

15 Ιουλίου, 1991

[ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

STADEMOS HOTELS LIMITED,

Αιτητές,

v.

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΒΕΛΤΙΩΣΕΩΣ ΑΜΑΘΟΥΝΤΟΣ (ΑΡ.1),

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 477/90).

- Εννομο Συμφέρον — Αποδοχή διοικητικής πράξης — Στέρηση εννόμου συμφέροντος προσβολής της — Προϋποθέσεις.
- 5 Οδοί και Οικοδομές — Ο Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος — Ρυμοτομικό Σχέδιο — Έγκυρο μόνο όταν δημοσιευτεί κατά τη διαδικασία που προβλέπει το Άρθρο 12 του Νόμου.
- 10 Σύνταγμα — Άρθρο 23 — Δικαίωμα Ιδιοκτησίας — Δεν είναι απόλυτο — Μπορεί είτε να αποστερηθεί είτε να τεθεί υπό περιορισμούς βάσει του Συντάγματος — Παραλίες — Κοινά πράγματα — Ο Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμος, Άρθρο 8 — Δυνατή η επιβολή περιορισμών σε ιδιοκτησίες για την καλύτερη εξυπηρέτηση του κοινού συμφέροντος — Ουσιώδης μείωση της αξίας της ιδιοκτησίας μπορεί να αποτελέσει λόγο δίκαιης αποζημίωσης — Άρθρο 23(3) του Συντάγματος.
- 15 Οι αιτητές ζήτησαν με την προσφυγή τους την ακύρωση των όρων 20, 22 και 33 που επιβλήθηκαν σε αυτούς από το καθ' ου η αίτηση Συμβούλιο στην Άδεια Οικοδομής που είχαν ζητήσει για την ανέγερση ξενοδοχείου σε τεμάχιό τους στη Λεμεσό.
- Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:
- 20 (1) Αποδοχή με ελεύθερη βούληση, ύστερα από πλήρη γνώση, διοικητικής πράξης ή απόφασης, εκτός όπου επηρεάζονται αναπαλλοτρίωτα ανθρώπινα δικαιώματα, στερεί τον αιτητή εννόμου συμφέροντος. Η αποδοχή δε, μπορεί να είναι ρητή ή σιωπηρή.
- 25 Στην κρίσιμη υπόθεση, οι αιτητές δεν γνώριζαν τους όρους της άδειας όταν αυτή εγκρίθηκε και όταν αυτοί πλήρωσαν τα δικαιώματα για την έκδοσή της. Δεν παρουσιάστηκε οποιαδήποτε από-

δειξη ότι οι αιτητές αποδέχθηκαν τους όρους.

(2) Υπάρχει έγκυρο ρυμοτομικό σχέδιο όταν ακολουθηθεί η διαδικασία δημοσίευσης που προβλέπεται ρυθμιστικά από το Άρθρο 12 του περί Ρυθμίσεως οδών και Οικοδομών Νόμου. Οι αιτιάσεις για τον όρο 20 είναι αθεμελιωτες και αστήρικτες γιατί υπάρχει δεσμευτική ρυμοτομία, με βάση γνωστοποίηση που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας. Το τμήμα δε του τεμαχίου των αιτητών που επηρεάζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο έχει ήδη παραχωρηθεί στο δημόσιο δρόμο.

5

(3) Οι παραλίες είναι κοινά πράγματα που πρέπει να είναι στην άμεση διάθεση του κοινού. Δεν είναι νοητό οι ιδιοκτήτες των ξενοδοχείων και/ή ακίνητης ιδιοκτησίας που συνορεύουν με τις παραλίες να έχουν την αποκλειστική εκμετάλλευση αυτών και το κοινό να στερείται της χρήσης και απόλαυσης κοινόχρηστου δημοσίου πράγματος. Ο πεζόδρομος, του οποίου επιβλήθηκε με τον όρο 22 η κατασκευή, είναι συνέχεια, ή κατασκευή οδικού δικτύου σε κατάλληλη περίπτωση, σύμφωνα με το Άρθρο 9(1)(β)(xiii) του Νόμου.

10

15

Το δικαίωμα της κυριότητας, κατοχής και απόλαυσης ή διάθεσης κινητής ή ακίνητης ιδιοκτησίας, κατοχυρώνεται με το άρθρο 23(1) του Συντάγματος. Δεν είναι όμως δικαίωμα απόλυτο και ούτε έχει ως επακόλουθο απεριόριστο δικαίωμα ανάπτυξης.

20

Στέρηση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας μπορεί να επιβληθεί όπως προβλέπεται στο Άρθρο 23 του Συντάγματος, δηλαδή με αναγκαστική απαλλοτρίωση ή επίταξη. Αν μία διοικητική πράξη είναι στέρηση, με το νόημα του άρθρου 23(2) του Συντάγματος, είναι ζήτημα πραγματικό, που αποφασίζεται από τα περιστατικά της κάθε υπόθεσης. Με βάση τα στοιχεία της παρούσας υπόθεσης, ο όρος 22 δεν στοιχειοθετεί στέρηση, αλλά περιορισμό, ο οποίος είναι απολύτως απαραίτητος για το συμφέρον της πολεοδομίας και της ανάπτυξης και χρησιμοποίησης της παραλίας για δημόσια ωφέλεια. Η απόφαση λήφθηκε μετά από δέουσα έρευνα και είναι σύμφωνη με το Σύνταγμα. Οι αιτητές, αν υπάρχει ουσιαστική μείωση της αξίας της ιδιοκτησίας τους, μπορούν να ζητήσουν την πληρωμή δίκαιης αποζημίωσης. Η αιτιολογία είναι φανερή από τα στοιχεία των φακέλων.

25

30

35

(4) Ο όρος για την κατασκευή οχετού για τα όμβρια ύδατα από τον παραλιακό δρόμο, τέθηκε ύστερα από μελέτη. Τα γεγονότα των φακέλων αντικρούουν πλήρως τους ισχυρισμούς των αιτητών ότι ο οχετός ομβρίων υδάτων του όρου 33, εξυπηρετεί τις ανάγκες ολόκληρης της περιοχής.

40

Προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

4 Α.Α.Δ. Stademos Hotels Ltd v. Συμβ. Βελτ. Αμαθούντος (Αρ.1)

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Papadopoulou and Another v. C.B.C. (1987) 3 C.L.R. 1685·

Orphanides and Another v. Improvement Board of Ayios Dhometios (1979) 3 C.L.R. 466·

5 *Georghiou and Others v. Strovolos Improvement Board (1981) 3 C.L.R. 348·*

Sarkis v. Δήμου Παραλιμνίου (Προσφυγή Αρ. 878/89, ημερομ. 31.7.90)·

Paphos Plantations v. Republic (1985) 3 C.L.R. 2745·

10 *Sarkis v. Improvement Board Paralimni (1986) 3 C.L.R. 2457·*

Yiallourous v. The District Officer of Nicosia and Others (1988) 3 C.L.R. 1518·

Ιωάννου v. Δημοκρατίας (Προσφυγή Αρ. 316/88, ημερ. 30.1.90)·

Χριστοδούλου και άλλη v. Δημοκρατίας (Α.Ε. 516 ημερ. 30.3.90)·

15 *Evglogimenos and Others v. The Republic, 2 R.S.C.C. 139·*

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

Municipality of Limassol v. Ayia Katholiki Church (1984) 3 C.L.R. 1562·

20 *Ramadan v. Electricity Authority of Cyprus and Another, 1 R.S.C.C. 49·*

Holy See of Kitium v. Municipal Council Limassol, 1 R.S.C.C. 15·

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

Thymopoulos and Others v. The Municipal Committee of Nicosia (1967) 3 C.L.R. 588·

25 *Sofroniou and Others v. Municipality of Nicosia and Others (1976) 3 C.L.R. 124·*

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

30 *Ιερά Αρχιεπισκοπή Κύπρου και Άλλοι v. Δημοκρατίας (Προσφυγές Αρ. 63/82 κ.α., ημερ. 5.4.1990).*

Προσφυγή.

Προσφυγή για την ακύρωση των όρων 20,22 και 33 που επιβλήθηκαν από το Συμβούλιο Βελτιώσεως Αμαθούντος στην άδεια οικοδομής Αρ. 01534 που δόθηκε στους αιτητές.

5

Μ. Χριστοφόρου για Χρ. Δημητριάδη, για τους αιτητές.

Π. Δημοσθένους, για τους καθ' ων η αίτηση.

Cur. adv. vult.

ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ. ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Με την προσφυγή αυτή οι αιτητές ζητούν την ακύρωση των όρων 20, 22 και 33, που επιβλήθηκαν από την Αρμόδια Αρχή - το Συμβούλιο Αμαθούντας, (το "Συμβούλιο") - στην Άδεια Οικοδομής Αρ. 01534, ημερομηνίας 2 Απριλίου, 1990.

10

Οι αιτητές είναι ιδιοκτήτες, με Τίτλο Αρ. 11133, ημερομηνίας 4 Απριλίου, 1989, του τεμαχίου 360, Φύλλο/Σχέδιο LIV/45, που βρίσκεται στην περιοχή του Συμβουλίου, που στον τίτλο αναφέρεται ότι είναι στο χωριό Άγιος Τύχωνας.

15

Στις 31 Μαΐου, 1989, η Επιτροπή Ξενοδοχείων του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού ενέκρινε, με ορισμένους όρους, τα σχέδια για ανέγερση, στο πιο πάνω τεμάχιο, ξενοδοχείου της τάξης των τεσσάρων αστέρων, δυναμικότητας 514 κλινών, σύμφωνα με τους περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμους του 1969 έως 1985, (Αρ. 40/69, 52/70, 17/73, 34/74, 28/85).

20

25

Στις 3 Μαΐου, 1989, οι αιτητές, μέσω των αρχιτεκτόνων τους, ζήτησαν τη συγκατάθεση του Τμήματος Αρχαιοτήτων για τη διεξαγωγή των απαιτούμενων εκσκαφών και χωματουργικών εργασιών πριν την έναρξη των οικοδομι-

30

κών εργασιών στο πιο πάνω τεμάχιο - (βλ. Φάκελο Β181/89).

5 Στις 23 Μαΐου, 1989, ο Τεχνικός Διευθυντής της Εργο-
ληπτικής εταιρείας Σταύρος Δημοσθένους Λτδ., με επιστο-
λή ζήτησε από τον Έπαρχο Λεμεσού να του γνωστοποιή-
σει το οδικό δίκτυο της περιοχής του τεμαχίου των
αιτητών, ώστε να βρίσκεται στη διάθεση των αρχιτεκτό-
νων κατά την εκπόνηση των αναγκαίων αρχιτεκτονικών
10 μελετών. Πρόδηλα ενήργησε για τους αιτητές, επειδή,
όπως φαίνεται στο Πιστοποιητικό του Εφόρου - (μπλε 79
στο φάκελο Β388/89), οι Σταύρος Δημοσθένους και Ζωή
Δημοσθένους είναι οι Διευθυντές των αιτητών.

15 'Υστερα από έρευνα και μελέτη του θέματος, το Συμ-
βούλιο, στις 30 Οκτωβρίου, 1989, πήρε την ακόλουθη από-
φαση:-

"Αίτηση της Εταιρείας STADEMOS HOTELS LTD
Β181/89

20 Η πιο πάνω Εταιρεία προτίθεται να κτίσει ξενοδο-
χείο 4 αστέρων στο τεμάχιο με αρ. 360 Φ/Σχ. LIV.45 και
ζήτησε να της υποδειχθεί το οδικό δίκτυο της περιοχής
που επηρεάζει το πιο πάνω τεμάχιο.

25 Η αίτηση εξετάσθηκε από το Τμήμα Πολεοδομίας
και Οικήσεως το οποίο προτείνει δυο προσβάσεις προς
τη θάλασσα εκ των οποίων να κατασκευασθεί η μία,
βάσει αποφάσεως του Συμβουλίου.

30 Το Συμβούλιο εξέτασε την αίτηση και αποφάσισε
την κατασκευή της δυτικής διάβασης στο πλάτος των
10 ποδών, όπως φαίνεται στο σχέδιο Β Κ5 του πιο
πάνω φακέλου. Κατά την κατασκευή της πρόσβασης να
ληφθεί και πρόνοια για τα νερά της βροχής."

Με αίτηση ημερομηνίας 24 Νοεμβρίου, 1989, οι αιτητές
ζήτησαν από το Συμβούλιο την έκδοση άδειας οικοδομής
για ανέγερση του ξενοδοχείου στο πιο πάνω γήπεδο, με

δαπάνη όχι κάτω από £4,000,000.- - (βλ. Φάκελο Β388/89).

Το τεμάχιο των αιτητών εφάπτεται στο βόρειο σύνορο του με τον κύριο δρόμο Λεμεσού - Λευκωσίας, ο οποίος καθορίστηκε ως υπεραστικός με Γνωστοποίηση του Υπουργικού Συμβουλίου, δυνάμει του Κανονισμού 6(3) των περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Κανονισμών, που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, ημερομηνίας 10 Μαρτίου, 1966, Αρ. 482, Παράρτημα Τρίτον, Γνωστοποίηση Αρ. 122. 5

Οικοδομή ή ακάλυπτη βεράντα, ψηλότερη από 4' από τη στάθμη του εδάφους, πρέπει να απέχει 50' από το σύνορο υπεραστικού δρόμου. 10

Στις 18 Ιανουαρίου, 1990, οι εξουσιοδοτημένοι αρχιτέκτονες των αιτητών ζήτησαν από το Συμβούλιο, με βάση τον Κανονισμό 64, χαλάρωση, ώστε το μέρος της οικοδομής που είναι παράλληλο με τον υπεραστικό δρόμο να απέχει μόνο 25', αντί 50'. 15

Το Συμβούλιο αποφάσισε την παραχώρηση της χαλάρωσης, ώστε τμήμα της προτεινόμενης οικοδομής να απέχει 28'8", αντί 50', από το όριο του υπεραστικού δρόμου. 20

Η έκδοση της άδειας εγκρίθηκε, με 41 όρους.

Με επιστολή ημερομηνίας 2 Απριλίου, 1990, το Συμβούλιο πληροφόρησε τους αιτητές ότι η άδεια οικοδομής εγκρίθηκε και ζήτησε την πληρωμή των δικαιωμάτων άδειας. 25

Την ίδια μέρα οι αιτητές πλήρωσαν τα δικαιώματα και εκδόθηκε η Άδεια Οικοδομής Αρ. 01534. Σε παράρτημα στην άδεια εκτίθενται οι 41 όροι που επιβλήθηκαν.

Οι προσβαλλόμενοι όροι 20, 22 και 33 έχουν:-

"20. Κανένα τμήμα της προτεινόμενης οικοδομής ή ακάλυπτη βεράντα αυτής ψηλότερη από 4' - 0" από τη 30

5 στάθμη του εδάφους να ανεγερθεί σε απόσταση λιγότερη από 28' - 8" (8.75 μ.) από τη γραμμή δεσμευτικής ρυμοτομίας του παραλιακού υπεραστικού δρόμου Λεμεσού- Λευκωσίας, ή λιγότερο από 10' - 0" από τα υπόλοιπα σύνορα του τεμαχίου και τον προτεινόμενο πεζόδρομο κατά μήκος του δυτικού ορίου του τεμαχίου,"

10 "22. Η διάβαση πεζών θα είναι πλάτους 10' - 0" με μικρούς τοίχους αντιστηρίξεως ή προκατασκευασμένα κράσπεδα από σκυρόδεμα στις δυο πλευρές, θα πλακοστρωθεί με προκατασκευασμένες πλάκες από σκυρόδεμα διαστάσεων 0.40 X 0.40 μ. και θα συνδεθεί με το αντίστοιχο πεζοδρόμιο του κύριου δρόμου στο ίδιο επίπεδο. Στα δυο άκρα της διαβάσεως θα τοποθετηθούν σιδερένιοι πάσσαλοι ύψους 0.90 μ. Όπου χρειάζεται (κλίση πέραν του 8%) η διάβαση θα κατασκευαστεί με σκαλιά και πλατύσκαλα σύμφωνα με τις υποδείξεις του Επαρχιακού Μηχανικού Δημοσίων Έργων,"

20 "33. Κατά μήκος του δυτικού συνόρου του τεμαχίου θα κατασκευαστεί με έξοδα των αιτητών κλειστός οχετός από σκυρόδεμα ή ικανοποιητικός ανοικτός οχετός που να έχει διατομή 2 τ. μέτρων και να οδηγεί τα νερά της βροχής από τον Παραλιακό δρόμο Λεμεσού - Λευκωσίας μέχρι τη θάλασσα."

25 Στις 7 Ιουνίου, 1990, ο δικηγόρος των αιτητών ζήτησε από το Συμβούλιο την αφαίρεση των τριών πιο πάνω όρων μέχρι 10 Ιουνίου, 1990, διαφορετικά θα καταχωρούσε προσφυγή στο Ανώτατο Δικαστήριο μέσα στις συνταγματικές προθεσμίες.

30 Με επιστολή ημερομηνίας 9 Ιουνίου, 1990, το Συμβούλιο απάντησε ότι θα εξέταζε το αίτημα αυτό, αλλά δεν ήταν δυνατό να γίνει τούτο μέχρι 10 Ιουνίου, 1990.

 Στις 15 Ιουνίου, 1990, καταχωρίστηκε η παρούσα προσφυγή.

Ο δικηγόρος του Συμβουλίου ισχυρίστηκε ότι η προσφυγή είναι απαράδεκτη, γιατί οι αιτητές, με την ανεπιφύλακτη πληρωμή των δικαιωμάτων και την αποδοχή της άδειας με όλους τους όρους, έπαυσαν να έχουν έννομο συμφέρο. 5

Η ύπαρξη εννόμου συμφέροντος του αιτητή είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την άσκηση της Αναθεωρητικής Δικαιοδοσίας από το Δικαστήριο - (Άρθρο 146.2 του Συντάγματος).

Αποδοχή με ελεύθερη βούληση, ύστερα από πλήρη γνώση, διοικητικής πράξης ή απόφασης, εκτός όπου επηρεάζονται αναπαλλοτριώτα ανθρώπινα δικαιώματα, στερεί τον αιτητή εννόμου συμφέροντος. Η αποδοχή μπορεί να είναι ρητή ή σιωπηρή - (βλ., μεταξύ άλλων, *Papadopoulou & Another v. C.B.C.* (1987) 3 C.L.R. 1685). 10 15

Στην κρινόμενη υπόθεση οι αιτητές δεν είχαν γνώση των όρων που τελικά το Συμβούλιο θα επέβαλλε. Η ειδοποίηση της 2ας Απριλίου, 1990, ανέφερε μόνο ότι εγκρίθηκε η άδεια. Οι αιτητές πλήρωσαν τα δικαιώματα και η άδεια εκδόθηκε με το επισυνημμένο παράρτημα που περιέχει τους όρους. Κανένα αποδεικτικό στοιχείο δεν παρουσιάστηκε ότι οι αιτητές αποδέχτηκαν τους όρους, ή τους προσβαλλόμενους όρους. Η επιστολή του δικηγόρου τους, ημερομηνίας 7 Ιουνίου, 1990, δείχνει προς την αντίθετη κατεύθυνση. Οι αιτητές είχαν και συνεχίζουν να έχουν έννομο συμφέρον. 20 25

Οι λόγοι ακυρότητας που προβάλλονται είναι:-

1. Οι προσβαλλόμενοι όροι είναι αντίθετοι με το Νόμο.
2. Υπέρβαση και κατάχρηση εξουσίας.
3. Έλλειψη δέουσας έρευνας. 30
4. Πλάνη περί το νόμο και τα πράγματα.

5. Έλλειψη αιτιολογίας.

Όρος 20:

5 Ο δικηγόρος των αιτητών ισχυρίστηκε ότι δεν υπάρχει δεσμευτικό ρυμοτομικό σχέδιο και, ως εκ τούτου, ο όρος αυτός, ο οποίος αναφέρεται σε αποστάσεις "από τη γραμμή δεσμευτικής ρυμοτομίας", είναι άκυρος.

10 Έγκυρο ρυμοτομικό σχέδιο υπάρχει μόνο όταν ακολουθηθεί η διαδικασία δημοσίευσης που προβλέπεται ρυθμιστικά από το Άρθρο 12 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, (Κεφ. 96, Νόμοι Αρ. 14/59, 67/63, 6/64, 15 65/64, 12/69, 38/69, 13/74, 28/74, 24/78, 25/79, 80/82, 15/83, 9/86, 115/86, 199/86, 53/87, 87/87, 316/87, 108/88, 243/88), (ο "Νόμος") - (βλ. *Orphanides & Another v. Improvement Board of Ayios Dhometios* (1979) 3 C.L.R. 466· *Georghiou and Others v. Strovolos Improvement Board* (1981) 3 15 C.L.R. 348· *Kathleen Mary Sarkis v. Δήμου Παραλιμνίου*, Υπόθεση Αρ. 878/89, (Απόφαση δόθηκε στις 31 Ιουλίου, 1990, δε δημοσιεύτηκε ακόμα)).

20 Είναι φανερό ότι ο όρος 20 αποτελεί ευνοϊκή απόφαση που εκδόθηκε ύστερα από αίτηση των αιτητών. Η οικοδομή και οι ακάλυπτες βεράντες ύψους πάνω από 4' πρέπει να απέχουν 50' από το σύνορο με τον υπεραστικό δρόμο. Υπάρχει δεσμευτική ρυμοτομία, με βάση γνωστοποίηση που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας 25 ημερομηνίας 26 Μαΐου, 1978, Αρ. 1448, Αριθμός Γνωστοποίησης 994. Το τμήμα του τεμαχίου των αιτητών που επηρεάζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο έχει ήδη παραχωρηθεί στο δημόσιο δρόμο.

30 Οι αιτιάσεις για τον όρο αυτό είναι αθεμελιώτες και αστήριχτες.

Όρος 22:

Ο δικηγόρος των αιτητών εισηγήθηκε ότι ο όρος αυτός συνιστά υπέρβαση εξουσίας, δεν καλύπτεται από τις πρό-

νοίες του Άρθρου 9(1)(β) του Νόμου και ισοδυναμεί με απαλλοτριώση και στέρηση μέρους της ιδιοκτησίας των αιτητών, χωρίς την καταβολή οποιουδήποτε ποσού αποζημίωσης. Περαιτέρω, ισχυρίστηκε ότι η άδεια παραχωρήθηκε για ανέγερση ξενοδοχείου και είναι παράλογο και ακαιολόγητο να απαιτείται από τους αιτητές η παραχώρηση και η κατασκευή διόδου προσπέλασης προς την παραλία μέσα στο γήπεδό τους, κατά μήκος του δυτικού συνόρου του, για να χρησιμοποιείται από οποιοδήποτε και να προκαλεί οχληρία στους θαμώνες του ξενοδοχείου, ιδιαίτερα κατά τους καλοκαιρινούς μήνες.

Η Κύπρος είναι νήσος. Οι παραλίες και η κρατική ιδιοκτησία κατά μήκος των παραλιών είναι για κοινή χρήση. Ο νομοθέτης όρισε στο Άρθρο 8 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου ότι το μέρος της παραλίας που δεν τελεί υπό ιδιωτική κυριότητα την ημέρα ενάρξεως της ισχύος του Νόμου - 1η Σεπτεμβρίου, 1946 - περιέρχεται στη Δημοκρατία για χρήση από το κοινό. Οι παραλίες είναι κοινά πράγματα, που πρέπει να είναι στην άμεση διάθεση του κοινού, γενικά, για χρήση σύμφωνα με τον προορισμό τους. Βασική σπουδαιότητα έχει η διασφάλιση της χρήσης της παραλίας, κατά πρώτο λόγο, ως τόπου αναψυχής και άσκησης του κοινού, και, κατά δεύτερο λόγο, του τουρισμού. Δεν είναι νοητό, ούτε νομικά επιτρεπτό οι ιδιοκτήτες ξενοδοχείων και/ή ακίνητης ιδιοκτησίας που συνορεύουν με τις παραλίες να έχουν την αποκλειστική εκμετάλλευση αυτών και το κοινό να αποκλείεται και να στερείται της χρήσης και απόλαυσης κοινοχρήστου δημοσίου πράγματος.

Η νομιμότητα των διοικητικών πράξεων και αποφάσεων ελέγχεται σύμφωνα με το Σύνταγμα και το Νόμο, και όχι μόνο με τις κοινωνικές ανάγκες και επιταγές του δημοσίου συμφέροντος.

Ο δικηγόρος του Συμβουλίου υπέβαλε ότι ο όρος για τον προτεινόμενο πεζόδρομο, που θα ενώνει την παραλιακή λεωφόρο με την παραλία, έχει νομικό έρεισμα το Άρθρο 9(1)(β)(xiii), το οποίο έχει:-

5 "9(1) In granting a permit under the provisions of section 3 of this Law, the appropriate authority shall have power, subject to any Regulations in force for the time being, to impose conditions as hereinafter, to be set out in the permit, that is to say -

(a)

(b) with regard to the erection of any new building or addition, alteration or repair to any existing building, conditions as to -

10 (i)

(xiii) την διεύρυνσιν, συνέχισιν και κατασκευήν του οδικού δικτύου εις καταλλήλους περιπτώσεις"

15 ("9(1) En τη χορηγήσει αδείας δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 3, η αρμοδία αρχή κέκτηται εξουσίαν τηρουμένων των εκάστοτε εν ισχύι κανονισμών, να επιβάλλη όρους ως ακολούθως, εκτιθεμένους εν τη αδεία, ήτοι -

(α)

20 (β) εν σχέσει προς την ανέγερσιν οιασδήποτε νέας οικοδομής ή προσθήκης, μετατροπής ή επισκευής επί οιασδήποτε υφισταμένης οικοδομής, όρους ως προς -

(ι)

(χιι) την διεύρυνσιν, συνέχισιν και κατασκευήν του οδικού δικτύου εις καταλλήλους περιπτώσεις")

25 Οι πρόνοιες αυτές, αναφορικά με τις άδειες οικοδομής, εφαρμόζονται σε συνδυασμό με τα Άρθρα 12 και 13 του Νόμου, δηλαδή η ύπαρξη έγκυρου ρυμοτομικού σχεδίου είναι αναγκαία προϋπόθεση, και με το Άρθρο 23 του Συντάγματος - (βλ. *Paphos Plantations v. Republic* (1985) 3
30 *C.L.R. 2745*· *Sarkis v. Improvement Board Paralimni* (1986)

3 C.L.R. 2457· *Constantinos G. Yiallourous v. The District Officer of Nicosia and Others* (1988) 3 C.L.R. 1518· Γιάννης Νικόλα Ιωάννου v. Κυπριακής Δημοκρατίας, Υπόθεση Αρ. 316/88, (Απόφαση δόθηκε στις 30 Ιανουαρίου, 1990, δε δημοσιεύτηκε ακόμα)· Ανδρούλλα Π. Χριστοδούλου και Άλλη v. Κυπριακής Δημοκρατίας, Αναθεωρητικής Δικαιοδοσίας Έφεση Αρ. 516, (Απόφαση δόθηκε στις 30 Μαρτίου, 1990, δεν δημοσιεύτηκε ακόμα).

5

Το Άρθρο 12 του Νόμου προβλέπει για τη διεύρυνση και ευθυγράμμιση δρόμων μόνο.

10

Στην παρούσα περίπτωση δεν υπάρχει δρόμος προς τη θάλασσα για να μπορεί να διευρυνθεί, ή ευθυγραμμιστεί και, ως εκ τούτου, οι πρόνοιες των Άρθρων 12 και 13 του Νόμου δεν έχουν εφαρμογή.

Ο πεζόδρομος μεταξύ του υπεραστικού παραλιακού δρόμου και της εκτεταμένης παραλίας κατά μήκος του δυτικού συνόρου του γηπέδου των αιτητών είναι συνέχιση, ή κατασκευή οδικού δικτύου σε κατάλληλη περίπτωση, σύμφωνα με το Άρθρο 9(1)(β)(xiii) του Νόμου.

15

Είναι η σχετική νομοθετική πρόνοια αντίθετη, ή ασύμφωνη με το Άρθρο 23 του Συντάγματος;

20

Είναι ο προσβαλλόμενος όρος στέρηση της ιδιοκτησίας των αιτητών;

Ο όρος "ιδιοκτησία" δεν αποτελεί έννοια του Ιδιωτικού Δικαίου, αλλά κυρίως του Συνταγματικού Δικαίου, και είναι όρος "περιγραφικός" και "ουχί τεχνικός νομικώς καθορισμένου περιεχομένου". Αντικείμενο της ιδιοκτησίας είναι ακίνητη ή κινητή περιουσία - (βλ. Κασιμάτη - "Η Συνταγματική Έννοια της Ιδιοκτησίας και η Διερεύνησις Αυτής", Ανάτυπον, Αθήναι, 1974, σελ. 206-208).

25

30

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

Το δικαίωμα αυτό δεν είναι απόλυτο. Στο Άρθρο 23 του Συντάγματος ο συντακτικός νομοθέτης διασφάλισε το δικαίωμα αυτό, αλλά ταυτόχρονα καθόρισε τον κοινωνικό χαρακτήρα της ιδιοκτησίας και τη δυνατότητα ρύθμισής του από τον κοινό νομοθέτη. Το κατοχυρωμένο δικαίωμα ιδιοκτησίας δεν έχει ως επακόλουθο απεριορίστο δικαίωμα ανάπτυξης - (βλ. *Stelios E. Evlogimenos & 2 Others and 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).

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 απεριορίστη: ...

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. Την μεταβλητότητα αυτή εκφράζουν οι λεγόμενοι (νόμιμοι) περιορισμοί της ιδιοκτησίας ..., όπως πχ. οι περιορισμοί της πολεοδομικής νομοθεσίας ..."

Στέρση ή περιορισμός του δικαιώματος αυτού δεν μπορεί να επιβληθεί, εκτός όπως προβλέπεται στο Άρθρο 23 του Συντάγματος. Στέρση μπορεί να επιβληθεί μόνο με αναγκαστική απαλλοτρίωση ή επίταξη. Στέρση είναι η ουσιαστική αδρανοποίηση μιας ιδιοκτησίας ανάλογα με τον προορισμό της - (βλ. *Municipality of Limassol v. Ayia Katholiki Church* (1984) 3 C.L.R. 1562).

Το Ελληνικό κείμενο της παραγράφου 3 του Άρθρου

23 του Συντάγματος έχει:-

"3. Η άσκησης τοιούτου δικαιώματος δύναται να υποβληθή διά νόμου εις όρους, δεσμεύσεις ή περιορισμούς απολύτως απαραίτητους προς το συμφέρον της δημοσίας ασφαλείας ή της δημοσίας υγείας ή των δημοσίων ηθών ή της πολεοδομίας ή της αναπτύξεως και χρησιμοποίησεως οιασδήποτε ιδιοκτησίας προς προαγωγήν της δημοσίας ωφελείας ή προς προστασίαν των δικαιωμάτων τρίτων.

Διά πάντα τοιούτον όρον, δέσμευσιν ή περιορισμόν, όστις μειώνει ουσιωδώς την οικονομικήν αξίαν της τοιαύτης ιδιοκτησίας, δέον να καταβάλληται το ταχύτερον δικαία αποζημίωσις, καθοριζομένη, εν περιπτώσει διαφωνίας, υπό πολιτικού δικαστηρίου."

Στο Τουρκικό κείμενο δεν υπάρχει η λέξη "όρους". Ως εκ τούτου, το Δικαστήριο αναφέρεται, με βάση το Άρθρο 149(α) του Συντάγματος, στο κείμενο του σχεδίου Συντάγματος που υπογράφηκε στη Μικτή Συνταγματική Επιτροπή στη Λευκωσία στις 6 Απριλίου, 1960, και στο Παράρτημα Τροποποιήσεών του της 6ης Ιουλίου, 1960, το οποίο είναι γραμμένο στην Αγγλική γλώσσα. Σ' αυτό η παράγραφος 3 αναφέρεται μόνο σε "restrictions or limitations". Ως εκ τούτου, η λέξη "όρους", η οποία παρεισήφρησε στο Ελληνικό κείμενο, πρέπει να αγνοείται - (βλ. *Hussein Ramadan and Electricity Authority of Cyprus and Another*, 1 R.C.C.C. 49, σελ. 57). Εάν μια διοικητική πράξη είναι στέρηση, με το νόημα της παραγράφου 2 του Άρθρου 23 του Συντάγματος, ή δέσμευση, ή περιορισμός, σύμφωνα με την παράγραφο 3, είναι πραγματικό γεγονός που αποφασίζεται από 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 and The Republic of Cyprus, through 1. The District Officer, 2. The Limassol District Lands Officer (A.G.)* (1965) 3 C.L.R. 46· *Demetrios Thymopoulos and Others v. The Municipal Committee of Nicosia* (1967) 3 C.L.R. 588· *Neophytos Sofroniou and Others v. Municipality of Nicosia and Others* (1976) 3

C.L.R. 124· *Orphanides & 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 'Αλλη v. Κυπριακής Δημοκρατίας, Αναθεωρητική Έφεση Αρ. 516, (Απόφαση δόθηκε στις 30 Μαρτίου, 1990, δε δημοσιεύτηκε ακόμα)· Ιερά Αρχιεπισκοπή Κύπρου και 'Άλλοι v. Κυπριακής Δημοκρατίας, Υπόθεση Αρ. 63/82, κ.α., (Απόφαση δόθηκε στις 5 Απριλίου, 1990, δε δημοσιεύτηκε ακόμα)).*

Με βάση τα στοιχεία της παρούσας υπόθεσης, περιλαμβανομένης της έκτασης του γηπέδου των αιτητών και της έκτασης του πεζοδρομίου, ο όρος 22 δεν στοιχειοθετεί στέρηση, αλλά περιορισμό. Ο περιορισμός αυτός είναι απόλυτως απαραίτητος για το συμφέρον της πολεοδομίας και της ανάπτυξης και χρησιμοποίησης της παραλίας για δημόσια ωφέλεια. Το νομοθετικό έρεισμα της επιβολής του δεν είναι αντίθετο ή ασύμφωνο με το Άρθρο 23 του Συντάγματος. Η απόφαση λήφθηκε ύστερα από δέουσα έρευνα.

Η αρμόδια αρχή, στην οποία ο νομοθέτης επιφόρτισε την εφαρμογή του Νόμου, έχει διακριτική εξουσία επιβολής όρου όπως ως όρος 22, για την επέκταση του οδικού δικτύου, για προσπέλαση στην παραλία από το κοινό, το οποίο έχει νομικό δικαίωμα χρήσης των παραλιών. Η εύλογη άσκηση της διακριτικής εξουσίας δεν επιτρέπει στη διοίκηση να παραγνωρίζει την απόλυτη ανάγκη χρήσης των κοινοχρήστων παραλιών από το κοινό για αναψυχή, απόλαυση και υγεία.

Οι αιτητές, εάν ο όρος αυτός μειώνει ουσιαστικά την οικονομική αξία της ιδιοκτησίας τους, μπορούν να ζητήσουν την πληρωμή δικαίας αποζημίωσης, όπως προβλέπει το δεύτερο μέρος της παραγράφου 3 του Άρθρου 23 του Συντάγματος.

Η αιτιολογία είναι φανερή από τα στοιχεία των φακέλων που κατατέθηκαν στο Δικαστήριο ως Τεκμήρια.

Όρος 33:

Ο υπεραστικός δρόμος ευρίσκεται σε ψηλότερο επίπεδο από τα τεμάχια της γης που βρίσκονται στο νότο. Το τεμάχιο των αιτητών έχει κλίση από τον υπεραστικό δρόμο προς τη θάλασσα. Τα νερά της βροχής από το δρόμο έρρεαν στο οικόπεδο αυτό, από το οποίο έφταναν στην παραλία. 5

Ο όρος αυτός επιβλήθηκε δυνάμει του Άρθρου 9(1)(β) (ιιι), που έχει:-

"(iii) the provision to be made for drainage and sewerage;" 10

Ο δικηγόρος των αιτητών ισχυρίστηκε ότι ο όρος 33 είναι έξω από το γράμμα και το πνεύμα του Νόμου, ότι δεν έγινε η δέουσα έρευνα και ότι οι αιτητές επιβαρύνονται με έξοδα κατασκευής έργου, το οποίο θα εξυπηρετεί τις αποχετευτικές ανάγκες ολόκληρης της περιοχής. 15

Ο όρος για την κατασκευή οχετού για τα όμβρια ύδατα από τον παραλιακό δρόμο τέθηκε ύστερα από μελέτη.

Είναι γεγονός ότι η κ. Γαβριέλλα Κατσουνωτού, σε συνεδρία του Συμβουλίου, ημερομηνίας 10 Ιουλίου, 1990, μετά την καταχώριση της προσφυγής, εισηγήθηκε να διαγραφεί ο όρος για την κατασκευή του οχετού, επειδή θα κατασκευαστεί παρόμοιος στο γειτονικό κτήμα. Η εισήγηση αυτή, ενός μέλους του Συμβουλίου, δεν έγινε δεκτή και το Συμβούλιο απέρριψε το αίτημα τούτο. 20 25

Ο όρος 33 συναρτάται με τον όρο 39, ο οποίος δεν προσβάλλεται και έχει:-

"39. Κατά μήκος της Παραλιακής Λεωφόρου και καθ' όλο το μήκος της πρόσοψης του κτήματος, θα κατασκευαστεί οχετός, φρεάτια συλλογής και φρεάτια επισκέψεως για την απορροή των νερών της βροχής, βάσει των σχεδίων και υποδείξεων του Γραφείου τούτου." 30

- 5 Το πρακτικό του Συμβουλίου - (μπλε 163 στο Φάκελο Β388/89) - και η εισήγηση της κ. Γαβριέλλας Κατσουνωτού, στην οποία ζήτησαν να στηριχθούν οι αιτητές, αντικρούουν πλήρως τους ισχυρισμούς των αιτητών ότι ο σχετός ομβρίων υδάτων, που αναφέρεται στον όρο 33, εξυπηρετεί τις ανάγκες ολόκληρης της περιοχής.

- 10 Οι προσβαλλόμενοι όροι επιβλήθηκαν ύστερα από άσκηση της διακριτικής εξουσίας του Συμβουλίου. Βρίσκουν έρεισμα στις νομοθετικές πρόνοιες που έχουν προαναφερθεί. Δεν υπάρχει πλάνη περί το νόμο ή τα πράγματα. Η αιτιολογία βρίσκεται στους φακέλους - Τεκμήρια ενώπιον του Δικαστηρίου. Το Συμβούλιο δεν ενήργησε με υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας. Ο ισχυρισμός για άниση μεταχείριση δεν έχει τεκμηριωθεί.
- 15 Για όλους τους πιο πάνω λόγους, η προσφυγή αποτυγχάνει και απορρίπτεται. Καμιά διαταγή για έξοδα.

Προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.