

17 Φεβρουαρίου, 1990

[ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

CROWN INSURANCE AGENCIES LTD.,

Αιτητές,

v.

1. ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ, ΜΕΣΩ

(α) ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ,

(β) ΕΠΑΡΧΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ,

2. ΔΗΜΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΚΑΙ/Ή

ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 138/86).

---

Διοικητική πράξη — Ατομική διοικητική πράξη γενικού περιεχομένου σε αντίθεση προς κανονιστική διοικητική πράξη — Ατομική πράξη συνιστά το ρυμοτομικό σχέδιο.

Οδοί και Οικοδομές — Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96 και τροποποιήσεις — Ρυμοτομία — Γνωστοποίηση δυνάμει του Άρθρου 14(1) — Ειδικά η Γνωστοποίηση αρ. 7/86 — Ultra vires του νόμου η περίληψη σε αυτήν πρόνοιας περί της κατά όροφο επιτρεπόμενης καλύψεως.

Συνταγματικό Δίκαιο — Σύνταγμα — Άρθρο 28 — Αρχή της ισότητας — Επιτρεπόμενες διακρίσεις — Επιτρεπόμενη η διαφοροποίηση πολεοδομικών ζωνών κατά περιοχές στην κριθείσα περίπτωση — Όρια επεμβάσεως του Δικαστηρίου.

Με την προσφυγή τους οι αιτητές προσέβαλαν τη Γνωστοποίηση στην Επίσημη Εφημερίδα της Κ.Δ.Π. 7/86 η οποία εκδόθηκε δυνάμει του Άρθρου 14(1) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου.

Το Ανώτατο Δικαστήριο ακυρώνοντας μερικώς τη Διοικητική

Πράξη, αποφάσισε ότι:

5 1. Η Διοικητική Πράξη 7/86 είναι σύνολο ατομικών διοικητικών πράξεων ή ατομική πράξη γενικού περιεχομένου και όχι κανονιστική διάταξη ή νομοθεσία με εξουσιοδότηση και υπάγεται στον αναθεωρητικό έλεγχο του Ανώτατου Δικαστηρίου κάτω από το Άρθρο 146 του Συντάγματος. Οι αιτητές έχουν ενεστώως έννομο συμφέρον, γιατί η περιουσία τους επηρεάζεται έστω και σε μικρό βαθμό από την προσβαλλόμενη πράξη.

10 2. Διοικητική πράξη, η οποία είναι αντίθετη με το Νόμο ή η οποία παραβιάζει διάταξη Νόμου κατ' ουσία είναι ακυρωτέα. Η παράβαση κατ' ουσία διάταξης νόμου είναι πάντοτε λόγος ακύρωσης, σε αντίθεση με την παράβαση τύπου που οδηγεί στην ακύρωση της πράξης μόνο αν ο τύπος είναι ουσιώδης.

15 Η Γνωστοποίηση εδώ εκδόθηκε δυνάμει του Άρθρου 14(1), το οποίο εξουσιοδοτεί την αρμοδία αρχή να προβεί στη Γνωστοποίηση που αναφέρεται στις παραγράφους (α), (β), (γ) και (δ). Η προσβαλλόμενη Γνωστοποίηση στηρίζεται προδήλα στην παράγραφο (δ) που εισάχθηκε με το Άρθρο 2 του Νόμου 38/69. Η εξουσία της αρμόδιας αρχής είναι να ρυθμίζει:-

- 20
- (ι) Τον ανώτατο αριθμό ορόφων οικοδομών,
  - 25 (ιι) το ανώτατο ύψος οικοδομών ή οποιουδήποτε τμήματος αυτών και
  - (ιιι) το ανώτατο συνολικό εμβαδό απάντων ομού των ορόφων οικοδομών

30 ή άπαντα ή οιαδήποτε εξ αυτών.

35 Οι λέξεις "ή άπαντα ή οιαδήποτε εξ αυτών" στην παράγραφο (δ) του εδαφίου (1) αναφέρονται στα τρία θέματα που μπορεί να ρυθμίζονται στις ζώνες και όχι στο εμβαδό των ορόφων των οικοδομών.

40 Ο Νόμος δεν παρέχει εξουσία στην αρμόδια αρχή να ρυθμίζει το εμβαδόν κάθε ορόφου. Το "Ανώτατον Ποσοστόν Καλύψεως ανά όροφον", Τέταρτη Στήλη του Πίνακα της προσβαλλόμενης πράξης, καθορίστηκε με υπέρβαση νόμου και έξω από τη νομοθετική εξουσιοδότηση στην αρμόδια αρχή. Είναι ultra vires.

Ο νομοθέτης με το Άρθρο 19 εξουσιοδότησε το Υπουργικό Συμβούλιο να εκδίδει κανονισμούς δημοσιευομένους στην Επίσημη

Εφημερίδα της Δημοκρατίας. Ο Κανονισμός 6(6) των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών είναι σχετικός. Ρυθμίζει το εμβαδόν των ορόφων. Η εξουσία με το Άρθρο 19 ανήκει στο Υπουργικό Συμβούλιο.

5

Η αρμόδια αρχή, ο Δήμος, υπερέβη τις εξουσίες του με βάση το Άρθρο 14(1). Ως εκ τούτου, η Τέταρτη Στήλη “Ανώτατον Ποσοστόν Καλύψεως ανά όροφο”, αναφορικά με το ακίνητο - ιδιοκτησία των αιτητών, είναι ακυρωτέα. Το Δικαστήριο δεν εξετάζει αν με άλλη νομοθετική πρόνοια ή δευτερογενή νομοθεσία οι αιτητές δε θα δικαιούνται στην κάλυψη που αναφέρει η Τέταρτη Στήλη ή σε μικρότερη κάλυψη ανά όροφο.

10

3. Η αρχή της ισότητας και ίσης μεταχείρισης διασφαλίζεται από το Άρθρο 28 του Συντάγματος, αναπτύχθηκε δε σε σειρά αποφάσεων από το Δικαστήριο τούτο.

15

Η αρχή της ισότητας δεν απαγορεύει διακρίσεις όταν αυτές βασίζονται σε αντικειμενική εκτίμηση διαφορετικών πραγματικών περιστάσεων ή βασίζονται σε αντικειμενική και εύλογη δικαιολογία. Η αρχή αυτή δεν αποκλείει από τη Διοίκηση την ευχέρεια, ανάλογα με τη φύση του θέματος που ρυθμίζεται και τις εκάστοτε ειδικές συνθήκες, να προβαίνει σε διάκριση που δικαιολογείται από την ύπαρξη ειδικών περιπτώσεων ή από λόγους που εξυπηρετούν το γενικό συμφέρον.

20

25

Το Δικαστήριο δεν υπεισέρχεται σε τεχνικά θέματα ούτε υποκαθιστά την γνώμη του στη θέση της διοίκησης.

Το Δικαστήριο είναι ικανοποιημένο από τα ενώπιόν του στοιχεία ότι η διάκριση και η περίληψη της ιδιοκτησίας των αιτητών στη ζώνη Κ2 έγινε με βάση αντικειμενικά κριτήρια και ήταν εύλογα και αντικειμενικά δικαιολογημένα με βάση τα περιστατικά της υπόθεσης.

30

35

*Η προσφυγή επιτυγχάνει μερικώς χωρίς έξοδα.*

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

40

*Manglis and Others v. Republic (1984) 3(A) C.L.R. 351,*

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

*Francis and Others v. Attorney-General and Another* (1971) 3 C.L.R. 134,

*King Emperor v. Sarma* [1945] L.R. 72 I.A. 57,

*Mikrommatis v. Republic*, 2 R.S.C.C. 125,

*Republic v. Arakian and Others* (1972) 3 C.L.R. 294,

*Antoniades and Others v. Republic* (1979) 3 C.L.R. 641,

*Paraxenophontos and Others v. Republic* (1982) 3 C.L.R. 1037,

*Republic v. Christoudhia and Another* (1988) 3(C) C.L.R. 2622.

### Προσφυγή.

Προσφυγή με αίτημα την ακύρωση της Γνωστοποίησης, Κανονιστική Διοικητική Πράξη 7/86, που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας Αρ. 2107 ημερ. 22 Ιανουαρίου, 1986 με την οποία ακυρώθηκε η Γνωστοποίηση 640 ημερ. 8 Αυγούστου, 1969.

*Χρ. Τριανταφυλλίδης*, για τους Αιτητές.

*Κλ. Θεοδούλου*, Ανώτερη Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση Αρ. 1.

*Κ. Μιχαηλίδης*, για τους Καθ' ων η αίτηση Αρ. 2.

*Cur. adv. vult.*

ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ.: Με την παρούσα προσφυγή οι αιτητές ζητούν την ακύρωση της Γνωστοποίησης, Κανονιστική Διοικητική Πράξη 7/86, που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, Αρ. 2107, ημερομηνίας 22 Ιανουαρίου, 1986, Παράρτημα Τρίτο, Μέρος Ι, σελ. 13.

Οι αιτητές είναι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες του Τεμαχίου 552, Τμήμα 25, Φύλλο Σχέδιο XXI/54.2.Π, στο οποίο υπάρχει κατοικία, η οποία χρησιμοποιείται ως γραφεία.

Το Υπουργικό Συμβούλιο, με βάση τον Κανονισμό 6(6) των περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Κανονισμών, εξέδωσε

Γνωστοποίηση, που δημοσιεύτηκε στο Παράρτημα Τρίτο της Επίσημης Εφημερίδας της Δημοκρατίας, Αρ. 741, ημερομηνίας 8 Αυγούστου, 1969, Κ.Δ.Π. 640, σελ. 609, με την οποία καθορίζονταν περιοχές, ο ανώτατος αριθμός ορόφων, ανώτατο ύψος και ανώτατος συντελεστής δομήσεως οποιασδήποτε νέας οικοδομής.

5

Η ιδιοκτησία των αιτητών ήταν σε ζώνη που καθοριζόταν ανώτατος αριθμός ορόφων 12, ανώτατο ύψος 127 πόδια και ανώτατος συντελεστής δομήσεως 2.2/1.

10

Ο Δήμος Λευκωσίας, ως η αρμόδια αρχή σύμφωνα με το Νόμο, σε συνεργασία με το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και ύστερα από πολλή εργασία και έρευνα, ετοίμασε ρυμοτομικό σχέδιο Λευκωσίας. Ασκώντας τις εξουσίες του με βάση το Άρθρο 14(1) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, (Κεφ. 96 και Νόμοι 14/59, 67/63, 6/64, 65/64, 12/69, 38/69, 13/74, 28/74, 24/78, 25/79, 80/82 και 15/83) εξέδωσε, με την έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου, Γνωστοποίηση η οποία δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, Αρ. 2107 της 22ας Ιανουαρίου, 1986, Παράρτημα Τρίτο, Μέρος Ι, Κ.Δ.Π. 7/86, σελ. 13. Με την Γνωστοποίηση αυτή ακυρώθηκε η Γνωστοποίηση 640 της 8ης Αυγούστου, 1969 - (βλ. παράγραφο 7).

15

20

Η ιδιοκτησία των αιτητών καθορίστηκε στη ζώνη K2 με ανώτατο αριθμό ορόφων, ανώτατο ύψος, και ανώτατο συντελεστή δομήσεως όπως στην Κανονιστική Διοικητική Πράξη 640/69. Με την Κ.Δ.Π. 7/86 καθορίζεται, επίσης, ανώτατον ποσοστόν καλύψεως ανά όροφον 0.50:1.

25

Η ιδιοκτησία των αιτητών συνορεύει με την K1, στην οποία καθορίζονται οι ίδιοι αριθμοί, αλλά στην παράγραφο 6 της Γνωστοποίησης προβλέπεται:-

30

"Νοείται ότι, εις τας περιπτώσεις της ζώνης 'K1' της παρούσης Γνωστοποίησεως θα επιτρέπεται επιπρόσθετος ανώτατος συντελεστής δομήσεως μέχρι 0.30:1 διά κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, κοινοχρήστους ανελκυστήρας, κοινοχρήστους εισόδους, δι' εξώστας και/ή καλυμμένες βεράντας, περιλαμβανομένων και εξωστών, οι οποίοι διέπονται υπό της επιφυλάξεως (γ) του Κανονισμού 6 (3) των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών, νοουμένου ότι το ελάχιστον καθαρόν εμβαδόν και ελάχιστον πλάτος εκάστου εξώστου όστις δεν διέπεται υπό της εν λόγω επιφυλάξεως (γ) του Κανονισμού 6 (3) και/ή καλυμμένης βεράντας, θα είναι τουλάχιστον

35

40

30 τετραγωνικοί πόδες και 5 πόδες αντιστοίχως. Νοείται, όμως, ότι, με εξαίρεσιν το εμβαδόν των εξωστών οίτινες διέπονται υπό της επιφυλάξεως (γ) του Κανονισμού 6 (3) των  
5 περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών, το εμβαδόν των προαναφερθέντων χώρων θα λογίζεται εις τον υπολογισμόν του ποσοστού καλύψεως των οικοδομών."

Οι λόγοι της ακύρωσης που προβλήθηκαν είναι:-

- 10 1. Υπέρβαση Νόμου (ultra vires).  
2. Δυσμενής διάκριση και άνιση μεταχείριση των αιτητών.

Το σχετικό άρθρο του Νόμου είναι το 14(1)(δ) όπως τροποποιήθηκε με το Νόμο 38/69 και έχει:-

15 "14. - (1) Η αρμοδία αρχή δύναται, τη εγκρίσει του Υπουργικού Συμβουλίου, διά γνωστοποιήσεως δημοσιευομένης εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας να ορίξη ζώνας -

- 20 (α) .....  
(β) .....  
(γ) .....  
(δ) εντός της οποίας θα ρυθμίζωνται ο ανώτατος αριθμός των ορόφων οικοδομών, ή το ανώτατον ύψος οικοδομών ή οιουδήποτε τμήματος αυτών, ή το ανώτατον συνολικόν εμβαδόν απάντων ομού των ορόφων οικοδομών, ή άπαντα ή οιαδήποτε εξ αυτών."
- 25

30 Η Διοικητική Πράξη 7/86 είναι σύνολο ατομικών διοικητικών πράξεων ή ατομική πράξη γενικού περιεχομένου και όχι κανονιστική διάταξη ή νομοθεσία με εξουσιοδότηση και υπάγεται στον αναθεωρητικό έλεγχο του Ανώτατου Δικαστηρίου κάτω από το Άρθρο 146 του Συντάγματος. (*Manglis and Others v. Republic* (1984) 3 C.L.R. 351, *Lanitis E.C. Estates Ltd. και Άλλοι v. Κυπριακής Δημοκρατίας* (1989) 3(E) Α.Α.Δ. 3252.)

35

Ο δικηγόρος του Δήμου πρόβαλε προδικαστική ένσταση ότι η προσφυγή είναι απαράδεκτη, γιατί οι αιτητές δεν έχουν έννομο  
40 συμφέρο, επειδή οι περιορισμοί που περιέχονται στη Διοικητική Πράξη 7/86 είναι οι ίδιοι που περιέχονται στη Διοικητική Πράξη 640/69. Βάσισε την ένσταση του στο πιο κάτω απόσπασμα από τα Πορίσματα Νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας 1929-1959, σελ. 260:-

"... η αίτησις ακυρώσεως θεωρείται απαράδεκτος ελλείψει συμφέροντος, οσάκις αυτή στρέφεται κατά πράξεως ής η ακύρωσις δεν θα ωφελήση τον αιτούντα ή θα βλάψη αυτόν."

Η διαφορά μεταξύ των δύο πράξεων είναι ότι στην προ- 5  
σβαλλόμενη πράξη υπάρχει καθορισμένο ανώτατον ποσοστόν καλύψεως ανά όροφον που δεν υπάρχει στη Διοικητική Πράξη 640/69.

Οι αιτητές έχουν ενεστώσ έννομο συμφέρο, γιατί η περιουσία 10  
τους επηρεάζεται έστω και σε μικρό βαθμό από την προσβαλλόμενη πράξη - (*Hannibal Francis and Others v. The Attorney-General and Another*) (1971) 3 C.L.R. 134).

Υποβλήθηκε για τους αιτητές ότι η νομοθετική διάταξη δεν 15  
εξουσιοδοτεί όλο το περιεχόμενο που καθορίζει η Κανονιστική Διοικητική Πράξη 7/86 και συγκεκριμένα την έκταση του κάθε ορόφου.

Διοικητική πράξη, η οποία είναι αντίθετη με το Νόμο ή η οποία 20  
παραβιάζει διάταξη Νόμου κατ' ουσία είναι ακυρωτέα. Η παράβαση κατ' ουσία διάταξης νόμου είναι πάντοτε λόγος ακύρωσης, σε αντίθεση με την παράβαση τύπου που οδηγεί στην ακύρωση της πράξης μόνο αν ο τύπος είναι ουσιώδης. (Βλ. Πορίσματα Νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας 1929-1959 σελ. 267, Δαγ- 25  
τόγλου "Γενικό Διοικητικό Δίκαιο" (1981) Μέρος γ'/Ι.)

Η παράβαση πρέπει να φαίνεται στον ουσιαστικό νόμο, δη- 30  
λαδή, σε οποιοδήποτε κανόνα δικαίου.

Στην υπόθεση *King Emperor v. Bensari Lal Sarma* [1945] 30  
L.R. 72 I.A. 57 στις σελ. 70-71 ο Viscount Simon L.C. είπε:-

"... their Lordships feel bound to point out that the question 35  
whether the Ordinance is intra vires or ultra vires does not depend on conditions of jurisprudence or of policy. It depends simply on examining the language of the Government of India Act and of comparing the legislative authority conferred on the Governor-General with the provisions of the Ordinance by 40  
which he is purporting to exercise that authority ... Again and again this Board has insisted that in construing enacted words we are not concerned with the policy involved or with the result, injurious or otherwise, which may follow from giving effect to the language used."

5 Η Γνωστοποίηση εκδόθηκε δυνάμει του Άρθρου 14(1), το οποίο εξουσιοδοτεί την αρμοδία αρχή να προβεί στη Γνωστοποίηση που αναφέρεται στις παραγράφους (α), (β), (γ) και (δ). Η προσβαλλόμενη Γνωστοποίηση στηρίζεται πρόδηλα στην παράγραφο (δ) που εισάχθηκε με το Άρθρο 2 του Νόμου 38/69. Η εξουσία της αρμοδίας αρχής είναι να ρυθμίζει:-

- 10 (ι) Τον ανώτατο αριθμό ορόφων οικοδομών,  
(ιι) το ανώτατο ύψος οικοδομών ή οποιουδήποτε τμήματος αυτών και  
(ιιι) το ανώτατο συνολικό εμβαδό απάντων ομού των ορόφων οικοδομών

15 ή άπαντα ή οιαδήποτε εξ αυτών.

20 Οι λέξεις "ή άπαντα ή οιαδήποτε εξ αυτών" στην παράγραφο (δ) του εδαφίου (1) αναφέρονται στα τρία θέματα που μπορεί να ρυθμίζονται στις ζώνες και όχι στο εμβαδό των ορόφων των οικοδομών.

25 Ο Νόμος δεν παρέχει εξουσία στην αρμόδια αρχή να ρυθμίζει το εμβαδό κάθε ορόφου. Το "Ανώτατον Ποσοστόν Καλύψεως ανά όροφο", Τέταρτη Στήλη του Πίνακα της προσβαλλόμενης πράξης, καθορίστηκε με υπέρβαση νόμου και έξω από τη νομοθετική εξουσιοδότηση στην αρμόδια αρχή. Είναι ultra vires.

30 Ο νομοθέτης με το Άρθρο 19 εξουσιοδότησε το Υπουργικό Συμβούλιο να εκδίδει κανονισμούς δημοσιευομένους στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας. Ο Κανονισμός 6(6) των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών είναι σχετικός. Ρυθμίζει το εμβαδό των ορόφων. Η εξουσία με το Άρθρο 19 ανήκει στο Υπουργικό Συμβούλιο.

35 Η αρμόδια αρχή, ο Δήμος, υπερέβη τις εξουσίες του με βάση το Άρθρο 14(1). Ως εκ τούτου, η Τέταρτη Στήλη "Ανώτατον Ποσοστόν Καλύψεως ανά όροφο", αναφορικά με το ακίνητο - ιδιοκτησία των αιτητών, είναι ακυρωτέα. Το Δικαστήριο δεν εξετάζει αν με άλλη νομοθετική πρόνοια ή δευτερογενή νομοθεσία οι αιτητές δεν θα δικαιούνται στην κάλυψη που αναφέρει η  
40 Τέταρτη Στήλη ή σε μικρότερη κάλυψη ανά όροφο.

Η αρχή της ισότητας και ίσης μεταχείρισης διασφαλίζεται από το Άρθρο 28 του Συντάγματος, αναπτύχθηκε δε σε σειρά αποφάσεων από το Δικαστήριο τούτο. (Βλ., μεταξύ άλλων, *Argiris*



*Mikrommatis and The Republic (Minister of Finance and Another*, 2 R.S.C.C. 125 στη σελ. 131· *Republic (Ministry of Finance) v. Nishan Arakian and Others* (1972) 3 C.L.R. 294· *Antoniades and Others v. Republic* (1979) 3 C.L.R. 641· *Papaxenophontos and Others v. Republic* (1982) 3 C.L.R. 1037 στη σελ. 1049· *The Republic of Cyprus, through the Attorney-General of the Republic, and Another v. Maria Christoudhia and Another* (1988) 3(C) C.L.R. 2622). 5

Η αρχή της ισότητας δεν απαγορεύει διακρίσεις όταν αυτές βασίζονται σε αντικειμενική εκτίμηση διαφορετικών πραγματικών περιστάσεων ή βασίζονται σε αντικειμενική και εύλογη δικαιολογία. Η αρχή αυτή δεν αποκλείει από τη Διοίκηση την ευχέρεια, ανάλογα με τη φύση του θέματος που ρυθμίζεται και τις εκάστοτε ειδικές συνθήκες, να προβαίνει σε διάκριση που δικαιολογείται από την ύπαρξη ειδικών περιπτώσεων ή από λόγους που εξυπηρετούν το γενικό συμφέρον. 15

Στην παρούσα υπόθεση οι αιτητές παραπονούνται ότι το τεμάχιο που συνορεύει με την ιδιοκτησία τους βρίσκεται στη ζώνη K1 που έχει το πλεονέκτημα στο οποίο έγινε αναφορά πιο πάνω. Η διαχωριστική γραμμή χαράχτηκε έτσι ώστε να διαχωρίζεται η περιοχή η οποία χρησιμοποιόταν πριν την προσβαλλόμενη διοικητική πράξη και εξακολουθεί να χρησιμοποιείται ως το εμπορικό κέντρο της Λευκωσίας - ζώνη K1, από την περιοχή η οποία χρησιμοποιείτο και εξακολουθεί να χρησιμοποιείται για οικιστικούς σκοπούς - ζώνη K2. Οι ζώνες K1 και K2 καθορίστηκαν μέσα στα πλαίσια της μελέτης για την κεντρική περιοχή Λευκωσίας μετά από ενδελεχή έρευνα. Η μελέτη - "The Central Area of Nicosia", Volume One, Area Scheme Report - τεκμήριο ενώπιον του Δικαστηρίου - έγινε μέσα στα πλαίσια του ενιαίου ρυθμιστικού σχεδίου Λευκωσίας. 20 25 30

Το τεμάχιο της αιτήτριας δεν εντάχθηκε στη ζώνη K1 για τους ακόλουθους λόγους:- 35

"(α) Βρίσκεται έξω από τον πυρήνα του Αστικού Εμπορικού Κέντρου σε μια κατά το πλείστον οικιστική περιοχή όπου οι εμπορικές χρήσεις είναι λιγότερο έντονες. 40

(β) Βασικό κριτήριο στον καθορισμό της συνοριακής γραμμής δύο πολεοδομικών ζωνών είναι η ένταξη των ιδιοκτησιών που βρίσκονται στις δύο πλευρές ενός δρόμου στην ίδια ζώνη για λόγους ίσης μεταχείρισης και ομοιομορ-

5 φίας. Στη ζώνη Κ1 έχουν ενταχθεί όλες οι ιδιοκτησίες που εφάπτονται της νότιας πλευράς της οδού Στασικράτους σε βάθος ενός οικοπέδου. Μόνο στην περίπτωση των τεμαχίων με αρ. 551 και 518 στο Φύλλο/Σχέδιο ΧΧ.54.2.11 τα οποία γειτνιάζουν με το τεμάχιο της αιτήτριας και τα 10 οποία έχουν ενταχθεί στη ζώνη Κ1 η απόσταση από την οδό Στασικράτους είναι περισσότερη από το βάθος ενός οικοπέδου. Τούτο οφείλεται στο γεγονός ότι το βάθος των 15 αντικρινών ιδιοκτησιών, τεμάχια με αρ. 858 και 935 που εφάπτονται και των οδών Μνασιάδου και Σ. Κουμανούδη είναι τέτοιο που με την εφαρμογή του κριτηρίου που αναφέρθηκε πιο πάνω τα τεμάχια 551 και 518 αναγκαστικά έπρεπε να ενταχθούν στη ζώνη Κ1.

15 Με την ίδια λογική το τεμάχιο της αιτήτριας εντάχθηκε στη ζώνη Κ2 ώστε να υπάρχει η ίδια μεταχείριση με τις 20 αντικρινές ιδιοκτησίες τόσο στην οδό Μνασιάδου όσο και στην οδό Φωτίου Σταύρου Πίττα με τις οποίες εφάπτεται το τεμάχιο."

20 Το Δικαστήριο δεν υπεισέρχεται σε τεχνικά θέματα ούτε υποκαθιστά την γνώμη του στη θέση της διοίκησης.

25 Το Δικαστήριο είναι ικανοποιημένο από τα ενώπιόν του στοιχεία ότι η διάκριση και η περίληψη της ιδιοκτησίας των αιτητών στη ζώνη Κ2 έγινε με βάση αντικειμενικά κριτήρια και ήταν εύλογα και αντικειμενικά δικαιολογημένα με βάση τα περιστατικά της υπόθεσης.

30 Για τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή επιτυγχάνει μερικώς. Ακυρώνεται το μέρος της πράξης του Πίνακα "Τετάρτη Στήλη - Ανώτατον Ποσοστόν Καλύψεως ανά όροφον" που αναφέρεται στην ιδιοκτησία των αιτητών.

35 Η υπόλοιπη πράξη επικυρώνεται με βάση το Άρθρο 146(4)(α) του Συντάγματος.

Καμιά διαταγή για έξοδα.

40 *Η προσφυγή επιτυγχάνει μερικώς χωρίς έξοδα.*