

23 Νοεμβρίου, 1989

[Α. ΛΟΪΖΟΥ, Π.]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΑΝΘΟΥΛΑ ΜΙΧΑΗΛ ΖΑΜΠΥΡΙΝΗ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΜΕΣΩ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Καθ' ων η Αίτηση.

(Υποθέσεις Αρ. 67/84, 77/84, 80/84, 82/84, 84/84, 85/84 88/84)

Αιτιολογία διοικητικής πράξεως — Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου —
Η πρόταση προς το Υπουργικό Συμβούλιο συμπληρώνει την αιτιολογία
της τελικής αποφάσεως.

- 5 Συνταγματικό Δίκαιο — Δικαίωμα ιδιοκτησίας — Περιορισμοί —
Σύνταγμα, Άρθρο 23.1, 23.2 και 23.3 — Πολεοδομικές ζώνες — Κατά
πόσο περιορισμός επιβλαβόμενος με Κανονιστική Διοικητική Πράξη,
εκδιδομένην κατ' εξουσιοδότηση νόμου, αντίκειται στο εν λόγω Άρθρο
— Αρνητική η απάντηση στο ερώτημα.
- 10 Συνταγματικό Δίκαιο — Δικαίωμα ιδιοκτησίας — Πολεοδομική ζώνη, μη
επιφέρουσα εμμηδένιση ή ουσιαστική μείωση της αξίας της ιδιοκτησίας
— Η επιβολή της δεν ισοδυναμεί με στέρηση, αλλ' απλώς με περιορισμό
— Κατά πόσο η παράλειψη αναφοράς στον Περί Ρυθμίσεως Οδών και
- 15 Οικοδομών Νόμο, Κεφ. 96 με παροχή αποζημιώσεων πλήττει το κύρος
της πράξεως — Αρνητική η απάντηση στο ερώτημα — Το ίδιο το
Σύνταγμα (Άρθρο 23.3) προβλέπει για καταβολή το ταχύτερο δίκαιης
αποζημίωσης.
- 20 Κανονιστική Διοικητική Πράξη — Πολεοδομική ζώνη — Κατά πόσο υπάρ-
χει υποχρέωση να ληφθούν οι απόψεις των επηρεαζομένων πριν από
την έκδοσή της — Εν απουσία ρητής διατάξεως στο Νόμο και εφόσον η

συγκεκριμένη πράξη δε συνιστά κατ' ουσία επιβολή ποινής ή δεν είναι τιμωρητικής φύσεως, αρνητική είναι η απάντηση στο ερώτημα.

Με τις πιο πάνω Αιτήσεις Ακυρώσεως οι αιτούντες επεδίωξαν την ακύρωση Κανονιστικής Διοικητικής Πράξεως, με την οποία είχαν τροποποιηθεί οι πολεοδομικές ζώνες Πάφου, όπως οι τελευταίες είχαν καθορισθεί από την Κ.Δ.Π. 180/81. Το Ανώτατο Δικαστήριο δε δέχθηκε ως πράγματι βάσιμους διάφορους πραγματικούς ισχυρισμούς, που είχαν προβάλει οι αιτούντες, προκειμένου να υλοστηρίξουν τις Αιτήσεις Ακυρώσεως. Ενόψει τούτου και των νομικών αρχών, που εμφανίζονται επαρκώς στις πιο πάνω περιληπτικές σημειώσεις, το Ανώτατο Δικαστήριο απέρριψε όλες τις Αιτήσεις Ακυρώσεως.

Οι Αιτήσεις Ακυρώσεως απορρίπτονται χωρίς διαταγή για έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Charalambides and Others v. Republic (1984) 3 C.L.R. 1516, 20

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

Police v. Hondrou and Another 3 R.S.C.C. 82, 25

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

Loiziana Hotels Ltd. v. Municipality of Famagusta (1971) 3 C.L.R. 466,

Holy Sec of Kitium v. Municipal Council of Limassol 1 R.S.C.C. 15, 30

Kirzis and Others v. Republic (1965) 3 C.L.R. 46,

Hadjipetris v. Republic (1968) 3 C.L.R. 702, 35

Christodoulou v. Republic (1984) 3 C.L.R. 865.

Προσφυγές

Προσφυγές εναντίον της απόφασης των καθ' ων οι αιτήσεις με την οποία τροποποιήθηκαν οι πολεοδομικές ζώνες Πάφου. 40

Στ. Χαραλάμπους, για τους Αιτητές στις υποθέσεις 67/84, 84/84 και 85/84.

5

Α.Σ. Αγγελίδης, για τον Αιτητή στην Υπόθεση 77/84.

Π. Κουνίδης, για τον Αιτητή στην Υπόθεση 80/84.

Λ. Παπαφιλίππου, για τον Αιτητή στην Υπόθεση 82/84.

10

Ε. Ευσταθίου, για τον Αιτητή στην Υπόθεση 88/84.

Μ. Φλωρέντζος, Ανώτερος Δικηγόρος της Δημοκρατίας για τους Καθ' όν η αίτηση 1.

15

Κ. Χρυσοστομίδης, για τον Καθ' ου η αίτηση 2.

20
25
Α. ΛΟΪΖΟΥ, Π.: Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Με τις επτά αυτές προσφυγές που συνεκδικάστηκαν μετά από διαταγή του Δικαστηρίου γιατί παρουσιάζουν κοινά νομικά και πραγματικά σημεία προσβάλλονται οι πρόνοιες της Γνωστοποίησης που ίσχυε σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 14(1) του Περί Ρυθμίσεων Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε με τη Κ.Δ.Π. 311/83 η οποία δημοσιεύτηκε στο Παράρτημα III(I) της Επίσημης Εφημερίδας της Δημοκρατίας στις 26 Νοεμβρίου 1983 και με την οποία τροποποιήθηκαν οι πολεοδομικές ζώνες Πάφου όπως είχαν καθοριστεί από την Κ.Δ.Π. 180/81.

30
35
Οι υποθέσεις αυτές παρέμειναν εκκρεμείς για μακρό χρόνο αναμένοντας την απόφαση της Ολομέλειας με την οποία θα αποφασίζοντο τα πλείστα συνταγματικά και νομικά σημεία που εγείρονται και στις υποθέσεις αυτές. Το 1987 το Δικαστήριο όρισε τις υποθέσεις αυτές για οδηγίες και τότε καταχωρήθηκαν οι ειδοποιήσεις ενστάσεων σε όσες δεν είχε γίνει τούτο νωρίτερα. Στη συνέχεια δόθηκαν οδηγίες για καταχώρηση γραπτών αγορεύσεων και με τη συμπλήρωση αυτού του μέρους της διαδικασίας η απόφαση επιφυλάχθηκε στις 8 Μαρτίου 1989.

40
Η υπό κρίση Γνωστοποίηση είναι απόφαση του Δήμου Πάφου. Μετά την υποβολή του σχετικού σχεδίου Γνωστοποίησης Πολεοδομικών Ζωνών στο Υπουργείο

Εσωτερικών το Υπουργείο τούτο με πρότασή του ημερομηνίας 23 Νοεμβρίου 1983, υπέβαλε τη Γνωστοποίηση στο Υπουργικό Συμβούλιο για έγκριση σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία (Παράρτημα Α).

5

Το Υπουργικό Συμβούλιο στις 24 Νοεμβρίου 1983, ύστερα από μελέτη του θέματος αποφάσισε την έγκριση της Γνωστοποίησης αυτής. Η σχετική απόφαση με αριθμό 23.892 ημερομηνίας 24 Νοεμβρίου είναι η πιο κάτω:

10

“Αναθεώρηση των Πολεοδομικών Ζωνών στην Πάφο”
(Αρ. Πρότασης 1231/83)

28. Το Συμβούλιο μελέτησε τη Γνωστοποίηση, την επισυνημμένη στην Πρόταση, που ετοίμασε η Δημοτική Επιτροπή της πόλεως Πάφου, ως Αρμόδια Αρχή για την περιοχή των δημοτικών ορίων της πόλεως Πάφου, με την οποία, με σκοπό την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και των αρχαιολογικών χώρων της περιοχής, τη διατήρηση του χαρακτήρα και χρώματος της πόλεως και του τοπίου, τη ρύθμιση της μελλοντικής αναπτύξεως και την προαγωγή του τουρισμού, ακυρούται η Γνωστοποίηση που δημοσιεύτηκε με αρ. Κανονιστικής Διοικητικής Πράξεως 180/81 στο Μέρος I του Τρίτου Παραρτήματος της Επίσημης Εφημερίδας της Δημοκρατίας με ημερ. 7 Αυγούστου 1981 σε ότι αφορά τις περιοχές που περιγράφονται στην πρώτη στήλη του Πίνακα της παρούσης Γνωστοποίησης και αποφάσισε, σύμφωνα με το άρθρο 14(1) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96 και Νόμων 14 του 1959, 67 του 1963, 6 και 65 του 1964, 12 και 38 του 1969, 13 και 28 του 1974, 24 του 1978, 25 του 1979, 80 του 1982 και 15 του 1983, να την εγκρίνει.”

15

20

25

30

Σχετικό βέβαια είναι και το περιεχόμενο της πρότασης προς το Υπουργικό Συμβούλιο που συμπληρώνει με το περιεχόμενό της την αιτιολογία της επίδικης απόφασης, και που μπορεί να λεχθεί από τώρα ότι είναι η δέουσα κάτω από τις περιστάσεις, αιτιολογία. Εις ότι αφορά τους νομικούς λόγους που επικαλούνται οι αιτητές σχετικά με τη μη διεξαγωγή της δέουσας έρευνας θα ήταν κατάλληλο να απαντηθεί εδώ και ο νομικός αυτός λόγος.

35

40

5 Η απάντηση βρίσκεται στα στοιχεία που παρατίθενται στην πρόταση προς το Υπουργικό Συμβούλιο και την ίδια την απόφαση. Εκείνο που χρειαζόταν να εξετάσει ήταν το θέμα της δημόσιας ωφέλειας και πως καλύτερα θα εξυπηρετείτο ο σκοπός αυτός, και φαίνεται από τα σχετικά κείμενα ότι και τα δύο διερευνήθησαν πριν ληφθεί η σχετική απόφαση.

10 Ο επόμενος νομικός λόγος τον οποίο επικαλούνται οι αιτητές στις προσφυγές 67/84, 80/84, 84/84 και 85/84 είναι ότι οι καθ' ων η αίτηση κατά τον καθορισμό των επίδικων πολεοδομικών ζωνών ενήργησαν κατά παράβαση του άρθρου 23 του Συντάγματος και συγκεκριμένα των παραγράφων 1, 2, 3, υπό την έννοια ότι η επιβολή περιορισμών στο δικαίωμα ιδιοκτησίας δεν μπορούσε να γίνει παρά μόνο διά Νόμου και όχι κατ' εξουσιοδότηση Νόμου, όπως έγινε με τη Γνωστοποίηση Κ.Δ.Π. 15 311/83. Στηρίζεται αυτό στο γεγονός ότι αν ο συνταγματικός νομοθέτης ήθελε να περιλάβει και τη δυνατότητα επιβολής δεσμεύσεων, περιορισμών κ.λπ, κατ' εξουσιοδότηση θα το ανέφερε ρητά, όπως έκαμε και σε άλλα άρθρα του Συντάγματος που αφορούν επίσης θεμελιώδη δικαιώματα και ελευθερίες 20 των πολιτών, όπως τα άρθρα 6 και 24.2 του Συντάγματος όπου αναφέρεται ρητά ότι "ουδείς τοιαύτη συνεισφορά διά καταβολή φόρου, τέλους ή εισφοράς, οιασδήποτε φύσεως επιβάλλεται, επιμή, διά νόμου ή κατ' εξουσιοδότησιν νόμου".

25 Δεν μπορώ να δεχτώ το επιχείρημα αυτό ότι περιλαμβάνει μια κανονιστική διοικητική πράξη κατ' εξουσιοδότηση Νόμου, όπως είναι η υπό εξέταση οι δε περιορισμοί εξουσιοδοτούνται να επιβληθούν με το άρθρο 14 του Κεφ. 96.

30 Σχετική αναφορά πάνω στο θέμα της Συνταγματικότητας του άρθρου 14 του Νόμου, όπως τροποποιήθηκε, αξίζει να γίνει στην απόφαση της Ολομέλειας *Kratinos Charalambides and Others v. The Republic* (1984) 3 C.L.R. 1516 στις σελ. 35 1519-1520, όπως επίσης και στις υποθέσεις *Bluewave Projects Ltd., and Others v. The Republic* (1985) 3 C.L.R. 2522 στις σελ. 2527-2528, *Police v. Hondrou and Another* 3 R.S.C.C. 82 και στην *Mangli and Others v. The Republic* (1984) 3 C.L.R. 40 351 στις σελ. 360-361, όπου μεταξύ άλλων αναφέρεται:

"As regards the issue of the 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 Hotels Ltd. v. The Municipality of Famagusta* (1971) 3 C.L.R. 466)."

5

(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).

10

15

Ο λόγος λοιπόν αυτός που έχει τύχει δικαστικής αντιμετώπισης δεν μπορεί να ευσταθήσει.

20

Ακολουθεί ο νομικός λόγος ότι οι καθ' ων η αίτηση ενήργησαν κατά παράβαση του άρθρου 28 του Συντάγματος διότι, πρώτο τα όρια της ζώνης Η1Β μέσα στην οποία εμπίπτει το εγκεκριμένο οικοπέδο της αιτήτριας είναι καθορισμένα με τεθλασμένη γραμμή, προφανώς για να ευνοηθούν μερικοί μόνο και ιδιαίτερα του πολιτικού μηχανικού του Δήμου Πάφου. Τον ισχυρισμό αυτό τον απορρίπτουν οι καθ' ων η αίτηση. Ο λόγος που δίνουν οι καθ' ων η αίτηση, γιατί δεν κινήθηκε η γραμμή στο σημείο του κτήματος των αιτητών ήταν για να μη διαχωρίζεται ένα οικοπέδο σε δυο διαφορετικές ζώνες αλλά να βρίσκεται ολόκληρο σε μια ζώνη. Επίσης στον καθορισμό των πολεοδομικών ζωνών λήφθηκαν υπόψη και φυσικά όρια όπως ο κρημνός της Πάφου.

25

30

Σύμφωνα με την Κ.Δ.Π. 180/81 το τεμάχιο αυτό περιλαμβάνονταν στην Πολεοδομική Ζώνη Η1, η οποία προνοούσε Συντελεστή Δόμησης 160% ποσοστό κάλυψης, 50%, τέσσερις ορόφους και ύψος 47 '0".

35

Σύμφωνα με την Κ.Δ.Π. 311/83 το τεμάχιο βρίσκεται στην Πολεοδομική Ζώνη Η1Β, η οποία προνοεί στην περίπτωση εγκεκριμένων οικοπέδων Συντελεστή Δόμησης 85%, ποσοστό

40

κάλυψης 50%, τρεις ορόφους και ύψος 33 '0" χωρίς στον πιο πάνω συντελεστή δόμησης να λογίζεται το εμβαδό των εξωστών, κλιμακοστασίων, χώρων αναβατορίων και κοινόχρηστων διαδρόμων.

5

Το εμβαδό του τίτλου ιδιοκτησίας της αιτήτριας ανέρχεται σε 5680 τ. πόδια περίπου. Στο τεμάχιο υπάρχει ισόγεια κατοικία η οποία κτίστηκε σύμφωνα με την άδεια οικοδομής αρ. 3292 ημερομηνίας 31 Μαΐου 1966.

10

Σύμφωνα με την Κ.Δ.Π. 180/81 και με βάση το Συντελεστή Δόμησης 160%, η αξιοποίηση του τεμαχίου ανερχόταν σε 9088 τ. πόδια ή 844 τ. μέτρα περίπου. Σύμφωνα με την υφιστάμενη οικοδομή έχει ήδη καλυφθεί ποσοστό 34.3% ή 1949 τ.π. ή 181 τ. μέτρα περίπου. Δηλαδή υπολείπεται ποσοστό 125.7% ή 7139 τ. πόδια ή 666 τ. μέτρα.

15

Με βάση την Κ.Δ.Π. 311/83 η οποία προνοεί Συντελεστή Δόμησης 85%, η αξιοποίηση του τεμαχίου ανέρχεται σε 4828 τ. πόδια ή 449 τ. μέτρα περίπου. Η υφιστάμενη οικοδομή καλύπτει ποσοστό 29.38% ή 1669 τ. πόδια ή 155 τ.μ. περίπου. Δηλαδή υπολείπεται ποσοστό 55.62% ή 3159 τ. πόδια ή 293 τ. μέτρα καθαρού εμβαδού, αφαιρουμένου του εμβαδού των εξωστών, κλιμακοστασίων, χώρων αναβατορίων και κοινόχρηστων διαδρόμων.

20

25

Από τα πιο πάνω διαφαίνεται ότι, λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη οικοδομή σύμφωνα με την Κ.Δ.Π. 311/83, η ιδιοκτήτρια μπορεί να ανεγείρει ακόμη δύο (2) ορόφους, όπως η υφιστάμενη οικία, μείον 17 τ. μέτρα και στους δύο (2) ορόφους, με τους ακόλουθους όρους: (α) θα κατασκευασθεί κλιμακοστάσιο για τις ανάγκες των μελλοντικών ορόφων (β) θα υποδειχθούν ακόμη δύο χώροι στάθμευσης οχημάτων.

30

35

Σύμφωνα με την Κ.Δ.Π. 180/81 και λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη οικοδομή, η ιδιοκτήτρια θα μπορούσε να ανεγείρει ακόμη τρεις ορόφους μέχρι 7139 τ. πόδια ή 666 τ. μέτρα όπως είναι το εμβαδό της υφιστάμενης οικοδομής και 123 τ. μέτρα επιπλέον με τον όρο ότι θα χρειαζόταν η ανέγερση, εκτός του κλιμακοστασίου, και ανελκυστήρα.

40

Από τα πιο πάνω συμπεραίνεται ότι με τις νέες πρόνοιες

των Πολεοδομικών Ζωνών (Κ.Δ.Π. 311/83) η αιτήτρια αυτή ζημιούται ένα όροφο σύμφωνα με το σημερινό εμβαδό της ισόγειας κατοικίας. Δεν υπάρχει επομένως ούτε και θα υπάρξει εκμηδένιση ή ουσιαστική μείωση της αξίας της ιδιοκτησίας, όπως ισχυρίζονται οι αιτητές, ώστε να θεωρείται απαλλοτριώση ιδιοκτησίας και όχι περιορισμός. Συνεπώς δεν υπάρχει στέρηση του δικαιώματός της παρά μόνο απλώς περιορισμός που μπορεί να υποβληθεί για σκοπούς δημόσιας ωφέλειας, σύμφωνα με το άρθρο 23.3. Σχετικές είναι οι υποθέσεις, *Holy See of Kitium v. Municipal Council of Limassol* 1 R.S.C.C. 15 στις σελ. 27-29, *Kirzis and Others v. The Republic* (1965) 3 C.L.R. 46 στις σελ. 57-60, και *Loiziana Hotels Ltd v. Municipality of Famagusta* (1971) 3 C.L.R. 466 στις σελ. 473-474.

Είναι φανερό από τα πιο πάνω ότι ο Συντελεστής Δόμησης του οικοπέδου είναι αρκετά ψηλός και βρίσκεται στην τρίτη σε ύψος σειρά των Συντελεστών Δόμησης ολοκλήρης της πόλης Πάφου και ένα από τα πάρα πολλά οικοπέδα με τον ίδιο Συντελεστή Δόμησης.

Ο επόμενος νομικός λόγος που επικαλούνται οι αιτητές είναι ότι οι καθ' ων η αίτηση προέβησαν με πλήρη μυστικότητα στον καθορισμό των επιδίκων ζωνών χωρίς τη γνώση και συγκατάθεσή τους και χωρίς να δώσουν το δικαίωμα σε αυτούς να ακουστούν και να υπερασπιστούν τα συμφέροντά τους.

Δεν υπάρχει αμφιβολία ότι το δικαίωμα του διοικουμένου να ακουστεί πριν από την έκδοση μιας διοικητικής πράξης που τον αφορά υπάρχει στις περιπτώσεις που το επιβάλλει ο Νόμος ή όταν η επίδικη διοικητική πράξη αποτελεί στην ουσία της επιβολή ποινής ή είναι τιμωρητικής φύσεως. Αναφορά για τον σκοπό αυτό μπορεί να γίνει στις υποθέσεις *Hadjipetris v. The Republic* (1968) 3 C.L.R. 702 στη σελ. 706 και *Georghios Christodoulou v. The Republic* (1984) 3 C.L.R. 865 στη σελ. 869. (Βλέπε επίσης Σπηλιωτόπουλος, Εγχειρίδιο Διοικητικού Δικαίου, Δεύτερη Έκδοση, 1982 σελ. 155-156, όπως επίσης και τον Στασινόπουλο. Το Δικαίωμα της Υπερασπίσεως ενώπιον των Διοικητικών Αρχών, Έκδοση 1974 σελ. 121-122. Επίσης στις αποφάσεις του Συμβουλίου Επικρατείας 3483/77, 1058-60/77 και 1081/79).

Στην προκειμένη περίπτωση δεν υπήρχε θέμα ακρόασης των

αιτητών πριν από την έκδοση της προσβαλλόμενης Γνωστοποίησης Πολεοδομικών Ζωνών, γιατί πρόκειται για θέμα κανονιστικής διοικητικής πράξης η οποία δεν στηρίζεται σε υποκειμενική συμπεριφορά του ενδιαφερομένου αλλά σε αντικειμενικά δεδομένα και
5 συγκεκριμένα στην θέση του ακινήτου και στα χαρακτηριστικά του καθώς και τα χαρακτηριστικά της όλης περιοχής.

Η αιτήτρια στην υπόθεση 77/84 εγείρει σαν νομικούς λόγους ακυρώσεως, πρώτον, ότι το Υπουργικό Συμβούλιο δεν ενέκρινε την απόφαση που λήφθηκε αυτόνομα και ανεξάρτητα από
10 την αρμόδια αρχή, δηλαδή το Δήμο Πάφου, και δεύτερο, ότι ο Δήμος Πάφου αποφάσισε τις ζώνες όχι σαν όργανο τοπικής αυτοδιοικήσεως, που έχει ίδια διακριτική εξουσία και αυτοτέλεια, αλλά ενήργησε υπό καθεστώς δέσμιας διοικητικής εξουσίας και υπό σχέση ιεραρχικής εξάρτησης προς την εκτελεστική εξουσία.

Ο λόγος αυτός στηρίζεται κατά τον ισχυρισμό του ευπαιδευτού δικηγόρου της αιτήτριας στα έγγραφα που επισυνάφθηκαν στην ένσταση της Δημοκρατίας από τα οποία προκύπτει, κατά την άποψή του, καθαρά ότι ο Δήμος δεν αποφάσισε
20 οτιδήποτε με ίδια βούληση και έρευνα αλλά και με τη σύμφωνη γνώμη μεγάλης μερίδας του κοινού της πόλης.

Κατά τη γνώμη μου η λήψη της γνώμης του Τμήματος Πολεοδομίας ή/και η διερεύνηση των απόψεων του ευρύτερου κοινού, δεν αποτελεί πράξη ασκήσεως δέσμιας διοικητικής
25 εξουσίας. Αντίθετα υποστηρίζουν και απαντούν τους ισχυρισμούς και των αιτητών στις προσφυγές 67/84, 80/84, 84/84 και 85/84 περί διενέργειας ή μη της δέουσας έρευνας.

Οι αιτητές στην υπόθεση 82/84 στη γραπτή τους αίτηση εγείρουν τα πιο κάτω νομικά σημεία ότι η Κ.Δ.Π. 311/83, όπως δημοσιεύτηκε δεν έτυχε της έγκρισης του Υπουργικού
35 Συμβουλίου ή/και το Υπουργικό Συμβούλιο ενέκρινε διαφορετικό περιεχόμενο από εκείνο που οι καθ' ων η αίτηση 1 και 2 δημοσίευσαν.

Προς υποστήριξη του λόγου αυτού γίνεται αναφορά στο Τεκμήριο (Α) που επισυνάπτεται στην προσφυγή που αναφέρεται στη δημοσίευση Γνωστοποίησης του Δήμου Πάφου ότι
40 αποφάσισε να καθορίσει ζώνες αναφορικά με το ύψος των

οικοδομών, αλλά δεν ανέφερε τίποτε για τον συντελεστή δομή-
σεως και ότι το περιεχόμενο αυτό της Γνωστοποίησης είναι δια-
φορετικό από εκείνο της Γνωστοποίησης Κ.Δ.Π. 311/82.

Ο δεύτερος νομικός λόγος είναι ότι η Κ.Δ.Π. 311/83 δεν 5
έτυχε μελέτης ή/και της δέουσας μελέτης από το Υπουργικό
Συμβούλιο και η έγκριση εξασφαλίστηκε κάτω από συνθήκες σε
στενότητα χρόνου ή/και βεβιασμένα ή χωρίς να δοθεί επαρκής
χρόνος στο Υπουργικό Συμβούλιο να μελετήσει την απόφαση.
Σχετικά αναφέρεται το γεγονός ότι υποβλήθηκε η Πρόταση 10
στις 23 Νοεμβρίου και το Υπουργικό Συμβούλιο επιλήφθηκε
αυτής και ενέκρινε την έκδοση της απόφασης στις 24
Νοεμβρίου. Ως αποτέλεσμα η έγκριση της πράξης έγινε υπό
καθεστώς πλάνης περί τα πράγματα. Τέλος ισχυρίζονται ότι η
Κ.Δ.Π. 311/83 παραβιάζει ή μειώνει ουσιαστικά κεκτημένα 15
δικαιώματα των αιτητών όπως αυτά καθορίστηκαν από την
Κ.Δ.Π. 180/81.

Είναι φανερό ότι “η Γνωστοποίηση” που δημοσιεύθηκε από
το Δήμο δεν έχει καμιά σχέση και δε συνιστά τη Γνωστοποίηση 20
πολεοδομικών ζωνών κάτω από το άρθρο 14 του Κεφ. 96, ούτε
και εκφράζει πρόθεση για μελλοντική έκδοση τέτοιας
Γνωστοποίησης. Αποτελεί απλώς μια ανακοίνωση ότι η αρμο-
δία Αρχή έχει ασκήσει τη διακριτική της εξουσία που της παρέ-
χουν οι στήλες 3 και 4 του Πίνακα της Κ.Δ.Π. 180/81. Το δικαί- 25
ωμα τούτο παρείχε στην αρμόδια Αρχή το τότε ισχύον νομικό
καθεστώς κάτω από την Κ.Δ.Π. 180/83.

Όσον αφορά τον ισχυρισμό ότι το Υπουργικό Συμβούλιο ενέ-
κρινε κείμενο διαφορετικό από εκείνο της Κ.Δ.Π. 311/83, η απά- 30
ντηση βρίσκεται στην παράγραφο 7 της Πρότασης του
Υπουργείου Εσωτερικών (Παράρτημα Α) στο οποίο αναφέρεται
ότι επισυνάπτεται σχέδιο Γνωστοποίησης που είχε ετοιμάσει η
αρμόδια Αρχή. Το σχέδιο αυτό το είχε ενώπιόν του το
Υπουργικό Συμβούλιο και είναι ταυτόσημα λεκτικά και σε περιε- 35
χόμενο με το κείμενο της προσβαλλόμενης Γνωστοποίησης
Κ.Δ.Π. 311/83.

Σε ότι αφορά τον ισχυρισμό σχετικά με τη ζώνη Η1Β ότι ο
καθορισμός της ήταν αυθαίρετος με αποτέλεσμα να προσλάβει 40
μορφή “ζικ-ζακ”, πράγμα το οποίο οφείλεται σε συγγενικές
σχέσεις ιδιοκτητών παρακατεμένων ακινήτων με μέλη της αρμο-

5 δίας Αρχής, δεν έχει αποδειχτεί εκ μέρους των αιτητών σε καμιά από τις υποθέσεις και συγκεκριμένα στις προσφυγές 67/84, 80/84, 84/84 και 85/84 όπου προβάλλεται. Εξ άλλου το καθ' ου η αίτηση Υπουργικό Συμβούλιο ενήργησε με εύλογα κριτήρια.

10 Ο δε περιορισμός όπως φαίνεται, της γραμμής ζικ-ζακ, της ζώνης Η1Β ήτο απαραίτητος γιατί όπως ήδη αναφέρθηκε πιο πάνω κάθε ζώνη καθορίστηκε ανάλογα με τα ειδικά χαρακτη-
15 ριστικά κάθε περιοχής και η διαχωριστική γραμμή της ζώνης ακολουθεί τα σύνορα των οικοπέδων όπως είναι φυσικό. Δεν θα ήταν ορθό η διαχωριστική γραμμή να διέρχεται από το μέσο οικοπέδου με αποτέλεσμα τμήμα τούτου να εντάσσεται σε μια ζώνη και άλλο τμήμα του σε άλλη χάριν ευθυγράμμισης της
20 διαχωριστικής γραμμής. Λήφθηκαν επίσης υπόψη, όπως έχει λεχθεί, φυσικά όρια, όπως είναι το χείλος του κρημονού της Πάφου το οποίο έχει σχέση με τον καθορισμό της ζώνης αυτής Η1Β.

25 Σε ότι αφορά τον ισχυρισμό ότι εφόσον ο Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96, δεν προβλέπει καταβολή δίκαιης και εύλογης αποζημίωσης, είναι αντισυνταγματικός, η απάντηση βρίσκεται στο γεγονός ότι η παράγραφος 3 του άρθρου 23 προβλέπει την καταβολή το ταχύτερο δικαίας αποζημίωσης. Δε θέτει δε ως όρο ή ως προϋπόθεση για τη
30 θέσπιση δεσμεύσεων ή περιορισμών, να καθορίζεται στο Νόμο ή στη σχετική Γνωστοποίηση η αποζημίωση ή να προσφέρεται τέτοια. Εν πάση περιπτώσει ο Νόμος αυτός πρέπει να αναγινώσκεται ως υποκείμενος στις Διατάξεις του Συντάγματος.

35 Το δε θέμα των αποζημιώσεων σύμφωνα με τη νομολογία του Δικαστηρίου εμπίπτει στη δικαιοδοσία των Πολιτικών Δικαστηρίων και εξαρτάται από την απόδειξη των γεγονότων κάθε συγκεκριμένης περίπτωσης αν πραγματικά έχει μειωθεί ουσιαδώς η οικονομική αξία του ακινήτου. (Βλέπε *Kirzis and Others v. The Republic* (πιο πάνω) στη σελ. 60.

40 Σε ότι αφορά τον ισχυρισμό ότι δεν παρασχέθηκε στους αιτητές η ευκαιρία να ακουστούν και να εκφράσουν απόψεις ενώπιον των αρμοδίων διοικητικών οργάνων, δεν μπορεί να ευσταθήσει για τους λόγους που ήδη αναφέρθηκαν πιο πάνω στην υπόθεση 67/84, 80/84, 84/84 και 85/84.

Η αιτήτρια στην υπόθεση 88/84 επικαλείται ως λόγο ακύρωσης της επίδικης απόφασης παραβίαση του δικαιώματος ιδιοκτησίας όπως προστατεύεται από το άρθρο 23 του Συντάγματος, του δικαιώματος ακροάσεως και των αρχών της φυσικής δικαιοσύνης οι οποίοι όμως έχουν ήδη απαντηθεί και απορριφθεί πιο πάνω.

5

Για όλους τους πιο πάνω λόγους οι προσφυγές αποτυγχάνουν και απορρίπτονται χωρίς οποιαδήποτε διαταγή για έξοδα.

10

Οι προσφυγές απορρίπτονται χωρίς έξοδα.