

29 Αυγούστου, 1990

[ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

1. ΠΟΛΥΣ Λ. ΧΑΤΖΗΩΑΝΝΟΥ,
2. ΣΤΕΛΙΟΣ Λ. ΧΑΤΖΗΩΑΝΝΟΥ,
3. ΚΛΑΙΔΙΑ Λ. ΧΑΤΖΗΩΑΝΝΟΥ,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ
ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 782/89).

-
- 5 Αναγκαστική Απαλλοτριώση — Σκοποί δημόσιας ωφέλειας — Διακριτική εξουσία της Διοίκησης στην εξεύρεση του κατάλληλου ακινήτου — Ποίος ο ενδεδειγμένος τρόπος δράσης της Διοίκησης ώστε να προξενήσει την ολιγότερο επαχθή στέρηση στον ιδιοκτήτη — Οι περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμοι του 1962-1988 — Εφαρμοστέες αρχές.
- 10 Αίτηση ακυρώσεως — Λόγοι ακυρώσεως — Απόδειξη — Βάρος αποδείξεως — Οι αιτητές έχουν το βάρος να ικανοποιήσουν το Δικαστήριο για την ύπαρξη των λόγων που προβάλλουν για ακύρωση.
- 15 Συνταγματικό Δίκαιο — Σύνταγμα — Άρθρο 23 — Δικαίωμα ιδιοκτησίας — Δεν είναι απόλυτο ή απεριόριστο ή αναπαλλοτριώτο.
- 20 Αίτηση Ακυρώσεως — Λόγοι ακυρώσεως — Κατάχρηση εξουσίας — Σκοπός που έχει σχέση με την εξυπηρέτηση δημόσιου συμφέροντος, είναι όμως άλλος από εκείνο που καθορίζουν οι νομοθετικές διατάξεις που επιτρέπουν την έκδοση της πράξης, στοιχειοθετεί κατάχρηση εξουσίας — Εφαρμοστέες αρχές.
- Οι αιτητές είναι εγγεγραμμένοι συνιδιοκτήτες του τεμαχίου 79 στον Άγιο Τύχωνα που βρίσκεται μεταξύ του κυρίου δρόμου Λευκωσίας- Λεμεσού και κυβερνητικής περιουσίας. Είναι επίσης ιδιοκτήτες του τεμαχίου 78 που βρίσκεται στην άλλη πλευρά του δρόμου. Μετα-

ξύ του τεμαχίου 79 και της θάλασσας υπάρχει κυβερνητική γη.

Στις 26.9.88 εκδόθηκε Γνωστοποίηση Απαλλοτριώσης ιδιωτικής ακίνητης ιδιοκτησίας στην οποία συμπεριλαμβάνονταν και το τεμάχιο 79 των αιτητών, για την προστασία και ανάπτυξη της παραλίας Λεμεσού. Οι αιτητές δεν υπέβαλαν ένσταση εντός της καθορισμένης προθεσμίας.

5

Ο Κυπριακός Οργανισμός Αθλητισμού (Κ.Ο.Α.) άρχισε την ανέγερση, χωρίς άδεια οικοδομής, Κέντρου Ιστιοπλοϊκών Αγώνων στην κυβερνητική γη μεταξύ της θάλασσας και του τεμαχίου 79. Το Συμβούλιο Βελτιώσεως Αμαθούντος εξέδωσε την άδεια οικοδομής αφού προηγουμένως το Υπουργικό Συμβούλιο ενέκρινε τις χαλαρώσεις σ' ό,τι αφορούσε το ποσοστό κάλυψης και το συντελεστή δόμησης σύμφωνα με το Άρθρο 14(2) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και τις πρόνοιες της επιφύλαξης του Άρθρου 5Α(2) του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου.

10

15

Οι αιτητές υπέβαλαν στις 15.5.89, εκπρόθεσμα, ένσταση στη Γνωστοποίηση Απαλλοτριώσης. Στις 28.7.89 εκδόθηκε το προσβαλλόμενο Διάταγμα Απαλλοτριώσης.

20

Οι αιτητές ισχυρίστηκαν στην προσφυγή τους απουσία μελέτης και σχεδίων πριν την απαλλοτριώση, υπέρβαση εξουσίας και επίσης ότι, η ανέγερση της οικοδομής από τον Κ.Ο.Α. κατέστησε ανέφικτο το σκοπό της απαλλοτριώσης. Επίσης ότι, η απαλλοτριώση του τεμαχίου 79 είχε σαν αποτέλεσμα την εκμηδένιση αξιοποίησης του τεμαχίου 78 και την ανακοπή της πρόσβασης προς τη θάλασσα σε βαθμό που το δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης της θάλασσας από το κοινό και ιδιαίτερα από τους ιδιοκτήτες των προκειμένων ακινήτων να εκμηδενίζεται, όπως εκμηδενίζεται και η αξία τους.

25

30

Το Ανώτατο Δικαστήριο απέρριψε την προσφυγή των αιτητών και αποφάνθηκε ότι:

35

Οι περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμοι του 1962 έως 1988 θεσπίστηκαν με βάση το Σύνταγμα. Η απαλλοτριώση είναι επιτρεπόμενη προσβολή του ατομικού δικαιώματος ιδιοκτησίας για σκοπούς δημόσιας ωφέλειας. Είναι το έσχατο μέτρο στο οποίο η Διοίκηση πρέπει να καταφεύγει για την επίτευξη των πιο πάνω σκοπών. Στην άσκηση της διακριτικής της ευχέρειας η Διοίκηση πρέπει να χρησιμοποιήσει κάθε πρόσφορο μέσο για να εξευρεθεί ακίνητο με άλλο τρόπο και να προτιμήσει εκείνο του οποίου η απαλλοτριώση θα προξενήσει την ολιγότερο επαχθή στέρηση στον

40

ιδιοκτήτη. Η Διοίκηση δεν προχωρεί στην απαλλοτρίωση πριν τη μελέτη σχεδίων για το έργο για το οποίο γίνεται η απαλλοτρίωση.

5 Η απαλλοτριούσα αρχή, με βάση το Άρθρο 6(1) των περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμων, υποχρεούται να εξετάσει τις ενστάσεις που υποβάλλονται εντός της καθορισμένης προθεσμίας.

10 Το τεμάχιο 79 των αιτητών επηρεάζεται από δεσμευτική ρυμοτομία του παραλιακού δρόμου Λεμεσού και επίσης από τη γραμμή προστασίας της παραλίας. Το εμβαδό που υπολείπεται για ανάπτυξη είναι 500 τ.π περίπου, δηλαδή ποσοστό 4%, με αποτέλεσμα να μην υπάρχουν περιθώρια ανάπτυξης του με οποιαδήποτε οικοδομή.

15 Η δημιουργία του Ιστιοπλοϊκού Κέντρου δεν εμποδίζει την πρόσβαση στη θάλασσα ή την διακίνηση στην παραλία. Η ανέγερση του κέντρου αυτού, η απαλλοτρίωση του τεμαχίου 79 και των άλλων τεμαχίων, τα οποία μαζί με την κυβερνητική περιουσία αποτελούν ενιαίο χώρο για ανάπτυξη, είναι προς το δημόσιο συμφέρον και εξυπηρετούν σκοπούς δημόσιας ωφέλειας. Η προώθηση του σκοπού της απαλλοτριώσεως δεν έγινε με την επαχθέστερη για τους αιτητές επιλογή.

20 Οι ισχυρισμοί των αιτητών ότι, το Διάταγμα εκδόθηκε χωρίς δέουσα έρευνα που οδήγησε σε πλάνη περί τα πράγματα, όπως και οι υπόλοιποι ισχυρισμοί των αιτητών, δεν υποστηρίζονται από τα γεγονότα της υπόθεσης και τα ενώπιον του Δικαστηρίου στοιχεία.

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

30 *Venglis v. Electricity Authority of Cyprus (1965) 3 C.L.R. 252,*

Chrysochou Bros v. Cyprus Telecommunications Authority and Another (1966) 3 C.L.R. 482,

35 *Glykis and Another v. Municipal Corporation of Famagusta (1967) 3 C.L.R. 677,*

Lefkaritis Bros Ltd v. Republic (1980) 3 C.L.R. 34,

40 *Agrotis v. Electricity Authority of Cyprus (1981) 3 C.L.R. 503,*

Κολοκασίδου και Άλλη ν. Δημοκρατίας (1990) 3 Α.Α.Δ. 427,

Papapetrou v. Republic, 2 R.S.C.C. 61,

Koukoullis and Others v. Republic, 3 R.S.C.C. 134,

Kyriakides v. Republic (1976) 3 C.L.R. 364,

Nissis v. Republic (No. 2) (1967) 3 C.L.R. 671,

5

Αρμονία Εστέιτς Λτδ και Άλλοι v. Δημοκρατίας (1989) 3(Γ) Α.Α.Δ. 1127.

Προσφυγή.

10

Προσφυγή εναντίον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση να προβούν σε απαλλοτρίωση ακίνητης ιδιοκτησίας των αιτητών στον Άγιο Τύχωνα.

15

Γ. Κακογιάννης, για τους Αιτητές.

Γλ. Χ" Πέτρου, Δικηγόρος της Δημοκρατίας Α', για τους Καθ' ων η αίτηση.

Cur. adv. vult.

20

ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ.: Οι αιτητές με την προσφυγή αυτή ζητούν την ακύρωση του Διατάγματος Απαλλοτρίωσης ακίνητης ιδιοκτησίας τους - τεμάχιο 79, Φύλλο/Σχέδιο LIV.45, στον Άγιο Τύχωνα - που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 28 Ιουλίου, 1989, Αρ. 2430, Παράρτημα Τρίτο, Μέρος II, Αριθμός Ατομικής Διοικητικής Πράξης 1192.

25

Οι λόγοι ακυρότητας που προβάλλονται είναι:

30

(1) Παράβαση Νόμου και/ή κατάχρηση εξουσίας και/ή παραβίαση θεμελιωδών δικαιωμάτων των αιτητών που διασφαλίζονται από το Άρθρο 23 του Συντάγματος.

(2) Παράλειψη ετοιμασίας οποιασδήποτε μελέτης που οδήγησε σε εσφαλμένη επιλογή.

35

(3) Έλλειψη δέουσας έρευνας και πλάνη περί τα πράγματα.

(4) Ο σκοπός της απαλλοτρίωσης δεν υφίσταται και/ή είναι ανέφικτος, επειδή ο Κυπριακός Οργανισμός Αθλητισμού (Κ.Ο.Α.) έκτισε διώροφη οικοδομή σε κυβερνητική περιουσία μεταξύ του τεμαχίου των αιτητών που απαλλοτριώθηκε και της θάλασσας.

40

(5) Έλλειψη αιτιολογίας.

(6) Παράλειψη εξέτασης της ένστασης των αιτητών κατά της Γνωστοποίησης Απαλλοτριώσεως.

5

Οι αιτητές, αδελφοί, κάτοικοι εξωτερικού, είναι εγγεγραμμένοι συνιδιοκτήτες σε ίσα ιδανικά μερίδια του τεμαχίου 79, Φύλλο/Σχέδιο LIV.45, Άγιος Τύχωνας, που βρίσκεται μεταξύ του κύριου δρόμου Λευκωσίας-Λεμεσού και κυβερνητικής περιοχής. Είναι επίσης ιδιοκτήτες του τεμαχίου 78 που βρίσκεται στην άλλη πλευρά του δρόμου. Μεταξύ του τεμαχίου 79 και της θάλασσας υπάρχει κυβερνητική γη.

10

Η κρατική ακίνητη ιδιοκτησία κατά μήκος της θάλασσας, νότια του κύριου δρόμου Λευκωσίας-Λεμεσού, εκτείνεται στις περιοχές του Συμβουλίου Βελτιώσεως Γερμασόγειας, του Συμβουλίου Βελτιώσεως Αμαθούντας και ανατολικότερα. Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και τα αρμόδια Συμβούλια, προώθησαν την ετοιμασία μελέτης και σχεδίων για ανάπτυξη της ευρύτερης αυτής παραλιακής περιοχής. Αποκτήθηκε, για το σκοπό υλοποίησης του σχεδίου αυτού, με απαλλοτρίωση ή/και άλλωσπως, μέρος της αναγκαίας ιδιωτικής γης. (Βλ. σχέδια και μελέτες στους Διοικητικούς Φακέλους, Τεκμήρια 1 και 2.)

15

20

Στις 26 Σεπτεμβρίου, 1988, εκδόθηκε Γνωστοποίηση Απαλλοτριώσεως ιδιωτικής ακίνητης ιδιοκτησίας, τεμάχια 60 (όλο), 65 (όλο) και 79 (όλο), που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, Αρ. 2351, ημερομηνίας 30 Σεπτεμβρίου, 1988, Παράρτημα Τρίτο, Μέρος II, Ατομική Διοικητική Πράξη 1531. Ο σκοπός της απαλλοτριώσεως, όπως καθορίζεται στη Γνωστοποίηση, είναι "για την προστασία και ανάπτυξη της παραλίας Λεμεσού".

25

30

Επειδή στη Γνωστοποίηση δημοσιεύτηκε η φράση "του χωριού Αμαθούντα", με Αριθμό Γνωστοποίησης 1838, στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, Αρ. 2367, ημερομηνίας 25 Νοεμβρίου, 1988, Παράρτημα Τρίτο, Μέρος II, έγινε διόρθωση και το χωριό "Αμαθούντα" στην Ατομική Διοικητική Πράξη 1531 αντικαταστάθηκε με το χωριό "Άγιος Τύχωνας".

40

Ο χρόνος υποβολής ένστασης στην πιο πάνω Γνωστοποίηση καθορίζεται σε 15 μέρες. Οι αιτητές δεν υπόβαλαν ένσταση στην καθορισμένη προθεσμία. Οι ιδιοκτήτες του τεμαχίου 65 υπόβαλαν ένσταση και καταχώρισαν την προσφυγή 77/89.

Ο Έπαρχος Λεμεσού, ως η αρμοδία αρχή, δυνάμει της παραγράφου (β) του εδαφίου 2 του Άρθρου 3 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου (Κεφ. 96 και Νόμοι 14/59, 67/63, 6/64, 65/64, 12/69 και 38/69), με την έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου, εξέδωσε, με βάση το Άρθρο 14(1), Γνωστοποίηση που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, Αρ. 1064, ημερομηνίας 8 Ιανουαρίου, 1974, Παράρτημα Τρίτο, Μέρος Ι, σελ. 1, Κ.Δ.Π. 1/74, με την οποία καθόρισε ζώνες. Το τεμάχιο 79 των αιτητών είναι στη ζώνη που έχει ανώτατο συντελεστή δομήσεως 0.15:1, ποσοστό κάλυψης 0.10:1, ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος οικοδομής 27 πόδια και αριθμό ορόφων δύο.

Το Άρθρο 5Α του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου (Κεφ. Νόμοι 59, 22/61, 17/64, 8/72, 52/75, 21/87, 126/89, 11/90) προβλέπει:

"5Α. - (1) Το Υπουργικόν Συμβούλιον δύναται, τη αιτήσει αρμοδίας αρχής ή άλλως, επί τω τέλει προστασίας ή διατηρήσεως του χαρακτήρος και ανέσεων οιασδήποτε παραλίας, ή της δημοσίας χρήσεως και απολαύσεως ταύτης ή της υπό του κοινού προσεγγίσεώς της, διά Γνωστοποιήσεως, δημοσιευομένης εν τη επίσημω εφημερίδι της Δημοκρατίας, να καθορίζη οιαδήποτε περιοχήν της παραλίας ή εραπτομένην της παραλίας, εντός της οποίας ουδεμία οικοδομή οιασδήποτε είδους θα ανεγείρεται.

(2) Ανεξαρτήτως παντός εν τω περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμω διαλαμβανομένου, από της δημοσιεύσεως Γνωστοποιήσεως δυνάμει του εδαφίου (1) του παρόντος άρθρου και μετά ταύτην, ουδεμία άδεια διά την ανέγερσιν οιασδήποτε οικοδομής εντός της περιοχής της καθορισθείσης εν τη Γνωστοποιήσει, δυνάμει του ρηθέντος Νόμου, θα εκδίδηται υπό της αρμοδίας αρχής:

Νοείται ότι εάν εις οιασδήποτε εξαιρετικήν περίπτωσιν η αρμοδία αρχή ικανοποιηθή ότι το δημόσιον συμφέρον απαιτεί την έκδοσιν άδειας δι' ανέγερσιν οικοδομής, δύναται να υποβάλη την τοιαύτην περίπτωσιν εις το Υπουργικόν Συμβούλιον, το οποίον, κατόπιν μελέτης αυτής δύναται, κατά την απόλυτον κρίσιν του, να εξουσιοδοτήσει την αρμοδιαν αρχήν όπως, ανεξαρτήτως της ως είρηται δημοσιευθείσης Γνωστοποιήσεως, εκδώσιν τοιαύτην άδειαν και υπό τοιούτους όρους ως το Υπουργικόν Συμβούλιον θα θεωρήσιν σκόπιμον."

Με βάση την Κανονιστική Διοικητική Πράξη 108/79, που δημοσιεύτηκε στο Τρίτο Παράρτημα, Μέρος Ι, της Επίσημης Εφημερί-

5 δας της Δημοκρατίας, ημερομηνίας 1ης Ιουνίου, 1979 και που εκδόθηκε δυνάμει του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου, η κυβερνητική αυτή γη καθορίστηκε σαν προστατευόμενη παραλία "επί τω τέλει προστασίας ή διατηρήσεως του χαρακτήρος και ανέσεων" της παραλίας, "της δημοσίας χρήσεως και απολαύσεως ταύτης ή της υπό του κοινού προσεγγίσεώς της".

10 Ο Κυπριακός Οργανισμός Αθλητισμού άρχισε, ύστερα από σύσκεψη με αρμόδιους κρατικούς και άλλους παράγοντες, την ανέγερση, χωρίς άδεια οικοδομής, Κέντρου Ιστιοπλοϊκών Αγώνων στην κυβερνητική γη, μεταξύ της θάλασσας και του τεμαχίου 79. Ο Κ.Ο.Α. αργότερα υπόβαλε αίτηση για άδεια οικοδομής στο κρατικό τεμάχιο 98/1/1/1/1. Η αρμόδια αρχή - το Συμβούλιο Βελτιώσεως Αμαθούντας - σύστησε την έγκριση χαλάρωσης για λόγους δημοσί-
15 ου συμφέροντος, αφού έλαβε υπόψη της τους σκοπούς για τους οποίους επιβαλλόταν η ανέγερση του Ιστιοπλοϊκού Κέντρου, δηλαδή, τη χρησιμοποίησή του για τη διεξαγωγή των αγώνων της Μικρής Ολυμπιάδας και στο μέλλο για διεθνείς αγώνες, στα πλαίσια των υποχρεώσεων της Δημοκρατίας, καθώς και για τοπικούς αγώνες.

20 Οι αιτητές ως ιδιοκτήτες του τεμαχίου 79, πριν οι αρμόδιες αρχές επιληφθούν των θεμάτων που εγείρονταν από την αίτηση του Κ.Ο.Α. για έκδοση άδειας οικοδομής - χαλάρωση των προνοιών της Κ.Δ.Π. 108/79, σύμφωνα με τις πρόνοιες της επιφύλαξης του
25 Άρθρου 5Α(2) του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου και χαλάρωση των προνοιών της Κ.Δ.Π. 1/74, με βάση τις πρόνοιες του Άρθρου 14(2) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, σε ό,τι αφορά το ποσοστό κάλυψης και το συντελεστή δόμησης, - καταχώρισαν στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λεμεσού την Αγωγή 1398/89.

30 Στις 18 Μαρτίου, 1989, οι δικηγόροι των αιτητών έστειλαν στον Υπουργό Εσωτερικών, με αντίγραφο στον Κ.Ο.Α., επιστολή, με εντολή του πατέρα των αιτητών, σχετικά με την ανέγερση του Ιστιοπλοϊκού Κέντρου.

35 Το Υπουργικό Συμβούλιο με απόφαση 31.530, ημερομηνίας 3 Απριλίου, 1989, σε πρόταση του Υπουργού Εσωτερικών για χαλάρωση των προνοιών της Κ.Δ.Π. 108/79, αφού έλαβε υπόψη του ότι ο Υπουργός Εσωτερικών, στον οποίο εκχωρήθηκαν με βάση
40 την απόφαση αρ. 20.166, ημερομηνίας 19 Μαρτίου, 1981, οι εξουσίες του Υπουργικού Συμβουλίου που απορρέουν από το Άρθρο 14(2), είχε πρόθεση να παραχωρήσει χαλάρωση των προνοιών της Κ.Δ.Π. 1/74 σε ό,τι αφορούσε το ποσοστό κάλυψης και το συντελεστή δόμησης και τη δήλωση του Συμβουλίου Βελτιώσεως Αμα-

θούντας ως αρμοδίας αρχής - ότι θα ήταν προς το δημόσιο συμφέρο η χαλάρωση των προνοιών της Κ.Δ.Π. Αρ. 108/79, για τους σκοπούς για τους οποίους επιβαλλόταν η ανέγερση του Ιστοπλοϊκού Κέντρου, σύμφωνα με την επιφύλαξη του εδαφίου (2) του Άρθρου 5Α, ενέκρινε τη χαλάρωση και εξουσιοδότησε την αρμόδια αρχή να εκδώσει την άδεια οικοδομής με τους όρους που εισηγούνταν τα αρμόδια κυβερνητικά τμήματα και περιέχονταν στο φάκελο του Υπουργείου Εσωτερικών με στοιχεία Υ.Ε. 195/61/Δ/25. Το Συμβούλιο Βελτιώσεως Αμαθούντας στις 4 Απριλίου, 1989, εξέδωσε την άδεια οικοδομής.

Οι αιτητές καταχώρισαν την προσφυγή 401/89, με την οποία προσβάλλουν τη νομιμότητα των αποφάσεων για τις χαλαρώσεις και την έκδοση της άδειας οικοδομής.

Στις 15 Μαΐου, 1989, ο δικηγόρος των αιτητών υπόβαλε εκπρόθεσμα στον Υπουργό Εσωτερικών, μέσω του Επάρχου Λεμεσού, ένσταση στη Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης. Η ένσταση αυτή στάληκε από τον Έπαρχο Λεμεσού στο Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών στις 20 Ιουλίου, 1989. (Μπλε 161-157 του Τεκμηρίου 2). Στις 28 Ιουλίου, 1989, δημοσιεύτηκε το προσβαλλόμενο Διάταγμα Απαλλοτρίωσης.

Το δικαίωμα ιδιοκτησίας διασφαλίζεται από το Άρθρο 23 του Συντάγματος. Το ατομικό δικαίωμα ιδιοκτησίας δεν είναι απόλυτο ή απεριόριστο ή αναπαλλοτρίωτο.

Σύμφωνα με το Άρθρο 23.4 του Συντάγματος, ιδιοκτησία μπορεί να απαλλοτριωθεί αναγκαστικά:-

"(α) προς εξυπηρέτησιν σκοπού δημοσίας ωφελείας, ειδικώς καθορισθησομένου διά γενικού περί αναγκαστικής απαλλοτριώσεως νόμου, όστις θέλει θεσπισθή εντός έτους από της ημερομηνίας ενάρξεως της ισχύος του Συντάγματος,

(β) του τοιούτου σκοπού εξειδικευομένου δι' ητιολογημένης αποφάσεως της απαλλοτριούσης αρχής εκδιδόμενης κατά τας διατάξεις του νόμου τούτου, περιλαμβανούσης σαφώς τους λόγους της τοιαύτης απαλλοτριώσεως ..."

Με βάση το Σύνταγμα θεσπίστηκαν οι περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμοι του 1962 έως 1988 (Νόμοι 15/62, 25/83, 148/85, 84/88). Η απαλλοτρίωση είναι επιτρεπόμενη προσβολή του ατομικού δικαιώματος ιδιοκτησίας για σκοπούς δημόσιας ωφέλει-

ας. Είναι το έσχατο μέτρο στο οποίο η Διοίκηση πρέπει να καταφεύγει για την επίτευξη του σκοπού. Στην άσκηση της διακριτικής της ευχέρειας, η Διοίκηση πρέπει να χρησιμοποιήσει κάθε πρόσφορο μέσο για να εξευρεθεί ακίνητο με άλλο τρόπο - είτε ακίνητο του δημοσίου, είτε ακίνητο που θα αγοράσει με οικειοθελή προσφορά ιδιοκτήτη - άλλωστεως παραβιάζει τα ακραία όρια της διακριτικής της εξουσίας και η πράξη της είναι ακυρωτέα. Η Διοίκηση στην εκλογή του κατάλληλου ακινήτου πρέπει να ερευνήσει αν υπάρχουν και άλλα ακίνητα εξίσου κατάλληλα για την ικανοποίηση του σκοπού της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και να προτιμήσει εκείνο του οποίου η απαλλοτρίωση θα προξενήσει την ολιγότερο επαχθή στέρηση στον ιδιοκτήτη, σε σύγκριση με τη στέρηση που θα προξενήσει απαλλοτρίωση εξίσου κατάλληλου ακινήτου σε άλλο ιδιοκτήτη. Η Διοίκηση δεν προχωρεί στην απαλλοτρίωση πριν τη μελέτη σχεδίων για το έργο για το οποίο γίνεται η απαλλοτρίωση. (*Maria Ch. Vengli and The Electricity Authority of Cyprus* (1965) 3 C.L.R. 252· *Chrysochou Bros. and 1. The Cyprus Telecommunications Authority, 2. The Republic of Cyprus, through The Council of Ministers* (1966) 3 C.L.R. 482· *Niovi Michael Glyki and Another v. The Municipal Corporation of Famagusta* (1967) 3 C.L.R. 677· *Lefkaritis Bros. Ltd. v. Republic* (1980) 3 C.L.R. 34· *Agrotis v. Electricity Authority* (1981) 3 C.L.R. 503· Πορίσματα Νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας 1929-1959, σελ. 87· Οικονόμου "Ο Δικαστικός Έλεγχος της Διακριτικής Εξουσίας", 1966, σελ. 186.)

Ο σκοπός της απαλλοτρίωσης πρέπει να καθορίζεται ειδικά στη Γνωστοποίηση και στο Διάταγμα της Απαλλοτρίωσης.

Οι αιτητές δεν υπόβαλαν ένσταση μέσα στην προθεσμία που καθόρισε η Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης. Η απαλλοτριούσα αρχή, με βάση το Άρθρο 6(1) των περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμων, έχει υποχρέωση να εξετάσει τις ενστάσεις που υποβάλλονται μέσα στην καθορισμένη προθεσμία. Δεν έχει υποχρέωση να εξετάσει εκπρόθεσμες ενστάσεις. Οι αιτητές δεν μπορούν να παραπενοούνται για τη δική τους παράλειψη, ανεξάρτητα από το λόγο του εκπρόθεσμου της ένστασής τους. (Βλ. *Agrotis v. Electricity Authority* (ανωτέρω) και *Αναστασία Κολοκασίδου και Άλλη v. Της Κυπριακής Δημοκρατίας* (1990) 3 Α.Α.Δ. 427).

Το τεμάχιο 79 των αιτητών επηρεάζεται από δεσμευτική ρυμοτομία του παραλιακού δρόμου Λεμεσού, που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας με Αρ. 1448, ημερομηνίας 26 Μαΐου, 1978, Γνωστοποίηση Αρ. 994. Το τεμάχιο αυτό επηρεά-

ζεται επίσης από τη γραμμή προστασίας της παραλίας, στην οποία έγινε αναφορά πιο πάνω. Εμπίπτει στη Ζώνη Β1 της Κ.Δ.Π. 1/74, που περιορίζει την ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων και στην οποία προνοείται συντελεστής δόμησης 0.15:1, ποσοστό κάλυψης 0.10:1, ύψος οικοδομών 27 πόδια και αριθμός ορόφων δύο. Το συνολικό εμβαδό του τεμαχίου είναι 12,675 τ.π. Ο βαθμός του επηρεασμού από τη δεσμευτική ρυμοτομία είναι 10,237 τ.π. περίπου, δηλαδή 81% και ο βαθμός επηρεασμού του από τη γραμμή προστασίας της παραλίας, 6,525 τ.π. Το εμβαδό που υπολείπεται για ανάπτυξη είναι μόνο 500 τ.π. περίπου, δηλαδή ποσοστό 4%. Αν ληφθεί υπόψη η απόσταση που πρέπει να τηρηθεί από τη γραμμή της δεσμευτικής ρυμοτομίας, δεν υπάρχουν περιθώρια ανάπτυξης αυτού του τεμαχίου με οποιαδήποτε οικοδομή.

Οι αιτητές έχουν το βάρος να ικανοποιήσουν το Δικαστήριο για την ύπαρξη των λόγων που προβάλλουν για ακύρωση. Υπέρβαση νόμου και/ή κατάχρηση εξουσίας, είναι γενικός λόγος για ακύρωση διοικητικής πράξης ή απόφασης, που πρέπει όμως να αποδειχτεί με συγκεκριμένα στοιχεία.

Οι αιτητές ισχυρίζονται ότι η Διοίκηση δεν είχε σχέδια, ούτε μελέτη πριν την προσβαλλόμενη πράξη απαλλοτρίωσης. Ο ισχυρισμός αυτός αντικρούεται από τα στοιχεία, τα σχέδια και τις μελέτες που υπάρχουν στους Διοικητικούς Φακέλους. Ήδη στην περιοχή κατασκευάστηκαν κυματοθραύστες για προστασία της παραλίας από τη διάβρωση, κτίστηκαν δημόσια αποχωρητήρια, προγραμματίζεται η ανέγερση ντους, η τοποθέτηση πάγκων και η δημιουργία κατάλληλων διευκολύνσεων παραλίας για τους λουόμενους και προωθείται η εκτέλεση σχεδίου για τη δημιουργία πάρκου.

Είναι ισχυρισμός των αιτητών ότι η ανέγερση της οικοδομής από τον Κ.Ο.Α. κατέστησε ανύπαρκτο και ανέφικτο το σκοπό της απαλλοτρίωσης.

Ισχυρίστηκαν ότι σκόπευαν να αναπτύξουν το τεμάχιο 78, που βρίσκεται αντίκρου από το τεμάχιο 79 στη βόρεια πλευρά του δρόμου, με την ανέγερση ξενοδοχείου και ότι θα χρησιμοποιούσαν την έκταση του τεμαχίου 79 για τους πελάτες του ξενοδοχείου. Με την απαλλοτρίωση του τεμαχίου 79, η αξιοποίηση του τεμαχίου 78 σχεδόν εκμηδενίζεται, γιατί οι ξένοι του ξενοδοχείου που θα κτίσουν, δε θα μπορούν να εξυπηρετούνται, ή να έχουν τη χρήση της παραλίας από το τεμάχιο 79. Περαιτέρω ισχυρίζονται ότι με την απαλλοτρίωση του τεμαχίου 79 ανακόπτεται η πρόσβαση προς τη θάλασσα, σε βαθμό που το δικαίωμα

χρήσης και εκμετάλλευσης της θάλασσας από το κοινό και ιδιαίτερα από τους ιδιοκτήτες των παρακείμενων ακινήτων εκμηδενίζεται, όπως εκμηδενίζεται και η αξία τους.

- 5 Το Δικαστήριο, στην παρούσα προσφυγή, αναφορικά με το κτίσιμο του διώροφου Ιστιοπλοϊκού Κέντρου από τον Κ.Ο.Α. και τις αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου και του Υπουργού Εσωτερικών που σχετίζονται με την έκδοση άδειας οικοδομής από την αρμόδια αρχή, θα περιοριστεί μόνο σε ό,τι αφορά τους λόγους που
10 προβάλλονται για ακύρωση του Διατάγματος Απαλλοτριώσης.

- Η δημιουργία του Ιστιοπλοϊκού Κέντρου δεν εμποδίζει την πρόσβαση στη θάλασσα ή την ελεύθερη διακίνηση του κοινού στην παραλία. Τα σχέδια, Μπλε 52 και 51 στο τεκμήριο 2, αντικρούουν τους ισχυρισμούς των αιτητών.
15

- Η ανέγερση του Ιστιοπλοϊκού Κέντρου, η απαλλοτρίωση του τεμαχίου 79 και των άλλων τεμαχίων που βρίσκονται μεταξύ του δρόμου και της κυβερνητικής γης που εφάπτεται της παραλίας και η ανάπτυξή τους, όπως προγραμματίζεται από τις αρμόδιες αρχές, με την κατάλληλη διαμόρφωση του χώρου πάνω σε ενιαία βάση, είναι προς το δημόσιο συμφέρο και εξυπηρετούν σκοπούς δημόσιας ωφέλειας. Αφήνεται ελεύθερη η πρόσβαση προς τη θάλασσα και προσφέρεται καλύτερη εξυπηρέτηση σε
20 όλο το κοινό, περιλαμβανομένων και των ξένων του ξενοδοχείου που οι αιτητές προγραμματίζουν να κτίσουν.
25

- Όλα τα τεμάχια στην περιοχή - 78, 77, 76, 75/1, 60, 65, 66, 72, 73, 75 και το τεμάχιο 79 - είτε αποκτήθηκαν από το Δημόσιο, είτε καλύπτονται από Γνωστοποιήσεις και Διατάγματα Απαλλοτριώσης, για το σκοπό που απαλλοτριώνεται το τεμάχιο των αιτητών. Τα πιο πάνω τεμάχια και η κυβερνητική περιουσία, αποτελούν ενιαίο χώρο για ανάπτυξη. Η προώθηση του σκοπού της απαλλοτριώσης δεν έγινε με την επαχθέστερη για τους αιτητές
30 επιλογή. Ο ισχυρισμός των αιτητών είναι αστήρικτος, ατεκμηρίωτος και πραγματικά και νομικά αβάσιμος.
35

- Οι ισχυρισμοί των αιτητών ότι το Διάταγμα εκδόθηκε χωρίς δέουσα έρευνα, που οδήγησε σε πλάνη περί τα πράγματα, δεν υποστηρίζονται από τα γεγονότα της υπόθεσης και τα ενώπιον του Δικαστηρίου στοιχεία. Ο σκοπός της απαλλοτριώσης είναι σαφής και το προσβαλλόμενο Διάταγμα αιτιολογημένο με τη δέουσα επάρκεια.
40

Η Διοίκηση ενήργησε σύμφωνα με το Νόμο, μέσα στα όρια της διακριτικής της ευχέρειας, ύστερα από δέουσα έρευνα και την ετοιμασία μελετών για το σκοπό της απαλλοτρίωσης. Ο σκοπός της απαλλοτρίωσης, όπως καθορίζεται στη Γνωστοποίηση και στο Διάταγμα, δεν έχει καταστεί ανέφικτος από την οικοδόμηση του Ιστιοπλοϊκού Κέντρου.

5

Υπέρβαση και κατάχρηση εξουσίας είναι λόγοι ακυρότητας της διοικητικής πράξης. Οι λόγοι αυτοί εξετάζονται από το Δικαστήριο όχι αφηρημένα και ακαδημαϊκά, αλλά με βάση τα συγκεκριμένα γεγονότα στην κάθε υπόθεση. (*Theodoros G. Papapetrou and The Republic (Public Service Commission)* 2 R.S.C.C. 61, 64.)

10

Η κατάχρηση εξουσίας είναι δημιούργημα της Γαλλικής Νομολογίας, στην οποία ονομάζεται "Detournment de Pouvoir" ("Διαστροφή ή Εκτροπή της Εξουσίας"). Κατάχρηση εξουσίας υπάρχει όταν η Διοίκηση στην άσκηση δημόσιας διακριτικής εξουσίας παραβαίνει το σκοπό του γράμματος και πνεύματος του Νόμου. Η κρινόμενη διοικητική πράξη πρέπει να είναι κατά τα άλλα νόμιμη, αλλά να έχει εκδοθεί για καταχρηστικό λόγο και σκοπό, σκοπό κατάδηλα διαφορετικό από εκείνο που ο νομοθέτης θέλησε, έξω δηλαδή από τα τελεολογικά όρια του Νόμου.

15

20

Στην περίπτωση που επιτυγχάνεται το αποτέλεσμα που θέλει ο Νόμος, αλλά και άλλος σκοπός με την ίδια πράξη, εξετάζεται από το Δικαστήριο ποιο αποτέλεσμα ή σκοπός υπερέχει σε σπουδαιότητα στη συγκεκριμένη πράξη. Αν υπερέχει ο πραγματοποιούμενος άνομος σκοπός, η πράξη ακυρώνεται για κατάχρηση εξουσίας. Σκοπός που έχει σχέση με την εξυπηρέτηση δημόσιου συμφέροντος, είναι όμως άλλος από εκείνο που καθορίζουν οι νομοθετικές διατάξεις που επιτρέπουν την έκδοση της πράξης, στοιχειοθετεί κατάχρηση εξουσίας. (*Themis Koukoullis and 3 Others and The Republic (Public Service Commission)*, 3 R.S.C.C. 134, σελ. 136· *Renos Kyriakides v. Republic (Ministry of Education and/or Director of Higher and Secondary Education)* (1976) 3 C.L.R. 364, σελ. 376, 379· *Christodoulos Nissis (No. 2) v. Republic (Public Service Commission)* (1967) 3 C.L.R. 671, σελ. 675· *Armonia Estates Ltd. και Άλλοι ν. Κυπριακής Δημοκρατίας* (1989) 3(Γ) Α.Α.Δ. 1127.)

25

30

35

40

Ο μόνος σκοπός της έκδοσης του προσβαλλόμενου Διατάγματος Απαλλοτρίωσης, είναι εκείνος που καθορίζεται στη Γνωστοποίηση και το Διάταγμα. Δεν υπάρχει ίχνος μαρτυρίας ενώπιον του Δικαστηρίου, ή έστω ένδειξη ότι το Διάταγμα εκδόθη-

κε για οποιοδήποτε καταχρηστικό λόγο ή σκοπό. Η Διοίκηση άσκησε την εξουσία της σύμφωνα με το Νόμο για καθορισμένο σκοπό δημόσιας ωφέλειας.

- 5 Για τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή αποτυγχάνει, απορρίπτεται και το προσβαλλόμενο Διάταγμα επικυρώνεται.

Καμιά διαταγή για έξοδα.

- 10 *Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*