

8 Απριλίου, 1994

[Α. Ν. ΛΟΪΖΟΥ, Πρόεδρος]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΔΩΡΑ Μ. ΚΥΡΙΑΚΙΔΟΥ,

Αιτήτρια,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΔΙΑ ΤΟΥ ΕΠΑΡΧΟΥ ΠΑΦΟΥ
ΩΣ ΤΗΣ ΑΡΜΟΔΙΑΣ ΑΡΧΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΝΕΟ ΧΩΡΙΟ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 976/87)

Συνταγματικό Δίκαιο — Συνταγματικότητα νόμου — Προβολή ισχυρισμού περί αντισυνταγματικότητας Νόμου, μετά την καταχώριση των αρχικών αγορεύσεων — Δεν κωλύεται.

5 *Συνταγματικό Δίκαιο — Σύνταγμα — Άρθρο 23 — Περιορισμοί ιδιοκτησίας — Διάκριση από την απώσπηση ιδιοκτησίας — Πολεοδομικοί περιορισμοί — Βάρος αποδείξεως — Νομολογιακές αρχές και πορίσματα — Κρίση περί συνταγματικών περιορισμών και όχι απώσπησης ιδιοκτησίας στην κριθείσα περίπτωση.*

10

Με την προσφυγή της η αιτήτρια προσέβαλε την απόφαση απόρριψης αιτήματός της για έγκριση ενιαίας τουριστικής αναπτύξεως εις το ακίνητόν της τεμ. 32/1/1/1 και 33/1/1/1 του Φ/Σ 25/48 εις το Νέον Χωρίον Πάφου.

15

Το Ανώτατο Δικαστήριο απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

20 1. Ήταν εύλογα ανοικτό εν προκειμένω στον Έπαρχο Πάφου ως Αρμόδια Αρχή να πάρει την προσβαλλόμενη απόφαση, αφού στάθμισε όλα τα στοιχεία που είχε ενώπιόν του. Η απόφασή του να μην εγκρίνει την αίτηση της αιτήτριας, είναι σύμφωνη με τις πρόνοιες της σχετικής Νομοθεσίας και δεν συγκρούεται με οποιοδήποτε άρθρο του Συντάγματος. Περαιτέρω, η προσβαλλόμενη απόφαση είναι πλήρως αιτιολογημένη.

25

2. Τα νομοθετήματα στα οποία αναφέρεται η αιτήτρια βρίσκονται απόλυτα μέσα στα συνταγματικά πλαίσια. Η αιτήτρια δεν εκωλύετο να εγείρει το θέμα της αντισυνταγματικότητας στο μεταγενέστερο αυτό στάδιο, μετά την καταχώρηση των αρχικών αγορεύσεων. 5
3. Για θέματα Γνωστοποίησης για την κήρυξη πολεοδομικών ζωνών, στην υπόθεση *Ioulia Manglis a.o. v. The Republic a.o.*, 3 C.L.R. 351, στη σελίδα 360, η Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου αποφάσισε ότι περιορισμοί δυνάμει του Άρθρου 14 του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου Κεφ. 96 συνιστούν περιορισμούς επιτρεπτούς από το Άρθρο 23.3. του Συντάγματος. 10
- Επιπλέον, όπως αποφασίσθηκε στην ίδια υπόθεση, η προσβαλλόμενη, όπως στην παρούσα προσφυγή, Γνωστοποίηση, περιείχε λεπτομερείς και σαφείς πρόνοιες, αναφορικά με τους περιορισμούς που ετίθεντο δυνάμει του προαναφερθέντος Άρθρου 14 του Νόμου και, επομένως, η Γνωστοποίηση ήταν μέσα στα Συνταγματικά πλαίσια. 15
- Σύμφωνα και πάλιν με την υπόθεση *Manglis* οι περιορισμοί σε ορισμένες περιπτώσεις συνιστούν αποστέρηση στην έννοια του Άρθρου 23(2) και (4) του Συντάγματος. 20
- Τι σημαίνει "αποστέρηση" (deprivation) αποφασίσθηκε στην υπόθεση *Holy See of Kitium v. The Municipality of Limassol*. Και τούτο, σύμφωνα με την ίδια απόφαση, είναι θέμα πραγματικό γεγονός και βαθμού ανάλογα με τις περιστάσεις κάθε υπόθεσης. Η απόφαση αυτή υιοθετήθηκε σε σωρεία αποφάσεων του Ανωτάτου Δικαστηρίου. 25
- Το βάρος αποδείξεως του ότι η περιουσία κάποιου έχει επηρεασθεί σε τέτοιο βαθμό, ώστε ο επηρεασμός αυτός να ισοδυναμεί με αποστέρηση, έχει ο επικαλούμενος τούτο και στην παρούσα προσφυγή δεν έχει εξαντληθεί. Αντίθετα, είναι φανερό ότι με τις προσβαλλόμενες Γνωστοποιήσεις, μόνο νόμιμοι περιορισμοί έχουν τεθεί στην επίδικη περιουσία. 30
- Για να ισοδυναμεί ένας περιορισμός με αποστέρηση, πρέπει να επηρεάζει την περιουσία σε τέτοιο βαθμό που να την καθιστά τελείως ακατάλληλη για τη συνήθη, κάτω από τις περιστάσεις, χρήση για την οποία προορίζεται. Οι προσβαλλόμενες Γνωστοποιήσεις περιέχουν απλώς περιορισμούς στην επηρεαζόμενη ιδιοκτησία και όχι αποστέρησή της και, σαν τέτοιες, βρίσκονται απόλυτα μέσα στα πλαίσια του Άρθρου 23 του Συντάγματος. 40

5 Το κατά πόσο η οικονομική αξία γης που επηρεάζεται από τις προσβαλλόμενες Γνωστοποιήσεις, έχει μειωθεί ως αποτέλεσμα των περιορισμών που τίθενται από τις Γνωστοποιήσεις αυτές, είναι θέμα πραγματικό και εμπίπτει στην αποκλειστική δικαιοδοσία των πολιτικών δικαστηρίων.

10 Αλλά και αν ακόμη αποδειχθεί ότι επήλθε μείωση, ή έστω ουσιαστική μείωση, στην πιο πάνω αξία, τούτο δεν επηρεάζει με οποιοδήποτε τρόπο τη συνταγματικότητα ή τη νομιμότητα των περιορισμών, που τίθενται με τις προσβαλλόμενες Γνωστοποιήσεις.

15 4. Η τουριστική ανάπτυξη του αγροτεμαχίου εξαρτάται αποκλειστικά από το κατά πόσο αυτό εμπίπτει μέσα σε τουριστική ζώνη που έχει καθορισθεί με βάση το Άρθρο 14 του Περί Ρυθμίσεων Οδών και Οικοδομών Νόμου Κεφ. 96 και όχι κατά πόσο βρίσκεται μέσα σε περιβάλλον το οποίο κατά την προσωπική γνώμη της αιτήτριας υπογορεύει τουριστική ανάπτυξη.

20 5. Η συνδυασμένη εφαρμογή του Άρθρου 4Α και της Κ.Δ.Π. 199/79 (Γνωστοποίηση ημερ. 31/8/79) δεν συνεπάγεται στέρηση της ιδιοκτησίας κατά παράβαση, του Άρθρου 23 του Συντάγματος, γιατί στην προκειμένη περίπτωση η ιδιοκτήτρια συνεχίζει να κατέχει και να απολαμβάνει την ιδιοκτησία της με τους περιορισμούς μεν του Άρθρου 4Α και της Κ.Δ.Π. 199/79, αλλά μέσα στα πλαίσια του Άρθρου 23 του Συντάγματος.

25 Δεν τίθεται θέμα επιλογής μεταξύ του Άρθρου 4Α και της Κ.Δ.Π. 199/79 όσον αφορά ποιο θα εφαρμοσθεί γιατί τα δυο είναι αλληλένδετα και το ένα συμπληρώνει το άλλο.

30 Η απόρριψη της αίτησης της αιτήτριας δεν οδηγεί σε αποστέρηση της ιδιοκτησίας της κατά παράβαση του Άρθρου 23 του Συντάγματος γιατί: Η απόρριψη αφορούσε την ανέγερση τουριστικών καταλυμάτων. Η αίτηση θα μπορούσε για παράδειγμα να εγκριθεί εάν αφορούσε την ανέγερση μέχρι δυο κατοικιών σύμφωνα με τον Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τρ.) (Αρ.3) Νόμος (Ν. 199/86) δεδομένου ότι η ιδιοκτησία της αιτήτριας αποτελεί αγροτεμάχιο. Δεν επηρεάσθηκε διαφορετικά το δικαίωμα της ιδιοκτησίας γιατί η αιτήτρια συνεχίζει να κατέχει και να απολαμβάνει την ιδιοκτησία της, όπως προνοείται από το Σύνταγμα.

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Manglis a.o. v. Republic a.o. 3 C.L.R. 351,

Blueware Projects Ltd v. Republic (1985) 3 C.L.R. 2522, 5

Holy See of Kituum v. Municipality of Limassol 1 R.S.C.C. 15,

Sofroniou a.o. v. Municipality of Nicosia a.o. (1976) 3 C.L.R. 124, 10

Thymopoulos v. Municipal Committee of Nicosia (1967) 3 C.L.R. 588,

Charalambides a.o. v. Republic (1986) 3 C.L.R. 2681.

Προσφυγή. 15

Προσφυγή εναντίον της απόφασης των Καθ' ων η αίτηση με την οποία απορρίφθηκε αίτηση της αιτήτριας για έγκριση ενιαίας τουριστικής ανάπτυξης στο ακίνητό της τεμ. 32/1/1/1 και 33/1/1/1 του Φ/Σ 25/48 στο Νέο Χωρίο Πάφου. 20

Μ. Κυριακίδης, για την Αιτήτρια.

Κλ. Θεοδούλου, Ανώτερη Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση. 25

Cur. adv. vult.

Α. Ν. ΛΟΪΖΟΥ, Π.: Με την προσφυγή της αυτή η αιτήτρια ζητεί: 30

“Δήλωσιν του Δικαστηρίου ότι η απόρριψις της, αιτήσεως της Αιτητριας υπό του Καθ' ου η Αίτησις, διά έγκρισιν ενιαίας τουριστικής αναπτύξεως εις το ακίνητον της τεμ. 32/1/1/1 και 33/1/1/1 του Φ/Σ 25/48 εις το Νέον Χωρίον Πάφου είναι άκαυρος και παράνομος και εστερημένη οιουδήποτε εννόμου αποτελέσματος.” 35

Η αιτήτρια είναι η εγγεγραμμένη ιδιοκτήτρια της πιο πάνω ακινήτου περιουσίας στο χωρίο Νέο Χωρίο, περιοχή Λουτρών Αφροδίτης, δυνάμει τίτλου ιδιοκτησίας με αρ. 13042 και ημερομηνίας 26 Ιανουαρίου 1982. Το κτήμα έχει έκταση 10σx. 1πq. -3000τ.π. και περιλαμβάνεται στην Αρχαιολογική Ζώνη Ζ3 που καθορίστηκε με την Κ.Δ.Π. 199/79 η οποία προνοεί σαν επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης 3%. Βρίσκεται δε έξω από τα Όρια Υδατοπρομήθειας του Νέου Χωρίου. 40

Στις 16 Μαΐου 1985 η αιτήτρια υπέβαλε στον Έπαρχο Πάφου ως Αρμόδια Αρχή κάτω από τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε, στη συνέχεια ο Νόμος, σειρά προκαταρκτικών αρχιτεκτονικών σχεδίων, που προνοούσαν την

5 ανέγερση στο συγκεκριμένο κτήμα συγκροτήματος Οργανωμένων Διαμερισμάτων (HOLIDAY VILLAGE) δυναμικότητας 10 διαμερισμάτων - 28 κλινών - για κατ' αρχήν έγκριση της Αρμόδιας Αρχής μέσα στα πλαίσια του της τροποποίησης που επέφερε ο περί Ρυθμίσεων Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικός) Νόμος του 1982,

10 (Ν.80/82). Τα σχέδια συνοδεύονταν με επιστολή του Γενικού Διευθυντή του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού ημερομηνίας 30 Μαρτίου 1985 στην οποία αναφερόταν ότι αυτά εγκρίνονται για την "Α" τάξη, νοουμένου ότι (α) θα υποβάλλονταν πιστοποιητικά πως το νερό της πηγής που προτεινόταν για υδροδότηση της ανάπτυξης θα ήταν κατάλληλο και ικανοποιητικής ποσότητας, και (β) η ανάπτυξη θα βρισκόταν μέσα στα πλαίσια των προνοιών του Νόμου αρ. 80 του 1982.

Για τα προκαταρκτικά αυτά σχέδια ζητήθηκαν οι απόψεις του

20 Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ιδιαίτερα όσον αφορά το Νόμο αρ. 80 του 1982, του Διευθυντή του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων όσον αφορά την υποδειχθείσα πηγή υδροδότησης της προτεινόμενης ανάπτυξης και του Διευθυντή του Τμήματος Αρχαιοτήτων εφόσον η ανάπτυξη επρόκειτο να γίνει μέσα σε

25 Αρχαιολογική Ζώνη.

Ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με επιστολή του ημερομηνίας 2 Οκτωβρίου 1985 αφού έλαβε υπόψη ότι-

- 30 (α) η προτεινόμενη για ανάπτυξη έκταση καλύπτει δενδρώδη πλαγιά λόφου και δεσπόζει του χώρου των Λουτρών της Αφροδίτης, περιοχής που θεωρείται "ευαίσθητη" περιβαλλοντικά σε πολύ μεγάλο βαθμό·
- 35 (β) το κτήμα που ζητείται να αναπτυχθεί περιλαμβάνεται σε έκταση που ο Έπαρχος Πάφου, με βάση σχέδιο που ετοίμασε το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, ζήτησε να απαλλοτριώσει ως "ζωτικό χώρο" γύρω από τα Λουτρά της Αφροδίτης·
- 40 (γ) ο συντελεστής δόμησης της προτεινόμενης οικοδομής ανέρχεται σε 5% αντί του επιτρεπόμενου από την Κ.Δ.Π. 199/79 3% και

(δ) πρόκειται για την πρώτη ανάπτυξη του είδους αυτού στην γύρω περιοχή που προτείνεται να λάβει χώραν εκτός Τουριστικής Ζώνης,

κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η ανάπτυξη που πρότεινε η αιτήτρια θα επηρέαζε δυσμενώς τον πιο "ευαίσθητο" περιβαλλοντικά χώρο· θα επηρέαζε δυσμενώς τη διαδικασία απαλλοτρίωσης της υπό αναφορά έκτασης γης που προωθούσε ο Έπαρχος Πάφου, και θα δημιουργούσε κακό προηγούμενο, γι' αυτό και εισηγήθηκε απόρριψη της αίτησης ως μη σύμφωνης με τις πρόνοιες και τα κριτήρια του τροποποιητικού Νόμου αρ. 80 του 1982. 5 10

Ο Διευθυντής του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων με επιστολή του ημερομηνίας 11 Φεβρουαρίου 1986 αποφάνθηκε ότι το νερό της πηγής που προτεινόταν ως πηγή υδατοπρομήθειας της συγκεκριμένης ανάπτυξης ήταν ικανοποιητικό σε ποσότητα και κατάλληλο για υδρευτικούς σκοπούς. 15

Ο Διευθυντής του Τμήματος Αρχαιοτήτων με επιστολή του ημερομηνίας 29 Απριλίου 1986 αφού έλαβε υπόψη "τον πολύ ευαίσθητο χαρακτήρα του περιβάλλοντος στην περιοχή" καθώς και το γεγονός ότι ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης ήταν πέραν του επιτρεπόμενου, εισηγήθηκε απόρριψη της αίτησης. 20

Στο μεταξύ η αιτήτρια υπόβαλε στις 29 Απριλίου 1986 κανονική αίτηση με πλήρη σειρά αρχιτεκτονικών σχεδίων για εξασφάλιση άδειας οικοδομής για τη συγκεκριμένη ανάπτυξη. 25

Στις 12 Αυγούστου 1986 ο Έπαρχος πληροφόρησε με επιστολή του ημερομηνίας 12 Αυγούστου 1986 την αιτήτρια ότι το αίτημά της για κατ' αρχή έγκριση της προτιθέμενης ανάπτυξης, με βάση τα υποβληθέντα προκαταρκτικά σχέδια, δεν μπορούσε να γίνει αποδεκτό επειδή η οικοδομή που προτεινόταν δεν ήταν σύμφωνη με τις πρόνοιες του Νόμου αρ. 80 του 1982. 30

Με νέα επιστολή ημερομηνίας 19 Σεπτεμβρίου 1986, αντίγραφο της οποίας υποβλήθηκε στο Γραφείο του Επάρχου στις 17 Φεβρουαρίου 1987 επειδή η αρχική επιστολή δεν εξευρέθηκε, ο δικηγόρος της αιτήτριας αμφισβήτησε την ορθότητα της απορριπτικής απόφασης της Αρμόδιας Αρχής και ζήτησε επανεξέταση της υπόθεσης ή και αμφισβήτησε τα γεγονότα πάνω στα οποία βασίστηκε η απόφαση του Επάρχου ότι η περίπτωση δεν είναι σύμφωνη με τις πρόνοιες του Νόμου αρ. 80 του 1982. 35 40

5 Στα πλαίσια επανεξέτασης της υπόθεσης ζητήθηκαν εκ νέου οι απόψεις του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και του Γενικού Διευθυντή του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού πάνω στην πλήρη, αυτή τη φορά, σειρά σχεδίων που υποβλήθηκαν με την αίτηση για άδεια οικοδομής ημερομηνίας 29 Απριλίου 1986.

10 Ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με επιστολή του ημερομηνίας 10 Απριλίου 1987 εισηγήθηκε και πάλιν απόρριψη της αίτησης επειδή -

15 (α) η ανάπτυξη προτείνεται σε μη κατάλληλη τοποθεσία, δεν είναι χαμηλής πυκνότητας και η χρήση της δεν είναι αναγκαία για την εξυπηρέτηση της περιοχής κατά παράβαση των προνοιών της Κ.Δ.Π. 155/83. Και τούτο επειδή είναι αδιανόητο να θεωρείται η Αρχαιολογική Ζώνη κατάλληλη τοποθεσία για ανέγερση τουριστικών καταλυμάτων, ούτε έργο που παρουσιάζει υπέρβαση συντελεστή δόμησης μπορεί να θεωρηθεί χαμηλής πυκνότητας. Πέραν τούτου δεν υπάρχουν λόγοι για τους οποίους θα μπορούσε κανείς να υποστηρίξει ότι το έργο είναι αναγκαίο για την εξυπηρέτηση της περιοχής, και

20 (β) ο συντελεστής δόμησης της προτεινόμενης οικοδομής υπερβαίνει κατά πολύ τον επιτρεπόμενο από την Κ.Δ.Π. 199/79 (3%). Πρόσθετα, λαμβάνοντας υπόψη τα προτεινόμενα υψόμετρα των δαπέδων και εξωτερικών χώρων καθώς και τα υψόμετρα του υφιστάμενου εδάφους που φαίνονται στα σχέδια, ως "υπόγεια" είναι στην ουσία "ισόγεια" με αποτέλεσμα τμήμα της οικοδομής να είναι διώροφο, κατά παράβαση των προνοιών της Κ.Δ.Π 199/79 που προνοεί μόνο για ένα όροφο. Παράλληλα και το ύψος της προτεινόμενης ανάπτυξης είναι μεγαλύτερο από το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος (17 πόδια) που προνοεί η Κ.Δ.Π 199/79 για τη Ζώνη Ζ3.

35 Ο Γενικός Διευθυντής του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού με επιστολή του ημερομηνίας 11 Ιουλίου 1987 μετά από μελέτη των σχεδίων της κανονικής αίτησης κατέληξε στο συμπέρασμα ότι αυτά δεν ικανοποιούσαν τις πρόνοιες των υφιστάμενων Κανονισμών για "Α" τάξεως Οργανωμένα Διαμερίσματα σε ό,τι αφορά το εμβαδόν των υπνοδωματίων και των καθιστικών διαμερισμάτων και χώρων υποδοχής και κατά συνέπεια δεν μπορούσαν να εγκριθούν. Συμφώνησε δε με τις παρατηρήσεις του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

40 Αφού ο Έπαρχος μελέτησε την αίτηση κάτω από την ιδιότητά

του ως Αρχμόδια Αρχή, κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η περίπτωση δεν ικανοποιούσε τις προϋποθέσεις του άρθρου 4(α)(β) του Νόμου αρ. 80 του 1982 και τις πρόνοιες της Κ.Δ.Π.: 155/83 ούτε και υπήρχαν λόγοι για τους οποίους το δημόσιο συμφέρον απαιτούσε εφαρμογή των πιο πάνω προϋποθέσεων. Κατά συνέπεια η αίτηση απορρίφθηκε και ο Έπαρχος με επιστολή του με ημερομηνία 30 Οκτωβρίου 1987 πληροφόρησε σχετικά την αιτήτρια. 5

Όπως αναφέρεται στην αγόρευση που καταχωρήθηκε από μέρους του Επάρχου, η νομοθεσία που ίσχυε μέχρι τη λήψη της προσβαλλόμενης απόφασης είναι η ακόλουθη: 10

- (α) Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος (Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε μέχρι τη λήψη της προσβαλλόμενης απόφασης από τους Νόμους: 14 του 1959, 67 του 1963, 6 και 65 του 1964, 12 και 38 του 1969, 13 και 28 του 1974, 24 του 1978, 25 του 1970, 80 του 1982, 15 του 1983, 9, 115 και 199 του 1986, 53 και 87 του 1987: Άρθρα 3(1)(β), 3(2)(β), 4(1), 4(Α), 8, 9(1)(β) και 9(4)(β). 15
- (β) Διάταγμα του Υπουργικού Συμβουλίου δυνάμει του άρθρου 9(4) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας της 8 Ιουλίου 1983, Παράρτημα Τρίτο, Μέρος Ι, με αρ. ΚΔΠ 155/83 (Παράρτημα Ι). 20
- (γ) Γνωστοποίηση του Επάρχου Πάφου δυνάμει του άρθρου 14(1) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας της 31 Αυγούστου 1979, Παράρτημα Τρίτο, Μέρος Ι, με αρ. ΚΔΠ 199/79 για την κήρυξη πολεοδομικών Ζωνών στο Νέο Χωριό. (Παράρτημα ΙΑ). 25

Είναι η θέση του Επάρχου ότι η απόρριψη του αιτήματος έγινε αφού η Αρχμόδια Αρχή μελέτησε επισταμένα τις απόψεις των διαφόρων Τμημάτων, με βάση τις αρχές της καλής πίστης και συμμορφούμενη πλήρως με τις πρόνοιες του Νόμου και των σχετικών Κανονισμών. Υποστηρίχθηκε δε ότι δεν ήταν ορθό να λέγεται ότι "ο Γενικός Διευθυντής του Κ.Ο.Τ. με επιστολή του ημερομηνίας 30 Μαρτίου 1985 (Παράρτημα Α) ενέκρινε τη ζητηθείσα τουριστική ανάπτυξη". Απλώς με την επιστολή του αυτή ο Γενικός Διευθυντής του Κ.Ο.Τ. έθετε προϋποθέσεις για την έγκριση και σφραγίσμα των σχεδίων στις οποίες η αιτήτρια δεν έχει ανταποκριθεί. Κατά συνέπεια δεν δόθηκε έγκριση ούτε και σφραγίστηκαν σχέδια από τον Κ.Ο.Τ.. 35

Τονίστηκε επίσης ότι η αιτήτρια ουδέποτε υπέβαλε αίτηση στον Κ.Ο.Τ. για τουριστικό κατάλυμα τύπου “τουριστικού χωριού”. Η αίτηση που υπέβαλε η αιτήτρια (Παράρτημα ΙΒ) αφορούσε τουριστικό κατάλυμα τύπου “οργανωμένων διαμερισμάτων”. Ο όρος “HOLIDAY VILLAGE” που αναφέρεται σε παρένθεση στις επιστολές και στα σχέδια της αιτήτριας δεν περιλαμβάνεται στους όρους που αναφέρονται στον περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμο του 1969 (Νόμος αρ. 40 του 1969) όπως τροποποιήθηκε. Όπως προκύπτει από την αλληλογραφία, ο Κ.Ο.Τ. αναφέρετο πάντοτε σε συγκρότημα οργανωμένων διαμερισμάτων, θέση την οποία δεν αμφισβήτησε η αιτήτρια.

Σύμφωνα με το άρθρο 5(3) του Νόμου η αιτήτρια στην αίτησή της προς την Αρμόδια Αρχή για κατ’ αρχήν έγκριση θα έπρεπε να περιλάβει τα σφραγισμένα σχέδια και τη σχετική έγκριση του Κ.Ο.Τ., τα οποία όμως δεν παρουσίασε γιατί δεν υπήρχαν.

Ο καθορισμός της Ζώνης Ζ3 για την περιοχή στην οποία βρίσκονται τα τεμάχια της αιτήτριας δεν προεξοφλεί ότι η περιοχή είναι κατάλληλη για ανέγερση τουριστικού καταλύματος. Περιοχή κατάλληλη για τουριστική ανάπτυξη έχει καθορισθεί με την Κ.Δ.Π 199/79 η Ζώνη Α2 που βρίσκεται νοτιοανατολικά των τεμαχίων της αιτήτριας, και πολύ πλησίον της ζώνης Ζ3 όπως φαίνεται στα συνημμένα σχέδια στο Φάκελο των Προσφορών, Παραρτήματα ΙΑ και ΙΓ.

Η ζώνη Ζ3, η οποία δεν είναι τουριστική ζώνη, απαγορεύει ρητά τις οχληρές χρήσεις, όπως τις βιομηχανικές οικοδομές, αποθήκες και κτηνοτροφικά υποστατικά, και επιτρέπει τα τουριστικά καταλύματα η καταλληλότητα των οποίων αποφασίζεται ξεχωριστά για την κάθε περίπτωση από την Αρμόδια Αρχή, με βάση το άρθρο 9(4)(α) και β(ι) και (ιι) του Νόμου και τα κριτήρια που καθορίζει το Υπουργικό Συμβούλιο με την Κ.Δ.Π. 155/83.

Τόσο η περιοχή των Λουτρών της Αφροδίτης στην οποία βρίσκονται τα τεμάχια της αιτήτριας, όσο και η ευρύτερη περιοχή της Πόλης Χρυσοχούς-Πωμού, είναι από πλευράς τουρισμού ελκυστικές χωρίς αυτό να σημαίνει ότι θα πρέπει να επιτραπεί η ανέγερση τουριστικών καταλυμάτων σε όλη την έκταση της περιοχής. Στη συγκεκριμένη περίπτωση των κτημάτων της αιτήτριας προέχει το γεγονός ότι αυτά αποτελούν μέρος μιας περιοχής με ειδικό ιστορικό και αρχαιολογικό ενδιαφέρον και μοναδικής φυσικής καλλονής της οποίας η διατήρηση και προστασία επιβάλλεται.

Με σκοπό την προστασία της περιοχής των Λουτρών, ο Επαρ-

χιακός Λειτουργός Πολεοδομίας και Οικήσεως Πάφου ετοίμασε σχέδιο και το οποίο προνοεί τη δημιουργία πάρκου στην περιοχή αυτή. Για την υλοποίηση του πιο πάνω σχεδίου ο Έπαρχος Πάφου σε συνεργασία με το Τμήμα Δασών και το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως προώθησε την απαλλοτρίωση της περιοχής που φαίνεται με κόκκινο χρώμα στο σχέδιο, Παράρτημα ΙΕ. 5

Δεν τίθεται θέμα διορθώσεως των σχεδίων όσον αφορά τα αρχιτεκτονικά σχέδια, το συντελεστή δομήσεως, αριθμό ορόφων κλπ. και εκδόσεως σχετικής άδειας όπως ισχυρίζεται η αιτήτρια, γιατί στην προκειμένη περίπτωση η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν πληρούσε τις πρόνοιες του Νόμου αρ. 80 του 1982 αναφορικά με "ενδειγμένη τουριστική ανάπτυξη" σε περιοχές εκτός ορίου υδατοπρομήθειας. 10

Αναφορικά με το θέμα της σκοπούμενης τότε απαλλοτρίωσης της περιοχής τούτο δεν φαίνεται να αποτέλεσε μέρος της αιτιολογίας της επίδικης απόφασης. Θα μπορούσε να αναφερθεί εδώ ότι σε μεταγενέστερο στάδιο μικρό τμήμα των επίδικων τεμαχίων επηρεάστηκε από την απαλλοτρίωση περιοχής των Λουτρών της Αφροδίτης. 15

Σχετικά με τον ισχυρισμό αυτό ότι η Αρμόδια Αρχή επηρεάστηκε στην απόφασή της από τη λανθασμένη παρατήρηση του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ότι ολόκληρα τα τεμάχια 32/1/1 και 33/1/1/1 ήταν υπό απαλλοτρίωση, δεν υπάρχει τίποτε που να δείχνει ότι τούτο αποτέλε τη βάση απόρριψης της αίτησης. 20

Ο Γενικός Διευθυντής του Κ.Ο.Τ. απέρριψε και δεν τα εξέτασε ως σχέδια τύπου τουριστικού χωριού, γιατί η αιτήτρια ουδέποτε υπόβαλε σχέδια στον Κ.Ο.Τ. για Τουριστικό Κατάλυμα τύπου τουριστικού χωριού. 30

Ο Επαρχιακός Λειτουργός του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως πράγματι αναφέρει στην επιστολή του με αρ. Φακ. ΔΠ/2(2) και ημερομηνία 2 Οκτωβρίου 1985 προς τον Έπαρχο Πάφου ότι τα κτήματα της αιτήτριας περιλαμβάνονται στην περιοχή που επρωθείτο για απαλλοτρίωση. 35

Ο ισχυρισμός της αιτήτριας ότι ο συντελεστής δομήσεως της προτεινόμενης οικοδομής είναι 3.9% και όχι 5% που αναφέρει ο Επαρχιακός Λειτουργός Πολεοδομίας και Οικήσεως Πάφου δεν είναι ορθός. Η αιτήτρια στην αίτησή της παραθέτει σωρεία τεμαχίων για σκοπούς της αιτούμενης ανάπτυξης. Τα τεμάχια αυτά, εκτός των 40

- (γ) το άρθρο 9(4)(β) του Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε με το Νόμο 80 του 1982, είναι από τη μια ασαφές (αφού εισάγει το γενικό και αόριστο στοιχείο της "ενδεδειγμένης τουριστικής αναπτύξεως" που στερείται σταθερής αντικειμενικής βάσης και, εν πάση περιπτώσει, δεν αποτελεί πολεοδομικό κριτήριο), και από την άλλη προσκρούει τόσο στο συνταγματικό φραγμό της επιβολής περιορισμών στην ιδιοκτησία μόνο με νόμο, όσο και στη συνταγματική αρχή της διάκρισης των εξουσιών αφού στην ουσία μεταβιβάζει τη νομοθετική εξουσία της Βουλής στη διοίκηση και 5 10
- (δ) η Κ.Δ.Π. 155/83 δίδει απεριόριστη ισχύ στην αρμόδια αρχή και το Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως να ενεργούν κατά βούληση με βάση ασαφή, ευρεία και μη μετρήσιμα υποκειμενικά κριτήρια κατά παράβαση του άρθρου 23(2) του Συντάγματος, και, εν πάση περιπτώσει, η έκδοση της διοικητικής αυτής πράξης προσκρούει στην αρχή "delegatus non delegare potest" για το λόγο ότι στην ουσία η νομοθετική εξουσία που δόθηκε στο Υπουργικό Συμβούλιο με το άρθρο 9(4)(β) μεταβιβάζεται στην αρμόδια αρχή στο Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. 15 20

Ο καθ' ου η αίτηση προβάλλει τους ακόλουθους νομικούς ισχυρισμούς:

- (α) Η αιτήτρια κωλύεται να εγείρει στο παρόν στάδιο θέμα αντισυνταγματικότητας των διαφόρων νομοθετημάτων στα οποία αναφέρεται 25
- (β) Το άρθρο 4Α του Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε με το Νόμο 24 του 1978, ξανατροποποιήθηκε πριν την έκδοση της επίδικης πράξης της 30.10.87 (δέστε Παράρτημα "Υ" που επισυνάφθηκε στην Ένσταση του καθ' ου η αίτηση) με τους Νόμους 199 του 1986 (ημερομηνία δημοσίευσης: 27.12.86) και 53 του 1987 (ημερομηνία δημοσίευσης: 10.4.87) με τους οποίους αίρονται κατά μεγάλο μέρος οι προηγούμενοι περιορισμοί του άρθρου τούτου, πράγμα που παραβλέπει τελείως η αιτήτρια και 30 35
- (γ) η προσβολή της Κ.Δ.Π. 199/79 είναι καταφανώς εκπρόθεσμη. Εξάλλου, η αιτήτρια μπορούσε να προσβάλει την πράξη αυτή όταν εκδόθηκε αλλά δεν το έκανε. 40

Εν πάση περιπτώσει, τα νομοθετήματα στα οποία αναφέρεται η

αιτήτρια βρίσκονται απόλυτα μέσα στα συνταγματικά πλαίσια, όπως εκτίθεται αναλυτικότερα στις επόμενες παραγράφους.

5 Ως προς το πρώτο θέμα έχω τη γνώμη ότι η αιτήτρια δεν εκωλύετο να εγείρει το θέμα της αντισυνταγματικότητας στο μεταγενέστερο αυτό στάδιο μετά την καταχώρηση των αρχικών αγορεύσεων.

10 Για θέματα Γνωστοποίησης για την κήρυξη πολεοδομικών ζωνών, στην υπόθεση *Ioulia Manglis a.o. v. The Republic a.o.* 3 C.L.R. 351, στη σελίδα 360, η Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου αποφάσισε ότι περιορισμοί δυνάμει του άρθρου 14 του Κεφ. 96 “amount to restrictions or limitations of the exercise of the right of property, imposed by law, in the interest of town and country planning and for the development and utilization of properties to the promotion of the public benefit, in the sense of Art. 23.3 of the Constitution.”.

20 Επιπλέον, όπως αποφασίσθηκε στην ίδια υπόθεση, η προσβαλλόμενη, όπως στην παρούσα προσφυγή, Γνωστοποίηση περιείχε λεπτομερείς και σαφείς πρόνοιες αναφορικά με τους περιορισμούς που ετίθεντο δυνάμει του προαναφερθέντος άρθρου 14 του Νόμου και, επομένως, η Γνωστοποίηση ήταν μέσα στα Συνταγματικά πλαίσια.

25 Σύμφωνα και πάλιν με την υπόθεση *Manglis* “such restrictions may entail in an individual case such drastic consequences that they may amount to deprivation in the sense of Art. 23(2) and (4) of the Constitution”.

30 Η απόφαση στην υπόθεση της *Ioulia Manglis* υιοθετήθηκε και στην υπόθεση *Blueware Projects Ltd v. The Republic* (1985) 3 C.L.R. 2522, στις σελίδες 2527, 2528.

35 Τι σημαίνει “αποστέρηση” (deprivation) αποφασίσθηκε στην υπόθεση *Holy See of Kitium v. The Municipality of Limassol* 1 R.S.C.C. 15, στη σελίδα 28, σύμφωνα με την οποία “The outright prevention of a person from building at all on the property would amount to deprivation”. Και τούτο, σύμφωνα με την ίδια απόφαση, είναι θέμα πραγματικό γεγονότων και βαθμού ανάλογα με τις περιστάσεις κάθε υπόθεσης. Η απόφαση αυτή υιοθετήθηκε σε σωρεία αποφάσεων του Ανωτάτου Δικαστηρίου, όπως π.χ. στην απόφαση της Ολομέλειας στην υπόθεση *Neophytos Sofroniou a.o. v. Municipality of Nicosia a.o.* (1976) 3 C.L.R. 124, στις σελίδες 135(40) 136 (1-10).

Το βάρος αποδείξεως του ότι η περιουσία κάποιου έχει επηρεασθεί σε τέτοιο βαθμό, ώστε ο επηρεασμός αυτός να ισοδυναμεί με αποστέρηση, έχει ο επικαλούμενος τούτο και στην παρούσα προσφυγή δεν έχει εξαντληθεί. Αντίθετα, είναι φανερό ότι με τις προσβαλλόμενες Γνωστοποιήσεις μόνο νόμιμοι περιορισμοί έχουν τεθεί στην επίδικη περιουσία. 5

Όπως αποφασίσθηκε στην υπόθεση *Bluewave Projects Ltd*, supra, "Nor does the proposed scheme amount to a deprivation contrary to Article 23.3. From the perusal of the subjudice Notice it is clear that the properties within zone Z2 are not affected in such a way or to such an extent as to amount to a deprivation as alleged, but the effect of the Notice is nothing more than a limitation or restriction which is within the ambit of Article 23.3 and constitutional." 10

Για να ισοδυναμεί ένας περιορισμός με αποστέρηση, πρέπει να επηρεάζει την περιουσία σε τέτοιο βαθμό που να την καθιστά τελείως ακατάλληλη για τη συνήθη, κάτω από τις περιστάσεις, χρήση για την οποία προορίζεται [βλ. *Demetrios Thymopoulos v. The Municipal Committee of Nicosia* (1967) 3 C.L.R. 588; στη σελίδα 20 605].

Οι πιο πάνω αρχές επαναβεβαιώθηκαν στην απόφαση του Πλήρους Ανωτάτου Δικαστηρίου στην υπόθεση *Kratinos Charalambides and Others v. The Republic* (1986) 3 C.L.R. 2681, 25 στη σελίδα 2683.

Παρόμοιοι περιορισμοί με τους περιορισμούς που έχουν τεθεί με την προσβαλλόμενη απόφαση κρίθηκαν συνταγματικοί στην υπόθεση *Sofroniou v. The Municipality of Nicosia* (1976) 3 C.L.R. 124. 30

Όλα τα πιο πάνω έχουν εφαρμογή και διέπουν απόλυτα την παρούσα προσφυγή. Από το κείμενο των προσβαλλόμενων Γνωστοποιήσεων φαίνεται καθαρά πως η ιδιοκτήτρια της επηρεαζόμενης γης δεν έχει στερηθεί την περιουσία της. 35

Για όλους τους πιο πάνω λόγους, κρίνω ότι οι προσβαλλόμενες Γνωστοποιήσεις περιέχουν απλώς περιορισμούς στην επηρεαζόμενη ιδιοκτησία και όχι αποστέρησή της και, σαν τέτοιες, βρίσκονται απόλυτα μέσα στα πλαίσια του Άρθρου 23 του Συντάγματος. 40

Το κατά πόσο η οικονομική αξία γης που επηρεάζεται από τις προσβαλλόμενες Γνωστοποιήσεις έχει μειωθεί ως αποτέλεσμα των περιορισμών που τίθενται από τις Γνωστοποιήσεις αυτές είναι θέ-

μα πραγματικό και εμπίπτει στην αποκλειστική δικαιοδοσία των πολιτικών δικαστηρίων.

- 5 Αλλά και αν ακόμη αποδειχθεί ότι επήλθε μείωση, ή έστω ουσιω-
στική μείωση, στην πιο πάνω αξία, τούτο δεν επηρεάζει με οποιοδή-
ποτε τρόπο τη συνταγματικότητα ή τη νομιμότητα των περιορισμών
που τίθενται με τις προσβαλλόμενες Γνωστοποιήσεις.

- 10 Στην απόφαση στην υπόθεση *Manglis*, supra, αναφέρεται στη σε-
λίδα 361 (5-15) ότι “the sanctity of the right of property, to the extent
to which such right is constitutionally protected by means of Art. 23
of the Constitution, is not violated by the aforesaid Notice because, in
any individual case in which the restrictions or limitations imposed by
15 them materially decrease the economic value of the affected property,
the owner of such property is entitled to compensation under Art. 23.3
of the Constitution.” Ούτε υποχρεούται η διοίκηση να προσφέρει
προκαταβολικά οποιαδήποτε αποζημίωση. (*Thymopoulos v. The
Municipal Committee of Nicosia*, supra).

- 20 Η έννοια της ίσης μεταχείρισης έχει δοθεί σε σωρεία αποφάσεων
του Ανωτάτου Δικαστηρίου. Στη σχετική υπόθεση *Bluewave
Projects Ltd v. Republic* (supra) το Δικαστήριο αποφάσισε ότι:

- 25 “The respondents in reaching their decision as regards the sub-
justice’ building zones took into consideration the particular
circumstances of each area, its problems and needs, the character of
each district and its particular suitability for particular suitability for
particular uses, as well as the fact that each area is governed by
30 different considerations in relation to the neighbouring or
surrounding area. No discrimination can thus be established, as ‘the
principle of equality’ entails the equal or similar treatment of all
those found to be in the same or similar situation. (See *Savva v.
Republic* (1979) 3 C.L.R. 250 at p. 257 referring the case No.
1273/65 of the Greek Council of State) which is not the case in the
35 present instance”.

- Τα ίδια τυγχάνουν εφαρμογής και στην παρούσα προσφυγή.
Βλέπε επίσης και την απόφαση της Ολομέλειας στην υπόθεση
Kratinos Charalambides a.o (supra). Όπως επίσης στο Ευρητήριο
40 Νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας 1961-1970, σελ. 320,
παρ. 526: “Κατά την αληθή έννοιαν του άρθρου 9 του Ν.Δ. 17.8.23,
παρέχεται εις την Διοίκησιν η ευχέρεια όπως καθορίξη συχί ομοιο-
μόρφως δι’ άπαντας τους οικισμούς του Κράτους, αλλ’ αναλόγως
των ειδικών συνθηκών και αναγκών, διαφόρους εκάστοτε όρους δο-

μήσεως, δι' εκάστην πόλιν, έτι δε και δι' έκαστον τομέα της αυτής πόλεως” και στη σελ. 322, παρ. 542: “Δεν αντίκεινται εις την αρχήν της ισότητος οι επιβαλλόμενοι εις την ιδιοκτησίαν, χάριν πολεοδομικών επιδιώξεων, περιορισμοί, 985/65.”.

5

Είναι φανερό ότι τα δεδομένα ολόκληρης της επηρεαζόμενης γης καθώς και της περιοχής που την περιβάλλει λήφθηκαν σοβαρά υπόψη από την Αρμόδια Αρχή που ετοίμασε τα σχέδια, και οι περιορισμοί έχουν τεθεί μετά από επανειλημμένες επιτόπιες εξετάσεις και σοβαρή μελέτη όλων των σχετικών υπηρεσιών της αρμοδίας αρχής.

10

Σύμφωνα με το άρθρο 4Α του Νόμου, Κεφ. 96, όπως αυτό τροποποιήθηκε από τους Νόμους αρ. 199 του 1986 και 53 του 1987, η ανάπτυξη του τεμαχίου της αιτήτριας το οποίο βρίσκεται εκτός ορίου υδατοπρομήθειας περιορίζεται στην ανέγερση μέχρι δύο κατοικιών και γεωργικών, κτηνοτροφικών υποστατικών. Η τουριστική ανάπτυξη του αγροτεμαχίου εξαρτάται αποκλειστικά από το κατά πόσο αυτό εμπίπτει μέσα σε τουριστική ζώνη που έχει καθορισθεί με βάση το άρθρο 14 του Νόμου και όχι κατά πόσο βρίσκεται μέσα σε περιβάλλον το οποίο κατά την προσωπική γνώμη της αιτήτριας υπαγορεύει τουριστική ανάπτυξη.

15

20

Η Κ.Δ.Π. 199/79 η οποία εκδόθηκε με βάση το άρθρο 4Α έχει εντάξει την πιο πάνω ιδιοκτησία σε ζώνη “Ζ3” η οποία δεν αποτελεί τουριστική ζώνη και επομένως σύμφωνα με το άρθρο 4Α, η τουριστική ανάπτυξη στο αγροτεμάχιο απαγορεύεται. Επίσης με την Κ.Δ.Π. 199/79 απαγορεύεται η κτηνοτροφική ανάπτυξη του αγροτεμαχίου και καθορίζονται τα ποσοστά δόμησης των αναπτύξεων που επιτρέπονται στο τεμάχιο.

25

30

Η συνδυασμένη εφαρμογή του άρθρου 4Α και της Κ.Δ.Π. 199/79 δεν συνεπάγεται στέρηση της ιδιοκτησίας κατά παράβαση, του Άρθρου 23 του Συντάγματος, γιατί στην προκειμένη περίπτωση η ιδιοκτήτρια συνεχίζει να κατέχει και να απολαμβάνει την ιδιοκτησία της με τους περιορισμούς μεν του άρθρου 4Α και της Κ.Δ.Π. 199/79, αλλά μέσα στα πλαίσια του άρθρου 23 του Συντάγματος.

35

Δεν τίθεται θέμα επιλογής μεταξύ του άρθρου 4Α και της Κ.Δ.Π. 199/79 όσον αφορά ποιο θα εφαρμοσθεί γιατί τα δύο είναι αλληλένδετα και το ένα συμπληρώνει το άλλο.

40

Ο ισχυρισμός της αιτήτριας ότι η Αρμόδια Αρχή έπρεπε να στηρίξει την απόφασή της, σύμφωνα με το άρθρο 9(4) του Νόμου, στις απόψεις του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικίσεως

μόνο και να μην λάβει υπόψη απόψεις από άλλα Τμήματα ή Υπηρεσίες δεν ευσταθεί γιατί, η έκδοση άδειας οικοδομής ή διαχωρισμού οικοπέδων ή διάνοιξης δρόμου από οποιαδήποτε Αρμόδια Αρχή βασίζεται στις πρόνοιες του άρθρου 3 του Νόμου, το οποίο
 5 δεν απαγορεύει τη λήψη απόψεων από διάφορα αρμόδια Τμήματα ή Υπηρεσίες. Σύμφωνα με το άρθρο 9(4) του τροποποιητικού Νόμου αρ. 80 του 1982, οι απόψεις του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως είναι απαραίτητες στην περίπτωση που η αιτούμενη άδεια αφορά ιδιοκτησία που βρίσκεται εκτός περιοχής υδατο-
 10 προμήθειας. Οι απόψεις του πιο πάνω Διευθυντή αφορούν καθαρά την πολεοδομική πτυχή της αιτήσεως, εάν δηλαδή η αιτούμενη ανάπτυξη είναι ενδεδειγμένη και δεν καλύπτει θέματα που εμπιπτουν στις αρμοδιότητες άλλων Τμημάτων ή Υπηρεσιών.

15 Στην προκειμένη περίπτωση οι απόψεις που δόθηκαν από τον Κ.Ο.Τ., το Τμήμα Αρχαιοτήτων, το Τμήμα Δασών και το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δεν αφορούν το θέμα της ενδεδειγμένης ανάπτυξης αλλά θέματα αποκλειστικά δικής τους αρμοδιότητας.

20 Οι απόψεις του Επαρχιακού Λειτουργού του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως Πάφου στάλθηκαν στην Αρμόδια Αρχή αφού υιοθετήθηκαν από το Διευθυντή του Τμήματος αυτού και επομένως θεωρούνται σαν απόψεις του ίδιου του Διευθυντή, όλες δε οι σχετικές επιστολές του Επαρχιακού Λειτουργού στάλθηκαν προς τον
 25 Έπαρχο Πάφου μέσω του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

30 Η απόρριψη της αίτησης της αιτήτριας βασίστηκε στο ότι:

(ι) Δεν ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 9(4)(β)(ι) του Τροποποιητικού Νόμου αρ. 80 του 1982 και οι πρόνοιες της Κ.Δ.Π. 155/83 και

35 (ιι) Η ιδιοκτησία της αιτήτριας έχει προκύψει από καταναγκαστική διανομή με το άρθρο 27 του Κεφ. 224 και επομένως σύμφωνα με το άρθρο 4Α του Νόμου η ανέγερση τουριστικών καταλυμάτων απαγορεύεται.

40 Συνεπώς ο ισχυρισμός της αιτήτριας ότι η Αρμόδια Αρχή υπερέβη τις εξουσίες της και ενήργησε κατά κατάχρηση εξουσιών δεν ευσταθεί.

Ο καθορισμός της ζώνης Α2 δείχνει ότι η περιοχή αυτή κρίθηκε

σαν κατάλληλη για την προώθηση της τουριστικής ανάπτυξης ενώ σε άλλες περιοχές οι ζώνες απλώς δεν απαγορεύουν την ανέγερση τουριστικών καταλυμάτων. Στη ζώνη Ζ3 η οποία είναι εκτός ορίου υδατοπρομήθειας, και στην οποία επίπτον τα τεμάχια της αιτήτριας, η ανέγερση τουριστικών καταλυμάτων αποφασίζεται ξεχωριστά για την κάθε περίπτωση από την Αρμόδια Αρχή με βάση το άρθρο 9(4) του Νόμου και τα κριτήρια που έχει καθορίσει το Υπουργικό Συμβούλιο με την Κ.Δ.Π. 155/83. Επομένως ο ισχυρισμός της αιτήτριας ότι η απόφαση για απόρριψη της αίτησής της στηρίχθηκε στο ότι μόνο μέσα στη ζώνη Α2 μπορεί μια τουριστική ανάπτυξη να θεωρηθεί ενδεδειγμένη δεν είναι ορθή. Στην πραγματικότητα στη ζώνη Α2 δεν τίθεται θέμα αν η τουριστική ανάπτυξη είναι ενδεδειγμένη εφόσον σκοπός της ζώνης αυτής είναι να επιτρέπει την τουριστική ανάπτυξη.

Η θέση του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ότι δεν θα πρέπει να επιτραπεί η ανέγερση τουριστικών καταλυμάτων σε όλη την έκταση της περιοχής Λουτρών Αφροδίτης - Πόλης Χρυσοχούς - Πωμού έχει την έννοια ότι εκτός των τουριστικών ζωνών και περιοχών υδατοπρομήθειας, η ανέγερση τουριστικών καταλυμάτων εξαρτάται από τα διάφορα κριτήρια που θέτει ο Νόμος αρ. 80 του 1982 και με τα οποία ορθά λαμβάνεται υπόψη η ύπαρξη εξαιρετικού φυσικού περιβάλλοντος, αρχαιολογικών χώρων, πικνότητα της ανάπτυξης, αναγκαιότητα της προτεινόμενης χρήσης για την εξυπηρέτηση της περιοχής κ.τ.λ.

Η Αρμόδια Αρχή δεν υιοθέτησε τα δικά της κριτήρια, δηλαδή του ιστορικού-αρχαιολογικού ενδιαφέροντος και της μοναδικής φυσικής καλλονής της περιοχής για να απορρίψει την αίτηση της αιτήτριας. Αντίθετα η Κ.Δ.Π. 155/83 θέτει σαν ένα από τα κριτήρια την ανέγερση των οικοδομών σε κατάλληλη τοποθεσία. Η ζώνη Ζ3 αποτελεί αρχαιολογική ζώνη και καλύπτει περιοχή μοναδικής φυσικής καλλονής η οποία εκ του πνεύματος της δημιουργίας της πρέπει να προστατευθεί και επομένως δεν μπορεί να θεωρηθεί κατάλληλη τοποθεσία για την ανέγερση τουριστικών καταλυμάτων.

Η απόρριψη της αίτησης της αιτήτριας δεν οδηγεί σε αποστέρηση της ιδιοκτησίας της κατά παράβαση του άρθρου 23 του Συντάγματος γιατί: Η απόρριψη αφορούσε την ανέγερση τουριστικών καταλυμάτων. Η αίτηση θα μπορούσε για παράδειγμα να εγκριθεί εάν αφορούσε την ανέγερση μέχρι δυο κατοικιών σύμφωνα με το Νόμο αρ. 199 του 1986, δεδομένου ότι η ιδιοκτησία της αιτήτριας αποτελεί αγροτεμάχιο. Δεν επηρεάστηκε διαφορετικά το δικαίωμα της ιδιοκτησίας γιατί η αιτήτρια συνεχίζει να κατέχει και να απολαμβάνει

νει την ιδιοκτησία της όπως προνοείται από το Σύνταγμα.

- 5 Κατά τον καθ' ου η αίτηση το θέμα της υπέρβασης στο συντελεστή δομήσεως δεν αποτέλεσε τον κύριο λόγο για την απόρριψη της αίτησης. Η απόρριψη βασίζεται στους λόγους που αναφέρονται ενωρίτερα στην απόφαση αυτή.

- 10 Ορθά αναφέρθηκε από μέρους της αιτήτριας ότι το γεγονός ότι το ακίνητο βρίσκεται εκτός ορίου υδατοπρομήθειας δεν αποτελεί αφ' εαυτού λόγο απόρριψης και ότι τίθεται θέμα εφαρμογής των κριτηρίων του Νόμου αρ. 80 του 1982 και της Κ.Δ.Π. 155/83. Και πράγματι, αυτό έπραξαν οι καθ' ων η αίτηση εφαρμόζοντας ορθά και νόμιμα τις πιο πάνω νομοθετικές διατάξεις.

- 15 Για όλους τους πιο πάνω λόγους, η προσφυγή αποτυγχάνει και επικυρώνεται η προσβαλλομένη απόφαση. Δεν γίνεται όμως οποιαδήποτε διαταγή για έξοδα.

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.