

28 Ματίου, 1990

[ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

1. ΦΑΙΔΩΝΑΣ ΚΟΤΣΩΝΗΣ,
2. ΑΝΤΡΗ Φ. ΚΟΤΣΩΝΗ,
3. LIVADHIA FARM LTD,
4. ΦΟΥΡΝΙΑ ΛΤΔ,
5. ΚΟΤΣΟΝΙΣ ΕΣΤΑΤΕΣ LTD,
6. Μ. & Κ. DEVELOPMENT "Δ156" LTD,
7. SUNNYLAND DEVELOPMENT LTD,
8. ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΦΤΕΛΙΑ ΛΤΔ,
9. ΜΑΚΟ DEVELOPMENT LTD,
10. ΚΕΡΑΜΕΙΟΝ ΚΟΡΩΝΙΣ ΛΤΔ,
11. ΚΥΡΙΑΚΟΣ ΟΞΥΝΟΣ,
12. ΧΡΙΣΤΟΘΕΑ Κ. ΟΞΥΝΟΥ,
13. Α. ΠΥΛΙΩΤΗΣ-ΓΡΟΥΤΑΣ,

Αιτητές,

v.

- ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ
1. ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΒΕΛΤΙΩΣΕΩΣ ΙΔΑΛΙΟΥ,
 2. ΕΠΑΡΧΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ, ΩΣ ΠΡΟΕΔΡΟΥ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΒΕΛΤΙΩΣΕΩΣ ΙΔΑΛΙΟΥ,
 3. ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 152/81).

Γενικές Αρχές Διοικητικού Δικαίου — Αρχή της προηγούμενης ακροάσεως του διοικουμένου — Η αρμόδια αρχή δεν είναι υποχρεωμένη να ακούσει τον αιτητή εφόσον τέτοια υποχρέωση δεν επιβάλλεται από νόμο ή κανονισμό — Νομολογιακά πορίσματα και διακρίσεις.

5

*Συνταγματικό Δίκαιο — Σύνταγμα — Άρθρο 23 — Δικαίωμα ιδιοκτησίας — Στέρωση και περιορισμοί — Πολεοδομικές ζώνες — Υιοθέτηση των πορισμάτων της *Manglis and Others v. Republic*.*

Οι αιτητές προσέβαλαν τον καθορισμό πολεοδομικών ζωνών που επηρέαζαν ιδιοκτησίες τους στο Δάλι.

10

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

- 5 1. Το νομικό σημείο, εν προκειμένω, σχετίζεται με παράβαση των κανόνων της φυσικής δικαιοσύνης, και πιο συγκεκριμένα το γεγονός ότι οι αιτητές δεν κλήθηκαν να ακουστούν πριν τη λήψη της επίδικης απόφασης. Στην υπόθεση *Co-operative Store Famagusta Ltd. v. The Republic* (1974) 3 C.L.R. 295, λέχθηκαν στις σελίδες 302 - 303 ότι η αρμόδια αρχή δεν είναι υποχρεωμένη να ακούσει τον αιτητή εφόσον τέτοια υποχρέωση δεν επιβάλλεται από νόμο ή κανονισμό. Το δικαίωμα αυτό εφαρμόζεται κυρίως σε περιπτώσεις πειθαρχικών διαδικασιών που έχουν οιασδήποτε δικαστικό χαρακτήρα.
- 10 2. Οι ίδιοι νομικοί ισχυρισμοί περί παραβίασεως του Άρθρου 23 του Συντάγματος και περιορισμού της ακίνητης ιδιοκτησίας, χωρίς πρόβλεψη για αποζημιώσεις, έγιναν στην υπόθεση *Manglis and Others v. The Republic* (1984) 3 C.L.R. 351 και απαντήθηκαν από την Ολομέλεια του Δικαστηρίου, κατά πλειοψηφία, στις σελίδες 360 - 361, που αποφασίστηκε ότι οι Πολεοδομικές ζώνες και οι περιορισμοί της ιδιοκτησίας προωθούν το δημόσιο συμφέρον μέσα στα επιτρεπτά όρια του Άρθρου 23.3 του Συντάγματος.
- 15 3. Όσον αφορά την αιτιολογία της επίδικης απόφασης, αυτή φαίνεται καθαρά από την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου όπως και την Κ.Δ.Π. 50/81 και επομένως δεν ευσταθεί ο ισχυρισμός του δικηγόρου των αιτητών ότι δεν προάγεται το δημόσιο συμφέρον.
- 20 4. Ο ισχυρισμός των αιτητών ότι η Κ.Δ.Π. 50/81 είναι αντίθετη με το πνεύμα και την ορθή ερμηνεία του Άρθρου 14(1)(δ) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (τροποποιητικού) (Αρ. 2) Νόμου του 1969, Άρθρο 2, ο οποίος παρέχει εξουσίες ρυθμίσεως και όχι απαγορεύσεως ή περιορισμού, απαντάται επίσης στην υπόθεση *Manglis* (όπως πιο πάνω) στις σελίδες 358 - 359, και απορρίπτεται.

35 *Η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.*

Αναφερόμενες υποθέσεις:

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

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

Co-operative Store Famagusta Ltd. v. Republic (1974) 3 C.L.R. 295,

- Parides and Others v. Republic (1984) 3(A) C.L.R. 715,*
- Ζαμπυρίνη και Άλλοι ν. Δημοκρατίας (1989) 3(Δ) Α.Α.Δ. 2749,*
- Ιερωνυμίδης και Άλλοι ν. Δημοκρατίας και Άλλου (1989) 3(B) Α.Α.Δ. 166,* 5
- Charalambides and Others v. Republic (1986) 3(C) C.L.R. 2681,*
- Bluewave Projects Ltd and Others v. Republic (1985) 3(D) C.L.R. 2522,* 10
- Lanitis E.C. Estates Ltd και Άλλοι ν. Δημοκρατίας και Άλλου (1989) 3(E) Α.Α.Δ. 3252.*
- Προσφυγή.** 15
- Προσφυγή εναντίον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση με την οποία καθορίστηκαν ως ζώνες εντός των οποίων απαγορεύεται ή περιορίζεται η ανέγερση οικοδομών, κτήματα κείμενα εντός των ορίων της περιοχής του Συμβουλίου Βελτιώσεως Ιδαλίου, καθ' ο μέρος περιλαμβάνουν ή επηρεάζουν τα κτήματα των αιτητών. 20
- Α. Παπαφιλίππου & Σία, για τους Αιτητές.*
- Ε. Οδυσσέως, για τους Καθ' ων η αίτηση Αρ. 1 & 2.* 25
- Μ. Φλωρέντζος, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση Αρ. 3.*
- Cur. adv. vult.* 30
- ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ.: Με την προσφυγή τους αυτή οι αιτητές ζητούν από το Δικαστήριο:
- "Α. Δήλωσιν του Δικαστηρίου ότι η πράξις ή απόφασις των καθ' ων η αίτησις Κ.Δ.Π. 50/81 η δημοσιευθείσα εις την Επίσημον Εφημερίδα ημ. 27.2.81, Παράρτημα ΙΙΙ(Ι) αρ. 1668 διά της οποίας οι καθ' ων η αίτησις καθόρισαν τα εντός των ορίων της περιοχής του Συμβουλίου Βελτιώσεως Ιδαλίου κείμενα κτήματα των εν τη πρώτη στήλη του Πίνακος περιγραφομένων περιοχών καθ' ο μέρος περιλαμβάνουν ή επηρεάζουν τα κτήματα των Αιτητών ως ζώνας εντός των οποίων απαγορεύεται ή περιορίζεται η ανέγερσις οικοδομών είναι άκυρος και εστερημένη παντός εννόμου αποτελέσματος.
- 35 40

B. Έξοδα."

Την προσφυγή τους οι αιτητές βασίζουν στα πιο κάτω νομικά σημεία:-

5

"1. Η προσβαλλομένη πράξις ή απόφασις δεν αποτελεί πράξιν ή απόφασιν του Συμβουλίου Βελτιώσεως Ιδαλίου και εν πάση περιπτώσει αυτή ελήφθη εν αγνοία και άνευ της συναινέσεως ή συμπράξεως του εν λόγω συμβουλίου. Διαζευκτικώς υποστηρίζεται ότι είναι προϊόν υπαρπαγής.

10

2. Οι καθ' ων η αίτησις ενήργησαν κατά παραβίασιν των κανόνων περί φυσικής δικαιοσύνης καθ' ότι προέβησαν εις την προσβαλλομένην πράξιν ή απόφασιν χωρίς να ακούσθουν ή να παράσχουν εις τους αιτητάς το δικαίωμα να ακουσθούν και υπερασπίσουν τα έννομα συμφέροντά των τα οποία ήδη ήσαν εν γνώσει του καθ' ου η αίτησις αρ. 1 ή/και αρ. 2 τουλάχιστον.

15

3. Οι καθ' ων η αίτησις ενήργησαν εν πλάνη περί τα πράγματα καθ' ότι:-

20

(α) δεν εξήτασαν ή/και δεν εμελέτησαν τας εδαφολογικάς, γεωλογικάς, υψομετρικάς και ετερας περιστάσεις της περιοχής.

25

(β) Παρεγνώρισαν τας δυνατότητας της περιοουσίας των αιτητών και του επηρεαζομένου συνόλου της ακινήτου περιοουσίας.

30

(γ) Κατέταξαν γην ακατάλληλον και ασύμφορον διά γεωργικήν παραγωγήν ως γεωργικήν γην.

(δ) Κατέταξαν γην κατάλληλον δι' οικιστικούς σκοπούς, ως γεωργικήν ή βιομηχανικήν γην.

35

(ε) Δεν εξήτασαν τας συνθήκας των αιτητών, τον σκοπόν δι' ο απέκτησαν τα εν προκειμένω κτήματα και την υπ' αυτών σκοπούμενην ανάπτυξιν και χρήσιν των εν προκειμένω κτημάτων.

40

(στ) Παρεγνώρισαν το γεγονός ότι οι αιτηται ή/και τα πρόσωπα παρά των οποίων ηγόρασαν τα εν προκειμένω κτήματα υπέβαλαν αιτήσεις δι' άδειαν διαχωρισμού των κτημάτων των εις οικόπεδα.

- (ζ) Παρεγνώρισαν το γεγονός ότι τα κτήματα των αιτητών είναι κατάλληλα από πάσης απόψεως δι' οικιστικούς σκοπούς.
4. Οι καθ' ων η αίτησις ενήργησαν κατά παράβασιν του άρθρου 23 του Συντάγματος καθ' ότι έθεσαν δέσμευσιν ή περιορισμόν όστις μειώνει ουσιωδώς την οικονομικήν αξίαν της ιδιοκτησίας των Αιτητών χωρίς να καταβληθή ή να γίνη πρόβλεψις διά την καταβολήν το ταχύτερον δικαίας αποζημιώσεως. 5
5. Η προσβαλλομένη πράξις ή απόφασις ελήφθη υπό καθεστώς υπερβάσεως ή καταχρήσεως εξουσίας ή/και αυτή είναι ULTRA VIRES του άρθρου 23.3 του Συντάγματος. 10
6. Ο σκοπός καθορισμού των ζωνών εν προκειμένω πάσχει καθ' ότι: 15
- (α) αι εν λόγω ζώναι δεν είναι ούτε και εκρίθησαν ως απολύτως απαραίτητοι ή αναγκαίαι.
- (β) Αι εν λόγω ζώναι δεν εξυπηρετούν και είναι παντελώς άσχετοι προς το συμφέρον της δημοσίας ασφαλείας ή της δημοσίας υγείας ή των δημοσίων ηθών ή της πολεοδομίας ή της αναπτύξεως και χρησιμοποίησεως των κτημάτων των Αιτητών προς προαγωγήν της δημοσίας ωφελείας ή προς προστασίαν των δικαιωμάτων τρίτων. 20 25
7. Η δοθείσα αιτιολογία δεν υποστηρίζει την προσβαλλομένην πράξιν ή/και δεν είναι δέουσα διά το σύνολον της πράξεως ή/και καθ' ο μέρος θίγει ακίνητον περιουσίαν των αιτητών. 30
8. Και αν ήθελε θεωρηθεί ότι οι καθ' ων η αίτησις εδικαιούνται εις την έκδοσιν της προσβαλλομένης πράξεως ο εσωτερικός καθορισμός ζωνών και ποσοστών είναι αυθαίρετος και δεν προάγει το δημόσιον συμφέρον το οποίον κατά τεκμήριον πρέπει να εξυπηρετή. 35
9. Η προσβαλλομένη πράξις καταφώρας παραβιάζει το δικαίωμα ιδιοκτησίας των αιτητών το οποίον αποδυναμώνει κατά απόλυτον και σαρωτικόν τρόπον και χωρίς να εξαντληθούν περιθώρια λογικού και περιορισμένου πολεοδομικού χαρακτηρισμού το οποίον ήτο δυνατό να επιτευχθή χωρίς να παραβλάπτη την φυσιογνωμία του τοπίου. 40
10. Η προσβαλλομένη πράξις ή απόφασις είναι παράνομος καθ'

5 ότι είναι αντίθετος προς το περιεχόμενον, πνεύμα και ορθήν ερμηνείαν το άρθρου 14(δ) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (τροποποιητικού) (Αρ.2) Νόμου του 1969 άρθρον 2 ο οποίος παρέχει εξουσίας ρυθμίσεως και ουχί απαγορεύσεως ή περιορισμού.

10 11. Οι καθ' ων η αίτησις ενήργησαν υπό καθεστώς δυσμενούς διακρίσεως έναντι των αιτητών ή/και κατά των αρχών της ιδιότητος, εν συγκρίσει προς ετέρους ιδιοκτητίας των οποίων τα κτήματα δεν επηρεάζονται εκ της προσβαλλομένης πράξεως ή αποφάσεως.

15 12. Οι καθ' ων η αίτησις ενήργησαν εν πλάνη περί τα πράγματα ή/και υπό καθεστώς δυσμενούς διακρίσεως ή/και καταχρήσεως εξουσίας ή/και κατά παράβασιν των κανόνων περί χρηστής διοικήσεως, καθ' ότι:-

20 (α) Παρεγνώρισαν το γεγονός ότι μεταξύ των επηρεασμένων κτημάτων υπάρχουν κτήματα διά τα οποία εχορηγήθη άδεια διαχωρισμού των εις οικοπέδα.

(β) Παρεγνώρισαν το γεγονός ότι μεταξύ των επηρεαζομένων κτημάτων υπάρχουν εγκεκριμένα οικοπέδα.

25 (γ) Δια της προσβαλλομένης πράξεως ή αποφάσεως οι καθ' ων η αίτησις κατήργησαν συλλογικώς κεκτημένα δικαιώματα των ιδιοκτητών ή/και αδειάς υποδιαιρέσεως και εγκρίσεως χωρίς να ερευνήσουν εκάστην περίπτωσιν κεχωρισμένως."

30 Τα γεγονότα της υπόθεσης αυτής, όπως τέθηκαν ενώπιόν μου, μπορώ να τα συνοψίσω ως εξής:

35 Στη συνεδρία του Συμβουλίου Βελτιώσεως Ιδαλίου, καθ' ων η αίτηση Αρ.1 (και στους οποίους θα αναφέρωμαι σαν το Συμβούλιο), στις 8.11.79 συζητήθηκε το θέμα της ρύθμισης της οικιστικής, βιομηχανικής και κτηνοτροφικής ανάπτυξης της περιοχής. Παρουσιάστηκε σχέδιο του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, βάσει του οποίου δημιουργούνταν οι ακόλουθες ζώνες: 2 οικιστικές, 2 κτηνοτροφικές, 2 βιομηχανικές, 1 αρχαιολογική και 1 που θα αποσκοπούσε στην αποθάρρυνση διασπαρμένης οικοδομικής ανάπτυξης.

40

Στη συνέχεια, τα εγχώρια μέλη του Συμβουλίου αντάλλαξαν διάφορες απόψεις και υπόβαλαν ορισμένες εισηγήσεις για την ελαφρά τροποποίηση των οικιστικών περιοχών. Σαν αποτέλε-

σμα των απόψεων και των εισηγήσεών τους, οι εκπρόσωποι του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ανάλαβαν να τροποποιήσουν το σχετικό σχέδιο σύμφωνα με αυτές.

Πρέπει να σημειωθεί ότι το Συμβούλιο κατ' αρχή δέχτηκε το όλο σχέδιο, αποφάσισε όμως όπως, μετά την τροποποίηση βάσει των απόψεων και εισηγήσεων που εκφράστηκαν από τα μέλη, το τροποποιητικό σχέδιο αποσταλεί εκ νέου σ' αυτό προς περαιτέρω μελέτη από τα εγχώρια μέλη του. Στις 24.4.80 το Συμβούλιο συναντήθηκε και πάλι και αφού εξηγήθηκαν και συζητήθηκαν οι τροποποιήσεις που έγιναν από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, το σχέδιο εγκρίθηκε. Σαν αποτέλεσμα, δημοσιεύτηκε στο Τρίτο Παράρτημα της Επίσημης Εφημερίδας της Δημοκρατίας, η Κανονιστική Διοικητική Πράξη (Κ.Δ.Π.) Αρ. 149/80, η οποία καθόριζε τις πολεοδομικές ζώνες εντός της περιοχής του Συμβουλίου.

Μετά τη δημοσίευση της Κ.Δ.Π. 149/80, αριθμός ιδιοκτητών κτημάτων της περιοχής Ηλιούπολης, που επηρεάζονταν από τις πολεοδομικές ζώνες, έκαμαν παραστάσεις στην Κυβέρνηση για αναθεώρηση των ζωνών της περιοχής. Σαν αποτέλεσμα των παραστάσεων αυτών το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως ετοίμασε τροποποιημένο σχέδιο βάσει του οποίου η περιοχή Ηλιούπολης και η περίξ περιοχή που είχε ήδη διαχωριστεί σε οικοπέδα, περιλήφθηκε στην οικιστική ζώνη, με συντελεστή δόμησης 60%.

Το σχέδιο αυτό εγκρίθηκε από το Συμβούλιο κατά τη συνεδριάσή του στις 19.9.80 και στη συνέχεια τέθηκε ενώπιον του Υπουργικού Συμβουλίου, το οποίο το ενέκρινε με την απόφαση Αρ. 20.031, ημερ. 11.2.81.

Στις 27.2.81 δημοσιεύθηκε στο Μέρος Ι του Τρίτου Παραρτήματος της Επίσημης Εφημερίδας της Δημοκρατίας η Κ.Δ.Π. 50/81 που προσβάλλεται με την παρούσα προσφυγή.

Με την ένσταση που καταχώρησαν οι καθ' ων η αίτηση 1 και 2 ήγειραν ορισμένα προδικαστικά θέματα. Το πρώτο και το δεύτερο από αυτά, που αφορούσε θέμα ότι η Κανονιστική Διοικητική Πράξη δεν είναι εκτελεστή γιατί είναι νομοθετικής και κανονιστικής φύσης και δεν μπορεί να αποτελέσει θέμα προσφυγής, εγκαταλείφθηκε αργότερα ενόψει της νομολογίας του Ανωτάτου Δικαστηρίου (βλέπε *Manglis and Others v. The Republic* (1984) 3 C.L.R. 351, 358, *Charalambides and Others v. The Republic* (1984) 3 C.L.R. 1516, 1519-1521).

Άλλη προδικαστική ένσταση που ήγειραν οι καθ' ων η αίτηση 1 και 2 είναι ότι οι αιτητές δεν έχουν έννομο συμφέρον γιατί οι αιτητές, ή μερικοί από αυτούς, δεν είναι κάτοχοι περιουσίας που επηρεάζεται από τις επίδικες ζώνες. Επίσης αμφισβήτησαν τον ισχυρισμό ότι μερικοί από αυτούς έχουν συνάψει συμβόλαια με ιδιοκτήτες κτημάτων που βρίσκονται εντός των ζωνών αυτών και έθεσε τους ισχυρισμούς αυτούς σε ανστηρή απόδειξη.

Δεν προτίθεμαι να αποφασίσω τις προδικαστικές ενστάσεις που ήγειρε ο δικηγόρος των καθ' ων η αίτηση 1 και 2 γιατί πιστεύω ότι υπόθεση μπορεί να αποφασιστεί απαντώντας τα διάφορα νομικά σημεία που ήγειραν οι αιτητές.

Αναφορικά με τον πρώτο νομικό λόγο η απάντηση βρίσκεται στα πρακτικά του Συμβουλίου με ημερ. 19.9.80 από τα οποία φαίνεται ότι το Συμβούλιο ενέκρινε τις ζώνες, αφήνοντας κάποια ευχέρεια στα επιτόπια μέλη να εκφέρουν ορισμένες απόψεις πριν την ετοιμασία των τελικών σχεδίων, τα οποία θα τίθονταν ενώπιον των μελών αυτών και αν συμφωνούσαν θα προωθείτο η δημοσίευσή τους. Καμιά ένδειξη δεν υπάρχει ότι τα μέλη αυτά δε συμφώνησαν με το τελικό σχέδιο.

Έρχομαι τώρα στο δεύτερο νομικό σημείο, που σχετίζεται με την παράβαση των κανόνων της φυσικής δικαιοσύνης, και πιο συγκεκριμένα το γεγονός ότι οι αιτητές δεν κλήθηκαν να ακουστούν πριν τη λήψη της επίδικης απόφασης. Στην υπόθεση *Co-operative Store Famagusta Ltd. v. The Republic* (1974) 3 C.L.R. 295, λέχθηκε στις σελίδες 302 - 303 ότι η αρμόδια αρχή δεν είναι υποχρεωμένη να ακούσει τον αιτητή εφόσον τέτοια υποχρέωση δεν επιβάλλεται από νόμο ή κανονισμό. Το δικαίωμα αυτό εφαρμόζεται κυρίως σε περιπτώσεις πειθαρχικών διαδικασιών που έχουν οίονει δικαστικό χαρακτήρα:

Σχετική είναι επίσης η υπόθεση *Parides and Others v. The Republic* (1984) 3 C.L.R. 715, στη σελίδα 724.

Το τρίτο νομικό σημείο δεν τεκμηριώθηκε από τους αιτητές και σύμφωνα με το τεκμήριο της νομιμότητας, τεκμαίρεται, χωρίς αποδείξεως του εναντίον, ότι οι καθ' ων η αίτηση ενήργησαν σωστά και εξέτασαν όλα τα ουσιώδη στοιχεία.

Οι νομικοί λόγοι 4, 5 και 6 μπορούν να εξεταστούν μαζί γιατί σχετίζονται με ισχυριζόμενες παραβιάσεις του Άρθρου 23 του Συντάγματος.

Οι ίδιοι νομικοί ισχυρισμοί έγιναν στην υπόθεση *Maglis and Others v. The Republic* (1984) 3 C.L.R. 351 και απαντήθηκαν από την Ολομέλεια του Δικαστηρίου, κατά πλειοψηφία, στις σελίδες 360 - 361, όπου αναφέρονται τα εξής:

"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* case, supra). 5 10 15
- (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. 20
- (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. 25 30
- (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:- 35
- (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. 40
- (ii) In any 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 sub-judice 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)."

5

Σχετικές είναι επίσης οι αποφάσεις των Ανωτάτου Δικαστηρίου *Ζαμπυρίνη και Άλλοι ν. Κυπριακής Δημοκρατίας* (1989) 3(Δ) Α.Α.Δ. 2749· *Ιερωνυμίδης και Άλλοι ν. Κυπριακής Δημοκρατίας και Άλλου* (1989) 3(B) Α.Α.Δ. 166· *Charalambides ν. The Republic* (1986) 3 C.L.R. 2681, όπου υιοθετήθηκε η υπόθεση *Manglis' Bluewave Projects Ltd. and Others ν. The Republic* (1985) 3 C.L.R. 2522, 2525 - 2528.

10

15

Απόλυτα σχετική είναι επίσης η πρόσφατη απόφαση της Ολομέλειας του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην υπόθεση *Lanitis E.C. Estates Ltd. και Άλλοι ν. Κυπριακής Δημοκρατίας και Άλλου* (1989) 3(E) Α.Α.Δ. 3252, όπου γίνεται εκτενής ανάλυση του θέματος.

20

Όσον αφορά την αιτιολογία της επίδικης απόφασης, νομικό σημείο 7, βρίσκω ότι αυτή φαίνεται καθαρά από την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου όπως και την Κ.Δ.Π. 50/81 και επομένως δεν ευσταθεί ο ισχυρισμός του δικηγόρου των αιτητών ότι δεν προάγεται το δημόσιο συμφέρον.

25

30

Ο ισχυρισμός των αιτητών που προβάλλουν με το νομικό σημείο τους αρ. 10, ότι δηλαδή η Κ.Δ.Π. 50/81 είναι αντίθετη με το πνεύμα και την ορθή ερμηνεία του άρθρου 14(1)(δ) του Νόμου, απαντάται επίσης στην υπόθεση *Manglis* (όπως πιο πάνω) στις σελίδες 358 - 359, όπου αναφέρονται τα ακόλουθα:

35

"The validity of the aforesaid Notices has been challenged on, inter alia, the ground that they were ultra vires, mainly because, allegedly, section 14(1)(d) empowers only the defining of zones within which building restrictions can be imposed solely by the Council of Ministers under section 19(1) of the same Law.

40

The above contention cannot be upheld - (even though at first sight it might appear to be plausible in view of the words 'shall be regulated' ('θα ρυθμίζονται') in the paragraph (d) of sub-section (1) of section 14, as well as in view of the apparent duplicity of the relevant procedures, namely that under section 14(1) and that under section 19(1) of Cap. 96) - because it would be, indeed, unreasonable to hold that, for example, under

paragraph (b) of the said section 14(1) it is permissible to define zones for purposes of tourism, and in relation to such zones there can be imposed by the 'appropriate authority' itself, under the same section 14(1), very drastic building restrictions, regarding the type of buildings which can be erected therein, and yet under paragraph (d) of the said section 14(1) there can merely be defined zones in relation to which the 'appropriate authority' cannot itself impose, under section 14(1), rather less drastic building restrictions concerning the heights, the number of storeys and the areas of the buildings to be constructed therein; and that no differentiation as regards the extent of the powers under paragraphs (b) and (d) of section 14(1) is possible appears to be, also, the inevitable conclusion to be drawn from the provisions of section 14(2).

Moreover, it would be unreasonable to hold that for the Council of Ministers to be enabled to impose under section 19(1) of Cap. 96 building restrictions regarding heights, the number of storeys and the areas of buildings, it is necessary for the 'appropriate authority' to define, first, with the consent of the Council of Ministers, under section 14(1)(d) of Cap. 96, the zones within which the Council of Ministers may subsequently impose such restrictions under the said section 19(1)."

Ο σχετικός νόμος είναι ο Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε από τους Νόμους 14/59 - 25/79 και ιδιαίτερα το άρθρο 14(1)(δ) όπως τροποποιήθηκε από τους Νόμους 65/64, 12/69 (με τον οποίο προστέθηκε η παράγραφος (δ) για την οποία γίνεται λόγος) και τον 38/69 με τον οποίο αντικαταστάθηκε η παράγραφος (δ). Το άρθρο αυτό, (μεταφρασμένο) όπως τροποποιήθηκε έχει ως εξής:

"14.-(1) Η αρμοδία αρχή δύναται, τη εγκρίσει του Υπουργικού Συμβουλίου, διά γνωστοποίησεως δημοσιευομένης εν τη επίσημω εφημερίδι της Δημοκρατίας να ορίξη ζώνας -

(α) εντός των οποίων δύνανται ή δεν δύνανται να ανεγερθούν οικοδομαί δι'ειδικά επαγγέλματα ή βιομηχανίας ή αι οποίαι διαφυλάσσονται αποκλειστικώς διά σκοπούς διαμονής ή ετέρους σκοπούς·

(β) διαφυλασσομένης αποκλειστικώς προς χρήσιν αυτών ως τουριστικών ζωνών εν αις δύνανται να ανεγείρωνται οικοδομαί ειδικού χαρακτήρος τύπου, σχεδίου, εξωτερικής

εμφανίσεως και γενικώς οικοδομαί έχουσαι χαρακτηριστικά συνάδοντα προς την γενική εμφάνισιν και χρήσιν της περιοχής·

5 (γ) εντός των οποίων οικοδομαί μικρότερας αξίας από την περιγραφομένην εν τη γνωστοποιήσει δεν θα ανεγείρονται·

10 (δ) εντός της οποίας θα ρυθμίζονται ο ανώτατος αριθμός των ορόφων οικοδομών, ή το ανώτατον ύψος οικοδομών ή οι ουδίσποτε τμήματος αυτών, ή το ανώτατον συνολικόν εμβαδόν απάντων ομού των ορόφων οικοδομών, ή άπαντα ή οιαδίσποτε εξ αυτών."

15 Τέλος, οι νομικοί λόγοι 8, 9, 11 και 12 που εγείρουν οι αιτητές βρίσκω πως δεν τεκμηριώνονται από τα στοιχεία που προσκομίστηκαν στο Δικαστήριο.

20 Για τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα σε βάρος των αιτητών.

Τα έξοδα να ψηφιστούν από τον Πρωτοκολλητή.

Η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.