αρμοδιαν αρχήν τον Επαρχον της επαρχίας ή συμβούλιον αποτελούμενον εξ ουχί περισσοτέρων των εξ προσώπων μετά του Επάρχου ως Προέδρου: 10

(β) οιασδήποτε περιοχής, μη ούσης περιοχής Δήμου, είναι ο Έπαρχος της επαρχίας: 15

Νοείται ότι αντί του Επάρχου το Υπουργικόν Συμβούλιον δύναται να διορίξη ως αρμοδιαν αρχήν διά την τοιαύτην περιοχήν συμβούλιον αποτελούμενον εξ ουχί περισσοτέρων των εξ προσώπων μετά του Επάρχου ως Προέδρου: 20

Νοείται περαιτέρω ότι εν οιαδήποτε περιοχή βελτιώσεως το Υπουργικόν Συμβούλιον δύναται να διορίξη ως αρμοδιαν αρχήν διά την τοιαύτην περιοχήν το Συμβούλιον το καθιδρυνόμενον διά την περιοχήν ταύτην δυνάμει των διατάξεων του περί Χωρίων (Διοικήσις και Βελτιώσεις) Νόμου." 25

Έχοντας υπόψη τα όσα αναφέρθηκαν στην υπόθεση *Hadjipapasymeou v. Republic* (1984) 3 C.L.R. 1182 στη σελίδα 1184 δεν μπορώ να συμφωνήσω με τον ευπαιδευτο δικηγόρο των καθ' ων η αίτηση ότι η προσφυγή αρ. 238/86 είναι άνευ αντικειμένου γιατί η πράξη έχασε την εκτελεσιτότητά της με την εγκριτική ενέργεια του Υπουργικού Συμβουλίου εναντίον του οποίου δε στρέφεται η προσφυγή. 30 35

Σχετικά στην πιο πάνω υπόθεση έχει τονισθεί ότι: 40

"An administrative recourse, such as the present one,

5 which is filed under Article 146 of the Constitution, is made against the act, decision or omission which is its subject-matter and the organ responsible for that act, decision or omission is a party to the recourse only in the sense that it is given an opportunity to be heard in relation to its outcome. This is plainly obvious not only from the provisions as a whole of Article 146 of the Constitution but, also, due to the nature of the jurisdiction created by it and the general principles of public law which are applicable to the exercise of such jurisdiction; and, useful reference, in this respect, may be made to the cases of *Cyprus Transport Co. Ltd. (No. 1) v. The Republic* (1969) 3 C.L.R. 501, 502 and *Lambrou v. The Republic* (1970) 3 C.L.R. 75, 79."

15 Έχοντας υπόψη ότι εκείνο το οποίο προσβάλλει η προσφυγή 238/86 είναι η γνωστοποίηση που δημοσιεύτηκε στις 22.1.86 στο Τρίτο Μέρος της Επίσημης Εφημερίδας της Δημοκρατίας και τούτο έγινε μετά από την απαιτούμενη έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου δεν
20 ευρίσκω να έχει οποιαδήποτε βάση η ένσταση των καθ' ων η αίτηση. Εκείνο το οποίο πηγάζει από το απόσπασμα στη σελίδα 124 του έργου του Στασινόπουλου "Δίκαιον Διοικητικών Πράξεων" έκδοση 1951 είναι ότι δεν
25 μπορούν πράξεις που χρειάζονται έγκριση να προσβληθούν πριν ή χωρήσει η απαιτούμενη έγκριση γιατί σε εκείνο το αρχικό στάδιο στερούνται εκτελεστότητας. Μετά δε την έγκριση ενσωματώνονται στην εγκριτική η οποία και προσβάλλεται. Στην περίπτωση όμως την
30 οποία εξετάζω δεν γεννιέται τέτοιο θέμα γιατί οι αιτητές πρόσβαλαν ακριβώς την εγκριτική πράξη αλλά έστρεψαν την προσφυγή τους εναντίον μόνον του Δήμου Αγλαντζιάς και παρέλειψαν να συμπεριλάβουν ως μέρος το Υπουργικό Συμβούλιο, που έλαβε την εγκριτική πράξη
35 στην οποία και ενσωματώθηκε η πράξη του Δήμου Αγλαντζιάς. Η παράλειψη αυτή δεν ευρίσκω σύμφωνα με την απόφαση *Theofano Hadjipapasymeou* να επηρεάζει την προσφυγή.

40 Με καθοδήγηση τα όσα έχουν αναφερθεί στην υπόθεση της Ολομέλειας του Ανωτάτου Δικαστηρίου *Manglis and Others v. The Republic* (1984) 3(A) C.L.R. 351 θα εξετάσω τις εισηγήσεις των ευπαιδευτών δικηγόρων των αιτητών.

Εξετάζοντας θέματα περιορισμών στην πιο πάνω υπόθεση ο Πρόεδρος του Ανωτάτου Δικαστηρίου κ. Τριανταφυλλίδης, όπως ήταν τότε, δίδοντας την απόφαση της Ολομέλειας είπε στις σελίδες 360 και 361:

"As regards the issue of constitutionality of Notices 116 and 117, which were published under section 14, above, there should be stressed, mainly, the following:-

(a) They involve restrictions or limitations of the exercise of the right of property, imposed by law, in the interest of town and country planning and for the development and utilization of properties to the promotion of the public benefit, in the sense of Article 23.3 of the Constitution (see, also, the *Loiziana* case, *supra*).

(b) They make detailed provisions for putting into effect restrictions or limitations of the right of property within the framework laid down by a Law - in this instance section 14 of Cap. 96 - and they are, therefore, within the requirements of constitutionality which were expounded in *Police v. Hondrou*, 3 R.S.C.C. 82, 85-86.

(c) The restrictions or limitations imposed by means of the two Notices in question are not so patently unreasonable or arbitrary as to be treated as having exceeded the limits of the relevant discretionary powers; and, once this is so, it is not within the competence of this Court to embark on an evaluation of the correctness of such Notices from the scientific point of view.

(d) The sanctity of the right of property, to the extent to which such right is constitutionally protected by means of Article 23 of the Constitution, is not violated by the said Notices because:-

(i) In any individual case in which the restrictions or limitations imposed by them materially decrease the economic value of the affected property the owner of such property is entitled to compensation under Article 23.3.

(ii) In an individual case in which the said restrictions or limitations entail such drastic consequences that they amount in effect to 'deprivation', in the sense of paragraphs (2) and (4) of Article 23, then the operation, to that extent, of the subjudice Notices 116 and 117 has to be treated as being unconstitutional (see, inter alia, in this connection, the case of *The Holy See of Kitium v. The Municipal Council of Limassol*, 1 R.S.C.C. 15, 28)".

10 Θέματα περιορισμού αναλύονται επίσης από το Δικαστή Πικρή στην υπόθεση *Simonis & Another v. The Improvement Board of Latsia* (1984) 3(A) C.L.R. 109 όπου γίνεται διαχωρισμός των περιορισμών ανάλογα του βαθμού και της έκτασης. Χαρακτηριστικά στις σελίδες 115 και 116 αναφέρεται:

"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. The two concepts were seen in this light by the Supreme Constitutional Court in the case of *Holy See of Kitium and the Municipal Council of Limassol*, 1 R.S.C.C. 15. Whether a given restriction or limitation to the use of property is so extensive as to amount to an act of deprivation is a matter of fact and degree.

It constitutes an act of deprivation it cannot be imposed in any way other than by compulsorily acquiring the property. Equally clear is that limitations may be imposed to the use and enjoyment of property without resort to compulsory acquisition. In the case of limitation of rights the remedy of the owner, provided he suffers loss, is one for damages.

In *Nicos Krizos and 2 Others v. The Republic* (1965) 3 C.L.R. 46, it was held that conditioning the division of land on cession to the public of an area designated as a street or square is par excellence an act of limitation. Nothing is taken away from the owner. Conditions are merely stipulated for its development.

In my judgment the imposition of conditions for the development of land involving cession of land to 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 restrictions 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, *Thymomoullou and Others v. Municipal Committee of Nicosia* (1967) 3 C.L.R. 588, and *Sofroniou and Others v. Municipality of Nicosia and Others* (1976) 3 C.L.R. 124."

Στην υπόθεση *Demetriou v. District Officer Paphos* (1985) 3 C.L.R. σελίδα 2530 και *Blueware Projects Ltd of Limassol and Others v. The Republic* (1985) 3 C.L.R. σελίδα 2522 οι ίδιες αρχές υιοθετούνται και επαναλαμβάνονται από τον Δικαστή του Ανωτάτου Δικαστηρίου Α. Λοΐζου, όπως ήταν τότε.

Τα γεγονότα και περιστατικά που περικλείουν τις προσφυγές αυτές έχω εξετάσει κάτω από το φως των αρχών των πιο πάνω αποφάσεων, οι οποίες και δίδουν το πνεύμα σύγχρονης πολιτισμένης κοινωνίας όπου η άσκηση ενός δικαιώματος δεν μπορεί να αφήνεται να αγγίζει τα όρια της κατάχρησης, αλλά ούτε και οι περιορισμοί που τίθενται σε συνταγματικώς κατοχυρωμένα δικαιώματα να φθάνουν σε βαθμό τέτοιο που ουσιαστικά να οδηγούν στην

κατάργησή τους μέσω αδυναμίας άσκησής του.

5 Φαίνεται από τα γεγονότα τι λήφθηκε υπ' όψιν για τον καθορισμό των ζωνών και ποιο το μέγεθος των περιορισμών. Δεν μπορώ με κανένα τρόπο να συμφωνήσω με την εισήγηση των ευπαιδευτών δικηγόρων των αιτητών στην προσφυγή 231/86 ότι επειδή παραχωρήθηκε μέρος των κτημάτων των για διαπλάτυνση των δρόμων τα κτήματά τους θα έπρεπε να ενταχθούν σε ζώνη με μεγαλύτερο 10 οικοδομικό συντελεστή. Η ένταξή τους στην Ζ.7 έγινε όπως φαίνεται από τα γεγονότα με κριτήριο το χαρακτήρα της περιοχής ως οικιστικό και το γεγονός ότι στην περιοχή υπήρχαν κατά το μεγαλύτερο μέρος μονόροφες και διόροφες 15 οικοδομές. Φαίνεται από τα γεγονότα η σε μεγάλο βαθμό έρευνα που έγινε πριν από τον καθορισμό των πολεοδομικών ζωνών και λήφθηκαν υπόψη όλα όσα καθορίζονται από το Κεφ. 96 όπως τούτο έχει τροποποιηθεί.

20 Οι ισχυρισμοί των αιτητών στην προσφυγή 238/86 ότι αυθαίρετα τα οικόπεδά τους εντάχθηκαν σε τρεις διαφορετικές ζώνες με διαφορετικό συντελεστή δόμησης και αριθμό ορόφων και πάλι δεν βρίσκω να έχει βάση. Η κεντρική οδική αρτηρία Λευκωσίας - Λεμεσού και οι 25 πραγματικές συνθήκες που δημιουργήθηκαν στα οικόπεδα που εφάπτονται της αρτηρίας αυτής ήσαν οι λόγοι που επέβαλλαν μεγαλύτερο αριθμό ορόφων (8) και ψηλότερο συντελεστή δόμησης 1.80:1 σε οικόπεδα και 1.20:1 σε τεμάχια γης. Αβάσιμο επίσης βρίσκω τον ισχυρισμό ότι αυθαίρετα 30 καθορίστηκε το τέλος της ζώνης Η3 αφού όπως φαίνεται από το Παράρτημα 13 παράγραφος 5 για κάθε περίπτωση εξετάζοντο όλα τα στοιχεία που επηρέαζαν τον καθορισμό του ύψους και τον συντελεστή δόμησης. Η διαμόρφωση του οδικού δικτύου, οι ισούψεις καμπύλες και ο χαρακτήρας της περιοχής που λήφθηκαν υπόψη για την οριοθέτηση της 35 ζώνης Η3 καταρρίπτουν τον ισχυρισμό της αυθαίρετης οριοθέτησης. Ελλείψει μαρτυρίας εμπειρογνώμονα περί του αντιθέτου δεν μπορώ να δεχθώ το αυθαίρετον της οριοθέτησης. Έχοντας με μεγάλη προσοχή εξετάσει τα 40 γεγονότα ευρίσκω ότι οι αιτητές απέτυχαν να αποδείξουν έλλειψη έρευνας ή αιτιολογίας. Η αιτιολογία της απόφασης προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου και σύμφωνα με την απόφαση *Christos Mouzouris v. Republic* (1972) 3 C.L.R. σελίδα 43 η απόφαση δεν στερείται αιτιολογίας

όταν αυτή προκύπτει εκ των στοιχείων του φακέλου. Οι περιορισμοί που τέθηκαν με τις ζώνες έχοντας εξετάσει όλα όσα έλαβαν υπόψη τους οι καθ' ων η αίτηση δεν βρίσκω να αποτελούν κατάργηση δικαιώματος ιδιοκτησίας. Αποτελούν απλώς περιορισμούς που επεβλήθησαν χωρίς να αντιστρατεύονται καθ' οιονδήποτε τρόπο το άρθρο 23.3 του Συντάγματος. Οι περιορισμοί αποκλειστικό σκοπό έχουν τη δημιουργία καλύτερων συνθηκών ζωής, διαμονής, εργασίας, κυκλοφορίας στην περιοχή και την παρεμπόδιση της ανάπτυξης και εκμετάλλευσης της γης από τους ιδιοκτήτες κατά τρόπο που να παραγνωρίζεται εντελώς η ορθολογιστική ανάπτυξη της περιοχής. Η διατήρηση και η καλύτερευση των γενικών συνθηκών της ποιότητας της ζωής ήσαν ο κύριος λόγος που επέβαλε τους περιορισμούς αυτούς. Απ' όλα όσα ανέφερα πιο πάνω δεν βρίσκω να είναι καταφανώς παράλογοι οι περιορισμοί ώστε να απαιτείται να επέμβει το Δικαστήριο. Δεν έχουν οι καθ' ων η αίτηση όπως φαίνεται από τα γεγονότα με κανένα τρόπο χειριστεί κατ' άνισον τρόπο ότι ευρίσκετο υπό τις ίδιες συνθήκες ώστε να γεννάται θέμα καταστρατήγησης του άρθρου 28. Για όλους τους πιο πάνω λόγους οι προσφυγές απορρίπτονται χωρίς καμιά διαταγή για έξοδα.

Οι προσφυγές απορρίπτονται χωρίς έξοδα.