

3 Σεπτεμβρίου, 1996

[ΚΡΟΝΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΜΑΡΟΥΛΛΑ ΝΕΟΦΥΤΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ,

Αιτήτρια,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ  
ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 1/95)

---

Πολεοδομία — Τοπικά Σχέδια — Φύση και συνέπειες — Αποτελούν αυτοτελείς διοικητικές πράξεις — Δεν ελέγχονται παρεμπιπτόντως — Περιστάσεις σύννομης εφαρμογής τοπικού σχεδίου στην κριθείσα περίπτωση.

5

Συνταγματικό Δίκαιο — Δικαίωμα ιδιοκτησίας — Περιορισμοί σε αντιστοίχηση προς στέρησή του — Άρθρο 23 του Συντάγματος — Απόρριψη αίτησης για πολεοδομική άδεια κρίθηκε ως επιτρεπόμενος περιορισμός του δικαιώματος στην κριθείσα περίπτωση.

10

Η αιτήτρια προσέβαλε την και σε δεύτερο βαθμό απόρριψη της αίτησής της για έκδοση πολεοδομικής άδειας ανέγερσης κατοικίας σε ακίνητό της.

15

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

20

1. Με τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης, ήτοι του Τοπικού Σχεδίου, προσδίδεται νομική οντότητα και ισχύς, τεκμαίρεται δε ότι η πράξη είναι νόμιμη παράγουσα έννομα αποτελέσματα μέχρι την ακύρωσή της από αρμόδιο Δικαστήριο.

Η έγκριση του Τοπικού Σχεδίου είναι διοικητική πράξη με ειδικές έννομες συνέπειες, όπως τις καθορίζει ο Νόμος. Εφ' όσον επιδρά

σε συμφέροντα υπόκειται αυτοτελώς στον αναθεωρητικό έλεγχο του Ανωτάτου Δικαστηρίου. Δεν είναι επί μέρους πράξη ευρύτερης ενέργειας ούτε γενική και χωρίς συγκεκριμένο σκοπό καταγραφή ενδείξεων ή καθοδηγητικών αρχών.

5

2. Σύμφωνα με την απόφαση εδώ ο επηρεασμός του κτήματος από το Τοπικό Σχέδιο υπερέβαινε το ποσοστό του 20% του κτήματος. Σύμφωνα με την παράγραφο 4.1 του Παραρτήματος 13 του Τοπικού Σχεδίου Πάφου όταν ο συνολικός επηρεασμός του κτήματος υπερβαίνει το ποσοστό του 20% του συνόλου, τότε ο συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται επί του 80% της αρχικής έκτασης.

10

Επομένως, ο υπολογισμός του ποσοστού δόμησης με βάση το 80% της αρχικής έκτασης του κτήματος, τόσο από την Πολεοδομική Αρχή όσο και την Υπουργική Επιτροπή έγινε ορθά και νόμιμα, σύμφωνα με την πιο πάνω πρόνοια.

15

3. Το βασικό ερώτημα στην παρούσα υπόθεση κάτω από τις περιστάσεις που την περιβάλλουν είναι εάν η άρνηση της αρμοδίας Αρχής να παραχωρήσει την πολεοδομική άδεια ισοδυναμεί με στέρηση της ιδιοκτησίας της αιτήτριας. Η άρνηση της αρμοδίας Αρχής δικαιολογήθηκε από το γεγονός ότι η προταθείσα οικοδομή υπερέβαινε το συντελεστή δόμησης του 0.20:1 (ανήρχετο σε 0.295:1). Τεκμαίρεται κατά συνέπεια ότι αν η προτεινόμενη οικοδομή περιοριζότο στον καθορισμένο συντελεστή δόμησης του 0.20:1 δε θα υπήρχε κώλυμα στην έκδοση της άδειας οικοδομής. Κατά συνέπεια, στην παρούσα υπόθεση δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι υπάρχει στέρηση της ιδιοκτησίας όπως προνοείται στην παράγραφο 2 του Άρθρου 23 του Συντάγματος. Ολική αποστέρηση του δικαιώματος ιδιοκτησίας είναι δυνατό να πραγματοποιηθεί σύμφωνα με την παράγραφο 4 του Άρθρου 23.

20

25

30

Έχει καθιερωθεί νομολογιακά ότι όροι περιοριστικοί της χρήσης ιδιοκτησίας που αφήνουν άθικτο τον πυρήνα του δικαιώματος ιδιοκτησίας, συνιστούν περιορισμό και όχι στέρηση.

35

Για τους πιο πάνω λόγους και έχοντας υπόψη τις νομικές αρχές όπως έχουν διαμορφωθεί από τη νομολογία, το δικαστήριο κατέληξε ότι στην παρούσα υπόθεση δεν υπάρχει αποστέρηση της ιδιοκτησίας όπως προνοείται στο Άρθρο 23 του Συντάγματος αλλά νόμιμος περιορισμός με βάση το Νόμο και το Σύνταγμα.

40

Η αιτήτρια, εν πάση περιπτώσει, έχει το δικαίωμα να απαιτήσει αποζημιώσεις για ουσιαστική μείωση της αξίας της ιδιοκτησίας της

με βάση το Άρθρο 68 του Νόμου 90/72. Το θέμα όμως αυτό δεν μπορεί να εξετασθεί στα πλαίσια της παρούσας διαδικασίας.

5

*Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

10

*Αντωνίου ν. Δημοκρατίας (1995) 4 Α.Α.Δ. 76,*

*Holy See of Kitium ν. Municipal Council of Limassol 1 R.S.C.C. 15,*

*Kirzis and Others ν. Republic (1965) 3 C.L.R. 46,*

15

*Δημητριάδη και Άλλοι ν. Υπουργικού Συμβουλίου (1996) 3 Α.Α.Δ. 85,*

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

20

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

### **Προσφυγή.**

25

Προσφυγή εναντίον της απόφασης των Καθ' ων η αίτηση με την οποία απερρίφθη η ιεραρχική προσφυγή της Αιτήτριας εναντίον της άρνησης της Πολεοδομικής Αρχής να της παραχωρήσει άδεια για ανέγερση κατοικίας στο κτήμα της.

30

*Μ. Κιτρομηλίδης, για την Αιτήτρια.*

*Γ. Κυριακίδου, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση.*

35

*Cur. adv. vult.*

ΚΡΟΝΙΔΗΣ, Δ.: Η αιτήτρια της παρούσας αίτησης, ζητά την πιο κάτω θεραπεία:-

40

“Δήλωση και/ή απόφαση του Δικαστηρίου ότι η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, ημερομηνίας 2.11.1994 η οποία εκοινοποιήθη την 9.11.1994, δυνάμει της οποίας απερρίφθη η Ιεραρχική Προσφυγή της Αιτήτριας ημερομηνίας 15.12.1993 κατά της απόφασης της Πολεοδομικής Αρχής ημερομηνίας 16.11.1993, είναι άκυρη, παράνομη, και εστερημένη οιοδήποτε

εννόμου αποτελέσματος.”.

Η αιτήτρια είναι εγγεγραμμένη ιδιοκτήτρια του κτήματος υπ' αριθμό εγγραφής Β246, Φ.Σχ. ΧLV/25.W.1, τεμάχιο 246, εμβαδού 1916 τ.μ. στην τοποθεσία Κάμπος της Μάας στην Πέγεια, της Επαρχίας Πάφου. 5

Η αιτήτρια στις 14/6/1993 υπέβαλε προς το Επαρχιακό Γραφείο Πολεοδομίας Πάφου, αίτηση για έκδοση πολεοδομικής άδειας για ανέγερση κατοικίας στο πιο πάνω κτήμα της. 10

Η Πολεοδομική Αρχή με απόφασή της ημερομηνίας 16/11/1993 απέρριψε την αίτηση της αιτήτριας για δύο λόγους:

(α) Ο συντελεστής δόμησης της προταθείσας οικοδομής ανερχόταν σε 0.295:1 υπερβαίνοντας έτσι τον καθορισμένο για το κτήμα συντελεστή δόμησης που ήταν 0.20:1 και 15

(β) Το μεγαλύτερο τμήμα της προταθείσας οικοδομής επενέβαινε σε τμήμα του τεμαχίου που επηρεάζεται από σχέδιο διεύρυνσης του συνορευόντος οδικού δικτύου. 20

Η αιτήτρια σύμφωνα με το Νόμο καταχώρησε Ιεραρχική Προσφυγή κατά της απόφασης της Πολεοδομικής Αρχής στο Υπουργικό Συμβούλιο. 25

Η Υπουργική Επιτροπή, στην οποία εκχωρήθηκε με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου αρ. 39.590 ημερομηνίας 12/7/1993 και δημοσιεύθηκε στο Παράρτημα ΙΙΙ(Ι) της Επίσημης Εφημερίδας αρ. 2810, ημερομηνίας 30/7/1993 ως Κ.Δ.Π. 196/93, η εξουσία της λήψης απόφασης σε Ιεραρχική Προσφυγή που υποβάλλεται με βάση το άρθρο 31(1) του Νόμου 23/62, με απόφασή της με αριθμό 1.5.5 ημερομηνίας 29/9/1994, απέρριψε την Ιεραρχική Προσφυγή της αιτήτριας. 30

35

Εναντίον αυτής της απορριπτικής απόφασης της Υπουργικής Επιτροπής, καταχωρήθηκε η παρούσα αίτηση.

Ως πρώτο λόγο ακύρωσης της επίδικης απόφασης της Υπουργικής Επιτροπής, ο ευπαίδευτος συνήγορος της αιτήτριας προβάλει τον ισχυρισμό ότι το Τοπικό Σχέδιο Πάφου δεν απέκτησε νομική οντότητα γιατί δεν είχαν ακολουθηθεί οι διαδικασίες που προβλέπονταν με τις διατάξεις του άρθρου 18(3)(7)(8) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, αρ. 90/72. 40

Το άρθρο 18 του Ν. 90/72 διαγράφει τις προϋποθέσεις και τις διαδικασίες που πρέπει να ακολουθηθούν καθώς και την εξέταση ενστάσεων από επηρεαζόμενους ιδιοκτήτες γης για να τεθεί σε ισχύ το Τοπικό Σχέδιο.

5

Τόσο στην αίτηση όσο και στη γραπτή αγόρευσή του ο ευπαίδευτος συνήγορος της αιτήτριας δεν αναφέρει οποιαδήποτε στοιχεία ή ισχυρισμούς που να τεκμηριώνουν την άποψή του ότι οι πρόνοιες του άρθρου 18 και ιδιαίτερα των παραγράφων 3, 7 και 8 δεν έχουν τηρηθεί.

10

Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος του 1972 (Ν. 90/72) τέθηκε σε ισχύ από 1/12/1990 με την Κ.Δ.Π. 292/90. Η Πολεοδομική άδεια θεσμοθετήθηκε ως προϋπόθεση για τη διενέργεια οποιασδήποτε πράξης η οποία συνιστά ανάπτυξη γης.

15

Με βάση τα άρθρα 25(1) και 26(1) του Νόμου η Πολεοδομική Αρχή για να καταλήξει σε πολεοδομική απόφαση λαμβάνει υπ' όψη τις πρόνοιες του εφαρμοστέου στην περίπτωση σχεδίου ανάπτυξης, στο οποίο περιλαμβάνεται και το Τοπικό Σχέδιο καθώς και οποιονδήποτε άλλο ουσιώδη παράγοντα.

20

Το Τοπικό Σχέδιο Πάφου δημοσιεύθηκε την 1/12/1990 σύμφωνα με το άρθρο 18 του Νόμου 90/72, όπως έχει τροποποιηθεί.

25

Στο Τοπικό Σχέδιο Πάφου ημερομηνίας 1/12/1990 περιλαμβάνεται χάρτης χρήσεως γης στον οποίο φαίνεται η προτεινόμενη διεύρυνση του δρόμου η οποία επηρεάζει και το ακίνητο της αιτήτριας και εμφανίζεται ο δρόμος με την ένδειξη "κύριο οδικό δίκτυο". Ο επηρεασμός του κτήματος της αιτήτριας καθορίζεται και με βάση τις παραγράφους 6.2.4, 6.2.5, 6.3.0, 12.2.0 και 13.2.1 του Τοπικού Σχεδίου που ίσχυε κατά τον ουσιώδη χρόνο.

30

Επίσης, με βάση το Παράρτημα Β του Τοπικού Σχεδίου Πάφου και ειδικότερα την παράγραφο 4.1 τέθηκαν οι Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής και με βάση τις οποίες καθορίζεται ο τρόπος υπολογισμού των συντελεστών δόμησης. Σύμφωνα με τις πρόνοιες αυτές όταν ο συνολικός επηρεασμός ενός κτήματος είναι σε ποσοστό πέραν του 20% τότε ο συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται επί του 80% της αρχικής έκτασης της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.

35

40

Η ευπαίδευτη συνήγορος των καθ' ων η αίτηση, υπέβαλε τόσο στην ένστασή της όσο και στη γραπτή της αγόρευση, ότι ο ισχυρισμός της αιτήτριας ότι το Τοπικό Σχέδιο Πάφου δεν απέκτησε νο-

μική οντότητα, γιατί δεν έχουν ακολουθηθεί οι προβλεπόμενες διαδικασίες του άρθρου 18, δεν ευσταθεί γιατί ο Χάρτης Χρήσεως Γης του Τοπικού Σχεδίου έχει δημοσιευθεί την 1/12/1990. Με τη δημοσίευση απέκτησε νομική οντότητα. Εξ άλλου η δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου και του Χάρτη Χρήσεως Γης αποτελεί αυτοτελή διοικητική πράξη η οποία δεν ακυρώθηκε από το Ανώτατο Δικαστήριο. 5

Συμφωνώ με τη θέση αυτή της δικηγόρου των καθ' ων η αίτηση. Με τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης, ήτοι του Τοπικού Σχεδίου, προσδίδεται νομική οντότητα και ισχύς, τεκμαίρεται δε ότι η πράξη είναι νόμιμη παράγουσα έννομα αποτελέσματα μέχρι την ακύρωσή της από αρμόδιο Δικαστήριο. 10

Η έγκριση του Τοπικού Σχεδίου είναι διοικητική πράξη με ειδικές έννομες συνέπειες, όπως τις καθορίζει ο Νόμος. Εφ' όσον επιδρά σε συμφέροντα υπόκειται αυτοτελώς στον αναθεωρητικό έλεγχο του Ανωτάτου Δικαστηρίου. Δεν είναι επί μέρους πράξη ευρύτερης ενέργειας ούτε γενική και χωρίς συγκεκριμένο σκοπό καταγραφή ενδείξεων ή καθοδηγητικών αρχών (Βλέπε: *Αντωνίου ν. Κυπριακής Δημοκρατίας* (1995) 4 Α.Α.Δ. 76). 15 20

Στην *Αντωνίου* (ανωτέρω), αναφέρεται:-

“Είναι ανεπίτρεπτο, στο πλαίσιο της συζήτησης για το κύρος του Διατάγματος Απαλλοτριώσης, να συζητείται το κύρος της απόφασης ως προς το τοπικό Σχέδιο. Όπως ακριβώς είναι απαράδεχτος ο παρεμπύπτον έλεγχος Ρυμοτομικού Σχεδίου. (βλ. *Nemitsas Industries Ltd v. Municipal Corporation of Limassol and Another* (1967) 3 C.L.R. 134, *Παναγιώτης Ξενοφάντος Μεσαρίτης ν. Κυπριακής Δημοκρατίας* (ανωτέρω)”. 25 30

Εξ άλλου ούτε στην αίτησή της η αιτήτρια ούτε στη γραπτή του αγόρευση ο δικηγόρος της παραθέτει στοιχεία ή γεγονότα που να αποδεικνύουν τους ισχυρισμούς του. Κατέληξα κατά συνέπεια ότι ο λόγος αυτός που προβάλλει η αιτήτρια δεν ευσταθεί. 35

Δεύτερος λόγος για τον οποίο ζητά την ακύρωση της απόφασης η αιτήτρια είναι ο ισχυρισμός της ότι η Πολεοδομική Αρχή και αργότερα η Υπουργική Επιτροπή όφειλε να λάβει υπ' όψη το πραγματικό εμβαδό του κτήματός της και όχι το εμβαδό το οποίο θα προέκυπτε σε περίπτωση διεύρυνσης του οδικού δικτύου. Ο ισχυρισμός αυτός όμως της αιτήτριας παραμένει χωρίς αιτιολόγηση. Ο δικηγόρος της αιτήτριας δεν αναφέρεται σε γεγονότα πραγματι- 40

κά ή νομικά ως βάση για τους ισχυρισμούς του.

Είναι γεγονός ότι η Πολεοδομική Αρχή αλλά και η Υπουργική Επιτροπή στην επίδικη απόφαση κατέληξαν ότι το ποσοστό δόμησης της προτεινόμενης οικοδομής υπερέβαινε το επιτρεπόμενο όριο 0.20:1. Για τον υπολογισμό αυτό λήφθηκε ως βάση το 80% της πραγματικής έκτασης και όχι το 100%. Σύμφωνα με την απόφαση ο επηρεασμός του κτήματος από το Τοπικό Σχέδιο υπερέβαινε το ποσοστό του 20% του κτήματος. Σύμφωνα με την παράγραφο 4.1 του Παραρτήματος 13 του Τοπικού Σχεδίου Πάφου όταν ο συνολικός επηρεασμός του κτήματος υπερβαίνει το ποσοστό του 20% του συνόλου, τότε ο συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται επί του 80% της αρχικής έκτασης.

15 Η παράγραφος 4.1 έχει ως εξής:-

“Ο συντελεστής δόμησης που καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο θα εφαρμόζεται σε όλες τις περιπτώσεις στο καθαρό εμβαδό της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως αυτό θα προκύψει μετά από τις παραχωρήσεις τμημάτων της, για σκοπούς ρύθμισης της ανάπτυξης, σύμφωνα με τις παραγράφους 3.1 μέχρι 3.3 ανωτέρω. Σε περιπτώσεις συνολικού επηρεασμού σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20%, ο συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται επί του 80% της αρχικής έκτασης της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.”.

Επομένως, ο υπολογισμός του ποσοστού δόμησης με βάση το 80% της αρχικής έκτασης του κτήματος, τόσο από την Πολεοδομική Αρχή όσο και την Υπουργική Επιτροπή έγινε ορθά και νόμιμα, σύμφωνα με την πιο πάνω πρόνοια.

Και ο λόγος αυτός κατά συνέπεια δεν ευσταθεί.

Τελευταίος λόγος για ακύρωση που προβάλλεται είναι η θέση της αιτήτριας ότι με πρόσχημα την πιθανή διεύρυνση του δρόμου πρωταρχικής σημασίας αφαιρείται σημαντικό μέρος του κτήματός της σε βαθμό που το υπόλοιπο μέρος καθίσταται ουσιαστικά άχρηστο. Το γεγονός αυτό αποδέχεται και η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή. Στην επιστολή ημερομηνίας 26/5/1994 του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως προς το Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών αναφέρονται στην παράγραφο 3 τα εξής:-

“Αναφέρεται ότι, ενόψει του γεγονότος ότι το τεμάχιο της αιτήτριας επηρεάζεται σχεδόν εξ’ ολοκλήρου από τη διεύρυνση

του εν λόγω δρόμου πρωταρχικής σημασίας και η οικονομική αξία του έχει μειωθεί ουσιαστικά, η αιτήτρια θα μπορούσε με βάση το άρθρο 68, Μέρος Όγδοον του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Παράρτημα Α), να υποβάλει αίτηση για καταβολή αποζημίωσης.”:

5

Το γεγονός αυτό, κατά τον ευπαίδευτο συνήγορο της αιτήτριας, ισοδυναμεί με ολοκληρωτική στέρηση της ιδιοκτησίας χωρίς προσφορά οποιασδήποτε αποζημίωσης και ως εκ τούτου είναι αντίθετη προς το άρθρο 23 του Συντάγματος.

10

Η παράγραφος 2 του Άρθρου 23 του Συντάγματος απαγορεύει τη στέρηση ή περιορισμό οιουδήποτε τοιούτου δικαιώματος (της ακίνητης ιδιοκτησίας) εκτός όπως προβλέπεται στο ίδιο Άρθρο του Συντάγματος. Η παράγραφος 3 του Άρθρου 23 έχει ως ακολούθως:-

15

“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 χρησιμοποιήσεως οιασδήποτε ιδιοκτησίας προς προαγωγήν της δημοσίας ωφελείας ή προς προστασίαν των δικαιωμάτων τρίτων.”.

20

25

Το Ανώτατο Συνταγματικό Δικαστήριο στην υπόθεση **Holy See of Kitium v. Municipal Council of Limassol** 1 R.S.C.C. 15 στη σελίδα 28 απεφάσισε ότι:-

“In each case where a bulding permit is applied for it is a question of fact and of degree, depending upon the circumstances of the particular case whether the decision of the appropriate authority thereon amounts to a ‘deprivation’ (within the meaning of the above provisions) and which can only be achieved under paragraph 4 of Article 23, or whether it amounts to ‘restriction or limitation’ (within the meaning of the above provisions) which can only be imposed under paragraph 3 of the said Article, and in the particular case of an owner such as the Applicant, only under the proviso to paragraph 9 thereof.”.

30

35

40

Το βασικό ερώτημα στην παρούσα υπόθεση κάτω από τις περιστάσεις που την περιβάλλουν είναι εάν η άρνηση της αρμοδίας Αρχής να παραχωρήσει την πολεοδομική άδεια ισοδυναμεί με στέρηση της ιδιοκτησίας της αιτήτριας. Η άρνηση της αρμοδίας



Αρχής δικαιολογήθηκε από το γεγονός ότι η προταθείσα οικοδομή υπερέβαινε το συντελεστή δόμησης του 0.20:1 (ανήρχετο σε 0.295:1). Τεκμαίρεται κατά συνέπεια ότι αν η προτεινόμενη οικοδομή περιορίζετο στον καθορισμένο συντελεστή δόμησης του 0.20:1 δεν θα υπήρχε κώλυμα στην έκδοση της άδειας οικοδομής. Κατά συνέπεια, στην παρούσα υπόθεση δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι υπάρχει στέρηση της ιδιοκτησίας όπως προνοείται στην παράγραφο 2 του Άρθρου 23 του Συντάγματος. Ολική αποστέρηση του δικαιώματος ιδιοκτησίας είναι δυνατό να πραγματοποιηθεί σύμφωνα με την παράγραφο 4 του Άρθρου 23.

Στην υπόθεση *Nicos Kirzis and Others v. The Republic of Cyprus* (1965) 3 C.L.R. 46, στη σελίδα 57 αναφέρεται:-

“As also pointed out by the Supreme Constitutional Court in the above-mentioned passage from its judgment in the Holy See of Kitium Case, “deprivation” of the right of property can only be achieved under paragraph 4 of Article 23. An examination of the provisions of paragraph 4 of Article 23 makes it quite clear what the drafters of the Constitution meant when they used the word “deprivation” in paragraph 2 of Article 23, namely, “deprivation” as the result of compulsory acquisition of movable or immovable property or any right over or interest in any such property by the Republic, a municipal corporation, or a Communal Chamber by virtue of a general Law for compulsory acquisition as is referred to in the said paragraph 4. It follows, therefore, from a reading of paragraphs 2 and 4 of Article 23 that in order for there to be “deprivation” of the property rights of a person there must be an element of compulsion (as in the case of compulsory acquisition under paragraph 4 of Article 23). The very word “deprivation” itself implies that the property in question is being taken away from the owner, against his will, by direct or indirect compulsion. In the case, however, of a permit to divide land into building sites under section 3 of Cap. 96 (in which is included a condition for the laying out or construction of a street or square) the owner of the land is not being compelled to give up his property in order to meet the requirements of the Republic or the public authority concerned. In such a case the creation of a street or square, (the property in which ultimately vests in the State) is merely incidental to, and arises consequentially upon, the voluntary request of the citizen himself for a permit to divide his land into building sites.”

Έχει καθιερωθεί νομολογιακά ότι όροι περιοριστικοί της χρή-

σης ιδιοκτησίας που αφήνουν άθικτο τον πυρήνα του δικαιώματος ιδιοκτησίας, συνιστούν περιορισμό και όχι στέρηση (Βλέπε: *Ανθή Δ. Δημητριάδη και Άλλοι ν. Υπουργικού Συμβουλίου* (1996) 3 Α.Α.Δ. 85 και *Lanitis E.C. Estates Ltd. και Άλλοι ν. Δημοκρατίας* (1989) 3 Α.Α.Δ. 3252).

5

Στην υπόθεση *Δημητριάδη* (ανωτέρω), στις σελίδες 102 και 103 αναφέρεται:-

“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. Στη *Simonis and Another v. Imp. Board Latsia* (1984) 3 C.L.R. 109, κρίθηκε ότι η χρήση γης για οικοδομικούς σκοπούς και, γενικά, η οικοδομική ανάπτυξη αποτελεί κοινοτική υπόθεση, υποκείμενη στο πολεοδομικό σχέδιο της περιοχής στην οποία ευρίσκεται. Η απόφαση στη *Simonis* υιοθετήθηκε από την Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου ως ορθή έκφραση του δικαίου στις υποθέσεις *Lanitis E.C. Estates Ltd. και Άλλοι ν. Δημοκρατίας και Άλλου*, (ανωτέρω), και *Ιερά Αρχιεπισκοπή Κύπρου και Άλλοι ν. Δημοκρατίας*, (Υπόθεση Αρ. 63/82, κ.ά. - 5.4.1990).

10

15

20

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 ν. Συμβουλίου Βελτιώσεως Στροβόλου και Άλλων*, (υποθέσεις αρ. 216/86, 220/86, 222/86, 224/86, και 225/86 - 30.4.1990)).

25

30

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 της για τους σκοπούς για τους οποίους την προοιωνίζει η φυσική της κατάσταση.”

35

Στην υπόθεση *Demetrios Thymopoulos and Others v. The Municipal Committee of Nicosia* (1967) 3 C.L.R. 588, ο Δικαστής του Ανωτάτου Δικαστηρίου Τριανταφυλλίδης (όπως ήταν τότε) αναφέρει στη σελίδα 605:-

40

5 “In my opinion, the prohibition in section 12, arising out of a street-widening scheme prepared thereunder, results, as a rule, in the imposition of restrictions or limitations on the right of property - and particularly on the use of such property for  
10 purposes of building development - which are absolutely necessary in the interest of town and country planning in the sense of paragraph 3 of Article 23, and which do fall short of deprivation in the sense of the said Article; therefore, section 12 is not unconstitutional as being inconsistent with Article 23.”.

15 Για τους πιο πάνω λόγους και έχοντας υπόψη τις νομικές αρχές όπως έχουν διαμορφωθεί από τη νομολογία, έχω καταλήξει ότι στην παρούσα υπόθεση δεν υπάρχει αποστέρηση της ιδιοκτησίας όπως προνοείται στο Άρθρο 23 του Συντάγματος αλλά νόμιμος περιορισμός με βάση το Νόμο και το Σύνταγμα.

20 Η αιτήτρια, εν πάση περιπτώσει, έχει το δικαίωμα να απαιτήσει αποζημιώσεις για ουσιώδη μείωση της αξίας της ιδιοκτησίας της με βάση το άρθρο 68 του Νόμου 90/72. Το θέμα όμως αυτό δεν μπορεί να εξετασθεί στα πλαίσια της παρούσας διαδικασίας.

Η προσφυγή απορρίπτεται. Υπό τις περιστάσεις δεν εκδίδεται καμιά διαταγή για τα έξοδα.

*Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*