

22 Απριλίου, 1992

[ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΓΙΩΡΓΟΣ ΒΙΟΛΑΡΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Αιτητές,

v.

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΒΕΛΤΙΩΣΕΩΣ ΑΓΡΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 276/89).

---

Διοικητικό Δικονομικό Δίκαιο — Ομοδικία — Όταν η ίδια πράξη προσβάλλει τα έννομα συμφέροντα πολλών διοικουμένων αυτοί μπορούν να ενωθούν στο ίδιο δικόγραφο — Όταν περισσότερες πράξεις προσβάλλονται από πολλούς διοικουμένους, αλλά για τους ίδιους λόγους ακυρώσεως οι οποίοι στηρίζονται στην ίδια νομική και πραγματική βάση. 5

Συνταγματικό Δίκαιο — Σύνταγμα — Άρθρο 23 — Δικαίωμα ιδιοκτησίας — Δεν είναι αφηρημένο — Ρυθμίζεται από τη νομοθεσία — Δεν είναι απεριόριστο — Μπορεί να υποβληθεί, με νόμο, σε όρους, δεσμεύσεις ή περιορισμούς απαραίτητους προς το συμφέρον της πολεοδομίας — Στέρηση του δικαιώματος επιτρέπεται μόνο όπως ορίζει το Άρθρο 23 — Κάθε επέμβαση δεν αποτελεί στέρηση — Γνωστοποίηση βάσει της οποίας επιβάλλονται περιορισμοί αναφορικά με την οικοδόμηση σε ακίνητη ιδιοκτησία δεν επιφέρει στέρηση του δικαιώματος. 10 15

Οι αιτητές, των οποίων τα ακίνητα επηρεάζονται, ζήτησαν με την προσφυγή τους την ακύρωση της Γνωστοποίησης που εκδόθηκε από το Συμβούλιο Βελτιώσεως Αγρού και με την οποία ετίθεντο περιορισμοί αναφορικά με την ανέγερση οικοδομών όπως ο αριθμός των ορόφων, το ύψος των οικοδομών, ο συντελεστής δόμησης καθώς και τα οικοδομικά υλικά που θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν. 20

Προς υποστήριξη της προσφυγής τους οι αιτητές ισχυρίστηκαν πως η επίδικη Γνωστοποίηση: 25

(α) Τους στερούσε την ιδιοκτησία τους κατά παράβαση των προνοιών των παραγράφων 2 και 4 του Άρθρου 23 του Συντάγματος. 30

(β) Είχε εκδοθεί κατά κατάχρηση και υπέρβαση εξουσίας.

(γ) Είχε εκδοθεί χωρίς να διεξαχθεί δέουσα έρευνα, με πλάνη  
5 περί τα πράγματα και έλλειψη αιτιολογίας.

Περαιτέρω οι αιτητές ισχυρίστηκαν πως παρόλη τη ριζική  
μείωση της αξίας της ιδιοκτησίας τους, δεν τους είχε προσφερθεί  
οποιαδήποτε αποζημίωση.

10 Το Ανώτατο Δικαστήριο απορρίπτοντας την προσφυγή,  
αποφάσισε ότι:

(1) Η αίτηση ακυρώσεως, με βάση το Άρθρο 146 του  
15 Συντάγματος, ασκείται ξεχωριστά από κάθε αιτητή.  
Περισσότεροι αιτητές μπορούν να ενωθούν στο ίδιο  
δικόγραφο όταν συνδέονται με το δεσμό της ομοδικίας,  
δηλαδή η ίδια πράξη της Διοίκησης προσβάλλει τα έννομα  
συμφέροντά τους, όχι όμως ξεχωριστά του καθενός.  
20 Ομοδικία υπάρχει και στην περίπτωση που περισσότεροι  
αιτητές με το ίδιο δικόγραφο προσβάλλουν περισσότερες  
αντίστοιχες πράξεις ή παραλείψεις για τους ίδιους λόγους  
ακυρώσεως, οι οποίοι, δηλαδή, στηρίζονται στην ίδια  
νομική και πραγματική βάση.

25 Στην παρούσα υπόθεση οι αιτητές έχουν ξεχωριστές  
ακίνητες ιδιοκτησίες. Η κρινόμενη Γνωστοποίηση  
προσβάλλει το έννομο συμφέρο κάθε αιτητή ξεχωριστά,  
αλλά όμως οι αιτητές προσβάλλουν τη νομιμότητά της για  
τους ίδιους λόγους ακυρώσεως και στηρίζονται στην ίδια  
30 νομική και πραγματική βάση. Υπάρχει, ως εκ τούτου, ο  
δεσμός της ομοδικίας και η προσφυγή είναι δικονομικά  
παραδεκτή.

(2) Το δικαίωμα ιδιοκτησίας που διασφαλίζεται από το Άρθρο  
35 23.1 του Συντάγματος δεν είναι αφηρημένο, αλλά  
καθορίζεται και ρυθμίζεται από τη νομοθεσία που διέπει τα  
δικαιώματα ιδιοκτησίας.

40 Δεν υπάρχει απεριόριστο δικαίωμα ανάπτυξης ιδιοκτησίας.

Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του Άρθρου 23 του  
Συντάγματος, η άσκηση του δικαιώματος ιδιοκτησίας  
μπορεί να υποβληθεί, με νόμο, σε όρους, δεσμεύσεις ή  
περιορισμούς απαραίτητους προς το συμφέρον, μεταξύ  
45 άλλων, της πολεοδομίας. Στέρηση ή περιορισμός του  
δικαιώματος δεν μπορεί να επιβληθεί, εκτός όπως  
προβλέπεται στο Άρθρο 23 του Συντάγματος.

50 Κάθε επέμβαση δεν αποτελεί στέρηση με το νόημα της  
παραγράφου 2 του Άρθρου 23. Η επέμβαση μπορεί να είναι  
δέσμευση ή περιορισμός. Τούτο εξαρτάται από τα γεγονότα,

την έκταση της επέμβασης και τα περιστατικά της κάθε υπόθεσης. Στέρξηση είναι η ουσιαστική αδρανοποίηση μιας ιδιοκτησίας, ανάλογα με τον προορισμό της. Οι αιτητές απέτυχαν να αποδείξουν ότι η Γνωστοποίηση συνιστά στέρξηση οποιασδήποτε ιδιοκτησίας οποιουδήποτε αιτητή. Οι αιτητές συνεχίζουν να είναι κύριοι και έχουν το δικαίωμα κατοχής και απόλαυσης της ιδιοκτησίας τους. Επιβάλλονται μόνο περιορισμοί. Οι περιορισμοί αυτοί απέχουν πολύ από του να αποτελούν στέρξηση. Οι λεπτομέρειες στη Γνωστοποίηση ΚΔΠ 21/89 βρίσκονται μέσα στα πλαίσια της συνταγματικότητας.

(3) Το Δικαστήριο, ως Διοικητικό Δικαστήριο, δεν μπορεί να υπεισέλθει σε τεχνικά θέματα, ούτε να ελέγξει την τεχνική εκτίμηση της Διοίκησης πάνω στο εξεταζόμενο θέμα. Με τα ενώπιον του Δικαστηρίου στοιχεία, περιλαμβανομένου του Διοικητικού Φακέλου, αποδεικνύεται ότι η Γνωστοποίηση εκδόθηκε ύστερα από έρευνα και μελέτη. Η αιτιολογία περιέχεται με ενάργεια στην ίδια τη Γνωστοποίηση. Οι καθορισμένες ζώνες δεν είναι ούτε παράλογες, ούτε αυθαίρετες. Το Δικαστήριο κατέληξε ότι το Συμβούλιο δεν υπερέβη τα όρια της διακριτικής του ευχέρειας και δεν έχει αποδειχθεί υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας.

Ο ισχυρισμός για πλάνη περί τα πράγματα δεν ευσταθεί, γιατί δεν παραλήφθηκε να ληφθεί υπόψη οποιοδήποτε υπαρκτό γεγονός, ούτε λήφθηκε υπόψη οποιοδήποτε ανύπαρκτο.

(4) Εάν οποιοσδήποτε αιτητής υφίσταται ουσιώδη μείωση της οικονομικής αξίας της ιδιοκτησίας του από τους όρους και περιορισμούς που επιβλήθηκαν με τη Γνωστοποίηση, δικαιούται σε δίκαιη αποζημίωση που καθορίζεται από το πολιτικό Δικαστήριο.

*Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

*Manglis and Others v. Republic (1984) 3 C.L.R. 357.*

*Crown Insurance Agencies Ltd v. Δημοκρατίας (1990) 3 Α.Α.Δ. 546.*

*Evlogimenos & Others v. Republic, 2 R.S.C.C. 139.*

*Chimonides v. Manglis (1967) 1 C.L.R. 125.*

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

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

**4 Α.Α.Δ Βιολάκης κ.α. ν. Συμβ. Βελ. Αγρού**

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

5 *Sofroniou and Others v. Municipality of Nicosia and Others (1976)* 3  
C.L.R. 124.

*Orphanides & Another v. Improvement Board of Ayios Dhometios*  
(1979) 3 C.L.R. 466.

10 *Simonis and Another v. Improvement Board of Latsia (1984)* 3  
C.L.R. 109.

*Χριστοδούλου και 'Αλλη ν. Δημοκρατίας (1990)* 3 Α.Α.Δ. 1103.

15 *Ιερά Αρχιεπισκοπή Κύπρου και 'Άλλοι ν. Δημοκρατίας (1990)* 3  
Α.Α.Δ. 1175.

20 *Municipality of Limassol v. Ayia Katholiki Church (1984)* 3 C.L.R.  
1562.

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

25 *Police v. Hondrou and Another, 3 R.S.C.C. 82.*

*Galatiani Ltd v. Municipality of Paphos (1987)* 3 C.L.R. 2044.

**Προσφυγή.**

30 Προσφυγή για την ακύρωση της γνωστοποίησης η  
οποία δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της  
Δημοκρατίας Αριθμός 2380 ημερ. 3 Φεβρουαρίου, 1989 με  
την οποία καθορίστηκαν περιοχές στις οποίες δεν  
35 επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομών εκτός από εκείνες που  
εκτίθενται στη δεύτερη στήλη του Πρώτου Πίνακα για  
κάθε περιοχή, ο αριθμός ορόφων, το ύψος κάθε νέας  
οικοδομής, ο συντελεστής δομήσεως και περιορίστηκε η  
χρήση οικοδομικών υλικών.

40 Α. Κληρίδης, για τους αιτητές.

Γ. Κακογιάννης, για τους καθ' ων η αίτηση.

*Cur. adv. vult.*

45

Ο Δικαστής κ. Στυλιανίδης ανάγνωσε την ακόλουθη

απόφαση.

ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ.: Το Συμβούλιο Βελτιώσεως Αγρού, ως η Αρμόδια Αρχή, δυνάμει της παραγράφου (β) του εδαφίου (2) του 'Αρθρου 3 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, (Κεφ. 96 και Νόμοι Αρ. 14/59, 67/63, 6/64, 65/64, 12/69, 38/69, 13/74, 28/74, 24/78, 25/79, 80/82, 15/83, 9/86, 115/86, 199/86, 53/87, 87/87 και 316/87), (ο "Νόμος"), εξέδωσε, με την έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου, Γνωστοποίηση, με βάση το εδάφιο (1) του 'Αρθρου 14 του Νόμου, για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, τη διατήρηση του χαρακτήρα του τοπίου, τη ρύθμιση της μελλοντικής ανάπτυξης και την προαγωγή της αναψυχής, η οποία δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, Αριθμός 2380, ημερομηνίας 3 Φεβρουαρίου, 1989, Παράρτημα Τρίτο, Μέρος Ι, Κ.Δ.Π. 21/89, σελ. 65.

Με τη Γνωστοποίηση καθορίστηκαν περιοχές, στις οποίες δεν επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομών άλλων εκτός από εκείνες που εκτίθενται στη δεύτερη στήλη του Πρώτου Πίνακα για κάθε περιοχή, ο αριθμός των ορόφων οποιασδήποτε νέας οικοδομής, το ύψος οποιασδήποτε νέας οικοδομής, ο συντελεστής δομήσεως και περιορίστηκε η χρήση οικοδομικών υλικών σε εκείνα που εκτίθενται στο Δεύτερο Πίνακα.

Οι αιτητές, ιδιοκτήτες ακίνητης ιδιοκτησίας στην περιοχή του Συμβουλίου Βελτιώσεως Αγρού, με την προσφυγή αυτή ζητούν την ακύρωση της πιο πάνω Γνωστοποίησης και/ή την ακύρωση της απόφασης για την έκδοση και δημοσίευση της Γνωστοποίησης.

Οι λόγοι ακυρότητας που προβάλλονται είναι:-

1. Στέρηση της ιδιοκτησίας των αιτητών αντίθετα με τις πρόνοιες των παραγράφων 2 και 4 του 'Αρθρου 23 του Συντάγματος.

2. Κατάχρηση και υπέρβαση εξουσίας.

3. Έλλειψη δέουσας έρευνας, πλάνη περί τα πράγματα και έλλειψη αιτιολογίας.

5 4. Παρόλο ότι η οικονομική αξία της ιδιοκτησίας των αιτητών μειώθηκε ριζικά, δεν προσφέρθηκε ή πληρώθηκε οποιαδήποτε αποζημίωση.

10 Η Διοικητική Πράξη 21/89 είναι σύνολο ατομικών διοικητικών πράξεων, ή διοικητική πράξη γενικού περιεχομένου και όχι κανονιστική διάταξη ή νομοθεσία με εξουσιοδότηση και, ως εκ τούτου, υπάγεται στον αναθεωρητικό έλεγχο του Δικαστηρίου κάτω από το 'Αρθρο 146 του Συντάγματος - (βλ. *Manglis and Others v. Republic* (1984) 3 C.L.R. 351 και *Crown Insurance Agencies Ltd. v. Της Δημοκρατίας της Κύπρου*, Υπόθεση Αρ. 138/86, (Απόφαση δόθηκε στις 17 Φεβρουαρίου, 1990)).

20 Η αίτηση ακυρώσεως, με βάση το 'Αρθρο 146 του Συντάγματος, ασκείται ξεχωριστά από κάθε αιτητή. Περισσότεροι αιτητές μπορούν να ενωθούν στο ίδιο δικόγραφο όταν συνδέονται με το δεσμό της ομοδικίας, δηλαδή η ίδια πράξη της Διοίκησης προσβάλλει τα έννομα συμφέροντά τους, όχι όμως ξεχωριστά του καθενός. Στα Πορίσματα Νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας 1929-1959, σελ. 273-274, αναφέρεται:-

30 "Σημειούται ότι ομοδικία δεν υφίσταται εκεί όπου η προβαλλομένη πράξις εμφανίζεται μεν ως ενιαία, διαλαμβάνει όμως πράγματι πλείονας αυτοτελείς πράξεις: 606 (42), 1323 (48), 589 (36), 1904 (55). Μη συντρεχούσης ομοδικίας η αίτησις ακυρώσεως είναι τύποις δεκτή ως προς τον πρώτον εκ των εν τη αιτήσει αναφερομένων αιτούντων: 252 (33), 2129 (52), 1662 (56)."

40 Με πρόσφατη νομολογία - (ΣΕ 129/1987, 2603/1987, 1617/1988) - το Ελληνικό Συμβούλιο Επικρατείας έχει διευρύνει την έννοια της ομοδικίας. Δέχτηκε ότι υπάρχει ομοδικία και στην περίπτωση που περισσότεροι αιτητές

με το ίδιο δικόγραφο προσβάλλουν περισσότερες αντίστοιχες πράξεις ή παραλείψεις για τους ίδιους λόγους ακυρώσεως, οι οποίοι, δηλαδή, στηρίζονται στην ίδια νομική και πραγματική βάση - (βλ. Αποφάσεις Συμβουλίου Επικρατείας 1987, Ευρετήριο, σελ. 173· και Επαμεινώνδα Π. Σπηλιωτοπούλου - "Εγχειρίδιο Διοικητικού Δικαίου" - Πέμπτη Έκδοση, 1991, σελ. 517-518).

Στην παρούσα υπόθεση οι αιτητές έχουν ξεχωριστές ακίνητες ιδιοκτησίες. Η κρινόμενη Γνωστοποίηση προσβάλλει το έννομο συμφέρο κάθε αιτητή ξεχωριστά, αλλά όμως οι αιτητές προσβάλλουν τη νομιμότητά της για τους ίδιους λόγους ακυρώσεως και στηρίζονται στην ίδια νομική και πραγματική βάση. Υπάρχει, ως εκ τούτου, ο δεσμός της ομοδικίας και η προσφυγή είναι δικονομικά παραδεκτή.

Ο Αγρός είναι ορεινή τουριστική κοινότητα και παρουσιάζει προοπτικές για τουριστική και οικιστική ανάπτυξη.

Το 1987 το Συμβούλιο και άλλοι παράγοντες, περιλαμβανομένων του Συλλόγου Αποφοίτων Αγρού και της Εταιρείας Αναπτύξεως Αγρού, από ενδιαφέρο για μια σωστή και ορθολογιστική ανάπτυξη του Αγρού, με γνώμονα τα καλώς νοούμενα συμφέροντα της κοινότητας ως σύνολου, ζήτησαν την ετοιμασία προκαταρκτικής μελέτης για τη θέσπιση πολεοδομικών ζωνών στην περιοχή Αγρού.

Το θέμα απασχόλησε το Συμβούλιο σε συνεδρία ημερομηνίας 20 Μαΐου, 1987. Ανατέθηκε στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως η ετοιμασία ολοκληρωμένων εισηγήσεων. Ετοιμάστηκε προκαταρκτική μελέτη, η οποία εξετάστηκε σε έκταση στη συνεδρία της 10ης Νοεμβρίου, 1987.

Στις 9 Ιανουαρίου, 1988, το Συμβούλιο συζήτησε εκτεταμένα το θέμα του καθορισμού των πολεοδομικών

ζωνών και ενέκρινε ομόφωνα τις πολεοδομικές ζώνες που ετοιμάστηκαν από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως σε συνεργασία με τα μέλη του Συμβουλίου και άλλους παράγοντες της κοινότητας.

5

Στις 18 Ιουνίου, 1988, εγκρίθηκε η Γνωστοποίηση.

Τα τελικά σχέδια και η Γνωστοποίηση εγκρίθηκαν από το Υπουργικό Συμβούλιο με την Απόφαση 31.244, σε 10 συνεδρίαση ημερομηνίας 19 Ιανουαρίου, 1989, και δημοσιεύτηκαν.

Η Γνωστοποίηση επηρεάζει ακίνητη ιδιοκτησία των αιτητών.

15

Το δικαίωμα ιδιοκτησίας που διασφαλίζεται από το Άρθρο 23.1 του Συντάγματος δεν είναι αφηρημένο, αλλά καθορίζεται και ρυθμίζεται από τη νομοθεσία που διέπει τα δικαιώματα ιδιοκτησίας.

20

Δεν υπάρχει απεριόριστο δικαίωμα ανάπτυξης ιδιοκτησίας - (βλ., μεταξύ άλλων, *Stelios E. Evlogimenos & 2 Others and The Republic (District Lands Officer, Limassol)*, 2 R.S.C.C. 139, 142· *Constantinos Chimonides v. Evanthia K. Manglis* (1967) 1 C.L.R. 125).

25

Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του Άρθρου 23 του Συντάγματος, η άσκηση του δικαιώματος ιδιοκτησίας μπορεί να υποβληθεί, με νόμο, σε όρους, δεσμεύσεις ή 30 περιορισμούς απαραίτητους προς το συμφέρο, μεταξύ άλλων, της πολεοδομίας. Στέρση ή περιορισμός του δικαιώματος δεν μπορεί να επιβληθεί, εκτός όπως προβλέπεται στο Άρθρο 23 του Συντάγματος.

35

Κάθε επέμβαση δεν αποτελεί στέρση με το νόημα της παραγράφου 2 του Άρθρου 23. Η επέμβαση μπορεί να είναι δέσμευση ή περιορισμός. Τούτο εξαρτάται από τα γεγονότα, την έκταση της επέμβασης και τα περιστατικά της κάθε υπόθεσης. (Βλ. *Holy See of Kitium and Municipal Council, Limassol*, 1 R.S.C.C. 15· *Nicos Kirzis and 2*

40



*Others and The Republic of Cyprus, through 1. The District Officer, 2. The Limassol District Lands Officer (AG.)* (1965) 3 C.L.R. 46· *Demetrios Thymopoulos and Others v. The Municipal Committee of Nicosia* (1967) 3 C.L.R. 588· *Neophytos Sofroniou and Others v. Municipality of Nicosia and Others* (1976) 3 C.L.R. 124· *Orphanides & Another v. Improvement Board of Ayios Dhometios* (1979) 3 C.L.R. 466· *Simonis and Another v. Improvement Board of Latsia* (1984) 3 C.L.R. 109· *Ανδρούλλα Π. Χριστοδούλου και Άλλη ν. Κυπριακής Δημοκρατίας*, Αναθεωρητική Έφεση Αρ. 516, (Απόφαση δόθηκε στις 30 Μαρτίου, 1900)· *Ιερά Αρχιεπισκοπή Κύπρου και Άλλοι ν. Κυπριακής Δημοκρατίας*, Υπόθεση Αρ. 63/82, κ.α., (Απόφαση δόθηκε στις 5 Απριλίου, 1990).)

Απόλυτη απαγόρευση οικοδόμησης σε οικόπεδο θεωρείται στέρηση, επειδή ο κύριος, αν όχι ο μοναδικός, προορισμός οικοπέδου είναι η οικοδόμηση.

Στέρηση είναι η ουσιαστική αδρανοποίηση μιας ιδιοκτησίας, ανάλογα με τον προορισμό της - (βλ. *Municipality of Limassol v. Ayia Katholiki Church* (1984) 3 C.L.R. 1562 και *Lanitis E.C. Estates Ltd. και Άλλοι ν. Κυπριακής Δημοκρατίας*, Υποθέσεις Αρ. 108/88, κ.α., (Απόφαση δόθηκε στις 21 Δεκεμβρίου, 1989)).

Από την εξέταση της Γνωστοποίησης και των ενόρκων δηλώσεων του Β. Ιερείδη - ημερομηνίας 10 Ιουλίου, 1991 και 21 Ιανουαρίου, 1992 - για τους αιτητές και Λ. Οικονομίδη - ημερομηνίας 2 Οκτωβρίου, 1991 και ειδικά 13 Νοεμβρίου, 1991 - για το Συμβούλιο, είναι φανερό ότι οι αιτητές απέτυχαν να αποδείξουν ότι η Γνωστοποίηση συνιστά στέρηση οποιασδήποτε ιδιοκτησίας οποιουδήποτε αιτητή. Οι αιτητές συνεχίζουν να είναι κύριοι και έχουν το δικαίωμα κατοχής και απόλαυσης της ιδιοκτησίας τους. Επιβάλλονται μόνο περιορισμοί. Οι περιορισμοί αυτοί απέχουν πολύ από του να αποτελούν στέρηση.

Οι λεπτομέρειες στη Γνωστοποίηση Κ.Δ.Π. 21/89 βρίσκονται μέσα στα πλαίσια της συνταγματικότητας, όπως έχει αποφασιστεί στην υπόθεση *Police and Theodoros Nicola Hondrou and Another*, 3 R.S.C.C. 82, 85-86.

5

Οι αιτητές ισχυρίζονται ότι η Γνωστοποίηση και η επιβολή των ζωνών έγινε με κατάχρηση και υπέρβαση εξουσίας, χωρίς δέουσα έρευνα.

10

Στην ένορκο δήλωση του κ. Β. Ιερείδη, αρχιτέκτονα για τους αιτητές, ημερομηνίας 21 Ιανουαρίου, 1992, που αποτελεί μέρος της υπόθεσης των αιτητών, διαβάζουμε:-

15

"(α) Η διαφωνία των αιτητών για την εισαγωγή ζωνών στον Αγρό είναι ότι ανετράπη η φυσιολογική ανάπτυξη του Αγρού. Έτσι τεμάχια τα οποία συνορεύουν με τον υφιστάμενο οικισμό και που θα ανεμένετο να είναι η πιο συμφέρουσα κοινωνικά και οικονομικά ανάπτυξη του οικισμού εκπίπτουν σε αγροτεμάχια, σε ζώνες που ουσιαστικά τα καθιστούν μη εκμεταλλεύσιμα ενώ αντίθετα με το πιο πάνω, έχει δημιουργηθεί νέα ζώνη με ευνοϊκούς όρους ανάπτυξης στην περιοχή του νέου ξενοδοχείου Αγρού.

20

25

(β) Πιστεύουμε ότι ο καθορισμός των ζωνών έγινε βιαστικά χωρίς να προηγηθεί εμπειριστατωμένη μελέτη των δυνατοτήτων και των υφιστάμενων τάσεων του υπάρχοντος οικισμού. Έτσι τεχνικά και εκ των έξω έχει δημιουργηθεί ένας νέος πόλος ανάπτυξης ενώ ο παλιός οικισμός αφήνεται να υπολειπεται. Δεν έχει αντιμετωπισθεί αυτό το κυκλοφοριακό πρόβλημα, ούτε το κεντρικό σύστημα αποχέτευσης.

30

35

(γ) Επομένως χρειάζεται μια νέα εμπειριστατωμένη σε βάθος έρευνα των προβλημάτων / δυνατοτήτων του Αγρού μαζί με ένα πλήρες ρυθμιστικό σχέδιο που να προβλέπει το συνετό προγραμματισμό και την πιο ορθολογιστική ανάπτυξη του Αγρού."

40

Το Δικαστήριο, ως Διοικητικό Δικαστήριο, δεν μπορεί

να υπεισέλθει σε τεχνικά θέματα, ούτε να ελέγξει την τεχνική εκτίμηση της Διοίκησης πάνω στο εξεταζόμενο θέμα - (βλ. *Galatiani Ltd. v. Municipality of Paphos* (1987) 3 C.L.R. 2044, 2045-2046).

5

Οι αιτητές ισχυρίστηκαν ότι πολεοδομικές ζώνες τέθηκαν σε ισχύ με Γνωστοποίηση μόνο στην κοινότητα Αγρού και σε καμιά άλλη αγροτική περιοχή της επαρχίας Λεμεσού και ότι η δημιουργία ζωνών σε αγροτικές περιοχές, όπως ο Αγρός, σε αντιδιαστολή με τη δημιουργία ζωνών σε μεγάλες πόλεις, όπως η Λεμεσός, πρέπει να εξετάζεται με διαφορετικά κριτήρια.

10

Ζώνες έχουν τεθεί σε ισχύ στις περιοχές των χωριών 'Αγιος Αθανάσιος, Ακρούντα, Φοινικάρια, Μουτταγιάκα, Αρμενοχώρι, 'Αγιος Τύχων, Παρεκκλησιά, Πύργος, Μοναγρούλλι, Μονή και Πεντάκωμον της επαρχίας Λεμεσού - (Κ.Δ.Π. 1/74, ημερομηνίας 8 Ιανουαρίου, 1974) - στο Συμβούλιο Βελτιώσεως Γερμασόγειας - (Κ.Δ.Π. 2/74, ημερομηνίας 8 Ιανουαρίου, 1974) - Συμβούλιο Βελτιώσεως Πισσουρίου - (Κ.Δ.Π. 89/86, ημερομηνίας 11 Απριλίου, 1986) - Συμβούλιο Βελτιώσεως Πάνω Πλατρών - (Κ.Δ.Π. 57/87, ημερομηνίας 27 Φεβρουαρίου, 1987) - Συμβούλιο Βελτιώσεως Γερμασόγειας - (Κ.Δ.Π. 281/87, ημερομηνίας 13 Νοεμβρίου, 1987).

15

20

25

Με τα ενώπιον του Δικαστηρίου στοιχεία, περιλαμβανομένου του Διοικητικού Φακέλου, αποδεικνύεται ότι η Γνωστοποίηση εκδόθηκε ύστερα από έρευνα και μελέτη.

30

Η αιτιολογία περιέχεται με ενάργεια στην ίδια τη Γνωστοποίηση.

Οι καθορισμένες ζώνες δεν είναι ούτε παράλογες, ούτε αυθαίρετες.

35

Το Δικαστήριο κατέληξε ότι το Συμβούλιο δεν υπερέβη τα όρια της διακριτικής του ευχέρειας και δεν έχει αποδειχθεί υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας.

40

Ο ισχυρισμός για πλάνη περί τα πράγματα δεν ευσταθεί, γιατί δεν παραλήφθηκε να ληφθεί υπόψη οποιοδήποτε υπαρκτό γεγονός, ούτε λήφθηκε υπόψη οποιοδήποτε ανύπαρκτο.

5

Εάν οποιοσδήποτε αιτητής υφίσταται ουσιώδη μείωση της οικονομικής αξίας της ιδιοκτησίας του από τους όρους και περιορισμούς που επιβλήθηκαν με τη Γνωστοποίηση, δικαιούται σε δίκαιη αποζημίωση που καθορίζεται από το πολιτικό Δικαστήριο.

10

Για τους πιο πάνω λόγους, η προσφυγή απορρίπτεται και η κρινόμενη Γνωστοποίηση επικυρώνεται.

15

Καμιά διαταγή για έξοδα.

*Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*