

20 Ιουλίου, 1992

[Α. ΛΟΙΖΟΥ Π., ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑ-  
ΡΗΣ, ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ]

ΕΛΕΝΗ ΣΤΑΥΡΙΔΗ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ,

Καθ' ης η αίτηση

(Υπόθεση Αρ. 554/88 κ.ά)

---

Αναγκαστική απαλλοτρίωση — Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης — Δεν είναι εκτελεστή διοικητική πράξη αλλά εκδήλωση πρόθεσης για τη λήψη εκτελεστής απόφασης σε μελλοντικό στάδιο με την έκδοση Διατάγματος Απαλλοτρίωσης.

- 5 Αναγκαστική απαλλοτρίωση — Απόρριψη ένστασης επί Γνωστοποίησης Απαλλοτρίωσης — Δεν είναι εκτελεστή διοικητική πράξη αλλά μέρος της διαδικασίας που οδηγεί στην τελική πράξη της έκδοσης του Διατάγματος Απαλλοτρίωσης — Το γεγονός της κοινοποίησης της απόφασης επί της ένστασης μετά την δημοσίευση του Διατάγματος Απαλλοτρίωσης δεν μεταβάλλει την κατάσταση.

- 10 Αναγκαστική απαλλοτρίωση — Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης — Άρθρο 4 του Νόμου — Δεν απαιτείται όπως η Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης επιδοθεί προσαπικώς — Αρκεί η δημοσίευση της Γνωστοποίησης στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας — Το άρθρο 17 του Νόμου αναφέρεται στον τρόπο κοινοποίησης γνωστοποιήσεων και ανακοινώσεων δυνάμει των διατάξεων του Νόμου άλλων από της Γνωστοποίησης Απαλλοτρίωσης.

- 15 Αναγκαστική απαλλοτρίωση — Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης — Άρθρο 4 — Δυνατότητα υποβολής ένστασης — Δεν προβλέπεται στον Νόμο η υποχρέωση της Διοίκησης να ακούσει τον ενιστάμενο προφορικά.

- 20 Αναγκαστική απαλλοτρίωση — Αιτιολογία — Εξειδίκευση λόγων Απαλλοτρίωσης — Οι λόγοι εξειδικεύονται στη Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης — Η ανάγκη για αιτιολόγηση της απόφασης για την απαλλοτρίωση δεν προϋποθέτει ενσωμάτωση σε αυτή του όγκου των στοιχείων που υπάρχουν — Τα στοιχεία του φακέλου συμπληρώνουν την αιτιολογία.

25 Αναγκαστική απαλλοτρίωση — Εξυπηρέτηση σκοπών δημόσιας ωφέ-

λειας — Ο σκοπός της προσπάθειας για συντονισμένη και συγχρο-  
νισμένη αποκατάσταση και αναβίωση της επηρεαζόμενης περιοχής,  
λαμβάνομένου υπόψη της ιστορικής της σημασίας και του κοινω-  
νικού της χαρακτήρα αποτελεί σκοπό δημόσιας ωφέλειας.

Αναγκαστική απαλλοτρίωση — Η απόφαση για απαλλοτρίωση προϋ- 5  
ποθέτει εξάντληση δυνατοτήτων επίτευξης του σκοπού με τον λι-  
γότερο επαχθή τρόπο — Η απαλλοτρίωση όμως δύναται να απο-  
φασιστεί αν η απαιτούμενη ιδιοκτησία θεωρείται ως η μόνη  
τεχνικά κατάλληλη για την επίτευξη του επιδιωκόμενου σκοπού  
δημόσιας ωφέλειας. 10

Οι οκτώ από τις δέκα συνεκδικασθείσες προσφυγές προσέβα-  
λαν την εγκυρότητα του Διατάγματος Απαλλοτρίωσης ακινήτων  
των αιτητών στις ενορίες Χρυσалиνωτίσσας, Αγίου Κασσιανού και  
Ταχτ - ελ - Καλέ στην Λευκωσία.

Η προσφυγή 554/88 προσέβαλε την εγκυρότητα της Γνωστο- 15  
ποίησης Απαλλοτρίωσης και του Διατάγματος Επίταξης. Η προ-  
σφυγή 1012/88 προσέβαλε τόσο το Διάταγμα Απαλλοτρίωσης όσο  
και το Διάταγμα Επίταξης. Η δε προσφυγή 536/87 προσέβαλε την  
εγκυρότητα της απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου να απορ- 20  
ρίψει την ένσταση της αιτήτριας.

Ο αιτητής στην προσφυγή 981/88 ισχυρίστηκε πως η παράλει- 25  
ψη των καθ' ων η αίτηση να του επιδώσουν προσωπικά την Γνω-  
στοποίηση Απαλλοτρίωσης εφόσον βρισκόταν στο εξωτερικό, καθ-  
ιστούσε τη διαδικασία ελαττωματική και το διάταγμα ακυρωτέο.  
Ο ίδιος αιτητής ισχυρίστηκε πως η παράλειψη των καθ' ων η αίτη-  
ση να τον καλέσουν σε προφορική ακρόαση καθιστούσε τη διαδι-  
κασία ελαττωματική.

Αναφορικά δε με την ουσία της υπόθεσης προβλήθηκαν από  
τους αιτητές οι ισχυρισμοί:

1) Η προσβαλλόμενη απόφαση δεν ήταν δεόντως αιτιολογημέ- 30  
νη γιατί δεν είχαν εξειδικευθεί οι λόγοι απαλλοτρίωσης καθώς και  
ο συγκεκριμένος προορισμός του καθενός από τα ακίνητα που  
είχαν απαλλοτριωθεί κατά παράβαση των προνοιών του άρθρου  
23(4)(β) του Συντάγματος καθώς και του άρθρου 4 του Νόμου.

2) Οι σκοποί για την εξυπηρέτηση των οποίων δηλώθηκε ότι 35  
έγινε η απαλλοτρίωση δεν ήταν δημόσιας ωφέλειας όπως απαιτεί  
το άρθρο 23(4)(α) του Συντάγματος και το άρθρο 3(2) του Νόμου.

3) Κατά παράβαση των αρχών της νομολογίας δεν έγινε η δέ- 40  
ουσα έρευνα για να διαπιστωθεί κατά πόσο μπορούσε ο σκοπός  
της απαλλοτρίωσης να επιτευχθεί με λιγότερο επαχθή μέτρα όπως  
για παράδειγμα να εδίδετο οικονομική βοήθεια στους ίδιους τους  
ιδιοκτήτες για ανακαίνιση των σπιτιών τους.

Πέρα από τους πιο πάνω λόγους ακύρωσης τέθηκαν και επί μέρους ισχυρισμοί για δυσμενή διάκριση και πλάνη περί τα πράγματα οι οποίοι απορρίφθηκαν για συγκεκριμένους λόγους που εκτίθενται εκτενώς στο κείμενο της απόφασης.

5 Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας τις προσφυγές, αποφάσισε ότι:

1) Αναφορικά με την προσφυγή 554/88 που προσβάλλει μόνο την Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης και το Διάταγμα Επίταξης, αυτή απορρίπτεται ως απαράδεκτη κατ' αρχήν γιατί είναι εκπρόθεσμη και κατά δεύτερο λόγο γιατί η Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης δεν είναι εκτελεστή διοικητική πράξη αλλά εκδήλωση πρόθεσης για τη λήψη εκτελεστής απόφασης σε μελλοντικό στάδιο, με την έκδοση διατάγματος απαλλοτρίωσης.

15 2) Η προσφυγή 1012/88 αναφορικά με την προσβολή του Διατάγματος Επίταξης απορρίπτεται ως εκπρόθεσμη.

20 3) Η προσφυγή 436/89 καθώς και η προσφυγή 1012/88 που προσβάλλουν την απόφαση απόρριψης της ένστασης στην γνωστοποίηση απαλλοτρίωσης απορρίπτονται ως απαράδεκτες γιατί η εξέταση και η απόρριψη των ενστάσεων ήταν μέρος της διοικητικής διαδικασίας που οδήγησε στην τελική πράξη της έκδοσης του Διατάγματος Απαλλοτρίωσης που είναι και η μόνιμη εκτελεστική διοικητική πράξη που θα μπορούσε να αποτελέσει το αντικείμενο αίτησης ακύρωσης.

25 Το γεγονός της κοινοποίησης, όπως αναφέρεται, της απόρριψης της ένστασης την 18η Απριλίου 1989, μετά δηλαδή την ημερομηνία δημοσίευσης του Διατάγματος Απαλλοτρίωσης, δεν μεταβάλλει την πιο πάνω νομική πραγματικότητα. Η καθυστερημένη γνωστοποίηση του γεγονότος της απόρριψης της ένστασης, θα μπορούσε ενδεχομένως να δημιουργήσει ζήτημα ως προς το χρονικό σημείο έναρξης της προθεσμίας των 75 ημερών του Άρθρου 146.3 του Συντάγματος, σε σχέση με τη δυνατότητα άσκησης προσφυγής κατά του Διατάγματος Απαλλοτρίωσης και όχι οποιασδήποτε προγενέστερης ενέργειας.

35 4) Αναφορικά με τους ισχυρισμούς του αιτητή στην προσφυγή 981/88 ότι η παράλειψη των καθ' ων η αίτηση να του επιδώσουν προσωπικά την Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης καθιστούσε την διαδικασία ελαττωματική, αυτοί δεν έχουν νομική βάση και ο αιτητής με τον ένα ή τον άλλο τρόπο, πληροφορήθηκε το γεγονός της Γνωστοποίησης και υπέβαλε γραπτή ένσταση η οποία αν και εκπρόθεσμη εξετάστηκε. Αλλά διαφωνούμε με τη θέση πως ο νόμος επιβάλλει υποχρέωση προσωπικής επίδοσης της γνωστοποίησης απαλλοτρίωσης. Το θέμα ρυθμίζεται από το άρθρο 4 του Νόμου που αρκείται σε δημοσίευση της Γνωστοποίησης στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας. Το άρθρο 17 του Νόμου δεν έχει να κάμει με τον τρόπο δημοσίευσης της Γνωστοποίησης Απαλλοτρίω-

σης. Ρυθμίζει τον τρόπο με τον οποίο κοινοποιούνται γνωστοποιήσεις και ανακοινώσεις που γίνονται δυνάμει των διατάξεων του Νόμου, εννοείται άλλες από την Γνωστοποίηση Απαλλοτριώσης σε σχέση με τη δημοσίευση της οποίας θεοπίστηκε ειδική πρόνοια. Είναι φανερό από τις διατάξεις του Νόμου ότι η διοικητική διαδικασία της απαλλοτριώσης ενεργοποιείται με την προβλεπόμενη δημοσίευση, χωρίς άλλο. Ενδεικτικό είναι το άρθρο 5 του Νόμου που εξουσιοδοτεί λειτουργό ή υπηρέτη της Απαλλοτριούσας Αρχής ή άλλο πρόσωπο εξουσιοδοτημένο από αυτή, να προβαίνει σε συγκεκριμένες ενέργειες "άμα ως δημοσιευθεί η γνωστοποίηση".

5) Αναφορικά με τους ισχυρισμούς του αιτητή στην προσφυγή 981/88 ότι θα έπρεπε να κληθεί σε προφορική ακρόαση αυτοί απορρίπτονται. Ο Νόμος δεν προβλέπει τέτοια διαδικασία. Το άρθρο 4 αναφέρεται στη δυνατότητα υποβολής ένστασης μέσα στην τασσόμενη προθεσμία. Το επόμενο βήμα, κατά το άρθρο 6, είναι η εξέταση των ενστάσεων. Ο αιτητής περιέλαβε στην ένστασή του όσους λόγους έκρινε ότι θα έπρεπε να υποβάλλει. Είναι αξιοσημείωτο πως δεν ήγειρε καν ζήτημα προφορικής ακρόασης.

6) Αναφορικά με τους ισχυρισμούς ότι η απόφαση δεν ήταν δεόντως αιτιολογημένη γιατί δεν εξειδικεύτηκαν οι λόγοι της απαλλοτριώσης καθώς και ο προορισμός καθενός από τα ακίνητα που απαλλοτριώθηκαν και πως παραβιάστηκε το άρθρο 23(4)(β) του Συντάγματος καθώς και το άρθρο 4 του Νόμου αυτού στερούνται πραγματικού ερείσματος. Ο λόγος της απαλλοτριώσης εξειδικεύονται στη Γνωστοποίηση. Εξάλλου, το Υπουργικό Συμβούλιο είχε ενώπιόν του το φάκελο της υπόθεσης που περιλάμβανε τις μελέτες που έγιναν, τις απόψεις αναφορικά με την αναγκαιότητα των απαλλοτριώσεων, τις ενστάσεις που υποβλήθηκαν, τις γνώμες που εκφράστηκαν σε σχέση με τις ενστάσεις αυτές και τη τελική εισήγηση του Υπουργείου Εσωτερικών. Δεν μπορούμε να συμφωνήσουμε πως η ανάγκη για την αιτιολόγηση της απόφασης για την απαλλοτριώση προϋποθέτει ενσωμάτωση σ' αυτή του όγκου των στοιχείων που υπήρχαν. Η παραπομπή σ' αυτά τα στοιχεία, έχοντας υπόψη τη φύση του θέματος, προσφέρει την αναγκαία αιτιολόγηση και επιτρέπει το δικαστικό έλεγχο.

Από τη μελέτη του συνόλου των στοιχείων προκύπτει πως, αντίθετα με την εισήγηση που έγινε, ήταν ειδικά προσδιορισμένος ο συγκεκριμένος προορισμός του καθενός από τα ακίνητα, γεγονός μάλιστα που επέτρεψε σε μερικούς από τους αιτητές να εισηγηθούν πως δεν ήταν αναγκαία η απαλλοτριώση του ακινήτου για να επιτευχθεί αυτός ο εξειδικευμένος σκοπός.

7) Αναφορικά με τους ισχυρισμούς πως οι λόγοι της απαλλοτριώσης δεν εξυπηρετούν σκοπούς δημόσιας ωφέλειας, κρίνουμε πως οι σκοποί που αναφέρονται στη Γνωστοποίηση Απαλλοτριώσης είναι καθαρά σκοποί δημόσιας ωφέλειας και ότι εμπίπτουν

5 στις πρόνοιες του άρθρου 3(2) του Νόμου που έχουν αναφερθεί. Ο σκοπός της προσπάθειας για συντονισμένη και συγχρονισμένη αποκατάσταση και αναβίωση της επηρεαζόμενης περιοχής ως συνόλου, έχοντας υπόψη την ιστορική σημασία της και τον παραδοσιακό οικιστικό και κοινωνικό της χαρακτήρα, είναι σκοπός δημόσιας ωφέλειας. Η προοπτική της διάθεσης των κατοικιών και των άλλων υποστατικών που θα ανεγερθούν ή θα συντηρηθούν με μίσθωση πάνω σε μακροχρόνια βάση σε οικογένειες πολιτών με χαμηλά ή μέσα εισοδήματα, δεν αλλοιώνει ούτε μεταβάλλει το σκοπό

10 δημόσιας ωφέλειας που επιδιώκεται. Αντίθετα, είναι απόλυτα εναρμονισμένος με αυτόν. Αποτελεί κεντρικό πυρήνα στο σχέδιο η προσέλκυση νεαρών και οικονομικά δραστήριων οικογενειών με παιδιά, προκειμένου να αυξηθεί ο αριθμός των κατοίκων της περιοχής και να ενθαρυνθεί η ιδιοκατοίκηση. Αυτό, σε συνάρτηση και με την ανάγκη δημιουργίας των απαραίτητων διευκολύνσεων και των άλλων υποστηρικτών έργων όπως και την παροχή ανέσεων και βασικών κοινοτικών υπηρεσιών για την ανάπτυξη αισθημάτων κοινότητας. Η απόδοση αλλότριων κινήτρων δεν είναι δικαιολογημένη. Δεν έχει δοθεί οποιοδήποτε στοιχείο που να τείνει να καταδείξει την κατάχρηση εξουσίας που ισχυρίζονται μερικοί από τους αιτητές. Η εξέταση των μελετών που έγιναν και ο συνυπολογισμός του μεγάλου ύψους της δαπάνης που το έργο συνεπάγεται, οδηγεί προς την αντίθετη κατεύθυνση.

25 8) Αναφορικά με τον ισχυρισμό ότι δεν επιλέγηκε ο λιγότερο επαχθής τρόπος επίτευξης του σκοπού της απαλλοτρίωσης αυτός απορρίπτεται.

30 Η απόφαση για απαλλοτρίωση προϋποθέτει έρευνα και εξάντληση των δυνατοτήτων επίτευξης του σκοπού με άλλο, λιγότερο επαχθή τρόπο, όπως η εξασφάλιση κατάλληλου για τον σκοπό ακινήτου που ενδεχομένως προσφέρεται για πώληση ή ακόμα και η χρησιμοποίηση κρατικής γης ή και άλλης γης η απαλλοτρίωση της οποίας θα συνεπάγεται λιγότερο επαχθείς συνέπειες. Το μέτρο της απαλλοτρίωσης όμως μπορεί να ληφθεί αν η απαιτούμενη ακίνητη ιδιοκτησία θεωρείται ως η μόνη τεχνικά κατάλληλη για την επίτευξη του επιδιωκόμενου σκοπού δημόσιας ωφέλειας. Σ' αυτή την περίπτωση δεν έχει υποδειχθεί οποιοσδήποτε βάλσιμος λόγος για τον οποίο η κρίση της διοίκησης ως προς το κατ' εξοχήν τεχνικό ζήτημα του ποιού ακίνητο θα ήταν ενδεδειγμένο να χρησιμοποιηθεί για τους σκοπούς του σχεδίου, ήταν λανθασμένη. Η απαλλοτρίωση έγινε στα πλαίσια συγκεκριμένου σχεδίου για την υλοποίηση του οποίου απαιτείτο ορισμένος αριθμός ακινήτων, ορισμένου είδους και σε ορισμένη θέση.

45 Η άποψη των καθ' ων η αίτηση πως η έκδοση του προσβαλλομένου διατάγματος ήταν η μόνη προσφερόμενη λύση είναι πειστική.

*Προσφυγές απορρίπτονται χωρίς έξοδα.*

## Αναφερόμενες Υποθέσεις:

- Christos Maliotis and Others v. Municipality of Nicosia* (1965) 3 CLR, 75.
- Nemitsas Industries Ltd v. The Municipal Corporation of Limassol and Another* (1967) 3 CLR, 134. 5
- Demetrios Thymopoulos and Others v. The Municipal Committee of Nicosia* (1967) 3 CLR 588.
- Melpomeni Costanti Antoni Bakkaliaou v. Municipality Famagusta* (1969) 3 CLR, 19.
- Lavrentios Demetriou and others v. The Republic* (1988) 3 C.L.R. 91. 10
- Maria Ch. Venglis v. The Electricity Authority of Cyprus* (1965) 3 CLR 252.
- Mavrogenous and Another v. Republic* (1984) 3 CLR 1397.
- Alakati Investment Ltd and Another v. Republic (Minister of Commerce and Industry and Others)* (1973) 3 CLR, 255. 15
- HadjiIoannou v. Republic* (1983) 3 (A) CLR 536.
- Chrysochou Bros v. 1. The Cyprus Telecommunications Authority  
2. The Republic of Cyprus through the Council of Ministers* (1966) 3 CLR 482. 20
- Niovi Michael Glyki and Another v. The Municipal Corporation of Famagusta* (1967), 3 CLR, 677.
- Agrotis v. Electricity Authority* (1981) 3 CLR 503.
- Pantelitsa Christofidou v. Republic* (1988) 3 C.L.R. 862.

## Προσφυγές.

25

Προσφυγές που προσβάλλουν την εγκυρότητα του διατάγματος απαλλοτριώσης που εκδόθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο και δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 14.10.1988.

*A. Γεωργίου, για τη αιτήτρια στην 554/88* 30

*T. Παπαδόπουλος, για την αιτήτρια στην 941/88*

*I. Κληρίδης, για τον αιτητή στην 981/88*

*Χρ. Χατζηναστασίου, για τις αιτήσεις στις 998/88 και 999/88*

*Χρ. Λειβαδιώτου (δ/νίς), για την αίτηση στην 1003/88*

5 *Π. Βρόχας και Τ. Καρακάννα, για τον αιτητή στη 1004/88*

*I. Ερωτοκρίτου, για την αίτηση στην 1006/88*

*Σ. Μοντάνιου (κα), για την αίτηση στην 1012/88*

*A. Παναγιώτου, για την αίτηση στην 436/89*

10 *Γλ. Χατζηπέτρον, Ανώτερος δικηγόρος της Δημοκρατίας για τους καθ' ων η αίτηση.*

*Cur. adv. vult.*

**A. ΛΟΙΖΟΥ Πρ.:** Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο δικαστής Γ. Κωνσταντινίδης.

- 15 **ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ.:** Οι οκτώ από τις δέκα συνεκδικαζόμενες προσφυγές προσβάλλουν την εγκυρότητα του διατάγματος απαλλοτρίωσης που εκδόθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο και δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας τη 14 Οκτωβρίου 1988. Η
- 20 προσφυγή 554/88, προσβάλλει την εγκυρότητα της Γνωστοποίησης Απαλλοτρίωσης και του Διατάγματος Επίταξης που δημοσιεύτηκαν τη 18 Δεκεμβρίου 1987. Το Διάταγμα Επίταξης προσβάλλεται και με την προσφυγή 1012/88 παράλληλα με την προσβολή του Διατάγματος Απαλλοτρίωσης. Η προσφυγή 536/87, προσβάλλει την εγκυρότητα της απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου ημερομηνίας 18 Απριλίου 1989 με την οποία, όπως αναφέρεται, απορρίφθηκε η ένσταση της αιτήτριας.

Τα γεγονότα

Το Διάταγμα απαλλοτριώσης καλύπτει 56 τεμάχια στις ενορίες Χρυσαινιώτισσας, Αγίου Κασσιανού και Ταχτ-ελ-Καλέ που αναφέρονται ως το ιστορικό κέντρο της Λευκωσίας, συνολικής έκτασης εννέα δεκαρίων και 962 τ.μ. περίπου.

5

Κατά την περίοδο 1980-1985 εκπονήθηκε το Ενιαίο Ρυθμιστικό Σχέδιο Λευκωσίας από ομάδα λειτουργών του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και του Δήμου Λευκωσίας σε συνεργασία με το Πρόγραμμα Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών. Το Σχέδιο κάλυψε την ελληνοκυπριακή και τουρκοκυπριακή πλευρά της Λευκωσίας. Μελετήθηκαν τα προβλήματα της Παλαιάς Λευκωσίας και διαμορφώθηκε συνολική πολεοδομική πολιτική για τη σταδιακή αναβίωσή της. Προσδιορίστηκε ως κύριος άξονας της υλοποίησης της πολιτικής αυτής η εφαρμογή δέσμης έργων προτεραιότητας στα πλαίσια δεκάχρονου προγράμματος με επίκεντρο την άμεση επέμβαση στις οικιστικές περιοχές.

10

15

Προκρίθηκε ως πρώτο βήμα, στα πλαίσια της υλοποίησης αυτού του Προγράμματος, η εφαρμογή του Σχεδίου Αναβίωσης Χρυσαινιώτισσας που καλύπτει τις περιοχές Χρυσαινιώτισσας, Αγίου Κασσιανού και Ταχτ-Ελ-Καλέ. Το Σχέδιο βασίστηκε σε μελέτες που κάλυψαν την αρχιτεκτονική, την πολεοδομική και την κοινωνική πλευρά του θέματος. Όπως αναφέρεται στο σχετικό έγγραφο, συλλέγηκαν στοιχεία αναφορικά με τα χαρακτηριστικά του πολεοδομικού ιστού, την πυκνότητα της δόμησης, τη στατική κατάσταση των οικοδομών, την αρχιτεκτονική τους αξία και άλλα. Εξετάστηκαν, όπως εξηγείται στη συνέχεια, οι κοινωνικές τάσεις κατοίκησης, η δημογραφική σύνθεση του πληθυσμού, η κοινωνικοοικονομική σύνθεση και προέλευση των νοικοκυριών, οι σχέσεις στην κοινότητα, η αλληλεπίδραση των υφιστάμενων λειτουργιών και άλλοι κοινωνικοί παράγοντες που επηρεάζουν τη βιωσιμότητα της οικιστικής λειτουργίας της περιοχής. Στο πλαίσιο της οικονομικής μελέτης που έγινε, αναφέρεται η πραγματοποίηση εκτίμησης του κόστους των επενδύσεων για το έργο, η εξέταση των χρηματοδοτικών δυνατοτήτων και η διενέργεια μελέτης σκοπιμότητας του έργου που οδήγησε

20

25

30

35



στον καταρτισμό του επενδυτικού προγράμματος του Σχεδίου. Υπολογίστηκε ως συνολικό κόστος του έργου το ποσό του £1.650.000 περίπου.

5 Αντί άλλης αναφοράς ως προς του λόγους που οδήγησαν στην απόφαση για την προώθηση της επίταξης και της απαλλοτριώσης της ακίνητης ιδιοκτησίας που καλύπτει το Σχέδιο, παραθέτουμε αυτούσια τη Γνωστοποίηση Απαλλοτριώσης, Α.Δ.Π 1897 που δημοσιεύτηκε στο Τρίτο Παράρτημα της Επίσημης Εφημερίδας της 18ης Δεκεμβρίου 10 1987.

15 "Επειδή εδώ και αρκετά χρόνια έχει παρατηρηθεί σταδιακή και συνεχής εγκατάλειψη της εντός των τειχών Λευκωσίας ιδίως της περιοχής Χρυσαινωτίσσας, Αγίου Κασσιανού και Ταχτ-ελ-Καλε που έχει επιταθεί, 15 ιδιαίτερα μετά το 1974, δημιουργώντας συνθήκες μόνιμης κοινωνικοοικονομικής αποδιοργάνωσης της όλης περιοχής και φυσικής φθοράς, καθώς και εμφάνιση χρήσεων που όχι μόνο δε συμβιβάζονται με τον παραδοσιακό οικιστικό και κοινωνικό χαρακτήρα της περιοχής 20 αλλά και αποτελούν ανασχετικό παράγοντα στην επιθυμητή επαναδραστηριοποίηση της περιοχής από τους κατ' ιδίαν ιδιοκτήτες, χωρίς ν' αλλοιωθεί η χωροταξική μορφή και ο χαρακτήρας της.

25 Και επειδή δεν υπήρξε κατά τα τελευταία χρόνια οποιαδήποτε ανάπτυξη ή προσπάθεια ανάπτυξης, ούτε και προβλέπεται να υπάρξει στο προσεχές μέλλον οποιαδήποτε συντονισμένη και συγχρονισμένη προσπάθεια αποκατάστασης και αναβίωσης της περιοχής ως 30 συνόλου με την πρωτοβουλία των κατ' ιδίαν ιδιοκτητών, σε σημείο που να δικαιολογείται πλέον η ανάληψη της πρωτοβουλίας αυτής από το Κράτος, το οποίο ήδη έχει προβεί στην ετοιμασία Σχεδίου Αναβίωσης Χρυσαινωτίσσας, Αγίου Κασσιανού και Ταχτ-ελ-Καλέ.

35 Γι' αυτό γνωστοποιείται ότι η ακίνητη ιδιοκτησία που περιγράφεται στον Πίνακα της παρούσας Γνωστοποίησης είναι αναγκαία για τους ακόλουθους σκοπούς δημόσιας ωφέλειας:

(α) την πολεοδομία, χωροταξία και οικιστική

(β) την προμήθεια ή διατήρηση ή ανάπτυξη προμηθειών και υπηρεσιών που είναι αναγκαίες για τη ζωή ή προάγουν την ευημερία ή την αναψυχή του κοινού·

5

(γ) τη δημιουργία ή συντήρηση ή ανάπτυξη δημοσίων οικημάτων ή δημοσίων έργων.

(δ) τη δημιουργία ή συντήρηση ή ανάπτυξη τόπων αναψυχής·

(ε) τη δημιουργία ή συντήρηση ή ανάπτυξη των συγκοινωνιών και

10

(στ) την καλύτερη για τη δημόσια ωφέλεια χρησιμοποίηση και ανάπτυξη ιδιοκτησίας.

Και η απαλλοτρίωση αυτή επιβάλλεται για τους ακόλουθους λόγους, δηλαδή:

15

(α) Τη συντήρηση και ανακαίνιση των παραδοσιακών οικιστικών μονάδων της παλιάς Λευκωσίας με τρόπο ενιαίο και συντονισμένο και την ανέγερση οικιστικών μονάδων που να συνάδουν με το περιβάλλον·

20

(β) την αναζωογόνηση της κοινότητας των ενοριών Χρυσαινιώτισσας, Αγίου Κασσιανού και Ταχτ-ελ-Καλέ της πόλης Λευκωσίας με την προσέλευση νεαρών και οικονομικά δραστήριων οικογενειών με παιδιά, αυξάνοντας τον αριθμό των κατοίκων και ενθαρρύνοντας την ιδιοκατοίκηση·

25

(γ) τη διατήρηση, κατά το δυνατόν, σε χαμηλό επίπεδο των δαπανών βελτίωσης των κατοικιών και της υποδομής της πιο πάνω περιοχής για να είναι προσιτή στα στρώματα του πληθυσμού με χαμηλά ή μεσαία εισοδήματα·

30

- 5 (δ) την ανέγερση ή τη μετατροπή χώρων ως καταστημάτων και άλλων υποστατικών για τη χρήση, διευκόλυνση ή παροχή ανέσεων στους κατοίκους της περιοχής και την παραχώρηση βασικών κοινοτικών υπηρεσιών προς αυτούς γι' ανάπτυξη αισθημάτων κοινότητας·
- (ε) τη δημιουργία διευκολύνσεων στάθμευσης και την εφαρμογή κυκλοφοριακής ρύθμισης κατάλληλης για οικιστική περιοχή συντήρησης·
- 10 (στ) τη δημιουργία δυνατοτήτων περαιτέρω ανάπτυξης της κοινότητας των πιο πάνω ενοριών μέσα από τις διαδικασίες δημόσιας πληροφόρησης και οργανωμένης συμμετοχής των κατοίκων·
- 15 (ζ) την αναβάθμιση των υπηρεσιών υδατοπρομήθειας, ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνιών και αποχετευτικού δικτύου μέσα στην πιο πάνω περιοχή·
- (η) τη δημιουργία χώρων πρασίνου και αναψυχής και τη βελτίωση του περιβάλλοντος της περιοχής αυτής· και
- 20 (θ) τη διάθεση των κατοικιών ή/και των άλλων υποστατικών που θα ανεγερθούν ή θα συντηρηθούν με μίσθωση πάνω σε μακροχρόνια βάση σε οικογένειες πολιτών της Δημοκρατίας με χαμηλά ή μεσαία εισοδήματα.
- 25 Κάθε πρόσωπο που ισχυρίζεται πως έχει οποιοδήποτε δικαίωμα ή συμφέρον πάνω στην ιδιοκτησία που αναφέρεται πιο κάτω και φέρει ένσταση στη σκοπούμενη απαλλοτριώσή της, καλείται μέσα σε 15 ημέρες από τη δημοσίευση της γνωστοποίησεως αυτής στην επίσημη
- 30 εφημερίδα της Δημοκρατίας, να στείλει στον Υπουργό Εσωτερικών, μέσω του Επάρχου Λευκωσίας, λεπτομερή στοιχεία για το δικαίωμα ή συμφέρον του, αποδείξεις γι' αυτά, καθώς και πλήρως αιτιολογημένη έκθεση για τους λόγους της ένστασής του."

Την 6 Οκτωβρίου 1988, το Υπουργικό Συμβούλιο αποφάσισε την απόρριψη των ενστάσεων που υποβλήθηκαν και ενέκρινε την έκδοση Διατάγματος Απαλλοτρίωσης της ακίνητης ιδιοκτησίας, μεταξύ άλλων και των αιτητών.

Το Προσβλητό της Γνωστοποίησης Απαλλοτρίωσης και του Διατάγματος Επίταξης. 5

Με την προσφυγή 554/88 δεν προσβάλλεται το ίδιο το Διάταγμα Απαλλοτρίωσης αλλά η Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης και το Διάταγμα Επίταξης που δημοσιεύτηκαν την 18η Δεκεμβρίου 1987. 10

Η προσφυγή καταχωρίστηκε την 2α Ιουλίου 1988 και θα ήταν εν πάση περιπτώσει εκπρόθεσμη και γι' αυτό το λόγο απαράδεκτη. Το θέτουμε υποθετικά γιατί στην περίπτωση της Γνωστοποίησης Απαλλοτρίωσης δε βρισκόμαστε καν μπροστά σε εκτελεστή διοικητική πράξη. Το πιο κάτω απόσπασμα από την απόφαση του Δικαστή Γ.Μ. Πική στις προσφυγές 171/88, 185/88 και 200/88, ημερομηνίας 9 Μαρτίου 1990, περικλείει όσα θα μπορούσαν να λεχθούν σε σχέση με το θέμα. 15

"Η γνωστοποίηση απαλλοτρίωσης περιορίζεται στην εκδήλωση πρόθεσης για τη λήψη εκτελεστής απόφασης σε μελλοντικό στάδιο και αποβλέπει κυρίως στην επέκταση της έρευνας θέματος με τη λήψη των απόψεων των προσώπων που μπορεί να επηρεασθούν από την τελική πράξη. Αφήνει το καθεστώς ιδιοκτησίας της γης και τα δικαιώματα των ιδιοκτητών ανεπηρέαστα· ούτε δημιουργεί οποιαδήποτε δέσμευση για την εκμετάλλευση ή τη διάθεση της περιουσίας τους. Η παροχή ευχέρειας στους ιδιοκτήτες να ακουστούν δεν έχει άλλο σκοπό από την ολοκλήρωση της έρευνας με τη συμπερίληψη των απόψεών τους στο φάσμα των γεγονότων που εξετάζονται. Η απόρριψη της ένστασης δεν μεταβάλλει το καθεστώς της γνωστοποίησης ούτε περιορίζει τη διακριτική ευχέρεια της αρμόδιας αρχής ως προς τις μελλοντικές της ενέργειες. Επισημαίνεται ότι η γνωστοποίηση ατονεί εάν δεν απαλλοτριωθεί η γη με διάταγμα μέσα σε 10 μήνες από τη γνωστοποίηση της (άρθρο 7(2)) 20  
25  
30  
35

του Ν. 15/62 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 2 του Ν. 84/88)".

- Η παρατήρησή μας ως προς την προσβολή του Διατάγματος Επίταξης ισχύει και στην περίπτωση της προσφυγής 1012/88 που καταχωρίστηκε την 28η Δεκεμβρίου 1988. Γι' αυτό το λόγο, δεν χρειάζεται να ασχοληθούμε με το ζήτημα του και κατά τα άλλα παραδεκτού αυτού του μέρους της προσφυγής 1012/88 με την οποία συμπεροβλήθηκε και το Διάταγμα Απαλλοτριώσης. Προσθέτουμε πάντως πως 10 δεν αναπτύχθηκε οποιοδήποτε επιχείρημα ειδικά σε σχέση με το Διάταγμα Επίταξης. Οι προβληθέντες λόγοι ακύρωσής του είναι εκείνοι που προβλήθηκαν και σε σχέση με το διάταγμα απαλλοτριώσης με τους οποίους και θα ασχοληθούμε στο κατάλληλο σημείο.
- 15 Το Προσβλητό της Απόρριψης της Ένστασης στην Γνωστοποίηση Απαλλοτριώσης.

Με την προσφυγή 436/89 και πάλι δεν προσβάλλεται το Διάταγμα Απαλλοτριώσης· προσβάλλεται η

- 20 "πράξη ή/και απόφαση των καθ' ων η αίτηση που κοινοποιήθηκε στην αιτήτρια με επιστολή ημερ. 18.4.89, με την οποία απέρριψαν την ένσταση της αιτήτριας για την ακύρωση της απαλλοτριώσης του ακινήτου της Τεμάχιο 156, Φ.Σχ. XXI.46.3 ΧΩΙ & 47.Ι.ΧΙΙ, Χρυσαινωτίσσα, που εδημοσιεύθη δια γνωστοποίησεως στην
- 25 Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας υπ' αρ. 1897 της 18.12.87"

- Προκύπτει από το φάκελλο ότι η ένσταση της αιτήτριας όπως και όλες οι άλλες ενστάσεις εξετάστηκαν και, στις περιπτώσεις που καλύπτει το Διάταγμα Απαλλοτριώσης, απορρίφθηκαν πριν από την έκδοση του Διατάγματος αυτού. Η εξέταση και η απόρριψη των ενστάσεων ήταν μέρος της διοικητικής διαδικασίας που οδήγησε στην τελική πράξη της έκδοσης του Διατάγματος Απαλλοτριώσης που είναι και η μόνη εκτελεστή διοικητική πράξη που θα 35 μπορούσε να αποτελέσει το αντικείμενο αίτησης ακύρω-

σης. Οι υποθέσεις [*Christos Maliotis and Others v. The Municipality of Nicosia* (1965) 3 CLR 75,] *Nemitsas Industries Ltd v. The Municipal Corporation of Limassol and Another* (1967) 3 CLR 134 και *Demetrios Thymopoulos and Others v. The Municipal Committee of Nicosia* (1967) 3 CLR 588 στις οποίες μας παρέπεμψε ο δικηγόρος της αιτήτριας, δεν είναι σχετικές. Αναφέρονται στο προσβλητό σχέδιων διαπλάτυνσης δρόμων που δημοσιεύτηκαν κατά τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, Κεφ. 96. 5 10

Το γεγονός της κοινοποίησης, όπως αναφέρεται, της απόρριψης της ένστασης την 18η Απριλίου 1989, μετά δηλαδή την ημερομηνία δημοσίευσης του Διατάγματος Απαλλοτριώσεως, δεν μεταβάλλει την πιο πάνω νομική πραγματικότητα. Η καθυστερημένη γνωστοποίηση του γεγονότος της απόρριψης της ένστασης, θα μπορούσε ενδεχομένως να δημιουργήσει ζήτημα ως προς το χρονικό σημείο έναρξης της προθεσμίας των 75 ημερών του Άρθρου 146.3 του Συντάγματος. (Βλ. *Melpomeni Constanti Antoni Bakkaliaou v. Municipality Famagusta* (1969) 3 CLR 19, *Lavrentios Demetriou and others v. The Republic* (1988) 3 C.L.R. 91. Αυτό, όμως, σε σχέση με τη δυνατότητα άσκησης προσφυγής κατά του Διατάγματος Απαλλοτριώσεως και όχι οποιασδήποτε προγενέστερης ενέργειας. Για τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή 436/89 πρέπει να απορριφθεί. 15 20 25

Στην Προσφυγή 1012/88, έχει προβληθεί ως λόγος ακύρωσης του Διατάγματος Απαλλοτριώσεως ακριβώς το γεγονός της γνωστοποίησης στον αιτητή της απόφασης για την απόρριψη της ένστασής του την 19η Απριλίου 1989. Όσα έχουμε πει για την προσφυγή 436/89 ισχύουν και εδώ. Σημειώνουμε ότι η προσφυγή 1012/88 καταχωρίστηκε την 28 Δεκεμβρίου 1988, δηλαδή εν πάση περιπτώσει, εμπρόθεσμα. 30

Η Δημοσίευση της Γνωστοποίησης 35

Ο αιτητής στην προσφυγή 981/88 επικαλείται το άρθρο 17 του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου του

1962 (Ν.15/62) και ισχυρίζεται πως εφόσον βρισκόταν στο εξωτερικό θα έπρεπε να του είχε επιδοθεί προσωπικά η Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης και πώς η παράλειψη των καθ' ων η αίτηση να το κάμουν καθιστά τη διαδικασία 5 ελαττωματική και το διάταγμα υποκείμενο σε ακύρωση.

Και αν υπήρχε νομική βάση στον ισχυρισμό, το θέμα είχε χάσει τη σημασία του μια και ο αιτητής, με τον ένα ή τον άλλο τρόπο, πληροφορήθηκε το γεγονός της γνωστοποίησης και υπέβαλε γραπτή ένσταση η οποία, αν και εκ- 10 πρόθεσμη, εξετάστηκε.

Αλλά διαφωνούμε και με τη θέση πως ο νόμος επιβάλλει υποχρέωση προσωπικής επίδοσης της γνωστοποίησης απαλλοτρίωσης. Το θέμα ρυθμίζεται από το άρθρο 4 του Νόμου που αρκείται σε δημοσίευση της Γνωστοποίησης 15 στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας. (Βλ. *Maria Ch. Venglis v. The Electricity Authority of Cyprus* (1965) 3 CLR 252). Το άρθρο 17 του Νόμου δεν έχει να κάμει με τον τρόπο δημοσίευσης της Γνωστοποίησης Απαλλοτρίωσης. Ρυθμίζει τον τρόπο με τον οποίο κοινοποιούνται 20 γνωστοποιήσεις και ανακοινώσεις που γίνονται δυνάμει των διατάξεων του Νόμου, εννοείται άλλες από την Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης σε σχέση με τη δημοσίευση της οποίας θεσπίστηκε ειδική πρόνοια. Είναι φανερό από τις διατάξεις του Νόμου ότι η διοικητική διαδικασία της 25 απαλλοτρίωσης ενεργοποιείται με την προβλεπόμενη δημοσίευση, χωρίς άλλο. Ενδεικτικό είναι το άρθρο 5 του Νόμου που εξουσιοδοτεί λειτουργό ή υπηρέτη της Απαλλοτριούσας Αρχής ή άλλο πρόσωπο εξουσιοδοτημένο από αυτή, να προβαίνει σε συγκεκριμένες ενέργειες "άμα ως 30 δημοσιευθεί η γνωστοποίηση".

Η υποχρέωση για προφορική ακρόαση

Ο αιτητής στην προσφυγή 981/88 υπόβαλε, όπως σημειώσαμε, γραπτώς την ένστασή του που εξετάστηκε και αυτή όπως όλες οι άλλες. Πιστεύει πως θα έπρεπε να του 35 είχε δοθεί η ευκαιρία να διατυπώσει και προφορικά τις απόψεις του. Εισηγείται ότι η παράλειψη των καθ' ων η αίτηση να τον καλέσουν σε προφορική ακρόαση καθιστά

τη διαδικασία ελαττωματική.

Δεν μπορούμε να συμφωνήσουμε. Ο Νόμος δεν προβλέπει τέτοια διαδικασία. Το άρθρο 4 αναφέρεται στη δυνατότητα υποβολής ένστασης μέσα στην τασσόμενη προθεσμία. Το επόμενο βήμα, κατά το άρθρο 6, είναι η εξέταση των ενστάσεων. (Βλ. *Manthogenous and Another v. Republic* (1984) 3 CLR 1397). Ο αιτητής περιέλαβε στην ένστασή του όσους λόγους έκρινε ότι θα έπρεπε να υποβάλει. Είναι αξιοσημείωτο και το αναφέρουμε χωρίς να θέλουμε να πούμε ότι το αντίθετο θα διαφοροποιούσε την κατάσταση, πως δεν ήγειρε καν ζήτημα προφορικής ακρόασης. 5 10

Η εξειδίκευση του σκοπού της απαλλοτριώσης.

Είναι η εισήγηση αριθμού αιτητών πως το Διάταγμα Απαλλοτριώσης πρέπει να ακυρωθεί γιατί δεν έχουν εξειδικευθεί με αιτιολογημένη απόφαση, στην Γνωστοποίηση ή διαφορετικά, οι λόγοι της απαλλοτριώσης και ακόμα γιατί δεν έχει καθορισθεί ο συγκεκριμένος προορισμός του καθενός από τα ακίνητα που έχουν απαλλοτριωθεί. Κατά την εισήγηση, στη Γνωστοποίηση γίνεται αναφορά σε πληθώρα γενικών λόγων χωρίς να καθορίζεται για ποιόν από όλους απαλλοτριώθηκε το κάθε ακίνητο. Συναφώς, υποστηρίχθηκε πως η προσβαλλόμενη απόφαση δεν είναι δεόντως αιτιολογημένη. Η θέση είναι πως βρισκόμαστε μπροστά σε παράβαση του άρθρου 23(4)(β) του Συντάγματος που απαιτεί την εξειδίκευση του σκοπού της απαλλοτριώσης με αιτιολογημένη απόφαση της Απαλλοτριούσας Αρχής που θα πρέπει να συμπεριλαμβάνει σαφώς και τους λόγους της απαλλοτριώσης αλλά και του άρθρου 4 του Νόμου. 15 20 25 30

Τα επιχειρήματα αυτά στερούνται πραγματικού ερείσματος. Οι λόγοι της απαλλοτριώσης εξειδικεύονται στη Γνωστοποίηση. Έχουμε παραθέσει αυτούσια την Γνωστοποίηση και δεν χρειάζεται να επανέλθουμε.

Εξάλλου, το Υπουργικό Συμβούλιο είχε ενώπιόν του 35



το φάκελλο της υπόθεσης που περιλάμβανε τις μελέτες που έγιναν, τις απόψεις αναφορικά με την αναγκαιότητα των απαλλοτριώσεων, τις ενστάσεις που υποβλήθηκαν, τις γνώμες που εκφράστηκαν σε σχέση με τις ενστάσεις 5 αυτές και την τελική εισήγηση του Υπουργού Εσωτερικών. Δεν μπορούμε να συμφωνήσουμε πως η ανάγκη για την αιτιολόγηση της απόφασης για την απαλλοτρίωση προϋποθέτει ενσωμάτωση σ' αυτή του όγκου των στοιχείων που υπήρχαν. Η παραπομπή σ' αυτά τα στοιχεία, 10 έχοντας υπόψη τη φύση του θέματος, προσφέρει την αναγκαία αιτιολόγηση και επιτρέπει το δικαστικό έλεγχο. (Βλ. *Alakati Investment Ltd and Another v. Republic (Minister of Commerce and Industry and Others)* (1973) 3 CLR 255).

Από τη μελέτη του συνόλου των στοιχείων προκύπτει 15 πως, αντίθετα με την εισήγηση που έγινε, ήταν ειδικά προσδιορισμένος ο συγκεκριμένος προορισμός του καθενός από τα ακίνητα, γεγονός μάλιστα που επέτρεψε σε μερικούς από τους αιτητές να εισηγηθούν πως δεν ήταν αναγκαία η απαλλοτρίωση του ακινήτου για να επιτευχθεί 20 αυτός ο εξειδικευμένος σκοπός. Προσθέτουμε ακόμα τη θέση που αποτέλεσε και κεντρικό σημείο της επιχειρηματολογίας των αιτητών πως οι σκοποί για την εξυπηρέτηση των οποίων δηλώθηκε ότι έγινε η απαλλοτρίωση δεν είναι δημόσιας ωφέλειας όπως απαιτεί το άρθρο 23(4)(α) του 25 Συντάγματος και κατ' επέκταση το άρθρο 3(2) του Νόμου.

Ο σκοπός της απαλλοτρίωσης πρέπει να είναι δημόσιας ωφέλειας.

Από τους σκοπούς δημόσιας ωφέλειας που εξειδικεύονται στο άρθρο 3(2) του Νόμου, αναφέρονται στη Γνωστοποίηση ως επιδιωκόμενοι οι αναφερόμενοι στα γράμματα 30 (δ), (θ), (ι), (λ), (μ) και (ν). Παραθέτουμε το σχετικό μέρος του άρθρου:

Σκοποί δημοσίας ωφελείας περιλαμβάνουν οι σκοπούς αφορώντας εις -

35 .....

(δ) την προμήθειαν ή διατήρησιν ή ανάπτυξιν προμηθειών και υπηρεσιών αίτινες είναι αναγκαίαι εις την ζωήν ή προάγουσι την ευημερίαν ή την αναψυχήν του κοινού·

(θ) την πολεοδομίαν, χωρονομίαν ή οικιστικήν·

5

(ι) την δημιουργίαν ή συντήρησιν ή ανάπτυξιν των δια ξηράς, θαλάσσης ή αέρος συγκοινωνιών·

(λ) την καλύτεραν δια την δημοσίαν ωφέλειαν χρησιμοποίησιν και ανάπτυξιν ιδιοκτησίας·

(μ) την δημιουργίαν ή συντήρησιν ή ανάπτυξιν 10  
τόπων αναψυχής·

(ν) την υπό της Δημοκρατίας δημιουργίαν ή συντήρησιν ή ανάπτυξιν δημοσίων οικημάτων ή δημοσίων έργων·

....."

15

Το ζήτημα της ερμηνείας πτυχών του όρου "σκοπός δημοσίας ωφελείας" απασχόλησε την Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην υπόθεση *Hadjiloannou v. Republic* (1983) 3(A) CLR 536. Το ερώτημα εκεί συνίστατο στο αν ο σκοπός της δημιουργίας οικιστικού συγκροτήματος με σχεδιασμό και κατασκευή δρόμων και οχετών, τη διαίρεση της γης σε οικόπεδα και την ανέγερση σ' αυτά ή σε μερικά από αυτά κατοικιών κατάλληλων για την στέγαση ατόμων ασθενέστερων τάξεων, προκειμένου να διατεθούν με ενοικιαγορά ή ενοικίαση, ήταν σκοπός που αφορούσε την πολεοδομία, χωρονομία ή και την οικιστική. Η απάντηση ήταν καταφατική. Έγινε δεκτό ότι οι όροι αυτοί περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, και την ανάπτυξη και χρήση γης σε σχέση με υφιστάμενες αστικές περιοχές όπως και τις κοινωνικές και περιβαλλοντικές απαιτήσεις ενός τόπου.

20

25

30

Εισηγούνται εδώ οι αιτητές ότι δεν μπορεί να τίθεται ζήτημα σκοπού δημοσίας ωφελείας όταν ο τελικός στόχος

είναι η διάθεση σε ιδιώτες με εκμίσθωση ή άλλο τρόπο, των οικιστικών και άλλων μονάδων που θα δημιουργηθούν. Καταλογίζουν οι αιτητές κατάχρηση εξουσίας στους καθ' ων η αίτηση τους οποίους εμφανίζουν να επιδιώκουν  
 5 να καρπωθεί το Κράτος, κάτω από το πρόσχημα της εξυπηρέτησης σκοπών δημόσιας ωφέλειας, οικονομικό κέρδος που θα είναι σίγουρο έχοντας υπόψη την ανώμαλη κατάσταση που επικρατεί και την τωρινή επίδραση της πάνω στην αξία των απαλλοτριωθέντων ακινήτων. Προβλήθηκε  
 10 μάλιστα ως ξεχωριστός λόγος ακύρωσης ότι, κατά την άποψη μερικών από τους αιτητές, θα είναι, κάτω από τις συνθήκες που επικρατούν και ειδικά την έλλειψη συγκριτικών πωλήσεων στην περιοχή, αδύνατος ο καθορισμός της δίκαιης και εύλογης αποζημίωσης που είναι απαραίτητο να καταβληθεί κατά το Άρθρο 23(4)(γ) του Συντάγματος.  
 15

Κρίνουμε πως οι σκοποί που αναφέρονται στη Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης είναι καθαρά σκοποί δημόσιας ωφέλειας και ότι εμπίπτουν στις πρόνοιες του άρθρου 3(2) του Νόμου που έχουν αναφερθεί. Ο σκοπός της  
 20 προσπάθειας για συντονισμένη και συγχρονισμένη αποκατάσταση και αναβίωση της επηρεαζόμενης περιοχής ως συνόλου, έχοντας υπόψη την ιστορική σημασία της και τον παραδοσιακό οικιστικό και κοινωνικό της χαρακτήρα, είναι σκοπός δημόσιας ωφέλειας. Η προοπτική της  
 25 διάθεσης των κατοικιών και των άλλων υποστατικών που θα ανεγερθούν ή θα συντηρηθούν με μίσθωση πάνω σε μακροχρόνια βάση σε οικογένειες πολιτών με χαμηλά ή μέσα εισοδήματα, δεν αλλοιώνει ούτε μεταβάλλει το σκοπό δημόσιας ωφέλειας που επιδιώκεται. Αντίθετα, είναι απόλυτα  
 30 εναρμονισμένος με αυτόν. Αποτελεί κεντρικό πυρήνα στο σχέδιο η προσέλκυση νεαρών και οικονομικά δραστήριων οικογενειών με παιδιά, προκειμένου να αυξηθεί ο αριθμός των κατοίκων της περιοχής και να ενθαρρυνθεί η  
 35 ιδιοκατοίκηση. Αυτό, σε συνάρτηση και με την ανάγκη δημιουργίας των απαραίτητων διευκολύνσεων και των άλλων υποστηρικτικών έργων όπως και την παροχή ανέσεων και βασικών κοινοτικών υπηρεσιών για την ανάπτυξη αισθημάτων κοινότητας. Η απόδοση αλλότριων κινή-  
 40 τρων δεν είναι δικαιολογημένη. Δεν έχει δοθεί

οποιοδήποτε στοιχείο που να τείνει να καταδείξει την κατάχρηση εξουσίας που ισχυρίζονται μερικοί από τους αιτητές. Η εξέταση των μελετών που έγιναν και ο συνυπολογισμός του μεγάλου ύψους της δαπάνης που το έργο συνεπάγεται, οδηγεί προς την αντίθετη κατεύθυνση.

5

Το ζήτημα του καθορισμού της δίκαιης και εύλογης αποζημίωσης που πρέπει να καταβληθεί, δεν μπορεί να αποτελέσει το αντικείμενο πιθανολογήσεων και δεν είναι δυνατό να επιδράσει πάνω στο κύρος του Διατάγματος Απαλλοτριώσης. Όπως προβλέπει το Άρθρο 23(4)(γ) του Συντάγματος, αυτή η αποζημίωση καθορίζεται, σε περιπτώσεις διαφωνίας, από τα πολιτικά Δικαστήρια. Ο Νόμος προσφέρει το μηχανισμό γι' αυτό και οι αιτητές θα έχουν κάθε ευκαιρία να τον αξιοποιήσουν.

10

Το επαχθές μέτρο της απαλλοτριώσης πρέπει να είναι το ύστατο.

15

Είναι πάγια νομολογημένο πως, ως θέμα χρηστής διοίκησης και ορθής άσκησης διακριτικής εξουσίας, το επαχθές μέτρο της απαλλοτριώσης πρέπει να προκρίνεται μόνο στην περίπτωση που δεν προσφέρεται άλλος, λιγότερο επαχθής τρόπος, επίτευξης του σκοπού που τάσσεται.

20

Η απόφαση για απαλλοτρίωση προϋποθέτει έρευνα και εξάντληση των δυνατοτήτων επίτευξης του σκοπού με άλλο, λιγότερο επαχθή τρόπο, όπως η εξασφάλιση κατάλληλου για τον σκοπό ακινήτου που ενδεχομένως προσφέρεται για πώληση ή ακόμα και η χρησιμοποίηση κρατικής γης ή και άλλης γης η απαλλοτρίωση της οποίας θα συνεπάγεται λιγότερο επαχθείς συνέπειες. (Βλ. *Chrysochou Bros v. 1. The Cyprus Telecommunications Authority 2. The Republic of Cyprus through the Council of Ministers* (1966) 3 CLR 482, *Niovi Michael Glyki and Another v. The Municipal Corporation of Famagusta* (1967) 3 CLR 677, *Agrotis v. Electricity Authority* (1981) 3 CLR 503).

25

30

Οι αιτητές επικαλούνται την πιο πάνω νομολογία και ισχυρίζονται πως οι αρχές που τέθηκαν, παραβιάστηκαν.

35

Στα επιχειρήματα που αναπτύχθηκαν ήταν έντονο το συναισθηματικό στοιχείο. Αριθμός αιτητών προσθέτει ως ιδιαίτερα δυσμενή συνέπεια το αποτέλεσμα της αποκοπής τους από τα σπίτια και την περιοχή που οι ίδιοι ή οι γονείς τους είχαν ζήσει τα παιδικά τους χρόνια. Θα μπορούσαν, λένουν, να είχαν αναλάβει εκείνοι, ίσως με την οικονομική συνδρομή του Κράτους σε ορισμένες περιπτώσεις, το έργο της ανακαίνισης των κατοικιών τους. Μερικοί το είχαν ήδη κάμει είτε με δική τους πρωτοβουλία είτε συμμορφούμενοι προς παλαιότερες απαιτήσεις που συνδέθηκαν με την κήρυξη του ακινήτου τους ως διατηρητέου. Άλλοι εξέφρασαν την ετοιμότητά τους ή την πρόθεσή τους να κατοικήσουν στην περιοχή σε μελλοντικό στάδιο και τόνισαν πως αυτό θα έπρεπε να αποτρέψει τη λύση της δημιουργίας των προϋποθέσεων για να χρησιμοποιηθεί η περιουσία τους από άλλους και μάλιστα, σε μερικές περιπτώσεις, και πάλιν ως κατοικία.

Στην υπόθεση *HadjiIoannou* (ανωτέρω) τονίστηκε πως οι αρχές όπως τις συνοψίσαμε πιο πριν δεν είναι συμπληρωμένες αν δεν προστεθεί ότι το μέτρο της απαλλοτριώσης μπορεί να ληφθεί αν η απαιτούμενη ακίνητη ιδιοκτησία θεωρείται ως η μόνη τεχνικά κατάλληλη για την επίτευξη του επιδιωκόμενου σκοπού δημόσιας οφελείας. Σ' αυτή την περίπτωση δεν είναι αναγκαία η υποβολή προσφοράς για αγορά με σύμβαση.

Στην παρούσα υπόθεση ο σκοπός της απαλλοτριώσης είναι απόλυτα συναρτημένος με τη θέση των ακινήτων που απαλλοτριώθηκαν, και στις περιπτώσεις των κατοικιών, με τον αρχιτεκτονικό τους χαρακτήρα. Δεν μπορούσε να επιτευχθεί ο σκοπός με απαλλοτριώση άλλων ακινήτων και σε άλλη θέση. Δεν έχει υποδειχθεί οποιοσδήποτε βάσιμος λόγος για τον οποίο η κρίση της διοίκησης ως προς το κατ' εξοχήν τεχνικό ζήτημα του ποιού ακινήτου θα ήταν ενδεδειγμένο να χρησιμοποιηθεί για τους σκοπούς του σχεδίου, ήταν λανθασμένη. (Βλ. *Pantelitsa Christofidou v. Republic* (1988) 3 C.L.R. 862. Με αυτά απαντάται και το ιδιαίτερο παράπονο των αιτητών στις προσφυγές 1003/88 και 1012/88 που έθεσαν ζήτημα δυσμενούς διάκρισης επειδή δεν απαλλοτριώθηκαν και άλλα γειτονικά τους ακίνη-

τα. Η απαλλοτριώση έγινε στα πλαίσια συγκεκριμένου σχεδίου για την υλοποίηση του οποίου απαιτείτο ορισμένος αριθμός ακινήτων, ορισμένου είδους και σε ορισμένη θέση.

Η άποψη των καθ' ων η αίτηση πως η έκδοση του προσβαλλόμενου διατάγματος ήταν η μόνη προσφερόμενη λύση είναι πειστική. Όπως έχει εξηγηθεί, χρειάζεται συντονισμένη προσπάθεια στα πλαίσια ενιαίου προγράμματος που θα πρέπει να υλοποιείται με τρόπο συγκεκριμένο. Οι ανακαινίσεις των επί μέρους κατοικιών ξεχωριστά, δεν θα ήταν αρκετή. Υπάρχει ανάγκη δημιουργίας σειράς υποστηρικτικών και άλλων έργων και το συνολικό ύψος της δαπάνης για την υλοποίηση του Σχεδίου υπερβαίνει τις δυνατότητες οποιουδήποτε ιδιοκτήτη. Ακόμα, είναι βασικό το πρόβλημα της έλλειψης ζωής στην περιοχή που παρατηρήθηκε είτε με την εγκατάλειψή της είτε με την παραμονή σ' αυτή ηλικιωμένων ατόμων έτσι που να μην υπάρχει, χωρίς κρατική παρέμβαση, προοπτική αναζωογόνησής της. Πέρα από αυτά, η επιτυχία του Σχεδίου προϋποθέτει, όπως έχει εξηγηθεί, και δυνατότητα ελέγχου του τρόπου χρήσης των ακινήτων που επηρεάζονται. Πρέπει να σημειώσουμε εδώ πως το πραγματικό υπόβαθρο όπως περιέχεται στις μελέτες που έγιναν και όπως συνοψίζεται στη Γνωστοποίηση Απαλλοτριώσης, δεν έχει ουσιαστικά αμφισβητηθεί.

Καταλήγουμε ότι οι κατανοητοί, σε ορισμένες περιπτώσεις, συναισθηματικοί λόγοι που πρόβαλαν οι αιτητές, δεν μπορούν να εξουδετερώσουν τους σκοπούς δημόσιας ωφέλειας για την υλοποίηση των οποίων ήταν εύλογα επιτρεπτό, μετά τη δέουσα έρευνα που έγινε, να εκδοθεί το προσβαλλόμενο διάταγμα.

Οι επι μέρους ισχυρισμοί.

Απομένουν δύο επί μέρους ισχυρισμοί. Η κα Α. Σώσιλου, αιτήτρια στην προσφυγή 941/88, παραπονείται για δυσμενή διάκριση γιατί εξαιρέθηκαν από το Διάταγμα Απαλλοτριώσης, ενώ περιλήφθηκαν στην Γνωστοποίηση, τα ακίνητα των Ξενή Ορφανού και Σωτηρούλλας Πά-

μπουλλου. Δεν είναι δικαιολογημένο το παράπονο. Η  
 εξαίρεση των ακινήτων εκείνων ήταν το αποτέλεσμα της  
 αποδοχής των γραπτών ενστάσεων που υποβλήθηκαν από  
 τους ιδιοκτήτες τους. Η Επαρχιακή Διοίκηση Λευκωσίας,  
 5 το Ενιαίο Ρυθμιστικό Σχέδιο Λευκωσίας, το Τμήμα Πολε-  
 οδομίας και Οικήσεως, ο Δήμαρχος Λευκωσίας και ο Γενι-  
 κός Εισαγγελέας της Δημοκρατίας συμφώνησαν πως συνέ-  
 τρεχαν λόγοι για την αποδοχή των ενστάσεων των πιο  
 πάνω ιδιοκτητών. Η αναφορά στα στοιχεία που υπήρχαν  
 10 είναι αρκετή για να καταδείξει πως υπήρχε πεδίο που εύ-  
 λογα επέτρεπε τη διαφοροποίηση που έγινε.

Στην περίπτωση του Ξ. Ορφανού συνυπολογίστηκαν  
 τα πιο κάτω: Ο Ξ. Ορφανός ήταν ήδη κάτοικος Χρυσали-  
 νιώτισσας για περισσότερο από δέκα χρόνια και αγόρασε  
 15 το ακίνητο που περιλήφθηκε στη Γνωστοποίηση το 1985  
 με μοναδικό σκοπό την ανακαίνισή του για να κατοικήσει  
 σ' αυτό με τη σύζυγό του και τα δυο ανήλικα παιδιά τους,  
 ηλικίας δύο και έξι χρονών. Υπέβαλε αίτηση για άδεια οι-  
 κοδομής και προγραμμάτισε την έναρξη των εργασιών  
 20 ανακαίνισης του κτιρίου αμέσως μετά την εξασφάλιση της  
 αδειάς. Κρίθηκε ότι οι προθέσεις του Ξ. Ορφανού συνέπι-  
 πταν με τους στόχους του Σχεδίου και ενόψει όλων των  
 περιστατικών προτάθηκε η ευνοϊκή εξέταση της ένστασής  
 του, νοουμένου ότι θα αναλάμβανε να ανακαινίσει ο ίδιος  
 25 την οικοδομή σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας  
 αρχής και τις πρόνοιες του Σχεδίου σε τακτό χρονικό διά-  
 στημα και θα δεσμευόταν να ιδιοκατοικήσει σ' αυτήν.  
 Στην περίπτωση της Σ. Πάμπουλλου λήφθηκε υπόψη ότι  
 30 στη κατοικία της διέμενε η μητέρα της και το ότι εντοπί-  
 στηκε παρακείμενο τεμάχιο κατάλληλο για τους σκοπούς  
 του έργου που ανήκει στην ίδια τη Σ. Πάμπουλλου και σε  
 άλλους ιδιοκτήτες. Είχε εισηγηθεί η κ. Σ. Πάμπουλλου  
 ανταλλαγή των δυο τεμαχίων και προτάθηκε η εξαίρεση  
 35 αναλάμβανε δέσμευση για ανακαίνιση της κατοικίας που  
 εξαιρείτο σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας αρχής  
 και τις πρόνοιες του Σχεδίου. Όπως αναφέρεται στην έν-  
 σταση της Α. Σώσειλου, μέρος του ακινήτου της ήταν ενοι-  
 κιασμένο στο Δικηγορικό Σύλλογο και άλλο σε πρόσφυγα  
 40 ενοικιαστήρια. Φρόντιζε να το διατηρεί σε καλή κατάσταση

και, όπως ανέφερε, προγραμμάτισε την ανάκτηση της κατοχής του για να κατοικήσει σ' αυτό η ίδια. Η κατοικία της είναι παραδοσιακού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα και είχε ήδη κηρυχθεί ως διατηρητέα. Τοποθετείται στο κέντρο της περιοχής του έργου και θεωρήθηκε αναγκαία για την υλοποίηση του σκοπού του. 5

Στην προσφυγή 1012 προβλήθηκε ο ισχυρισμός πως το διάταγμα εκδόθηκε κατά πλάνη γιατί, με βάση τους λόγους που αναφέρονται στη Γνωστοποίηση, ήταν προϋπόθεση της απαλλοτρίωσης η εγκατάλειψη του ακινήτου από τον ιδιοκτήτη του, πράγμα που δεν είχε γίνει στην περίπτωση του αιτητή. 10

Το επιχείρημα δεν αποδίδει ορθά το αιτιολογικό που οδήγησε στη Γνωστοποίηση και τελικά στην απαλλοτρίωση. Η απαλλοτρίωση δεν είχε ως λόγο την εγκατάλειψη των συγκεκριμένων ακινήτων αλλά, μεταξύ άλλων, και την κοινωνικοοικονομική αποδιοργάνωση της όλης περιοχής και την έλλειψη οποιασδήποτε συντονισμένης και συγχρονισμένης προσπάθειας για την αποκατάστασή της και την αναβίωσή της ως συνόλου. Προκειμένου να υλοποιηθεί το ενιαίο σχέδιο, επιλέγησαν τα ακίνητα που κατά την κρίση της διοίκησης ήταν απαραίτητα να απαλλοτριωθούν είτε είχαν εγκαταλειφθεί είτε όχι. Όπως έχουμε σημειώσει και πιο πριν, δεν έχει παρουσιαστεί οποιοδήποτε συγκεκριμένο στοιχείο που θα επέτρεπε παρέμβασή μας σε σχέση με τον τρόπο με τον οποίο άσκησε την κρίση της η διοίκηση. 15  
20  
25

Δεν έχει θεμελιωθεί οποιοσδήποτε λόγος ακύρωσης του προσβαλλόμενου διατάγματος απαλλοτρίωσης και οι αιτήσεις πρέπει να απορριφθούν. 30

Οι αιτήσεις απορρίπτονται. Καμιά διαταγή για έξοδα.

*Προσφυγές απορρίπτονται χωρίς έξοδα.*