

21 Δεκεμβρίου, 1989

[Α. ΛΟΪΖΟΥ, Π., ΜΑΛΑΧΤΟΣ, ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ,  
ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

LANITIS E.C. ESTATES LTD ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υποθέσεις Αρ. 108/88, 109/88, 147/88, 213/88, 214/88, 215/88, 220/88,  
223/88, 224/88, 225/88, 226/88, 250/88, 251/88, 252/88, 253/88, 255/88,  
256/88, 257/88, 258/88, 261/88, 262/88, 263/88, 264/88, 268/88, 269/88,  
271/88, 272/88, 273/88, 274/88, 275/88, 276/88, 277/88)

- 
- Συνταγματικό Δίκαιο — Δικαίωμα ιδιοκτησίας — Σύνταγμα, Άρθρο 23 —  
“Στέρηση” ιδιοκτησίας — Ανάλυση εννοίας του όρου — Πότε επέρχεται  
στέρηση — Πολεοδομική ζώνη — Κατά πόσο σε συγκεκριμένη περι-  
πτωση δεν αποτελεί απλό περιορισμό, αλλ' ισοδυναμεί με στέρηση, είναι  
θέμα πραγματικών γεγονότων — Το Σύνταγμα δεν κατοχυρώνει δικαί-  
ωμα αναπτύξεως ακίνητης ιδιοκτησίας. 5
- Συνταγματικό Δίκαιο — Δικαίωμα ιδιοκτησίας — Σύνταγμα, Άρθρο 23 —  
Περιορισμοί ή όροι, που μειώνουν ουσιαδώς αξία ακινήτου — Η μη  
καταβολή αποζημιώσεως δε συνεπάγεται ακυρότητα — Δικαίωμα στην  
αποζημίωση δημιουργείται μετά από απόφαση αρμοδίου Δικαστηρίου,  
προς το οποίο ο επηρεαζόμενος μπορεί να προσφύγει. 10
- Συνταγματικό Δίκαιο — Δικαίωμα ιδιοκτησίας — Κεκτημένα δικαιώματα  
— Πολεοδομικές ζώνες — Τροποποίηση των — Δεν μπορεί να θεωρη-  
θεί ότι προσκρούει σε οποιοδήποτε “κεκτημένο” δικαίωμα. 15
- Γενικές αρχές Διοικητικού Δικαίου — Περιορισμοί κυριότητας — Κρίση

περί της αναγκαιότητάς των — Αρχές, που διέπουν την επέμβαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου στο θέμα αυτό.

5 Συνταγματικό Δίκαιο — Προϊσχύοντες του Συντάγματος Νόμοι —  
Σύνταγμα, Άρθρο 188 — Κατάργηση Νόμων για τους οποίους βάσει του  
Συντάγματος προς ψήφισή των απαιτείτο χωριστή πλειοψηφία  
Βουλευτών της Ελληνικής και Βουλευτών της Τουρκοκυπριακής κοινό-  
τητας — Δεν αφορά Νόμους που παρέχουν εξουσίες στους Δήμους,  
αλλ' αφορά Νόμους περί Δήμων.

10

Στην παρούσα υπόθεση συνεδικάστηκε μεγάλος αριθμός Αιτήσεων  
Ακυρώσεως που είχαν ως αντικείμενο προσβολή των πολεοδομικών  
ζωνών, που είχαν επιβληθεί με βάση το Άρθρο 14 του Περί Ρυθμίσεως  
Οδών και Οικοδομιών Νόμου, Κεφ. 96, όπως έχει τροποποιηθεί, στην  
περιοχή του Δήμου Λεμεσού.

15

Τα επιχειρήματα, που έχουν προβάλει οι αιτούντες, προκύπτουν  
σαφώς από την πιο κάτω περίληψη του νομικού μέρους της αποφάσεως  
του Ανωτάτου Δικαστηρίου.

20

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας τις Αιτήσεις Ακυρώσεως,  
αποφάσισε:

25

(1) Το θέμα αντισυνταγματικότητας που είχε εγερθεί, ότι δηλαδή οι  
επίδικες πολεοδομικές ζώνες αποτελούν στέρηση ιδιοκτησίας,  
που επέρχεται με τρόπο διαφορετικό από τον μόνο συνταγματι-  
κά δυνατό τρόπο του μηχανισμού της αναγκαστικής απαλλο-  
τρώσεως, έχει επιλυθεί με σαφήνεια από τη νομολογία (Βλ.  
**Mangli and Others v. The Republic** (1984) 3 C.L.R. 351). Οι  
πολεοδομικές ζώνες δεν προσβάλλουν το συνταγματικά κατο-  
χυρωμένο δικαίωμα της ιδιοκτησίας, γιατί σ' οποιαδήποτε ατο-  
μική περίπτωση έχουν ως συνέπεια την ουσιαστική μείωση της  
αξίας της ιδιοκτησίας, ο ιδιοκτήτης δικαιούται σε αποζημίωση,  
ενώ σε ατομικές περιπτώσεις όπου οι πολεοδομικές ζώνες έχουν  
τόσο δραστικά επακόλουθα, τα οποία στην πράξη ισοδυναμούν  
με στέρηση εν τη εννοία των παραγράφων 23.2 και 23.4 του  
Συντάγματος, η πολεοδομική ζώνη υπόκειται σε ακύρωση, ως  
αντισυνταγματική. Η φράση στην υπόθεση **Mangli**, *op. cit*  
“drastic consequences” στην παράγραφο (d)(ii), που παρατίθεται  
στην απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου, συνδέεται άμεσα με  
τη φράση “that they amount in effect to deprivation in the sense of  
paragraphs 2 and 4 of Article 23”. Το ερώτημα αν σε συγκεκριμέ-

40

νη περίπτωση επέρχονται ή όχι τέτοιες συνέπειες είναι θέμα πραγματικό.

Με γνώμονα τη νομολογία των Κυπριακών Δικαστηρίων και την ανάλυση του όρου στέρηση στο Ελλαδικό Δίκαιο, το συμπέρασμα είναι ότι στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν αποδείχθηκε στέρηση ιδιοκτησίας.

- 5
- 10
- 15
- 20
- 25
- 30
- 35
- 40
- (2) Μερικοί από τους αιτούντες ανέφεραν ότι δεν έχει ακόμα πληρωθεί αποζημίωση σ' αυτούς. Σύμφωνα με τη νομολογία (Βλ. *Kirzis and Others v. The Republic* (1965) 3 C.L.R. 46), η πληρωμή αποζημιώσεων οφείλεται τότε μόνο, αφού καθοριστεί από το αρμόδιο Πολιτικό Δικαστήριο και εφ' όσον αποδειχθεί ενώπιόν του ότι η οικονομική αξία της ιδιοκτησίας έχει μειωθεί ουσιαδώς.
  - (3) Το συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμα ιδιοκτησίας δεν έχει ως επακόλουθο το απεριόριστο δικαίωμα αναπτύξεώς της (Βλ. *Simonis and Another v. Improvement Board of Latsia* (1984) 3 C.L.R. 109).
  - (4) Είναι νομολογιακά καθιερωμένο ότι η κρίση της διοικητικής αρχής αναφορικά με την αναγκαιότητα ενός έργου για το δημόσιο συμφέρον ή ωφέλεια, δεν ελέγχεται από το Διοικητικό Δικαστήριο. Το ίδιο ισχύει και όπου απαιτούνται ειδικές τεχνικές γνώσεις για τη δημιουργία του.
  - (5) Ο καθορισμός πολεοδομικής ζώνης δε δημιουργεί κεκτημένο δικαίωμα στους επηρεαζόμενους ιδιοκτήτες, έτσι ώστε να μη επιτρέπεται η περαιτέρω τροποποίηση της πολεοδομικής ζώνης. Η σχετική νομοθεσία παρέχει εξουσία επιβολής περιορισμών όχι υπέρ ατόμων, αλλά για την ωφέλεια του κοινωνικού συνόλου.
  - (6) Η εισήγηση ότι ενόψει του Άρθρου 188.2 του Συντάγματος ο Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96 πρέπει να θεωρηθεί καταργηθείς, αφού για τη ψήφισή του απαιτείτο χωριστή πλειοψηφία (Άρθρο 78 του Συντάγματος) των Βουλευτών της Ελληνοκυπριακής και των Βουλευτών της Τουρκοκυπριακής Κοινότητας δεν ευσταθεί. Το Άρθρο 78 αναφέρεται στους Περί Δήμων Νόμους, δηλαδή στους Νόμους που αφορούν στην ίδρυση και οργανική διάρθρωση των Δήμων. Δεν

**3 Α.Α.Δ. Lanitis E.C. Estates Ltd κ.ά. ν. Δημοκρατίας κ.ά.**

αναφέρεται σε διατάξεις Νόμων με τις οποίες ρυθμίζεται η δικαιοδοσία, οι υποχρεώσεις και τα καθήκοντα των Δήμων.

5

*Οι Αιτήσεις Ακυρώσεως απορρίπτονται χωρίς διαταγή για έξοδα.*

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

10

*Μαγγλή κ.α. ν. Δημοκρατίας (1984) 3 Α.Α.Δ. 351,*

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

*Holy See of Kitium v. Republic 1 R.S.C.C. 28.*

15

*Σιμόνης και Άλλος ν. Συμβουλίου Βελτιώσεως Λατσιών (1984) 3 Α.Α.Δ. 109,*

*Κύρξης κ.α. ν. Δημοκρατίας (1965) 3 Α.Α.Δ. 46,*

20

*Δήμαρχος Αμμοχώστου κ.λπ. ν. Πετρίδη και Άλλων, 4 Α.Α.Σ.Δ. 71.*

**Προσφυγές.**

25

Προσφυγές εναντίον της απόφασης των καθ' ων οι αιτήσεις με την οποία έχουν καθοριστεί οι πολεοδομικές ζώνες στην ελεγχόμενη από το Δήμο Λεμεσού περιοχή.

30

*Στ. Παναγίδης, για τους Αιτητές στις υποθέσεις 108/88 και 109/88.*

*Γ. Τριανταφυλλίδης, για τους Αιτητές στην υπόθεση 147/88.*

35

*Γ. Τριανταφυλλίδης και Χρ. Βασιλειάδης, για τους Αιτητές στις υποθέσεις 213/88-215/88 και 223/88-225/88.*

*Κ. Τσιορίδης και Χρ. Πουργουρίδης, για τον Αιτητή στην υπόθεση 220/88.*

40

*Μ. Αναστασίου, για τους Αιτητές στις υποθέσεις 226/88 και 272/88.*

- Γ. Κακογιάννης, για τους Αιτητές στις υποθέσεις 250/88-252/88 και 269/88.
- Κ. Ερωτοκρίου, για τον Αιτητή στην υπόθεση 253/88. 5
- Γ. Κακογιάννης και Κ. Μελάς, για τον Αιτητή στην υπόθεση 255/88.
- Α. Μυριάνθης, για τους Αιτητές στις υποθέσεις 256/88-258/88. 10
- Κ. Μελάς, για τους Αιτητές στις υποθέσεις 261/88-263/88.
- Α. Νεοκλέους, για τους Αιτητές στις υποθέσεις 264/88 και 271/88. 15
- Χ. Γιωργαλλίδης, για τον Αιτητή στην υπόθεση 268/88.
- Μ. Χριστοφίδης, για τον Αιτητή στην υπόθεση 273/88. 20
- Π. Παύλου, για τους Αιτητές στις υποθέσεις 274/88-277/88.
- Μ. Φλωρέντζος, Ανώτερος Δικηγόρος της Δημοκρατίας με Π. Χατζηδημητρίου και Γ. Γιωργαλλή, Δικηγόροι της Δημοκρατίας Β', για την Καθ' ης η αίτηση Αρ. 1. 25
- Γ. Ποταμίτης, για τον Καθ' ου η αίτηση Αρ. 2.
- Α. ΛΟΪΖΟΥ, Π.: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα εκδώσει ο δικαστής κ. Χρ. Αρτεμίδης. 30
- ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ.: Οι 32 προσφυγές συνεδικάστηκαν απευθείας από την Ολομέλεια γιατί έχουν ταυτόσημο νομικό υπόβαθρο ενώ τα γεγονότα στην κάθε μια είναι ουσιαστικά παρόμοια. Ο αριθμός των αιτήσεων ήταν αρχικά 36, 3 όμως από αυτές, οι 356/87, 362/87 και 363/87, αποσυνδέθηκαν από το σύνολο γιατί προσβάλλουν άλλη διοικητική πράξη, και η 259/88 αποσύρθηκε. 35
- Οι προσφυγές στρέφονται εναντίον της Γνωστοποίησης, που εδημοσιεύθη στο Τρίτο Παράρτημα της Επίσημης Εφημερίδας της Δημοκρατίας, με αριθμό 2285, Κ.Δ.Π. 328/87 40

της 31.12.87, με την οποία έχουν καθοριστεί οι πολεοδομικές ζώνες στην ελεγχόμενη από το Δήμο Λεμεσού περιοχή, σύμφωνα με το άρθρο 14, του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, όπως έχει τροποποιηθεί.

5

Οι επίδικες ζώνες, που προβλέπουν περιορισμούς στην ανέγερση νέων οικοδομών σε ότι αφορά τον αριθμό ορόφων, το ύψος, το ποσοστό κάλυψης, συντελεστή δόμησης και χρήση τους, καθώς και οι πρόνοιες και σκοποί που εξυπηρετούν, φαίνονται στο επισυνημμένο παράρτημα στην απόφασή μας.

10

Ο καθορισμός των ζωνών έγινε βάσει σχεδίου που ετοίμασε ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως σε συνεργασία με το Δημοτικό Συμβούλιο Λεμεσού, που είναι η Αρχοδία Αρχή, και αφού εγχορήγησε από αυτό στις 15.10.87 υποβλήθηκε στο Υπουργικό Συμβούλιο για να ακολουθήσει η δημοσίευσή του στην Επίσημη Εφημερίδα.

15

Η ακίνητη ιδιοκτησία των αιτούντων στις προσφυγές εμπίπτει στις διάφορες ζώνες που καθορίζονται στην επίδικη απόφαση. Στους νομικούς λόγους που βασίζονται και στις γραπτές αγορεύσεις των δικηγόρων τους, εγείρεται το ίδιο νομικό ζήτημα, ότι δηλαδή η προσβαλλόμενη απόφαση είναι αντισυνταγματική γιατί η αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας των αιτητών έχει ουσιαστικά μειωθεί ή εκμηδενιστεί, σαν αποτέλεσμα της εφαρμογής των ζωνών, και είναι κατά συνέπεια αντίθετη με το άρθρο 23 του Συντάγματος που κατοχυρώνει το δικαίωμα ιδιοκτησίας. Οι αιτητές δέχονται ότι το δικαίωμα αυτό μπορεί να υποβληθεί με νόμο σε όρους, δεσμεύσεις ή περιορισμούς απόλυτα απαραίτητους για το συμφέρον της δημόσιας ασφάλειας, υγείας, δημοσίων ηθών ή πολεοδομικής αναπτύξεως. (Άρθρο 23.3 του Συντάγματος). Γίνεται όμως από μερικούς η εισήγηση, ότι οι περιορισμοί που έχουν επιβληθεί με τις ζώνες, όπως έχουν καθοριστεί στην προσβαλλόμενη απόφαση, είναι τόσο δραστηκοί που στερούν ουσιαστικά τους αιτητές της κυριότητας στην ιδιοκτησία τους. Συνοπτικά, προβάλλεται ο ισχυρισμός ότι μέσω της δημιουργίας των ζωνών η Πολιτεία έχει ουσιαστικά απαλλοτριώσει τα κτίματα των αιτητών, αποφεύγοντας όμως να ακολουθήσει τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης, που προνοείται στο άρθρο 23.4 του Συντάγματος, γιατί δεν θα ήταν για αυτή οικονομικά πρόσφορο.

30

25

35

40

Πρόσθετες εισηγήσεις, που γίνονται από τους δικηγόρους των αιτητών, αναφέρονται και σε άλλους νομικούς λόγους για τους οποίους ζητείται η ακύρωση της επίδικης απόφασης. Περιληπτικά έχουν ως εξής: Η κρινόμενη διοικητική πράξη στερείται επαρκούς αιτιολογίας και παραπέρα πως η Διοίκηση δεν απέδειξε ότι οι επίδικες πολεοδομικές ζώνες είναι μέτρο απόλυτα απαραίτητο για την προώθηση των σκοπών που εξαντλητικά απαριθμούνται στο Άρθρο 23.3 του Συντάγματος. Οι αιτητές, προχωρούν να ισχυριστούν επίσης, πως είχαν κεκτημένα δικαιώματα που απορρέουν από τις πολεοδομικές ζώνες που ίσχυαν, προτού αλλάξουν με την επίδικη απόφαση, και τα οποία, βάσει του Διοικητικού Δικαίου, δεν μπορεί να τους αφαιρεθούν. Άλλη εισήγηση που γίνεται είναι πως ο καθορισμός των πολεοδομικών ζωνών δεν είναι το αποτέλεσμα επαρκούς ειδικής μελέτης, γιατί σε μερικές περιπτώσεις συνορεύοντα κτήματα τέμνονται από διαφορετικές ζώνες, ενώ το ίδιο κτήμα μπορεί να εμπίπτει σε δυο ζώνες που δεν ακολουθούν ευθεία γραμμή.

Ο δικηγόρος της Δημοκρατίας, στη μακροσκελή και επιμελημένη γραπτή αγόρευσή του απαντά με λεπτομέρεια σε όλους τους πιο πάνω ισχυρισμούς, καθόσο μέρος τους αφορούν τα γεγονότα σε κάθε μια από τις υποθέσεις και προχωρεί να κάμει τις δικές του εισηγήσεις στα νομικά ζητήματα που έχουν προβληθεί.

Οφείλουμε εξ αρχής να παρατηρήσουμε πως όλα τα νομικά ζητήματα που εγείρονται στις προσφυγές έχουν συζητηθεί και επιλυθεί με σαφήνεια από τη νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου, ιδιαίτερα στην πρόσφατη απόφαση της Ολομέλειας στην υπόθεση *Ιουλία Μαγγλή κ.α. v. Δημοκρατίας* (1984) 3 Α.Α.Δ. 351. Στην υπόθεση αυτή, στην οποία θα κάμουμε εκτενή αναφορά πάρα κάτω, το Ανώτατο Δικαστήριο έχει δημιουργήσει ασφαλή νομολογία, την οποία όμως οι αιτητές δεν φαίνεται να αξιολόγησαν ορθά. Παραθέτουμε στη συνέχεια ένα ουσιαστικό, για τις κρινόμενες υποθέσεις απόσπασμα από την απόφαση, (στις σελίδες 360-361), παρατηρώντας συνάμα πως τα νομικά ζητήματα και γεγονότα σ' αυτή είναι πανομοιότυπα με αυτά στις υπό κρίση προσφυγές.

“As regards the issue of the constitutionality of Notices 116 and 117, which were published under section 14, above, there

should be stressed, mainly, the following:-

- 5 (a) They involve restrictions or limitations of the right of property, imposed by law, in the interest of town and country planing and for the development and utilization of properties to the promotion of the public benefit, in the sense of Article 23.3 of the Constitution (see also the *Loiziana* case supra).
- 10 (b) They make detailed provisions for putting into effect restrictions or limitations of the right of property within the framework laid down by a Law - in this instance section 14 of Cap.96 - and they are, therefore, within the requirements of constitutionality which were expounded in
- 15 *Police v. Hondrou*, 3 R.S.C.C. 82, 85-86.
- 20 (c) The restrictions or limitations imposed by means of the two Notices in question are not so patently unreasonable or arbitrary as to be treated as having exceeded the limits of the relevant discretionary powers; and, once this is so, it is not within the competence of this Court to embark on an evaluation of the correctness of such Notices from the scientific point of view.
- 25 (d) The sanctity of the right of property, to the extent to which such right is constitutionally protected by means of Article 23 of the Constitution, is not violated by the said Notices because:
- 30 (i) In any individual case in which the restrictions imposed by them materially decrease the economic value of the affected property the owner of such property is entitled to compensation under Article 23.3.
- 35 (ii) In any individual case in which the said restrictions or limitations entail such drastic consequences that they amount in effect to “deprivation”, in the sense of paragraphs (2) and (4) of Article 23, then the operation, to that extent, of the sub judice Notices 116
- 40 and 117 has to be treated as being unconstitutional (see, inter alia, in this connection the case of the *Holy See of Kitium v. The Municipal Council of*



*Limassol*, 1 R.S.C.C. 15, 28).”

Προφανώς οι δικηγόροι των αιτητών βασίζουν τον ισχυρισμό τους, ότι δηλαδή οι πελάτες τους έχουν στερηθεί της ακίνητης ιδιοκτησίας τους, στο απόσπασμα της παραγράφου (d) (ii) , που παραθέτουμε πιο πάνω, και ιδιαίτερα στη φράση “drastic consequences” - δραστικά επακόλουθα. Η φράση όμως αυτή δεν μπορεί να απομονωθεί από τη συνέχεια του κειμένου της απόφασης, που αποτελεί ουσιαστικά επεξήγησή της και ταυτόχρονα το νομικό συμπέρασμα του Δικαστηρίου. Ολοκληρωμένη η φράση έχει ως εξής:

“Drastic consequences that they amount in effect to deprivation in the sense of paragraphs (2) and (4) of Article 23 .....”

(σε μετάφραση)

(Δραστικά επακόλουθα που ισοδυναμούν στην ποίηξη σε στέρηση μέσα στην έννοια των παραγράφων (2) και (4) του άρθρου 23 .....”

(Η υπογράμμιση δική μας)

Αν, επιβληθέντες σε ιδιοκτησία περιορισμοί, έχουν ως συνέπεια τη στέρησή της από τον ιδιοκτήτη, μέσα στην έννοια της πιο πάνω συνταγματικής πρόνοιας, εξαρτάται από τα ιδιαίτερα γεγονότα της κάθε υπόθεσης. Αυτό έχει προ πολλού αποφασιστεί στην υπόθεση *Holy See of Kitium v. της Δημοκρατίας* 1 Α.Α.Σ.Δ. 28, επαναλήφθηκε σε πολλές μεταγενέστερες υποθέσεις, και πρόσφατα στην απόφαση της Ολομέλειας *Ιουλία Μαγγλή κ.α.*, στην οποία αναφερόμαστε αμέσως πιο πάνω, (σελίδα 361 παράγραφος d(ii)).

Τα κριτήρια κατά πόσο περιορισμοί στο δικαίωμα κυριότητας αποτελούν στέρηση του συζητούνται στο Σύγγραμμα του Κυριακόπουλου “Διοικητικό Ελληνικό Δίκαιο τόμος Γ, σελίδες 366 και 368”, όπου γίνεται και αναφορά στην Ελλοδική νομολογία. Παραθέτουμε το σχετικό απόσπασμα στις σελίδες 366-368:

“Ως ‘στέρησιν’ του δικαιώματος της κυριότητας εννοού-

5           μεν, κατ' αρχήν, την αφαίρεσιν και μεταβίβασιν αυτού εις  
έτερον πρόσωπον, το κράτος, τον δήμον κλπ. Είναι η συνή-  
θης και τυπική περίπτωση της απαλλοτριώσεως, ήτις χωρεί  
επί ακινήτων και κινητών πραγμάτων. Εκ του συνόλου  
10 όμως της ημετέρας νομοθεσίας συνάγεται, ότι ο θεσμός της  
απαλλοτριώσεως αφορά κατά κύριον λόγον εις τα ακίνητα.  
Διότι τα κινητά, ουχί όμως και μόνα, υπήγαγεν ο νομοθέτης  
εις τον θεσμόν της επιτάξεως.

10           3.- Αλλά 'στέρησις' του δικαιώματος της κυριότητος  
πρόκειται και όταν έτι τούτο δεν περιέχεται μεν εις έτερον  
πρόσωπον, εν τούτοις όμως 'ο ιδιοκτήτης εμποδίζεται εις  
την απόλαυσιν ουσιωδών στοιχείων της ιδιοκτησίας  
15 αυτού'. Όπως δε πρόχειρος παρατήρησις δύναται να κατα-  
δείξη εις πλείστας περιπτώσεις ο υπό ουσιώδεις επόψεις  
περιορισμός του δικαιώματος της κυριότητος απολήγει εις  
'ουσιαστικήν αφαίρεσιν', τούτου, ως καθιστών την ιδιοκτη-  
σίαν 'αδρανή και αχρησιμοποίητον αναλόγως του προορι-  
20 σμού της'.

20           Ούτως, η απόλυτος απαγόρευσις της επί οικοπέδου οικο-  
δομήσεως ορθώς εθεωρήθη ως καθ' εαυτήν στέρησις της  
ιδιοκτησίας του επειδή 'κύριος αν μη μοναδικός προορι-  
σμός του οικοπέδου είναι η οικοδόμησις'. Επίσης η δι' οιον-  
25 δήποτε λόγον απαγόρευσις εκμεταλλεύσεως λατομείου  
συνιστά κατ' ουσίαν στέρησιν της κυριότητος, διότι η  
κυριωτέρα, αν μη αποκλειστική, χρήσις αυτού είναι η εξα-  
γωγή λίθων."

30           Στη συνέχεια του πιο πάνω αποσπάσματος παρατίθενται  
και άλλα βοηθητικά παραδείγματα.

35           Έχουμε μελετήσει με προσοχή σε όλες τις προσφυγές τον  
επηρεασμό της ιδιοκτησίας των αιτητών από τις επίδικες ζώνες  
και καταλήξαμε στο συμπέρασμα πως σε καμιά από αυτές δεν  
αποτελεί στέρησις της κυριότητάς τους σε αυτή, με γνώμονα την  
ερμηνεία που έχει αποδοθεί από τη νομολογία μας και την  
Ελλαδική στον όρο "στέρησις". Στις υπό κρίση προσφυγές οι  
40 αιτητές συνεχίζουν και μετά την επίδικη διοικητική πράξη να  
είναι κύριοι, να κατέχουν να απολαμβάνουν και να δικαιού-  
νται να διαθέτουν την ακίνητη ιδιοκτησία τους.

Στον πίνακα που επισυνάπτεται στο τέλος της απόφασης αυτής παρατίθενται για κάθε προσφυγή οι πολεοδομικές ζώνες που επηρεάζουν τα κτήματα των αιτητών.

Η βάση του παραπόνου όλων των αιτητών είναι, πως με τις 5  
προσβαλλόμενες πολεοδομικές ζώνες μειώνεται σημαντικά η  
αξία της περιουσίας τους, γιατί μελλοντική αξιοποίησή της,  
δεν θα αποφέρει το εισόδημα που θα απέφερε, αν δεν επιβαλ-  
λόντουσαν οι περιορισμοί των κρινόμενων πολεοδομικών 10  
ζωνών. Ως μοναδικό δηλαδή κριτήριο προβάλλεται η δυνατό-  
τητα να ανεγερθούν σε όλα ανεξαιρέτως τα κτήματα οι μεγα-  
λύτερες κατά το δυνατό οικοδομές. Δεν είναι έργο μας να  
εκφράσουμε γνώμη πάνω σε αυτό το ζήτημα. Περιοριζόμαστε  
να επισημάνουμε πως το κριτήριο αυτό είναι εσφαλμένο, γιατί 15  
το συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμα ιδιοκτησίας δεν έχει  
ως επακόλουθο και το απεριόριστο δικαίωμα ανάπτυξής της.  
**Σιμόνης και Άλλος v. Συμβουλίου Βελτιώσεως Λατσιών** (1984)  
3 Α.Α.Δ. 109. Ανεξάρτητα όμως από αυτό, συνταγματική  
σαφής διάταξη (άρθρο 23.3) προνοεί, πως για οποιονδήποτε 20  
όρο, δέσμευση ή περιορισμό που επιβάλλεται με αποτέλεσμα  
να μειωθεί ουσιαδώς η οικονομική αξία μιας ιδιοκτησίας,  
καταβάλλεται το συντομότερο δίκαιη αποζημίωση που καθορί-  
ζεται από τα Πολιτικά Δικαστήρια.

Σε μερικές προσφυγές αναφέρεται πως τέτοια αποζημίωση 25  
δεν έχει πληρωθεί στους αιτητές. Η νομολογία μας πάνω στο  
ζήτημα αυτό είναι ασφαλής. Η πληρωμή αποζημιώσεων, βάσει  
του Αρθρου 23.3, οφείλεται τότε μόνο, αφού καθοριστεί από  
Πολιτικό Δικαστήριο και εφόσο αποδειχθεί ενώπιόν του ότι η 30  
οικονομική αξία της ιδιοκτησίας του αιτητή έχει μειωθεί  
ουσιαδώς. (**Νίκος Κύρσης κ.α. v. Της Δημοκρατίας** (1965) 3  
Α.Α.Δ. σελ. 46).

Αναφορικά με τους γενικούς ισχυρισμούς ότι η επίδικη 35  
πράξη είναι ανατιολόγητη και πως οι περιορισμοί, που έχουν  
επιβληθεί με αυτή, δεν είναι απολύτως απαραίτητοι για το  
δημόσιο συμφέρο, όπως ρητά ορίζει το άρθρο 23.3. του  
Συντάγματος, κρίνουμε ως εξής: Από το φάκελο της υπόθεσης,  
που έχει κατατεθεί ενώπιόν μας, αποδεικνύεται ότι η κρινόμε- 40  
νη πράξη είναι απόλυτα αιτιολογημένη. Οι πολεοδομικές  
ζώνες έχουν καθοριστεί μετά από ενδελεχή μελέτη του  
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως σε συνεργασία με την

5 Αρμόδια Αρχή, το Δημοτικό Συμβούλιο Λεμεσού. Η όλη διαδικασία μέχρι της δημοσίευσης της επίδικης γνωστοποίησης, μετά την έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου, καταδειχνει επιμελημένη εργασία και σοβαρό προβληματισμό. Το κείμενο της ίδιας της Γνωστοποίησης περιέχει ουσιαστικά και την πλήρη αιτιολόγησή της.

10 Είναι νομολογιακά θεμελιωμένο πως η κρίση της Αρχής αναφορικά με την αναγκαιότητα ενός έργου για το δημόσιο συμφέρο ή ωφέλεια, δεν ελέγχεται από τα Διοικητικά Δικαστήρια. Το ίδιο ισχύει όπου απαιτούνται ειδικές τεχνικές γνώσεις για τη δημιουργία του. (Δες: Κυριακόπουλου: Ελληνικό Διοικητικό Δίκαιο, 4η έκδοση, Τόμος Γ, σελ. 376).  
15 Από το σύγγραμμα "Δίκαιο των Διοικητικών Πράξεων του Στασινόπουλου" διαβάζουμε επίσης τα εξής σχετικά:

20 "Από πρακτικής όμως απόψεως, ο έλεγχος της ορθής χρησιμοποίησης των δεδομένων της τεχνικής πείρας είναι δυσχερέστερος ή ο έλεγχος της ορθής χρησιμοποίησης των δεδομένων της κοινής πείρας. Διότι το ελέγχον όργανον δύναται ευχερώς να αντικαταστήσει την κρίσιν του ελεγχομένου οργάνου διά της ίδιας αυτού κρίσεως, αντλούν εκ της  
25 εξ ίσου και εις αυτό προσιτής πείρας, και ν' αποφανθή π.χ. ότι κακώς η έννοια 'τυχηρόν παίγνιον' εξελήφθη ως περιλαμβάνουσα και παίγνια, εφ' ων ουδεμίαν ασκεί επιρροήν τυχηρόν τι στοιχείον, δεν δύναται όμως ευχερώς ν' αποφανθή, εάν ορθώς εχαρακτηρίσθησαν τα α-γ κλινικά φαινόμενα ως αποδεικνύοντα φυματίωσιν του αξιωματικού. Θα ήτο δε εν μεγάλω μέρει άσκοπος η προσφυγή εις δεύτερον  
30 τεχνικόν πρόσωπον, χωρίς σαφείς ενδείξεις περί της υπεροχής της κρίσεως του δευτέρου έναντι της του πρώτου. Εκ πρακτικών όθεν λόγων αποκλείεται κατά κανόνα ο έλεγχος της τεχνικής εκτιμήσεως, ως θέλομεν αναπτύξει κατωτέρω."

35 Τα πιο πάνω απαντούν και στον ισχυρισμό μερικών από τους αιτητές ότι ο καθορισμός των ζωνών, σε ορισμένες περιπτώσεις, δεν έγινε με ορθολογιστικά κριτήρια γιατί αριθμός κτημάτων που συνορεύουν emπίπτουν σε διαφορετικές ζώνες, ενώ σε μερικά η διαχωριστική γραμμή των ζωνών δεν ακολουθεί ευθεία αλλά τεθλασμένη πορεία.  
40

Ένα άλλο επιχείρημα που προβάλλεται σε μερικές από τις

προσφυγές είναι πως, με την επίδικη πράξη, βάσει της οποίας καθορίστηκαν οι ζώνες, επηρεάζονται κεκτημένα δικαιώματα των αιτητών, δεδομένου ότι με αυτές γίνονται παραπέρα περιορισμοί από αυτούς που ίσχυαν πριν από την κρινόμενη απόφαση. Η εισήγηση αυτή είναι κατά τη γνώμη μας παντελώς αβάσιμη. Ο καθορισμός των πολεοδομικών ζωνών που επέβαλε περιορισμούς στις οικοδομές, ή στη χρήση της ακίνητης ιδιοκτησίας, δε δημιουργεί δικαιώματα στους ιδιώτες-ιδιοκτήτες. Η σχετική νομοθεσία δίδει την εξουσία στις Αρμόδιες Αρχές επιβολής τέτοιων περιορισμών όχι υπέρ συγκεκριμένων ατόμων αλλά για την ωφέλεια του κοινωνικού συνόλου. Ο Δαχτόγλου στο βιβλίο του Γενικό Διοικητικό Δίκαιο (Α-Β τόμος), αναφέρει τα εξής σχετικά στη σελίδα 124:

“Μόνη η νομοθετική θεμελίωση υποχρεώσεως της διοικήσεως δεν δημιουργεί κατ’ ανάγκη δημόσια δικαιώματα των ιδιωτών, έστω και αν αυτοί απολαμβάνουν τα λεγόμενα αντανακλαστικά δικαιώματα (Reflexrechte) ή, ορθότερο, αντανακλάσεις δικαιωμάτων, (Rechtsreflexe), ευμενείς δηλαδή επιρροές κανόνων αντικειμενικού δικαίου στην υποκειμενική κατάσταση του ιδιώτη. Έτσι, νομοθετικές διατάξεις π.χ. για προστασία του περιβάλλοντος (άρθρο 24 παρ. 1 Συντ.) δημιουργούν πάντοτε αντανακλαστικά δικαιώματα, αλλά όχι κατ’ ανάγκη και γνήσια δημόσια δικαιώματα. Το δημόσιο δικαίωμα πρέπει λοιπόν να στηρίζεται σε κανόνα δικαίου που δεν ετέθη μόνο χάριν του (γενικού ή ειδικού) δημοσίου συμφέροντος αλλά αποκλειστικώς ή κυρίως χάριν του ενδιαφερομένου ιδιώτη.”

Εξάλλου, τα αναγνωρισμένα από τη νομολογία δικαιώματα που απέκτησαν άτομα, προτού επιβληθούν οι πολεοδομικές ζώνες, έχουν διασφαλιστεί με την κρινόμενη πράξη, αυτών π.χ. που εξασφάλισαν πριν τη δημοσίευση της απόφασης άδεια για ειδική χρήση της ακίνητης ιδιοκτησίας τους, ή για την ανέγερση οικοδομής.

Το τελευταίο ζήτημα που θα μας απασχολήσει είναι αυτό που εγείρει ο δικηγόρος των αιτητών στην προσφυγή 268/88 και που αφετηρία έχει τις διατάξεις του άρθρου 188.2 του Συντάγματος που έχει ως εξής:

“Επιφυλασσομένης πάσης διαφόρου ρυθμίσεως εν ταις

5 μεταβατικάς διατάξεις ουδεμία διάταξις τοιούτου νόμου  
αντικειμένη ή ασύμφωνος προς οιαδήποτε διάταξιν του  
Συντάγματος και ουδείς νόμος, δι' ον απαιτείται κατά το  
άρθρον 78 χωριστή πλειοψηφία, θα εξακολουθήση να ισχύη  
10 οι νόμοι όμως οι αφορώντες εις τους δήμους θα εξακολου-  
θήσωσιν ισχύοντες επί χρονικόν διάστημα εξ μηνών από της  
ημερομηνίας ενάρξεως της ισχύος του Συντάγματος, οιοσ-  
δήποτε δε νόμος επιβάλων φόρους ή τέλη θα εξακολουθήση  
ισχύων μέχρι της 31ης Δεκεμβρίου, 1960.”

15 Γίνεται η εισήγηση ότι η ισχύς του περί Οδών και  
Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, όπως έχει τροποποιηθεί, εφόσον  
αφορά σε δικαιοδοσία που ασκούν οι Δήμοι, έχει λήξει, βάσει  
της συνταγματικής διάταξης που παραθέτουμε πιο πάνω. Η  
20 γνώμη μας είναι πως η εισήγηση είναι εσφαλμένη. Οι νόμοι  
στους οποίους αναφέρεται η πιο πάνω συνταγματική πρόνοια,  
όπως ρητά ορίζεται σε αυτή, αφορούν στην ίδρυση και οργανι-  
κή διάρθρωση των Δήμων και όχι στις διάφορες διατάξεις  
νόμων με τις οποίες ρυθμίζεται η δικαιοδοσία, υποχρεώσεις  
και καθήκοντα τους. Αυτό όμως που απαντά αναντίλεκτα στο  
25 επιχείρημα είναι ότι η Πολιτεία εφάρμοσε την πιο πάνω  
συνταγματική επιταγή, όπως έχει αποφασιστεί στην υπόθεση -  
Αναφορά: **Ο Δήμαρχος Αμμοχώστου κ.λπ. και Νέαρχος  
Πετρίδης και 2 Άλλοι** 4 Α.Α.Σ.Δ. σελ. 71, με την θέσπιση από  
30 τη Βουλή των Αντιπροσώπων σχετικής νομοθεσίας για τους  
Δήμους μετά τη λήξη της περιόδου των 6 μηνών, που προβλέ-  
πεται στην υπό συζήτηση συνταγματική πρόνοια.

Κρίνουμε επομένως, βάσει των όσων έχουμε αναφέρει, πως  
30 όλες οι προσφυγές πρέπει να απορριφθούν ως νομικά αστήρι-  
κτες, αλλά δεν κάμνουμε οποιαδήποτε διαταγή για τα έξοδα.

*Οι προσφυγές απορρίπτο-  
νται χωρίς διαταγή για  
έξοδα.*