

5 Απριλίου, 1990

[ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, ΚΟΥΡΡΗΣ, ΠΟΓΙΑΤΖΗΣ,  
ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΙΕΡΑ ΑΡΧΙΕΠΙΣΚΟΠΗ ΚΥΠΡΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΔΙΑ ΤΟΥ

1. ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ,
2. ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ,
3. ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Συνεκδικαζόμενες Υποθέσεις Αρ. 63/82, 64/82, 171/82, 172/82 173/82,  
174/82, 176/82, 180/82, 181/82, 223/82, 295/82, 395/84, 488/84, 489/84,  
490/84, 491/84, 492/84, 493/84, 494/84, 495/84, 496/84, 879/85, 898/85,  
915/85, 955/85, 58/86, 165/86, 166/86, 167/86, 168/86, 221/86, 474/86,  
593/88, 594/88, 595/88, 659/88, 674/88, 675/88, 676/88, 677/88, 684/88,  
687/88, 695/88, 582/88, 597/88, 598/88, 602/88).

5 Οδοί και Οικοδομές — Διατηρητέες οικοδομές — Διάταγμα διατήρησης  
— Νομικό καθεστώς — Κατά πόσο το διάταγμα συνιστά αντισυ-  
νταγματική στέρηση ιδιοκτησίας — Η απάντηση αρνητική — Στέρη-  
ση δυνατό να προκύψει στο στάδιο εξέτασης άδειας μετατροπής του  
διατηρητέου — Υιοθέτηση των πορισμάτων της **Λανίτης Ε.Κ. Εστέ-  
ϊτς Ατδ κ.ά. v. Δημοκρατίας** — Πεδίο ενεργείας του Δικαστηρίου —  
Τα διατάγματα διατήρησης εμπíπτουν στους επιτρεπόμενους πε-  
ριορισμούς της κυριότητας της παρ. 3 του Άρθρου 23 του Συντάγ-  
ματος — Σύγκριση δικαίων.

10 Συνταγματικό Δίκαιο — Διάταγμα διατήρησης οικοδομής — Εξουσία  
έκδοσης — Δεν αντιβαίνει στο Σύνταγμα η παραχώρηση εξουσίας  
έκδοσης τέτοιων διαταγμάτων στον Υπουργό Εσωτερικών — Υιο-  
θέτηση της **Θεοδωρίδης v. Κεντρικής Τράπεζας**.

15 Όλες οι προσφυγές αφορούσαν την επιβολή υποχρέωσης, με διά-  
ταγμα διατήρησης οικοδομών, ιδιοκτησίας των κατ' ιδίαν αιτητών.

Η Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου, απορρίπτοντας τις προσφυγές, με απόφαση των Δικαστών Δημητριάδη, Στυλιανίδη, Πογιατζή, Χρυσοστομή, Νικήτα, Αρτεμίδα και με έκδοση ξεχωριστής απόφασης από το Δικαστή Κούρρη, αποφάσισε ότι:

- 5
1. Η έκδοση διατάγματος διατηρήσεως, βάσει του Άρθρου 38(1) του Νόμου, είναι εκτελεστή διοικητική πράξη, η δε έκταση του περιορισμού που δυνατό να προκύψει από αυτή θα φανεί ανάλογα με τη συναίνεση ή απόρριψη του Υπουργού, αιτήσεως του ιδιοκτήτη να καταδείξει ή τροποποιήσει το κτίριο, βάσει του Άρθρου 38(4) του πιο πάνω νόμου. Είναι ενδεχόμενο, και ανάλογα με το περιεχόμενο της έγκρισης ή μη του Υπουργού, να προκύψει ζήτημα στέρησης της ιδιοκτησίας, οπότε και ο ιδιοκτήτης μπορεί να διεκδικήσει τα συνταγματικά του δικαιώματα. Επειδή δε έγινε πολύς λόγος από τους δικηγόρους των αιτητών για το θέμα της πληρωμής αποζημιώσεων, το Δικαστήριο επανέλαβε για πολλοστή φορά ότι σε περίπτωση που αποδεικνύεται από τον ιδιοκτήτη ζημιά που προέρχεται από όρους, δεσμεύσεις ή περιορισμούς που επιβάλλονται, σύμφωνα με την Παραγρ. 3 του Άρθρου 23 του Συντάγματος και που μειώνουν ουσιαδώς την οικονομική αξία της ιδιοκτησίας τους, καταβάλλεται αποζημίωση που καθορίζεται από πολιτικό δικαστήριο, όπως ρητά προνοείται στο πιο πάνω άρθρο.
- 10
- 15
- 20

Όλα τα νομικά ζητήματα που έχουν εγερθεί στις κρινόμενες υποθέσεις έχουν συζητηθεί σε έκταση και επιλυθεί με την πρόσφατη απόφαση της Ολομέλειας του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην υπόθεση *Λανίτης Ε.Κ. Εοστίης Ατδ. και Άλλοι ν. Δημοκρατίας* (1989) 3(Ε) Α.Α.Δ. 3252.

25

Μετά από μελέτη όλων των υποθέσεων, διαπιστώνεται πως σε καμιά από αυτές δεν υπάρχει στέρηση της κυριότητας των αιτητών πάνω στην ακίνητη ιδιοκτησία τους που κηρύχθηκε διατηρητέα, με κριτήριο την ερμηνεία που έχει αποδώσει η νομολογία μας στον όρο "στέρηση". Εξάλλου, το συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμα ιδιοκτησίας δε σημαίνει και απεριόριστο δικαίωμα χρήσης και ανάπτυξής της, όπως έχει λεχθεί στην υπόθεση *Σιμόνης κ.ά. ν. Συμβουλίου Βελτιώσεως Λατσιών* (1984) 3 Α.Α.Δ. 109. Η δημοσίευση των επίδικων διαταγμάτων αφ' εαυτών δεν απολύγει στη στέρηση της ιδιοκτησίας από τους κύριους αυτής. Όπως αναφέρθηκε όμως πιο πάνω, ανάλογα με το περιεχόμενο της έγκρισης του Υπουργού σε αίτημα ιδιοκτήτη διατηρητέου κτιρίου για την κατεδάφιση, μετατροπή ή τροποποίησή του, μπορεί να προκύψει θέμα στέρησης της ακίνητης ιδιοκτησίας σ' αυτό, οπότε βεβαίως τα συνταγματικά του δικαιώματα θα εγερθούν προς εξέταση.

30

35

40

- 5 Αναφορικά με το είδος και έκταση του περιορισμού, έχει καθιερωθεί νομολογιακά ότι το Δικαστήριο δεν επεμβαίνει στην αξιολόγηση και εκτίμηση της διοίκησης, εκτός αν πεισθεί ότι η τελευταία ενήργησε κατά παράβαση του νόμου ή με κατάχρηση ή καθ' υπέρβαση εξουσίας. Το Δικαστήριο επίσης δεν ελέγχει θέματα τεχνικής φύσεως που λήφθηκαν υπόψη από τη διοίκηση στην έκδοση της επιδικής απόφασης, γιατί αυτή είναι ο καλύτερος γνώστης και κριτής των τεχνικής φύσεως ζητημάτων που εμπεριέχονται σ' αυτή.
- 10 Τα διατάγματα διατηρήσεως εμπίπτουν στους επιτρεπόμενους περιορισμούς στην κυριότητα ιδιοκτησίας που προβλέπονται στην παραγρ. 3 του Άρθρου 23 του Συντάγματος.
- 15 2. Τέθηκε επίσης ο ισχυρισμός ότι ο Νόμος (Ν. 90/72) παραχώρησε κατά αντισυνταγματικό τρόπο την εξουσία στον Υπουργό Εσωτερικών να εκδίδει τα διατάγματα διατηρήσεως γιατί η εξουσία αυτή ανήκει στο Υπουργικό Συμβούλιο. Το Άρθρο 58 του Συντάγματος, όπως εισήχθητε ο κ. Παντελίδης, καθορίζει εξαντλητικά τις αρμοδιότητες των υπουργών και μέσα σε αυτές δεν περιέχεται εξουσία εκδόσεως διαταγμάτων. Ο νόμος επομένως δεν μπορεί να δώσει στον Υπουργό τέτοια εξουσία. Η έκδοση διαταγμάτων ανήκει αποκλειστικά στο Υπουργικό Συμβούλιο σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου 54 του Συντάγματος. Το γεγονός ότι το Υπουργικό Συμβούλιο εγκρίνει τα διατάγματα του Υπουργού δε θεραπεύει την κατάσταση, γιατί η συνταγματική επιταγή είναι να τα εκδίδει και όχι απλά να τα εγκρίνει.
- 20 30 Την ίδια θέση προέβαλε ο κ. Παντελίδης σε προηγούμενη υπόθεση ενώπιον της Ολομέλειας του Ανωτάτου Δικαστηρίου *Χάρης Θεοδορίδης ν. Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου* (1989) 3(Γ) Α.Α.Δ. 1457. Στην υπόθεση αυτή εμφανίστηκε πάλι για να απαντήσει στο νομικό αυτό ζήτημα ο Γενικός Εισαγγελέας. Το Δικαστήριο δε θα επαναλάβει σε έκταση τα όσα αποφασίστηκαν στην υπόθεση. Η εισήγηση του κ. Παντελίδη απορρίφθηκε.
- 35 40 3. Το Δικαστήριο δεν θα υπεισέλθει στο παρόν στάδιο σε λεπτομερειακή εξέταση των ενόρκων καταθέσεων των εμπειρογνομόνων γιατί τα ζητήματα που εγείρονται σε αυτές είναι πρόωρα και υποθετικά. Η έκφραση απόψεως πάνω στις διαφορετικές εκτιμήσεις των εμπειρογνομόνων δεν θα είχε καμιά επίδραση στην κρίση του Δικαστηρίου αναφορικά με τη συνταγματικότητα των κρινόμενων διαταγμάτων. Ανάλογα με την απάντηση του Υπουργού σε αίτημα ιδιοκτήτη διατηρητέου για την κατεδάφιση, μετατροπή, ή επιδιόρθωση του δυνατό να προκύψει θέμα στέρισης της κυριότητός του. Σ' αυτή την

περίπτωση τα συνταγματικά του δικαιώματα μενουν ανεπηρεαστα.

Ο Δικαστης Κούρρης εξέδωσε δική του απόφαση διαφωνώντας με την πλειοψηφία μόνον ως προς την ερμηνεια του όρου “πολεοδομια”, κρίνοντας ότι το Δικαστήριο δεν ήταν σε θέση να ολοκληρωσει την αποφασή του χωρίς να λάβει γνωση με μαρτυρία για το περιεχόμενο της εννοίας του όρου πολεοδομια. Εκρινε επισης ότι δικαια άλλων χωρων όπως της Αγγλιας και της Ελλαδας δεν μπορουν να βοηθήσουν το Δικαστηριο στο εργο του

5

10

Οι προσφυγές απορρίπτονται χωρίς έξοδα

*Αναφερομενες υποθέσεις·*

*Richmond upon Thames London Borough Council v Richmond Gateways Ltd, δεs Times Law Reports dated 12 5 89,*

15

*Lanitis E.C Estates Ltd και Άλλοι ν Δημοκρατίας και Άλλου (1989) 3(E) A A Δ. 3252,*

20

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

*Stavrinou v Republic (1986) 3(B) C L R 1195,*

25

*Θεοδωρίδης ν Κεντρικής Τραπεζας της Κύπρου (1989) 3(Γ) A A.Δ 1457,*

*Wong v Northcote Borough [1952] N S L R 417*

**Προσφυγές.**

30

Προσφυγές εναντίον της απόφασης του Υπουργού Εσωτερικών να εκδώσει σύμφωνα με το Άρθρο 38(1) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου του 1972 (Ν. 90/72), διατάγματα διατηρήσεως κτιρίων τα οποία ανήκουν στους αιτητές

35

*A. Τριανταφυλλίδης & Υιοί, για τους Αιτητές στις Υποθέσεις Αρ. 63/82, 64/82, 879/85, 674/88, 675/88, 676/88, 677/88, 687/88.*

40

*Σπ. Ι. Στυριδάκης, για τους Αιτητές στις Υποθέσεις Αρ 171/82, 172/82, 173/82, 174/82, 176/82, 223/82, 295/82, 593/88, 594/88.*

*Α. Γ. Σαρρήs, για τον Αιτητή στην Υπόθεση Αρ. 180/82.*

Α. Ι. Προεστός, για τον Αιτητή στη Υπόθεση Αρ. 181/82.

Χρ. Τριανταφυλλίδης και Χ. Κυριακίδης, για τον Αιτητή  
στην Υπόθεση Αρ. 395/84.

5

Λ. Παπαφιλίππου, για τον Αιτητή στην Υπόθεση Αρ. 898/85.

Δρ. Α. Π. Ποιητής, για τον Αιτητή στην Υπόθεση Αρ. 915/85.

10

Α. Ανδρέου, για τον Αιτητή στην Υπόθεση Αρ. 955/85.

Λ. Π. Αναστασιάδης, για τους Αιτητές στις Υποθέσεις Αρ.  
488/84, 489/84, 490/84, 491/84, 492/84, 493/84, 494/84, 495/84,  
496/84, 165/86, 166/86, 167/86, 168/86.

15

Μ. Γ. Μαλαχτού, για τον Αιτητή στην Υπόθεση Αρ. 58/86.

Π. Α. Κακογιάννης, για τον Αιτητή στην Υπόθεση Αρ. 221/86.

20

Χρ. Π. Μιτσιδής, για τον Αιτητή στην Υπόθεση Αρ. 274/86.

Κ. Χ. Βελάρης, για τον Αιτητή στην Υπόθεση Αρ. 595/88.

25

Α. Παπακοκκίνου για Ι. Κληρίδης & Υιοί στις Υποθέσεις Αρ.  
582/88, 597/88, 598/88.

Λ. Μαυρίκιος, για τον Αιτητή στην Υπόθεση Αρ. 602/88.

Ρ. Σταυράκης, για τον Αιτητή στην Υπόθεση Αρ. 659/88.

30

Δρ. Α. Παντελίδης, για τον Αιτητή στην Υπόθεση Αρ. 684/88.

Κ. Α. Αιμιλιανίδης, για τον Αιτητή, στην Υπόθεση Αρ.  
695/88.

35

Μ. Τριανταφυλλίδης, Γενικός Εισαγγελέας της Δημοκρατίας, με  
Ν. Χαρολάμπους, Α. Παπασάββα και Κλ. Θεοδούλου, Ανώ-  
τερους Δικηγόρους της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αί-  
τηση.

40

*Cur. adv. vult.*

ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ.: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δια-  
βάσει ο κ. Αρτεμίδης, Δ.. Ο κ. Κούρρης, Δ., θα εκδώσει δική του  
απόφαση.

ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ.: Στις κρινόμενες προσφυγές εγείρονται ταυ-  
τόσημα νομικά ζητήματα. Επειδή δε έχουν και κοινό υπόβαθρο  
γεγονότων συνεκδικάστηκαν. Οι αιτητές ζητούν δήλωση του Δι-  
καστηρίου ότι η απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών να εκδώσει  
διατάγματα διατηρήσεως κτιρίων που ανήκουν σ' αυτούς, σύμ- 5  
φωνα με το άρθρο 38(1) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας  
Νόμου (90/72), είναι άκυρη και εσπερημένη οποιουδήποτε έννο-  
μου αποτελέσματος. Ζητείται επιπρόσθετα διακήρυξη του Δικα-  
στηρίου ότι και η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου να επι-  
κυρώσει τα επίδικα διατάγματα του Υπουργού, απορρίπτοντας 10  
τις ενστάσεις των αιτητών, είναι επίσης άκυρη. Τα διατάγματα  
του Υπουργού, και οι αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου με  
τις οποίες επικυρώθηκαν, δημοσιεύτηκαν στην Επίσημη Εφημερί-  
δα της Δημοκρατίας σε διαφορετικές ημερομηνίες και αφορούν  
οικοδομές των αιτητών στη Λευκωσία, Λεμεσό, Λάρνακα και Πά- 15  
φο. Επισυνάπτεται στο τέλος της απόφασης μας κατάλογος, στον  
οποίο κατατάσσονται οι προσφυγές σε 6 ομάδες, ανάλογα με την  
ημερομηνία των διοικητικών πράξεων που τις αφορούν.

Τα γεγονότα είναι απλά. Ο Υπουργός Εσωτερικών ενεργώ- 20  
ντας, σύμφωνα με το άρθρο 38(1) του περί Πολεοδομίας και Χω-  
ροταξίας Νόμου εξέδωσε αριθμό διαταγμάτων με τα οποία κηρύσ-  
σονται ως διατηρητέα κτίρια, στα οποία έχουν την κυριότητα οι  
αιτητές. Υποβλήθηκε από αυτούς, σύμφωνα με το άρθρο 38(3)(β),  
γραφτή ένσταση εναντίον των πιο πάνω διαταγμάτων τις οποίες 25  
το Υπουργικό Συμβούλιο απέρριψε, βάσει των προνοιών του άρ-  
θρου 38(3)(γ), επικυρώνοντας έτσι τα διατάγματα που εξέδωσε ο  
Υπουργός. Οι αιτητές πληροφορήθηκαν γραπτώς την απόρριψη  
της ένστασής τους και ταυτόχρονα επισημαίνεται στην ίδια επι-  
στολή πως, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 38, εδάφιο 4, 30  
του Νόμου δεν επιτρέπεται να εκτελέσουν οποιοδήποτε έργο στο  
κτίριο, αντικείμενο του διατάγματος, χωρίς την προηγούμενη  
έγκριση του Υπουργού Εσωτερικών και υπό την αίρεση συμμόρ-  
φωσής τους σε οποιοσδήποτε όρους ο ίδιος ήθελε καθορίσει.

Στα κρινόμενα διατάγματα αναφέρεται πως οι λόγοι που  
επέβαλαν την έκδοσή τους είναι οι εξής:

- (α) Ο κίνδυνος αφανισμού εκλεκτών δειγμάτων αρχιτεκτονικής  
της πόλεως τα οποία παρουσιάζουν εξαιρετικόν ενδιαφέρον. 40
- (β) Η διατήρησης του αρχιτεκτονικο-ιστορικού κληροδοτήμα-  
τος, η οποία αποτελεί βασικήν προϋπόθεσιν δια την προ-  
στασίαν της πόλεως.

(γ) Η ταχεία αλλοίωση του φυσικοτεχνητού χαρακτήρος του ιστορικού κέντρου της πόλεως η οποία προέρχεται από τας γενικότερας πιέσεις δι' ανάπτυξιν.

5 Το Δικαστήριο άκουσε σε έκταση τους δικηγόρους των αιτητών, οι οποίοι ανέπτυξαν τους νομικούς λόγους σύμφωνα με τους οποίους, κατά την εισήγησή τους, τα επίδικα διατάγματα πρέπει να κηρυχθούν άκυρα. Θα επιληφθούμε ταυτόχρονα των νομικών ζητημάτων που άπτονται όλων των υποθέσεων, καθώς επίσης και των επιμέρους που ηγέρθησαν σε ορισμένες προσφυγές.

10 Η πρώτη και βασική εισήγηση είναι πως το αποτέλεσμα των διαταγμάτων διατηρήσεως ισοδυναμεί με στέρηση από τους αιτητές της ακίνητης ιδιοκτησίας τους και γι' αυτό το λόγο είναι αντισυνταγματικά. Για την υποστήριξη του ισχυρισμού αυτού γίνεται αναφορά στις πρόνοιες της παραγράφου 4 του άρθρου 23 του Συντάγματος, σύμφωνα με τις οποίες στέρηση του δικαιώματος σε οποιαδήποτε κινήτη ή ακίνητη ιδιοκτησία μπορεί να γίνει μόνο με αναγκαστική απαλλοτρίωση και για τους σκοπούς που αναφέρονται σε αυτό.

15 Εφόσο, συνεχίζει η εισήγηση των δικηγόρων των αιτητών, το αποτέλεσμα των διαταγμάτων διατηρήσεως ισοδυναμεί με στέρηση της ακίνητης ιδιοκτησίας, δεν ήταν δυνατό να εκδοθούν βάσει της παραγράφου 3 του άρθρου 23 του Συντάγματος.

25 Αναφέρθηκε στη συνέχεια πως η ίδια η φύση των διαταγμάτων διατηρήσεως απολήγει σε στέρηση από τους αιτητές της ακίνητης ιδιοκτησίας τους. Δεν επιβάλλονται δηλαδή σ' αυτή όροι, δεσμεύσεις ή περιορισμοί, που επιτρέπονται σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 23, παραγρ. 3. Και τούτο, γιατί ο ιδιοκτήτης διατηρητέου κτιρίου δεν μπορεί να το κατεδαφίσει με συνεπακόλουθο την απαγόρευση και της ανοικοδόμησης άλλου σε αντικατάστασή του. Συνεπώς, οι ιδιοκτήτες στερούνται πλήρως του δικαιώματός τους πάνω στην ακίνητη ιδιοκτησία τους.

35 Ο κ. Βελάρης, πρόσθετα στους πιο πάνω ισχυρισμούς, υπέβαλε πως τα επίδικα διατάγματα αποτελούν στέρηση της παρουσίας των αιτητών καταστροφικής μορφής, της οποίας όμως ο βαθμός υπολογίζεται με την προσκόμιση μαρτυρίας στην κάθε περίπτωση ξεχωριστά. Προχώρησε δε να αναπτύξει και ένα άλλο λόγο προσβολής των επίδικων διαταγμάτων, ότι δηλαδή δεν είναι δεόντως αιτιολογημένα, γιατί δεν αναφέρονται σ' αυτά με λεπτομέρεια οι λόγοι για τους οποίους κρίθηκε πως οι περιορισμοί που επιβλήθηκαν είναι απολύτως απαραίτητοι για τους σκοπούς που απαριθμεί η παράγραφος 3 του άρθρου 23 του Συντάγματος. Ο κ. Γ. Τριανταφυλλίδης, επεκτεί-

νοντας παραπέρα το ζήτημα της έλλειψης επαρκούς αιτιολόγησης, παρατήρησε πως θα μπορούσε τουλάχιστο να εξειδικεύεται στα επίδικα διατάγματα το μέρος του κτιρίου που, κατά τη γνώμη της διοίκησης, πρέπει να διατηρηθεί καθώς και οι λόγοι, για να μπορεί το Δικαστήριο να ασκήσει την ελεγκτική του δικαιοδοσία.

5

Ο κ. Αναστασιάδης υποστήριξε επίσης την άποψη του κ. Βελάρη, ότι δηλαδή η κάθε υπόθεση πρέπει να εξετάζεται ξεχωριστά για να αποφασιστεί κατά πόσο το συγκεκριμένο διάταγμα διατηρήσεως για ένα κτίριο έχει ως αποτέλεσμα τον περιορισμό της ιδιοκτησίας του αιτητή ή τη στέρησή της. Στις υποθέσεις για τις οποίες εμφανίζεται ο ίδιος έχει καταχωριστεί έκθεση εμπειρογνώμονα εκτιμητή, βάσει της οποίας η αξία των κτιρίων, στις οποίες αφορούν έχει μειωθεί κατά 80%, γεγονός που καταδειχνει, όπως εισηγείται, τη στέρηση της ιδιοκτησίας σ' αυτές από τους πελάτες του.

10

15

Ο Γενικός Εισαγγελέας της Δημοκρατίας κ. Μ. Τριανταφυλλίδης, αντικρούοντας τις πιο πάνω θέσεις, εισηγήθηκε πως τα διατάγματα διατηρήσεως δε συνεπάγονται στέρηση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας των αιτητών. Είναι όμως δυνατό σε συγκεκριμένες περιπτώσεις να θεωρηθεί πως με αυτά επιβάλλονται δεσμεύσεις ή περιορισμοί, μέσα στην έννοια της παραγρ. 3 του άρθρου 23 του Συντάγματος. Τα διατάγματα δεν επηρεάζουν το δικαίωμα χρήσεως της περιουσίας στην οποία αφορούν, και αυτό αποτελεί την ειδοποιό διαφορά μεταξύ της επιβολής όρων, δεσμεύσεων ή περιορισμών και της στέρησης του δικαιώματος στην ακίνητη ιδιοκτησία, γιατί στην τελευταία περίπτωση αφαιρείται και αυτό τούτο το δικαίωμα χρήσεως.

20

25

Παραπέρα, ο κ. Τριανταφυλλίδης δέχθηκε πως η έκδοση διατάγματος διατηρήσεως, βάσει του άρθρου 38(1) του Νόμου, είναι εκτελεστή διοικητική πράξη, η δε έκταση του περιορισμού που δυνατό να προκύψει από αυτή, θα φανεί, ανάλογα με τη συναίνεση ή απόρριψη του Υπουργού, αιτήσεως του ιδιοκτήτη να κατεδαφίσει ή τροποποιήσει το κτίριο, βάσει του άρθρου 38(4) του πιο πάνω νόμου. Συμφωνούμε με τη θέση αυτή και προσθέτουμε πως είναι ενδεχόμενο, και ανάλογα με το περιεχόμενο της έγκρισης ή μη του Υπουργού, να προκύψει ζήτημα στέρησης της ιδιοκτησίας, οπότε και ο ιδιοκτήτης μπορεί να διεκδικήσει τα συνταγματικά του δικαιώματα. Επειδή δε έγινε πολύς λόγος από τους δικηγόρους των αιτητών για το θέμα της πληρωμής αποζημιώσεων, επαναλαμβάνουμε για πολλοστή φορά ότι σε περίπτωση που αποδεικνύεται από τον ιδιοκτήτη ζημιά που προέρχεται από όρους, δεσμεύσεις ή περιορισμούς που επιβάλλονται, σύμφωνα με την παραγρ. 3 του άρθρου 23 του

30

35

40



Συντάγματος και που μειώνουν ουσιαστικά την οικονομική αξία της ιδιοκτησίας τους, καταβάλλεται αποζημίωση που καθορίζεται από πολιτικό δικαστήριο, όπως ρητά προνοείται στο πιο πάνω άρθρο. Και ενώ βρισκόμαστε σ' αυτό το σημείο, και εν παρενθέσει, παραπέμπουμε σε πρόσφατη απόφαση του Εφετείου της Αγγλίας η οποία αφορά στη μέθοδο εκτίμησης ζημιάς που προκαλείται σε ιδιοκτήτη κτιρίου για το οποίο ίσχυε περιοριστικό διάταγμα διατηρήσεως. (**Richmond upon Thames London Borough Council v. Richmond Gateways Ltd**, δες Times Law Reports, ημερ. 12.5.89).

Το πιο δυνατό επιχείρημα των αιτητών, για να υποστηρίξουν τον ισχυρισμό τους ότι το διάταγμα διατηρήσεως ισοδυναμεί με στέρηση της ακίνητης ιδιοκτησίας τους, είναι πως μετά την έκδοσή του, δε δικαιούνται να κατεδαφίσουν ή να επανοικοδομήσουν το κτίριο, παρόλο που το άρθρο 38(4) του νόμου προβλέπει τα εξής:

"... όταν διάταγμα διατηρήσεως επικυρωθεί υπό του Υπουργικού Συμβουλίου, ουδείς επιτρέπεται όπως εκτελέσει οιονδήποτε έργο εν εφ' οιασδήποτε ακινήτου ιδιοκτησίας στην οποία το διάταγμα τούτο αναφέρεται άνευ προηγουμένης αιτήσεως, υποβαλλομένης καθ' ον τρόπον ήθελε καθορισθεί, διά την προς τούτο συναίνεση του Υπουργού η οποία αναφέρεται εν τη παραγράφω γ του εδαφίου 2 λήψεως της εν λόγω συναίνεσεως και συμμορφώσεως προς οιονδήποτε εν αυτή οριζομένους όρους."

Όλα τα νομικά ζητήματα που έχουν εγερθεί στις κρινόμενες υποθέσεις έχουν συζητηθεί σε έκταση και επιλυθεί με την πρόσφατη απόφαση της Ολομέλειας του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην υπόθεση **Λανίτης Ε.Κ. Εστέιτς Αιό. και Άλλοι ν. Δημοκρατία** (1989) 3(Ε) Α.Α.Δ. 3252. Στην υπόθεση αυτή, στην οποία θα κάμουμε εκτενή αναφορά, παρότι για συντομία θα ενδεικνυόταν απλή παραπομπή, το Ανώτατο Δικαστήριο εξέτασε ζήτημα συνταγματικότητας των πολεοδομικών ζωνών που επιβλήθηκαν στην περιοχή που ελέγχει ο Δήμος Λεμεσού. Σχετικό με τα υπό εξέταση νομικά ζητήματα είναι το πιο κάτω απόσπασμα από την απόφαση:

"Αν, επιβληθέντες σε ιδιοκτησία περιορισμοί, έχουν ως συνέπεια τη στέρησή της από τον ιδιοκτήτη, μέσα στην έννοια της πιο πάνω συνταγματικής πρόνοιας, εξαρτάται από τα ιδιαίτερα γεγονότα της κάθε υπόθεσης. Αυτό έχει προ πολλού αποφασιστεί στην υπόθεση **Holy See of Kitium ν. Της Δημοκρατίας**, 1 Α.Α.Σ.Δ. 28, επαναλήφθηκε σε πολλές μεταγενέστερες υποθέσεις και πρόσφατα στην απόφαση της Ολομέλειας **Ιουλία Μαγ-**

γλή κ.ά., στην οποία αναφερόμαστε αμέσως πιο πάνω, (σελίδα 361 παράγραφος D(ii)).

Τα κριτήρια κατά πόσο περιορισμοί στο δικαίωμα κυριότητας αποτελούν στέρηση ή του συζητούνται στο Σύγγραμμα του Κυριακόπουλου "Διοικητικό Ελληνικό Δίκαιο" Τόμος Γ, σελίδες 366 και 368) όπου γίνεται και αναφορά στην Ελλαδική νομολογία. Παραθέτουμε το σχετικό απόσπασμα στις σελίδες 366-368:

"Ως 'στέρησιν' του δικαιώματος της κυριότητος εννοούμεν, κατ' αρχήν, την αφαιρέσιν και μεταβίβασιν αυτού εις έτερον πρόσωπον, το κράτος, τον δήμον κ.λπ.. Είναι η συνήθης και τυπική περιπτώσις της απαλλοτριώσεως, ήτις χωρεί επί ακινήτων και κινητών πραγμάτων. Εκ του συνόλου όμως της ημετέρας νομοθεσίας συνάγεται, ότι ο θεσμός της απαλλοτριώσεως αφορά κατά κύριον λόγον εις τα ακίνητα. Διότι τα κινητά, ουχί όμως και μόνα, υπήγαγεν ο νομοθέτης εις τον θεσμόν της επιτάξεως.

3.- Αλλά 'στέρησις' του δικαιώματος της κυριότητος πρόκειται και όταν έτι τούτο δεν περιέχεται μεν εις έτερον πρόσωπον, εν τούτοις όμως 'ο ιδιοκτήτης εμποδίζεται εις την απόλαυσιν ουσιαδών στοιχείων της ιδιοκτησίας αυτού'. Όπως δε πρόχειρος παρατήρησις δύναται να καταδείξη εις πλείστας περιπτώσεις ο υπό ουσιαδείς απόψεις περιορισμός του δικαιώματος της κυριότητος απολήγει εις 'ουσιαστικήν αφαιρέσιν' τούτου, ως καθιστών την ιδιοκτησίαν 'αδρανή και αχρησιμοποίητον αναλόγως του προορισμού της'.

Ούτως, η απόλυτος απαγόρευσις της επί οικοπέδου οικοδομήσεως ορθώς εθεωρήθη ως καθ' εαυτήν στέρησις της ιδιοκτησίας του επειδή 'κύριος αν μη μοναδικός προορισμός του οικοπέδου είναι η οικοδόμησις'. Επίσης η δι' οιονδήποτε λόγον απαγόρευσις εκμεταλλεύσεως λατομείου συνιστά κατ' ουσίαν στέρησιν της κυριότητος, διότι η κυρωτέρα, αν μη αποκλειστική, χρήσις αυτού είναι η εξαγωγή λίθων."

Έχουμε τη γνώμη, αφού μελετήσαμε με προσοχή όλες τις υποθέσεις, πως σε καμιά από αυτές δεν υπάρχει στέρηση της κυριότητας των αιτητών πάνω στην ακίνητη ιδιοκτησία τους που κηρύχθηκε διατηρητέα, με κριτήριο την ερμηνεία που έχει αποδώσει η νομολογία μας στον όρο "στέρηση". Εξάλλου, το συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμα ιδιοκτησίας δε σημαίνει και απεριοριστο δικαίωμα χρήσης και ανάπτυξής της, όπως έχει λεχθεί στην υπόθεση **Σιμόνης**

κ.ά. ν. Συμβουλίου Βελτιώσεως Λασιών (1984) 3 Α.Α.Δ. 109. Η δημοσίευση των επίδικων διαταγμάτων αφ' εαυτών δεν απολύγει στη στέρηση της ιδιοκτησίας από τους κύριους αυτής. Όπως είπαμε όμως πιο πάνω, ανάλογα με το περιεχόμενο της έγκρισης του Υπουργού σε αίτημα ιδιοκτήτη διατηρητέου κτιρίου για την κατεδάφιση, μετατροπή ή τροποποίησή του, μπορεί να προκύψει θέμα στέρησης της ακίνητης ιδιοκτησίας σ' αυτό, οπότε αν βεβαίως τα συνταγματικά του δικαιώματα θα εγερθούν προς εξέταση.

- 10 Αναφορικά με το είδος και έκταση του περιορισμού, έχει καθιερωθεί νομολογιακά ότι το Δικαστήριο δεν επεμβαίνει στην αξιολόγηση και εκτίμηση της διοίκησης, εκτός αν πεισθεί ότι η τελευταία ενήργησε κατά παράβαση του νόμου ή με κατάχρηση ή καθ' υπέρβαση εξουσίας. Το Δικαστήριο επίσης δεν ελέγχει θέματα τεχνικής φύσεως που λήφθηκαν υπόψη από τη διοίκηση στην έκδοση της επίδικης απόφασης, γιατί αυτή είναι ο καλύτερος γνώστης και κριτής των τεχνικής φύσεως ζητημάτων που εμπειριέχονται σ' αυτή. (Σταυρινού ν. Δημοκρατίας (1986) 3 Α.Α.Δ. 1195). Από την υπόθεση Λανίτης Ε.Κ. Εστέϊτς Ατδ κ.ά., που αναφέρεται
- 15
- 20 πιο πάνω, παραθέτουμε το πιο κάτω απόσπασμα:

"Είναι νομολογιακά θεμελιωμένο πως η κρίση της Αρχής αναφορικά με την αναγκαιότητα ενός έργου για το δημόσιο συμφέρο ή ωφέλεια, δεν ελέγχεται από τα Διοικητικά Δικαστήρια. Το ίδιο ισχύει όπου απαιτούνται ειδικές τεχνικές γνώσεις για τη δημιουργία του. (Δες: Κυριακόπουλον: Ελληνικό Διοικητικό Δίκαιο, 4η έκδοση, τόμος Γ, σελ. 376). Από το Σύγγραμμα 'Δίκαιο των Διοικητικών Πράξεων' του Στασινόπουλου διαβάζουμε επίσης τα εξής σχετικά:

- 25
- 30
- 35
- 40
- 'Από πρακτικής όμως απόψεως, ο έλεγχος της ορθής χρησιμοποίησεως των δεδομένων της τεχνικής πείρας είναι δυσχερέστερος ή ο έλεγχος της ορθής χρησιμοποίησεως των δεδομένων της κοινής πείρας. Διότι το ελέγχον όργανον δύναται ευχερώς να αντικαταστήση την κρίσιν του ελεγχομένου οργάνου διά της ίδιας αυτού κρίσεως, αντλούν εκ της εξ ίσου και εις αυτό προσιτής πείρας, και ν' αποφανθή π.χ. ότι κακώς η έννοια 'τυχηρόν παίγνιον' εξελήφθη ως περιλαμβάνουσα και παίγνια, εφ' ων ουδεμίαν ασκεί επιρροήν τυχηρόν τι στοιχείον, δεν δύναται όμως ευχερώς ν' αποφανθή, εάν ορθώς εχαρακτηρίσθησαν τα α-γ κλινικά φαινόμενα ως αποδεικνύοντα φυματώσιν του αξιωματικού. Θα ήτο δε εν μεγάλω μέρει άσκοπος η προσφυγή εις δεύτερον τεχνικόν πρόσωπον, χωρίς σαφείς ενδείξεις περί της υπεροχής της κρίσεως του δευτέρου

έναντι της του πρώτου. Εκ πρακτικών όθεν λόγων αποκλείεται κατά κανόνα ο έλεγχος της τεχνικής εκτιμήσεως, ως θέλομεν αναπτύξει κατωτέρω."

Ο κ. Βελάρης, δικηγόρος της Αρχιεπισκοπής Κύπρου, η προσφυγή της οποίας κάλυψε με τον τίτλο της όλες τις υπό κρίση προσφυγές, ασχολήθηκε ειδικότερα με το ζήτημα κατά πόσο τα διατάγματα διατηρήσεως μπορεί να θεωρηθεί ότι εμπίπτουν μέσα στους επιτρεπόμενους περιορισμούς για τους σκοπούς που απαριθμούνται στην παραγρ. 3 του άρθρου 23, και ειδικότερα για την πολεοδομία. Το θέμα αυτό αφορά όλες τις προσφυγές αλλά και ειδικότερα την Αρχιεπισκοπή ως Εκκλησιαστική Αρχή, γιατί βάσει της παραγρ. 9 του άρθρου 23 του Συντάγματος δεν μπορεί να επιβληθεί οποιαδήποτε αποστέρηση, όρος ή περιορισμός ή δέσμευση σε ακίνητη ιδιοκτησία Εκκλησιαστικού οργανισμού δίχως τη γραπτή του συγκατάθεση, εκτός αν αυτή είναι προς το συμφέρον πολεοδομίας. Ο κ. Βελάρης εισηγήθηκε ότι διάταγμα διατηρήσεως ενός κτιρίου δεν έχει καμιά σχέση με την πολεοδομία, η οποία αφορά μόνο στη ρύθμιση των δρόμων και γενικά στο αρχιτεκτονικό σχέδιο ενός οικιστικού συνόλου. Ο Γενικός Εισαγγελέας, διαφωνώντας με τη θέση αυτή, υποστήριξε πως η σύγχρονη αντίληψη για την πολεοδομία καλύπτει και το όφελος που προκύπτει από τη διατήρηση κτιρίων που έχουν αρχιτεκτονική, πολιτιστική, ή ιστορική αξία και που δημιουργούν το χαρακτήρα μιας πόλης ή χωριού. Αναφέρθηκε δε ειδικά στη Σύμβαση για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης του 1985, που έγινε στη Γρανάδα στις 3.10.85, και που έχει κυρωθεί από τη Βουλή των Αντιπροσώπων με τον περί της Σύμβασης για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης (Κυρωτικός) Νόμος του 1988 (165/88).

Το άρθρο 109 προβλέπει τα εξής:

**"ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΔΙΑΦΥΛΑΞΗ**  
**Άρθρο 10**

Κάθε Μέρος αναλαμβάνει την υποχρέωση να υιοθετήσει ολοκληρωμένη πολιτική διατήρησης, η οποία:

1. Να περιλαμβάνει την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ως βασικού πολεοδομικού και χωροταξικού στόχου και να εξασφαλίζει ότι η απαίτηση αυτή λαμβάνεται υπόψη σ' όλα τα στάδια, τόσο στην εκπόνηση αναπτυξιακών σχεδίων όσο και στις διαδικασίες για την ανάθεση των εργασιών."

5 Συμφωνούμε με τη θέση του Γενικού Εισαγγελέα, η οποία υποστηρίζεται εξάλλου και από το νομικό καθεστώς άλλων χωρών, όπως της Αγγλίας και Ελλάδας, στο οποίο θα αναφερθούμε στη συνέχεια. Στην Αγγλία η διατήρηση κτιρίων αρχιτεκτονικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος ρυθμίζεται από το Town and Country Planning Act 1971. Στους Halsbury's Laws of England 4η έκδοση, τόμος 46, παραγρ. 380, αναφέρονται τα εξής σχετικά:

#### 10 "PRESERVATION OF BUILDINGS

15 Buildings of special architectural or historic interest. The Town and Country Planning Act 1971 makes extensive provisions for the listing and subsequent protection of buildings of special architectural or historic interest. Grants are payable by local authorities towards the expenses of repairing or maintaining a listed building."

20 Πιο βοηθητική βεβαίως παρουσιάζεται η νομική κατάσταση στην Ελλάδα, όπου εφαρμόζεται το Διοικητικό Δίκαιο, πηγή αυθεντίας για την Κύπρο, και μάλιστα το ζήτημα που συζητούμε εντάσσεται σε ειδικό κεφάλαιο, δηλαδή το "Πολεοδομικό Δίκαιο". Στο σύγγραμμα των Βασιλείου Σκουρή και Αναστάσιου Τάχου "Ειδικό Διοικητικό Δίκαιο" στο 4ον τεύχος ο Β. Σκουρής πραγματεύεται το Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο. Διαβάζουμε τα 25 εξής στις σελ. 77 και 78:

#### "Παραδοσιακοί οικισμοί και διατηρητέα κτίρια

30 223. Το πρόβλημα των παραδοσιακών οικισμών και των διατηρητέων κτιρίων είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με την έκταση της συνταγματικής προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος, των μνημείων, παραδοσιακών περιοχών και στοιχείων (άρθρο 24 παρ. 1 και 6 του Συντάγματος), με την αμφισβητήσιμη επάρκεια της σχετικής νομοθεσίας, με την ευαισθησία που έχει επιδείξει 35 ιδίως η νομολογία του ΣτΕ, με την ύπαρξη και την παράλληλη λειτουργία περισσότερων 'αρμόδιων' φορέων. Το ζήτημα είναι, συνεπώς, σύνθετο και δεν έχει μόνο πολεοδομικές επιπτώσεις. Με επίγνωση του πολυδιάστατου χαρακτήρα του είμαστε, ωστόσο, υποχρεωμένοι να μελετήσουμε, στο πλαίσιο αυτού του βιβλίου, 40 το πρόβλημα των παραδοσιακών οικισμών και των διατηρητέων κτιρίων κυρίως από την πολεοδομική του πλευρά. (Υπογράμμιση δική μας).

224. Το σημείο εκκινήσεως αποτελεί το άρθρο 79 παρ. 6-8 του

ΓΟΚ, όπως έχει τροποποιηθεί με τους Νόμους 622/1977 και 1337/1983. Κατά την παρ. 6, με π.σ. που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού ΧΟΠ και μετά από αιτιολογημένη έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας μπορεί, για τη διατήρηση του ιδιαίτερου ιστορικού, λαογραφικού, πολεοδομικού, αισθητικού ή αρχιτεκτονικού χαρακτήρα, να χαρακτηρίζονται κτίρια ως διατηρητέα και οικισμοί ή τμήματά τους ως παραδοσιακοί και να θεσπίζονται όροι και περιορισμοί δομήσεως που διαφέρουν από τους γενικούς κανόνες του ΓΟΚ. Η παρ. 7 επιτρέπει ν' αναστέλλεται, με τα ίδια π.δ., στους οικισμούς ή σε περιοχές τους κάθε εργασία ανεγέρσεως νέων κτιρίων, κατεδαφίσεως, επισκευής, προσθήκης και αλλαγής της εξωτερικής εμφανίσεως των υφιστάμενων κτιρίων, καθώς και κάθε εργασία υποδομής του οικισμού, όταν πρόκειται να συνταχθεί οριστική πολεοδομική μελέτη ή ειδικός κανονισμός δομήσεως. Η έκδοση των ανωτέρω π.δ. πραγματοποιείται κατά τη διαδικασία του άρθρου 8 του ν.δ. της 17-7-1923, ενώ η παρ. 8 του άρθρου 79 ορίζει ότι οι υποδείξεις και γνωμοδοτήσεις των Επιτροπών Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου στα θέματα που αναφέρονται στους παραδοσιακούς οικισμούς και στα διατηρητέα κτίρια, είναι υποχρεωτικές για όλους τους φορείς." 5  
10  
15  
20

Στο ίδιο βιβλίο αναφέρονται τα χαρακτηριστικά στοιχεία που συνθέτουν ένα κτίριο για να μπορεί να κηρυχθεί ως διατηρητέο καθώς επίσης και άλλα ενδιαφέροντα στοιχεία που αφορούν τις υπό κρίση υποθέσεις (Βλ. σελ.79-80). 25

## 2. Το ειδικό καθεστώς των διατηρητέων κτιρίων.

227. Ως διατηρητέο μπορεί να χαρακτηριστεί ένα κτίριο, όταν παρουσιάζει ιδιαίτερη ιστορική, λαογραφική, πολεοδομική, αρχιτεκτονική ή αισθητική αξία. Το κτίριο αποκτά τη σχετική ιδιότητα όχι μόνο βάσει του άρθρου 79 παρ. 6 ΓΟΚ, αλλά και βάσει των Νόμων 5351/1932 'περί αρχαιοτήτων' και 1469/1950 'περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενεστέρων του 1830'. Ο χαρακτηρισμός του κτιρίου σημαίνει ότι ο ιδιοκτήτης του αντιμετωπίζει σοβαρούς περιορισμούς και δεν είναι σε θέση ν' αξιοποιήσει πλήρως την ακίνητη περιουσία του. Το γεγονός ότι, παρά την ύπαρξη αυστηρών δεσμεύσεων, παρατηρήθηκε στο παρελθόν η καταστρατήγηση των σχετικών διατάξεων, οδήγησε τον νομοθέτη να λάβει μια σειρά πολεοδομικών μέτρων, προκειμένου να διασώσει ό,τι δεν είχε εν τω μεταξύ καταστραφεί. Καταρχήν πρέπει να τονισθεί ότι με το άρθρο 2 του Ν.880/1979 επιτρέπεται να μεταφέρεται ο συντελεστής δομή- 30  
35  
40

σεως από το ακίνητο, όπου υπάρχει το διατηρητέο κτίριο, σε άλλο ακίνητο. Την κατάσταση επιχειρεί να βελτιώσει κυρίως ο Ν.1337/1983 στο άρθρο 32. Η παρ. 1 προβλέπει ότι όσα κτίρια χαρακτηρίζονται διατηρητέα βάσει του Άρθρου 79 παρ. 6 ΓΟΚ, μπορούν ν' απαλλοτριωθούν κατά τις κείμενες διατάξεις χάριν δημόσιας ωφέλειας. Σύμφωνα με την παρ. 4, οι ιδιοκτήτες και νομείς των διατηρητέων κτιρίων έχουν την υποχρέωση να διατηρούν τα αρχιτεκτονικά καλλιτεχνικά και στατικά στοιχεία τους και, σε περίπτωση καταστροφής τους για οποιουδήποτε λόγους, να τα ανακατασκευάζουν, ακολουθώντας τις υποδείξεις της αρμόδιας Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου· αν οι υπόχρεοι δεν συμμορφώνονται, μπορεί να επεμβαίνει το δημόσιο ή ο οικείος ΟΤΑ και να εκτελεί τις απαραίτητες εργασίες, καταλογίζοντας τις δαπάνες εις βάρος των ιδιοκτητών ή νομέων των κτιρίων."

Στην Ελλάδα επομένως αναγνωρίζεται πως το διάταγμα διατήρησης ενός κτιρίου είναι σοβαρός περιορισμός στο δικαίωμα ιδιοκτησίας και γι' αυτό ο νόμος παρέχει διάφορα ανακουφιστικά μέτρα στους ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών για να αντισταθμιστεί ο περιορισμός αυτός. Παρόμοιων μέτρων μελετάται η εισαγωγή των και στον τόπο μας, όπως μας ανέφερε ο Γενικός Εισαγγελέας.

Καταλήγουμε ως εκ τούτου στο συμπέρασμα πως τα διατάγματα διατήρησης εμπίπτουν στους επιτρεπόμενους περιορισμούς στην κυριότητα ιδιοκτησίας που προβλέπονται στην παρ. 3 του άρθρου 23 του Συντάγματος.

Προχωρούμε να εξετάσουμε παρακάτω την εισήγηση του κ. Παντελίδη, ότι ο Νόμος (90/72) παραχώρησε κατά αντισυνταγματικό τρόπο την εξουσία στον Υπουργό Εσωτερικών να εκδίδει τα διατάγματα διατήρησης γιατί η εξουσία αυτή ανήκει στο Υπουργικό Συμβούλιο. Το άρθρο 58 του Συντάγματος, όπως εισηγήθηκε ο κ. Παντελίδης, καθορίζει εξαντλητικά τις αρμοδιότητες των Υπουργών και μέσα σε αυτές δεν περιέχεται εξουσία εκδόσεως διαταγμάτων. Ο νόμος επομένως δεν μπορεί να δώσει στον Υπουργό τέτοια εξουσία. Η έκδοση διαταγμάτων ανήκει αποκλειστικά στο Υπουργικό Συμβούλιο σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 54 του Συντάγματος. Το γεγονός ότι το Υπουργικό Συμβούλιο εγκρίνει τα διατάγματα του Υπουργού δε θεραπεύει την κατάσταση, γιατί η συνταγματική επιταγή είναι να τα εκδίδει και όχι απλώς να τα εγκρίνει.

Την ίδια θέση πρόβαλε ο κ. Παντελίδης σε προηγούμενη υπόθεση ενώπιον της Ολομέλειας του Ανωτάτου Δικαστηρίου, στην **Χάρης Θεοδοωρίδης ν. Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου** (1989) 3(Γ) Α.Α.Δ. 1457. Στην υπόθεση αυτή εμφανίστηκε πάλι για να απαντήσει στο νομικό αυτό ζήτημα ο Γενικός Εισαγγελέας. Δε 5  
θα επαναλάβουμε σε έκταση τα όσα έχουμε αποφασίσει στην υπόθεση. Η εισήγηση του κ. Παντελίδη απορρίφθηκε. Είναι αρκετό να παραθέσουμε ένα σύντομο απόσπασμα από το σκεπτικό της απόφασης, το οποίο συνοψίζει τη νομική θέση.

"Η Βουλή επομένως μπορεί να εξουσιοδοτεί την έκδοση κανονιστικών και εκτελεστικών διαταγμάτων για την εφαρμογή Νόμου που η ίδια ψηφίζει σε οποιοδήποτε όργανο της Δημοκρατίας το οποίο ασκεί εκτελεστική εξουσία. Η εντύπωσή μας είναι πως η παράγραφος (ζ) του άρθρου 54, εφαρμόζεται στις περιπτώσεις όπου ένας νόμος εξουσιοδοτεί μεν την έκδοση κανονιστικών και εκτελεστικών διαταγμάτων αλλά δεν αναφέρεται σ' αυτόν το όργανο που θα εκδώσει. Το Υπουργικό Συμβούλιο έχει τότε την εξουσία εκδόσεώς τους, βάσει του προαναφερθέντος άρθρου. Όταν όμως η Βουλή ορίσει στο νόμο το όργανο που θα εκδώσει τα κανονιστικά και εκτελεστικά διατάγματα, τότε το όργανο αυτό κατ' εξουσιοδότηση του Νομοθετικού Σώματος δικαιούται και οφείλει να τα εκδώσει."

Αναφορικά με τις εισηγήσεις των δικηγόρων των αιτητών ότι η διοίκηση δεν προέβη στη δέουσα έρευνα πριν από τη λήψη της απόφασης, την οποία χαρακτήρισαν επίσης ως ανατιολόγητη, αναφέρουμε πως αυτές είναι ανεδαφικές. Το υλικό που περιέχεται στους φακέλους, που έχουν κατατεθεί ενώπιόν μας και τα γεγονότα όπως έχουν εκτεθεί στη διάρκεια της εξέτασης της υπόθεσης αποδεικνύουν πως η διοίκηση προέβη σε ενδελεχή επιστημονική μελέτη προτού καταλήξει στην έκδοση των επίδικων διαταγμάτων, τα οποία, εκτός του ότι είναι εφ' εαυτών αιτιολογημένα, συμπληρώνεται επαρκέστατα η αιτιολόγησή τους από το σύνολο της διοικητικής διαδικασίας πριν την έκδοσή τους. 35

Ο κ. Αναστασιάδης - δικηγόρος ομάδας αιτητών - έχει καταχωρίσει ένορκη μαρτυρία ειδήμονος εκτιμητή αξιών ακινήτων, του κ. Ν. Παντελίδη, για να δείξει το βαθμό στον οποίο τα επίδικα διατάγματα έχουν μειώσει την αξία στην ελεύθερη αγορά της ακίνητης ιδιοκτησίας των πελατών του. Με βάση το περιεχόμενο της έκθεσης αυτής η αξία τους μειώνεται κατά 80%, και έτσι η τιμή που μπορεί να προσφερθεί από αγοραστή στην ελεύθερη αγορά για τα επηρεαζόμενα κτίρια είναι μόνο 20% της προηγούμενης 40



των διαταγμάτων αξίας τους. Επομένως τα διατάγματα έχουν ουσιαστικά ως αποτέλεσμα την εκμηδένιση της αξίας τους. Με αυτό τον τρόπο, συνεχίζει η εισήγηση του κ. Αναστασιάδη, η διοίκηση αποφεύγοντας την μέθοδο της απαλλοτρίωσης έχει ουσιαστικά αφαιρέσει από τους ιδιοκτήτες την περιουσία τους.

Εις απάντηση του περιεχομένου της ένορκης γραπτής μαρτυρίας του κ. Παντελίδη η Δημοκρατία έχει καταχωρίσει γραπτή μαρτυρία της Αθηνάς Αριστοτέλους - Λειτουργού Πολεοδομίας - και του Χρίστου Μουζούρη - Ανώτερου Λειτουργού στο Τμήμα Εκτιμήσεων, Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Είναι η θέση του τελευταίου ότι τα διατάγματα διατηρήσεως δεν αποτελούν εμπράγματα βάση στην ακίνητη ιδιοκτησία. Ο ιδιοκτήτης της μπορεί να απολαμβάνει την περιουσία του χρησιμοποιώντας την για ιδιοκατοίκηση ή να την εκμεταλλεύεται με ενοικίαση ή και να μεταβιβάσει την κυριότητά της. Ο μόνος περιορισμός είναι η αναγκαιότητα εκτήσεως άδειας για την κατεδάφιση του ακινήτου, ή σε περίπτωση που η ακίνητη ιδιοκτησία μπορεί να αξιοποιηθεί με την ανέγερση π.χ. πολυώροφου κτιρίου, οπότεν και θα χρειαστεί πάλι η έγκριση του Υπουργού.

Δε θα υπεισέλθουμε στο παρόν στάδιο σε λεπτομερειακή εξέταση των ενόρκων καταθέσεων των εμπειρογνομόνων γιατί τα ζητήματα που εγείρονται σε αυτές είναι πρόωρα και υποθετικά. Η έκφραση απόψεως πάνω στις διαφορετικές εκτιμήσεις των εμπειρογνομόνων δεν θα είχε καμιά επίδραση στην κρίση μας αναφορικά με τη συνταγματικότητα των κρινόμενων διαταγμάτων. Όπως είπαμε πιο πριν, ανάλογα με την απάντηση του Υπουργού σε αίτημα ιδιοκτήτη διατηρητέου για την κατεδάφιση, μετατροπή, ή επιδιόρθωσή του δυνατό να προκύψει θέμα στέρησης της κυριότητός του. Σ' αυτή την περίπτωση τα συνταγματικά του δικαιώματα μένουν ανεπηρέαστα.

Για τους λόγους που έχουμε αναλύσει πιο πάνω οι προσφυγές απορρίπτονται δίχως έξοδα.

ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ.: Οι αιτητές, με τις προσφυγές αυτές, ζητούν δήλωση του Δικαστηρίου, ότι η απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών να εκδώσει διατάγματα διατηρήσεως κτιρίων που ανήκουν σε αυτούς, σύμφωνα με το άρθρο 38(1) του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, 1972 (Ν.90/72), είναι άκυρη και στερημένη οποιοδήποτε έννομου αποτελέσματος.

Περαιτέρω, οι αιτητές ζητούν διακήρυξη του Δικαστηρίου, ότι και η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου να επικυρώσει

τα επίδικα διατάγματα του Υπουργού Εσωτερικών, απορρίπτοντας ένσταση των αιτητών, είναι επίσης άκυρη.

Τα διατάγματα του Υπουργού Εσωτερικών και οι αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου με τις οποίες επικυρώθηκαν τα επίδικα διατάγματα του Υπουργού Εσωτερικών, δημοσιεύθηκαν στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, σε διαφορετικές ημερομηνίες και αφορούν κτίρια των αιτητών, στη Λευκωσία, Λεμεσό, Λάρνακα και Πάφο.

Τα γεγονότα, είναι σύντομα και είναι τα εξής: Ο Υπουργός Εσωτερικών, με βάση το άρθρο 38(1), του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, 1972 (Ν. 90/72), εξέδωσε αριθμό διαταγμάτων, με τα οποία κηρύσσονται ως διατηρητέα κτίρια, στα οποία έχουν την κυριότητα οι αιτητές. Οι αιτητές, σύμφωνα με το άρθρο 38(3)(β), του Νόμου, υπέβαλαν γραπτή ένσταση εναντίον των πιο πάνω διαταγμάτων, τις οποίες το Υπουργικό Συμβούλιο απέρριψε, βάσει των προνοιών του άρθρου 38(3)(γ), επικυρώνοντας έτσι τα διατάγματα που εξέδωσε ο Υπουργός Εσωτερικών.

Η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου για την απόρριψη της ένστασής τους κοινοποιήθηκε στους αιτητές γραπτώς. Στην ίδια επιστολή, ειδοποιήθηκαν πως σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 38(4) του Νόμου, δεν επιτρέπεται να εκτελέσουν οποιοδήποτε έργο στο κτίριο, αντικείμενο του διατάγματος, χωρίς την προηγούμενη έγκριση του Υπουργού Εσωτερικών και υπό την αίρεση συμμόρφωσής τους σε οποιοσδήποτε όρους που ο ίδιος ήθελε καθορίσει.

Στα υπό κρίση διατάγματα, αναφέρεται πως οι λόγοι που επέβαλαν την έκδοσή τους είναι οι εξής:

(α) Ο κίνδυνος αφανισμού εκλεκτών δειγμάτων αρχιτεκτονικής της πόλεως, τα οποία παρουσιάζουν εξαιρετικό ενδιαφέρον.

(β) Η διατήρηση αρχιτεκτονικο-ιστορικού κληροδοτήματος, η οποία αποτελεί βασική προϋπόθεση διά την προστασίαν της πόλεως.

(γ) Η ταχεία αλλοίωση του φυσικοτεχνητού χαρακτήρα του ιστορικού κέντρου της πόλεως, η οποία προέρχεται από τις γενικότερες πιέσεις για ανάπτυξη.

Οι δικηγόροι των αιτητών, ανέπτυξαν τις νομικές θέσεις, σύμφωνα με τις οποίες, κατά την εισήγησή τους, τα επίδικα δια-

τάγματα πρέπει να κηρυχθούν άκυρα.

5 Θα εξετάσω πρώτα, το σημείο που έχει εγείρει ο κ. Βελάρης, δι-  
 κηγόρος της Ιεράς Αρχιεπισκοπής Κύπρου και της Ιεράς Μονής  
 Κύκκου, διότι το θέμα αυτό αφορά όλες τις προσφυγές. Το θέμα, εί-  
 ναι κατά πόσον τα διατάγματα διατηρήσεως μπορούν να θεωρη-  
 10 θούν ότι εμπίπτουν μέσα στους επιτρεπόμενους περιορισμούς, για  
 τους σκοπούς που απαριθμούνται στην παράγραφο 3 του άρθρου  
 23 του Συντάγματος, και ειδικότερα για την πολεοδομία. Όπως ανέ-  
 φερα, το θέμα αυτό αφορά όλες τις προσφυγές, αλλά και ειδικότερα  
 την ιερά Αρχιεπισκοπή Κύπρου και την Ιερά Μονή Κύκκου, ως εκ-  
 κλησιαστικών αρχών, γιατί βάσει της παραγράφου 9 του άρθρου 23  
 15 του Συντάγματος δεν μπορεί να επιβληθεί οποιαδήποτε αποστέρη-  
 ση, όρος ή περιορισμός ή δέσμευση σε ακίνητη ιδιοκτησία εκκλησια-  
 στικού οργανισμού, χωρίς τη γραπτή του συγκατάθεση, εκτός αν αυ-  
 τή είναι προς το συμφέρον της πολεοδομίας.

20 Το άρθρο 23.3 του Συντάγματος προνοεί: "Η άσκησης τοιού-  
 του δικαιώματος δύναται να υποβληθή διά νόμου εις όρους, δε-  
 σμεύσεις ή περιορισμούς απολύτως απαραίτητους προς το συμ-  
 φέρον της πολεοδομίας ή της αναπτύξεως και χρησιμοποίησεως  
 οιασδήποτε ιδιοκτησίας προς προαγωγής της δημοσίας ωφελεί-  
 25 ας ή προς προστασίαν των δικαιωμάτων τρίτων. Διά πάντα τοι-  
 ούτον όρον, δέσμευσιν ή περιορισμόν, όστις μειώνει ουσιαδώς  
 την οικονομικήν αξίαν τους τοιαύτης ιδιοκτησίας, δέον να κα-  
 ταβάλληται το ταχύτερον δικαία αποζημίωσις, καθοριζομένη, εν  
 περιπτώσει διαφωνίας, υπό πολιτικού δικαστηρίου."

30 Και το άρθρο 23.9 του Συντάγματος προνοεί: "Ουδεμία εν τού-  
 τοις επιβάλλεται αποστέρησις ή όρος, περιορισμός ή δέσμευσις του  
 εις την πρώτην παράγραφον του παρόντος άρθρου προβλεπομένου  
 δικαιώματος επί οιασδήποτε κινητής ή ακινήτου ιδιοκτησίας ανη-  
 35 κούσης εις οιασδήποτε επισκοπήν, μοναστήριον, ναόν, ή οιονδήποτε  
 άλλον εκκλησιαστικόν οργανισμό, ή οιονδήποτε δικαιώματος ή  
 συμφέροντος επί αυτής, ειμή τη εγγράφω συναινέσει της αρμοδίας  
 εκκλησιαστικής αρχής της εχούσης τον έλεγχον της ιδιοκτησίας ταύ-  
 40 τής, η δε παρούσα διάταξις ισχύει και επί των περιπτώσεων, περί ως  
 αι διατάξεις της τρίτης παραγράφου, πλην των όρων, περιορισμών  
 ή δεσμεύσεων προς το συμφέρον πολεοδομίας, και της τετάρτης,  
 εβδόμης και ογδός παραγράφου του παρόντος άρθρου."

Ο κ. Βελάρης εισηγήθηκε ότι διάταγμα διατηρήσεως ενός κτιρί-  
 ου δεν έχει καμιά σχέση με την πολεοδομία, η οποία αφορά μόνο  
 στη ρύθμιση των δρόμων και γενικά στο αρχιτεκτονικό σχέδιο

ενός οικιστικού συνόλου. Περαιτέρω, εισηγήθηκε ότι επειδή δεν υπάρχει ερμηνεία της λέξεως "πολεοδομία" στο δικό μας Σύνταγμα, ούτε σε νομοθεσία που θεσπίστηκε μέχρι την ημερομηνία των υπό κρίση διαταγμάτων και επειδή το δικό μας Σύνταγμα δεν αναφέρει κανένα κανόνα ή κριτήριο βάσει των οποίων θα μπορούσαμε να στηριχτούμε για να ερμηνεύσουμε τη λέξη αυτή, πρέπει να αποφασίσουμε μόνο αφού ακούσουμε μαρτυρία από εμπειρογνώμονες, κατά πόσον η σύγχρονη αντίληψη για την πολεοδομία καλύπτει και τα διατηρητέα κτίρια. Προς υποστήριξη του επιχειρηματός του, μας παρέθεσε απόφαση του Δικαστηρίου της Νέας Ζηλανδίας, τη *Wong v. Northcote Borough* [1952] N.Z.L.R. 417 και ειδικότερα σε απόσπασμα που είναι στη σελίδα 422.

Ο Γενικός Εισαγγελέας, διαφωνώντας με τη θέση αυτή, υποστήριξε πως η σύγχρονη αντίληψη για την πολεοδομία καλύπτει και το όφελος που προκύπτει από τη διατήρηση κτιρίων που έχουν αρχιτεκτονική, πολιτιστική ή ιστορική αξία και που δημιουργούν το χαρακτήρα μιας πόλης ή χωριού. Αναφέρθηκε δε, ειδικά στη Σύμβαση για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης του 1985, που έγινε στη Γρανάδα της Ισπανίας στις 3/10/1985 και που έχει κυρωθεί από τη Βουλή των Αντιπροσώπων, με τον Περί της Σύμβασης για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης (Κυρωτικός) Νόμο του 1988 (Ν. 165/88). Το άρθρο 109, προβλέπει τα εξής:

"ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΔΙΑΦΥΛΑΞΗ  
ΑΡΘΡΟ 10

Κάθε μέρος αναλαμβάνει την υποχρέωση να υιοθετήσει ολοκληρωμένη πολιτική διατήρησης, η οποία:

1. Να περιλαμβάνει την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ως βασικού πολεοδομικού και χωροταξικού στόχου και να εξασφαλίζει ότι η απαίτηση αυτή, λαμβάνεται υπόψη σε όλα τα στάδια, τόσο στην εκπόνηση αναπτυξιακών σχεδίων, όσο και στις διαδικασίες για την ανάθεση των εργασιών."

Στο σημείο αυτό πρέπει να σημειωθεί ότι όλα τα διατάγματα διατηρήσεως κτιρίων που εκδόθηκαν από τον Υπουργό Εσωτερικών, έχουν εκδοθεί πριν από τη θέσπιση του πιο πάνω κυρωτικού Νόμου.

Θα παραθέσω τώρα το απόσπασμα στη σελίδα 422 της υπόθεσης *Wong v. Northcote Borough* (ανωτέρω):

5 "Now, it appears to me that the Court cannot discover for itself what are 'town-planning principles'. In its original form, the section spoke of 'recognized and approved principles of town-planning'. Something might perhaps be allowed by way of judicial notice, but what is 'recognized and approved' could be, and would have to be, ascertained by evidence. In its present form, the section contains no words so clearly contemplating reliance on such evidence. But, without it, the Court is helpless, and I am prepared to assume that, if the Court is called upon to ascertain or apply 'town-planning principles', it must be guided by expert testimony on the subject. Evidence of this character was adduced, and was uncontradicted. In 10 so far as it may be a matter for the Court to decide, I hold that it was open to the defendant Council to say that, in this case, town-planning principles required that the building should be set back and the triangular area kept clear as provided on the Council's resolution. Whether the Court would itself regard these things as 15 necessary in the particular circumstances is not the question, and no opinion is expressed; but it seems to me that town-planning principles, taken at their minimum, must include the fixing of building lines in important thoroughfares, and the clearance of corners in such thoroughfares, particularly where narrow streets debouch into them. The evidence fully supports this view."

Και σε πρόχειρη μετάφραση στα Ελληνικά:

25 "Έχω τη γνώμη ότι το Δικαστήριο δεν μπορεί να διερευνήσει το ίδιο τι είναι 'οι αρχές πολεοδομίας'. Στην πρωτογενή του μορφή το άρθρο προνοούσε για 'αρχές πολεοδομίας που έχουν αναγνωριστεί και επικυρωθεί'. Κάτι θα μπορούσε ίσως να γινόταν δεκτό υπό μορφή δικαστικής γνώσεως, αλλά τι είναι 'αναγνωρισμένη και επικυρωμένη αρχή', μπορεί και πρέπει να έχει αποδειχθεί με μαρτυρία. Στην παρούσα μορφή το άρθρο δεν περιέχει φράσεις που σαφώς να επιτρέπουν την αποδοχή τέτοιας μαρτυρίας, αλλά, χωρίς αυτή, το δικαστήριο θα παρέμενε αβοήθητο, και είμαι έτοιμος να υποθέσω ότι αν το Δικαστήριο εκαλείτο να προσδιορίσει ή να εφαρμόσει 'αρχές πολεοδομίας', θα έπρεπε να καθοδηγηθεί από επιστημονική μαρτυρία, επί του θέματος. Μαρτυρία αυτού του είδους έχει 30 προσαχθεί και παραμένει αναντίλεκτη. Στην έκταση που μπορεί ν' αποτελέσει επίδικο θέμα για το δικαστήριο, κρίνω ότι ήταν εφικτό για το εναγόμενο Συμβούλιο να δεχτεί ότι στην περίπτωση αυτή οι αρχές πολεοδομίας επέβαλλαν το κτίριο να τοποθετηθεί στο πίσω μέρος και η τριγωνική περιοχή να παραμείνει κενή όπως προνοούσε η απόφαση του Συμβουλίου. 35 40

Κατά πόσο το Δικαστήριο θα μπορούσε το ίδιο να θεωρήσει αυτά τα πράγματα αναγκαία υπό τις συγκεκριμένες περιστάσεις, δεν αποτέλεσε θέμα και δεν ακούστηκε καμιά άποψη. Μου φαίνεται όμως ότι οι αρχές πολεοδομίας στο ελάχιστο περιεχόμενό τους, πρέπει να διαλαμβάνουν τον καθορισμό των οικοδομικών γραμμών στις σημαντικές οδικές αρτηρίες και την απομάκρυνση των ακαθαρσιών από τις γωνίες των αρτηριών αυτών, ιδίως όπου στενοί δρόμοι καταλήγουν σε αυτές. Η μαρτυρία, υποστηρίζει πλήρως αυτή τη θέση."

5

Οι δικαστικές αποφάσεις της Αγγλίας, δεν μπορούν να μας καθοδηγήσουν, γιατί το νομικό καθεστώς, επί του θέματος τούτου, ρυθμίζεται από νομοθεσία και ειδικότερα από το Town and Country Planning Act 1971. Ούτε, νομίζω, μπορεί το νομικό καθεστώς της Ελλάδας να μας βοηθήσει, γιατί η νομοθεσία τους βασίζεται πάνω σε άρθρο του Συντάγματος που προνοεί για την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και για μνημεία και παραδοσιακές περιοχές. Το άρθρο 24 του Συντάγματος της Ελλάδας, παράγραφοι 1 και 6, προνοούν ως ακολούθως:

10

15

20

#### "ΑΡΘΡΟΝ 24

1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωσιν του Κράτους. Το Κράτος υποχρεούται να λαμβάνη ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα προς διαφύλαξιν αυτού. Νόμος καθορίζει τα αφορώντα εις την προστασίαν των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων. Απαγορεύεται η μεταβολή του προορισμού των δημοσίων δασών και των δημοσίων δασικών εκτάσεων, πλην αν προέχη διά την Εθνικήν Οικονομίαν η αγροτική εκμετάλλευσις τούτων ή άλλη χρήσις εκ δημοσίου συμφέροντος επιβαλλομένη.

25

30

6. Τα μνημεία και αι παραδοσιακαί περιοχαί και στοιχεία τελούν υπό την προστασίαν του Κράτους. Νόμος θέλει ορίσει τα αναγκαία προς πραγματοποίησιν της προστασίας ταύτης περιοριστικά της ιδιοκτησίας μέτρα, ως και τον τρόπον και το είδος της αποζημιώσεως των ιδιοκτητών."

35

Η μόνη καθοδηγητική απόφαση Δικαστηρίου, είναι εκείνη στην οποία βασίστηκε ο δικηγόρος της Ιεράς Αρχιεπισκοπής Κύπρου και Ιεράς Μονής Κύκκου, που είναι η *Wong v. Northcote Borough* (ανωτέρω). Όπως προκύπτει από το σκεπτικό της απόφασης, το Δικαστήριο της Νέας Ζηλανδίας, έπρεπε να αποφασί-

40

5     σει για την ερμηνεία της φράσης "Town-planning principles" (Πολεοδομικές αρχές), που εισάχθηκε στην Νεοζηλανδική νομοθεσία σχετικά με πολεοδομική νομοθεσία. Αυτό το Δικαστήριο, αποφάσισε ότι δεν μπορούσε να εφαρμόσει (Πολεοδομικές Αρχές), εκτός εάν άκουε μαρτυρία από εμπειρογνώμονες επί του θέματος.

10     Έχω εξετάσει προσεκτικά το πιο πάνω ζήτημα και κατέληξα να συμφωνήσω με τη θέση του κ. Βελάρη, γιατί το Σύνταγμά μας, δε δίδει τον ορισμό της λέξης "πολεοδομία", ούτε και αναφέρει κανένα κανόνα ή κριτήριο, βάσει των οποίων θα μπορούσαμε να στηριχτούμε για να ερμηνεύσουμε τη λέξη αυτή. Όπως ανέφερα και πιο πάνω, το νομικό καθεστώς της Αγγλίας και της Ελλάδας, δε μας βοηθά και εκείνο που εναπομένει για καθοδήγηση του Δικαστηρίου, είναι η πιο πάνω Νεοζηλανδική απόφαση, την οποία με σέβας υιοθετώ και καταλήγω στο συμπέρασμα  
15     ότι η ερμηνεία της λέξης "πολεοδομία", είναι θέμα πραγματικό επί του οποίου δεν μπορούμε να αποφασίσουμε, παρά μόνο αφού ακούσουμε μαρτυρία από εμπειρογνώμονα.

20     Η διαφωνία μου με την απόφαση της πλειοψηφίας, περιορίζεται μόνο στην ερμηνεία της λέξης "πολεοδομία" και κατά πόσο το Σύνταγμα διαλαμβάνει ορισμό ή κριτήριο ερμηνείας της, όπως αναλυτικότερα αναφέρεται πιο πάνω.

25     Σε ό,τι αφορά όμως τα ουσιαστικά θέματα που εγείρονται στις προσφυγές, συμφωνώ με την απόφαση της πλειοψηφίας, ότι η δημοσίευση των διαταγμάτων αφεαυτής, δεν οδηγεί σε στέρηση της περιουσίας η οποία μπορεί μόνο να προκύψει στο στάδιο έγκρισης από τον Υπουργό, αιτήματος του ιδιοκτήτη διατηρητέου κτιρίου για την κατεδάφιση, μετατροπή ή τροποποίησή του.  
30     Κατά συνέπεια, δεν μπορεί να ευσταθήσει ο ισχυρισμός των αιτητών ότι το διάταγμα διατηρήσεως, ισοδυναμεί με στέρηση της ακίνητης ιδιοκτησίας τους κατά παράβαση των συνταγματικών διατάξεων.

35     Συμφωνώ εξάλλου με τα ευρήματα και το σκεπτικό της απόφασης της πλειοψηφίας για τα όρια και το περιεχόμενο των εξουσιών του δικαστηρίου στον έλεγχο της έκτασης και του είδους των περιορισμών και επομένως δεν προτίθεμαι να προχωρήσω σε περαιτέρω εξέταση του θέματος.  
40

*Οι προσφυγές απορρίπτονται χωρίς έξοδα.*

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΦΥΓΩΝ ΚΑΤΑ ΟΜΑΔΕΣ

(Α) ΟΜΑΔΑ:

Αριθμός προσφυγών: 63/82, 64/82, 171/82, 172/82, 173/82, 174/82, 176/82, 180/82, 181/82, 223/82, 295/82.

5

Το διάταγμα του Υπουργείου Εσωτερικών δημοσιεύτηκε στις 30.11.79 με αρ. Κ.Δ.Π. 282/79.

10

Η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με την οποία επικυρώθηκε το διάταγμα του Υπουργού Εσωτερικών εκδόθηκε στις 10.9.81 με αρ. 20.780.

15

Η επίδικη πράξη αφορά οικίες στη Λευκωσία.

(Β) ΟΜΑΔΑ

Αριθμός προσφυγών: 488/84 μέχρι και 496/84.

20

Το διάταγμα του Υπουργού Εσωτερικών δημοσιεύτηκε στις 12.3.82 με αρ. Κ.Δ.Π. 79/82.

Η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με την οποία επικυρώθηκε το διάταγμα του Υπουργού Εσωτερικών εκδόθηκε στις 15.5.84 με αρ. 24.520.

25

Η επίδικη πράξη αφορά οικίες στη Λεμεσό.

30

(Γ) ΟΜΑΔΑ:

Αριθμός προσφύγων: 395/84, 879/85, 898/85, 915/85 και 955/85.

35

Το διάταγμα του Υπουργού Εσωτερικών δημοσιεύτηκε στις 18.5.84 με αρ. Κ.Δ.Π. 169/84.

Η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με την οποία επικυρώθηκε το διάταγμα του Υπουργού Εσωτερικών εκδόθηκε στις 14.6.85 με αρ. 25.931.

40

Η επίδικη πράξη αφορά οικίες στη Λάρνακα.



(Δ) ΟΜΑΔΑ:

Αριθμός προσφυγών: 58/86, 165/86, 166/86, 167/86, 168/86 και 221/86.

5

Το διάταγμα του Υπουργού Εσωτερικών δημοσιεύτηκε στις 18.5.84 με αρ. Κ.Δ.Π. 168/84.

10 Η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με την οποία επικυρώθηκε το διάταγμα του Υπουργού Εσωτερικών εκδόθηκε στις 19.12.85 με αρ. 26.597.

Η επίδικη πράξη αφορά οικίες στη Λεμεσό.

15 (Ε) ΟΜΑΔΑ:

Αριθμός προσφυγών: 474/86, 593/88, 594/88, 595/88, 659/88, 674/88, 675/88, 676/88, 677/88, 684/88, 687/88, και 695/88.

20 Το διάταγμα του Υπουργού Εσωτερικών δημοσιεύτηκε στις 20.6.86 με αρ. Κ.Δ.Π. 172/86.

25 Η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με την οποία επικυρώθηκε το διάταγμα του Υπουργού Εσωτερικών εκδόθηκε στις 12.5.88 με αρ. 30.095.

Η επίδικη πράξη αφορά οικίες στη Λευκωσία.

30 (Ζ) ΟΜΑΔΑ:

Αριθμός προσφυγών: 582/88, 597/88, 598/88 και 602/88.

35 Το διάταγμα του Υπουργού Εσωτερικών δημοσιεύτηκε στις 29.11.85 με αρ. Κ.Δ.Π. 269/85.

Η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με την οποία επικυρώθηκε το διάταγμα του Υπουργού Εσωτερικών εκδόθηκε στις 7.4.1988 με αριθμό 29.991.

Η επίδικη πράξη αφορά οικίες στην Πάφο.