

28 Μαΐου, 1990

[ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

LORDOS HOTELS (HOLDINGS) LTD.,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ

1. ΕΠΑΡΧΟΥ ΛΑΡΝΑΚΑΣ,

2. ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 950/87).

Συνταγματικό Δίκαιο — Σύνταγμα — Άρθρο 23 — Δικαίωμα ιδιοκτησίας — Φύση και έκταση του δικαιώματος — Περιορισμοί σε αντίθεση με στέρηση — Στοιχειοθέτηση επιβολής περιορισμών με το επί-
δικο ρυμοτομικό σχέδιο — Συμμόρφωση με το Άρθρο 23.3 του Συ-
ντάγματος — Η δυνατότητα αποζημίωσης με προσφυγή στα πολιτι-
κά δικαστήρια. 5

Οδοί και Οικοδομές — Ρυμοτομικό σχέδιο — Αρμόδια αρχή, κατ' Άρθρο 3 του Κεφ. 96, ο Έπαρχος — Καμία νόθευση από το γεγονός της συνδρομής του Επάρχου από άλλες υπηρεσίες, με σκοπό την άσκηση των αρμοδιοτήτων του. 10

Η αιτήτρια εταιρεία προσέφυγε κατά του ρυμοτομικού σχεδίου που επηρέαζε την ιδιοκτησία της. 15

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφά-
σισε ότι:

1. Το δικαίωμα κυριότητας, κατοχής και απόλαυσης ιδιοκτησίας κατο-
χυρώνεται από την παράγραφο 1 του Άρθρου 23 του Συντάγματος. 20
Το δικαίωμα ιδιοκτησίας δεν είναι απόλυτο, δεν είναι αφηρημένο,
αλλά καθορίζεται και ρυθμίζεται από τη νομοθεσία που διέπει τα
δικαιώματα ιδιοκτησίας. Το συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίω-
μα ιδιοκτησίας δεν έχει ως επακόλουθο απεριορίστο δικαίωμα

ανάπτυξης. Το Σύνταγμα της Κυπριακής Πολιτείας επιτρέπει την επιβολή όρων, δεσμεύσεων και περιορισμών. Κάθε επέμβαση δεν αποτελεί στέρηση με το νόημα της παραγράφου 2 του Άρθρου 23. Η επέμβαση μπορεί να είναι δέσμευση ή περιορισμός. Τούτο εξαρτάται από τα γεγονότα, την έκταση της επέμβασης και τα περιστατικά της κάθε υπόθεσης.

2. Με βάση τα στοιχεία της παρούσας υπόθεσης, την έκταση της ιδιοκτησίας των αιτητών, την έκταση του μέρους που επηρεάζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο που προσβάλλεται, δε στοιχειοθετείται στέρηση, αλλά περιορισμός. Κάτω από το σύνολο των περιστάσεων το Δικαστήριο βρίσκει ότι οι περιορισμοί είναι εύλογοι και σύμφωνοι με τις πρόνοιες της παραγράφου 3 του Άρθρου 23 του Συντάγματος και του Νόμου.

3. Όροι, δεσμεύσεις ή περιορισμοί που επιβάλλονται σύμφωνα με την παράγραφο 3 του Άρθρου 23 του Συντάγματος και που μειώνουν ουσιωδώς την οικονομική αξία περιουσίας, μπορεί να δώσουν δικαίωμα για αποζημιώσεις που καθορίζονται από τα πολιτικά Δικαστήρια.

4. Αρμόδια αρχή με βάση το Άρθρο 3 του Νόμου είναι ο Έπαρχος. Ο Έπαρχος στην άσκηση της εξουσίας του μπορεί να χρησιμοποιεί τις υπηρεσίες του Τμήματος Πολεοδομίας και Οίκησης. Το λεκτικό του Άρθρου 12 είναι: "Να ετοιμάζει ή μεριμνά ώστε να ετοιμαστούν σχέδια".

Η άσκηση της διακριτικής εξουσίας είναι αποκλειστικά δική του. Η υιοθέτηση των σχεδίων που ετοιμάζει ένα τμήμα και η προώθησή τους από την αρμόδια αρχή δεν αποτελεί επέμβαση στην άσκηση της εξουσίας της, ούτε μετατρέπει την πράξη σε σύνθετη διοικητική πράξη, στην οποία η αρμόδια αρχή παρέχει μόνο "έγκριση".

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

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

Crown Insurance Agencies Ltd. v. Δημοκρατίας και Άλλων (1990) 3 Α.Α.Δ. 546,

Evlogimenos and Others v. Republic, 2 R.S.C.C. 139,

Chimonides v. Manglis (1967) 1 C.L.R. 125,

- Holy See of Kitium and Municipal Council, Limassol, 1 R.S.C.C. 15,*
Kirzis and Others v. Republic (1965) 3 C.L.R. 46,
Thymopoulos and Others v. Municipal Committee of Nicosia (1967) 3 C.L.R. 588, 5
Sofroniou and Others v. Municipality of Nicosia and Others (1976) 3 C.L.R. 124,
Orphanides and Another v. Improvement Board of Ayios Dhometios (1979) 3 C.L.R. 466, 10
Simonis and Another v. Improvement Board of Latsia (1984) 3(A) C.L.R. 109, 15
Χριστοδούλου και Άλλη v. Δημοκρατίας (1990) 3 Α.Α.Δ. 1103,
Ιερά Αρχιεπισκοπή Κύπρου και Άλλοι v. Δημοκρατίας (1990) 3 Α.Α.Δ. 1175, 20
Municipality of Limassol v. Ayia Katholiki Church of Limassol and Others (1984) 3(B) C.L.R. 1562.
- Προσφυγή.** 25
- Προσφυγή με την οποία προσβάλλεται η νομιμότητα του ρυμοτομικού σχεδίου που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας με αριθμό 2265, ημερ. 9.10.87, Αριθμός Γνωστοποίησης 3070, στην έκταση που επηρεάζει την ακίνητη ιδιοκτησία των αιτητών. 30
- Α. Παπαχαράλαμπος, για τους Αιτητές.*
- Γ. Ερωτοκρίτου, Ανώτερη Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση.* 35
- Cur. adv. vult.*
- ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ.: Με την προσφυγή αυτή οι αιτητές προσβάλλουν τη νομιμότητα του ρυμοτομικού σχεδίου που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας με Αριθμό 2265, ημερομηνίας 9 Οκτωβρίου, 1987, Αριθμός Γνωστοποίησης 3070, στην έκταση που επηρεάζει την ακίνητη ιδιοκτησία τους. 40

Η Διοικητική Πράξη 3070 είναι σύνολο Ατομικών Διοικητικών Πράξεων, ή διοικητική πράξη γενικού περιεχομένου και όχι Κανονιστική Διάταξη ή νομοθεσία με εξουσιοδότηση και υπάγεται στον αναθεωρητικό έλεγχο του Δικαστηρίου κάτω από το Άρθρο 146 του Συντάγματος. (Βλ. *Manglis and Others v. Republic* (1984) 3 C.L.R. 351 και *Crown Insurance Agencies Ltd. v. Της Δημοκρατίας της Κύπρου* (1990) 3 Α.Α.Δ. 546).

Οι λόγοι που προβάλλονται για την ακύρωση είναι:-

1. Στέρηση της ιδιοκτησίας τους χωρίς αναγκαστική απαλλοτρίωση, αντίθετα με την παράγραφο 4 του Άρθρου 23 του Συντάγματος.

2. Έκδοση από αναρμόδιο όργανο ή και το όργανο-αυτό ενήργησε με επηρεασμό και επέμβαση από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οίκησης και

3. Έλλειψη δέουσας έρευνας και πλάνη περί τα πράγματα.

Οι αιτητές είναι ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας που βρίσκεται στην περιοχή του χωριού Πύλα και σημειώνεται στα χωρομετρικά σχέδια ως Τεμάχια 1/2/4, 1/2/5, 141/2/1/5 και 141/2/1/4, Φύλλο Σχέδιο ΧΛΙ/27. Τα δύο τελευταία τεμάχια εφάπτονται της κύριας οδικής αρτηρίας Λάρνακας - Δεκέλειας.

Η ακίνητη αυτή περιουσία βρίσκεται σε ραγδαία αναπτυσσόμενη τουριστική περιοχή της Κύπρου. Το συνολικό εμβαδό όλων των τεσσάρων τεμαχίων είναι 20 στρέμματα. Στα Τεμάχια 141/2/1/4 και 1/2/4 είναι κτισμένο το ξενοδοχείο "GOLDEN BAY", 5 αστέρων. Τα άλλα δύο τεμάχια χρησιμοποιούνται ως χώροι πρασίνου, αθλοπαιδιών, κ.λ.π.

Ο Έπαρχος Λάρνακας αποφάσισε τη διεύρυνση και διαπλάτυνση της κύριας πιο πάνω οδικής τουριστικής αρτηρίας και, μετά από μελέτη που ετοιμάστηκε από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οίκησης, με βάση το Άρθρο 12(2) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου (Κεφ. 96 και Νόμοι 14/59, 67/63, 6/64, 65/64, 12/69, 38/69, 13/74, 28/74, 24/78, 25/79, 80/82, 15/83, 9/86, 115/86, 199/86 και 53/87), (ο "Νόμος"), προέβριχε στην προσβαλλόμενη γνωστοποίηση.

Το σχέδιο ρυμοτομίας που δημοσιεύτηκε με την πιο πάνω γνωστοποίηση επηρεάζει τα παρόδια τεμάχια των αιτητών. Το ποσοστό επηρεασμού είναι 13% του ολικού εμβαδού, συνολικής

έκτασης 21,000 τ.π..

Το δικαίωμα κυριότητας, κατοχής και απόλαυσης ιδιοκτησίας κατοχυρώνεται από την παράγραφο 1 του Άρθρου 23 του Συντάγματος.

5

Το δικαίωμα ιδιοκτησίας δεν είναι απόλυτο, δεν είναι αφηρημένο, αλλά καθορίζεται και ρυθμίζεται από τη νομοθεσία που διέπει τα δικαιώματα ιδιοκτησίας.

10

Το συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμα ιδιοκτησίας δεν έχει ως επακόλουθο απεριόριστο δικαίωμα ανάπτυξης. (Βλ. *Stelios E. Evlogiminos and 2 Others v. The Republic (District Lands Officer, Limassol)*, 2 R.S.C.C. 139, 142· *Constantinos Chimonides v. Evanthia K. Manglis* (1967) 1 C.L.R. 125.)

15

Ο Καθηγητής Π.Δ. Δαγτόγλου στο Σύγγραμμα "Γενικό Διοικητικό Δίκαιο", β', Έκδοση 1978, στις σελ. 109-110 αναφέρει:-

"... η ιδιοκτησία, ως έννοια και ως δικαίωμα, δεν είναι απεριόριστη:

20

Η περιοχή που καλύπτει η εξουσία του ιδιοκτήτη δεν είναι κατ' ανάγκη, ούτε μπορεί να είναι σε όλες τις περιπτώσεις και υπό όλες τις συνθήκες η ίδια. Διαφέρει ανάμεσα στο ακίνητο και το κινητό, στο ύπαιθρο και τη μεγαλούπολη, στις ομαλές συνθήκες και τις συνθήκες ανάγκης. Το περιεχόμενο λοιπόν της ιδιοκτησίας μεταβάλλεται αντικειμενικά, τοπικά και χρονικά. Τη μεταβλητότητα αυτή εκφράζουν οι λεγόμενοι (νόμιμοι) περιορισμοί της ιδιοκτησίας ..., όπως π.χ. οι περιορισμοί της πολεοδομικής νομοθεσίας"

25

30

Το Σύνταγμα της Κυπριακής Πολιτείας επιτρέπει την επιβολή όρων, δεσμεύσεων και περιορισμών.

35

Κάθε επέμβαση δεν αποτελεί στέρηση με το νόημα της παραγράφου 2 του Άρθρου 23. Η επέμβαση μπορεί να είναι δέσμευση ή περιορισμός. Τούτο εξαρτάται από τα γεγονότα, την έκταση της επέμβασης και τα περιστατικά της κάθε υπόθεσης - (βλ. *Holy See of Kitium and Municipal Council, Limassol*, 1 R.S.C.C. 15· *Nicos Kirzis and 2 Others v. The Republic of Cyprus, through 1. The District Officer 2. The Limassol District Lands Officer (AG.)* (1965) 3 C.L.R. 46· *Demetrios Thymopoulos and Others v. The Municipal Committee of Nicosia* (1967) 3 C.L.R. 588· *Neophytos*

40

5 *Sofroniou and Others v. Municipality of Nicosia and Others* (1976) 3 C.L.R. 124· *Orphanides and Another v. Improvement Board of Ayios Dhometios* (1979) 3 C.L.R. 466· *Simonis and Another v. Improvement Board of Latsia* (1984) 3 C.L.R. 109· *Ανδρούλλα Π. Χριστοδούλου και Άλλη v. Κυπριακής Δημοκρατίας* (1990) 3 Α.Α.Δ. 1103· *Ιερά Αρχιεπισκοπή Κύπρου και Άλλοι v. Κυπριακής Δημοκρατίας* (1990) 3 Α.Α.Δ. 1175).

10 Στέρηση είναι η ουσιαστική αδρανοποίηση μιας ιδιοκτησίας ανάλογα με τον προορισμό της - (βλ. *Municipality of Limassol v. Ayia Katholiki Church of Limassol and Others* (1984) 3 C.L.R. 1562).

15 - - - Απόλυτη-απαγόρευση οικοδόμησης σε οικόπεδο θεωρείται στέρηση, επειδή ο κύριος, αν όχι ο μοναδικός, προορισμός οικοπέδου είναι η οικοδόμηση.

20 Στην κρινόμενη υπόθεση προβλήθηκε ο ισχυρισμός ότι οι αιτητές με τη γνωστοποίηση εμποδίζονται και/ή αποκλείονται από του να χρησιμοποιήσουν την ακίνητη περιουσία τους για τους σκοπούς που την αγόρασαν, την ανέγερση ξενοδοχείου, επειδή το ξενοδοχείο τους θα καταστεί μη αδειούχο στο μέλλον, γιατί δεν θα ικανοποιεί τους όρους και τις προδιαγραφές του Κ.Ο.Τ.

25 Ο ισχυρισμός αυτός αντικρούστηκε από την άλλη πλευρά και οι αιτητές παράλειψαν να στοιχειοθετήσουν τούτο και, ως εκ τούτου, απορρίπτεται από το Δικαστήριο.

30 Με βάση τα στοιχεία της παρούσας υπόθεσης, την έκταση της ιδιοκτησίας των αιτητών, την έκταση του μέρους που επηρεάζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο που προσβάλλεται, δεν στοιχειοθετείται στέρηση, αλλά περιορισμός.

35 Η γνωστοποίηση ρυμοτομίας εφαρμόζεται σύμφωνα με τις πρόνοιες του Άρθρου 13 του Νόμου.

40 Ο σκοπός του ρυμοτομικού σχεδίου που περιέχεται στη γνωστοποίηση είναι η διαπλάτυνση και ευθυγράμμιση των οδών που περιγράφονται στον Πίνακα, η βελτίωση του κύριου τουριστικού παραλιακού δρόμου Λάρνακας - Δεκέλειας για ικανοποίηση κυρίως των πιο κάτω:-

- (α) Βελτίωση των γεωμετρικών χαρακτηριστικών του δρόμου.
- (β) Δημιουργία ασφαλούς οδικού δικτύου στην περιοχή, τόσο

- για πεζούς όσο και για οχήματα.
- (γ) Ικανοποιητική ορατότητα στις συμβολές του με παρόδους.
- (δ) Υιοθέτηση ορθής οικοδομικής γραμμής.
- (ε) Βελτίωση του περιβάλλοντος της περιοχής.
- 5
- Ο δρόμος θα είναι τετραπλής κατεύθυνσης, με δύο υπηρεσιακούς δρόμους.
- Η υλοποίηση του πολεοδομικού τούτου σχεδίου γίνεται σταδιακά. Θα συμβάλει στην ασφαλή διακίνηση των πεζών και των οχημάτων. Κάτω από το σύνολο των περιστάσεων το Δικαστήριο βρίσκει ότι οι περιορισμοί είναι εύλογοι και σύμφωνοι με τις πρόνοιες της παραγράφου 3 του Άρθρου 23 του Συντάγματος και του Νόμου.
- 10
- Όροι, δεσμεύσεις ή περιορισμοί που επιβάλλονται σύμφωνα με την παράγραφο 3 του Άρθρου 23 του Συντάγματος και που μειώνουν ουσιαστικά την οικονομική αξία περιουσίας, μπορεί να δώσουν δικαίωμα για αποζημιώσεις που καθορίζονται από τα πολιτικά Δικαστήρια.
- 15
- Αρμόδια αρχή με βάση το Άρθρο 3 του Νόμου είναι ο Έπαρχος. Ο Έπαρχος στην άσκηση της εξουσίας του μπορεί να χρησιμοποιεί τις υπηρεσίες του Τμήματος Πολεοδομίας και Οίκησης. Το λεκτικό του Άρθρου 12 είναι: "Να ετοιμάζει ή μεριμνά ώστε να ετοιμαστούν σχέδια".
- 20
- 25
- Η άσκηση της διακριτικής εξουσίας είναι αποκλειστικά δική του. Η υιοθέτηση των σχεδίων που ετοιμάζει ένα τμήμα και η προώθηση τους από την αρμόδια αρχή δεν αποτελεί επέμβαση στην άσκηση της εξουσίας της, ούτε μετατρέπει την πράξη σε σύνθετη διοικητική πράξη, στην οποία η αρμόδια αρχή παρέχει μόνο "έγκριση".
- 30
- Η πράξη εκδόθηκε σύμφωνα με το Νόμο από την αρμόδια αρχή.
- Ο ισχυρισμός για πλάνη περί τα πράγματα δεν ευσταθεί, γιατί δεν παραλήφθηκε να ληφθεί υπόψη οποιοδήποτε υπαρκτό γεγονός ούτε λήφθηκε υπόψη οποιοδήποτε ανύπαρκτο.
- 35
- Η αιτιολογία εκτίθεται στην ίδια τη γνωστοποίηση και συμπληρώνεται, σύμφωνα με τις αρχές του Διοικητικού Δικαίου, από τις μελέτες που έγιναν και από το ίδιο το σχέδιο που οι αιτητές κατάθεσαν στο Δικαστήριο.
- 40
- Το ρυμοτομικό αυτό σχέδιο είναι ύψιστης δημόσιας ωφέλει-

ας σε μια ραγδαία αναπτυσσόμενη τουριστικά περιοχή, σε περίοδο που ο τουρισμός αποτελεί μια από τις κύριες πηγές εθνικού εισοδήματος στη χώρα.

- 5 Για τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή απορρίπτεται και η κρινόμενη πράξη επικυρώνεται.

Καμιά διαταγή για έξοδα.

10

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.