

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 εντυπώσει 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.