

13 Μαρτίου, 1995

[ΑΡΤΕΜΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΑ ΑΡΘΡΑ 146 ΚΑΙ 23 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΕΥΓΕΝΙΑ Α. ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ,  
ΜΕΣΩ ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ,

*Καθ' ων η αίτηση.*

*(Υποθέσεις Αρ. 387/91, 388/91, 389/91)*

5 *Αναγκαστική Απαλλοτρίωση — Δικαίωμα ένστασης — Περιέχεται αναφορικά μεν με το τεμάχιο εκάστου επηρεαζομένου ιδιοκτήτη αλλά σε συνάρτηση με το συνολικό προτεινόμενο σχέδιο — Οποιαδήποτε διαφοροποίηση του σχεδίου είναι πιθανό να επηρεάσει και τις υποβαλλόμενες ενστάσεις — Δεν παρασχέθηκε πλήρες δικαίωμα ένστασης στην κριθείσα περίπτωση — Το Διάταγμα Απαλλοτρίωσης ακυρωτέο.*

10 *Συνθήκη Εγκαθίδρυσης — Άρθρο 7 — Ερμηνεία — Οι διατάξεις των παραγράφων 7(1)(c) και 7(3) στην κριθείσα περίπτωση.*

15 *Διοικητικό Δίκαιο — Γενικές αρχές — Χρηστή διοίκηση — Παραβίαση των αρχών της στην εξετασθείσα υπόθεση όπου εξεδόθη διάταγμα απαλλοτρίωσης ιδιωτικής γης ενώ ακόμα δεν είχε αποποιηθεί συνεχόμενη, και απαραίτητη για τον αυτό σκοπό απαλλοτρίωσης, γη που ανήκε σε άλλο κράτος — Απαλλοτρίωση άκυρη.*

20 *Οι αιτητές με τις προσφυγές τους αυτές που συνεκδικάστηκαν επειδή αφορούν την ίδια διοικητική πράξη και έχουν κοινά γεγονότα και νομικά σημεία, ζήτησαν την ακύρωση του διατάγματος Απαλλοτρίωσης με αριθμό 213 ημερ. 7.2.91 που δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας ημερ. 15.2.91.*

25 *Κρίσιμα ήταν τα ζητήματα της διαφοροποίησης του γενικότερου σχεδίου της απαλλοτρίωσης μετά την υποβολή των ενστάσεων των κατ' ιδίαν επηρεαζόμενων ιδιοκτητών καθώς και το γεγονός ότι στη σχετική έκταση γης συμπεριλαμβανόταν και μεγάλο τεμάχιο*

ιδιοκτησίας του Ηνωμένου Βασιλείου του οποίου η κυριότητα δεν είχε περιέλθει ακόμη στην Κυπριακή Δημοκρατία.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, ακυρώνοντας την επίδικη απόφαση, αποφάσισε ότι:

- 5
1. Διαφωνεί με τον ισχυρισμό ότι το δικαίωμα ένστασης περιορίζεται αποκλειστικά στα τεμάχια των επηρεαζομένων ιδιοκτητών και δεν αφορά την απαλλοτρίωση γενικά. Η έκταση γης που απαλλοτριώνεται περιλαμβάνεται σε συγκεκριμένο σχέδιο το οποίο βρίσκεται εκτεθειμένο για επιθεώρηση από κάθε ενδιαφερόμενο πρόσωπο. Με τη δημοσιοποίησή του παρέχεται η δυνατότητα στους επηρεαζομένους ιδιοκτήτες να το επιθεωρήσουν και στη συνέχεια να υποβάλει ο καθένας την ένστασή του αναφορικά με το δικό του τεμάχιο σε συνάρτηση όμως με το προτεινόμενο σχέδιο. Είναι κατά την άποψη του Δικαστηρίου καθαρό ότι οποιαδήποτε διαφοροποίηση του σχεδίου είναι πιθανό να επηρεάσει και τις ενστάσεις που υποβάλλονται. Κατά συνέπεια εφόσον οι ενστάσεις που υποβλήθηκαν από τους αιτητές (και που τελικά απορρίφθηκαν) αφορούσαν το αρχικό σχέδιο που ετοίμασε η διοίκηση, θεωρείται ότι δεν έχει παρασχεθεί ευκαιρία στους αιτητές να μελετήσουν και να διατυπώσουν ολοκληρωμένες θέσεις και απόψεις επί του νέου τροποποιημένου σχεδίου.
- 10
- 15
- 20

Ως εκ τούτου ο πρώτος λόγος για ακύρωση είναι βάσιμος και συνηγορεί υπέρ της ακύρωσης της επίδικης απόφασης. Εν πάση περιπτώσει η επίδικη απόφαση πρέπει να ακυρωθεί και για τον εξής λόγο:

25

2. Η περιοχή πάνω στην οποία προτείνεται να ανεγερθούν τα επαγγελματικά κυβερνητικά κτίρια Λευκωσίας περιλαμβάνει και το τεμάχιο αρ. 86, το οποίο ανήκει στο Βρετανικό Υπουργείο Πολέμου. Ως εκ των πραγμάτων το τεμάχιο αυτό δεν περιλαμβάνεται στην έκταση γης που απαλλοτριώθηκε. Όμως η ύπαρξης του τεμαχίου αυτού λήφθηκε σοβαρά υπόψη για την επιλογή του συγκεκριμένου χώρου στέγασης των κτιρίων.
- 30
- 35

Το Δικαστήριο έχει μελετήσει τόσο το Άρθρο 7 της Συνθήκης Εγκαθιδρύσεως στο οποίο παραπέμφθηκε όσο και τα υπόλοιπα στοιχεία που έθεσαν ενώπιόν του οι καθ' ων η αίτηση και έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η μεταβίβαση της κυριότητας του τεμαχίου στην Κυπριακή Δημοκρατία δεν είναι θέμα τυπικό όπως έγινε προσπάθεια να παρουσιαστεί. Μπορεί μεν η Κυπριακή Δημοκρατία να έχει κατοχή του τεμαχίου όμως η κυριό-

40

τητά του είναι παραδεκτό ότι δεν της ανήκει. Στο Άρθρο 7 αναφέρεται ρητά ότι η καταβολή του τιμήματος αγοράς στην Βρετανική Κυβέρνηση είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την μεταβίβαση του τεμαχίου. Είναι σχετικό το απόσπασμα από το Άρθρο 7(1) (c).

Η παράγραφος 3 του Άρθρου 7 προσδιορίζει τον τρόπο καθορισμού του τιμήματος αγοράς.

Το θέμα ουσίας που κατά την άποψη του Δικαστηρίου εγείρεται στις παρούσες προσφυγές είναι ότι η Δημοκρατία δεν μπορεί να χρησιμοποιήσει περιουσία η κυριότητα της οποίας ανήκει σε άλλο κράτος. Από τα ενάπιόν του Δικαστηρίου στοιχεία δεν φαίνεται να έχουν γίνει οποιαδήποτε διαβήματα για διευθέτηση του θέματος πριν ή παράλληλα με την προώθηση του σχεδίου για στέγαση των επαρχιακών κυβερνητικών κτιρίων στη συγκεκριμένη περιοχή. Συναφώς αναφέρεται ότι η έκταση του τεμαχίου αρ. 86 είναι 6655 τ.μ. και η συνολική έκταση γης που προτείνεται να χρησιμοποιηθεί για την ανέγερση του συγκροτήματος ανέρχεται σε 21500 τ.μ. περίπου. Δεν είναι επιτρεπτό για τη διοίκηση προτού η ίδια διευθετήσει εκκρεμούσες υποθέσεις της να προβαίνει στο επαχθές μέτρο της απαλλοτρίωσης ιδιωτικής ακίνητης ιδιοκτησίας για σκοπό που μπορεί σε τελική ανάλυση να διαφανεί ότι είναι ανέφικτος. Οι αρχές της χρηστής διοίκησης επέβαλλαν πρώτα το διακανονισμό του θέματος της κυριότητας του τεμαχίου αρ. 86 εφόσον, όπως η ίδια η διοίκηση ανέφερε, η ύπαρξή του ήταν ουσιαώδης παράγοντας για την επιλογή της περιοχής αυτής, προτού γίνουν οποιεσδήποτε σκέψεις και σχέδια για απαλλοτρίωση ιδιωτικής ακίνητης ιδιοκτησίας.

*Οι προσφυγές επιτυγχάνουν χωρίς έξοδα.*

### **Προσφυγές.**

Προσφυγές με τις οποίες οι αιτητές προσβάλλουν το Διάταγμα Απαλλοτρίωσης με αριθμό 213 ημερομηνίας 7.2.91, που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας ημερομηνίας 15.2.91.

*Α. Σ. Αγγελίδης με Μ. Περίδη, για τους Αιτητές.*

*Ι. Κυριακίδου, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση.*

*Cur. adv. vult.*

ΑΡΤΕΜΗΣ, Δ.: Οι αιτητές με τις προσφυγές τους αυτές που συνεκδικάστηκαν επειδή αφορούν την ίδια διοικητική πράξη και έχουν κοινά γεγονότα και νομικά σημεία, ζητούν την ακύρωση του Διατάγματος Απαλλοτρίωσης με αριθμό 213 ημερ. 7.2.91 που δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας ημερ. 15.2.91. (Παράρτημα 16 στη γραπτή αγόρευση των καθ' ων η αίτηση). 5

Για καλύτερη κατανόηση των επίδικων θεμάτων που εγείρονται στις προσφυγές είναι αναγκαία η παράθεση του ιστορικού της υπόθεσης. 10

Το Υπουργικό Συμβούλιο με την Απόφασή του αρ. 24 ημερ. 15.9.88 αποφάσισε όπως το θέμα στέγασης επαρχιακών γραφείων των κυβερνητικών τμημάτων, μελετηθεί από την ίδια Υπουργική Επιτροπή που ορίστηκε για να μελετήσει το θέμα των κρατικών αναγκών σε κτίρια. 15

Στις 21.9.88 η Υπουργική Επιτροπή υπό την Προεδρία του Υπουργού Οικονομικών, συνεδρίασε αναφορικά με το θέμα των στεγαστικών αναγκών της δημόσιας υπηρεσίας. Ειδικά για το θέμα της στέγασης των επαρχιακών κυβερνητικών τμημάτων διαπιστώθηκε ότι επιβάλλεται σ' όλες τις πόλεις η ανέγερση συγκεντρωμένων επαρχιακών γραφείων και ότι θα πρέπει να εξευρεθεί ενιαίος χώρος. Σαν πιθανός χώρος για τη Λευκωσία αναφέρθηκε η περιοχή των Δικαστηρίων και ανατέθηκε σε υπηρεσιακή Υπεπιτροπή η υποβολή εισηγήσεων. 20 25

Στη συνεδρία της Υπουργικής Επιτροπής που έγινε στις 17.4.89, αφού λήφθηκαν υπόψη οι εισηγήσεις της Τεχνικής Επιτροπής (Παράρτημα 3 στην Ένσταση) λήφθηκε απόφαση για ανέγερση επαρχιακών κυβερνητικών γραφείων στο χώρο μεταξύ Δικαστηρίων και Δημόσιου κήπου σε κυβερνητική και ιδιωτική γη που θα απαλλοτριωθεί. Η εν λόγω έκταση περιλαμβάνεται από τις οδούς Χαρ. Μούσκου, Κινύρα και Μάρκου Δράκου. 30 35

Στη συνεδρία ημερομηνίας 5.1.90 η Υπουργική Επιτροπή αποφάσισε ποιες υπηρεσίες θα στεγαστούν στον πιο πάνω χώρο και εξουσιοδότησε τον Υπουργό Οικονομικών να υποβάλει Πρόταση στο Υπουργικό Συμβούλιο για έγκριση των αναγκαίων απαλλοτριώσεων. 40

Στη συνέχεια υποβλήθηκε σχετική Πρόταση στο Υπουργικό Συμβούλιο ημερ. 19.2.90 (Αρ. Πρωτ. 305/90). Η Απόφαση του

Υπουργικού Συμβουλίου που αποφάσιζε για τις απαλλοτριώσεις λήφθηκε στις 24.3.90 (Αρ. Αποφ. 33.259).

5 Η Γνωστοποίηση Απαλλοτριώσης ημερ. 23.4.90 δημοσιεύτηκε στις 27.4.90 στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας (Παράρτημα 15 στην γραπτή αγόρευση των καθ' ων η αίτηση). Στην ιδιωτική ακίνητη ιδιοκτησία που θα απαλλοτριώνετο περιλήφθηκε και η ιδιοκτησία των αιτητών. Στη Γνωστοποίηση αναφερόταν πως  
10 οποιεσδήποτε ενστάσεις έπρεπε να σταλούν στον Υπουργό Οικονομικών μέσω του Επάρχου Λευκωσίας και ότι αντίγραφο σχεδίου της έκτασης γης που θα απαλλοτριώνετο βρισκόταν για επιθεώρηση στο Γραφείο του Επάρχου Λευκωσίας.

15 Στις 9.5.90 το Υπουργικό Συμβούλιο με την Απόφασή του με αρ. 33.501 μετά από αντιδράσεις που υπήρξαν για τη Γνωστοποίηση από τους ιδιοκτήτες καθώς και το ενδιαφέρον που έδειξε η Βουλή των Αντιπροσώπων, αποφάσισε ν' αναστείλει την απαλλοτριώση και το όλο θέμα να μελετηθεί παραπέρα από την Υπουργική Επιτροπή. Η σχετική Απόφαση διαβιβάστηκε στο Υπουργείο  
20 Οικονομικών με την παράκληση να διευθετηθεί συνεδρία της Υπουργικής Επιτροπής και να υποβληθεί Έκθεση στο Υπουργικό Συμβούλιο.

25 Ο Αν. Έπαρχος Λευκωσίας με επιστολή του ημερ. 6.6.90 απέστειλε στο Υπουργείο Οικονομικών 13 ενστάσεις που του υπέβαλαν ορισμένοι ιδιοκτήτες ανάμεσα στους οποίους περιλαμβάνονταν και οι αιτητές.

30 Στις 14.6.90 η Υπουργική Επιτροπή ασχολήθηκε αποκλειστικά με το θέμα των απαλλοτριώσεων στην οδό Κινύρα σύμφωνα με την Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου ημερ. 9.5.90. Στα πρακτικά της συνεδρίας αναφέρονται τα ακόλουθα:

35 "Μετά από ανταλλαγή απόψεων αποφασίστηκε ομόφωνα από τα μέλη της Επιτροπής όπως ανατεθεί στην Τεχνική Επιτροπή που επεξεργάζεται το θέμα των κτιρίων να υποβάλει έκθεση που να περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

40 (α) Μελέτη για αναπροσαρμογή της κατανομής των κτιρίων. Η ανέγερση θα γίνει μόνο στα κενά οικοπέδα και στο χώρο που σήμερα στεγάζεται το στρατόπεδο της Εθνικής Φρουράς. Στα οικοπέδα για τα οποία έχει δημοσιευτεί γνωστοποίηση απαλλοτριώσης και υπάρχουν κτίσματα δεν θα ανεγερθούν κυβερνητικά κτίρια. Εξαιρέση θα απο-

τελέσει το οικοπέδο στο οποίο βρίσκονται μικρή παλιά ημιτελής πολυκατοικία και κατεστραμμένες αποθήκες.

(β) Περιβαλλοντική μελέτη με πρόβλεψη για επαναδραστηριοποίηση της περιοχής και τα απογεύματα. 5

(γ) Μελέτη για το κυκλοφοριακό δίκτυο της περιοχής και τις προσβάσεις προς τα νέα κτίρια.

(δ) Μελέτη για τους χώρους στάθμευσης. 10

Η πιο πάνω έκθεση θα υποβληθεί πριν το τέλος Ιουλίου που έχει οριστεί νέα συνεδρία της Υπουργικής Επιτροπής."

Την 1.8.90 το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως απέστειλε στα μέλη της Υπουργικής Επιτροπής τη μελέτη που του ανατέθηκε στη συνεδρία της Υπουργικής Επιτροπής ημερ. 14.6.90 (Παράρτημα 12 στην Ένσταση). Στην εν λόγω μελέτη γινόταν πρόνοια για εκτέλεση του έργου κατά φάσεις. Στην Φάση Α' προτάθηκε να αξιοποιηθούν όλα τα τεμάχια που περιλήφθηκαν στη Γνωστοποίηση εκτός από τα τεμάχια με αριθμούς 81, 83, 67/1, 179 (μέρος) και 180 (μέρος) σε μερικά από τα οποία υπάρχουν οικοδομές. Τα τεμάχια 83, και 81, 179 (μέρος) και 180 (μέρος) προτάθηκε να ενσωματωθούν στη Β' και Γ' Φάση αντίστοιχα. 15  
20

Μετά από διαπραγματεύσεις με τους επηρεαζόμενους ιδιοκτήτες για το ύψος των αποζημιώσεων και πρόταση για ιδιοκατοίκησή τους δια βίου με την καταβολή εικονικού ενοικίου, δεν επήλθε καμμιά συμφωνία. 25

Η Υπουργική Επιτροπή στη συνεδρία της με ημερομηνία 31.1.91 αποφάσισε την προώθηση Πρότασης στο Υπουργικό Συμβούλιο για δημοσίευση Διατάγματος Απαλλοτρίωσης για ορισμένα από τα ακίνητα που περιλαμβάνονταν στη Γνωστοποίηση και είναι απαραίτητα για την ανέγερση της Α' Φάσης του έργου. Στα ακίνητα αυτά είτε δεν υπάρχουν κτίρια είτε οι ιδιοκτήτες τους ενδιαφέρονται να τα πωλήσουν. 30  
35

Στη σχετική Πρόταση (αφ. 245/91) ημερ. 5.2.91 αναφέρονται τα ακόλουθα: 40

"Το Υπουργικό Συμβούλιο με την απόφασή του αρ. 33.501 της 9ης Μαΐου 1990 ανέστειλε την προώθηση της διαδικασίας απαλλοτρίωσης στην οδό Κινύρα και ανέθεσε στην Υπουργι-

κή Επιτροπή για τις Κυβερνητικές στεγαστικές ανάγκες να μελετήσει παραπέρα το θέμα.

5 2. Η Υπουργική Επιτροπή αποφάσισε και διόρισε Υπηρεσιακή Επιτροπή με σκοπό να διαπραγματευθεί με τους ιδιοκτήτες των υπό απαλλοτρίωση περιουσιών την αγορά των κτημάτων τους με ιδιωτική συμφωνία και προτείνοντας σε όσους ιδιοκτήτες κατοικούσαν στην περιοχή να έχουν το δικαίωμα να συνεχίσουν να κατοικούν δια βίου.

10 3. Το αποτέλεσμα των διαπραγματεύσεων ήταν ότι οι ιδιοκτήτες ενός μεγάλου τεμαχίου και οι ιδιοκτήτες δύο τεμαχίων στα οποία υπάρχουν οικοδομές εκδήλωσαν ενδιαφέρον να τα πωλήσουν σε τιμές ψηλότερες από την εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Οι υπόλοιποι ιδιοκτήτες αγνήθηκαν κάθε συζήτηση. (Αντίγραφο των πρακτικών της υπηρεσιακής επιτροπής επισυνάπτεται σαν ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ "Α").

20 4. Παράλληλα η Υπηρεσιακή Επιτροπή κλήθηκε και ενημέρωσε την αρμόδια Κοινοβουλευτική Επιτροπή στην παρουσία του Γενικού Εισαγγελέα και του Δημάρχου Λευκωσίας ο οποίος από ότι διαφάνηκε ευνοεί υπό ορισμένες προϋποθέσεις την ανέγερση κυβερνητικών γραφείων στην οδό Κινύρα. Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή ζήτησε και της αποστάληκαν αμέσως τα προκαταρκτικά αρχιτεκτονικά σχέδια για τη διαμόρφωση της περιοχής χωρίς εν τω μεταξύ να καλέσει ξανά την κυβερνητική πλευρά παρόλο που επιφυλάχθηκε να τοποθετηθεί.

30 5. Η Υπουργική Επιτροπή υπό το φως των πιο πάνω δεδομένων αποφάσισε να προωθηθεί η λήψη τελικής απόφασης από το Υπουργικό Συμβούλιο για ολοκλήρωση της διαδικασίας απαλλοτρίωσης των κενών οικοπέδων μόνο και των δύο κτιρίων που οι ιδιοκτήτες τους έκφρασαν πρόθεση για πώλησή τους και που είναι τα τεμάχια με αριθμούς 67/2 (όλο), 67/1 (όλο), 71/9 (όλο) 84(όλο), 85(όλο), 68(όλο) 71/6, 71/7 (όλο), 71/8 (όλο) και 180 (μέρος), που σημειώνονται με κόκκινη γραφίδα στο τοπογραφικό σχέδιο που επισυνάπτεται σαν ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ "Β".

40 6. Τις ενστάσεις που έχουν υποβληθεί τις έχει εξετάσει ο Γενικός Εισαγγελέας για τις οποίες εισηγείται απόρριψή τους.

7. Σε περίπτωση που απαλλοτριωθεί η έκταση που προτείνεται μπορούν να ανεγερθούν σε αυτή 14.000 τ.μ. γραφειακού

χώρου που περίπου θα καλύψουν τις στεγαστικές ανάγκες μας μέχρι το 2000 μ.χ. Η δαπάνη για την απαλλοτρίωση θα ανέλθει σε £723,000.- περίπου.

8. Σημειώνεται ότι με βάση τη νομοθεσία η προθεσμία για δημοσίευση του διατάγματος απαλλοτρίωσης λήγει στις 26 Φεβρουαρίου 1991. 5

9. Ο Υπουργός Οικονομικών ο οποίος θα είναι εισηγητής της πρότασης αυτή θα καλέσει το Υπουργικό Συμβούλιο να εγκρίνει: 10

(α) την απόρριψη των ενστάσεων που υποβλήθηκαν από τους ιδιοκτήτες των τεμαχίων 67/2 (όλο), 67/1 (όλο), 84 (όλο), 85 (όλο), 68 (όλο), 71/6, 71/7 (όλο), 71(8) (όλο) 71/9 (όλο) και 180 μέρος, 15

(β) να ανακαλέσει τη γνωστοποίηση απαλλοτρίωσης για τα ακίνητα με αριθμούς τεμαχίων 191 (όλο) 81 (όλο), 83 (όλο), 179 (όλο) και 180 (μέρος). (Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης με Δ.Π. αρ. 611/27.4.90), 20

(γ) τη δημοσίευση του Διατάγματος απαλλοτρίωσης που επισυνάπτεται στην παρούσα πρόταση.

(δ) την εξασφάλιση από τον Υπουργό Οικονομικών των αναγκαίων πιστώσεων για την απαλλοτρίωση." 25

Το Υπουργικό Συμβούλιο με την Απόφασή του αρ. 34.988 ημερ. 7.2.91 αποφάσισε τη δημοσίευση Διατάγματος Απαλλοτρίωσης. Αποτέλεσμα της δημοσίευσης του Διατάγματος ήταν η καταχώρηση των παρούσων προσφυγών. 30

Οι δικηγόροι των αιτητών έχουν προβάλει διάφορους λόγους οι οποίοι κατά την άποψή τους οδηγούν την επίδικη απόφαση σε ακύρωση. Δεν προτίθεται να τους σχολιάσω όλους και θα αναφερθώ μόνο στους δύο κύριους λόγους που προβλήθηκαν και που ουσιαστικά κρίνουν και το αποτέλεσμα των προσφυγών. 35

Ο κ. Αγγελίδης αφού αναφέρθηκε στο γεγονός ότι η Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης που δημοσιεύθηκε στις 27.4.90 περιλαμβάνει άλλη έκταση γης και αφορά σε εκτεταμένες διαφοροποιήσεις σχεδίων για τα επαρχιακά κυβερνητικά κτίρια, ισχυρίστηκε ότι παραβιάστηκε το δικαίωμα ένστασης επί του σχεδίου που τελικά οδηγήσε στην απαλλοτρίωση. 40



5 Η Γνωστοποίηση είχε γίνει μετά από την αρχική μελέτη (Παράρτημα 3) και στηριζόταν επί συγκεκριμένου σχεδίου για τα κτίρια ενώ μετά την υποβολή των ενστάσεων, ακολούθησε νέα μελέτη (Παράρτημα 12) η οποία οδήγησε στην υιοθέτηση διαφο-

10 Η δικηγόρος των καθ' ων η αίτηση απέρριψε τον πίο πάνω ισχυρισμό λέγοντας ότι η Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης δεν περιλαμβάνει άλλη έκταση γης και εκτεταμένες διαφοροποιήσεις σχεδίων, αλλά απλώς περιλαμβάνει ορισμένα τεμάχια γης τα οποία με το Διάταγμα Απαλλοτρίωσης εξαιρούνται χωρίς να επηρεάζονται τα υπόλοιπα τεμάχια συμπεριλαμβανομένων και αυτά

15 των αιτητών. Η νέα δε μελέτη που έγινε και που ακολούθησε τις ενστάσεις εντάσσεται στα πλαίσια της έρευνας που διενεργήθηκε για την έγκριση του Διατάγματος και σε προσπάθεια να εξευρεθεί ο λιγότερο επαχθής τρόπος επίτευξης του σκοπού της απαλλοτρίωσης. Ούτε παραβιάστηκε το δικαίωμα ένστασης επί του σχε-

20 δίου γιατί, όπως είπε η δικηγόρος της Δημοκρατίας, το δικαίωμα ένστασης που δίνεται με τη Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης αφορά τους ιδιοκτήτες μόνο ως προς το τεμάχιό τους και όχι δικαίωμα ένστασης επί της απαλλοτρίωσης αυτής καθ' εαυτής.

25 Διαφωνώ με τον ισχυρισμό ότι το δικαίωμα ένστασης περιορίζεται αποκλειστικά στα τεμάχια των επηρεαζομένων ιδιοκτητών και δεν αφορά την απαλλοτρίωση γενικά. Η έκταση γης που απαλλοτριώνεται περιλαμβάνεται σε συγκεκριμένο σχέδιο το οποίο βρίσκεται εκτεθειμένο για επιθεώρηση από κάθε ενδιαφερόμενο πρόσωπο. Με τη δημοσιοποίησή του παρέχεται η δυνατότητα στους επηρεαζομένους ιδιοκτήτες να το επιθεωρήσουν και στη συνέχεια να υποβάλει ο καθένας την ένστασή του ανα-

30 φορικά με το δικό του τεμάχιο σε συνάρτηση όμως με το προτεινόμενο σχέδιο. Είναι κατά την άποψή μου καθαρό ότι οποιαδήποτε διαφοροποίηση του σχεδίου είναι πιθανό να επηρεάσει και τις ενστάσεις που υποβάλλονται. Κατά συνέπεια εφόσον οι ενστάσεις που υποβλήθηκαν από τους αιτητές (και που τελικά απορρίφθηκαν) αφορούσαν το αρχικό σχέδιο που ετοίμασε η δι-

35 οίκηση, θεωρώ ότι δεν έχει παρασχεθεί ευκαιρία στους αιτητές να μελετήσουν και να διατυπώσουν ολοκληρωμένες θέσεις και

40 απόψεις επί του νέου τροποποιημένου σχεδίου.

Ως εκ τούτου ο πρώτος λόγος για ακύρωση είναι κατά την άποψή μου βάσιμος και συνηγορεί υπέρ της ακύρωσης της επί-

δικης απόφασης. Εν πάση περιπτώσει η επίδικη απόφαση πρέπει κατά την άποψη μου να ακυρωθεί και για τον εξής λόγο:

Η περιοχή πάνω στην οποία προτείνεται να ανεγερθούν τα επαρχιακά κυβερνητικά κτίρια Λευκωσίας περιλαμβάνει και το τεμάχιο αρ.86, το οποίο ανήκει στο Βρετανικό Υπουργείο Πολέμου. Ως εκ των πραγμάτων το τεμάχιο αυτό δεν περιλαμβάνεται στην έκταση γης που απαλλοτριώθηκε. Όμως η ύπαρξη του τεμαχίου αυτού λήφθηκε σοβαρά υπόψη για την επιλογή του συγκεκριμένου χώρου στέγασης των κτιρίων. Το ακόλουθο απόσπασμα είναι από τη σελ.7 της προκαταρκτικής Έκθεσης του Τμήματος Πολεοδομίας & Οικήσεως του Ιουλίου 1990 (Παράρτημα 12) που ετοιμάστηκε μετά τη λήψη της απόφασης για εξαίρεση ορισμένων τεμαχίων από την απαλλοτρίωση.

"(δ) Επισταμένη διερεύνηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας έδειξε πως τα αποθέματα γης κυβερνητικής ιδιοκτησίας στις περιοχές των Δήμων Λευκωσίας, Στροβόλου, Αγ. Δομετίου, Έγκωμης και Αγλαντιζιάς είναι εξαιρετικά περιορισμένα, ειδικά αν ληφθεί υπόψη η έκταση γης που χρειάζεται για τους σκοπούς των Επαρχιακών Κυβερνητικών Γραφείων. Η ύπαρξη, λοιπόν, του τεμαχίου αρ. 86 στο χώρο που επιλέγηκε αποτέλεσε ουσιώδη παράγοντα για την επιλογή του μια και το τεμάχιο είναι σχετικά εύκολα διαθέσιμο για να χρησιμοποιηθεί από την Κυβέρνηση παρότι το γεγονός πως αυτό ουσιαστικά ανήκει στο Υπουργείο Πολέμου του Ηνωμένου Βασιλείου."

Είναι η εισήγηση των αιτητών ότι οι καθ' ων η αίτηση προχώρησαν στην ετοιμασία σχεδίων για την ανέγερση επαρχιακών κυβερνητικών κτιρίων πάνω σε έκταση γης, σημαντικό μέρος της οποίας δεν τους ανήκει. Αυτό καθιστά σύμφωνα με τους ισχυρισμούς του κ. Αγγελίδη, ανέφικτο το σκοπό της απαλλοτρίωσης.

Οι δύο πλευρές καταχώρησαν ενόρκους δηλώσεις για υποστήριξη των αντίστοιχων θέσεών τους.

Η θέση της Δημοκρατίας είναι ότι πράγματι η κυριότητα του τεμαχίου αρ.86 ανήκει στο Ηνωμένο Βασίλειο, αλλά αυτό έχει στην ουσία επιστραφεί από καιρό στην Κυπριακή Δημοκρατία και χρησιμοποιείται ως στρατόπεδο. Παραμένει η διευθέτηση των αποζημιώσεων ώστε και τυπικά να εγγραφεί στο όνομα της Κυπριακής Δημοκρατίας. Τα πιο πάνω υποστήριξε με την ένορκη δήλωσή του ημερ. 26.4.93 αρμόδιος λειτουργός του Τμήματος

Κτηματολογίου & Χωρομετρίας, στην οποία επισυνάφθηκε σχετική επιστολή των αρχών του Ηνωμένου Βασιλείου προς την Κυπριακή Δημοκρατία ημερ. 13.9.60 με την οποία όπως υποστηρίζεται, τούτο παρεχωρήθη στην Κυπριακή Δημοκρατία.

5

Όπως επίσης αναφέρεται στην πιο πάνω ένορκη δήλωση, το τεμάχιο αυτό εμπίπτει στις πρόνοιες της Συνθήκης Εγκαθιδρύσεως της Δημοκρατίας όπου το Ηνωμένο Βασίλειο είχε εδαφικά δικαιώματα επ' αυτού αλλά σύμφωνα με το Παράρτημα Β Μέρος III της Συνθήκης Εγκαθιδρύσεως εάν τα εδάφη αυτά δεν εχρειάζοντο πλέον από την Κυβέρνηση του Ηνωμένου Βασιλείου, αυτά θα παραχωρούντο πίσω στην Κυπριακή Δημοκρατία και ότι στις 17.9.60 παρεδόθη κατοχή του στη Δημοκρατία. Επισυνάφθηκε σχετικά ως Τεκμήριο Β στην ένορκη δήλωση το Άρθρο 7 της Συνθήκης. Ο αρμόδιος λειτουργός ανέφερε επίσης ότι η μεταβίβαση της κυριότητας δεν έχει επιτελεστεί γιατί εκκρεμεί η αποζημίωση η οποία θα διευθετηθεί εν καιρώ.

10

15

Τα πιο πάνω αντικρούστηκαν με την ένορκη δήλωση ημερ. 23.6.93 μάρτυρα των αιτητών.

20

Έχω μελετήσει τόσο το Άρθρο 7 της Συνθήκης Εγκαθιδρύσεως στο οποίο παραπέμφθηκα όσο και τα υπόλοιπα στοιχεία που έθεσαν ενώπιόν μου οι καθ' ων η αίτηση και έχω καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η μεταβίβαση της κυριότητας του τεμαχίου στην Κυπριακή Δημοκρατία δεν είναι θέμα τυπικό όπως έγινε προσπάθεια να παρουσιαστεί. Μπορεί μεν η Κυπριακή Δημοκρατία να έχει κατοχή του τεμαχίου όμως η κυριότητά του είναι παραδεκτό ότι δεν της ανήκει. Στο Άρθρο 7 αναφέρεται ρητά ότι η καταβολή του τιμήματος αγοράς στην Βρετανική Κυβέρνηση είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την μεταβίβαση του τεμαχίου. Το ακόλουθο είναι σχετικό απόσπασμα από το Άρθρο 7(1) (c):

25

30

35

40

"..... or the Government of the Republic of Cyprus wishes to acquire the property involved, the Government of the United Kingdom .... shall, on payment of the purchase price to be agreed or determined in accordance with the provisions of paragraph 3 of this Section, transfer such property to the person aforesaid or to the Government of the Republic of Cyprus, as the case may be;"

Η παράγραφος 3 του Άρθρου 7 προσδιορίζει τον τρόπο καθορισμού του τιμήματος αγοράς:

"3. If in the case referred to in sub-paragraph (c) of paragraph 1 of this Section the person referred to therein or the Government of the Republic of Cyprus, as the case may be, does not agree to the price proposed by the Government of the United Kingdom, . . . . .  
 the price payable shall be the amount which the property might be expected to realise if offered for sale by a willing vendor to a willing purchaser and shall, failing agreement, be determined by arbitration in accordance with Section 11 of this Part of this Annex."

5

10

Το θέμα ουσίας που κατά την άποψή μου εγείρεται στις παρούσες προσφυγές είναι ότι η Δημοκρατία δεν μπορεί να χρησιμοποιήσει περιουσία η κυριότητα της οποίας ανήκει σε άλλο κράτος. Από τα ενώπιόν μου στοιχεία δεν φαίνεται να έχουν γίνει οποιαδήποτε διαβήματα για διευθέτηση του θέματος πριν ή παράλληλα με την προώθηση του σχεδίου για στέγαση των επαρχιακών κυβερνητικών κτιρίων στη συγκεκριμένη περιοχή. Συναφώς αναφέρεται ότι η έκταση του τεμαχίου αρ. 86 είναι 6655 τ.μ. και η συνολική έκταση γης που προτείνεται να χρησιμοποιηθεί για την ανέγερση του συγκροτήματος ανέρχεται σε 21500 τ.μ. περίπου (βλ. σελ.4 του Παραρτήματος 12). Δεν είναι επιτρεπτό για τη διοίκηση προτού η ίδια διευθετήσει εκκρεμούσες υποθέσεις της να προβαίνει στο επαχθές μέτρο της απαλλοτρίωσης ιδιωτικής ακίνητης ιδιοκτησίας για σκοπό που μπορεί σε τελική ανάλυση να διαφανεί ότι είναι ανέφικτος. Οι αρχές της χρηστής διοίκησης επέβαλλαν πρώτα το διακανονισμό του θέματος της κυριότητας του τεμαχίου αρ.86 εφόσον, όπως η ίδια η διοίκηση ανέφερε, η ύπαρξή του ήταν ουσιώδης παράγοντας για την επιλογή της περιοχής αυτής, προτού γίνουν οποιεσδήποτε σκέψεις και σχέδια για απαλλοτρίωση ιδιωτικής ακίνητης ιδιοκτησίας.

15

20

25

30

Για όλους τους πιο πάνω λόγους οι προσφυγές επιτυγχάνουν και η επίδικη απόφαση ακυρώνεται με έξοδα υπέρ των αιτητών.

*Οι προσφυγές επιτυγχάνουν με έξοδα.*