

22 Οκτωβρίου, 1993

[Α. Ν. ΛΟΪΖΟΥ, Π.]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΠΟΛΥΞΕΝΗ Χ" ΚΥΡΙΑΚΟΥ,

Αιτήτρια,

v.

ΕΠΑΡΧΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 907/89)

Πολεοδομικές Ζώνες — Τύπος και διαδικασία καθορισμού — Νομοθετική ρύθμιση και η εφαρμογή της στην κριθείσα περίπτωση — Κρίθηκε άμεμπτη.

- 5 *Συνταγματικό Δίκαιο — Σύνταγμα — Άρθρο 23 — Δικαίωμα ακίνητης ιδιοκτησίας — Περιορισμοί — Ο όρος "δημόσια ωφέλεια" — Ερμηνεία — Η κριθείσα περίπτωση επιτρεπόμενων περιορισμών, με καθορισμό πολεοδομικών ζωνών.*
- 10 *Διοικητική Πράξη — Δέουσα έρευνα — Τι είναι δέουσα έρευνα, είναι θέμα σχετικό προς την εκάστοτε περίπτωση.*

Με την προσφυγή της, η αιτήτρια ζήτησε από το Δικαστήριο:

- 15 "1. Δήλωση ότι η πράξη ή απόφαση των καθ' ων η αίτηση με την οποία:
- 20 (α) Καθόρισαν τμήμα της περιοχής του χωριού Π. Κυβίδες ως οικιστική ζώνη μέσα στην οποία επιτρέπεται, σύμφωνα με όρους αναφορικά με τον τύπο των οικοδομών, το ύψος τους, τον αριθμό ορόφων και το συντελεστή δόμησης, να εγερθούν οικοδομές και κατάταξαν μέρος του κτήματος της αιτήτριας με Αρ. Εγγρ. 13641, Φ/Σχ LIII/19, Αρ. Τεμ. 258 στη περιοχή Γιαρεμάνη, στο χωριό Π. Κυβίδες της Επαρχίας Λεμεσού στη
- 25 ζώνη Η1 και μέρος στη ζώνη Γ.

- (β) Ειδικά όρισαν ως σύνορο ανάμεσα στις ζώνες Η1 και Γ γραμμή που περνά από μέρος του παραπάνω κτήματος της αιτήτριας. 5
- και η οποία δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας Αρ. 2439 της 8/9/1989 ως Κανονιστική Διοικητική Πράξη Αρ. 190/89, είναι παράνομη, άκυρη και χωρίς κανένα νομικό αποτέλεσμα.
2. Οποιαδήποτε άλλη ή πρόσθετη θεραπεία το Δικαστήριο κρίνει δίκαιη." 10
- Ήταν η θέση της αιτήτριας ότι οι επιβληθέντες στην ιδιοκτησία της περιορισμοί δυνάμει της Κ.Δ.Π. 190/89, δεν αποτελούσαν απλώς επιβολή δεσμεύσεων ή περιορισμών στην άσκηση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας της, αλλά ισοδυναμούν με αποστέρηση του δικαιώματος αυτού που συγκρούεται με τις ρητές πρόνοιες του Άρθρου 23 του Συντάγματος, και ότι στην παρούσα περίπτωση απουσιάζει ένα από τα στοιχεία που αποτελούν απαραίτητη προϋπόθεση για την εγκυρότητα της πράξης δηλαδή η προαπαιτούμενη έρευνα. 15 20
- Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι: 25
1. Ο καθορισμός των υπό αναφορά ζωνών έγινε ύστερα από επισταμένη έρευνα και μελέτη, αφού λήφθηκαν υπόψη μεταξύ άλλων τα φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής (φυσικό περιβάλλον, γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά), τα πληθυσμιακά δεδομένα της περιοχής, το οδικό δίκτυο και οι ανάγκες του χωριού σε οικιστική γη για τα επόμενα είκοσι χρόνια. 30
- Οι επιβληθέντες περιορισμοί δεν στερούν την αιτήτρια της ιδιοκτησίας της αλλά απλώς επιβάλλουν περιορισμούς οι οποίοι πρέπει να εξεταστούν αν εμπίπτουν στις σχετικές διατάξεις του Συντάγματος. 35
- Η ρύθμιση με καθορισμό πολεοδομικών ζωνών ήταν απόλυτα απαραίτητη, όπως φαίνεται από το σύνολο των γεγονότων, καθώς και από το κείμενο της ίδιας της προσβαλλόμενης Διοικητικής Πράξης, Κ.Δ.Π. 190/89, προς το συμφέρον της πολεοδομίας ή προς ανάπτυξη και χρησιμοποίηση της σχετικής ιδιοκτησίας για προαγωγή δημόσιας ωφέλειας ή προς προστασία δικαιωμάτων τρίτων. 40

2. Με βάση το Άρθρο 23(3) του Συντάγματος, μπορούν να τεθούν όροι, δεσμεύσεις ή περιορισμοί στην άσκηση του δικαιώματος ιδιοκτησίας, θα πρέπει να προσδοθεί κάτω από τις περιστάσεις η πρό-
5 πουσα έννοια στους σκοπούς της πολεοδομίας και της δημόσιας ωφέλειας.

Ο όρος 'δημόσια ωφέλεια' συνεχώς διευρύνεται με τις εξελίξεις της σύγχρονης κοινωνίας, δεν σημαίνει αναπόφευκτη ανάγκη, αλλά απλώς εξυπηρέτηση ανωτέρου δημοσίου συμφέροντος.

10 Η έννοια αυτή συνάδει προς τη σχετική διάταξη του Άρθρου 23(3) του Συντάγματος, ότι η άσκηση του δικαιώματος ιδιοκτησίας μπορεί να υποβληθεί με Νόμο σε όρους, δεσμεύσεις ή περιορισμούς απόλυτα απαραίτητους μεταξύ άλλων, προς το συμφέρον της πο-
15 λεοδομίας ή προς προαγωγή της δημόσιας ωφέλειας.

3. Το δικαίωμα της ίσης μεταχείρισης που κατοχυρώνεται από το Άρθρο 28 καθόλου δεν επηρεάζεται, κατά την κρίση του Δικαστη-
20 ρίου, ούτε και παραβιάζεται στην παρούσα υπόθεση από την Κ.Δ.Π. 190/89, γιατί σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου 14(1) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, η αρ-
μόδια αρχή μπορεί να καθορίσει διαφορετικές Ζώνες ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε περιοχής και με το σκοπό που επιδιώκει. Είναι φυσικό επομένως, για ιδιοκτησίες με διαφορετικά χαρακτη-
25 ριστικά να επιβληθούν διαφορετικοί περιορισμοί. Στις Ζώνες που εντάχθηκαν διάφορες εκτάσεις του τεμαχίου της αιτήτριας, όλοι οι ιδιοκτήτες που διαθέτουν ακίνητη ιδιοκτησία σ' αυτές έτυχαν της ίδιας ακριβώς μεταχείρισης.

30 Στην απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην υπόθεση *Neophytos Sofroniou and Others v. Municipality of Nicosia and Others*, αποφασίστηκε από την πλειοψηφία της Ολομέλειας ότι η απόλυτη απαγόρευση οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας δυνάμει των Άρθρων 12 και 13 του Νόμου, η οποία προκύπτει
35 από σχέδια διεύρυνσης ή ευθυγράμμισης οδού, δυνάμει του Άρθρου 12, επενεργεί ως επιβολή δεσμεύσεων ή περιορισμών στο δικαίωμα ιδιοκτησίας και συγκεκριμένα ως περιορισμοί στη χρήση της ιδιοκτησίας για σκοπούς οικοδομικής ανάπτυξης, οι οποίοι είναι απόλυτα αναγκαίοι προς το συμφέρον της Πολεοδομίας,
40 μέσα στην έννοια του Άρθρου 23(3) του Συντάγματος.

Στην προκειμένη περίπτωση δεν μπορεί να λεχθεί ότι οι περιορι-
σμοί οι οποίοι επιβάλλονται ουσιαστικά ουδετεροποιούν το δι-
καίωμα της χρήσεως και απολαύσεως της περιουσίας, στην οποία

περίπτωση θα μπορούσε να προβληθεί ο ισχυρισμός ότι η εισαγωγή των προσβαλλόμενων περιορισμών αποτελεί κατάχρηση εξουσίας. Όχι μόνο η αιτήτρια είναι ελεύθερη να χρησιμοποιήσει την περιουσία της στην παρούσα μορφή της, αλλά είναι επίσης ελεύθερη να την αξιοποιήσει στο μέλλον υποκείμενη στους επιπρόσθετους περιορισμούς που επιβλήθηκαν από την επίδικη απόφαση. 5

Ως προς το θέμα της αποστέρησης της ιδιοκτησίας αλλά και το θέμα της μείωσης της οικονομικής αξίας, το οποίο εμπίπτει στη δικαιοδοσία των πολιτικών Δικαστηρίων, είναι σαφής η απόφαση της Ολομέλειας του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην υπόθεση *Lanitis E.C. Estates Ltd. κ.ά. ν. Δημοκρατίας*. 10

Τι είναι δέουσα έρευνα είναι θέμα σχετικό προς τα περιστατικά της κάθε υπόθεσης. 15

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Sofroniou and Others v. Municipality of Nicosia and Others (1976) 3 C.L.R. 124, 20

Thymopoulos and Others v. Municipal Committee of Nicosia (1967) 3 C.L.R. 588, 25

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

Tryfonos and Others v. Municipality of Nicosia (1988) 3 C.L.R. 901, 30

Lanitis E.C. Estates Ltd. κ.ά. ν. Δημοκρατίας (1989) 3 Α.Α.Δ. 3252.

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση με την οποία κατέταξαν το κτήμα της αιτήτριας στην περιοχή Γιαρμεάνη, στο χωριό Π. Κυβίδες της Επαρχίας Λεμεσού στη ζώνη Η1 και μέρος στη ζώνη Γ και επέβαλαν περιορισμούς αναφορικά με τον τύπο των οικοδομών, το ύψος και τον αριθμό των οικοδομών που θα ανεγείρονταν στο τεμάχιο. 35
40

Π. Παύλου, για την Αιτήτρια.

Μ. Φλωρέντζος, Εισαγγελέας της Δημοκρατίας, για τους

Καθ' ων η αίτηση.

Cur. adv. vult.

5 ΛΟΪΖΟΥ, Π.: Με την προσφυγή της η αιτήτρια ζήτησε από το Δικαστήριο:

"1. Δήλωση ότι η πράξη ή απόφαση των καθ' ων η αίτηση με την οποία:

10 (α) Καθόρισαν τμήμα της περιοχής του χωριού Π. Κυβίδες ως οικιστική ζώνη μέσα στην οποία επιτρέπεται, σύμφωνα με όρους αναφορικά με τον τύπο των οικοδομών, το ύψος τους, τον αριθμό ορόφων και το συντελεστή δόμησης, να εγερθούν οικοδομές και κατάταξαν μέρος του κτήματος
15 της αιτήτριας με Αρ. Εγγρ. 13641, Φ/Σχ LIII/19, Αρ. Τεμ. 258 στην περιοχή Γιαρεμάνη, στο χωριό Π. Κυβίδες της Επαρχίας Λεμεσού στη ζώνη Η1 και μέρος στη ζώνη Γ.

20 (β) Ειδικά όρισαν ως σύνορο ανάμεσα στις ζώνες Η1 και Γ γραμμή που περνά από μέρος του παραπάνω κτήματος της αιτήτριας.

25 και η οποία δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας Αρ. 2439 της 8/9/1989 ως Κανονιστική Διοικητική Πράξη Αρ. 190/89, είναι παράνομη, άκυρη και χωρίς κανένα νομικό αποτέλεσμα.

30 2. Οποιαδήποτε άλλη ή πρόσθετη θεραπεία το Δικαστήριο κρίνει δίκαιη."

Η αιτήτρια είναι ιδιοκτήτρια του τεμαχίου με αρ. 258 στο Φύλλο/Σχέδιο LIII, 19 στην περιοχή του χωριού Πάνω Κυβίδες, της Επαρχίας Λεμεσού. Το τεμάχιο έχει έκταση περίπου 15 εκτάρια (113 σάλες).

35 Στο πιο πάνω τεμάχιο επιτρεπόταν πριν από τις 8 Σεπτεμβρίου 1989 σύμφωνα με τους περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμούς, ποσοστό καλύψεως για το ισόγειο 50% του "οικοπέδου", 40% για τον πρώτο και δεύτερο όροφο και 30% για τους ορόφους
40 πάνω από το δεύτερο (Κανονισμός 6(1)). Ο αριθμός ορόφων δεν περιοριζόταν ούτε και υπήρχε οποιοσδήποτε άλλος περιορισμός.

Όπως αναφέρεται στην ένσταση των καθ' ων η αίτηση για να τεθεί η ανάπτυξη της περιοχής του πιο πάνω χωριού σε ορθολο-

- γιστική και προγραμματισμένη βάση κρίθηκε σκόπιμο να καθοριστούν πολεοδομικές ζώνες στην περιοχή. Γι' αυτό και ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως σε συνεννόηση με τον Έπαρχο Λεμεσού και την ενδιαφερόμενη Τοπική Αρχή ετοίμασε σχέδιο για καθορισμό πολεοδομικών ζωνών το οποίο φέρει αριθμό Τ.Ρ.Η. 300. 5
- Ο Έπαρχος Λεμεσού, που είναι η αρμόδια αρχή για τον καθορισμό πολεοδομικών ζωνών σύμφωνα με το άρθρο 14(1) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε, στη συνέχεια ο Νόμος, με επιστολή του ημερομηνίας 16 Ιανουαρίου 1989 προς το Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών ενέκρινε το πιο πάνω σχέδιο. 10
- Το Υπουργείο Εσωτερικών υπέβαλε το πιο πάνω σχέδιο στο Υπουργικό Συμβούλιο για τη σχετική έγκριση με την πρόταση του αρ. 1038/89. 15
- Το Υπουργικό Συμβούλιο με την Απόφασή του αρ. 32.195 και ημερομηνίας 24 Αυγούστου 1989, (Παράρτημα "Δ"), ενέκρινε το πιο πάνω σχέδιο το οποίο στη συνέχεια δημοσιεύτηκε με την Κ.Δ.Π. 190/89 στο Τρίτο Παράρτημα της Επίσημης Εφημερίδας της Δημοκρατίας με αρ. 2439 της 8ης Σεπτεμβρίου 1989. 20
- Είναι η θέση των καθ' ων η αίτηση ότι η εισαγωγή των πιο πάνω περιορισμών έγινε με βάση τα χαρακτηριστικά που διαθέτει η περιοχή και με σκοπό την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, τη διατήρηση του χαρακτήρα του τοπίου, τη ρύθμιση της μελλοντικής ανάπτυξης και την προστασία της δημόσιας υγείας, όπως αναφέρεται στην πρώτη παράγραφο της Κ.Δ.Π. 190/89. 25 30
- Σύμφωνα με αυτή το τεμάχιο της αιτήτριας εντάχθηκε στις ακόλουθες ζώνες:
- (α) Έκταση 1 εκτάριο (8 σκάλες) περίπου, εντάχθηκε στην οικιστική ζώνη Η1 στην οποία επιτρέπεται η ανέγερση κάθε είδους οικοδομής εκτός από αποθήκες, βιομηχανικές οικοδομές εργαστήρια αυξημένου βαθμού οχληρίας και κτηνοτροφικά υποστατικά. Στη ζώνη αυτή επιτρέπεται συντελεστής δομήσεως 0.90:1 για εγκριμένα οικόπεδα και 0.60:1 για χωράφια, με ανώτατο αριθμό ορόφων δύο. 35 40
- Η ένταξη ενός μόνο εκταρίου από το όλο αυτό τεμάχιο στην πιο πάνω οικιστική ζώνη οφείλεται κατά τους καθ' ων η αίτηση

στα ακόλουθα:

- (ι) Το τεμάχιο είναι πολύ μεγάλο σε έκταση.
- 5 (ιι) Κατά τον καθορισμό οικιστικών ζωνών γίνεται προσπάθεια να ικανοποιηθούν οι ανάγκες μιας περιοχής σε οικιστική γη όχι μόνο από πλευράς έκτασης αλλά και από πλευράς ένταξης σ' αυτές του μεγαλύτερου δυνατού αριθμού ιδιοκτητών για ικανοποίηση ατομικών αναγκών και αποφυγή μονοπωλιακών καταστάσεων. Στην προκειμένη περίπτωση ένταξη 10 ολόκληρου του τεμαχίου της αιτήτριας στην οικιστική ζώνη θα απέκλειε την ένταξη πολλών άλλων μικρών ιδιοκτησιών γης. Σημειώνεται ότι η γη που εντάχθηκε στην οικιστική περιοχή του χωριού καλύπτει στο πολλαπλάσιο τις ανάγκες σε 15 γη για τα επόμενα είκοσι χρόνια.

(β) Έκταση 10 εκτάρια (76.5 σκάλες) εντάχθηκαν στη Ζώνη "Γ" με ανώτατο συντελεστή δομήσεως 0.15:1 και ανώτατο αριθμό ορόφων δύο. Στη ζώνη αυτή δίνεται κάποια ενθάρρυνση στην 20 οικιστική ανάπτυξη γιατί καλύπτει την περιοχή που κρίθηκε σαν η πιο κατάλληλη για τη μελλοντική επέκταση της οικιστικής περιοχής του χωριού. Στη ζώνη "Γ" επιτρέπεται η ανέγερση κάθε είδους οικοδομής εκτός από αποθήκες, βιομηχανικές οικοδομές, 25 εργαστήρια και κτηνοτροφικά υποστατικά.

(γ) Έκταση 4 εκτάρια (28.5 σκάλες) εντάχθηκε στη ζώνη "Ζ" με ανώτατο συντελεστή δομήσεως 0.05:1 και ανώτατο αριθμό ορόφων ένα. Στο τμήμα αυτό του τεμαχίου στο οποίο επιτρέπονται οι ίδιες οικοδομές όπως και στη ζώνη "Γ" πιο πάνω, αποθαρρύνεται 30 η οικοδομική ανάπτυξη γιατί αυτό είναι απομακρισμένο από την κατοικημένη περιοχή του χωριού και επίσης τα μορφολογικά του χαρακτηριστικά το καθιστούν δύσκολο να αναπτυχθεί.

Είναι η θέση της αιτήτριας ότι οι περιορισμοί που έχουν επιβληθεί στην ανάπτυξη και αξιοποίηση του κτήματος με τη 35 Κ.Δ.Π. 190/89, δεν αποτελούν απλώς επιβολή δεσμεύσεων ή περιορισμών στην άσκηση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας της, αλλά ισοδυναμούν με αποστέρηση του δικαιώματος αυτού που συγκρούεται με τις ρητές πρόνοιες του Άρθρου 23 του Συντάγματος, και ότι στην παρούσα περίπτωση απουσιάζει ένα από τα 40 στοιχεία που αποτελούν απαραίτητη προϋπόθεση για την εγκυρότητα της πράξης δηλαδή η προαπαιτούμενη έρευνα.

Όσον αφορά το θέμα της επαρκούς έρευνας είναι φανερό από

τα στοιχεία του φακέλου όπως σε συντομία έχουν εκτεθεί πιο πάνω ότι οι καθ' ων η αίτηση πριν την έκδοση της προσβαλλόμενης πράξης, είχαν προβεί σε πλήρη και επαρκή έρευνα όλων των στοιχείων, γεγονότων και περιστατικών της υπόθεσης, και προχώρησαν στην έκδοση της προσβαλλόμενης πράξης αφού στάθμισαν όλους μαζί τους παράγοντες.

5

Με την προσβαλλόμενη γνωστοποίηση που εκδόθηκε δυνάμει του άρθρου 14(1) του Νόμου, από το κείμενο της πρότασης του Υπουργείου Εσωτερικών προς το Υπουργικό Συμβούλιο, καθώς και από το κείμενο της Γνωστοποίησης αυτής, επιδιώκεται η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, η διατήρηση του χαρακτήρα του τοπίου, η ρύθμιση της μελλοντικής ανάπτυξης και η προστασία της δημόσιας υγείας.

10

Οι σχετικοί κίνδυνοι είχαν διαφανεί από την κτηθείσα πείρα και τους παρατηρούμενους ρυθμούς οικοδομικής ανάπτυξης. Ο καθορισμός δε των υπό αναφορά ζωνών έγινε ύστερα από επισταμένη έρευνα και μελέτη, αφού λήφθηκαν υπόψη μεταξύ άλλων τα φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής (φυσικό περιβάλλον, γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά), τα πληθυσμιακά δεδομένα της περιοχής, το οδικό δίκτυο και οι ανάγκες του χωριού σε οικιστική γη για τα επόμενα είκοσι χρόνια.

15

20

Όσον αφορά τον ισχυρισμό της αιτήτριας ότι οι περιορισμοί που τέθηκαν ισοδυναμούν με αποστέρηση του δικαιώματος ανάπτυξης και αξιοποίησης του κτήματος που συγκρούεται με τις πρόνοιες του Άρθρου 23 του Συντάγματος, ο ισχυρισμός αυτός δεν ευσταθεί. Και τούτο γιατί δεν στερούν την αιτήτρια της ιδιοκτησίας της αλλά απλώς επιβάλλουν περιορισμούς οι οποίοι πρέπει να εξεταστούν αν εμπίπτουν στις σχετικές διατάξεις του Συντάγματος που σκοπεύω να κάμω στη συνέχεια.

25

30

Η ρύθμιση με καθορισμό πολεοδομικών ζωνών ήταν απόλυτα απαραίτητη, όπως φαίνεται από το σύνολο των γεγονότων, καθώς και από το κείμενο της ίδιας της προσβαλλόμενης Διοικητικής Πράξης, Κ.Δ.Π. 190/89, προς το συμφέρον της πολεοδομίας ή προς ανάπτυξη και χρησιμοποίηση της σχετικής ιδιοκτησίας για προαγωγή δημόσιας ωφέλειας ή προς προστασία δικαιωμάτων τρίτων.

35

40

Το Άρθρο 23(1) του Συντάγματος κατοχυρώνει το δικαίωμα ακίνητης ιδιοκτησίας. Η παράγραφος 2 του ίδιου άρθρου ορίζει ότι:

"Στέρωση ή περιορισμός οιουδήποτε τοιούτου δικαιώματος δεν δύναται να επιβληθή, ειμή ως προβλέπεται δια του παρόντος άρθρου."

5 Η δε παράγραφος 3 του ιδίου Άρθρου επιτρέπει κατά συνταγματική παραχώρηση την υποβολή της άσκησης του δικαιώματος ιδιοκτησίας σε όρους, δεσμεύσεις ή περιορισμούς για ορισμένους σκοπούς. Συγκεκριμένα η παράγραφος (3) ορίζει:

10 "Η άσκησης τοιούτου δικαιώματος δύναται να υποβληθεί δια νόμου εις όρους δεσμεύσεις ή περιορισμούς απολύτως απαραίτητους προς το συμφέρον της δημοσίας ασφάλειας ή της δημοσίας υγείας ή των δημοσίων ηθών ή της πολεοδομίας ή της αναπτύξεως και χρησιμοποιήσεως οποιασδήποτε ιδιοκτησίας προς προαγωγήν της δημοσίας ωφέλειας ή προς προ-
15 στασίαν των δικαιωμάτων τρίτων."

Με βάση την πιο πάνω Συνταγματική διάταξη μπορούν να τεθούν όροι, δεσμεύσεις ή περιορισμοί στην άσκηση του δικαιώματος ιδιοκτησίας, θα πρέπει να προσδοθεί κάτω από τις περι-
20 στάσεις η πρέπουσα έννοια στους σκοπούς της πολεοδομίας και της δημόσιας ωφέλειας.

Αναφορικά με τον όρο "δημόσια ωφέλεια" η οποία οπωσδήποτε δεν σημαίνει "δημόσια ανάγκη", αναφορά μπορεί να γίνει στον Κυριακόπουλο, Ελληνικόν Συνταγματικόν Δίκαιον, έκδο-
25 σις 4η σελ. 400-401, όπου:

"3. Της ιδιοκτησίας αυτού ουδείς στερείται ειμή υπό όρους, τους οποίους αυτό το άρθρο 17 καθορίζει του ημετέρου συντάγματος μη επιτρέποντος να ορισθή διά νόμου άλλως. Οι όροι ού-
30 ττοι είναι οι εξής:

(α) Δημόσια ωφέλεια. Προ της εν έτει 1911 αναθεωρήσεως του Συντάγματος το σχετικόν άρθρον αυτού έλεγε 'δημόσια ανάγκη'. Η τροποποίησις εις 'δημοσίαν ωφέλειαν', ήτις διετηρήθη και εις τα επόμενα συντάγματα, οφείλεται εις την προσπάθειαν όπως αρθή πάσα αμφισβήτησις περί της εννοίας της 'ανάγκης' ότι δηλαδή ο όρος δεν κυριολεκτείται εν τη
40 έννοία του απολύτως αναγκαίου, αλλά περιλαμβάνει και την ωφέλειαν. Εν τούτοις εκρίθη άμα, ότι υπ' αμφοτέρων των όρων εκφράζεται η αυτή έννοια.

Πράγματι δε ο όρος 'δημοσία ανάγκη' δεν σημαίνει, ότι ανα-

πόφρευκτος 'ανάγκη' επιβάλλει εις το Κράτος να προβή εις 'αναγκαστικήν απαλλοτριώσιν' της ιδιοκτησίας προσώπου τινός αλλ' έχει έννοιαν ευρύτεραν, μη διαφέρουσαν της έννοιας της 'δημοσίας ωφέλειας'. Εκάτερος των όρων τούτων δηλοί, ότι υπέρτατον δημόσιον συμφέρον επιβάλλει την αναγκαστικήν απαλλοτριώσιν. Αναγκαστική απαλλοτριώσις δια δημοσίαν 'ανάγκην' ή 'ωφέλειαν' σημαίνει ότι απαλλοτριούται πράγμα τι αναγκαίον, ουχί απολύτως αλλά σχετικώς, προς προσφοράν εξυπηρέτησις σκοπού τινός, αποτελούντος 'δημοσίαν ωφέλειαν'. Αυτή δέον ν' αποτελή τον σκοπόν του έργου, αλλ' η ανάγκη του απαλλοτριωμένου πράγματος συνιστά την αιτίαν, ήτις δικαιολογεί την τοιαύτην απαλλοτριώσιν. Άλλαις λέξεσιν, η μεν ανάγκη αναφέρεται εις το μέσον, η δε ωφέλεια εις τον σκοπόν, εις ον αποβλέπει το απαλλοτριούν Κράτος ----- "

Ο όρος 'δημοσία ωφέλεια' συνεχώς διευρύνεται με τις εξελίξεις της σύγχρονης κοινωνίας, δεν σημαίνει αναπόφρευκτη ανάγκη, αλλά απλώς εξυπηρέτηση ανωτέρου δημοσίου συμφέροντος. Στο Ελληνικό Διοικητικό Δίκαιο του Κυριακόπουλου (πιο πάνω), τόμος Γ, στη σελ. 375 (υποσημείωση 48) αναφέρεται ότι:

"Εφ. Ναυπ. 170/1924, Θέμις Α5, σ.77 'δημοσία ωφέλεια' είναι πάσα εξυπηρέτησις αναγομένη εις τον ποικιλόμορφον προορισμόν του κράτους, παρακολουθούντος την κοινωνικήν εξέλιξιν."

Η έννοια αυτή συνάδει προς την σχετική διάταξη του Άρθρου 23(3) του Συντάγματός μας, ότι η άσκηση του δικαιώματος ιδιοκτησίας μπορεί να υποβληθεί με νόμο σε όρους, δεσμεύσεις ή περιορισμούς απόλυτα απαραίτητους μεταξύ άλλων, προς το συμφέρον της πολεοδομίας ή προς προαγωγή της δημοσίας ωφέλειας. Επομένως, δεν ευσταθούν οι ισχυρισμοί της αιτήτριας ότι οι προσβαλλόμενες πολεοδομικές ζώνες δεν μπορούσαν να καθορισθούν ή επιβληθούν στην περιουσία της και γενικά στην περιοχή του χωριού Π. Κυβίδης με βάση το Άρθρο 23 του Συντάγματος.

Σχετικά με τη δυνατότητα επιβολής ή και δημοσίευσης στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας Πολεοδομικών Ζωνών, αυτή έγινε στην παρούσα υπόθεση νόμιμα από την αρμόδια Αρχή, τον Έπαρχο Λεμεσού, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 14(1) του Νόμου, και έτυχε της έγκρισης του Υπουργικού Συμβουλίου.

Η αιτήτρια ισχυρίζεται επίσης ότι η προσβαλλόμενη απόφαση λήφθηκε κατά παράβαση του Άρθρου 28 του Συντάγματος,

ότι δηλαδή παραβιάστηκε από τους καθ' ων η αίτηση η αρχή της ισότητας και της ίσης μεταχείρισης.

5 Το δικαίωμα της ίσης μεταχείρισης που κατοχυρώνεται από το Άρθρο 28 καθόλου δεν επηρεάζεται, κατά την κρίση μου, ούτε και παραβιάζεται στην παρούσα υπόθεση από την Κ.Δ.Π. 190/89, γιατί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 14(1) του Νόμου, η αρμόδια αρχή μπορεί να καθορίσει διαφορετικές Ζώνες ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε περιοχής και με το σκοπό που επιδιώκει.

10 Είναι φυσικό επομένως, για ιδιοκτησίες με διαφορετικά χαρακτηριστικά να επιβληθούν διαφορετικοί περιορισμοί. Στις Ζώνες που εντάχθηκαν διάφορες εκτάσεις του τεμαχίου της αιτήτριας, όλοι οι ιδιοκτήτες που διαθέτουν ακίνητη ιδιοκτησία σ' αυτές έτυχαν της ίδιας ακριβώς μεταχείρισης.

15 Επιπρόσθετα με τα όσα αναφέρθηκαν προηγουμένως για τον ισχυρισμό της αιτήτριας ότι οι περιορισμοί που έχουν τεθεί στην ιδιοκτησία της ισοδυναμούν με αποστέρηση - απαλλοτρίωση της ιδιοκτησίας, αφού περιορίζεται σημαντικά το δικαίωμα οικοδομικής ανάπτυξης και της αποστερείται το δικαίωμα εκμετάλλευσης της περιουσίας της, η απάντηση είναι ότι οι ισχυρισμοί αυτοί δεν ευσταθούν, γιατί δεν εμπίπτουν στην έννοια της απαλλοτρίωσης, όπως αυτή έχει οριστεί από τις γενικές αρχές του δικαίου.

25 Ο Κυριακόπουλος στο σύγγραμμα του Ελληνικόν Συνταγματικόν Δίκαιον, έκδοσης 4η, σελ. 407), αναφέρει:

30 "Αναγκαστική-Απαλλοτρίωσις", είναι η αφαίρεσις ιδιοκτησίας προσώπου τινός και η μεταβίβασις αυτής εις έτερον (το Κράτος, τον Δήμον, ή άλλον Οργανισμόν Δημοσίου Δικαίου, ιδιώτην τινά). Επομένως δεν πρόκειται, περί 'αναγκαστικής απαλλοτριώσεως' και δεν οφείλεται δια τον λόγον τούτον αποζημίωσις, εν πάση άλλη περιπτώσει, καθ' ην δεν πρόκειται περί 'αφαιρέσεως' ιδιοκτησίας τινός και 'μεταβιβάσεως' αυτής εις έτερον. Κατ' ακολουθίαν, περιορισμοί τινές (λ.χ. οικοδομικοί) τιθέμενοι δια γενικών νόμων, δικαιώματος τινός πηγάζοντος εκ της ιδιοκτησίας, δεν αποτελούν αναγκαστικήν απαλλοτριώσιν δια δημοσίων ωφέλειαν και δεν υποχρεούσιν εις αποζημίωσιν."

40 Στην απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην υπόθεση *Neophytos Sofroniou and Others v. The Municipality of Nicosia and Others* (1976)3 C.L.R. 124, αποφασίστηκε από την πλειοψηφία της Ολομέλειας ότι η απόλυτη απαγόρευση οποιασδήποτε οικοδο-

μικής εργασίας δυνάμει των άρθρων 12 και 13 του Νόμου, η οποία προκύπτει από σχέδια διεύρυνσης ή ευθυγράμμισης οδού, δυνάμει του άρθρου 12, επενεργεί ως επιβολή δεσμεύσεων ή περιορισμών στο δικαίωμα ιδιοκτησίας και συγκεκριμένα ως περιορισμοί στη χρήση της ιδιοκτησίας για σκοπούς οικοδομικής ανάπτυξης, οι οποίοι είναι απόλυτα αναγκαίοι προς το συμφέρον της Πολεοδομίας, μέσα στην έννοια του Άρθρου 23(3) του Συντάγματος. Στην απόφαση αυτή ακολουθήθηκε η προηγούμενη απόφαση του Δικαστηρίου *Thymopoulos and Others v. The Municipal Committee of Nicosia* (1967)3 C.L.R. 588. Παραπομπή μπορεί επίσης να γίνει στην υπόθεση *Bluewave Projects Ltd and Others v. The Republic* (1985)3 C.L.R. 2522, στη σελ. 2527, όπως και στην απόφαση στις υποθέσεις αρ. 603/84, 613/84 και 614/84, *Tryfonos and Others v. The Municipality of Nicosia* (1988) 3 C.L.R. 901, όπου αναφέρονται χαρακτηριστικά τα εξής:

"The restrictions imposed are so extensive, according to this submission, as to amount in effect to deprivation of property. Consequently, the power conferred by para. 3 of Article 23 to impose limitations in the interest of town planning, was abused and in fact employed to achieve another objective tantamounting to deprivation of property. The submission is patently ill-founded. Not only the applicants are free to use the property in its present form: they are also at liberty to exploit it in future, albeit subject to additional limitations to those in existence at the time of the promulgation of the order, entailing further restrictions to the building ratio and the height that potential development may reach. Only where the restrictions imposed neutralise in substance the right to the use and enjoyment of property can a valid case of abuse of the power to introduce limitations be made out. The case law makes this proposition abundantly clear (see, inter alia, *Ioulia Manglis and Others v. Republic and Others* (1984) 3 C.L.R. 351 and *Demetrios Thymopoulos v. The Municipal Committee of Nicosia* (1967) 3 C.L.R. 588.

It is worth recalling that the right to property does not carry with it an unfettered right to its development - *Simonis and Another v. Improvement Board of Laxia* (1984) 3 C.L.R. 109. This ground, too, must necessarily fail."

Στην προκειμένη περίπτωση δεν μπορεί να λεχθεί ότι οι περιορισμοί οι οποίοι επιβάλλονται ουσιαστικά ουδετεροποιούν το δικαίωμα της χρήσεως και απολαύσεως της περιουσίας, στην

5 οποία περίπτωση θα μπορούσε να προβληθεί ο ισχυρισμός ότι η εισαγωγή των προσβαλλόμενων περιορισμών αποτελεί κατάχρηση εξουσίας. Όχι μόνο η αιτήτρια είναι ελεύθερη να χρησιμοποιήσει την περιουσία της στην παρούσα μορφή της, αλλά είναι επίσης ελεύθερη να την αξιοποιήσει στο μέλλον υποκείμενη στους επιπρόσθετους περιορισμούς που επιβλήθηκαν από την επίδικη απόφαση.

10 Ως προς το πιο πάνω θέμα της αποστέρησης της ιδιοκτησίας αλλά και το θέμα της μείωσης της οικονομικής αξίας, το οποίο εμπίπτει στη δικαιοδοσία των πολιτικών Δικαστηρίων, είναι σαφής η απόφαση της Ολομέλειας του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην υπόθεση *Lanitis E.C. Estates Ltd. κ.ά. ν. Δημοκρατίας* (1989) 3 Α.Α.Δ. 3252.

15 Προβάλλεται τέλος από μέρους της αιτήτριας ο ισχυρισμός ότι οι καθ' ων η αίτηση κατά την έκδοση της επίδικης διοικητικής πράξης, δεν είχαν προβεί στην κατάλληλη έρευνα επειδή παρέλειψαν να λάβουν υπόψη την αυξημένη ζήτηση οικιστικής γης από ξένους μη κατοίκους των Πάνω Κυβίδων, πράγμα που κατά τον ισχυρισμό της, θα ήταν ωφέλιμο για το κοινό γενικά που αναζητεί χώρους στην εξοχή, όχι μακριά από την πόλη, όπως είναι οι Πάνω Κυβίδες.

25 Τί είναι δέουσα έρευνα είναι θέμα σχετικό προς τα περιστατικά της κάθε υπόθεσης. Και στην παρούσα υπόθεση όπως έχει λεχθεί είναι φανερό ότι ο ισχυρισμός αυτός δεν ευσταθεί. Στο φάκελο της υπόθεσης γίνεται αναφορά στην έκταση της οικιστικής περιοχής του χωριού Π. Κυβίδες, όπως καθορίζεται με τις πολεοδομικές ζώνες, που καλύπτει στο πολλαπλάσιο τις οικιστικές ανάγκες του χωριού. Πουθενά δεν αναφέρεται ότι η χωριτικότητα των οικιστικών ζωνών έχει μοναδικό σκοπό την ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών του γηγενή πληθυσμού. Δεδομένου ότι η χωριτικότητα της οικιστικής περιοχής υπερκαλύπτει τις οικιστικές ανάγκες των κατοίκων του χωριού, είναι φανερό ότι οι ζώνες μπορούν άνετα να ικανοποιήσουν και τυχόν οικοδομική ή παραθεριστική ανάπτυξη από μη κατοίκους του χωριού.

40 Χάριν συμπληρώσεως της εικόνας θα πρέπει να σημειωθεί εδώ ότι οι πολεοδομικές ζώνες που καθορίστηκαν με την Κ.Δ.Π. 190/89, έχουν αναθεωρηθεί με την Κ.Δ.Π. 335/90 που έχει δημοσιευτεί την 1 Δεκεμβρίου 1990 στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας με αριθμό 2560.

Το τεμάχιο της αιτήτριας έχει επηρεασθεί από την Κ.Δ.Π. 355/90 ως ακολούθως:

(ι) Η οικιστική ζώνη Η1 επεκτείνεται σε βάρος της ζώνης Γ και καλύπτει 3 εκτάρια επιπρόσθετα της αρχικής έκτασης, δηλαδή η συνολική έκταση που καλύπτει η ζώνη Η1 στο τεμάχιο της αιτήτριας είναι 4.5 εκτάρια. 5

(ιι) Η ζώνη Γ μειώνεται από 10 εκτάρια σε 6.5 εκτάρια. 10

(ιιι) Η ζώνη Ζ δεν έχει επηρεασθεί όσον αφορά το τεμάχιο της αιτήτριας.

Για όλους τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή απορρίπτεται. Επικυρώνεται η επίδικη διοικητική πράξη. Κάτω όμως από τις περιστάσεις δεν γίνεται διαταγή για έξοδα. 15

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.