

2012

þý £ Å ½ ¬ ´ ¿ Å ½ ¿ ¹ À Á Ì ½ ¿ ¹ µ Â Ä ¿ Å  
 þý ½ Ì ¼ ¿ Å 1 5 / 6 2 ¼ µ Ä · ½ À Á Ì ½ ¿ ¹ ±  
 þý Ã Å ½ Ä ¬ ³ ¼ ± Ä ¿ Â ³ ¹ ± À » · Á É ¼ ®  
 þý À Á ¿ ⁰ ± Ä ± ² ¿ » ¹ ⁰ Î Â Ä · Â ± À ¿ ¶ · ¼ ⁻ É  
 þý ³ ¹ ± ± À ± » » ¿ Ä Á ⁻ É Ã · À µ Á ¹ ¿ Å Ã ⁻ ±

### Spyrou, Constantina

þý Á Ì ³ Á ± ¼ ¼ ± Ä Ä · ½ • ⁰ Ä ⁻ ¼ · Ä · ⁰ ± ¹ ´ ½ ¬ À Ä Å ¾ · ´ ⁰ ¹ ½ ® Ä É ½ , £ Ç ¿ » ® ´ Á Ç ¹ Ä µ ⁰ Ä ¿ ½ ¹ ⁰  
 þý “ µ É À µ Á ¹ ² ± » » ¿ ½ Ä ¹ ⁰ Î ½ • À ¹ Ä Ä · ¼ Î ½ , ± ½ µ À ¹ Ä Ä ® ¼ ¹ ¿ • µ ¬ À ¿ » ¹ Â ¬ Æ ¿ Å

<http://hdl.handle.net/11728/7033>

Downloaded from HEPHAESTUS Repository, Neapolis University institutional repository

ΣΥΝΑΔΟΥΝ ΟΙ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 15/62 ΜΕ ΤΗΝ  
ΠΡΟΝΟΙΑ ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ ΓΙΑ ΠΛΗΡΩΜΗ  
ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΙΚΩΣ ΤΗΣ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΓΙΑ  
ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ?

της

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑΣ ΣΠΥΡΟΥ

Master of Science στο Real Estate

Πανεπιστήμιο Νεάπολις Πάφου

Πάφος, Κύπρος

2012

Υποβληθείσα στη Σχολή Αρχιτεκτονικής

σε μερική εκπλήρωση

των απαιτήσεων για την απόκτηση

του Πτυχίου του

MASTER OF SCIENCE



ΣΥΝΑΔΟΥΝ ΟΙ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 15/62 ΜΕ ΤΗΝ  
ΠΡΟΝΟΙΑ ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ ΓΙΑ ΠΛΗΡΩΜΗ  
ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΙΚΩΣ ΤΗΣ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΓΙΑ  
ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ?

Μεταπτυχιακή Εργασία

*Επιβλέπων Καθηγητής*

κ. Ανδρέας Συμεού

*Κοσμήτωρ*

κ. Κλεοπάτρα Καραλέτσου

*Διευθυντής Προγράμματος*

κ. Χρίστος Βόλος

Αφιέρωση

Στην μικρή Θεοδώρα

## Ευχαριστίες

Θα ήθελα αρχικά να ευχαριστήσω την οικογένεια μου για την συνεχή υποστήριξη τους καθ' όλη την διάρκεια των σπουδών μου.

Θα ήθελα επίσης να εκφράσω την εκτίμησή μου σε όσους βοήθησαν στην προετοιμασία της παρούσας διπλωματικής εργασίας.



# ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ

"Με την καταβολή σε μετρητά και προκαταβολικώς δικαίας και ευλόγου αποζημιώσεως, καθορισμένης σε περίπτωση διαφωνίας, από πολιτικό δικαστήριο".

Η παρούσα εργασία έχει σκοπό να εντυφήσει στο θέμα της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και στην καταβολή της αποζημίωσης "προκαταβολικώς" όπως ορίζεται στο άρθρο 23.4(γ) του Συντάγματος της Κυπριακής Δημοκρατίας. Αφετηρία του προβληματισμού είναι η προστασία της ακίνητης ιδιοκτησίας όπως προστάζει το Σύνταγμα, και η αποξένωση της μόνο σε περιπτώσεις απαλλοτρίωσης για σκοπούς "κοινής ωφέλειας" αλλά και η καταβολή της απαραίτητης αποζημίωσης η οποία πρέπει να αντιπροσωπεύει την αξία του ακινήτου που απαλλοτριώνεται και να καταβάλλεται στον ιδιοκτήτη "προκαταβολικώς". Η αποζημίωση πρέπει να είναι δίκαια και εύλογη και να καταβάλλεται στον ιδιοκτήτη εντός χρονικής περιόδου που στην αξία του απαλλοτριωμένου ακινήτου δεν γίνονται μεγάλες αναπροσαρμογές αλλά και η ίδια η αποζημίωση να επαρκεί για την αγορά άλλου ανάλογου ακινήτου από τον ιδιοκτήτη.

Το Σύνταγμα επιτρέπει την αναγκαστική απαλλοτρίωση μόνον υπό ορισμένες προϋποθέσεις: α) δημόσια ωφέλεια και β) καταβολή πλήρους αποζημίωσης "τοις μετρητοίς και προκαταβολικώς", η οποία να ανταποκρίνεται στην αξία του απαλλοτριωμένου ακινήτου. Η καταβολή ορθής αποζημίωσης, η οποία όπως προστάζει το Σύνταγμα πρέπει να είναι δίκαια και εύλογη, συνιστά αναγκαία προϋπόθεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και ολοκληρώνει το πλαίσιο της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας. Πριν καταβληθεί η οριστική ή προσωρινή αποζημίωση, διατηρούνται ακέραια όλα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη, η δε στέρηση της ιδιοκτησίας χωρίς την προηγούμενη καταβολή της αποζημίωσης είναι αντισυνταγματική.



## Πίνακας Περιεχομένων

Εισαγωγή.....	11
Κεφάλαιο 1: Νομική Προστασία Του Δικαιώματος Ιδιοκτησίας.....	15
1.1 Χάρτης Θεμελιωδών Δικαιωμάτων Της Ευρωπαϊκής Ένωσης.....	15
1.2 Αναγκαστική Απαλλοτρίωση και Ευρωπαϊκή Σύμβαση Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και των Θεμελιωδών Ελευθεριών.....	16
1.3 Σύνταγμα Κυπριακής Δημοκρατίας.....	19
1.4 Σύγκριση ΧΘΔΑ, ΕΣΔΑ και Συντάγματος Κυπριακής Δημοκρατίας.....	23
Κεφάλαιο 2: Αναγκαστική Απαλλοτρίωση.....	25
2.1 Ιστορική Αναδρομή Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων.....	25
2.2 Αναγκαστική Απαλλοτρίωση Νομοθεσία & Διαδικασίες.....	27
Κεφάλαιο 3: Ετήσιες Εκθέσεις Γενικής Ελέγκτριας.....	39
3.1 Ετήσιες Εκθέσεις Γενικής Ελέγκτριας Χρυστάλλας Γιωργιάτση 2007-2010...39	
3.1.1 Τόκοι πάνω στα ποσά των αποζημιώσεων για σκοπούς απαλλοτρίωσης.....	39
3.1.2 Καθυστέρηση στην καταβολή αποζημιώσεων λόγω απαλλοτριώσεων.....	40
Κεφάλαιο 4: Ο Τόκος και η Σχέση του με το Προκαταβολικώς.....	43
4.1 Ο Τόκος και η Σχέση του με την Αξία Αντικατάστασης του Υπό Απαλλοτρίωση Ακινήτου.....	43

4.2 Ο Περί Αποτελεσματικών Θεραπειών Για Παραβίαση του Δικαιώματος σε Διάγνωση Αστικών Δικαιωμάτων και Υποχρεώσεων σε Εύλογο Χρόνο, Νόμος του 2010 -2(I)/2010.....	47
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: Αποζημίωση Ιδιοκτήτη & Σχετικές Αποφάσεις Δικαστηρίων.....	53
5.1 Αποζημίωση Με Βάση το Σύνταγμα και τον Νόμο 15/1962.....	53
5.2 Σχετικές Αποφάσεις.....	56
5.2.1. Θέκλα Ηλία Πανάρετου & Μαρία Ηλία Φιλίππου V Κυπριακή Δημοκρατία.....	56
5.2.2. Ανδρέας Μηνά Χριστοφίδη V Κυπριακής Δημοκρατίας.....	58
5.2.3. Μιχαήλ Θεοδοσίου Λτδ V Κυπριακής Δημοκρατίας.....	61
Συμπεράσματα.....	67
Παραρτήματα.....	71
Αναφορές/Βιβλιογραφία.....	74
Ιστοσελίδες.....	75
Πίνακας Αποφάσεων .....	76



# ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Απαλλοτριώση: " η ενέργεια με την οποία το δημόσιο, για κοινωφελείς σκοπούς, παίρνει στην κυριότητά του ακίνητη περιουσία ενός ιδιώτη, ακόμα και χωρίς τη συγκατάθεσή του, και τον αποζημιώνει γι' αυτό". (Λεξικό Ελληνικής Γλώσσας Γ. Μπαμπινιώτη)

Η απαλλοτριώση στην νομική της έννοια είναι η αφαίρεση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας από κάποιο άτομο χωρίς τη θέληση αυτού που είναι κάτοχος του. Σε σχέση με τα ακίνητα η απαλλοτριώση επιτρέπεται μόνο όταν γίνεται αποδεδειγμένα για το δημόσιο συμφέρον. Η αποξένωση ιδιοκτησίας παρά την θέληση του νόμιμου ιδιοκτήτη συνιστά μια βίαιη επέμβαση στο απόλυτο δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Για τον λόγο αυτό το κάθε κράτος θα πρέπει να ρυθμίζει την αναγκαστική στέρηση της περιουσίας με τρόπο που ο ζημιωμένος να μην καθίσταται παρά την θέληση του ευεργέτη του κράτους ενώ οι υπόλοιποι να επωφελούνται σε βάρος της δικής του απώλειας. Με βάση το Νόμο έχει θεμελιωθεί η αρχή ότι «η ζημία που προκαλείται από την αναγκαστική στέρηση της ιδιοκτησίας θα πρέπει να αποκαθίσταται με τέτοιο τρόπο, ώστε ο ιδιοκτήτης να τίθεται στην ίδια θέση την οποία βρισκόταν πριν την αποστέρηση».

Σύμφωνα με τον Άγγλο Φιλόσοφο John Locke, η ιδιοκτησία αποτελεί μια έμφυτη τάση του ανθρώπου και άρα μια αναγκαιότητα. Η θεωρία του Άγγλου φιλοσόφου για την ιδιοκτησία επηρέασε αρκετούς. Δείγμα αυτής της επιρροής είναι η Διακήρυξη της Virginia του 1776:

*“all men are by nature equally free and independent, and have certain inherent rights of which.... they cannot deprive or divest their posterity; namely the enjoyment of life and liberty, with the means of acquiring and possessing property, and pursuing and obtaining happiness and safety”* (άρθρο 1).

Αλλά και η Γαλλική Διακήρυξη των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και του Πολίτη του 1789 επηρεάστηκε:

*“Ο στόχος όλων των πολιτικών σχέσεων είναι η διατήρηση των φυσικών και απαραβίαστων δικαιωμάτων του ανθρώπου. Αυτά τα δικαιώματα είναι η ελευθερία, η ιδιοκτησία, η ασφάλεια και η αντίσταση στην καταπίεση”.* (άρθρο 2)

*“... η ιδιοκτησία είναι απαραβίαστο και ιερό δικαίωμα, κανείς δεν θα την στερηθεί παρά μόνο όταν το απαιτεί καθαρά η δημόσια ανάγκη, νομικά καθοριζόμενη και ακόμη και τότε μόνο με την προϋπόθεση ότι ο ιδιοκτήτης θα αποζημιωθεί εκ των προτέρων και δίκαια”.* (άρθρο 17)

Όμως και το Ελληνικό Σύνταγμα δεν έμεινε ανεπηρέαστο, στο άρθρο 17 του ελληνικού Συντάγματος προβλέπεται:

*“Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος”.*

Στην Κύπρο το ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας θα προστατευθεί στο Σύνταγμα της Κυπριακής Δημοκρατίας του 1960 με το άρθρο 23. Συνεπώς η ιδιοκτησία αποτελεί ένα κατοχυρωμένο Συνταγματικό Δικαίωμα το οποίο προστατεύεται μέσα στα όρια που θέτει το γενικό συμφέρον. Η συνταγματική όμως κατοχύρωση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας θα μπορούσε να καταλήξει σε αντικοινωνικά αποτελέσματα αν δεν εξασφάλιζε το ίδιο το Σύνταγμα τη δυνατότητα στέρησης της από τον νόμιμο ιδιοκτήτη της και εκμετάλλευση της από το κράτος χάριν του κοινωνικού συνόλου.

Έτσι Αναγκαστική Απαλλοτρίωση καλείται οποιαδήποτε στέρηση ιδιωτικής ιδιοκτησίας και κατοχυρώνεται και προβλέπεται από το Σύνταγμα και τους Νόμους. Το Σύνταγμα της Κύπρου δεν αγνόησε το δικαίωμα της ιδιοκτησίας αλλά και προέβλεψε περιορισμούς χάριν του γενικού συμφέροντος και στέρηση της ιδιοκτησίας χάριν της δημόσιας ωφέλειας. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση στην Κύπρο θα ρυθμιστεί από τον Περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Νόμο 15/1962 και

το δικαίωμα ιδιοκτησίας από το άρθρο 23 του Συντάγματος της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Ακόμα σε Ευρωπαϊκό επίπεδο το άρθρο 17 του Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης αλλά και το άρθρο 1 του πρώτου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, προστατεύουν το δικαίωμα της ιδιοκτησίας και τα οποία θα δούμε αναλυτικά πιο κάτω. Όπως είδαμε και πιο πάνω μετά την προσχώρηση της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση ανώτερο όλων των Νόμων είναι το Ευρωπαϊκό Κεκτημένο.

Μιλώντας για Αναγκαστική Απαλλοτρίωση, δεν θα μπορούσαμε να αγνοήσουμε πως ο θεσμός αυτός αποτελεί προσβολή, περιορισμό, ενός συνταγματικού δικαιώματος, αυτού της ιδιοκτησίας. Αρχικά στην παρούσα εργασία θα πρέπει να γνωρίσουμε το ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας σε συσχετισμό με τον περιορισμό της Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης και να αναλυθεί κατά πόσο η πληρωμή της Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης γίνεται βάση του Συντάγματος, δηλαδή "προκαταβολικώς", αλλά και αν αυτό συνάδει με τον Νόμο Περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης 15/1962. Έτσι είναι σημαντικό να ξεκινήσουμε την έρευνα μας από τον ίδιο τον Νόμο και μάλιστα από τον θεμελιώδη Νόμο ιερατικά. Αρχικά, η έρευνα μας ξεκινά από τον Ευρωπαϊκό Νόμο, στην συνέχεια γίνεται μια ανάλυση στο Σύνταγμα της Κυπριακής Δημοκρατίας και στο τέλος αναλύουμε τον ίδιο τον Νόμο Περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης N15/1962.

Στην συνέχεια θα αναλυθεί ο Νόμος 2(I)/2010 ο οποίος ψηφίστηκε με στόχο την όσο το δυνατόν συντομότερη εξέταση υποθέσεων στα δικαστήρια. Από τη παρούσα έρευνα δεν θα μπορούσε να μην γίνει αναφορά και στις Ετήσιες Εκθέσεις της Γενικής Ελέγκτριας και στις προτάσεις της για καλύτερευση της διαδικασίας απαλλοτριώσεων αλλά και για την τροποποίηση του παρόντος Νόμου 15/1962. Τέλος θα αναλύσουμε αποφάσεις του Ανωτάτου Δικαστηρίου της Δημοκρατίας αλλά και του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, σε σχέση πάντοτε με την πληρωμή των αποζημιώσεων "προκαταβολικώς" όπως προστάζει το Σύνταγμα αλλά και πως σχετίζεται η πρόνοια του Συντάγματος με τον Νόμο 15/1962, στις οποίες θα βασιστούν και τα συμπεράσματα της παρούσας εργασίας.

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι μέσω της ανάλυσης διαφόρων άρθρων και αναφορών, να βγουν τα κατάλληλα συμπεράσματα αλλά και να δοθούν οι κατάλληλες συστάσεις όσον αφορά την βελτίωση της διαδικασίας αλλά και της Νομοθεσίας Περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης στην Κύπρο. Όπως θα δούμε στην παρούσα εργασία και η Νομοθεσία αλλά και οι διαδικασίες για την απαλλοτρίωση ακινήτων στην Κύπρο απέχουν πολύ από το τέλειο.

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Η ΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

## 1.1 ΧΑΡΤΗΣ ΤΩΝ ΘΕΜΕΛΙΩΔΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΙΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ.

### ΑΡΘΡΟ 17 – ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

*«Κάθε πρόσωπο δικαιούται να είναι κύριος των νομίμως κτηθέντων αγαθών του, να τα χρησιμοποιεί, να τα διαθέτει και να τα κληροδοτεί. Κανείς δεν μπορεί να στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνον για λόγους δημόσιας ωφέλειας, στις περιπτώσεις και υπό τις προϋποθέσεις που προβλέπονται στο νόμο και έναντι δίκαιης και έγκαιρης αποζημίωσης για την απώλειά της. Η χρήση των αγαθών μπορεί να υπόκειται σε περιορισμούς από το νόμο, εφόσον αυτό είναι αναγκαίο προς το γενικό συμφέρον».*

Η ελεύθερη απόλαυση της περιουσίας του καθενός είναι δικαίωμα ζωτικής σημασίας για τους καθημερινούς ανθρώπους, για τους πολίτες όλων των χωρών. Όλες οι ευρωπαϊκές συνθήκες ανθρωπίνων δικαιωμάτων προβλέπουν ότι τα σύγχρονα κράτη σε όλο τον κόσμο, πρέπει να προστατεύουν τα δικαιώματα ιδιοκτησίας των πολιτών τους. Στην Κύπρο τα δικαιώματα των πολιτών αναφορικά με την περιουσία τους στο κατεχόμενο μέρος καταπατούνται εδώ και χρόνια. Η Διακήρυξη για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα είναι ένα νομικά δεσμευτικό έγγραφο για όλες τις κυβερνήσεις. Η εφαρμογή του εγγράφου αυτού είναι για το κοινό όφελος όλων.

Στον Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ε.Ε. γίνεται λόγος για στέρηση της ιδιοκτησίας μόνο για σκοπούς Δημοσίας ωφέλειας έναντι δίκαιης και έγκαιρης αποζημίωσης.



## **1.2 ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΚΑΙ ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ ΣΥΜΒΑΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΤΟΥ ΑΝΘΡΩΠΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΘΕΜΕΛΙΩΔΩΝ ΕΛΕΥΘΕΡΙΩΝ**

Μιλώντας για τον θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δεν θα μπορούσαμε να αγνοήσουμε τις διεθνείς δεσμεύσεις της Κύπρου, όσον αφορά την προστασία της ιδιοκτησίας. Ειδικότερα το ενδιαφέρον μας πρέπει να εστιαστεί στο άρθρο 1 του Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης των Δικαιωμάτων του ανθρώπου που υπογράφηκε από την χώρα μας. Το άρθρο 1 του πρόσθετου Πρωτοκόλλου προβλέπει:

### **ΑΡΘΡΟ 1 (Πρόσθετο Πρωτόκολλο εις την Σύμβαση περί Προασπίσεως των Δικαιωμάτων του ανθρώπου και των Θεμελιωδών Ελευθεριών) – ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ**

*“Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law”.*

*«Παν φυσικόν ή νομικόν πρόσωπον δικαιούται σεβασμού της περιουσίας του. Ουδείς δύναται να στερηθή της ιδιοκτησίας αυτού ειμή δια λόγους δημοσίας ωφελείας και υπό τους προβλεπομένους, υπό του νόμου και των γενικών αρχών του διεθνούς δικαίου όρους.*

*Αι προαναφερόμεναι διατάξεις δεν θίγουσι το δικαίωμα παντός κράτους όπως θέση εν ισχύι νόμους ους ήθελε κρίνει αναγκαίον προς ρύθμισιν της χρήσεως αγαθών συμφώνως προς το δημόσιον συμφέρον ή προς εξασφάλισιν της καταβολής φόρων ή άλλων εισφορών ή προστίμων».*

Στο άρθρο 1 του πρωτοκόλλου αριθμός 1 όπως και στον Θεμελιώδη Χάρτη των Ανθρωπίνων δικαιωμάτων που είδαμε πιο πάνω, θεσπίζεται η προστασία ιδιοκτησίας. Κάθε νομικό ή φυσικό πρόσωπο δικαιούται σεβασμού της περιουσίας του. Το άρθρο

1 του πρωτοκόλλου αριθμός 1 προστατεύει τα φυσικά και νομικά πρόσωπα από την αυθαίρετη παρέμβαση του κράτους στις περιουσίες τους. Η προστασία της ιδιοκτησίας δεν αποκλείει όμως τη λήψη από το κράτος ριζικών μέτρων, όπως η απαλλοτρίωση. Η στέρηση της ιδιοκτησίας μπορεί να πραγματοποιηθεί κάτω από τρεις όρους (άρθρο 1 παρ. 1): α) να γίνεται για λόγους δημοσίας ωφελείας, β) να προβλέπεται από τον νόμο και γ) "να συνάδει προς τους όρους των γενικών αρχών του διεθνούς δικαίου".

Ο πρώτος κανόνας, του άρθρου, που εκφράζεται στην πρώτη πρόταση της πρώτης παραγράφου και είναι γενικής φύσης, καθορίζει την αρχή της ειρηνικής απόλαυσης ιδιοκτησίας. Ο δεύτερος κανόνας, στη δεύτερη πρόταση της ίδιας παραγράφου, καλύπτει την στέρηση υπάρχοντων και τη θέτει υπό την αίρεση ορισμένων όρων. Ο τρίτος, που περιέχεται στη δεύτερη παράγραφο, αναγνωρίζει ότι τα συμβαλλόμενα κράτη δικαιούνται, μεταξύ άλλων, να ελέγχουν τη χρήση ιδιοκτησίας σύμφωνα με το γενικό συμφέρον. Ο δεύτερος και ο τρίτος κανόνας, που αναφέρονται σε συγκεκριμένες περιπτώσεις παρέμβασης στο δικαίωμα ειρηνικής απόλαυσης ιδιοκτησίας, θα πρέπει να ερμηνευθούν υπό το φως της γενικής αρχής που καθορίζεται στον πρώτο κανόνα.

Επιπλέον, ενώ η ουσία της ιδιοκτησίας προστατεύεται από το άρθρο 1 του Πρωτοκόλλου Αριθμός 1, οι διαδικαστικές εγγυήσεις για την απόλαυση της ιδιοκτησίας, εφ' όσον θεωρείται πολιτικό δικαίωμα, παρέχονται από το άρθρο 6§1. Έτσι, όταν το δικαίωμα της ιδιοκτησίας είναι σε κίνδυνο, ο αιτητής μπορεί να ζητήσει την παραπομπή της υπόθεσης σε δικαστήριο, ασκώντας το δικαίωμα του στη χρηστή απονομή δικαιοσύνης, και, τελικά, να ζητήσει την επιβολή των δικαστικών αποφάσεων που προκύπτουν από αυτές τις διαδικασίες.

## **Άρθρο 6**

### **Δικαίωμα στη χρηστή απονομή δικαιοσύνης**

*1. «Παν πρόσωπον έχει δικαίωμα όπως η υπόθεσίς του δικασθή δικαίως, δημοσία και εντός λογικής προθεσμίας υπό ανεξαρτήτου και αμερολήπτου δικαστηρίου, νομίμως λειτουργούντος, το οποίον θα αποφασίση είτε επί των αμφισβητήσεων επί των*

*δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του αστικής φύσεως, είτε επί του βασίμου πάσης εναντίον του κατηγορίας ποινικής φύσεως. Η απόφασις δέον να εκδοθή δημοσία η είσοδος όμως εις την αίθουσαν των συνεδριάσεων δύναται να απαγορευθή εις τον τύπον και το κοινόν καθ' όλην η μέρος της διαρκείας της δίκης προς το συμφέρον της ηθικής, της δημοσίας τάξεως, ή της εθνικής ασφαλείας εν δημοκρατική κοινωνία, όταν τούτο ενδείκνυται υπό των συμφερόντων των ανηλίκων ή της ιδιωτικής ζωής των διαδίκων, ή εν των κρινομένων υπό του Δικαστηρίου ως απολύτως αναγκαίων μέτρων, όταν υπό ειδικάς συνθήκας η δημοσιότης θα ηδύνατο να παραβλάψη τα συμφέροντα της δικαιοσύνης».*

Στο άρθρο 6 της ΕΣΔΑ, κατοχυρώνεται το δικαίωμα στη χρήση και απονομή της δικαιοσύνης. Το άρθρο 6 περιέχει τη δημοφιλέστερη διάταξη της Συμβάσεως, αφού αποτελεί το αντικείμενο των περισσότερων προσφυγών στο Στρασβούργο. Το άρθρο αυτό αναγνωρίζει αυτοτελές δικαίωμα στη χρηστή απονομή της δικαιοσύνης (Fair Trial). Αυτοτελές, επειδή ισχύει ανεξάρτητα από το δικαίωμα που επικαλείται το φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ενώπιον των δικαστηρίων και ασχέτως αν το δικαίωμα προστατεύεται διεθνώς. Η χρηστή απονομή της δικαιοσύνης πραγματοποιείται "στο πλαίσιο μιας δημοκρατικής κοινωνίας".

Το άρθρο 6§1 της Σύμβασης προστατεύει το πολιτικό δικαίωμα κάποιου για απονομή χρηστής δικαιοσύνης από ένα αμερόληπτο δικαστήριο. Ένα από αυτά τα πολιτικά δικαιώματα είναι και το δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Ενώ το άρθρο 1 του Πρωτοκόλλου Αρ. 1 προστατεύει την ουσία του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, το άρθρο 6§1 παρέχει τις διαδικαστικές εγγυήσεις για την επίλυση των διαφορών σχετικά με την ακίνητη ιδιοκτησία.

### 1.3 ΣΥΝΤΑΓΜΑ ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Σε αντίθεση με το μέγεθος και τον πληθυσμό της η Κύπρος διαθέτει μια εκτενή νομική ιστορία, η οποία έχει επηρεαστεί από την πλειονότητα των κατακτητών της στο πέρασμα των αιώνων. Πιο μόνιμες επιρροές ήρθαν κατά την Ρωμαϊκή και Βυζαντινή περίοδο με την εισαγωγή του ρωμαϊκού δικαίου, την κωδικοποίηση και εξέλιξη του από τον Ιουστινιανό, και η ανάπτυξη του εκκλησιαστικού δικαίου. Προς το παρόν, στο νησί υπάρχουν δύο διαφορετικά νομικά συστήματα, το αγγλοσαξονικό και το Ευρωπαϊκό τα οποία συνυπάρχουν σε διάφορους τομείς.

Ακόμα και μετά την εγκαθίδρυση της Κυπριακής Δημοκρατίας και την ψήφιση του Συντάγματος της Κύπρου στο άρθρο 188 γίνεται λόγος για συνέχιση ισχύος των παλαιών νόμων:

“Τηρουμένων των διατάξεων του Συντάγματος και των ακολουθουσών διατάξεων του παρόντος άρθρου, πας κατά την ημερομηνία της ενάρξεως της ισχύος του Συντάγματος ισχύων νόμος θέλει εξακολουθήσει να ισχύη κατά την ρηθείσαν ημερομηνίαν και μετ’ αυτήν, μέχρις ου τροποποιηθή, δια μεταβολής, προσθήκης ή καταργήσεως δι’ οιοδήποτε νόμου ή κοινοτικού τοιούτου ψηφιζομένου κατά το Σύνταγμα, από δε της ημερομηνίας ταύτης θα ερμηνεύηται και θα εφαρμόζηται προσαρμοζόμενος, καθ’ ο μέτρον είναι αναγκαίον, προς το Σύνταγμα”.

#### ΑΡΘΡΟ 23

Το Μέρος II του Συντάγματος της Κυπριακής Δημοκρατίας που αποτελείται από τα Άρθρα 6 έως και 35, εγγυάται και κατοχυρώνει σε κάθε πρόσωπο θεμελιώδη δικαιώματα και ελευθερίες που αντιστοιχούν με εκείνα της Ευρωπαϊκής Σύμβασης

Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων – μεταξύ αυτών και το δικαίωμα στην ιδιοκτησία (άρθρο 23).

Η προστασία της ιδιοκτησίας προβλέπεται σε πρόνοιες του Κυπριακού Συντάγματος που είναι ο ανώτατος νόμος της Κύπρου, ο οποίος προβλέπει την ισότητα όλων των ατόμων και τον σεβασμό των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, περιλαμβανομένου και του δικαιώματος ιδιοκτησίας, χωρίς διακρίσεις.

Κάθε δημοκρατικό κράτος αναγνωρίζει και προστατεύει το δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Με τον ίδιο τρόπο, το Σύνταγμα της Δημοκρατίας της Κύπρου αναγνωρίζει το δικαίωμα αυτό στο άρθρο 23, με το Σύνταγμα να είναι η απόλυτη νομοθεσία της Δημοκρατίας.

Με το Άρθρο 23 του Συντάγματος προστατεύεται το δικαίωμα της ιδιοκτησίας περιλαμβάνοντας το δικαίωμα απόκτησης, κυριότητας κατοχής απόλαυσης και διάθεση κινητής και ακίνητης ιδιοκτησίας. Με το Άρθρο 23 επίσης διαφυλάσσεται και το δικαίωμα της Κυπριακής Δημοκρατίας να απαλλοτριώνει ιδιόκτητη περιουσία αλλά και να θέτει όρους περιοριστικούς και δεσμεύσεις επί της ακίνητης περιουσίας όταν επιβάλλεται για σκοπούς εξυπηρέτησης δημόσιου συμφέροντος.

Το άρθρο 23 του Συντάγματος της Κύπρου, μεταξύ άλλων, προβλέπει τα εξής:

*1. "Κάθε άτομο, μόνο του ή από κοινού με άλλους, έχει το δικαίωμα να αποκτή, να κατέχει, να απολαμβάνει ή να διαθέτει την κινητή και ακίνητη περιουσία και επιβάλλεται να έχει δικαίωμα στο σεβασμό για ένα τέτοιο δικαίωμα.*

*2. Δεν πρέπει να γίνεται στέρησης ή περιορισμός αυτού του δικαιώματος, εκτός όπως ορίζει το παρόν άρθρο".*

Το δικαίωμα της ιδιοκτησίας κάτω από το Σύνταγμα υπόκειται σε περιορισμούς και στερήσεις για τους λόγους που προβλέπονται από τις παραγράφους 3 και 4 όπως φαίνεται πιο κάτω:

*3. "Δεσμεύσεις ή περιορισμοί μπορούν να γίνουν δια νόμου, όπου είναι απολύτως απαραίτητες για το συμφέρον της δημόσιας ασφάλειας ή της δημόσιας υγείας, η για*

σκοπούς πολεοδομίας και χωροταξίας, ή της ανάπτυξης και χρήσης της ιδιοκτησίας για την προώθηση της δημόσιας ωφέλειας ή για την προστασία των δικαιωμάτων τρίτων.

Για τέτοιους περιορισμούς ή δεσμεύσεις που μειώνουν ουσιωδώς την οικονομική αξία του ακινήτου δίκαια αποζημίωση θα πρέπει να καταβάλλεται αμέσως, σε περίπτωση διαφωνίας μια τέτοια αποζημίωση πρέπει να καθορίζεται από πολιτικό δικαστήριο.

4. Κάθε κινητή ή ακίνητη περιουσία ή οποιοδήποτε δικαίωμα ή συμφέρον σε ιδιοκτησία μπορεί να απαλλοτριωθεί αναγκαστικά από τη Δημοκρατία, ή από δημοτική ή κοινοτική αρχή, για εκπαιδευτικούς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικών ή αθλητικών σωματείων, οργανώσεων ή ιδρυμάτων που εμπίπτουν στις αρμοδιότητές της και μόνο για τα πρόσωπα που ανήκουν εις την αντίστοιχη κοινότητα, ή από νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή οργανισμός δημόσιας ωφέλειας κατά την οποία το δικαίωμα αυτό έχει ανατεθεί από το νόμο και μόνο:

α) Για ένα σκοπό που είναι προς το κοινό όφελος και θα πρέπει να προβλέπονται ειδικά από το γενικό νόμο για την αναγκαστική απαλλοτρίωση, που θα θεσπιστεί εντός ενός έτους από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του παρόντος Συντάγματος".

Το ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας είναι δυνατόν να προσβληθεί στον πυρήνα του με αποστέρηση του ιδιοκτήτη από το κτήμα του, μόνο για λόγους δημόσιας ωφέλειας, προς το συμφέρον δηλαδή του κοινωνικού συνόλου.

β) "Όταν ο σκοπός αυτός έχει συσταθεί με απόφαση της αρχής και η απόκτηση γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου δηλώνοντας σαφώς τους λόγους για την εν λόγω απαλλοτρίωση και

γ) Με την καταβολή σε μετρητά και προκαταβολικώς δικαίας και ευλόγου αποζημιώσεως, καθορισμένης σε περίπτωση διαφωνίας, από πολιτικό δικαστήριο".

Στην περίπτωση της Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης το Κυπριακό Σύνταγμα δεν κάνει μόνο μια απλή περιγραφή στις διαδικασίες που πρέπει να ακολουθηθούν κατά την Αναγκαστική Απαλλοτρίωση αλλά ένα θέμα το οποίο απασχολεί τον νομοθέτη είναι αυτό της αποζημίωσης. Το Σύνταγμα της Κυπριακής Δημοκρατίας προνοεί όχι

μόνο δίκαια και εύλογη αποζημίωση για τον στερούμενο την ιδιοκτησία του, αλλά προβλέπει πως η αποζημίωση θα πρέπει να δίνεται "προκαταβολικώς", με λίγα λόγια η αποζημίωση θα πρέπει να προηγείται της απαλλοτρίωσης.

Αλλά, και η αποζημίωση για να θεωρείται ότι είναι δίκαιη και εύλογη θα πρέπει να αντανακλά κατά το χρόνο της πληρωμής, τη χρηματική αξία του κτήματος κατά τον κρίσιμο χρόνο της δημοσίευσης της γνωστοποίησης της απαλλοτρίωσης. Ο πληθωρισμός καθώς και άλλα οικονομικά στοιχεία και παράγοντες, διαδραματίζουν ενδεχομένως ρόλο στον καθορισμό της, στις περιπτώσεις όπου εμπλέκονται οι πρόνοιες του άρθρου 10(ιγ), το οποίο θα δούμε πιο κάτω, και το θέμα βέβαια, εξετάζεται μόνο όταν είναι επίδικο.

Η αποζημίωση είναι προφανές πως επιτελεί ρόλο αποκαταστατικό στην περίπτωση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Η στέρηση της ατομικής ιδιοκτησίας είναι ένα επαχθές μέτρο του οποίου οι συνέπειες πρέπει να αμβλυνθούν. Τον χαρακτήρα αυτόν της ικανοποίηση καλείται να φέρει εις πέρας η αποζημίωση.

*5. "Οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία, ή δικαίωμα ή συμφέρον επί αυτής της ιδιοκτησίας που απαλλοτριώθηκε αναγκαστικώς θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικώς προς τον σκοπό της απαλλοτρίωσης. Εάν εντός τριών χρόνων από της απαλλοτριώσεως δεν καταστεί εφικτός ο σκοπός της απαλλοτρίωσης, η απαλλοτριούσα αρχή, ευθύς μετά την εκπνοήν της προθεσμίας των τριών ετών υποχρεούται να προσφέρει την ιδιοκτησίαν επί καταβολή της τιμής κτήσεως εις το πρόσωπον παρ' ου απηλλοτρίωσεν αυτήν. Το πρόσωπον τούτο δικαιούται εντός τριών μηνών από της λήψεως της προσφοράς να γνωστοποιήσει την αποδοχήν ή μη αυτής της προσφοράς. Εφ' όσον δε γνωστοποιήσει ότι αποδέχεται την προσφοράν, η ιδιοκτησία επιστρέφεται ευθύς άμα αποδοθή παρά του προσώπου το τίμημα εντός περαιτέρω προθεσμίας τριών μηνών από της τοιαύτης αποδοχής.*

*6. Σε περίπτωση αγροτικής μεταρρυθμίσεως η γη διανέμεται μόνον σε άτομα της κοινότητας, στην οποία ανήκει και ο ιδιοκτήτης των αναγκαστικώς απαλλοτριωθείσων γαιών".*

## 1.4 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΧΘΔΑ, ΕΣΔΑ ΚΑΙ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

*«... Κανείς δεν μπορεί να στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνον για λόγους δημόσιας ωφέλειας, στις περιπτώσεις και υπό τις προϋποθέσεις που προβλέπονται στο νόμο και έναντι δίκαιης και έγκαιρης αποζημίωσης για την απώλειά της....».* (ΧΘΔΑ)

*«...Ουδείς δύναται να στερηθή της ιδιοκτησίας αυτού ειμή δια λόγους δημοσίας ωφέλειας και υπό τους προβλεπομένους, υπό του νόμου και των γενικών αρχών του διεθνούς δικαίου όρους....»* (ΕΣΔΑ)

*«... Κάθε κινητή ή ακίνητη περιουσία ή οποιοδήποτε δικαίωμα ή συμφέρον σε ιδιοκτησία μπορεί να απαλλοτριωθεί αναγκαστικά (...)Με την καταβολή σε μετρητά και προκαταβολικώς δίκαιας και ευλόγου αποζημίωσης...»* (ΣΥΝΤΑΓΜΑ ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ)

Βλέποντας προσεκτικά τις τρεις Νομικές Συμβάσεις μπορούμε να δούμε την προστασία του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας αλλά και ότι και οι τρεις προβλέπουν την στέρηση του μόνο για σκοπούς δημόσιας ωφέλειας. Λόγος για αποζημίωση αλλά και τον τρόπο που πρέπει να δίνεται η αποζημίωση γίνεται μόνο στον Χάρτη Θεμελιωδών Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και στο Σύνταγμα της Κυπριακής Δημοκρατίας. Και στις δύο περιπτώσεις η αποζημίωση είναι "έγκαιρη" (ΧΘΔΑ) και "προκαταβολικώς" (ΣΥΝΤ. ΚΥΠΡ. ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ). Όπως θα δούμε και στην συνέχεια ο όρος "έγκαιρη" είναι πιο σωστός από τον όρο "προκαταβολικώς" του Συντάγματος της Κυπριακής Δημοκρατίας. Το προκαταβολικώς του Συντάγματος δεν διευκρινίζεται από ποιά ημερομηνία ισχύει, ενώ ο όρος έγκαιρη νομικά είναι πιο ορθός και περιγράφει την χρονική περίοδο της αποζημίωσης.





# **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ**

## **2.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ**

Η ιδιοκτησία αποτελεί ένα προστατευόμενο συνταγματικό δικαίωμα και από το Σύνταγμα της Κυπριακής Δημοκρατίας αλλά και από το Ευρωπαϊκό Δίκαιο.

Ιστορικά η αρχή για ρύθμιση της Αναγκαστικής απαλλοτρίωσης στην Κύπρο γίνεται από τους Άγγλους με τον περί Απαλλοτρίωσης γης Νόμο 6 του 1899 ο οποίος τίθεται σε εφαρμογή στις 4 Απρίλιου 1899. Ο Νόμος περιείχε πρόνοιες για τους λόγους για τους οποίους θα μπορούσε να απαλλοτριωθεί ακίνητη ιδιοκτησία και την διαδικασία τη οποία έπρεπε να ακολουθείται αλλά όμως όχι τους κανόνες υπολογισμού της αποζημίωσης. Κανόνες απαλλοτρίωσης εισήχθησαν με τον Τροποποιητικό Νόμο 12 του 1944. Το 1949 ο περί Απαλλοτρίωσης γης Νόμος κωδικοποιήθηκε ως κεφάλαιο 233 και το 1959 ως κεφάλαιο 226. Το κείμενο του 1959 παρέμεινε σε ισχύ μέχρι και την 1 Μαρτίου 1962 όπου ψηφίστηκε ο Νόμος 15/1962. Το 1953 ψηφίζεται ο ειδικός περί Απαλλοτρίωσης Γης (Σεισμοί Πάφου) Νόμος 37 του 1953, ο οποίος τέθηκε σε εφαρμογή στις 17/10/1953 με σκοπό να διευκολυνθεί η μετακίνηση των σεισμόπληκτων κατοικιών ή χωρίων σε νέες περιοχές. Καταργήθηκε με τον περί καταργήσεως Ορισμένων Νόμων, Νόμος 46 του 1986.

Στις 9 Ιουλίου 1955 τίθεται σε εφαρμογή ο Περί Στέγασης Νόμος 24 του 1955 ο οποίος εξουσιοδοτούσε τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως να δημοσιεύσει γνωστοποίηση στην Επίσημη εφημερίδα και να την αναρτήσει ταυτόχρονα σε περίοπτο μέρος στην οποία να περιγράφεται η Ακίνητη ιδιοκτησία της

οποίας σκοπεύει η απαλλοτρίωση για σκοπούς κατασκευής κατοικιών ή οικισμών για τις τάξεις των εργαζόμενων. Ο συγκεκριμένος Νόμος ακολουθούσε σε μεγάλο βαθμό της διαδικασίες που καθορίζονται στον περί Απαλλοτρίωσης Γης Νόμο. Καταργήθηκε με τον περί Καταργήσεως Ορισμένων Νόμων, Νόμος 71(1) του 1992.

Με τον περί Δημοσίων Γαιών (Δήμευσης) Νόμο 14 του 1885 προβλεπόταν η δήμευση δημόσιας γης (Αραζί Μιριέ) η οποία παρέμενε ακαλλιέργητη για περίοδο 10 χρόνων. Μετά την δήμευση της η γη προσφερόταν από τον Κυβερνήτη στον προηγούμενο ιδιοκτήτη της στην αξία την οποία καθόριζαν δύο εμπειρογνώμονες από τους οποίους ο ένας οριζόταν από τον Κυβερνήτη και ο άλλος από τον πρώην ιδιοκτήτη. Καταργήθηκε με τον περί κατάργησης Ορισμένων Νόμων, Νόμος 116 του 1986.

## **2.2 ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ: ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ & ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ**

Η Συνταγματική κατοχύρωση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας θα μπορούσε να καταλήξει σε ιδιαίτερα αντικοινωνικά αποτελέσματα αν δεν εξασφάλιζε το ίδιο το Σύνταγμα την δυνατότητα στέρησης της από τον νόμιμο ιδιοκτήτη της και εκμετάλλευση της από το κράτος χάριν της "δημόσιας ωφέλειας". Αναγκαστική Απαλλοτρίωση μπορεί να γίνει μόνο υπό τους όρους που προβλέπει το Σύνταγμα στο άρθρο 23.

Αναγκαστική Απαλλοτρίωση με την ευρεία έννοια καλείται οποιαδήποτε στέρηση ιδιωτικής ιδιοκτησίας, για λόγους δημόσιας ωφέλειας που καθορίζεται από τον νόμο και έναντι χρηματικής αποζημίωσης.

### **ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ**

Μετά την εγκαθίδρυση της Κυπριακής Δημοκρατίας και την καθιέρωση του Συντάγματος, ο νόμος ο οποίος ρυθμίζει την αναγκαστική απόκτηση Ακίνητης περιουσίας είναι ο Νόμος Περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης (Νόμος 15/1962) ο οποίος τέθηκε σε ισχύ την 1.3.1962. Σύμφωνα με τον Νόμο οποιαδήποτε ακίνητη περιουσία μπορεί να αποκτηθεί από την απαλλοτρίωση αρχή, όταν το ακίνητο απαιτείται για την εξυπηρέτηση κοινής ωφέλειας.

Απαλλοτριούσα Αρχή μπορεί να είναι:

α) Η Δημοκρατία

β) Δημοτική Αρχή

γ) Κοινοτική Αρχή

δ) Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου ή Οργανισμός Κοινής Ωφέλειας στον οποίο δίνεται δια νόμου το δικαίωμα της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Σε περίπτωση που ένα ακίνητο πρέπει να αποκτηθεί Αναγκαστικά η απαλλοτριούσα αρχή θα πρέπει:

α) Να δημοσιεύσει στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυβερνήσεως την γνωστοποίηση της Απαλλοτρίωσης. Η ανακοίνωση θα πρέπει να περιλαμβάνει τα πλήρη στοιχεία του ακινήτου, να ορίζει τους λόγους και τον σκοπό της Απαλλοτρίωσης και θα πρέπει να καλεί τους ιδιοκτήτες των επηρεαζόμενων ακινήτων να υποβάλουν τις ενστάσεις τους εντός 30 ημερών από την ημερομηνία της γνωστοποίησης.

β) Αντίγραφο της γνωστοποίησης της απαλλοτρίωσης θα πρέπει να επιδοθεί σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη. Όταν κάποιο πρόσωπο δεν μπορεί να εντοπιστεί τότε στην απαλλοτριούσα αρχή δίνεται βεβαίωση από την τοπική αρχή ότι το πρόσωπο δεν μπορεί να εντοπιστεί και δημοσιεύει την γνωστοποίηση σε τουλάχιστον δύο ημερήσιες εφημερίδες.

γ) Σε περίπτωση που η αναγκαστική απαλλοτρίωση γίνεται για αμυντικούς σκοπούς, τότε δεν γίνεται καμία γνωστοποίηση στην Επίσημη Εφημερίδα αλλά το επηρεαζόμενο πρόσωπο ενημερώνεται μέσω γράμματος.

Με τη γνωστοποίηση απαλλοτρίωσης η απαλλοτριούσα αρχή καλεί όλους τους ενδιαφερόμενους όπως μέσα σε τριάντα μέρες υποβάλουν οποιαδήποτε ένσταση για τη σκοπούμενη απαλλοτρίωση. Η περίοδος των τριάντα ημερών αρχίζει από οποιαδήποτε από τις ημερομηνίες των πιο κάτω είναι μεταγενέστερη:

- (α) τη γνωστοποίηση απαλλοτρίωσης στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας,
- (β) την επίδοση της γνωστοποίησης απαλλοτρίωσης
- (γ) τη δημοσίευση σε τουλάχιστον δύο καθημερινές εφημερίδες που κυκλοφορούν στην Επαρχία που βρίσκεται η ακίνητη ιδιοκτησία.

#### ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ

Με την λήξη της προθεσμίας που ορίζεται στην γνωστοποίηση για την υποβολή των ενστάσεων, εξετάζονται οι ενστάσεις. Όπου κρίνεται σκόπιμο να προχωρήσει με την απόκτηση της οποιασδήποτε ιδιοκτησίας στην οποία αναφέρεται στην ανακοίνωση, πριν από την λήξη μιας περιόδου δώδεκα μηνών από την ημερομηνία γνωστοποίησης της απαλλοτρίωσης, η απαλλοτριούσα αρχή δημοσιεύει ένα διάταγμα απαλλοτρίωσης

στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, επιβεβαιώνοντας την πρόθεση της να αποκτήσει την ιδιοκτησία.

Εάν εντός δώδεκα μηνών από την ημερομηνία γνωστοποίησης της απαλλοτρίωσης, δεν δημοσιευτεί Διάταγμα Απαλλοτρίωσης στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας σχετικά με συγκεκριμένο ακίνητο, τότε η προτεινόμενη απαλλοτρίωση θεωρείται ότι έχει εγκαταλειφθεί. Η απαλλοτριούσα αρχή μπορεί επίσης, ανά πάσα στιγμή μετά την δημοσίευση της ανακοίνωσης, αλλά πριν από την πληρωμή της αποζημίωσης, με διάταγμα που δημοσιεύει στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυβερνήσεως μπορεί να ανακαλέσει οποιαδήποτε γνωστοποίηση ή διάταγμα απαλλοτρίωσης.

Επίσης, εντός προθεσμίας δεκατεσσάρων μηνών από την ημερομηνία γνωστοποίησης της απαλλοτρίωσης, η απαλλοτριούσα αρχή οφείλει να αποστείλει γραπτή προσφορά σχετικά με την αποζημίωση για την περιουσία που θα αποκτηθεί. Εάν εντός της προθεσμίας των 14 μηνών δεν αποσταλεί καμία προσφορά, η προτεινόμενη απαλλοτρίωση θεωρείται ότι έχει εγκαταλειφθεί.

Όταν μια απαλλοτρίωση εγκαταλειφτεί, τότε η απαλλοτριούσα αρχή υποχρεούται να καταβάλει σε κάθε ενδιαφερόμενο, επηρεαζόμενο, πρόσωπο κάθε κόστος ή έξοδα που αυτός κατέλαβε και να τον αποζημιώσει για κάθε τυχόν απώλεια που υπέστη ως συνέπεια της γνωστοποίησης ή του διατάγματος Απαλλοτρίωσης.

Μόλις παραλάβει την αποζημίωση κάθε ενδιαφερόμενο μέρος μπορεί:

α) Να αποδεχθεί την αποζημίωση για την πλήρη και τελική διευθέτηση όλων των ισχυρισμών σχετικά με την εξαγορά της περιουσίας του.

β) Να αποδεχτεί το ποσό που προσφέρεται διατηρώντας δικαίωμά του να αποταθεί στο Δικαστήριο για τον καθορισμό του τελικού ποσού της αποζημίωσης. Σε αυτή την περίπτωση, πρέπει να αποταθεί στο Δικαστήριο εντός 75 ημερών από την ημερομηνία της πληρωμής, ενώ την ίδια στιγμή συναινεί για το ακίνητο που πρόκειται να εγγραφεί στο όνομα της απαλλοτριούσας αρχής και

γ) Να απορρίψει ή να αρνηθεί την προσφορά. Σε αυτή την περίπτωση είτε η απαλλοτριούσα αρχή είτε το επηρεαζόμενο μέρος πρέπει να αποταθεί στο Δικαστήριο για τον προσδιορισμό της τελικής αποζημίωσης.

## ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΓΙΑ ΤΟΥΡΚΟΚΥΠΡΙΑΚΕΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΕΣ (Τ/Κ)

Μετά τα τραγικά γεγονότα του 1974, πολλοί Τ/Κ εγκατέλειψαν τις περιουσίες του και μετακινήθηκαν στο κατεχόμενο τμήμα του νησιού. Για την διαχείριση των ακινήτων περιουσιών που άφησαν πίσω τους, διορίστηκε ο Υπουργός Εσωτερικών ως κηδεμόνας τους και τέθηκε σχετική νομοθεσία σε ισχύ για να εξασφαλίσει την προστασία των Τ/Κ ιδιοκτών.

Ο κηδεμόνας των Τ/Κ περιουσιών μπορεί να δώσει την συγκατάθεση του για την απόκτηση των Τ/Κ περιουσιών και η αποζημίωση η οποία καταβάλλεται πηγαίνει στο Ταμείο Τ/Κ Περιουσιών προς όφελος του κάθε Τ/Κ ιδιοκτήτη και θα πρέπει να επιστραφούν στους ιδιοκτήτες τους με τόκο όταν επιλυθεί το «Κυπριακό».

Οι Τ/Κ ιδιοκτήτες ή οι κληρονόμοι τους, έχουν το δικαίωμα να διεκδικήσουν τις περιουσίες τους, με την προϋπόθεση ότι μπορούν να αποδείξουν την ταυτότητα τους και ότι έχουν διαμείνει στην Κυπριακή Δημοκρατία για τουλάχιστον έξι μήνες ή ότι μετανάστευσαν από την Κύπρο πριν το 1974.

## ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ

Η αποζημίωση αποτελεί την πεμπτουσία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης». (Συμεού 2003)

Αντικείμενο των δικαστικών αποφάσεων είναι να εξακριβωθεί ότι η αποζημίωση που καταβλήθηκε είναι η εξίσωση των ζημιών που πραγματικά υπέστη το ακίνητο από την απαλλοτρίωση με την αποζημίωση που καταβλήθηκε. Η αποζημίωση είναι μια

σύνθετη έννοια η οποία περιλαμβάνει τόσο την καμία ζημία που έγινε στο ακίνητο όσο και την καλύτερευση (υπεραξία), που δημιουργήθηκε στο ακίνητο.

Οι πρόνοιες του άρθρου 10 του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου 15/62 συναποτελούν τους κανόνες με βάση τους οποίους υπολογίζεται, ανάλογα με την περίπτωση, η αποζημίωση του ιδιοκτήτη κτήματος που έχει απαλλοτριωθεί. Το συνολικό ποσό της αποζημίωσης μπορεί να αποτελείται από έναν αριθμό στοιχείων τα οποία συνοψίζονται πιο κάτω:

α) Βάση καθορισμού της αξίας της αποζημίωσης θεωρείται η «Αγοραία Αξία» κατά την ημερομηνία γνωστοποίησης της Απαλλοτριώσεως. Σημαίνει το ποσό το οποίο η ακίνητη ιδιοκτησία θα μπορούσε να αναμένεται ότι θα αποφέρει αν επωλείτο στην ελεύθερη αγορά από πωλητή που ενεργεί εκούσια σε αγοραστή που ενεργεί εκούσια. Είναι η τιμή που το ακίνητο αναμένεται να πωληθεί στην ελεύθερη αγορά κατά την ημερομηνία της δημοσίευσης της γνωστοποίησης από έναν πρόθυμο πωλητή. Έτσι λοιπόν αν το ύψος της αποζημίωσης ισούται με το ποσό το οποίο θα απέφερε η πώληση του κτήματος στην ελεύθερη αγορά κατά το χρόνο της δημοσίευσης της γνωστοποίησης και η προσφορά της αποζημίωσης γίνει αποδεκτή, το ζήτημα θεωρείται λήξαν μια και ο ζημιωθείς λόγω της απαλλοτριώσεως ιδιοκτησίας του κτήματος, αποκαθίσταται στη θέση που βρισκόταν προηγουμένως εφόσον παίρνει ποσό ίσο προς την αξία του κτήματος που έχασε.

Η έννοια της αγοραίας αξίας συνεπάγεται πως ο ιδιοκτήτης του απαλλοτριούμενου ακινήτου θα κατορθώσει να αποκτήσει ένα ισάξιο ακίνητο με αυτό το οποίο έχασε από την απαλλοτρίωση.

β) Η αποζημίωση δεν πρέπει να καταβάλλεται λαμβάνοντας υπόψη ότι η απαλλοτριώσεως γίνεται αναγκαστικώς εκτός και αν αυτή αφορά την κατασκευή μεταλλείου. Η εξαίρεση στον κανόνα, και συγκεκριμένα όταν η απαλλοτριώσεως γίνεται για σκοπούς εξόρυξης, έχει αντιμετωπιστεί από τα δικαστήρια όταν αυτή σε συνδυασμό με το άρθρο 9(10) του Νόμου Τσιμέντων ή το άρθρο 26 του Περί Ρύθμισης Μεταλλείων και Λατομείων Νόμου, που στην ουσία προβλέπει διπλή αποζημίωση λόγω της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως. «Νοείται ότι, η αποζημίωση



που καταβάλλεται στο επηρεαζόμενο ή επηρεαζόμενα από την απαλλοτρίωση πρόσωπα είναι η διπλάσια της αγοραίας αξίας της γης αυτής, έτσι όπως εκτιμάται από το Διευθυντή».

γ) Αγνοείται οποιαδήποτε αύξηση στην αξία του ακινήτου η οποία μπορεί να έγινε από την απαλλοτριούσα αρχή, πριν από την ημερομηνία γνωστοποίησης, περίοδο κατά την οποία η αρχή είχε στην κατοχή της το ακίνητο βάσει άλλου νόμου. Δηλαδή αν έγιναν έργα κατά τον χρόνο της επίταξης τα οποία αύξησαν την αξία της ιδιοκτησίας τότε το γεγονός αυτό ουδόλως λαμβάνεται υπόψη και σε καμία περίπτωση ο ιδιοκτήτης δεν θα πληρωθεί την αύξηση της αξίας της γης παρά μόνο την αξία της ιδιοκτησίας λαμβάνοντας υπόψη την αρχική κατάσταση της ιδιοκτησίας

δ) Αγνοείται η «Ειδική Τιμή», είτε για κάποιον αγοραστή είτε για την απαλλοτριούσα αρχή.

ε) οποιαδήποτε επαύξηση στην αξία της ιδιοκτησίας που προέρχεται από χρήση η οποία απαγορεύεται, είναι παράνομη ή επιβλαβής για τη δημόσια υγεία ή την υγεία των κατόχων της ιδιοκτησίας, τότε το ποσό αυτής της επαύξεσης δε λαμβάνεται υπόψη. Δηλαδή οποιαδήποτε παράνομη ενέργεια του ιδιοκτήτη αυξάνει την αξία της απαλλοτριωθείσας ιδιοκτησίας δεν λαμβάνεται υπόψη και φυσικά δεν αποζημιώνεται.

στ) Στην περίπτωση που απαλλοτριώνεται μέρος του ακινήτου λαμβάνεται υπόψη τυχόν επιζήμια επίδραση ή και υπεραξία του ακινήτου από την απαλλοτρίωση. Σκοπός του άρθρου αυτού είναι να υπολογίσει τυχόν υπεραξία που δημιουργείται στο ακίνητο από την απαλλοτρίωση (π.χ. δημιουργία δρόμου σε περικλειστο ακίνητο) ή την αποζημίωση της επιζήμιας επίδρασης που έχει φέρει η απαλλοτρίωση στο επηρεαζόμενο ακίνητο (π.χ. διαχωρισμός ακινήτου σε δύο μέρη και η μη εφικτή ενιαία εκμετάλλευση του από ιδιοκτήτη). Στην αποζημίωση λαμβάνεται υπόψη μόνο τυχόν επιζήμια επίδραση ή υπεραξία η οποία δημιουργείται στο ακίνητο εξαιτίας της απαλλοτρίωσης.

ζ) Υπολογίζεται και τυχόν ζημία την οποία υφίσταται ο ιδιοκτήτης από τον διαχωρισμό της περιουσίας του εξαιτίας της απαλλοτρίωσης, την οποία χρησιμοποιούσε ο ιδιοκτήτης ως ενιαία. Το άρθρο αναφέρεται στις ζημίες που προκαλούνται στο υπόλοιπο της γης του ιδιοκτήτη από την απώλεια του απαλλοτριωθέντος μέρους, ή μπορεί να παραπέμψει στις ζημίες που προκαλούνται λόγω του διαχωρισμού της γης του ιδιοκτήτη από τα έργα σε δύο ή περισσότερα μέρη με τρόπο που να κάνει την αξιοποίηση της περιουσίας αυτής λιγότερο κερδοφόρα, ή πιο δαπανηρή .

η) Στην περίπτωση αποζημίωσης για απαλλοτρίωση ιδιοκτησίας δυνάμει των διατάξεων του περί Αρχαιοτήτων Νόμου ή οποιουδήποτε άλλου νόμου υπολογίζεται και κάθε άλλη αποζημίωση ή με βάση τις διατάξεις του άρθρου 23 του Συντάγματος. Ουσιαστικά η ιδιοκτησία εκτιμάται ως ελεύθερη από κάθε περιορισμό και η καταβλητέα αποζημίωση αφορά την αξία του κτήματος πριν επιβληθούν οι οποιοδήποτε περιορισμοί.

θ) Για να αποφευχθεί η διπλή αποζημίωση λαμβάνονται υπόψη τυχόν αποζημιώσεις οι οποίες δίνονται με βάση τις διατάξεις του άρθρου 19 του περί Ελέγχου Ενοικίων Νόμου ή του άρθρου 11 του περί Ελέγχου Ενοικίων (Υποστατικά Εργασίας) Νόμου του 1961.

ι) Αν η απαλλοτριωθείσα ιδιοκτησία, κατά την ημερομηνία της γνωστοποίησης απαλλοτρίωσης, χρησιμοποιείται για κάποιο σκοπό και αν δε γινόταν η απαλλοτρίωση θα συνέχιζε να χρησιμοποιείται για τον ίδιο σκοπό και δεν υπάρχει ζήτηση ή αγορά για τη συγκεκριμένη χρήση της ιδιοκτησίας, τότε η καταβλητέα αποζημίωση υπολογίζεται βάσει των εύλογων δαπανών που απαιτούνται έτσι ώστε να αποκατασταθεί ο σκοπός σε κάποια άλλη ιδιοκτησία.

Στην περίπτωση ακινήτων για τα οποία δεν υπάρχει αγορά, επομένως ούτε και αγοραία αξία, όπως γήπεδα, σχολεία, κλπ., η αποζημίωση βασίζεται στα λογικά έξοδα τα οποία απαιτούνται για «ισοδύναμη αποκατάσταση».

ια) Στην περίπτωση εμπραγμάτου δουλείας, προνομίου ή εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακίνητης ιδιοκτησίας ή δικαιώματος που περιορίζει την χρήση της λαμβάνεται υπ' όψιν η μείωση της αξίας της ακινήτου ιδιοκτησίας είτε τα πιο πάνω υφίστανται στον χρόνο της γνωστοποίησης απαλλοτρίωσης είτε πρόκειται να ασκηθούν μελλοντικά.

ιβ) Εάν, εξαιτίας της απαλλοτρίωσης ο ιδιοκτήτης υφίσταται ζημιά σε οποιαδήποτε επιχείρηση, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα αποτελέσματα της απαλλοτρίωσης και να δίδεται ποσό το οποίο να αποζημιώνει την επιχείρηση αλλά και την στέγαση της σε άλλο ακίνητο είτε αυτός είναι ο ιδιοκτήτης είτε ο ενοικιαστής. Η αποζημίωση περιλαμβάνει έξοδα μετακίνησης, έξοδα που προέκυψαν από την αλλαγή διεύθυνσης (όπως γραφική ύλη και εκτυπωτικά έξοδα), εγκατάσταση τηλεφώνων, διαφορά στο ενοίκιο, απώλεια εμπορικής εύνοιας, ζημιά που προέκυψε λόγω της διακοπής των εργασιών (μισθοί προσωπικού, απώλεια κέρδους κλπ).

(ιγ) οι διατάξεις της παραγράφου (α) του παρόντος άρθρου δεν επηρεάζουν καθόλου τον υπολογισμό της αποζημίωσης για οποιοδήποτε άλλο ζήτημα που δε βασίζεται στην αξία της απαλλοτριωμένης ιδιοκτησίας.

ιδ) Στην καταβλητέα αποζημίωση υπολογίζεται ετήσιος τόκος προς 9% από την ημερομηνία δημοσίευσης της γνωστοποίησης απαλλοτρίωσης μέχρι και την ημερομηνία που θα καταβληθεί η αποζημίωση.

## ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ

Το άτομο που δικαιούται την καταβολή της αποζημίωσης είναι ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης, ή αυτός που με διάταγμα δικαστηρίου έχει δικαίωμα στην ιδιοκτησία, ή αν το ακίνητο έχει δεσμευτεί, υποθηκευτεί ή υπόκειται σε άλλη επιβάρυνση η αποζημίωση χρησιμοποιείται για την ικανοποίηση αυτών των οφειλών και αν υπάρχει υπόλοιπο τότε αυτό καταβάλλεται στον εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη.

Όταν το ακίνητο υπόκειται σε μίσθωση, είναι μισθωμένο ή αποζημίωση κατανέμεται μεταξύ των προσώπων που έχουν έννομο συμφέρον, στον ιδιοκτήτη αλλά και στον μισθωτή τον οποίο αποζημιώνει για τον τερματισμό της μίσθωσης.

Η καταβολή της αποζημίωσης γίνεται άμεσα και σε μετρητά. Εάν οποιοδήποτε από τα πρόσωπα αρνηθεί να εισπράξει την αποζημίωση, ή δεν είναι δυνατή η καταβολή της αποζημίωσης λόγω ανικανότητας ή αναπηρίας ή απουσίας του από την Κύπρο, η αποζημίωση θα πρέπει να κατατεθεί από τον Γενικό Λογιστή της Δημοκρατίας και τα χρήματα της αποζημίωσης είναι αφορολόγητα. Σημειώνεται ότι η καταβλητέα αποζημίωση δεν υπόκειται σε κανένα φόρο ή τέλος.

Όταν η καταβολή της αποζημίωσης είναι αδύνατο να καταβληθεί στους δικαιούχους τότε το ποσό κατατίθεται στον Γενικό Λογιστή της Δημοκρατίας προς όφελος τους. Σημειώνεται ότι ο δικαιούχος δεν στερείται του δικαιώματος του να αποταθεί στο Δικαστήριο για καθορισμό της καταβλητέας αποζημίωσης μέσα σε εβδομήντα πέντε μέρες από την ημερομηνία είσπραξης του ποσού που κατατέθηκε προς όφελος του.

#### ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΟΥ ΑΠΟΚΤΗΘΗΚΑΝ

Το Άρθρο 13 του Νόμου προβλέπει ότι η ιδιοκτησία μεταβιβάζεται στην απαλλοτριούσα αρχή με την παρουσίαση στον Πρώτο Λειτουργό του Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος της Δημοκρατίας επαρκούς αποδείξεως για την πληρωμή, ή κατάθεση του ποσού που συμφωνήθηκε ή επιδικάστηκε από το Δικαστήριο ως καταβλητέα αποζημίωση για την αναγκαστική απαλλοτρίωση.

Με την καταβολή της αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη, συμφωνηθείσας ή εκδικασθείσας, η ιδιοκτησία περιέρχεται στην ιδιοκτησία της απαλλοτριούσας αρχής. Ακίνητα τα οποία αποκτήθηκαν μέσω της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης πρέπει να χρησιμοποιηθούν μόνο για τον σκοπό τον οποίο αποκτήθηκαν. Εάν εντός 3 χρόνων από την ημερομηνία της απόκτηση της περιουσίας η περιουσία ή μέρος της

αποκτηθείσας περιουσίας, δεν χρησιμοποιείται για τον σκοπό για τον οποίο έχει αποκτηθεί τότε θα πρέπει:

I) Να προσφέρεται στον προηγούμενο ιδιοκτήτη ή τους κληρονόμους του στην τιμή την οποία αποκτήθηκε. Εάν εντός 3 μηνών δεν δοθεί απάντηση στην απαλλοτριούσα αρχή η προσφορά θεωρείται ότι δεν έγινε αποδεκτή.

Αν κατά την διάρκεια της κατοχής του ακινήτου, η απαλλοτριούσα αρχή έκανε αλλαγές στο ακίνητο οι οποίες να προκαλούν αύξηση ή μείωση της αξίας του ακινήτου, η απαλλοτριούσα αρχή προσφέρει την περιουσία στον προηγούμενο ιδιοκτήτη λαμβάνοντας υπόψη στην τιμή την αύξηση ή την μείωση της αξίας του ακινήτου. Σε περίπτωση διαφωνίας, η τιμή καθορίζεται από το Δικαστήριο. Αν ο δικαιούχος αποδεχθεί την εν λόγω προσφορά τότε οφείλει εντός περαιτέρω τριών μηνών να καταβάλει στην απαλλοτριούσα αρχή το οφειλόμενο ποσό και η απαλλοτριούσα αρχή οφείλει να μεταβιβάσει αμέσως την ιδιοκτησία στον δικαιούχο.

II) Όταν ο προηγούμενος ιδιοκτήτης ή οι κληρονόμοι του δεν έχουν αποδεχθεί την προσφορά ή δεν έχουν καταβάλει την τιμή η οποία καθορίστηκε, εντός προθεσμίας 3 μηνών το ακίνητο πωλείται σε δημόσιο πλειστηριασμό.

Αν ο δικαιούχος δεν αποδεχθεί την προσφορά της απαλλοτριούσας αρχής ή εάν δεν καταβάλει το οφειλόμενο ποσό εντός του καθορισμένου χρονικού διαστήματος τότε η απαλλοτριούσα αρχή πωλεί την ιδιοκτησία αυτή σε δημόσιο πλειστηριασμό.

Στην περίπτωση όμως που μέρος ή ολόκληρη η έκταση της ιδιοκτησίας που αναφέρεται στο παρόν άρθρο είναι αναγκαία για άλλο σκοπό δημόσιας ωφέλειας, η απαλλοτριούσα αρχή μπορεί να δημοσιεύσει διάταγμα επίσχεσης στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στο οποίο πρέπει να περιγράφεται η εν λόγω ιδιοκτησία καθώς επίσης και ο σκοπός της επίσχεσης.

## ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΣΤΟΝ ΠΕΡΙ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΝΟΜΟ (Ν15/1962)

Ο νόμος της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως Ν15/1962 υπόκειται στους ακόλουθους περιορισμούς:

- α) Οι διατάξεις του Νόμου διέπονται από τις διατάξεις της Συνθήκης Ιδρύσεως της Κυπριακής Δημοκρατίας.
- β) Απαλλοτριώσεις για κοινοτικούς σκοπούς υπάγονται στην παράγραφο 4 του άρθρου 23 του Συντάγματος.
- γ) Οι απαλλοτριώσεις για ακίνητα τα οποία ανήκουν σε θρησκευτικές ομάδες υπόκεινται στις διατάξεις των παραγράφων 9 και 10 του άρθρου 23 του Συντάγματος.
- δ) Ο νόμος δεν ισχύει για τις απαλλοτριώσεις των ακινήτων που ανήκουν στη Δημοκρατία, ή που κατέχονται από τη Δημοκρατία για δημόσια χρήση.
- ε) Ο νόμος δεν ισχύει για κτήρια τα οποία χρησιμοποιούνται για δημόσια λατρεία π.χ. εκκλησίες ή τζαμιά.

## ΚΑΤΑΛΛΗΛΗ ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για την διαπίστωση της αγοραίας αξίας ενός ακινήτου διάφοροι μέθοδοι εκτίμηση χρησιμοποιούνται από μέρους των εκτιμητών όπως η συγκριτική μέθοδος, η μέθοδος ανάπτυξης, η μέθοδος επένδυσης, η μέθοδος κοστολόγησης κλπ.

Με την εφαρμογή της συγκριτικής μεθόδου εκτίμησης, η άμεση σύγκριση μεταξύ των υπό εκτίμηση ακινήτων περιουσιών με άλλα παρόμοια ακίνητα στην περιοχή και λαμβάνονται υπόψη όλες οι διαφορές που έχουν μεταξύ τους, τα φυσικά και νομικά χαρακτηριστικά τους (θέση, θέα, σχήμα, κλίση επιφάνειας, πολεοδομική ζώνη κλπ), ο χρόνος πώλησης τους και αφού γίνουν οι αναγκαίες προσαρμογές ο εκτιμητής είναι σε θέση να δώσει την κατάλληλη αγοραία αξία η οποία αντιπροσωπεύει το υπό απαλλοτριώση ακίνητο.

Η εκτίμηση βάση της μεθόδου ανάπτυξης (residual method) χρησιμοποιείται είτε από μόνη της είτε σε συνδυασμό με την συγκριτική μέθοδο, και υπολογίζεται αρχικά η πλήρης αξία μετά την ανάπτυξη ενός κτήματος και στην συνέχεια αφαιρούνται τα έξοδα ανάπτυξης και το κέρδος του επιχειρηματία και έτσι μένει η καθαρή αγοραία αξία του κτήματος στην παρούσα κατάσταση του.

Με αυτές τις δύο μεθόδους εκτίμησης βλέπουμε ότι η πρώτη αποτελεί την αξία της ιδιοκτησίας με βάση την σημερινή χρήση του υπό απαλλοτρίωση ακινήτου είτε αυτή είναι γεωργική είτε βρίσκεται εντός οικιστικής ζώνης ανάπτυξης και με την μέθοδο της αξίας ανάπτυξης δίνεται η σημερινή αγοραία αξία του ακινήτου λαμβάνοντας υπόψη τις προοπτικές ανάπτυξης του υπό εκτίμηση ακινήτου.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΕΚΘΕΣΕΙΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΕΛΕΓΚΤΡΙΑΣ**

### **3.1 ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΚΘΕΣΕΙΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΕΛΕΓΚΤΡΙΑΣ ΧΡΥΣΤΑΛΛΑΣ ΓΙΩΡΓΑΤΖΗ 2007-2010**

Η γενική ελέγκτρια της Δημοκρατίας Χρυστάλλα Γιωρκάτζη σε κάθε ετήσια έκθεση της που κάνει αφιερώνει πολλές σελίδες για την αναγκαστική απαλλοτρίωση. Σχετικά με το θέμα καταβολής τόκων αλλά και την καθυστέρηση καταβολής της αποζημίωσης στους δικαιούχους η Γενική Ελέγκτρια εκφράζει τα ακόλουθα:

#### **3.1.1 Τόκοι πάνω στα ποσά των αποζημιώσεων για σκοπούς απαλλοτρίωσης.**

«Με αφορμή την καταβολή ψηλών ποσών τόκων πάνω στα ποσά των απαλλοτριώσεων, εισηγήθηκα όπως μελετηθεί το ενδεχόμενο τροποποίησης της σχετικής νομοθεσίας, ώστε, στους ενδιαφερόμενους που προσφεύγουν στο δικαστήριο για καθορισμό του ύψους της αποζημίωσης, να καταβάλλεται ή να κατατίθεται σε πίστη τους, ευθύς μετά την καταχώριση της αίτησης στο Δικαστήριο, το ποσό της προσφερόμενης αποζημίωσης συν τόκους από την ημερομηνία Γνωστοποίησης της Απαλλοτρίωσης, και ακολούθως να καταβάλλεται τόκος μόνο στο ποσό της διαφοράς μεταξύ της αρχικής προσφοράς και του τελικού ποσού αποζημίωσης που συμφωνείται/καθορίζεται στο δικαστήριο. Επίσης σε περιπτώσεις που ο επηρεαζόμενος δεν ανταποκρίνεται στην προσφορά του Τμήματος για σκοπούς αποζημίωσης και καθυστερεί να καταχωρίσει παραπομπή στο Δικαστήριο, το Τμήμα να προχωρεί το ίδιο σε καταχώριση σχετικής παραπομπής στο Δικαστήριο.

Με αυτό τον τρόπο όχι μόνο θα περιοριστεί το ποσό που καταβάλλει το κράτος για απαλλοτριώσεις υπό μορφή τόκων αλλά θα περιοριστεί και το ύψος του ποσού που



καταβάλλεται κυρίως για δικηγορικά έξοδα αφού θα υπολογίζονται με βάση το επί πλέον ποσό που κερδήθηκε και όχι το συνολικό ποσό της αποζημίωσης.

Εισηγήθηκα επίσης να μελετηθεί το ενδεχόμενο εισαγωγής στον σχετικό Νόμο περιοριστικής πρόνοιας για το χρόνο εντός του οποίου η απαλλοτριούσα Αρχή ή κάθε ενδιαφερόμενο πρόσωπο, μπορεί με αίτηση να ζητήσει από το Δικαστήριο να προβεί στον καθορισμό της καταβλητέας αποζημίωσης.» (Γενική Ελέγκτρια 2007-2010)

Η Γενική Ελέγκτρια στις τελευταίες Ετήσιες Εκθέσεις της κάνει λόγο για την καταβολή τόκων στους δικαιούχους από απαλλοτριώσεις. Όπως επισημαίνει και η ίδια τα ποσά τα οποία καταβάλλονται για σκοπούς απαλλοτριώσεων είναι πολύ μεγάλα και αυξάνονται κάθε χρόνο κυρίως εξαιτίας της καθυστέρησης εξέτασης των υποθέσεων από τα δικαστήρια. Ως συνέπεια αυτής της καθυστέρησης είναι η καταβολή τόκων με αποτέλεσμα το ποσό αποζημίωσης να εκτινάσσεται στα ύψη. Με την εισήγηση της για τροποποίηση του σχετικού νόμου περί απαλλοτριώσεων κάνει μια προσπάθεια για μείωση των εξόδων εξαιτίας των απαλλοτριώσεων. Αν κατά την Γενική Ελέγκτρια αλλάξει ο Νόμος και καταβάλλεται αρχικά το προσφερόμενο ποσό συν τόκους στους δικαιούχους και το υπόλοιπο ποσό το οποίο θα αποφασιστεί από το δικαστήριο υπόκειται σε τόκους τότε τα ταμεία του κράτους μπορούν να εξοικονομήσουν αρκετά λεφτά αλλά φυσικά και οι δικαιούχοι αποζημίωσης δεν θα έχουν ως μοναδική τους λύση την προσφυγή τους στα δικαστήρια για καθορισμό της αποζημίωσης.

### **3.1.2 Καθυστέρηση στην καταβολή αποζημιώσεων λόγω απαλλοτριώσεων.**

«Παρατηρείται μεγάλη καθυστέρηση στην καταβολή των πιο πάνω αποζημιώσεων, η οποία οφείλεται, μεταξύ άλλων, στη χρονοβόρα διαδικασία μέχρι τον καθορισμό του τελικού ποσού της αποζημίωσης. Ως αποτέλεσμα, στο τέλος κάθε χρόνου εκκρεμούν σημαντικά ποσά αποζημιώσεων, περιλαμβανομένων και οφειλών προς το Ταμείο Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών, ενώ το Κράτος επιβαρύνεται με πολύ ψηλά ποσά τόκων.

Ο Διευθυντής του Τμήματος με πληροφόρησε ότι η μεγάλη καθυστέρηση που παρατηρείται οφείλεται κυρίως στις διαδικασίες που προβλέπει ο σχετικός Νόμος των απαλλοτριώσεων και στην αδυναμία του Γραφείου Προγραμματισμού να παραχωρεί έγκαιρα τα απαιτούμενα κονδύλια.» (Γενική Ελέγκτρια 2007)

«Παρατηρείται μεγάλη καθυστέρηση στην καταβολή των πιο πάνω αποζημιώσεων, η οποία οφείλεται, μεταξύ άλλων, στη χρονοβόρα διαδικασία μέχρι τον καθορισμό του τελικού ποσού της αποζημίωσης. Ως αποτέλεσμα, στο τέλος κάθε χρόνου εκκρεμούν σημαντικά ποσά αποζημιώσεων, περιλαμβανομένων και οφειλών προς το Ταμείο Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών, ενώ το Κράτος επιβαρύνεται με πολύ ψηλά ποσά τόκων. Ενδεικτικά παραδείγματα αναφέρονται πιο κάτω:

- (i) Για την κατασκευή του αυτοκινητόδρομου Πάφου – Πόλης Χρυσοχούς η Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης δημοσιεύτηκε την 1.9.2006 (το Διάταγμα Απαλλοτρίωσης στις 3.8.2007) και επηρεάστηκαν συνολικά 1.347 τεμάχια γης. Το συνολικό ποσό της εκτίμησης, όπως εγκρίθηκε από το Διευθυντή, ανήλθε στο ποσό των €85.365.580 περίπου, από το οποίο μέχρι τις 7.7.2009 καταβλήθηκε ποσό ύψους €8.339.040 μόνο ή ποσοστό 9,77% και επί πλέον τόκοι ύψους €1.782.025 (ποσοστό 21,4% επί του ποσού της αποζημίωσης). Επίσημα ότι λόγω του ψηλού ποσού της καταβλητέας αποζημίωσης για το συγκεκριμένο έργο, η καθυστέρηση στην καταβολή των αποζημιώσεων στους δικαιούχους θα έχει ως αποτέλεσμα να επιβαρυνθεί το Κράτος με υπέρογκα ποσά υπό μορφή τόκων. Όπως ανάφερα, μέχρι τις 7.7.2009 το ολικό οφειλόμενο ποσό των τόκων στο ποσό των αποζημιώσεων που δεν καταβλήθηκαν, υπολογίζεται σε €20 εκ. περίπου.
- (ii) Για την κατασκευή και λειτουργία του Τεχνολογικού Πανεπιστημίου Κύπρου, δημοσιεύτηκε στις 3.11.2006 Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης για την πρώτη φάση, (το Διάταγμα Απαλλοτρίωσης στις 19.10.2007) και επηρεάστηκαν 23 ακίνητα. Το συνολικό ποσό της εκτίμησης ανήλθε για τις περιπτώσεις αυτές σε €21.528.036 για τους ιδιοκτήτες και σε €2.207.260 για τους ενοικιαστές. Στις 4.5.2007 δημοσιεύτηκε Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης (το Διάταγμα Απαλλοτρίωσης στις 19.10.2007) για ένα επιπρόσθετο ακίνητο, η εκτίμηση του

οποίου ανήλθε στο ποσό των €1.625.000. Τον Ιούνιο 2009 ήταν σε εξέλιξη η διαδικασία εκτίμησης για τη τρίτη φάση με την οποία επηρεάστηκαν άλλα 31 ακίνητα, για την οποία η σχετική Γνωστοποίηση Απαλλοτριώσεως δημοσιεύτηκε στις 22.5.2009. Μέχρι τον Ιούνιο 2009 έγινε μόνο μία πληρωμή σε δύο ιδιοκτήτες συγκεκριμένου τεμαχίου, για συνολικό ποσό αποζημίωσης €3.152.645 περιλαμβανομένων τόκων €290.738.

Επισήμανα ότι η χρονοβόρα διαδικασία καθορισμού του τελικού ποσού της αποζημίωσης (κανένας ιδιοκτήτης ή επηρεαζόμενος ενοικιαστής έχει αποδεχθεί την προσφερόμενη αποζημίωση), έχει ως αποτέλεσμα να εκκρεμεί η καταβολή των αποζημιώσεων στους δικαιούχους οι οποίες αναμένεται να ανέλθουν σημαντικά μέχρι την διευθέτησή τους, αφού το Κράτος θα επιβαρυνθεί, μεταξύ άλλων, με εκατομμύρια ευρώ υπό μορφή τόκων.

Ο Διευθυντής του Τμήματος με πληροφόρησε ότι η μεγάλη καθυστέρηση που παρατηρείται στην καταβολή των αποζημιώσεων οφείλεται κυρίως στην αδυναμία του Γραφείου Προγραμματισμού να παραχωρεί έγκαιρα τα απαιτούμενα κονδύλια αλλά και στις διαδικασίες που προβλέπει ο σχετικός Νόμος των απαλλοτριώσεων.» (Γενική Ελέγκτρια 2008 – 2010).

Σύμφωνα πάντα με την Γενική Ελέγκτρια η καθυστέρηση στην καταβολή των αποζημιώσεων οφείλεται κυρίως στο σύστημα και στην χρονοβόρο διαδικασία σχετικά με την καταβολή των αποζημιώσεων με αποτέλεσμα να εκκρεμούν σημαντικά ποσά στο τέλος κάθε χρόνου. Η καθυστέρηση καταβολής των αποζημιώσεων επιβαρύνει σημαντικά τα ταμεία του κράτους αφού συν τοις άλλοις το Κράτος οφείλει να επιβαρυνθεί και να καταβάλει τα απαιτούμενα ποσά αποζημιώσεων συν τους τόκους που προνοεί ο Νόμος Περί Απαλλοτριώσεων.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: Ο ΤΟΚΟΣ ΚΑΙ Η ΣΧΕΣΗ ΤΟΥ ΜΕ ΤΟ ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΙΚΩΣ**

Όπως είδαμε και πιο πάνω το Άρθρο 23(4γ) του Συντάγματος ορίζει ότι η Αποζημίωση σε απαλλοτρίωση θα πρέπει να καταβάλλεται προκαταβολικά και τις μετρητοίς. Το δικαίωμα για δίκαιη δίκη σε εύλογο χρονικό διάστημα που κατοχυρώνεται με το Άρθρο 30 του Συντάγματος, αποκτά νόημα μόνο αν επιδικάζεται άμεσα, αφού ο ιδιοκτήτης αμέσως και ταυτόχρονα με τη δημοσίευση του διατάγματος απαλλοτρίωσης θα έπρεπε να είχε στα χέρια του το ποσό που θα του επέτρεπε να αποκτήσει άλλη ιδιοκτησία ανάλογης αξίας.

### **4.1 Ο ΤΟΚΟΣ ΚΑΙ Η ΣΧΕΣΗ ΤΟΥ ΜΕ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΥΠΟ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

«Η ζημία που προκαλείται από την αναγκαστική στέρηση της ιδιοκτησίας θα πρέπει να αποκαθίσταται με τέτοιο τρόπο, ώστε ο ιδιοκτήτης να τίθεται στην ίδια θέση στην οποία βρισκόταν πριν την αποστέρηση». (Α. Μαππουρίδης).

Μιας και η αξία της υπό απαλλοτρίωση ιδιοκτησίας υπολογίζεται με βάση την ημερομηνία Γνωστοποίησης της Απαλλοτρίωσης σίγουρα υπάρχει χάσμα μεταξύ της αξίας κατά την ημερομηνία Γνωστοποίησης και της αξίας της γης κατά την ημερομηνία καταβολής της αποζημίωσης. Όπως είδαμε και πιο πάνω στον Νόμο περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης το άρθρο 10 (ιδ) προνοεί πληρωμή τόκου της τάξεως 9%, η πρόνοια στον Νόμο αυτό ψηφίστηκε με στόχο να εξαλειφτεί το χάσμα στην αξία της γης από την ημερομηνία Γνωστοποίησης μέχρι και την πραγματική καταβολή της αποζημίωσης.

Πριν την ψήφιση του Τροποποιητικού Νόμου 25 του 1983, όπου πλέον αναφέρει ο Νόμος την επιβολή τόκου, δεν υπήρχε καμία πρόνοια στον Νόμο για καταβολή τόκου

ή άλλης επιπρόσθετης αποζημίωσης με σκοπό να καλυφθεί η διαφορά μεταξύ αξίας της γης κατά την ημερομηνία της Γνωστοποίησης και της ημερομηνίας καταβολής της αποζημίωσης. Σε αρκετές περιπτώσεις όμως τα δικαστήρια, για να είναι σύμφωνα με το Σύνταγμα και την δίκαιη αποζημίωση, επιδίκαζαν τόκους συνήθως από την ημερομηνία του διατάγματος της απαλλοτρίωσης μέχρι και την ημερομηνία της απόφασης του δικαστηρίου.

Με την ψήφιση του άρθρου 10 (ιδ), σε περιπτώσεις στις οποίες ο ιδιοκτήτης προχωρούσε σε δικαστική διαμάχη με την Απαλλοτρίουσα Αρχή και η εξέταση της υπόθεσης καθυστερούσε, το ποσό το οποίο καθυστερούσε να πληρωθεί στον ιδιοκτήτη καλυπτόταν με την επιβολή ενός ψηλού επιτοκίου το οποίο κάλυπτε τόσο την αναπροσαρμογή της αξίας των χρημάτων από την ημερομηνία που έπρεπε να καταβληθούν στον ιδιοκτήτη μέχρι και την πραγματική εξόφληση του, όσο και την αναπροσαρμογή της αξίας της γης ούτως ώστε ο ιδιοκτήτης να μπορούσε να αγοράσει ιδιοκτησία ίσης αξίας με αυτή την οποία απαλλοτριώθηκε.

Η αξία αντικατάστασης ενός υπό απαλλοτρίωση ακινήτου δεν πρέπει να είναι πάντοτε χρηματική. Το Υπουργείο Εσωτερικών συζητά πλέον να προσφέρει ως αξία αντικατάστασης Πολεοδομικούς Συντελεστές, δηλαδή το Απαλλοτριωθέν μέρος να αποκτάται από την απαλλοτρίουσα Αρχή ως γη μόνον ενώ ο Πολεοδομικός Συντελεστής που συνεπάγεται το μέρος αυτό της γης να παραχωρείται στο υπόλοιπο τεμάχιο. Έτσι με τον τρόπο αυτό η αξία της γης που θα στερείται ο ιδιοκτήτης θα είναι πιθανώς αξία άνεσης και η χρηματική αποζημίωση θα είναι πολύ μικρότερη δεδομένου ότι το εμβαδόν του Πολεοδομικού Συντελεστή θα μπορεί να το εκμεταλλευτεί .

Με τον περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Νόμο 15/1962 στο άρθρο 10 παράγραφος (ιδ) ορίζεται ότι στην καταβλητέα αποζημίωση υπολογίζεται ετήσιος τόκος προς 9% από την ημερομηνία δημοσίευσης της γνωστοποίησης απαλλοτρίωσης μέχρι τον χρόνο καταβολής της αποζημίωσης. Η επιβολή του επιτοκίου 9% είχε σαν σκοπό την αναπροσαρμογή της καταβλητέας αποζημίωσης ούτως ώστε κατά την ώρα της καταβολής της ο ιδιοκτήτης να λάμβανε ποσό

αντίστοιχης αξίας με αυτό που θα του καταβαλλόταν κατά την ημέρα δημοσίευσης της γνωστοποίησης απαλλοτρίωσης.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι κατά τις χρονικές περιόδους που οι αξίες των ακινήτων αναπροσαρμόζονταν με ποσοστό μεγαλύτερο του 9% ετησίως, ο ιδιοκτήτης ζημιωνόταν σε σχέση με το ποσό το οποίο θα λάμβανε σε σχέση με αυτό που θα έπαιρνε αν τηρούνταν οι πρόνοιες του Συντάγματος και η αποζημίωση του καταβαλλόταν τοις μετρητοίς και προκαταβολικά. Με βάση Στατιστικά Στοιχεία από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά τις χρονικές περιόδους από το 1980 μέχρι το 1999 η ετήσια αναπροσαρμογή της αγοραίας αξίας των ακινήτων ήταν κατά μέσο όρο 10% ενώ από το 1999 μέχρι το 2008 αναπροσαρμογή υπέρβαινε το 15% και 20% ανάλογα με την χρονιά.

Στο άρθρο 10 (α) του Νόμου ως αξία αποζημίωσης θεωρείται η αγοραία αξία η οποία προϋποθέτει πρόθυμο πωλητή, όπως και στην ελεύθερη αγορά. Λαμβάνοντας υπόψη αυτό, μια αναγκαστική απαλλοτρίωση μοιάζει η ίδια με μια συνηθισμένη αγοραπωλησία. Για τον κόσμο όμως οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις δεν θεωρούνται ως συνηθισμένες αγοραπωλησίες. Ιδιαίτερα, σ' ότι αφορά την αποζημίωση, η γενική άποψη είναι ότι το ποσό με το οποίο αποζημιώνεται ο ιδιοκτήτης δεν έχει σχέση με την πραγματική αξία της περιουσίας που χάνει και τη ζημία με την οποία όφειλε να αποζημιωθεί.

Πριν την εφαρμογή του Τροποποιητικού Νόμου του Περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Νόμου 25 του 1983 και την προσθήκη της παραγράφου (ιδ) παρόλο που δεν υπήρχε οποιαδήποτε σχετική πρόνοια στο Νόμο για την καταβολή τόκου, στις υποθέσεις οι οποίες εκδικάζονταν πριν την εφαρμογή της παραγράφου (ιδ), εντούτοις επιδίκαζαν τόκους μέχρι 7% και 8%. Αναμφίβολά η πληρωμή τόκου 9% σήμερα, ανακουφίζει τους ιδιοκτήτες ακινήτων αφού βοηθά στην εξισορρόπηση της ανισοσκελίας μεταξύ της αγοραίας αξίας ως κατά την ημερομηνία της Γνωστοποίησης και της αγοραίας αξίας ως κατά την ημερομηνία της πληρωμής και της αποξένωσης της ακίνητης ιδιοκτησίας.

Έχει κατατεθεί στην Βουλή Νομοσχέδιο με στόχο την τροποποίηση του βασικού Νόμου για την αναγκαστική απαλλοτρίωση, ώστε ο ετήσιος τόκος της αποζημίωσης να μειωθεί από 9% σε 4%. Στόχος του Νομοσχεδίου είναι να συνάδει ο τόκος της αποζημίωσης με την μείωση του βασικού επιτοκίου των τραπεζών, καθώς και με την μείωση στην αγοραία αξία των ακίνητων λόγω Οικονομικής Κρίσης.

Το Ανώτατο Δικαστήριο σχολίασε ότι: «Η πρόβλεψη για πληρωμή τόκου μέχρι την ημέρα καταβολής της αποζημίωσης, συνιστά δίκαιο μέτρο διατήρησης της αξίας των χρημάτων που θα έπαιρνε ο ιδιοκτήτης αν γινόταν αμέσως δεκτή η προσφορά ή αν τα μέρη κατέληγαν αμέσως σε συμφωνία αναφορικά με την αξία που είχε το κτήμα κατά τον ουσιώδη χρόνο της δημοσίευσης της Γνωστοποίησης».

Με βάση το πιο πάνω σκεπτικό του Ανώτατου Δικαστηρίου φαίνεται ότι το ποσό της αποζημίωσης συμπεριλαμβανομένων και των τόκων, συνδέεται με την δυνατότητα και προοπτική αντικατάστασης του υπό απαλλοτρίωση κτήματος.

## **4.2 Ο ΠΕΡΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΩΝ ΘΕΡΑΠΕΙΩΝ ΓΙΑ ΠΑΡΑΒΙΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΣΕ ΔΙΑΓΝΩΣΗ ΑΣΤΙΚΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΣΕ ΕΥΛΟΓΟ ΧΡΟΝΟ, ΝΟΜΟΣ ΤΟΥ 2010 – 2(I)/2010**

Το κενό του Νόμου που επιτρέπει επιδίκαση αποζημίωσης μόνο με βάση την τιμή της αγοραίας αξίας, όπως ισχύει κατά την ώρα δημοσίευσης της γνωστοποίησης απαλλοτρίωσης, ήρθε να καλύψει ο Νόμος 2(I)/2010.

Σκοπός του νόμου είναι η δημιουργία αποτελεσματικών θεραπειών σε περιπτώσεις παραβίασης του δικαιώματος δικαστικής διάγνωσης αστικών δικαιωμάτων και υποχρεώσεων εντός εύλογου χρόνου, σύμφωνα με τις πρόνοιες σχετικών άρθρων του συντάγματος και της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων. Περαιτέρω, ο Νόμος αποσκοπεί στη συμμόρφωση της Κυπριακής Δημοκρατίας με σχετικές αποφάσεις του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (ΕΔΑΔ) με τις οποίες κρίθηκε ότι τα αστικά δικαιώματα και υποχρεώσεις των αιτητών σε αστικές υποθέσεις και προσφυγές δεν διαγνώστηκαν από τα κυπριακά δικαστήρια σε εύλογο χρόνο και ότι για την παραβίαση αυτή δεν υπήρχαν θεσμοθετημένες στην Κυπριακή Δημοκρατία αποτελεσματικές θεραπείες, με αποτέλεσμα την παραβίαση του άρθρου 13 της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων.

“Παν πρόσωπον του οποίου τα αναγνωριζόμενα εν τη παρούση Συμβάσει δικαιώματα και ελευθερία παρεβιάσθησαν, έχει το δικαίωμα πραγματικής προσφυγής ενώπιον εθνικής αρχής, έστω και αν η παραβίασις διεπράχθη υπό προσώπων ενεργούντων εν τη εκτελέσει των δημοσίων καθηκόντων του.”



Οι κυριότερες πρόνοιες του Νόμου αφορούν τα ακόλουθα:

1. Παρέχεται η δυνατότητα σε πρόσωπα που ισχυρίζονται ότι δε διαγνώστηκαν αστικά δικαιώματα ή υποχρεώσεις τους σε εύλογο χρόνο σε πολιτικές υποθέσεις και προσφυγές να προσφύγουν με αγωγή κατά της Δημοκρατίας, αξιώνοντας τις προβλεπόμενες στον νόμο θεραπείες τόσο σε σχέση με υποθέσεις που εκκρεμούν πρωτόδικα ή κατ' έφεση όσο και με περατωθείσες υποθέσεις και σε όποιο στάδιο και αν προκύπτει θέμα παραβίασης, περιλαμβανομένου του σταδίου της εκτέλεσης μιας απόφασης.

2. Στο πεδίο εφαρμογής του νόμου εμπίπτει κάθε υπόθεση και διαδικασία ενώπιον των επαρχιακών δικαστηρίων, των δικαστηρίων ειδικής δικαιοδοσίας, των δικαστηρίων ελέγχου ενοικιάσεων και των δικαστηρίων εργατικών διαφορών, καθώς και του Ανώτατου Δικαστηρίου.

3. Σε περίπτωση αγωγής για παραβίαση του δικαιώματος διάγνωσης σε εύλογο χρόνο αναφορικά με περατωθείσα υπόθεση, αρμόδιο δικαστήριο να εξετάσει την αγωγή και να αποφασίσει επ' αυτής είναι ο διοικητικός πρόεδρος οποιουδήποτε επαρχιακού δικαστηρίου, νοουμένου ότι, όταν εκκρεμούσε η υπόθεση, δεν ασκούσε καθήκοντα στο ίδιο δικαστήριο και δε συμμετείχε στην εξέτασή της σε οποιοδήποτε στάδιο. Η αγωγή μπορεί να εγερθεί εντός ενός έτους από την έκδοση τελικής δικαστικής απόφασης.

4. Η παραβίαση του δικαιώματος διάγνωσης σε εύλογο χρόνο μπορεί, χωρίς να παραβλάπτεται το δικαίωμα έγερσης αγωγής μετά την περάτωση μιας υπόθεσης, να εγερθεί και ενόσω εκκρεμεί η υπόθεση, με αίτηση στο εκδικάζον δικαστήριο για παραπομπή του ζητήματος σε αρμόδιο δικαστήριο. Στις περιπτώσεις αυτές αρμόδιο δικαστήριο είναι για εκκρεμούσες υποθέσεις ενώπιον επαρχιακών ή άλλων πρωτόδικων δικαστηρίων οποιοσδήποτε δικαστής του Ανώτατου Δικαστηρίου και για υποθέσεις που εκκρεμούν ενώπιον του Ανώτατου Δικαστηρίου τρεις δικαστές του Ανώτατου Δικαστηρίου που ορίζονται από τον πρόεδρό του.

5. Η παραπομπή του ζητήματος της παραβίασης σε εκκρεμούσα υπόθεση σε άλλο δικαστήριο για εξέταση και απόφαση δεν εμποδίζει το εκδικάζον δικαστήριο, με

βάση τη σύμφυτη δικαιοδοσία του, να εξετάσει το ίδιο το ζήτημα και να αποδώσει θεραπείες, ούτε το διάδικο να το επικαλεστεί, αντί να υποβάλει αίτηση για παραπομπή. Επιπρόσθετα, η υποβολή αίτησης για παραπομπή ζητήματος παραβίασης δεν αναστέλλει τη διαδικασία εκδίκασης της εκκρεμούσας υπόθεσης.

6. Οι θεραπείες που προβλέπονται σε περίπτωση διαπίστωσης παραβίασης του δικαιώματος διάγνωσης σε εύλογο χρόνο περιλαμβάνουν αποζημιώσεις τόσο για χρηματική ζημιά, απώλεια, έξοδα και δαπάνες όσο και για ζημιά ή βλάβη μη χρηματικής φύσης που έχει υποστεί ο αιτητής λόγω της παραβίασης. Επιπλέον, σε περίπτωση που, κατόπιν παραπομπής, διαπιστώνεται παραβίαση σε εκκρεμούσα υπόθεση, το Ανώτατο Δικαστήριο εκδίδει οδηγίες για την επιτάχυνση της διαδικασίας και την αποτροπή νέων καθυστερήσεων.

7. Δικαίωμα έγερσης αγωγής για παραβίαση προβλέπεται επίσης και για υποθέσεις στις οποίες θα έχει εκδοθεί τελική δικαστική απόφαση πριν από την έναρξη της ισχύος του προτεινόμενου νόμου, νοουμένου ότι η αγωγή εγείρεται εντός ενός έτους από την έναρξη της ισχύος του.

Το πεδίο εφαρμογής του Νόμου καθορίζεται στο Άρθρο 3(1).

3(1) «Ο παρών Νόμος εφαρμόζεται αναφορικά με την παραβίαση του δικαιώματος προσώπων σε διάγνωση αστικών δικαιωμάτων ή υποχρεώσεων τους σε εύλογο χρόνο σε υπόθεση του Ανώτατου Δικαστηρίου είτε αυτές εκκρεμούν σε οποιαδήποτε στάδιο πρωτόδικο ή κατ' έφεση είτε αυτές περατώθηκαν.

Στο Άρθρο 11 του Νόμου καθορίζονται οι παράγοντες που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό του τι είναι εύλογος χρόνος:

11(α) Ο χρόνος εκδίκασης:

Αφορά το συνολικό χρόνο που εκκρεμεί ή που διήρκεσε η διάγνωση των δικαιωμάτων ή υποχρεώσεων στην υπόθεση λαμβάνοντας υπόψη τον χρόνο

καταχώρησης της στο δικαστήριο και όταν είναι σχετικά, οποιανδήποτε προγενέστερο χρόνο.

Σε πολλές περιπτώσεις ο χρόνος από την ημέρα κοινοποίησης της προσφοράς της Απαλλωτρίουσας Αρχής μέχρι την ημέρα καταχώρησης της παραπομπής στο Δικαστήριο και στην συνέχεια ο χρόνος που χρειάζεται για να εκδικαστεί σε όλα τα στάδια, συνυπολογίζονται.

Υπάρχουν αρκετές παραπομπές στα Δικαστήρια με αίτημα τον καθορισμό της αποζημίωσης με βάση την σημερινή αγοραία αξία και όχι με βάση την αγοραία αξία της ημέρας γνωστοποίησης για τον λόγο ότι οι αιτητές κρίνουν ότι ο τόκος με τον οποίο επιβαρύνεται το ποσό της αποζημίωσης δεν είναι αρκετός για να ισοσκελίσει τις αξίες ανάμεσα στα δύο χρονικά σημεία .

11(β) «την φύση της υπόθεσης».

11(γ) «την τυχόν πολυπλοκότητα της εν λόγω υπόθεσης».

Ο Δεύτερος και Τρίτος παράγοντας αφορούν την φύση και πολυπλοκότητα της υπόθεσης. Η καθυστέρηση στην εκδίκαση υποθέσεων δεν μπορεί εύκολα να αποδοθεί στην περιπλοκότητα τους, αλλά οφείλεται μάλλον στις αδυναμίες του Δικαστικού Συστήματος και στην εγκατάλειψη τις ιδέας της σύστασης του ειδικού Δικαστηρίου καθορισμού αποζημιώσεων που προέβλεπαν οι διαδικαστικά κανονισμοί του 1956 που ακόμα εφαρμοζόταν. Ένα τέτοιο ειδικό Δικαστήριο θα βοηθούσε στη γρήγορη εκδίκαση από δικαστές που θα αποκτούσαν εξειδικευμένη επιστημονική κατάρτιση στην ανάλυση της εκτίμησης καθορισμού αποζημιώσεων ακίνητης ιδιοκτησίας. Είναι πολύ δύσκολο ένας δικαστής ο οποίος δεν έχει εξειδικευμένη γνώση να εκφράσει αποτελεσματική κρίση στον τρόπο εκτίμησης της αξίας της γης, να αντιληφθεί και να αποφασίσει το κόστος του ιδιοκτήτη τις επιπτώσεις επί της αξίας της γης που έχει ο χρόνος διάθεσης τους.

11(δ) «στην συμπεριφορά του ενάγοντα ή αιτητή στην διαδικασία της υπόθεσης»

Ο τέταρτος παράγοντας αφορά την συμπεριφορά του αιτητή τόσο πριν, όσο και μετά την έναρξη της δικαστικής διαδικασίας. Αν ο αιτητής καθυστερούσε να

αποταθεί στο Δικαστήριο για καθορισμό της αποζημίωσης ή αρνούμενος να παραλάβει το προσφερόμενο ποσό βαρύνεται ο ίδιος με την καθυστέρηση στον υπολογισμό της αποζημίωσης που θα λάβει. Ο Νόμος περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης καθορίζει ότι ανάλογη υποχρέωση προσφυγής στο Δικαστήριο για καθορισμό της αποζημίωσης έχει και η Απαλλωτρίουσα Αρχή. Η συμπεριφορά της κάθε Απαλλωτρίουσας Αρχής η οποία περιμένει από τον αιτητή να προσφύγει ο ίδιος στο Δικαστήριο, για καθορισμό του ύψους της αποζημίωσης, παραλείποντας η ίδια να το κάνει, προκαλεί παραβίαση του δικαιώματος για διάγνωση των Αστικών Δικαιωμάτων μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα.

11(ε) «την συμπεριφορά των δικαστικών αρχών στα διάφορα στάδια και διαδικασίες της υπόθεσης περιλαμβανομένων, όπου είναι σχετικές, των διαδικασιών εκτέλεσης και την προώθηση της υπόθεσης στα εν λόγω στάδια και διαδικασίες».

Ο πέμπτος παράγοντας αφορά τη συμπεριφορά των δικαστικών αρχών σε σχέση με την εκδίκαση της υπόθεσης.

Στον χάρτη Θεμελιωδών Δικαιωμάτων και Ευρωπαϊκής Ένωσης στο άρθρο 47 κάνει λόγο ότι «κάθε πρόσωπο έχει δικαίωμα να δικασθεί η υπόθεση του δίκαια δημόσια και εντός εύλογης προθεσμίας από ανεξάρτητο και αμερόληπτο δικαστήριο που έχει προηγουμένως συσταθεί νόμιμος.»

Επίσης στο Σύνταγμα της Κυπριακής Δημοκρατίας, άρθρο 30 παράγραφος 2 έχει ως ακολούθως:

«Έκαστος, κατά την διάγνωση των αστικών αυτού δικαιωμάτων και υποχρεώσεων ή οιασδήποτε κατά αυτού ποινικής κατηγορίας, δικαιούνται ανεπηρέαστου δημόσιας ακροαματικής διαδικασίας εντός εύλογου χρόνου ενώπιον ανεξάρτητου αμερόληπτου και αρμοδίου Δικαστηρίου ιδρυμένου δια Νόμου».

11(στ) «τη συμπεριφορά άλλων Αρχών της Δημοκρατίας όπου είναι σχετική στο στάδιο και στις διαδικασίες εκτέλεσης, όπως και σε τυχόν σχετικά στάδια και διαδικασίες που προηγήθηκαν της καταχώρησης της υπόθεσης στο δικαστήριο».

Ο συγκεκριμένος παράγοντας αφορά στην συμπεριφορά άλλων αρχών της Δημοκρατίας. Στις περιπτώσεις απαλλοτρίωσης υπάρχει μία συνεργασία ανάμεσα στην Απαλλοτριούσα Αρχή και το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας που υπολογίζει την καταβλητέα αποζημίωση. Έτσι για τον υπολογισμό της καθυστέρησης προσμετράτε τόσο η συμπεριφορά της απαλλοτριούσας Αρχής, όσο και εκείνη του Κτηματολογίου.

(ζ) «οποιοσδήποτε άλλους παράγοντες που εκάστοτε λαμβάνει υπόψη το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων ως σχετικούς με το υπό κρίση ζήτημα όπως προκύπτουν από την σχετική με το θέμα νομολογία του».

Η Κυπριακή Νομοθεσία θέλησε να υπάρχει παρέμβαση και στην περίπτωση που σε εκκρεμούσες υποθέσεις παραβιάζεται σε κάποιο βαθμό το δικαίωμα εκδίκασης σε εύλογο χρόνο όποτε και εφαρμόζονται τα άρθρα 12 και 14 του Νόμου 2(I)/2010. Το Δικαστήριο αποφασίζοντας ότι υπήρξε παραβίαση του δικαιώματος, ανάλογα με την έκταση της παράβασης αυτής και τη ζημία που έχει αποδειχθεί, μπορεί είτε να επιδικάσει αποζημιώσεις χρηματικής ή μη χρηματικής φύσης, είτε απλώς να διαπιστώσει την παράβαση και με βάση το άρθρο 14 να παραπέμψει την απόφαση του στο Ανώτατο Δικαστήριο για έκδοση οδηγιών. Το πρόβλημα το οποίο υπάρχει στην περίπτωση των απαλλοτριώσεων, είναι ότι αυτές εκδικάζονται από τα επαρχιακά Δικαστήρια τα οποία είναι υποχρεωμένα να ακολουθήσουν τις πρόνοιες του Νόμου περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης και ο απαιτητής δικαιούται συμπληρωματικά να απαιτήσει αποζημιώσεις για καθυστέρηση, επικαλούμενος τις πρόνοιες του σχετικού Νόμου 2(1)/2010.

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ & ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΩΝ

## 5.1 ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΣΥΝΤΑΓΜΑ ΚΑΙ ΤΟΝ ΝΟΜΟ 15/1962

Το Σύνταγμα της Κυπριακής Δημοκρατίας προνοεί η αποζημίωση να καταβληθεί στον ιδιοκτήτη της επηρεαζόμενης περιουσίας "τοις μετρητοίς και προκαταβολικώς". Δεν αναφέρεται όμως από πότε προκαταβολικώς. Προκαταβολικώς από την ημερομηνία Γνωστοποίησης ή προκαταβολικώς από την ημερομηνία της έκδοσης του Διατάγματος. Υπάρχει μια ασάφεια στο Σύνταγμα η οποία δεν προσδιορίζει από πότε ισχύει ο όρος "προκαταβολικώς". Αν το "προκαταβολικώς" ο Νομοθέτης του Συντάγματος το εννοεί με βάση την ημερομηνία Γνωστοποίησης τότε είναι λάθος αφού υπάρχει περίπτωση να μην εκδοθεί Διάταγμα Απαλλοτρίωσης και το έργο να μην γίνει και άρα το "προκαταβολικώς" δεν έχει κανένα νόημα.

Για να συμφωνεί το Σύνταγμα με την Κυπριακή πραγματικότητα ο όρος "προκαταβολικώς" πρέπει να αντικατασταθεί με την φράση "όσο το δυνατόν πιο γρήγορα" η τον όρο "άμεσα". Στην απόφαση Θυμόπουλος Δημήτριος και άλλοι V Δημοτικό Συμβούλιο Λευκωσίας (Ημερομηνίας 13/10/1967 (1967) 3 C.L.R 588) το δικαστήριο αναφέρει:

«I can find no merit in this argument; in my opinion, the term "promptly" has to be given its ordinary meaning and cannot be construed, especially if one compares the said paragraph 3 with paragraph 4 of the same Article, as meaning "in advance" of the taking of effect of the relevant restriction or limitation».

«Δεν μπορώ να βρω καμία αξία σε αυτό το επιχείρημα. Κατά τη γνώμη μου, στον όρο "άμεσα" πρέπει να αποδοθεί η συνήθης έννοια του και δεν μπορεί να ερμηνευθεί, ειδικά αν συγκρίνει κανείς την εν λόγω παράγραφο 3 με την παράγραφο 4 του ίδιου άρθρου, υπό την έννοια "προκαταβολικά" από την ισχύ του σχετικού όρου ή περιορισμού».

Στην υπόθεση Σεργίδης V Κυπριακής Δημοκρατίας (Ημερομηνίας 8/02/1991, (1991) 1 CLR 119) το δικαστήριο αναφορικά με τον όρο "προκαταβολικώς" αναφέρει:

«Το άρθρο 13 του Ν. 15/62 διασφαλίζει τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη και την ιδιοκτησία στο κτήμα μέχρι την καταβολή της συμφωνηθείσας ή επιδικασθείσας αποζημίωσης. Προκαταβάλλεται η αποζημίωση πριν την αποξένωση, ενώ η ευχέρεια παροχής τόκου, επιτρέπει την εξισορρόπηση κάθε ανισοσκελιστής στον καθορισμό της αποζημίωσης».

Καθώς επίσης και:

«Ο όρος "τοις μετρητοίς" συνταυτίζει την αποζημίωση με πληρωμή σε χρήμα, που προκαταβάλλεται πριν την αποξένωση».

Στο Μέρος III του Νόμου 15/1962 στο άρθρο 8(α) αναφέρεται ότι η απαλλοτριούσα αρχή εντός 14 μηνών από την ημερομηνία Γνωστοποίησης οφείλει να έρθει σε διαπραγματεύσεις για την απόκτηση της ιδιοκτησίας και να καθορίσει την αποζημίωση. Άρα το "προκαταβολικώς" του Συντάγματος δεν αναφέρεται με βάση την ημερομηνία Γνωστοποίησης. επίσης στον ίδιο Νόμο το άρθρο 12 προνοεί πως όταν η καταβλητέα αποζημίωση συμφωνηθεί ή καθοριστεί από το Δικαστήριο τότε η απαλλοτριούσα αρχή οφείλει να καταβάλει αμέσως το ποσό τοις μετρητοίς στο πρόσωπο το οποίο δικαιούται σε πληρωμή. Ο Νόμος ορίζει "πάραυτα" και όχι προκαταβολικώς όπως το Σύνταγμα. Αν το προκαταβολικώς του Συντάγματος

ερμηνεύεται ως προκαταβολικώς πριν την αποξένωση της περιουσίας και μεταβίβασης της στην απαλλοτριούσα αρχή τότε το άρθρο 12 του Νόμου 15/1962 δεν μπορεί να θεωρηθεί ως αντισυνταγματικό. Αν όμως το Σύνταγμα ορίζει ως προκαταβολικώς την πληρωμή της αποζημίωσης κατά την ημερομηνία Γνωστοποίησης τότε το συγκεκριμένο άρθρο του Νόμου μπορεί και να θεωρηθεί και ως αντισυνταγματικό.

Αν και το Σύνταγμα προνοεί καταβολή της αποζημίωσης "τοις μετρητοίς και προκαταβολικώς" ο Νόμος 15/1962 προνοεί πως η αποζημίωση "καταβάλλεται πάραυτα τοις μετρητοίς εις τους ενδιαφερόμενους". Έτσι ο Νόμος υλοποιεί κατά το ήμισυ την υποχρέωση που επιβάλλει το Άρθρο 23(4)(γ) για πληρωμή "τοις μετρητοίς και προκαταβολικώς". Στην θέση του "προκαταβολικώς" μπήκε το πάραυτα.

Αναλύοντας το θέμα της αποζημίωσης δεν θα μπορούσαμε να μην δούμε και την απόφαση του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων στην υπόθεση Σεργίδη και Χριστοφόρου V Κύπρου (Ημερομηνίας 05/02/2003 *Application No. 44730/98*). Αναλυτικά στην συγκεκριμένη απόφαση του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου συζητήθηκε το θέμα της αφαίρεσης δεσμευτικής ρυμοτομίας χωρίς δημοσίευση της στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και χωρίς να δοθεί αποζημίωση στις ιδιοκτήτριες. Οι αιτητές ισχυρίστηκαν ότι υπήρξε παράβαση του Άρθρου (1) του Πρώτου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων. Το Δικαστήριο αποφάσισε ότι υπήρξε παράβαση του Άρθρου (1) του Πρώτου Πρωτοκόλλου, αλλά δεν επιδίκασε ποσό αποζημίωσης γιατί υπήρχε πιθανότητα για οποιοδήποτε φιλικό διακανονισμό.



## **5.2 ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ**

### **5.2.1. Θέκλα Ηλία Πανάρετου & Μαρία Ηλία Φιλίππου V Κυπριακή Δημοκρατία (Ημερομηνίας 10/10/2002 (2002) 1 ΑΑΔ 1552)**

Κτήμα των αιτητριών στην Πάφο, απαλλοτριώθηκε το 1974 για αρχαιολογικούς σκοπούς. Η διαδικασία της παραπομπής άρχισε το 1978 και συμπληρώθηκε τον Αύγουστο 2000 με την έκδοση της απόφασης.

Οι βασικοί πυλώνες στήριξης της υπόθεσης των εφεσειουσών οι οποίοι μας απασχολούν είναι:

(α) Για να είναι δίκαιη και εύλογη η αποζημίωση όπως προβλέπει το άρθρο 23.4(γ) του Συντάγματος πρέπει να προστεθεί στην αξία του κτήματος κατά το χρόνο της γνωστοποίησης της απαλλοτρίωσης και η ετήσια αύξηση της αξίας του μέχρι την ημέρα της αποστέρησης της περιουσίας.

(β) Σύμφωνα με το άρθρο 1 του Πρώτου Πρωτοκόλλου σε συνδυασμό προς το άρθρο 8 της Σύμβασης η οποία, έχει κυρωθεί από την Κύπρο και οι πρόνοιες της έχουν αυξημένη ισχύ έναντι του ημεδαπού νόμου, οι εφεσείουσες έχουν δικαίωμα αποζημίωσης καθοριζόμενης με βάση τη σημερινή αξία του απαλλοτριωθέντος κτήματος.

### **Άρθρο 8**

#### **Δικαίωμα σεβασμού της ιδιωτικής και οικογενειακής ζωής**

1. Παν πρόσωπον δικαιούται εις τον σεβασμόν της ιδιωτικής και οικογενειακής ζωής του, της κατοικίας του και της αλληλογραφίας του.

2. Δεν επιτρέπεται να υπάρξει επέμβασης δημόσιας αρχής εν τη ασκήσει του δικαιώματος τούτου, εκτός εάν η επέμβασης αυτή προβλέπεται υπό του νόμου και αποτελεί μέτρο το οποίο, εις μίαν δημοκρατική κοινωνίαν, είναι αναγκαίο δια την εθνική ασφάλειαν, την δημοσίαν ασφάλειαν, την οικονομική ευημερίαν της χώρας, την προάσπιση της τάξεως και την

πρόληψη ποινικών παραβάσεων, την προστασία της υγείας ή της ηθικής, ή την προστασίαν των δικαιωμάτων και ελευθεριών άλλων.

Οι δικαιούχοι της αποζημίωσης θεώρησαν ανεπαρκή την επιδίκαση τόκου προς 7% ετησίως από 31.5.74 μέχρι 17.5.1983 και προς 9% ετησίως από 18.5.1983 μέχρι εξοφλήσεως.

Οι ιδιοκτήτριες του ακινήτου με έφεση αμφισβήτησαν την ορθότητα της πρωτόδικης απόφασης. Ο πρώτος λόγος της έφεσης αναφέρεται στην «απόρριψη της αξίωσης για συνυπολογισμό της ετήσιας αύξησης της αξίας του κτήματος στον καθορισμό της αποζημίωσης. Οι εφεσείουσες υποβάλλουν ότι η εφαρμογή των προνοιών του άρθρου 10(ιδ) του νόμου 15/62 αποβλέπει στο να καταστήσει την αποζημίωση δίκαιη και εύλογη. Αν το ποσό που θα επιδικαστεί θα έχει τη μορφή τόκου ή οποιαδήποτε άλλη μορφή είναι ζήτημα το οποίο επαφίεται στη διακριτική ευχέρεια του Δικαστηρίου ανάλογα με τις περιστάσεις της κάθε υπόθεσης. Ωστόσο, η μορφή του ποσού που θα επιδικαστεί θα πρέπει να έχει σαν αποτέλεσμα το δίκαιο και εύλογο της αποζημίωσης και ακόμα να παρέχει τη δυνατότητα αντικατάστασης του κτήματος που έχει απαλλοτριωθεί με άλλο κτήμα ίσης αξίας». Επιπλέον οι εφεσείουσες εισηγήθηκαν ότι «το ποσό το οποίο έπρεπε να τους είχε τελικά αποδοθεί είναι αυτό που αντιπροσωπεύει την ετήσια αύξηση της αξίας του κτήματος από την ημερομηνία της δημοσίευσης της γνωστοποίησης μέχρι την καταβολή της αποζημίωσης».

Στην πάρα πάνω υπόθεση το Ανώτατο Δικαστήριο δήλωσε τα εξής:

«Όταν όμως η πληρωμή της αποζημίωσης δεν γίνει ταυτόχρονα με τη δημοσίευση της γνωστοποίησης της απαλλοτρίωσης, που σύμφωνα με το νόμο είναι ο κρίσιμος χρόνος προσδιορισμού της αξίας του κτήματος για τον υπολογισμό (καθορισμό) της πληρωτέας αποζημίωσης, ο ιδιοκτήτης του απαλλοτριωθέντος κτήματος εξακολουθεί να κατέχει τούτο και δυνητικά έχει την ευχέρεια να το εκμεταλλεύεται ή ακόμα και να το υποθηκεύει. Ταυτόχρονα, γνωρίζει ότι το κτήμα θα περιέλθει κάποτε στην ιδιοκτησία της απαλλοτριούσας αρχής και οφείλει επίσης να γνωρίζει ότι ο κρίσιμος χρόνος υπολογισμού της αξίας του κτήματος είναι ο χρόνος δημοσίευσης της

γνωστοποίησης της απαλλοτρίωσης. Αν λοιπόν η πρόθεση του είναι να αντικαταστήσει το απαλλοτριωθέν κτήμα με άλλο ίσης αξίας δεν πρέπει να καθυστερεί. (...) Νομίζουμε ότι η πρόβλεψη για πληρωμή τόκου μέχρι την ημέρα καταβολής της αποζημίωσης, συνιστά δίκαιο μέτρο διατήρησης της αξίας των χρημάτων που θα έπαιρνε ο ιδιοκτήτης αν γινόταν αμέσως δεκτή η προσφορά ή αν τα μέρη κατέληγαν αμέσως σε συμφωνία αναφορικά με την αξία που είχε το κτήμα κατά τον ουσιώδη χρόνο της δημοσίευσης της γνωστοποίησης(...). Η αξίωση των εφεσειουσών να αποζημιωθούν επιπροσθέτως και με το σύνολο των ετήσιων αυξήσεων της αξίας του απαλλοτριωθέντος κτήματος, ουσιαστικά ισοδυναμεί με αξίωση για αποζημίωση ίση προς την αξία του κτήματος κατά την ημέρα της καταβολής της αποζημίωσης και όχι με την αξία που είχε το κτήμα κατά το χρόνο της δημοσίευσης της γνωστοποίησης. Πρόκειται για εξωπραγματική αξίωση η οποία δεν συνάδει ούτε με το γράμμα ούτε με το πνεύμα του νόμου. Τυχόν υιοθέτησή της θα ενθαρρύνει την εφαρμογή κάθε είδους παρελκυστικής τακτικής που θα στοχεύει στην είσπραξη αποζημίωσης ανάλογης προς την ετήσια αύξηση της αξίας του κτήματος ενώ ταυτόχρονα, ο ιδιοκτήτης του απαλλοτριωμένου θα απολαύει της χρήσης και κάρπωσης του κτήματος».

### **5.2.2. Ανδρέας Μηνά Χριστοφίδη V Κυπριακής Δημοκρατίας (Ημερομηνίας 28/11/1984 (1984) 1 C.L.R. 796)**

Στην απόφασή του Ανωτάτου Δικαστηρίου επί της υποθέσεως *Ανδρέα Μηνά Χριστοφίδη εναντίον Κυπριακής Δημοκρατίας*, το Ανώτατο Δικαστήριο υποστήριξε ότι:

«Ο τόκος πρέπει να απονέμεται στον ενάγοντα σε περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης της ιδιοκτησίας του, ώστε να καθίσταται δυνατή η αποζημίωση για την απώλεια που υπέστη, συνεπεία στέρησης των δικαιωμάτων του επί της ιδιοκτησίας του, επί παραδείγματι, το δικαίωμά του να πωλήσει κατά τη χρονική περίοδο που αυτός επιλέγει να προβεί στην πώληση της ιδιοκτησίας του, ή τη δυνατότητα να βελτιώσει την ιδιοκτησία του. Η αποζημίωση καταβάλλεται, ώστε το

πρόσωπο που υφίσταται απαλλοτρίωση της ιδιοκτησίας του να μην εισπράττει κατώτερο ποσό από αυτό που θα δικαιούτο να λάβει κατά τη γνωστοποίηση της διαδικασίας απαλλοτρίωσης. Έτσι με την είσπραξη του ανάλογου τόκου, θεωρείται ότι αποζημιώνεται όπως θα γινόταν κατά τη χρονική περίοδο της απαλλοτρίωσης».

Όταν η πληρωμή της αποζημίωσης δεν γίνει ταυτόχρονα με τη δημοσίευση της γνωστοποίησης της απαλλοτρίωσης, που σύμφωνα με το νόμο είναι ο κρίσιμος χρόνος προσδιορισμού της αξίας του κτήματος για τον υπολογισμό της πληρωτέας αποζημίωσης, ο ιδιοκτήτης του απαλλοτριωθέντος κτήματος εξακολουθεί να το κατέχει και έχει την ευχέρεια να το εκμεταλλεύεται ή ακόμα και να το υποθηκεύει. Ταυτόχρονα, γνωρίζει ότι το κτήμα θα περιέλθει κάποτε στην ιδιοκτησία της απαλλοτριούσας αρχής και οφείλει επίσης να γνωρίζει ότι ο κρίσιμος χρόνος υπολογισμού της αξίας του κτήματος είναι ο χρόνος δημοσίευσης της γνωστοποίησης της απαλλοτρίωσης. Αν λοιπόν η πρόθεση του είναι να αντικαταστήσει το απαλλοτριωθέν κτήμα με άλλο ίσης αξίας δεν πρέπει να καθυστερεί. Ο τόκος των χρημάτων που θα δαπανήσει για το σκοπό αυτό θα πληρωθεί από την απαλλοτρύσα αρχή. Και ως αφετηρία υπολογισμού του τόκου, ορίζεται η ημερομηνία δημοσίευσης της γνωστοποίησης μέχρι τη συμφωνία της αξίας του κτήματος ή τον καθορισμό της από το Δικαστήριο. Η πρόβλεψη για πληρωμή τόκου μέχρι την ημέρα καταβολής της αποζημίωσης τις χρονικές περιόδους που η χρονιαία αύξηση στις τιμές των ακινήτων κυμαινόταν γύρω στο 10%, συνιστούσε δίκαιο μέτρο διατήρησης της αξίας των χρημάτων που θα έπαιρνε ο ιδιοκτήτης αν γινόταν αμέσως δεκτή η προσφορά ή αν τα μέρη κατέληγαν αμέσως σε συμφωνία αναφορικά με την αξία που είχε το κτήμα κατά τον ουσιώδη χρόνο της δημοσίευσης της γνωστοποίησης.

Ο τόκος όμως 9% που προτίθεται να εξαλείψει το χάσμα μεταξύ της τρέχουσας αγοραίας αξίας και το ποσό το οποίο προσφέρθηκε κατά την ημερομηνία Γνωστοποίησης σε περιπτώσεις χρονοβόρων διαδικασιών, δεν μπορεί να θεωρηθεί ως μέτρο για την προστασία των ιδιοκτητών οι οποίοι προσφεύγουν στην δικαιοσύνη για τον καθορισμό του ποσού της αποζημίωσης. Και αυτό γιατί υπήρξαν περίοδοι

όπου η μέση αύξηση της αγοραίας αξίας ήταν συνήθως πολύ υψηλότερη από ότι ένας συντελεστής της τάξεως του 9%. Για τον λόγο αυτό πρέπει να γίνει μια τροποποίηση του Νόμου περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως προσαρμόζοντας παράγραφο με την οποία η απαλλοτριούσα αρχή να υποχρεούται να υποβάλει το προσφερόμενο ποσό στους δικαιούχους κατά τον χρόνο της προσφοράς. Με αυτό τον τρόπο ο Νόμος θα προβλέπει την σύσταση μιας επιτροπής εμπειρογνομόνων, η οποία θα αποφασίζει τυχόν διαφωνίες επί του οφειλούμενου ποσού εντός 6 μηνών από την ημερομηνία της προσφοράς. Κατά συνέπεια ο δικαιούχος θα έχει την δυνατότητα να λαμβάνει το βασικό ποσό, χωρίς να επηρεάζεται το δικαίωμα του να προσφύγει στο δικαστήριο για περαιτέρω αποζημίωση αν διαφωνεί με την αρχική προσφορά.

Αν ψηφιστεί αυτή η αλλαγή στον Νόμο γίνεται σαφές ότι η απαλλοτριούσα αρχή παίζει πρωταρχικό ρόλο στο να ζητά τον προσδιορισμό της δίκαιας αποζημίωσης. Πρέπει να γίνει αντιληπτό ότι ο δικαιούχος δεν είναι διατεθειμένος να πωλήσει το ακίνητο του και η απόκτηση του είναι υποχρεωτική. Έτσι από την στιγμή που η Απαλλοτριούσα Αρχή υποχρεώνει τον δικαιούχο να εκχωρήσει τα δικαιώματα της ιδιοκτησίας του δεν πρέπει να επιτρέπεται στην Απαλλοτριούσα Αρχή να ξεφύγει από την ευθύνη της εξέτασης της διαδικασίας εντός εύλογου χρονικού διαστήματος.

Επιπλέον η προσφορά θα πρέπει να βασίζεται σε μια λογική εκτίμηση που διατυπώθηκε από ένα εγγεγραμμένο εκτιμητή γης δίνοντας στον δικαιούχο μια πλήρη εξήγηση για τους λόγους τους οποίους βασίζεται ο υπολογισμός του ποσού της αποζημίωσης. Αυτή η εξήγηση σίγουρα θα επιτρέψει στον δικαιούχο να κατανοήσει την αποζημίωση που του προσφέρεται και έτσι μπορεί να περιορίσει τις περαιτέρω καθυστερήσεις της υπόθεσης.

**5.2.3. Μιχαήλ Θεοδοσίου Λτδ V Κυπριακής Δημοκρατίας** (Ημερομηνίας 15/01/2009 Αρ. Αίτησης : 31811/04)

Τις χρονοβόρες διαδικασίες για τον καθορισμό της αποζημίωσης μπορούμε να δούμε και στην υπόθεση Μιχαήλ Θεοδοσίου Λτδ V Κυπριακής Δημοκρατίας. Η εταιρεία Θεοδοσίου Λτδ προσέφυγε στο Ανώτατο Δικαστήριο αμφισβητώντας την απόφαση του Επαρχιακού Δικαστηρίου όσον αφορά την αποζημίωση του ακινήτου της και υποστήριξε ότι η υποχρέωση της Απαλλοτριούσας αρχής να παρέχει δίκαια αποζημίωση όπως απαιτείται από το Άρθρο 23.4(γ) του Συντάγματος: «*Με την καταβολή σε μετρητά και προκαταβολικώς δικαίας και ευλόγου αποζημιώσεως*», δεν θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι πληροί την προσφορά αποζημίωσης που υποβλήθηκε 22 χρόνια μετά την Γνωστοποίηση της Απαλλοτρίωσης και υπολογίστηκε με βάση την αξία του ακινήτου κατά τον χρόνο της Γνωστοποίησης. Το Ανώτατο Δικαστήριο απέρριψε την προσφυγή της εταιρείας βασιζόμενο στον Νόμο 15/62 ο οποίος προβλέπει ότι η αποζημίωση θα πρέπει να βασίζεται στην αγοραία αξία του ακινήτου κατά τον χρόνο της δημοσίευσης της Απαλλοτρίωσης.

Στην συνέχεια η εταιρεία απευθύνθηκε στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, και μεταξύ άλλων, κατήγγειλε ότι υπέστη δυσανάλογη προσβολή του δικαιώματος ιδιοκτησίας ως αποτέλεσμα της διαδικασίας απαλλοτρίωσης και το ποσό της αποζημίωσης που καταβλήθηκε τελικά από τις αρχές κατά παράβαση του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου 1 της Σύμβασης το οποίο έχει ως εξής:

*«Παν φυσικόν ή νομικόν πρόσωπον δικαιούται σεβασμού της περιουσίας του. Ουδείς δύναται να στερηθή της ιδιοκτησίας αυτού ειμή δια λόγους δημοσίας ωφελείας και υπό τους προβλεπομένους, υπό του νόμου και των γενικών αρχών του διεθνούς δικαίου όρους.*

*Αι προαναφερόμεναι διατάξεις δεν θίγουσι το δικαίωμα παντός κράτους όπως θέση εν ισχύι νόμους ους ήθελε κρίνει αναγκαίον προς ρύθμισιν της χρήσεως αγαθών συμφώνως προς το δημόσιον συμφέρον ή προς εξασφάλισιν της καταβολής φόρων ή άλλων εισφορών ή προστίμων».*

## Η εκτίμηση του Δικαστηρίου

Το δικαστήριο υπενθύμισε ότι το άρθρο 1 του Πρωτοκόλλου Αριθμός 1 το οποίο εγγυάται το δικαίωμα στην προστασία της ιδιοκτησίας παρέχει τρεις επιμέρους κανόνες: «ο πρώτος κανόνας, ο οποίος διατυπώνεται στην πρώτη πρόταση της πρώτης παραγράφου είναι γενικής φύσης και υπογραμμίζει την αρχή του σεβασμού της ιδιοκτησίας ο δεύτερος κανόνας, που περιλαμβάνεται στη δεύτερη πρόταση της πρώτης παραγράφου, αφορά στη στέρηση αγαθών, θέτοντάς την υπό ορισμένους όρους, και ο τρίτος κανόνας, που εκφράζεται στη δεύτερη παράγραφο, αναγνωρίζει ότι τα συμβαλλόμενα κράτη δικαιούνται δικαίωμα, μεταξύ άλλων, να ελέγχουν τη χρήση της ιδιοκτησίας τους συμφώνως προς το δημόσιο συμφέρον... Εντούτοις, οι τρεις κανόνες δεν είναι «ευδιάκριτοι» με την έννοια ότι συνδέονται μεταξύ τους. Ο δεύτερος και τρίτος κανόνας αφορούν σε συγκεκριμένες περιπτώσεις παρέμβασης στο δικαίωμα σεβασμού της ιδιοκτησίας και ως εκ τούτου η ερμηνεία τους πρέπει να γίνεται υπό το φως της γενικής αρχής του πρώτου κανόνα».

Το δικαστήριο συνέχισε: «Η παρέμβαση στο δικαίωμα σεβασμού αγαθών, για να είναι σύμφωνη με τον γενικό κανόνα όπως εκφράζεται στην πρώτη πρόταση της πρώτης παραγράφου του Άρθρου 1, πρέπει να απαντά σε μια «δίκαιη μέση λύση» μεταξύ των απαιτήσεων του δημοσίου συμφέροντος της κοινότητας και των απαιτήσεων της προστασίας των θεμελιωδών δικαιωμάτων του ανθρώπου».

«Ενδεχόμενη στέρηση ιδιοκτησίας υπό το φως της δεύτερης πρότασης της πρώτης παραγράφου του Άρθρου 1, χωρίς καταβολή ορισμένου ποσού που να αντιστοιχεί εύλογα στην αξία της περιουσίας, αποτελεί δυσανάλογη παρέμβαση που δεν δικαιολογείται σύμφωνα με το Άρθρο 1...».

«Το Δικαστήριο σέβεται γενικά τις αποφάσεις των εσωτερικών αρχών που εξυπηρετούν το δημόσιο συμφέρον, και δεν είναι άνευ εύλογης βάσης. Εντούτοις, το Δικαστήριο δεν μπορεί να παραμένει παθητικό, κατά την άσκηση της ευρωπαϊκής επίβλεψής του για την οποία έχει δεσμευθεί, όταν η ερμηνεία οποιουδήποτε

εσωτερικού δικαστηρίου ορισμένης νομικής πράξης φαίνεται «αναιτιολόγητη, αυθαίρετη ή... ασύμφωνη... με τις αρχές της Σύμβασης»

«Το Κράτος έχει υποχρέωση συμφώνως του Άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου υπ' αριθμό 1 να λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα για την προστασία του δικαιώματος της ιδιοκτησίας και το Δικαστήριο υποχρεούται να διασφαλίζει την τήρηση των δεσμεύσεων που επιφορτίζεται το κάθε συμβαλλόμενο μέρος προς τη Σύμβαση, και να μην πραγματεύεται λάθη περιστατικών ή του δικαίου που κατ' ισχυρισμό διαπράττονται από εθνικό δικαστήριο, εξαιρουμένων των περιπτώσεων παραβίασης των δικαιωμάτων και ελευθεριών της Σύμβασης.

Στην συνέχεια το Δικαστήριο παρατήρησε ότι «ο Περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Νόμος προνοεί τη νόμιμη απαλλοτρίωση την ημερομηνία κατά την οποία πραγματοποιείται η καταβολή της αποζημίωσης για τον σκοπό της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Ωστόσο, ενώ τόσο η αιτήτρια εταιρεία όσο και οι αρχές είχαν το δικαίωμα να προσφύγουν στα δικαστήρια με σκοπό τον καθορισμό του ποσού αποζημίωσης μετά τη δημοσίευση γνωστοποίησης της απαλλοτρίωσης, η απαλλοτρίωση δεν ολοκληρώθηκε επίσημα έως την καταβολή της αποζημίωσης. Ως προς το πληρωτέο ποσό αποζημίωσης, η σχετική νομοθεσία προνοούσε ότι αυτό έπρεπε να αντιστοιχεί στην αγοραστική αξία που η απαλλοτριωθείσα ιδιοκτησία είχε τη χρονική στιγμή της δημοσίευσης γνωστοποίησης της σχετικής αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Ενώ το Δικαστήριο θεωρεί ότι, σε γενικές γραμμές, ο κανόνας της εσωτερικής νομοθεσίας που αφορά στην ημερομηνία εκτίμησης της αγοραστικής αξίας της ιδιοκτησίας με σκοπό τον καθορισμό του ποσού αποζημίωσης έναντι αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δεν προσκρούει στις αρχές θεσμοθετούνται από τη νομολογία του σε συνάρτηση με το Άρθρο 1 του Πρωτοκόλλου υπ' αριθ. 1, η εφαρμογή της στην παρούσα υπόθεση προκαλεί ανησυχία, εξαιτίας της σημαντικής χρονικής παρέλευσης μεταξύ της ημερομηνίας δημοσίευσης και της πραγματικής καταβολής αποζημίωσης. Διαπιστώνεται ότι, κατά τη διάρκεια της πραγματικής μεταβίβασης τίτλου ιδιοκτησίας της αιτήτριας εταιρείας, η αποζημίωση που παραχωρήθηκε από τις κρατικές αρχές αποδείχθηκε περίπου δέκα φορές κατώτερη της αγοραστικής αξίας



της ιδιοκτησίας, όπως συμφωνήθηκε από τα συμβαλλόμενα μέρη κατά τις εσωτερικές και τρέχουσες διαδικασίες».

Το Ανώτατο Δικαστήριο στην συνέχεια παρατηρεί ότι «ενώ η αποζημίωση για στέρηση της ιδιοκτησίας δεν είναι απαραίτητο να αντιστοιχεί στην καταβολή ποσού ίσου της πλήρους αγοραστικής αξίας της απαλλοτριωθείσας ιδιοκτησία, το ποσό αποζημίωσης πρέπει να συνδέεται εύλογα με την αγοραστική αξία τη χρονική στιγμή της στέρησης.(...) Το Δικαστήριο φρονεί ότι το ποσό αποζημίωσης που καταβλήθηκε στην αιτήτρια εταιρεία υπό τις παρούσες περιστάσεις δεν είχε λογική συσχέτιση με την αξία της ιδιοκτησίας. (...) Ενώ το Δικαστήριο σημειώνει ότι, η δυνατότητα καθορισμού του ποσού αποζημίωσης, και κατά συνέπεια η ολοκλήρωση της διαδικασίας απαλλοτρίωσης αποτελεί δικλείδα ασφάλειας που προσφέρεται από το εσωτερικό σύστημα με σκοπό την προστασία του δικαιώματος ιδιοκτησίας των ιδιοκτητών από τις υπερβολικά χρονοβόρες διαδικασίες απαλλοτρίωσης, το Δικαστήριο δεν είναι πεπεισμένο ότι λόγω της δυνατότητας αυτής, η καθυστέρηση αλλά και οι συνέπειές της θα πρέπει να καταλογισθούν εξ ολοκλήρου στην αιτήτρια εταιρεία.(...) Ως εκ τούτου, το Δικαστήριο κρίνει ότι η καθυστέρηση των διαδικασιών, για την οποία η ευθύνη θα πρέπει μάλλον να επιρριφθεί περισσότερο στην απαλλοτριούσα αρχή απ' ό,τι στην αιτήτρια εταιρεία και η απόλυτη φύση της εσωτερικής νομοθεσίας αφορούσας στον καθορισμό της αποζημίωσης, που δεν επέτρεπε το ενδεχόμενο υπερβολικής καθυστέρησης μεταξύ γνωστοποίησης της απαλλοτρίωσης και της πραγματικής καταβολής της αποζημίωσης, επέβαλαν δυσανάλογο βάρος στην αιτήτρια εταιρεία.

Συνεπώς, το Δικαστήριο διαπιστώνει ότι έχει υπάρξει παραβίαση του Άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου υπ' αριθ. 1 της Σύμβασης».

Η απόφαση του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων στην υπόθεση Θεοδοσίου διορθώνει μια μεγάλη αδικία που συνέβαινε εδώ και πολλά χρόνια, δεδομένου ότι αναγκάζει την κυβέρνηση να τροποποιήσει τη νομοθεσία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και ιδίως για να αλλάξει η ημερομηνία κατά την οποία

υπολογίζεται η αξία της αγοράς του ακινήτου, από την ημερομηνία της Γνωστοποίηση της Απαλλοτρίωσης στην ημερομηνία της στέρησης της ιδιοκτησίας.



## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Το γενικό συμπέρασμα που προκύπτει από την παρούσα εργασία είναι ότι οι διαδικασίες για απόκτηση ενός ακινήτου με βάση τον Νόμο Περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης 15/1962, είναι απαραίτητο όπως εκσυγχρονιστούν.

Αυτή η εργασία αναγνωρίζει την άμεση ανάγκη της τροποποίησης Νόμου Ν15/65. Σκοπός που προτείνονται οι τροποποιήσεις είναι η αντιμετώπιση αρκετών από τα προβλήματα που προκύπτουν εξαιτίας του Νόμου. Ένα σοβαρό πρόβλημα που προκύπτει από την παρούσα εργασία είναι η καταβολή σημαντικών ποσών αποζημιώσεων υπό μορφή τόκων λόγω των χρονοβόρων διαδικασιών από την Γνωστοποίηση της Απαλλοτρίωσης μέχρι και την πληρωμή του ποσού της αποζημίωσης. Η αλλαγή στην ημερομηνία πληρωμής του ποσού απαλλοτρίωσης από την ημερομηνία Γνωστοποίησης της Απαλλοτρίωσης, στην ημερομηνία κατά την οποία το υπό απαλλοτρίωση ακίνητο περνάει στα χέρια της απαλλοτριούσας αρχής, μπορεί να κάνει τον Νόμο 15/1962 σύμφωνο με την επιταγή του Κυπριακού Συντάγματος για πληρωμή της αποζημίωσης "προκαταβολικώς".

Όπως είδαμε και στο Κεφάλαιο 4 η Γενική Ελέγκτρια, στις Ετήσιες Εκθέσεις της, κάνει λόγο για άμεση τροποποίηση του Νόμου 15/1962, με στόχο την συντόμευση των διαδικασιών απαλλοτρίωσης αλλά και την εξοικονόμηση αρκετών εκατομμυρίων στο Κράτος, τα οποία καταβάλλονται στους δικαιούχους υπό μορφή τόκων. Για το θέμα της καταβολής υψηλών ποσών υπό μορφή τόκων η Γενική Ελέγκτρια εισηγείται όπως αλλάξει ο Νόμος και να καταβάλλεται αρχικά το προσφερόμενο ποσό συν οι τόκοι στους δικαιούχους και το υπόλοιπο ποσό το οποίο θα αποφασιστεί από το δικαστήριο να υπόκειται σε τόκους και έτσι τα ταμεία του κράτους θα εξοικονομήσουν αρκετά λεφτά.

Ο όρος "δίκαιη και εύλογη αποζημίωση" συνεπάγεται την εξίσωση της αποζημίωσης με την απώλεια του ιδιοκτήτη αποτιμώμενης σε χρήμα. Ο όρος "τοις μετρητοίς" συνταυτίζει την αποζημίωση με πληρωμή σε χρήμα, που προκαταβάλλεται πριν την αποξένωση. Οι πρόνοιες του άρθρου 10 του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου 15/62 σκοπούν αποκλειστικά στον προσδιορισμό των κανόνων αποζημίωσης των ιδιοκτητών της υπό απαλλοτρίωση γης. Εννοιολογικά ο όρος "εύλογη" υποδηλώνει συσχετισμό της αποζημίωσης με τη ζημιά την οποία επιφέρει η απαλλοτρίωση. Η παράγραφος (στ) του άρθρου 10 σε συνάρτηση με την παράγραφο (ζ) του ίδιου άρθρου έχουν ως αντικείμενο την ανεύρεση της ουσιαστικής ζημιάς του ιδιοκτήτη. Ετυμολογικά ο όρος "δίκαιη" συναρτάται με το ίσον, που στο πλαίσιο του άρθρου 10 δεν μπορεί να πάρει άλλη διάσταση από την εξίσωση της αποζημίωσης με την ουσιαστική απώλεια.

Ο τόκος 9% που προτίθεται να εξαλείψει το χάσμα μεταξύ της τρέχουσας αγοραίας αξίας και το ποσό το οποίο προσφέρθηκε κατά την ημερομηνία Γνωστοποίησης σε περιπτώσεις χρονοβόρων διαδικασιών, δεν μπορεί να θεωρηθεί ως μέτρο για την προστασία των ιδιοκτητών οι οποίοι προσφεύγουν στην δικαιοσύνη για τον καθορισμό του ποσού της αποζημίωσης. Και αυτό γιατί υπήρξαν περίοδοι όπου η μέση αύξηση της αγοραίας αξίας ήταν συνήθως πολύ υψηλότερη από ότι ένας συντελεστής της τάξεως του 9%. Για τον λόγο αυτό πρέπει να γίνει μια τροποποίηση του Νόμου περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης προσαρμόζοντας μια παράγραφο με την οποία η απαλλοτριούσα αρχή να υποχρεούται να υποβάλει το προσφερόμενο ποσό στους δικαιούχους κατά τον χρόνο της προσφοράς. Με αυτό τον τρόπο ο Νόμος θα προβλέπει την σύσταση μιας επιτροπής εμπειρογνομόνων, η οποία θα αποφασίζει τυχόν διαφωνίες επί του οφειλούμενου ποσού εντός 6 μηνών από την ημερομηνία της προσφοράς. Κατά συνέπεια ο δικαιούχος θα έχει την δυνατότητα να λαμβάνει το βασικό ποσό, χωρίς να επηρεάζεται το δικαίωμα του να προσφύγει στο δικαστήριο για περαιτέρω αποζημίωση αν διαφωνεί με την αρχική προσφορά.

Τέλος μετά από τις αποφάσεις του Ανωτάτου Δικαστηρίου και ειδικά η απόφαση της Εταιρείας Θεοδοσίου Λτδ V Κυπριακής Δημοκρατίας το 2009 πρέπει να ωθήσει το Κράτος αλλά και όλες τις αρμόδιες Αρχές σε τροποποίηση του παρόντος Νόμου

Περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης ο οποίος πρέπει να είναι σύμφωνος τόσο με τον Χάρτη Θεμελιωδών Δικαιωμάτων του Ανθρώπου όσο και με το Σύνταγμα της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Με όλα αυτά τα προβλήματα που προκύπτουν από τον Νόμο 15/1962 φτάνουμε στο συμπέρασμα πως ο παρών Νόμος πρέπει να τροποποιηθεί ούτως ώστε να συνάδει με το Σύνταγμα της Κυπριακής Δημοκρατίας γιατί όπως είπε και ο Κυθραιώτης: «Η Αναγκαστική Απαλλοτρίωση είναι ένα θέμα που επηρεάζει τις ζωές πολλών ανθρώπων».



# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ



### ΕΠΙΣΗΜΗ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

#### ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΤΡΙΤΟ

#### ΜΕΡΟΣ ΙΙ

#### ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ

Αριθμός 4505	Παρασκευή, 5 Οκτωβρίου 2012	631
--------------	-----------------------------	-----

Αριθμός 630

Ο ΠΕΡΙ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΣ ΝΟΜΟΣ  
(ΝΟΜΟΙ 15 ΤΟΥ 1962, 25 ΤΟΥ 1983, 148 ΤΟΥ 1985, 84 ΤΟΥ 1988, 92(Ι) ΤΟΥ 1992,  
63 (Ι) ΚΑΙ 74(Ι) ΤΟΥ 1996, 30(Ι) ΤΟΥ 1998, 135(Ι) ΤΟΥ 1999 ΚΑΙ 57(Ι) ΤΟΥ 2006)

#### Γνωστοποίηση Απαλλοτριώσεως

Με το παρόν γνωστοποιείται ότι η ακίνητη ιδιοκτησία που περιγράφεται στον Πίνακα που παρατίθεται πιο κάτω είναι αναγκαία για τον ακόλουθο σκοπό δημόσιας ωφέλειας, δηλαδή για τη συντήρηση και ανάπτυξη των υδάτινων πόρων οι οποίοι είναι αναγκαίοι για τη ζωή και την ευημερία του κοινού και η απαλλοτρίωσή της επιβάλλεται για τους πιο κάτω λόγους, δηλ. για την κατασκευή του Κυβερνητικού Υδατικού Έργου Αναδιούς, (κατασκευή υδατοδεξαμενής χωρητικότητας 500m<sup>3</sup> και αντλιοστασίου στη Θελέτρα).

Οποιοσδήποτε ισχυρίζεται ότι έχει οποιοδήποτε δικαίωμα ή συμφέρον πάνω στην ιδιοκτησία που αναφέρεται πιο κάτω και φέρει ένσταση στη σκοπούμενη απαλλοτρίωσή της, καλείται, μέσα σε 30 ημέρες από τη δημοσίευση της γνωστοποίησης αυτής στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, να στείλει στον Υπουργό Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος, λεπτομερή στοιχεία για το δικαίωμα ή συμφέρον του, αποδείξεις γι' αυτά, καθώς και πλήρως αιτιολογημένη έκθεση για τους λόγους της ένστασής του.

#### ΠΙΝΑΚΑΣ

Η ιδιωτική ακίνητη ιδιοκτησία στο χωριό Θελέτρα της επαρχίας Πάφου με τεμάχιο και σχετικά με το τεμάχιο με τον ακόλουθο αριθμό και στοιχεία εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη:

Φύλλο/ Σχέδιο	Ja	Τεμάχιο	Μερίδιο	Όνομα και Διεύθυνση Εγγεγραμμένου Ιδιοκτήτη
ΘΕΛΕΤΡΑ 45/04	0	75*	1/1	ΝΤΟΝΑΤΟ ΚΑΛΑΒΑ ΕΛΜΑ ΚΙΝΥΡΑ 3, GLORIA HOUSE, ΓΡΑΦΕΙΟ 203, ΑΓ. ΘΕΟΔΩΡΟΣ, 8011, ΠΑΦΟΣ

\* Απαλλοτριώνεται μέρος του τεμαχίου

Η έκταση γης της πιο πάνω ακίνητης ιδιοκτησίας αποτελείται από 603 τετρ. μέτρα περίπου και δείχνεται με κόκκινο χρώμα στο σχετικό σχέδιο το υπογραμμένο από τον Διευθυντή Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων, με ημερομηνία 20 Σεπτεμβρίου 2012.

Αντίγραφο του πιο πάνω σχεδίου βρίσκεται για επιθεώρηση από κάθε ενδιαφερόμενο πρόσωπο στο γραφείο του Επάρχου Πάφου. (Κ.Χ.Τ. 451/2009, ΔΑΕ 23/2012).

Έγινε στις 28 Σεπτεμβρίου 2012.

(Υ.Γ.Φ.Π. & Π. 2.11.11.17.1)



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ

633

Αριθμός 632

Ο ΠΕΡΙ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΝΟΜΟΣ  
(ΝΟΜΟΙ 15 ΤΟΥ 1962, 25 ΤΟΥ 1983, 148 ΤΟΥ 1985, 84 ΤΟΥ 1988, 63(Ι) ΚΑΙ 74(Ι) ΤΟΥ 1996,  
30(Ι) ΤΟΥ 1998 ΚΑΙ 135(Ι) ΤΟΥ 1999)

Διάταγμα απαλλοτρίωσης σύμφωνα με το άρθρο 6

Επειδή με τη Διοικητική Πράξη αρ. 821, που δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας με αρ. 4443, ημερομηνίας 7, Οκτωβρίου 2011, στο Τρίτο Παράρτημα (Μέρος ΙΙ), η Κυπριακή Δημοκρατία, ως Απαλλοτριώνουσα Αρχή, εξέδωσε Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης και περιγραφή και λεπτομέρειες της ακίνητης ιδιοκτησίας (που στο εξής θα αναφέρεται ως η «ακίνητη ιδιοκτησία»), η οποία είναι αναγκαία για τους σκοπούς δημόσιας ωφέλειας που καθορίζονται σε αυτή και καλούσε κάθε πρόσωπο που ισχυρίζεται πως έχει οποιοδήποτε δικαίωμα ή συμφέρον πάνω στην ακίνητη ιδιοκτησία και φέρει ένσταση στη σκοπούμενη απαλλοτρίωσή της, να υποβάλει την ένστασή του μαζί με αποδείξεις και λόγους για υποστήριξή της μέσα στην προθεσμία που καθορίζεται στην πιο πάνω γνωστοποίηση.

Και επειδή η Υπουργός Εσωτερικών, μετά τη λήξη της προθεσμίας που καθορίζεται στην πιο πάνω Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης και μετά από εξέταση των ενστάσεων που υποβλήθηκαν εναντίον της σκοπούμενης απαλλοτρίωσης της ακίνητης ιδιοκτησίας τις διαβίβασε στην Υπουργική Επιτροπή, μαζί με τις παρατηρήσεις και υποδείξεις του πάνω σε αυτές.

Και επειδή η Υπουργική Επιτροπή, αφού έλαβε υπόψη όλες γενικά τις περιστάσεις, κρίνει σκόπιμο να απαλλοτριωθεί η ακίνητη ιδιοκτησία για τους σκοπούς που καθορίζονται στην πιο πάνω Γνωστοποίηση.

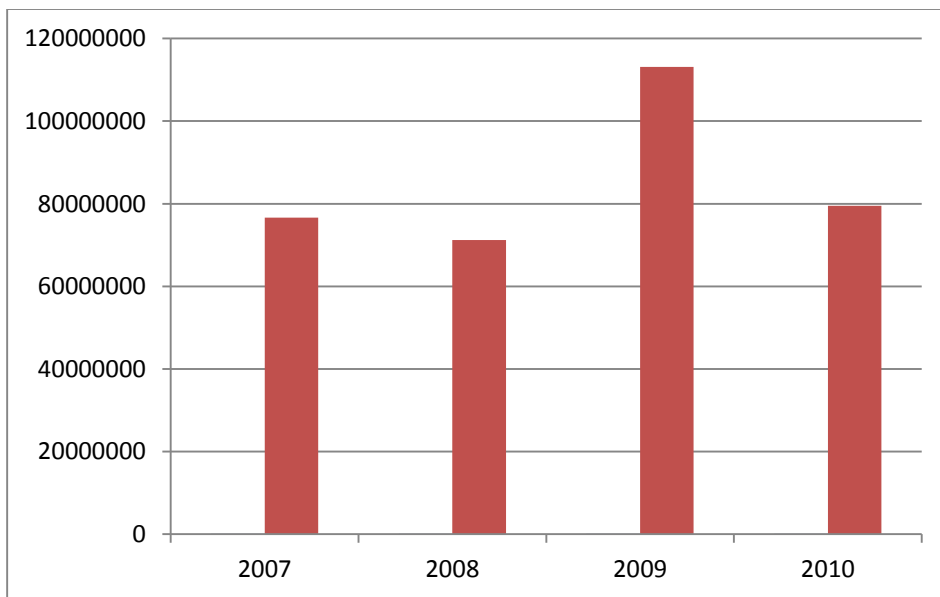
Για τους λόγους αυτούς, η Υπουργός Εσωτερικών, ασκώντας τις εξουσίες που παρέχει το Άρθρο 6 του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου και οι οποίες της εκχωρήθηκαν από το Υπουργικό Συμβούλιο σύμφωνα με το εδάφιο (1), του άρθρου 3, του περί Εκχωρήσεως της Ενάσκησης των Εξουσιών των Απορρευσών έκ τινος Νόμου, Νόμου, Νόμος 23 του 1962, με το παρόν διατάσει την απαλλοτρίωση της ακίνητης ιδιοκτησίας σύμφωνα με τις διατάξεις του πιο πάνω Νόμου.

Έγινε στις 28 Σεπτεμβρίου, 2012.

(Υ.Ε. 16.5.14.30/3)  
(Τ.Π.Ο. 24/13/Λ39)

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ: ΔΑΠΑΝΕΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΓΙΑ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ**

<b>ΧΡΟΝΙΑ</b>	<b>ΠΟΣΟ</b>
2007	€76,600,000
2008	€71,200,000
2009	€113,100,000
2010	€79,500,000



**Πηγή: Ελεγκτική Υπηρεσία της Κυπριακής Δημοκρατίας**

## ΑΝΑΦΟΡΕΣ - ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελεγκτική Υπηρεσία της Κυπριακής Δημοκρατίας, Ετήσιες Εκθέσεις Γενικής Ελέγκτριας (2007-2010), Λευκωσία, Τυπογραφείο Κυπριακής Δημοκρατίας

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, A Handbook on Land Valuation-Phase B, (1983) Λευκωσία, Τυπογραφείο Κυπριακής Δημοκρατίας

Συμεού Α., Η προστασία της ιδιοκτησίας και η αναγκαστική απαλλοτρίωση της στην Κύπρο : νομοθεσία, νομολογία, αποζημιώσεις. (2003), Λευκωσία, Imprint

Μαππουρίδης Α., Σεμινάριο ΚΣΙΑ, (2012)

# ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ

<http://www.leginetcy.com/>

<http://www.law.gov.cy>

<http://www.cylaw.org>

<http://www.audit.gov.cy>

<http://www.mof.gov.cy>

<http://www.parliament.cy>

<http://www.westlaw.co.uk/>

<http://www.aloizou.com.cy>

<http://www.echr.coe.int>

<http://hudoc.echr.coe.int>

<http://www.mappourides.com>

<http://www.ksia.org.cy>

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ

Σεργίδης V Κυπριακής Δημοκρατίας, (1991) 1 CLR 119

Θυμόπουλος Δημήτριος και άλλοι V Δημοτικό Συμβούλιο Λευκωσίας, (1967) 3 C.L.R 588)

Σεργίδης και Χριστοφόρου V Κύπρου (ΑΑΔ 05/02/2003 *Application No. 44730/98*)

Θέκλα Ηλία Πανάρετου & Μαρία Ηλία Φιλίππου V Κυπριακή Δημοκρατία (10/10/2002 (2002) 1 ΑΑΔ 1552)

Ανδρέας Μηνά Χριστοφίδη V Κυπριακής Δημοκρατίας, (1984) 1 C.L.R. 796)

Μιχαήλ Θεοδοσίου Λτδ V Κυπριακής Δημοκρατίας (ΑΑΔ 15/01/2009 Αρ. Αίτησης: 31811/04)