

13 Οκτωβρίου, 1993

[ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΚΩΣΤΑΣ Γ. ΤΥΜΒΙΟΣ ΕΣΤΕΪΤΣ ΛΤΔ.,

*Αιτητές,*

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

*Καθ' ων η αίτηση.*

*(Υπόθεση Αρ. 606/92)*

---

*Αναγκαστική Απαλλοτρίωση — Επανάκτηση απαλλοτριωθέντων κτημάτων βάσει του Άρθρου 23.5 του Συντάγματος — Προϋποθέσεις — Ανέφικτος ο σκοπός της απαλλοτρίωσης — Έννοια.*

5 Με την παρούσα προσφυγή, προσβλήθηκε απορριπτική απόφαση των καθ' ων η αίτηση, στο αίτημα για επανάκτηση των κτημάτων των αιτητών, που είχαν απαλλοτριωθεί.

10 Το Ανώτατο Δικαστήριο απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

Ένα και μοναδικό σημείο εγείρεται στην παρούσα προσφυγή: Κατά πόσο ο σκοπός για τον οποίο απαλλοτριώθηκαν τα επίδικα κτήματα των αιτητών το 1988, έχει "καταστεί ανέφικτος", όπως 15 ορίζει το Άρθρο 23.5 του Συντάγματος και το Άρθρο 15(1) των περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Νόμων, 1962-1985.

20 Την απάντηση στο πιο πάνω ερώτημα, τη δίνει η επίδικη επιστολή ημερομηνίας 11/6/92, με την οποία απορρίφθηκε το αίτημα των αιτητών για επανάκτηση των κτημάτων τους. Δικαίωμα για επιστροφή ακίνητης ιδιοκτησίας που έχει απαλλοτριωθεί, γεννάται μόνο εφόσον διαπιστώνεται μέσα στα χρονικά πλαίσια που θέτει το Σύνταγμα, ότι η πραγμάτευση του έργου για το οποίο έγινε η απαλλοτρίωση, δεν είναι εφικτή. Στην προκειμένη περίπτωση, διαφάνηκε όχι μόνο ότι η πραγμάτωση

του έργου είναι εφικτή, αλλά και ότι το έργο έχει σχεδόν συμπληρωθεί.

*Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

5

*Kaniklides v. Republic, 2 R.S.C.C. 49.*

*Cyprus Tannery Ltd v. Republic (1977) 3 C.L.R. 75.*

10

*Nicolaidou v. Republic (1985) 3 C.L.R. 88.*

*Georghios Lordos and Sons Ltd and Others v. Minister of Communications and Works (1986) 3 C.L.R. 21.*

15

*Ιερωνυμίδου κ.ά. ν. Δημοκρατίας (1990) 3 Α.Α.Δ. 2589.*

### **Προσφυγή.**

Προσφυγή εναντίον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση με την οποία απορρίφθηκε το αίτημα των αιτητών για επανάκτηση των κτημάτων τους στην ενορία Αγίου Κασσιανού, Λευκωσία που απαλλοτριώθηκαν.

20

*Γ. Τριανταφυλλίδης, για τον Αιτητή.*

25

*Γλ. Χ" Πέτρου, Ανώτερος Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση.*

*Cur. adv. vult.*

30

ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ.: Με την προσφυγή αυτή οι αιτητές προσβάλλουν την απόφαση των καθ' ων η αίτηση η οποία κοινοποιήθηκε σε αυτούς με επιστολή 11/6/92, με την οποία απορρίφθηκε το αίτημά τους για επανάκτηση των κτημάτων, Τεμάχια 214 και 215, Φ/Σχ. XXII, Ενορία Αγίου Κασσιανού, Λευκωσία, που απαλλοτριώθηκαν σύμφωνα με το διάταγμα απαλλοτρίωσης αρ. 1583, που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, στις 14/10/88.

35

Τα γεγονότα σε συντομία είναι τα εξής: 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. Μελε-

40

5  
 10  
 15  
 20  
 25

τήθηκαν 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  
 20  
 25

Προκρίθηκε ως πρώτο βήμα, στα πλαίσια της υλοποίησης αυτού του Προγράμματος, η εφαρμογή του Σχεδίου Αναβίωσης Χρυσαιλιωτίσσας που καλύπτει τις περιοχές Χρυσαιλιωτίσσας, Αγίου Κασσιανού και Ταχτ-Ελ-Καλέ. Το Σχέδιο βασίστηκε σε μελέτες που κάλυψαν την αρχιτεκτονική, την πολεοδομική και την κοινωνική πλευρά του θέματος. 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 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 στον καταρτισμό του επενδυτικού προγράμματος του Σχεδίου. Υπολογίστηκε ως συνολικό κόστος του έργου το ποσό των £1.650.000 περίπου.

30  
 35

Για την υλοποίηση του Σχεδίου, απαλλοτριώθηκαν 56 τεμάχια στις ενορίες Χρυσαιλιωτίσσας, Αγίου Κασσιανού και Ταχτ-Ελ-Καλέ, συνολικής έκτασης εννέα δεκαρίων και 962 τ.μ. περίπου. Μεταξύ των τεμαχίων που απαλλοτριώθηκαν περιλαμβάνονται και τα υπ' αριθμό 214 και 215 Φ/Σχ. ΧΧΙ.46.3.ΧΙΙ της Ενορίας Αγίου Κασσιανού.

40

Οι λόγοι που οδήγησαν στην απόφαση για την προώθηση της επίταξης και της απαλλοτρίωσης της ακίνητης ιδιοκτησίας που καλύπτει το Σχέδιο εκτίθενται στη Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης Α.Δ.Π. 1897 που δημοσιεύτηκε στο Τρίτο Παράρτημα της Επίσημης Εφημερίδας της Δημοκρατίας της 18ης Δεκεμβρίου 1987.

Η εκτέλεση του έργου, που βασικά χρηματοδοτείται από την Ύπατη Αρμοστεία των Ηνωμένων Εθνών για τους Πρόσφυγες (UNHCR), άρχισε το 1988 και προχωρεί κατά φάσεις. Μεγάλο

μέρος του έργου έχει ήδη εκτελεστεί και συνεχίζεται η συμπλήρωση του υπόλοιπου έργου.

Την 20/1/92, οι αιτητές μέσω των δικηγόρων τους, απέστειλαν επιστολή προς τους καθ' ων η αίτηση, με την οποία τους ζητούσαν την επανάκτηση της απαλλοτριωθείσας ιδιοκτησίας επί τη καταβολή προς τους καθ' ων η αίτηση της εισπραχθείσας αποζημίωσης, ήτοι του ποσού των £13.899,88, καθότι ο σκοπός για τον οποίο απαλλοτριώθηκαν τα επίδικα τεμάχια, δεν είχε πραγματοποιηθεί και επομένως δεν κατέστη εφικτός. Οι καθ' ων η αίτηση, με επιστολή τους ημερομηνίας 11/6/92, απέρριψαν το αίτημα των αιτητών, διότι όπως ισχυρίστηκαν, η απαλλοτρίωση των επίδικων τεμαχίων αποτελούσε μέρος ενός ενιαίου έργου, του οποίου η πραγματοποίηση θα γινόταν σταδιακά.

Εναντίον της απόφασης αυτής, των καθ' ων η αίτηση, καταχρηγήθηκε η παρούσα προσφυγή.

Είναι η θέση των αιτητών ότι ο σκοπός για τον οποίο έγινε η απαλλοτρίωση, δεν κατέστη εφικτός και δεν πραγματοποιήθηκε και για τούτο δικαιούνται σύμφωνα με το Νόμο και τις πρόνοιες του Άρθρου 23.5 του Συντάγματος, να επανακτήσουν την ιδιοκτησία που απαλλοτριώθηκε αφού πληρώσουν στους καθ' ων η αίτηση το ποσό της αποζημίωσης που εισέπραξαν για την απαλλοτρίωση, ανερχόμενο σε £13.899,88. Επιπρόσθετα, ο συνήγορος των αιτητών υποστήριξε ότι οι καθ' ων η αίτηση δεν είχαν δικαίωμα να προβούν στην απαλλοτρίωση των επίδικων τεμαχίων, εφόσον δεν επρόκειτο να εκτελέσουν εργασία επί των επίδικων τεμαχίων αμέσως.

Το Άρθρο 23.5 του Συντάγματος προβλέπει τα ακόλουθα:

"23.5 Οιαδήποτε ακίνητος ιδιοκτησία, ή δικαίωμα ή συμφέρον επί τοιαύτης ιδιοκτησίας απαλλοτριωθείσα αναγκαστικώς θα χρησιμοποιηθή αποκλειστικώς προς τον δι' ον απηλλοτριώθη σκοπόν. Εάν εντός τριών ετών από της απαλλοτριώσεως δεν καταστή εφικτός ο τοιούτος σκοπός, η απαλλοτριώσασα αρχή, ευθύς μετά την εκπινοήν της ρηθείσης προθεσμίας των τριών ετών υποχρεούται να προσφέρει την ιδιοκτησίαν επί καταβολή της τιμής κτήσεως εις το πρόσωπον παρ' ου απηλλοτριώσεν αυτήν. Το πρόσωπον τούτο δικαιούται εντός τριών μηνών από της λήψεως της προσφοράς να γνωστοποιήση την αποδοχήν ή μη ταύτης. Εφ' όσον δε γνωστοποιήση ότι αποδέχεται την προσφοράν, η ιδιοκτησία επιστρέφεται ευθύς άμα αποδοθή παρά του προσώπου το τίμημα εντός περαιτέρω προθεσμίας τριών μηνών από της τοι-

αύτης αποδοχής".

Το άρθρο 15(1) των περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμων, 1962-1985, προβλέπει τα ακόλουθα:

5

"15.-(1) Οσάκις ακίνητος ιδιοκτησία απηλλοτριώθη μετά την έναρξιν της ισχύος του Συντάγματος, και εντός τριών ετών, από της ημερομηνίας καθ' ην η ιδιοκτησία περιήλθεν εις την απαλλοτριούσαν αρχήν, δεν επετεύχθη ο σκοπός δι' ον εγένετο η απαλλοτριώσις ή η επίτευξις του τοιούτου σκοπού εγκατελείφθη υπό της απαλλοτριούσης αρχής, ή το όλον ή μέρος της τοιαύτης ιδιοκτησίας απεδείχθη ότι υπερβαίνει τας πραγματικές ανάγκας της απαλλοτριούσης αρχής, θα εφαρμόζονται αι ακόλουθοι διατάξεις, ήτοι-

15

(α) η απαλλοτριούσα αρχή δι' εγγράφου αυτής γνωστοποιήσεως προσφέρει την ιδιοκτησίαν εις ην τιμήν απέκτησεν ταύτην, εις το πρόσωπον εις ο αυτή ανήκε προ της απαλλοτριώσεως ή, εάν τούτο απέθανεν, εις τους προσωπικούς αντιπροσώπους ή τους κληρονόμους αυτού, οίτινες υποχρεούνται όπως εντός τριών μηνών από της τοιαύτης γνωστοποιήσεως αποστείλωσιν εις την απαλλοτριούσαν αρχήν έγγραφον αποδοχής ή μη αποδοχής της γενομένης προσφοράς· εάν εντός της προμνησθείσης περιόδου δεν δοθή απάντησις εις την γενομένην προσφοράν αυτή λογίζεται ως μη γενομένη αποδεκτή:

20

Νοείται ότι εάν διαρκούσης της κατοχής ακινήτου ιδιοκτησίας διά τον σκοπόν δι' ον εγένετο η απαλλοτριώσις δυνάμει του παρόντος Νόμου, εγένετο επί ταύτης οιαδήποτε προσθήκη, αφαιρέσις ή ετέρα τροποποιήσις, ή εάν μέρος μόνον της απαλλοτριωθείσης, δυνάμει του παρόντος Νόμου ακινήτου ιδιοκτησίας προσφέρεται υπό της απαλλοτριούσης αρχής δυνάμει του παρόντος άρθρου, η απαλλοτριούσα αρχή καθορίζει εύλογόν τινα τιμήν ην αναγράφει εν τη ανωτέρω αναφερθείση γνωστοποιήσει· και το πρόσωπον εις ο εδόθη η τοιαύτη γνωστοποίησις δύναται εν τω εγγράφω της αποδοχής της γενομένης προσφοράς της ιδιοκτησίας ν' αμφισβητήσει την ως ανωτέρω καθορισθείσαν και δηλωθείσαν τιμήν· εάν δεν επιτευχθή συμφωνία, η τιμή καθορίζεται υπό του δικαστηρίου".

30

Το Ανώτατο Συνταγματικό Δικαστήριο στην υπόθεση **Kaniklides v. The Republic**, 2 R.S.C.C. 49, αποφάσισε ότι οι λέξεις "καταστή επικτός" στο ελληνικό κείμενο και "gercekleşmedigi ('takdirde') στο Τουρκικό, έχουν την έννοια που αποδίδει το αγ-

γλικό κείμενο "has become attainable" ή "is attainable". Παραθέτω το πιο κάτω απόσπασμα από τη σελ. 58 της απόφασης:

"The Court, is therefore, of the opinion that the provisions of paragraph 5 of Article 23 take effect if within three years of the acquisition the purpose for which the land in question has been acquired has not become "attainable". Any other interpretation would lead to absurdity in that there are bound to be many purposes for which land has been acquired in the sense of paragraph 5 of Article 23, which, by their very nature, cannot be fulfilled within the said period of three years." 5 10

Η ερμηνεία αυτή ακολουθήθηκε σε αριθμό υποθέσεων, όπως την *Cyprus Tannery Ltd. v. The Republic* (1977) 3 C.L.R. 75, που επικυρώθηκε από την Ολομέλεια με την απόφασή της με τον ίδιο τίτλο και που είναι δημοσιευμένη στο (1980) 3 C.L.R. 405. Επίσης, μπορεί να γίνει αναφορά στις υποθέσεις *Olymbia A. Nicolaidou v. The Republic* (1985) 3 C.L.R. 88 και *Georghios Lordos and Sons Ltd. and Others v. The Minister of Communications and Works* (1986) 3 C.L.R. 21. 15 20

Εξετάζοντας παρόμοιο θέμα στην υπόθεση *Αθηνούλλα Ιερω- νυμίδου κ.ά. ν. Κυπριακής Δημοκρατίας, διά του Τμήματος Πο- λεοδομίας και Οικίσεως* (1990) 3 Α.Α.Δ. 2589, ο Πρόεδρος του Ανωτάτου Δικαστηρίου κ. Α. Λοΐζου, ανέφερε τα ακόλουθα: 25

"Στην παρούσα υπόθεση δεν μπορεί να ευσταθήσει ο ισχυρι- σμός ότι "ο σκοπός κατέστη ανέφικτος". Αντίθετα είναι φανε- ρό ότι ένα μεγάλο μέρος του έργου για το οποίο έγινε η απαλ- λοτριώση έχει συμπληρωθεί και ασφαλώς θα συμπληρωθεί και το υπόλοιπο μέρος, όπως λογικά εξάγεται από την έκταση των μέχρι τώρα εργασιών, των υπευθύνων δηλώσεων των ιθυνό- ντων για τις προθέσεις της διοικήσεως αλλά και από την ίδια τη φύση του έργου, η δε σταδιακή εκτέλεσή του δεν μπορεί πα- ρά να είναι ζήτημα οικονομικού προγραμματισμού. Το ότι πα- ρουσιάστηκαν κάποια προβλήματα ένεκα επεμβάσεων στην περιοχή του Ρ.Ι.Κ. δεν σημαίνει ότι στον κατάλληλο χρόνο δεν μπορούν να κατεδαφιστούν οι επεμβάσεις αυτές." 30 35

Ένα και μοναδικό σημείο εγείρεται στην παρούσα προσφυγή: 40 Κατά πόσο ο σκοπός για τον οποίο απαλλοτριώθηκαν τα επίδι- κα κτήματα των αιτητών το 1988, έχει "καταστεί ανέφικτος", όπως ορίζει το Άρθρο 23.5 του Συντάγματος και το άρθρο 15(1) των περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμων, 1962-1985.

Την απάντηση στο πιο πάνω ερώτημα, τη δίνει η επιστολή ημερομηνίας 11/6/92, με την οποία απορρίφθηκε το αίτημα των αιτητών για επανάκτηση των κτημάτων τους (Βλέπε Παράρτημα Β στην γραπτή αγόρευση των αιτητών).

5

Το σχετικό απόσπασμα αναφέρει τα εξής:

"(α).....

10 (β) Η απαλλοτριώση έγινε στα πλαίσια του έργου για την  
αναβίωση της ακριτικής περιοχής Χρυσαινιώτισσας,  
στην Παλιά Λευκωσία. Ως γνωστό, το έργο αυτό αποτελεί  
- - - - - μια ενιαία και ολοκληρωμένη επέμβαση και μεταξύ άλλων  
15 περιλαμβάνει την επιδιόρθωση/συντήρηση-παλιών κτι-  
σμάτων, την παροχή νέων υπηρεσιών, πεζοδρομήσεις, χώ-  
ρους στάθμευσης, τοπιοτεχνήσεις και άλλα συναφή έργα  
για την αναζωογόνηση της περιοχής.

20 (γ) Η εκτέλεση του έργου, που βασικά χρηματοδοτείται από την  
Υπάτη Αρχουσία των Ηνωμένων Εθνών για τους πρόσφυ-  
γες (UNHCR), άρχισε το 1988 και προχωρεί κατά φάσεις.

(δ).....

25 (ε) Στα εν λόγω τεμάχια υφίσταται κτισμένο υποστατικό το  
οποίο κατέχεται παράνομα από τον κ. Αντρέα Βασιλείου  
Γεωργίου και στεγάζει βιοτεχνία μεταλλικών κατασκευών.  
Επανελημμένα έχει ειδοποιηθεί να μετακινηθεί, αλλά μέχρι  
30 τώρα αρνείται να συμμορφωθεί. Δέον να σημειωθεί ότι για  
διάφορους λόγους μέχρι σήμερα δεν έχουν ληφθεί δυναμικά  
μέτρα για την έξωσή του. Αναφέρω επίσης ότι τόσο η Κυ-  
βέρνηση όσο και ο Δήμος Λευκωσίας καταβάλλουν συντονι-  
σμένες προσπάθειες για υποβοήθηση στην μετακίνησή του.

35 2. Έχοντας υπόψη τα πιο πάνω και δεδομένου ότι:

(α) η εν λόγω ιδιοκτησία, σύμφωνα με το εγκεκριμένο, ενιαίο χω-  
ροταξικό σχέδιο του έργου, απαλλοτριώθηκε με σκοπό τη δη-  
μιουργία συμπλέγματος μικρών καταστημάτων που θεωρού-  
40 νται απόλυτα αναγκαία για την εξυπηρέτηση της περιοχής,

(β) έχουν ήδη γίνει προκαταρκτικές μελέτες για το σύμπλεγμα  
αυτό η εκτέλεση του οποίου προγραμματίστηκε σε επόμε-  
νη φάση του όλου έργου,

(γ) η παροχή διευκολύνσεων στην κοινότητα αποτελεί θεμελιώδη στόχο και επιδίωξη του έργου αναζωογόνησης της περιοχής και γι' αυτό τα τεμάχια 214 και 215 θεωρούνται απόλυτα απαραίτητα,

5

(δ) τα έργα άρχισαν το 1988 και συνεχίζονται ανελλιπώς με γοργό ρυθμό, και

(ε) πρόκειται για μεγάλης κλίμακας επέμβαση σε μια πολύ ευαίσθητη περιοχή που δεν είναι δυνατό να ολοκληρωθεί σε σχετικά σύντομο χρονικό διάστημα, το αίτημα της αιτήτριας εταιρείας για επανάκτηση της ιδιοκτησίας που απαλλοτριώθηκε δε δύναται να γίνει αποδεκτό."

10

Από τα όσα έχουν αναφερθεί πιο πάνω, είναι φανερό ότι δικαίωμα για επιστροφή ακίνητης ιδιοκτησίας που έχει απαλλοτριωθεί, γεννάται μόνο εφόσον διαπιστώνεται μέσα στα χρονικά πλαίσια που θέτει το Σύνταγμα ότι η πραγμάτευση του έργου για το οποίο έγινε η απαλλοτρίωση, δεν είναι εφικτή. Στην προκειμένη περίπτωση, διαφάνηκε όχι μόνο ότι η πραγμάτωση του έργου είναι εφικτή, αλλά και ότι το έργο έχει σχεδόν συμπληρωθεί.

15

20

Για όλους τους πιο πάνω λόγους, η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα και η επίδικη απόφαση επικυρώνεται.

25

*Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*