

17 Ιουλίου, 1996.

[ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

THE CYPRUS PIPES INDUSTRY LTD ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Συνεκδικαζόμενες υποθέσεις Αρ. 913/92 & 914/92)

Πολεοδομία — Πολεοδομικές ζώνες — Επηρεασμός υφιστάμενων προνομίων από καθορισμό πολεοδομικών ζωνών — Δεν εθίγη κεκτημένο δικαίωμα στην κριθείσα περίπτωση — Περιστάσεις.

5 *Συνταγματικό Δίκαιο — Άρθρο 23.3 του Συντάγματος — Περιορισμοί του δικαιώματος ιδιοκτησίας — Πορίσματα στην απόφαση Δημητριάδη κ.ά. v. Υπουργικού Συμβουλίου κ.ά. — Υιοθετήθηκαν στην κριθείσα περίπτωση.*

10 Οι αιτήτριες εταιρείες παραπονέθηκαν για το είδος των πολεοδομικών ζωνών στο οποίο εντάχθηκε η ιδιοκτησία τους κατ' εφαρμογή του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού.

15 Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας τις προσφυγές, αποφάσισε ότι:

20 1. Στην παρούσα περίπτωση εκδόθηκε άδεια στους αιτητές με βάση τις διατάξεις του περί Σκυροκονιάματος (Ενθάρρυνσις και Έλεγχος της Βιομηχανίας) Νόμου, Κεφ. 130. Με βάση την άδεια αυτή, οι αιτητές έχουν δικαίωμα "ανάπτυξης" της ιδιοκτησίας τους μόνο για σκοπούς της βιομηχανίας τους. Σύμφωνα με το Άρθρο 21 απαιτείται πολεοδομική άδεια για οποιαδήποτε ανάπτυξη (συμπεριλαμβανομένων και ανάπτυξης για σκοπούς της βιομηχανίας των αιτητών). Σύμφωνα με τις πρόνοιες της επιφύλαξης του πιο πάνω

άρθρου, δε θα μπορούσε, προφανώς με την άρνηση έκδοσης σχετικής πολεοδομικής άδειας, να εμποδισθεί η ανάπτυξη της ιδιοκτησίας των αιτητών για σκοπούς σχετικούς με τη βιομηχανία τους και τους όρους της άδειας τους. Το θέμα όμως αφορά την έκδοση, μελλοντικά, και αν τούτο προκύψει, πολεοδομικής άδειας στους αιτητές και δεν έχει καμιά σχέση με την επιβολή πολεοδομικών ζωνών, που είναι ευρύτερο θέμα και αφορά πολύ μεγαλύτερη έκταση από την ιδιοκτησία των αιτητών και για τον καθορισμό των οποίων δεν υπάρχει κανένα εμπόδιο. Στο παρόν στάδιο δεν επηρεάστηκε δυσμενώς κανένα κεκτημένο δικαίωμα των αιτητών. Αυτό απαντά και τον ισχυρισμό των αιτητών ότι η άδεια τους εκδόθηκε για σκοπούς δημοσίου συμφέροντος, το οποίο δεν έχει μεταβληθεί.

2. Το δικαίωμα ιδιοκτησίας υπόκειται διά νόμου, σε όρους, δεσμεύσεις και περιορισμούς απαραίτητους ανάμεσα σ' άλλα προς το συμφέρον της πολεοδομίας, ή της αναπτύξεως και χρησιμοποίησης οιασδήποτε ιδιοκτησίας για προαγωγή της δημόσιας ωφέλειας. (Άρθρο 23.3 του Συντάγματος). Το θέμα των περιορισμών στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας έτυχε ενδελεχούς εξέτασης στην πρόσφατη απόφαση της Ολομέλειας στην υπόθεση **Ανθή Δημήτρη Δημητριάδη και Άλλοι ν. Υπουργικού Συμβουλίου και Άλλων**.

Με τις επίδικες ζώνες τέθηκαν απλά περιορισμοί στη μελλοντική ανάπτυξη των ιδιοκτησιών των αιτητών και δεν τίθεται θέμα στέρησης των ιδιοκτησιών τους. Οι περιορισμοί εμπίπτουν στις πρόνοιες του Άρθρου 23.3 του Συντάγματος.

Βασικά το παράπονο των αιτητών, όπως διαφαίνεται από τις ενστάσεις και τις αγορεύσεις τους, έγκειται στο ότι η περιοχή στην οποία βρίσκονται οι ιδιοκτησίες τους δεν εντάχθηκε σε τουριστική ή άλλη ζώνη, όπου θα επιτρέπετο η οικοδομική ανάπτυξη με ψηλότερους συντελεστές δόμησης και κάλυψης, που θα αποτελούσε κίνητρο για την αλλαγή χρήσης των εγκαταστάσεών τους.

Η ένταξη των ιδιοκτησιών τους σε ζώνη διαφορετική από αυτή που θα επιθυμούσαν οι αιτητές δε συνεπάγεται στέρηση της ιδιοκτησίας τους, ούτε επηρεάζει τη νομιμότητα της επίδικης απόφασης.

Οι προσφυγές απορρίπτονται χωρίς έξοδα.

Αναφερόμενη υπόθεση:

Δημητριάδη κ.ά. ν. Υπουργικού Συμβουλίου κ.ά. (1996) 3 Α.Α.Δ. 85.

Προσφυγές.

5 Με τις προσφυγές προσβάλλονται ορισμένες από τις Πολεοδομικές Ζώνες του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού που περιλαμβάνονται στη Γνωστοποίηση με αριθμό 1936 που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας ημερομηνίας 30 Οκτωβρίου 1992 και με την οποία τα τεμάχια των Αιτητών στην προσφυγή 193/92 εντάχθηκαν στη ζώνη Γα5 που είναι αγροτική και των Αιτητών στην προσφυγή 194/92 κατά κύριο λόγο στη ζώνη Γα5.

10 *Κακουλλή για Γ. Κακογιάννη, για τους Αιτητές.*

15 *Μ. Παμπιλλή, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση.*

Cur. adv. vult.

20 ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, Δ.: Με τις προσφυγές αυτές, οι οποίες συνεκδικάστηκαν, προσβάλλονται ορισμένες από τις Πολεοδομικές ζώνες, του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού που περιλαμβάνονται στη Γνωστοποίηση με αρ. 1755, που δημοσιεύθηκε στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας ημερομ. 30.10.92 και στη Γνωστοποίηση με αρ. 1936, που δημοσιεύθηκε στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας ημερομ. 1.12.90.

25 Τα γεγονότα που αφορούν τις δύο υποθέσεις είναι τα ακόλουθα:

30 Οι αιτητές στην υπόθεση 913/92 είναι δημόσια εταιρεία περιορισμένης ευθύνης και ασχολείται με την κατασκευή και διάθεση αμιαντοσωλήνων, αμιαντοπλακών και άλλων παρεμφερών προϊόντων. Οι αιτητές είναι οι ιδιοκτήτες των ακινήτων με αριθμούς τεμαχίων 57, 58, 59, 60, 61/1, 62/1, 63/2/2, 70/2, 73/1, 74, 75, 76,46, 45/2, 44, 36/1 και 37/2, Φ/Σχ. LIV 48, στην περιοχή Μονής (χωριό Πύργος) της Επαρχίας Λεμεσού. Τα πιο πάνω ακίνητα έχουν ενοποιηθεί και έχει εκδοθεί τίτλος με αρ. εγγραφής 18930, Φ/Σχ. LIV48, τεμάχιο 127. Στο τεμάχιο τους αυτό οι αιτητές διατηρούν κτιριακές και άλλες εγκαταστάσεις, για σκοπούς διεκπεραίωσης των εργασιών τους.

40 Οι αιτητές στην υπόθεση 914/92 είναι δημόσια εταιρεία περιορισμένης ευθύνης η οποία ασχολείται με την παραγωγή και διάθεση τσιμέντου και άλλων παρεμφερών προϊόντων και είναι ιδιοκτήτες αριθμού τεμαχίων, με αριθμούς εγγραφής 11855, 11464,

9395, 9027, 9024, 9023, 8395, 18705, 18706, 16680 και 9026, στην επηρεαζόμενη περιοχή. Οι αιτητές διεξάγουν εργασίες παραγωγής και διάθεσης τσιμέντου, με βάση άδεια που τους παραχωρήθηκε από την αποικιοκρατική τότε κυβέρνηση στις 17.8.53 για περίοδο 99 ετών από την 1.9.53. Η άδεια που εκπνέει στις 31.8.2052, εκδόθηκε δυνάμει του άρθρου 3 του περί Σκυροκονιάματος (Ενθάρρυνσις και Ελεγχος της Βιομηχανίας) Νόμου, Κεφ. 130, για σκοπούς ενθάρρυνσης της παραγωγής τσιμέντου στη Δημοκρατία. Εντός της περιοχής αυτής, που καθορίζεται με την πιο πάνω άδεια, οι αιτητές ανήγειραν τις απαραίτητες για τη διεξαγωγή των εργασιών τους εγκαταστάσεις. 5
10

Η περιοχή στην οποία βρίσκονταν οι εγκαταστάσεις των αιτητών και στις δύο υποθέσεις είχε ενταχθεί, με την ΚΔΠ 1/74, στη Ζώνη Ε, όπου επιτρεπόταν η ανέγερση οικοδομών για αποθήκες και βιομηχανίες αυξημένου και περιορισμένου βαθμού οχληρίας, με ανώτατο συντελεστή δόμησης 0.90:1, κάλυψης 0.50:1 και απεριορίστο ύψος. 15

Την 1.12.90 δημοσιεύθηκε στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας (Παράρτημα ΙΙΙ, Μέρος ΙΙ) το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού, με βάση το άρθρο 18(2) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Αρ. Γνωστοποίησης 1936). Με τη Γνωστοποίηση, δινόταν προθεσμία 3 μηνών για υποβολή ενστάσεων στον Υπουργό, από οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο. Με το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού, η περιοχή στην οποία βρίσκονταν οι βιομηχανίες των αιτητών εντάχθηκαν στη Ζώνη Δα4, η οποία είναι ζώνη προστασίας του περιβάλλοντος, εντός της οποίας απαγορεύεται, μεταξύ άλλων, η βιομηχανική ανάπτυξη. Γενικά οι ζώνες προστασίας του περιβάλλοντος περιλαμβάνουν ελεύθερους χώρους πρασίνου, πάρκα, αθλοπαιδιές, δασική γη, χώρους αναψυχής, αρχαιολογικούς χώρους, χώρους φυσικής καλλονής και ύπαιθρο. 20
25
30

Οι αιτητές στην υπόθεση 913/92 υπέβαλαν ένσταση στην πιο πάνω Γνωστοποίηση, την 1.2.91, οι δε αιτητές στην υπόθεση 914/92 στις 22.1.91. 35

Όλες οι ενστάσεις που υποβλήθηκαν εξετάστηκαν σε πρώτο στάδιο από Επαρχιακό κλιμάκιο, απαρτιζόμενο από τον Επαρχο Λεμεσού, τον Επαρχιακό Λειτουργό του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και ένα Λειτουργό Πολεοδομίας. Το κλιμάκιο, αφού ζήτησε και τις απόψεις των οικείων τοπικών αρχών, υπέβαλε τις εισηγήσεις του στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, όπου μελετήθηκαν από Επιτροπή του Πολεοδομικού Συμβουλίου, η οποία 40

συστάθηκε για μελέτη του θέματος. Ακολούθως υποβλήθηκε από τον Υπουργό Εσωτερικών προς το Υπουργικό Συμβούλιο, Πρόταση για τροποποίηση των Πολεοδομικών Ζωνών και άλλων στοιχείων του τοπικού Σχεδίου Λεμεσού.

5

Στις 30.10.92 δημοσιεύθηκε στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας νέα Γνωστοποίηση, με αριθμό 1755, με την οποία γίνονταν τροποποιήσεις στο Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις αυτές, το τεμάχιο των αιτητών στην υπόθεση 10 193/92 εντάχθηκε στη Ζώνη Γα5, που είναι αγροτική ζώνη. Τα τεμάχια των αιτητών στην υπόθεση 194/92 εντάχθηκαν κατά κύριο λόγο στη ζώνη Γα5 (αγροτική ζώνη με συντελεστές δόμησης και κάλυψης 0.15:1 και αριθμό ορόφων 2). Μέρος της έκτασης, στην οποία βρίσκονται τα λατομεία των αιτητών παρέμεινε στη Ζώνη 15 Δα4 και άλλο μέρος της περιλήφθηκε στη Ζώνη Κα11 ("κατοικίες", με συντελεστή δόμησης 0.20:1 και 2 ορόφους).

Στις 4.12.92 καταχωρήθηκαν από τους αιτητές οι παρούσες προσφυγές, με τις οποίες προβάλλονται, ως επί το πλείστον, κοινοί 20 λόγοι ακυρότητας και κοινοί ισχυρισμοί.

Οι κοινοί λόγοι ακυρώσεως είναι ότι η επίδικη απόφαση:

- 25 1. Απολήγει σε αποστέρηση της ιδιοκτησίας των αιτητών.
2. Λήφθηκε κατά κατάχρηση εξουσίας και σ' αντίθεση με τις αρχές της χρηστής διοίκησης.
- 30 3. Λήφθηκε χωρίς να προηγηθεί η δέουσα έρευνα και κατά κακή άσκηση της διακριτικής εξουσίας των καθ' ων η αίτηση.
4. Παραβιάζει την αρχή της ισότητας.

Στην προσφυγή 914/92 προβάλλονται επί πλέον λόγοι που 35 αφορούν τα κεκτημένα δικαιώματα των αιτητών, με βάση την άδειά τους και το δημόσιο συμφέρον.

Είναι η θέση των αιτητών στην υπόθεση 914/92, ότι σύμφωνα με τους όρους της άδειάς τους, δικαιούνται να ανεγείρουν, κατασκευάζουν και διατηρούν κτίρια και εγκαταστάσεις (περιλαμβανομένων σιδηροδρομικών γραμμών, γραμμών τραμ και δρόμων) αναγκαία για την αποτελεσματική άσκηση των προνομίων και εξουσιών που τους παραχωρήθηκαν με την άδεια. 40

Οι περιορισμοί που τέθηκαν με την ΚΔΠ 1/74 δεν ήταν τέτοιοι που να εμποδίζουν την άσκηση των δικαιωμάτων τους, τους παρείχαν δε κάλυψη σε τυχόν παράπονα για σκληριά. Με την επιδίκη απόφαση, οι αιτητές δεν μπορούν πλέον να ανεγείρουν βιομηχανικά κτίρια και αποθήκες αλλά ούτε και κατοικίες αφού η ζώνη είναι αγροτική, οποιοσδήποτε δε τυχόν ανεγειρόμενες κατοικίες πρέπει να είναι για αγροτικούς σκοπούς. Οι αιτητές υποστηρίζουν ότι σύμφωνα με την επιφύλαξη του άρθρου 21 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (1972-1991) δεν μπορεί να εμποδίσει ή επηρεάσει την ανάπτυξη της ιδιοκτησίας τους δεδομένου ότι ήταν κάτοχοι σχετικής άδειας.

Σύμφωνα με το άρθρο 20(1) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (1972-1991) (ο Νόμος) “ανάπτυξη” σημαίνει “την εκτέλεσιν οικοδομικών, μηχανικών, μεταλλευτικών ή άλλων εργασιών εντός, επί, ύπερθεν ή κάτωθεν ακινήτου ιδιοκτησίας ή την εκτέλεσιν οιασδήποτε ουσιώδους μεταβολής εν τη χρήσει οιασδήποτε οικοδομής ή άλλης ακινήτου ιδιοκτησίας.”

Το άρθρο 21 του Νόμου προνοεί ότι:

“21. Τηρουμένων των επομένων διατάξεων του παρόντος άρθρου, από της ορισθείσης ημέρας απαγορεύεται η έναρξις οιασδήποτε αναπτύξεως ακινήτου ιδιοκτησίας εκτός εάν έχη χορηγηθή πολεοδομική άδεια υπό της Πολεοδομικής Αρχής εξουσιοδοτούσα την ανάπτυξιν ταύτην:

Νοείται ότι δεν εμποδίζεται ή επηρεάζεται η ανάπτυξη οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας, εφόσο για την ανάπτυξη αυτή υφίσταται κατά την ορισθείσα ημέρα άδεια που εκδόθηκε κατά τις διατάξεις οποιουδήποτε άλλου νόμου.”

Στην περίπτωση αυτή εκδόθηκε άδεια στους αιτητές με βάση τις διατάξεις του περί Σκυροκονιάματος (Ενθάρρυνσις και Ελεγχος της Βιομηχανίας) Νόμου, Κεφ. 130. Με βάση την άδεια αυτή, οι αιτητές έχουν δικαίωμα “ανάπτυξης” της ιδιοκτησίας τους μόνο για σκοπούς της βιομηχανίας τους. Σύμφωνα με το άρθρο 21 απαιτείται πολεοδομική άδεια για οποιαδήποτε ανάπτυξη (συμπεριλαμβανομένων και ανάπτυξης για σκοπούς της βιομηχανίας των αιτητών). Σύμφωνα με τις πρόνοιες της επιφύλαξης του πιο πάνω άρθρου, δεν θα μπορούσε, προφανώς με την άρνηση έκδοσης σχετικής πολεοδομικής άδειας, να εμποδισθεί η ανάπτυξη της ιδιοκτησίας των αιτητών για σκοπούς σχετικούς με τη βιομηχανία τους και τους όρους της άδειας τους. Το θέμα όμως αφορά την έκδοση,

5 μελλοντικά, και αν τούτο προκύψει, πολεοδομικής άδειας στους αιτητές και δεν έχει καμιά σχέση κατά την κρίση μου, με την επιβολή πολεοδομικών ζωνών, που είναι ευρύτερο θέμα και αφορά πολύ μεγαλύτερη έκταση από την ιδιοκτησία των αιτητών και για
10 τον καθορισμό των οποίων δεν βλέπω να υπάρχει κανένα εμπόδιο. Στο παρόν στάδιο δεν επηρεάστηκε δυσμενώς κανένα κεκτημένο δικαίωμα των αιτητών. Συνεπώς ο ισχυρισμός αυτός απορρίπτεται. Αυτό απαντά και τον ισχυρισμό των αιτητών ότι η άδειά τους εκδόθηκε για σκοπούς δημοσίου συμφέροντος, το οποίο δεν έχει μεταβληθεί. Ενόψει της καταλήξεώς μου ότι κανένα κεκτημένο δικαίωμα των αιτητών δεν έχει καταργηθεί ή επηρεασθεί ο ισχυρισμός αυτός κρίνεται αβάσιμος και απορρίπτεται.

15 Θα εξετάσω τώρα τους κοινούς ισχυρισμούς που προβάλλονται και στις δυο υποθέσεις.

20 Το πρώτο θέμα που προκύπτει για εξέταση είναι οι ισχυρισμοί των αιτητών ότι με τον καθορισμό των επίδικων ζωνών αποστερούνται του δικαιώματος αξιοποίησης των ιδιοκτησιών τους, σ' αντίθεση με το Άρθρο 23 του Συντάγματος που προστατεύει το δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Πρέπει να λεχθεί εδώ ότι το δικαίωμα λειτουργίας των βιομηχανιών των αιτητών με τις ήδη υπάρχουσες κτιριακές και άλλες εγκαταστάσεις τους δεν επηρεάζεται με τον καθορισμό των επίδικων ζωνών. Το παράπονο των αιτητών αφορά τη μελλοντική αξιοποίηση των μη αξιοποιηθέντων μερών των ιδιοκτησιών τους.

30 Το δικαίωμα ιδιοκτησίας υπόκειται διά νόμου, σε όρους, δεσμεύσεις και περιορισμούς απαραίτητους ανάμεσα σ' άλλα προς το συμφέρον της πολεοδομίας, ή της αναπτύξεως και χρησιμοποίησεως οιασδήποτε ιδιοκτησίας για προαγωγή της δημόσιας ωφέλειας. (Άρθρο 23.3 του Συντάγματος). Το θέμα των περιορισμών στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας έτυχε ενδελεχούς εξέτασης στην πρόσφατη απόφαση της Ολομέλειας στις υποθέσεις **Ανθή Δημήτρη Δημητριάδη και Άλλοι v. Υπουργικού Συμβουλίου και Άλλων** (1996) 3 Α.Α.Δ. 85. Από την απόφαση αυτή παραθέτω τα ακόλουθα αποσπάσματα:

40 “7. Οι όροι οικοδομικής ανάπτυξης μιας περιοχής, που τίθενται με την ένταξή της σε πολεοδομική ζώνη, επάγονται, κατά κανόνα, όπως αναγνωρίζει η νομολογία, περιορισμό της χρήσης και όχι στέρηση ιδιοκτησίας - (βλ. **Tryphonos & Others v. Nicosia Municipality** (1988) 3 C.L.R. 901. **Μιχαήλ Κωνσταντινίδης και Άλλοι v. Συμβουλίου Βελτιώσεως Στροβό-**

λου και Άλλου (1990) 3 Α.Α.Δ. 1544).

Οι πολεοδομικές ζώνες προδιαγράφουν τους όρους ανάπτυξης της περιοχής. Δεν αποστερούν τους ιδιοκτήτες του δικαιώματος χρήσης της ιδιοκτησίας τους στην κατάσταση στην οποία ευρίσκεται, ή, γενικότερα, της χρήσης γης για τους σκοπούς για τους οποίους την προοιωνίζει η φυσική της κατάσταση.” 5

Με βάση τα πιο πάνω και έχοντας υπόψη τα περιστατικά των υπό εξέταση υποθέσεων, καταλήγω στο συμπέρασμα ότι με τις επίδικες ζώνες τέθηκαν απλά περιορισμοί στη μελλοντική ανάπτυξη των ιδιοκτησιών των αιτητών και δεν τίθεται θέμα στέρησης των ιδιοκτησιών τους. Οι περιορισμοί εμπίπτουν στις πρόνοιες του Αρθρου 23.3 του Συντάγματος. 10 15

Βασικά το παράπονο των αιτητών, όπως διαφαίνεται από τις ενστάσεις και τις αγορεύσεις τους, έγκειται στο ότι η περιοχή στην οποία βρίσκονται οι ιδιοκτησίες τους δεν εντάχθηκε σε τουριστική ή άλλη ζώνη, όπου θα επιτρέπετο η οικοδομική ανάπτυξη με ψηλότερους συντελεστές δόμησης και κάλυψης, που θα αποτελούσε κίνητρο για την αλλαγή χρήσης των εγκαταστάσεών τους. 20

Η ένταξη των ιδιοκτησιών τους σε ζώνη διαφορετική από αυτή που θα επιθυμούσαν οι αιτητές δεν συνεπάγεται στέρηση της ιδιοκτησίας τους, ούτε επηρεάζει τη νομιμότητα της επίδικης απόφασης. Στην πιο πάνω απόφαση της Ολομέλειας λέχθηκαν τα ακόλουθα: 25

“Το βάσιμο των περιορισμών στη χρήση ακινήτου κρίνεται με αναφορά και σε συνάρτηση με τους σκοπούς για τους οποίους επιβάλλονται και τη φύση της ιδιοκτησίας η οποία επηρεάζεται. Η προσδοκία επενδυτών για την αποκόμιση κέρδους από επενδύσεις στη γη δεν περιορίζει ούτε αμβλύνει τις εξουσίες του Κράτους να επιβάλλει περιορισμούς 30
..... 35

6. Η ιδιοκτησία γης δεν παρέχει δικαίωμα χρήσης της για οικοδομικούς σκοπούς ή, γενικότερα, δικαίωμα για την οικοδομική ανάπτυξη του ακινήτου. 40

Η χρήση του ακινήτου για οικοδομικούς σκοπούς συναρτάται με και εξαρτάται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό, θέμα

το οποίο ανάγεται στη ρυθμιστική εξουσία του κράτους. Η οικοδομική ανάπτυξη είναι αλληλένδετη με τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

5 Η ιδιοκτησία γης συναρτάται με οικοδομικούς σκοπούς μόνο στην περίπτωση που το ακίνητο συνιστά οικόπεδο. Η φύση του ακινήτου προοιωνίζει, σ' εκείνη την περίπτωση, τη χρήση του για οικοδομικούς σκοπούς."

10 Στην προκειμένη περίπτωση, που οι ιδιοκτησίες των αιτητών δεν συνιστούσαν οικόπεδα, ισχύουν τα όσα λέχθηκαν πιο πάνω, τα οποία υιοθετώ και ως αποτέλεσμα απορρίπτω τους ισχυρισμούς τους.

15 Ο λόγος ακυρότητας για κατάχρηση εξουσίας και αντίθεση με τις αρχές της χρηστής διοίκησης δεν ευσταθεί. Οι αιτητές υποστήριξαν ότι δεν μπορεί μια περιοχή, στην οποία λειτουργούν για πολλά χρόνια βιομηχανίες, να μετατραπεί ξαφνικά σε αγροτική ζώνη, εμποδίζοντας την ανάπτυξη των βιομηχανιών τους.

20 Στην απόφαση της Ολομέλειας (πιο πάνω), λέχθηκαν σχετικά τα ακόλουθα:

25 "Εκ μέρους των αιτητών ή ορισμένων από αυτούς έγινε εισήγηση ότι οι αρχές της καλής πίστης περιορίζουν την ευχέρεια των κρατικών αρχών να μεταβάλουν το καθεστώς χρήσης της ιδιοκτησίας που αυτοί αποκτούν. Η εισήγηση στερείται παντελώς ερείσματος. Η εξουσία για την επιβολή περιορισμών πηγάζει από το Σύνταγμα και ρυθμίζεται από το νόμο. Η άσκησή της

30 εναποτίθεται στους εκάστοτε φορείς της κρατικής εξουσίας και κανένας δεν μπορεί να την απεμπολήσει.

35 Το επιχείρημα ότι οι αρχές του διοικητικού δικαίου, που επιβάλλουν την επίδειξη καλής πίστης εκ μέρους του Κράτους στις συναλλαγές του ή τη μεταχείριση των πολιτών, παρεμβάλλουν κώλυμα στην αναμόρφωση του πολεοδομικού καθεστώτος μιας περιοχής, παραγνωρίζει την κυριαρχία του Κράτους στον καθορισμό του πολεοδομικού καθεστώτος και των συνθηκών ανάπτυξης κάθε περιοχής της Δημοκρατίας. Η ανάγκη για

40 την επιβολή περιορισμών συναρτάται με τα εκάστοτε δεδομένα, κοινωνικά και επιστημονικά, και τη συλλογική βούληση για τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Η υφιστάμενη χρήση γης δεν παρέχει κεκτημένο δικαίωμα στους ιδιοκτήτες για τη μη μεταβολή της."

(Οι υπογραμμίσεις δικές μου).

Με βάση τα πιο πάνω, με τα οποία συμφωνώ, απορρίπτω τους πιο πάνω ισχυρισμούς των αιτητών.

5

Ο επόμενος λόγος ακυρότητας αφορά την έλλειψη δέουσας έρευνας και την κακή άσκηση της διακριτικής εξουσίας των καθ'ων η αίτηση.

Από τα στοιχεία που τέθηκαν ενώπιόν μου, βρίσκω ότι διεξήχθη η δέουσα υπό τις περιστάσεις έρευνα, όλα τα απαραίτητα στοιχεία τέθηκαν ενώπιον των καθ'ων η αίτηση με τις ενστάσεις των αιτητών, οι οποίες εξετάστηκαν και λήφθηκαν υπόψη. Όσο για τη διακριτική εξουσία των καθ'ων η αίτηση, στην απόφαση της Ολομέλειας στην οποία έγινε αναφορά πιο πάνω, λέχθηκαν, μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

10

15

“9. Η διαπίστωση της ανάγκης για την επιβολή των περιορισμών στη χρήση ακίνητης ιδιοκτησίας και η επιλογή των μέσων για την προαγωγή των πολεοδομικών στόχων ανάγονται στην κρίση του αρμόδιου διοικητικού οργάνου και είναι, ουσιαστικά, ανέλεγκτες. Όπως εξηγείται στην απόφαση του Συμβουλίου Επικρατείας 739/62: “Η κρίσις του αρμοδίου τεχνικού οργάνου ως προς την εκτίμησιν των αναγκών του κοινού, αίτινες εξυπηρετούνται διά της τροποποιήσεως του σχεδίου, και την συνδρομήν ή μη των λοιπών νομίμων όρων (...), είναι ανέλεγκτος.” (Βλ., επίσης Ευρετήριο Νομολογίας Συμβουλίου της Επικρατείας 1961-1970, τόμος 3ος, σελ. 306, παρ. 242). Η ίδια θέση υιοθετείται στη *Lanitis E.C. Estates Ltd. και Άλλοι ν. Δημοκρατίας και Άλλου*, (ανωτέρω), όπου αναφέρεται:-

20

25

30

“Είναι νομολογιακά θεμελιωμένο πως η κρίση της Αρχής αναφορικά με την αναγκαιότητα ενός έργου για το δημόσιο συμφέρον ή ωφέλεια, δεν ελέγχεται από τα Διοικητικά Δικαστήρια. Το ίδιο ισχύει όπου απαιτούνται ειδικές τεχνικές γνώσεις για τη δημιουργία του.”

35

Υιοθετώ τα πιο πάνω και απορρίπτω τους σχετικούς ισχυρισμούς των αιτητών. Δεν καταδείχθηκε κακή άσκηση της διακριτικής εξουσίας των καθ'ων η αίτηση.

40

Τέλος, οι αιτητές ισχυρίζονται ότι έτυχαν διαφορετικής και άνισης μεταχείρισης σε σύγκριση με τον Ηλεκτροπαραγωγό Σταθ-

- μό Μονής, ο οποίος εξακολουθεί να παραμένει σε βιομηχανική ζώνη. Οι αιτητές στην υπόθεση 914/92 επικαλέστηκαν επίσης δυσμενή διάκριση όσον αφορά το Τιμεντοποιείο Βασιλικού, το οποίο, κατά τους ισχυρισμούς τους, δεν έχει ενταχθεί σε ζώνη που να περιορίζει τη λειτουργία και την ανάπτυξή του, αλλά εξακολουθεί να 5
εμπίπτει σε ζώνη βιομηχανιών αυξημένου βαθμού οχληρίας.

- Το Τιμεντοποιείο Βασιλικού, όπως υποστήριξε η δικηγόρος για τους καθ'ων η αίτηση και δεν αντικρούστηκε από τους αιτητές, 10
βρίσκεται εκτός της υπό συζήτηση περιοχής. Όσον αφορά τον Ηλεκτροπαραγωγό Σταθμό Μονής, ισχύουν τα όσα λέχθηκαν πιο πάνω αναφορικά με το ανέλεγκτο της ουσιαστικής κρίσης της διοίκησης για την ανάγκη επιβολής ζωνών που περιλαμβάνει και τη 15
διαφοροποίηση ζωνών. Εξάλλου, δεν τέθηκαν ενώπιόν μου επαρκή στοιχεία που να θεμελιώνουν τον ισχυρισμό για άνιση μεταχείριση ίσων καταστάσεων.

Όλοι οι ισχυρισμοί των αιτητών απορρίπτονται.

- 20 Ως αποτέλεσμα, οι προσφυγές αποτυγχάνουν και απορρίπτονται. Δεν γίνεται διαταγή για έξοδα.

Οι προσφυγές απορρίπτονται χωρίς έξοδα.