

8 Φεβρουαρίου, 1991

[ΜΑΛΑΧΤΟΣ, ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΠΙΚΗΣ, ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΧΑΤΖΗ-
ΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΑΝΔΡΕΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΣΕΡΓΙΑΔΗΣ,

Εφεσείων,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ,

Εφεσίβλητης.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 7419).

5 *Συνταγματικότητα Νόμων — άρθρο 10(στ) του περί Αναγκαστικής
Απαλοτριώσεως Νόμου, 1962 (Ν 15/62), που προβλέπει αφαίρεση
της τυχόν υπεραξίας που αποκτά το μη απαλλοτριωθέν υπόλοιπο
ιδιοκτησίας λόγω της απαλοτριώσεως μέρους αυτής — Κατά πόσο
είναι αντισυνταγματικό, ως αντιβαίνον τα άρθρα 24.1, 23.4(γ) και
28.1 και 2 του Συντάγματος.*

10 *Μέρος οικοπέδου του εφεσείοντα στη Λευκωσία απαλλοτριώ-
θηκε για την "βελτίωση και μεταποίηση" του κύριου δρόμου Λευ-
κωσίας - Λεμεσού. Στην παραπομπή για τον υπολογισμό της κατα-
βλητέας αποζημίωσης το Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας,
εφαρμόζοντας το άρθρο 10 (στ) του περί Αναγκαστικής Απαλλο-
τριώσεως Νόμου, 1962 (Ν 15/62), βρήκε ότι το μη απαλλοτριωθέν
υπόλοιπο του οικοπέδου του εφεσείοντα είχε αποκτήσει υπεραξία
15 που υπερέβαινε την αξία του απαλλοτριωθέντος μέρους και απο-
φάσισε ότι καμμία αποζημίωση ήταν πληρωτέα.*

20 *Ο εφεσείων πρόσβαλε αποκλειστικά την συνταγματικότητα του
εν λόγω άρθρου 10 (στ) του Νόμου ισχυριζόμενος ότι το άρθρο 10
(στ) αντίβαινε με i) το άρθρο 24.1 του Συντάγματος, διότι συνι-
στούσε συνεισφορά στα δημόσια δυσανάλογη προς τις εξ αντικει-
μένου καθοριζόμενες υποχρεώσεις του εφεσείοντα και
κατ'ακολουθίαν των δυνάμεών του, ii) το άρθρο 23.4 (γ) του Συ-
ντάγματος, διότι αντίκειται προς την έννοια και μέτρο της "δικαι-
ας και ευλόγου αποζημίωσης" και αφίστατο της υποχρέωσης για
την παροχή αποζημίωσης "τοis μετρητοίς και προκαταβολικώς",
25 και iii) το άρθρο 28.1 και 2 του Συντάγματος, διότι η αφαίρεση της
υπεραξίας παραβίαζε την αρχή της ισότητας και δημιουργούσε δυ-
σμενή διάκριση μεταξύ των ιδιοκτητών γης που καρπούνταν τα
ίδια οφέλη αλλά των οποίων η περιουσία δεν είχε απαλλοτριωθεί
και αυτών που μέρος της περιουσίας των είχε απαλλοτριωθεί.*

Αποφασίσθηκε ότι

(α) Οι πρόνοιες του άρθρου 10 του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου, 1962 (Ν 15/62) αποσκοπούν αποκλειστικά στον προσδιορισμό των κανόνων αποζημίωσης των ιδιοκτητών απαλλοτριούμενης γης. Ο συμπηφισμός της υπεραξίας αποσκοπεί στην ανεύρεση της πραγματικής ζημιάς του ιδιοκτήτη, όπως είναι η συνταγματική επιταγή, και δεν συνεπάγεται συνεισφορά στα δημόσια βάρη με την έννοια του όρου στο συνταγματικό δίκαιο, και γ'αυτό δεν ετίθετο θέμα να κληθεί ο ιδιοκτήτης να καταβάλει την διαφορά σε περίπτωση, όπως η παρούσα, όπου βρέθηκε ότι η υπεραξία υπερβαίνει την αξία του απαλλοτριωθέντος μέρους. Κατά συνέπεια, το άρθρο 10(στ) του Νόμου δεν αντίβαινε το άρθρο 24.1 του Συντάγματος.

(β) Ο όρος "δίκαιη και εύλογη αποζημίωση" συνεπάγεται την εξίσωση της αποζημίωσης με την απώλεια του ιδιοκτήτη αποτιμώμενης σε χρήμα. Ο συμπηφισμός της υπεραξίας αποβλέπει στην εξίσωση της αποζημίωσης με την πρακτική απώλεια, που αποτελεί και την συνισταμένη της δίκαιης αποζημίωσης. Με τον ίδιο γνώμονα αυξάνεται η αποζημίωση σε περίπτωση ζημιολόγου επίδρασης της απαλλοτρίωσης στο υπόλοιπο της περιουσίας. Ο όρος "τοίς μετρητοίς" συνταυτίζει την αποζημίωση με πληρωμή σε χρήμα, που προκαταβάλλεται πριν την αποξένωση. Κατά συνέπεια, το άρθρο 10(στ) του Νόμου δεν αντίβαινε στο άρθρο 23.4(γ) του Συντάγματος.

(γ) Το άρθρο 28 του Συντάγματος προβλέπει την ουσιαστική, σε αντίθεση με την φαινομενική, ισότητα. Η δυναμική της αρχής της ισότητας επιβάλλει την ανίχνευση της φύσης, των υποκειμένων και αντικειμένων του δικαίου, ώστε να αποδίδονται τα ίσα στα όμοια και να αποκλείεται η ταύτιση των ανομοίων. Αν και φαινομενικά η θέση του ιδιοκτήτη απαλλοτριούμενης γης που ευεργετείται λόγω υπεραξίας του υπολοίπου της ιδιοκτησίας του προσομοιάζε με εκείνη των ιδιοκτητών γειτνιάζουσας περιουσίας των οποίων η γη δεν απαλλοτριώνεται, λεπτομερέστερη θεώρηση των δύο κατηγοριών ιδιοκτητών αποκάλυπτε συνταγματικές διαφορές μεταξύ τους: η άμεση συνταγματική υποχρέωση για αποζημίωση, το γεγονός ότι, σε περίπτωση ζημιολόγου επίδρασης, ο ιδιοκτήτης της απαλλοτριούμενης γης αποζημιώνεται, ενώ οι γείτονες όχι, και η πιθανότητα να υπάρχει ευμενής μεν επίδραση στην περιοχική γενικά αλλά δυσμενής για το απαλλοτριούμενο κτήμα λόγω του σχήματος του υπολοίπου. Η διάκριση ήταν εύλογη και παρέιχε την διακριτική ευχέρεια στο νομοθέτη να προβαίνει σε διαφορετική ρύθμιση των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων της κάθε κατηγορίας ατόμων. Κατά συνέπεια το άρθρο 10(στ) του Νόμου δεν αντίβαινε το άρθρο 28.1 και 2 του Συντάγματος.

*Η έφεση απορρίφθηκε
χωρίς διαταγή για έξοδα.*

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

Demetriou and Others v. Republic (1985) 1 C.L.R. 217.

Messaritis v. Republic (1988) 1 C.L.R. 534.

Decision of the Greek Council of State No: 405/1956.

5 *Monongahela Navigation Company v. United States, 37 L. Ed. 463.*

United States v. Grizzard, 55 L. Ed. 165.

United States v. Miller, 87 L. Ed. 336.

Birmingham Corpn. v. West Mid Baptist [1969] 3 All E.R. 172.

Moti and Another v. Republic (1968) 1 C.L.R. 102.

10 *Maniera v. Republic (1970) 1 C.L. R. 345.*

Ali and Another v. Vassiliko Cement Works Ltd (1971) 1 C.L.R. 146.

Republic v. Savvides and Others (1975) 3 C.L.R. 12.

D. J. Demades & Sons Ltd v. Republic (1977) 1 C.L.R. 189.

Louisos v. Municipality of Famagusta (1978) 1 C.L.R. 36.

15 *Constantinides v. Electricity Authority of Cyprus (1982) 3 C.L.R. 798.*

Micrommatis v. Republic, 2 R.S.C.C. 125.

President of the Republic v. House of Representatives (Reference No. 2/89 dated 29/8/89).

20 *Hadjiparapolydorou v. Republic (1982) 2 J.S.C. 279.*

Έφεση.

Έφεση από τον αιαιητή κατά της άπόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (Δημητρίου, Πρ. Π.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 29 Μαΐου, 1987 (Αρ. Παραπ. 209/85) με την οποία αποφασίσθηκε ότι με την απαλλοτριώση τμήματος του οικοπέδου του επαυξήθηκε ουσιωδώς η αξία της υπόλοιπης ιδιοκτησίας του και ότι καμιά αποζημίωση δεν του οφείλεται.

30 *E. Οδυσσέως, Α. Μάντης και Γ. Σεργίδης για τον εφεσίοντα.*

Μ. Τριανταφυλλίδης, Γενικός Εισαγγελέας της Δημοκρατίας με Α. Παντελίδη και Λ. Κουρσουμπά (κα), Ανώτερη Δικηγόρο της Δημοκρατίας, για την εφεσίβλητη.

Cur. adv. vult. 5

ΜΑΛΑΧΤΟΣ, Δ.: Η απόφαση του Δικαστηρίου θα δοθεί από το Δικαστή Γ. Μ. Πική.

ΠΙΚΗΣ, Δ.: Ο εφεσείων είναι ιδιοκτήτης οικοπέδου στη Λευκωσία, έκτασης 8,500 τ.π. (περίπου). Τμήμα του οικοπέδου απαλλοτριώθηκε για την "βελτίωση και μεταποίηση" του κύριου δρόμου Λευκωσίας-Λεμεσού. Ελλείψει συμφωνίας μεταξύ των μερών για τον καθορισμό της καταβλητέας αποζημίωσης έγινε παραπομπή στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας για τον καθορισμό της. Το Επαρχιακό Δικαστήριο έκρινε ότι ως αποτέλεσμα της απαλλοτριώσεως επαυξήθηκε ουσιαστικά η αξία της υπόλοιπης ιδιοκτησίας του εφεσείου. Η αύξηση αυτή καταλογίστηκε στον υπολογισμό της οφειλόμενης αποζημίωσης βάσει των διατάξεων του άρθρου 10 (στ) του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου του 1962 (Ν. 15/62). Ο συμψηφισμός της ζημιάς λόγω της αποστέρησης του μέρους της γης το οποίο απαλλοτριώθηκε με την επαύξηση της αξίας του υπολοίπου οδήγησε στην κατάληξη ότι καμιά αποζημίωση δεν οφείλεται στον ιδιοκτήτη. Στην πραγματικότητα η επαύξηση του υπολοίπου υπερβαίνει τη ζημιά που προκλήθηκε στον ιδιοκτήτη λόγω της αφαίρεσης του απαλλοτριωθέντος μέρους. Συνεπώς κρίθηκε ότι η ολοκλήρωση της απαλλοτριώσεως με την εγγραφή του απαλλοτριωθέντος μέρους στην απαλλοτριούσα αρχή δε συνεπάγετο την καταβολή οποιουδήποτε ποσού στον ιδιοκτήτη.

Η έφεση στρέφεται αποκλειστικά εναντίον εκείνου του μέρους της απόφασης του πρωτόδικου δικαστηρίου βάσει του οποίου κρίθηκε συνυπολογισταία στον καθορισμό της αποζημίωσης η επαύξηση του υπολοίπου. Δεν έχει αμφισβητηθεί η ευχέρεια του πρωτόδικου δικαστηρίου να συ-

5 νυπολογίσει την επαύξηση στον καθορισμό των αποζημιώσεων. Ότι αμφισβητείται είναι η εγκυρότητα της διάταξης του νόμου που παρέχει αυτή την εξουσία, δηλαδή του άρθρου 10 (στ) του Ν. 15/62. Η παράγραφος (στ) του άρθρου 10 του Ν. 15/62 προσβάλλεται ως αντισυνταγματική. Η αποκήρυξη της θα έχει ως αποτέλεσμα την απόδοση στον ιδιοκτήτη αποζημίωσης ίσης με την αξία του απαλλοτριωθέντος μέρους της ιδιοκτησίας του και κατ' επέκταση στην επικύρωση της έφεσης.

10 Οι λόγοι για τους οποίους προσβάλλεται η συνταγματικότητα του άρθρου 10 (στ) προσδιορίζονται περιεκτικά σε σημείωμα του δικηγόρου του εφεσείοντα (Γ. Σεργίδη) που είχε αποσταλεί στην άλλη πλευρά και κατατέθηκε κατά την έναρξη της διαδικασίας. Η σπουδαιότητα του θέματος το οποίο εγείρεται προς εξέταση κρίθηκε ότι δικαιολογούσε την διεύρυνση του Εφετείου το οποίο επιλήφθηκε της έφεσης. Το άρθρο 10 (στ) ορίζει:-

20 "(στ) εις περίπτωσιν καθ' ην απαλλοτριούται, δυνάμει του παρόντος Νόμου, μέρος μόνον ιδιοκτησίας, λαμβάνεται υπ' όψιν και η τυχόν επελθούσα λόγω της τριαύτης απαλλοτριώσεως επαύξησης ή μείωσης εις την αξίαν ετέρας ιδιοκτησίας κατεχομένης υπό του ιδιοκτήτου ομού μετά του ούτω απαλλοτριωθέντος μέρους."

25 Με τις διατάξεις του άρθρου 6 (γ) του Ν. 25/83 (Νόμου Τροποποιητικού του Ν. 15/62) προσδιορίζεται ότι κατά τον υπολογισμό της επαύξησης ή δυσμενούς επηρεασμού του υπολοίπου της ιδιοκτησίας του απαιτητή βάσει των παραγράφων (στ) και (ζ) του άρθρου 10 λαμβάνονται υπόψη "τα κατά τον χρόνον της δημοσιεύσεως της γνωστοποιήσεως απαλλοτριώσεως υφιστάμενα δεδομένα".*

Η παράγραφος (στ) του άρθρου 10 του Ν. 15/62 προ-

* Για την ερμηνεία των διατάξεων του άρθρου 6(γ) του Ν. 25/83 βλ. *Demetriou & Others v. Republic (1985) 1 C.L.R., 217* και *Mesaritis v. Republic (1988) 1 C.L.R., 534*.

σβάλλεται ως αντισυνταγματική διότι έρχεται σε αντίθεση και προσκρούει στις διατάξεις:-

(α) Του άρθρου 24.1 του Συντάγματος διότι συνιστά συνεισφορά στα δημόσια δυσανάλογη προς τις εξ αντικειμένου καθοριζόμενες υποχρεώσεις του εφεσείοντα και κατακολουθίαν "των δυνάμεων του". 5

(β) Του άρθρου 23.4 (γ) του Συντάγματος διότι αντίκειται προς την έννοια και μέτρο της "δικαίας και ευλόγου αποζημίωσης" και αφίσταται της υποχρέωσης που επιβάλλει η ίδια παράγραφος του Συντάγματος για την πάροχ ή αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη "τοισ μετρητοίς και προκαταβολικώς". 10

(γ) Των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 28 του Συντάγματος που εξασφαλίζουν αντίστοιχα την ισότητα ενώπιον του νόμου και τον αποκλεισμό δυσμενών διακρίσεων στον καθορισμό των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των πολιτών. 15

Ο Γενικός Εισαγγελέας εισηγήθηκε ότι οι σχετικές διατάξεις του Ν. 15/62 δεν είναι τρωτές και δεν προσκρούουν σε καμιά από τις διατάξεις του Συντάγματος που έχουν προσδιοριστεί. Έγινε εκτεταμένη αναφορά και από τις δυο πλευρές στην κυπριακή νομολογία και στη νομολογία άλλων χωρών όπως και σε πληθώρα συγγραμμάτων που πραγματεύονται την αρχή της ισότητας, τη λειτουργική της εξασφάλιση όπως και στην έννοια και συστατικά στοιχεία της δίκαιης και εύλογης αποζημίωσης ιδιοκτητών ακινήτου περιουσίας για την αποστέρηση μέσω της απαλλοτριώσης ακίνητης ιδιοκτησίας. Οι εισηγήσεις που έγιναν και η μελέτη του θέματος από τους δικηγόρους του εφεσείοντα και το Γενικό Εισαγγελέα έχουν φωτίσει κάθε πτυχή του θέματος σε βαθμό που να καταστεί το έργο μας ευκολότερο και η απάντηση στα ερωτήματα που έχουν τεθεί πιο προσιτή. 20
25
30

Με αναφορά κυρίως στην ελληνική νομολογία και ελ-

ληνικά συγγράμματα*, οι δικηγόροι του εφεσείοντα υποστήριξαν ότι η αφαίρεση της υπεραξίας από την απώλεια που υφίσταται ο ιδιοκτήτης λόγω της αποξένωσης του απαλλοτριούμενου τμήματος της ιδιοκτησίας αποστερεί τον τελευταίο της ευχέρειας αντικατάστασης του αποκοπτόμενου μέρους που αποτελεί τον πυρήνα της εύλογης και δίκαιης αποζημίωσης. Ο συνυπολογισμός της επαύξησης συνιστά συγχρόνως μορφή συνεισφοράς στα δημόσια βάρη, δηλαδή χρηματοδότηση της απαλλοτρίωσης δυσανάλογη προς τις υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη σε σύγκριση με τους ιδιοκτήτες της γύρω περιοχής, οι οποίοι, παρόλο που καρπούνται τα οφέλη της απαλλοτρίωσης, δεν καλούνται να συνεισφέρουν στην επίτευξη των βελτιωτικών έργων. Ακόμη σημαντικότερο, η αφαίρεση της επαύξησης παραβιάζει την αρχή της ισότητας που θεμελιώνεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 28 διότι γίνεται αυθαίρετη διάκριση μεταξύ ιδιοκτητών γης που καρπούνται τα ίδια οφέλη και οδηγεί σε δυσμενή διάκριση σε βάρος των ιδιοκτητών της απαλλοτριούμενης γης. Για κάθε ένα από τους προαναφερθέντες λόγους το άρθρο 10 (στ) του Ν. 15/62 αντιβαίνει, όπως εισηγήθηκαν, το σύνταγμα και συνιστά άκυρη νομοθετική διάταξη.

Ο Γενικός Εισαγγελέας αμφισβήτησε την εγκυρότητα των εισηγήσεων που υποβλήθηκαν από τον εφεσείοντα και υπέβαλε ότι όχι μόνο το άρθρο 10 (στ) δεν αντιβαίνει στις διατάξεις των άρθρων 24.1, 23.4 (γ) και 28.1.2, αλλά τουναντίον αποβλέπει στην εξασφάλιση εύλογης και δίκαιης αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη του οποίου η γη απαλλοτριώνεται. Όχι μόνον η κυπριακή νομολογία, στην οποία ο Γενικός Εισαγγελέας έκαμε εκτενή αναφορά, αλλά και η νομολογία άλλων χωρών υποστηρίζει ότι η αφαίρεση συγκεκριμένης και χειροπιαστά προσδιοριζόμενης επαύξεσης από τη ζημιά την οποία υφίσταται ο ιδιοκτήτης λόγω

* Απόφαση Συμβουλίου Επικρατείας 405/56, Χορομίδη - Η Αναγκαστική Απαλλοτρίωση, 1975, σελ. 257 κ.επ., και Μ. Κορδογιαννόπουλου - Το Δίκαιον της Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης, 1954., Γενικό Μέρος 1, σελ. 197 κ.επ.

της απώλειας του απαλλοτριούμενου μέρους συνάδει με την έννοια της δίκαιης αποζημίωσης. Άξια ιδιαίτερης μνείας είναι η προσέγγιση των αμερικάνικων δικαστηρίων διότι στις Ηνωμένες Πολιτείες όπως και στην Κύπρο η παροχή δίκαιης αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη απαλλοτριούμενης γης κατοχυρώνεται συνταγματικά (5η τροποποίηση του αμερικανικού συντάγματος)*. Αποφασίστηκε ότι συνυπολογίζονται στον καθορισμό της αποζημίωσης τα άμεσα οφέλη τα οποία προκύπτουν στον ιδιοκτήτη από τα προβλεπόμενα αναπτυξιακά ή βελτιωτικά έργα, προσέγγιση η οποία επιφέρει ουσιαστική ισοσκέλιση μεταξύ αποζημίωσης και ουσιαστικής απώλειας. Ανάλογη υπήρξε η προσέγγιση και των αγγλικών δικαστηρίων** Και στη Γαλλία η νομοθεσία επιτρέπει τον συμψηφισμό της επαύξησης προς συνολική ή μερική απόσβεση της οφειλόμενης αποζημίωσης***.

Η ρύθμιση εξάλλου, υπέβαλε, για τον συνυπολογισμό της υπεραξίας δεν παραβιάζει την αρχή της ισότητας δεδομένου ότι ο νόμος έχει ως αντικείμενο την αποζημίωση συγκεκριμένης τάξης πολιτών, εκείνων που αποστερούνται μέρους της ιδιοκτησίας γης οι οποίοι διακρίνονται από άλλες κατηγορίες ιδιοκτητών, οι οποίοι δεν επηρεάζονται άμεσα από την απαλλοτρίωση. Η τάξη εκείνων των πολιτών που ενδεχομενως ευεργετείται από την απαλλοτρίωση δεν περιορίζεται μόνον στους ιδιοκτήτες γειτνιαζουσας γης αλλά και σε άλλα μέλη του κοινού που επηρεάζονται ευμενώς απο τα κατασκευαστικά έργα.

ΑΡΘΡΟ 24.1 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ.

Οι πρόνοιες του άρθρου 10 του περί Αναγκαστικής

* (Βλ. *Monongahela Navigation Company v United States*, 37 L Ed, 463, p 468. *United States v Lucinda Grizzard*, 55 L Ed, 165, p 166-167 και *United States of America v Victor N Miller*, 87 L Ed, 336)

** (Βλ. μεταξυ άλλων *Birmingham Corpn v West Mid Baptist* [1969]3 All E R, 172 (H L))

*** Άρθρο 20 της Ord No 58-997/23 10 58

Απαλλοτριώσεις Νόμου 15/62 σκοπούν αποκλειστικά στον προσδιορισμό των κανόνων αποζημίωσης των ιδιοκτητών απαλλοτριούμενης γης. Ο συμψηφισμός της επαύξησης αποβλέπει στην ανεύρεση της πραγματικής ζημιάς.

- 5 Η πρακτική εφαρμογή αυτής της αρχής αποδεικνύεται και από τα γεγονότα της υπόθεσης αυτής. Ο ιδιοκτήτης δεν κλήθηκε να καταβάλει, ούτε αυτό ήταν επιτρεπτό βάσει του Ν. 15/62, τα οφέλη που προέκυψαν από την
- 10 απαλλοτρίωση στο βαθμό και έκταση που υπερβαίνουν την οφειλή από την αποκοπή του μέρους της ιδιοκτησίας που απαλλοτριώθηκε. Η παροχή στον ιδιοκτήτη αποζημίωσης πέρα της πραγματικής του ζημιάς θα συνιστούσε
- 15 απαράδεκτο πλουτισμό σε βάρος του δημοσίου μια μορφή αποζημίωσης ανεξάρτητη από την πραγματική ζημιά. Δεν είναι επιτρεπτή η απόδοση οποιασδήποτε αποζημίωσης για το λόγο και μόνο ότι διενεργήθηκε η απαλλοτρίωση. Η
- 20 επιλογή των συγκεκριμένων κτημάτων τα οποία απαλλοτριώνονται γίνεται μετά από διαπίστωση των αναγκών του δημοσίου και με βάση τις αρχές του δημοσίου δικαίου που προβλέπουν ως προϋποθέσεις για την απαλλοτρίωση ακίνητης ιδιοκτησίας (α) την αναγκαιότητα της για την εκπλήρωση του δημόσιου σκοπού, και (β) την μη ύπαρξη άλλης λιγότερο επαχθούς επιλογής.

- 25 Η κατάληξη στην οποία οδηγούμεθα είναι ότι οι διατάξεις του άρθρου 10 (στ) δε συνεπάγονται συνεισφορά στα δημόσια βάρη με την έννοια που ενέχει ο όρος στο συνταγματικό δίκαιο* οπότεν δεν εγείρεται θέμα δυσμενούς διάκρισης σε βάρος των ιδιοκτητών γης που απαλλοτριώνεται.

- 30 ΔΙΚΑΙΗ ΚΑΙ ΕΥΛΟΓΗ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ - ΑΡΘΡΟ 23.4 (γ) ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ.

Η νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου υποστηρίζει

* Τί συνιστά συνεισφορά και δημόσιο βάρος βάσει του άρθρου 24.1 του Συντάγματος αναλύεται στην απόφαση της ολομέλειας *Constantinides v. E.A.C.* (1982) 3 C.L.R., 798.

συμπερασματικά ότι ο όρος "δίκαιη και εύλογη αποζημίωση" συνεπάγεται την εξίσωση της αποζημίωσης με την απώλεια του ιδιοκτήτη αποτιμώμενης σε χρήμα. (Βλ. *Yiannis Anastassi Moti & Another v. Republic*, (1968) 1 C.L.R., 102. *Maniera v. Republic*, (1970) 1 C.L.R., 345 5
Rashid Ali & Another v. Vassiliko Cement Works Ltd, (1971) 1 C.L.R., 146. *Republic v. Savvides & Others*, (1975) 1 C.L.R., 12, *D. J. Demades & Sons Ltd v. Republic* (1977) 1 C.L.R., 189 και *Louisos v. M'ty of Famagusta* (1978) 1 C.L.R., 36). 10

Οι οικονομικές συνέπειες της απαλλοτριώσης πρόσδιορίζουν το μέτρο της αποζημίωσης και όχι αυτή τούτη την αξία του απαλλοτριούμενου μέρους. Οι αποφάσεις στη *Demades* και *Louisos* (ανωτέρω) ρητά αναγνωρίζουν ότι ο συμψηφισμός της επαύξησης αποβλέπει στην εξίσωση της αποζημίωσης με την πρακτική απώλεια που αποτελεί και την συνισταμένη της δίκαιης αποζημίωσης. Με τον ίδιο γνώμονα επαυξάνεται η αποζημίωση ανάλογα με την ζημιογόνο επίδραση της απαλλοτριώσης στην υπόλοιπη περιουσία του ιδιοκτήτη που θεσμοθετείται με τις διατάξεις της επόμενης παραγράφου, της παραγράφου (ζ) του άρθρου 10 του Ν. 15/62. 15 20

Εννοιολογικά ο όρος "εύλογη" υποδηλώνει συσχετισμό της αποζημίωσης με τη ζημιά την οποία επιφέρει η απαλλοτριώση. Ο λόγος είναι η αποζημίωση ευσταθεί εφόσον αποκαθιστά την ζημιά. 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 δε μπορεί να πάρει άλλη διάσταση από την εξίσωση της αποζημίωσης με την ουσιαστική απώλεια. 25 30

Ο όρος "τοis μετρητοίς" συνταυτίζει την αποζημίωση με τη χρηματική αποτίμηση της ζημιάς. 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 35

η αποζημίωση πριν την αποξένωση, ενώ η ευχέρεια παροχής τόκου, όπως νομολογιακά αναγνωρίστηκε και στην *Sannides* (ανωτέρω) επιτρέπει την εξισορρόπηση κάθε ανισοσκέλισης στο καθορισμό της αποζημίωσης.

- 5 Διαπιστώνουμε ότι το άρθρο 10 (στ) δεν αντίκειται ούτε παραβιάζει τις πρόνοιες του άρθρου 23.4 (γ) του Συντάγματος.

ΙΣΟΤΗΤΑ - ΑΡΘΡΟ 28.1 και 28.2 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ.

- 10 Το άρθρο 28 έχει ως λόγο (βλ. *Mikrommatis v. The Republic*, 2 R.S.C.C., 125) την ουσιαστική σε αντίθεση με την φαινομενική ισότητα. Η δυναμική της αρχής της ισότητας επιβάλλει την ανίχνευση της φύσης, των υποκειμένων και αντικειμένων του δικαίου ώστε να αποδίδονται
15 τα ίσα στα όμοια και τον αποκλεισμό της ταύτισης των ανομοίων.

- Κατά τον Αριστοτέλη η ισότητα ταυτίζεται με το ίδιο το δίκαιο. Ανάλογη θέση υποστηρίζεται και από τον Πλάτωνα. Όπως εξηγείται στο σύγγραμμα του καθηγητή Μάνεση "Η συνταγματική αρχή της ισότητας και η εφαρμογή της από τα Δικαστήρια"*η έννοια της συνταγματικά κατοχυρωμένης ισότητας του νόμου έγκειται στην εξασφάλιση της αναλογικής ισότητας.

- Η ομοιογένεια μεταξύ των υποκειμένων του δικαίου και πραγμάτων συνιστά τον παρονομαστή της ισότητας, όπως εισηγήθηκε ο κ. Σεργίδης με αναφορά στις γνωματεύσεις του δικαστηρίου που εκδόθηκαν στην *Πρόεδρος της Δημοκρατίας ν. Βουλής των Αντιπροσώπων***.
- Η ομοιογένεια σύμφωνα με μια από τις γνωματεύσεις που
30 δόθηκαν στην πιο πάνω υπόθεση προσδιορίζεται ως εξής:-

*Σελ. 446 - βλ. επίσης *Ηθικά Νικομάχεια Ε 1130Β (Αριστοτέλης), Νόμων 757Α και Πολιτικά Γ 1280 (Πλάτωνας).*

**Αναφορά 2/89, εκδόθηκε στις 29/8/89.

"Η ομοιογένεια μεταξύ πραγμάτων ή της θέσης ή της κατάστασης ατόμων για σκοπούς ίσης μεταχείρισης δεν προσδιορίζεται μικροσκοπικά ή σχολαστικά αλλά με γνώμονα την ουσιαστική συνάφεια μεταξύ τους. Όταν η ομοιογένεια μεταξύ πραγμάτων, της θέσεως ή των περιστάσεων ατόμων είναι τόσο μεγάλη ώστε να συνθέτουν ομάδα ατόμων ή υποκειμένων με βάση κοινό παρονομαστή ομοιογένειας ο νομοθέτης έχει τη διακριτική ευχέρεια να ταξινομήσει τα πράγματα ή τα υποκείμενα του δικαίου σε ξεχωριστή κατηγορία και να προβεί σε νομοθετικές ρυθμίσεις διάφορες από εκείνες που ισχύουν για άλλες συγγενικές αλλά όχι ομοιογενείς κατηγορίες προσώπων ή πραγμάτων. Τόσο η συμπερίληψη πραγμάτων ή ατόμων σε ομοιογενή κατηγορία όσο και οι διακρίσεις που γίνονται στα δικαιώματα ή τις υποχρεώσεις ατόμων πρέπει να έχουν, όπως ορίζει η νομολογία, λογικό έρεισμα το οποίο να πηγάζει από την ομοιότητα ή διαφορές μεταξύ των πραγμάτων ή των φορέων των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων."

Προσομοιάζει φαινομενικά η θέση του ιδιοκτήτη απαλλοτριούμενης γης που ευεργετείται λόγω επαύξησης της αξίας του υπολοίπου της ιδιοκτησίας του από την απαλλοτρίωση και των ιδιοκτητών γειτνιάζουσας περιουσίας των οποίων η γη δεν απαλλοτριώνεται. Και οι δυο ωφελούνται από τα βελτιωτικά έργα ενώ οι μη επηρεαζόμενοι δεν προβαίνουν σε οποιαδήποτε συνεισφορά για τα οφέλη τα οποία καρπούνται. Η επιβολή τέλους βελτιώσεως προβλέπεται και ρυθμίζεται από το άρθρο 80 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου του 1972 (βλ. επίσης Κ.Δ.Π. 119/76). Λεπτομερέστερη θεώρηση της θέσης των δυο κατηγοριών ιδιοκτητών αποκαλύπτει όμως συνταγματικές διαφορές μεταξύ τους.

Η πρώτη διαφορά συνίσταται στο ότι στην περίπτωση των ιδιοκτητών απαλλοτριούμενης γης εγείρεται κατά συνταγματική επιταγή, άρθρο 23.4 (γ), άμεση υποχρέωση για αποζημίωση τους. Θέμα μείωσης λόγω επαύξησης του υπολοίπου εγείρεται μόνον όταν δεν απαλλοτριώνεται το σύνολο της ιδιοκτησίας του απαιτητή.

Η επαύξηση λαμβάνεται υπόψη μόνον ως προς την ανεύρεση της ζημιάς και δε μπορεί να διαχωριστεί από τις πρόνοιες της επόμενης παραγράφου του άρθρου 10, της παραγράφου (ζ), η οποία αντισταθμίζει την επαύξηση και
 5 αποβλέπει στην εξισορρόπηση της διαδικασίας πλήρους αποζημίωσης του ιδιοκτήτη. Όταν απαλλοτριώνεται το σύνολο της ιδιοκτησίας δεν εγείρεται θέμα επαύξησης ή επηρεασμού του υπολοίπου. Διακρίνονται οι δυο κατηγορίες ιδιοκτητών από το γεγονός ότι ο ένας χάνει και ο
 10 άλλος διατηρεί την ιδιοκτησία του.

Στην επιχειρηματολογία του ο δικηγόρος του εφεσεϊοντα απομόνωσε τις διατάξεις της παραγράφου (στ) του άρθρου 10 για σκοπούς κρίσης της συνταγματικότητας τους ενώ στην πραγματικότητα οι πρόνοιες του άρθρου
 15 αυτού είναι αλληλένδετες και συνιστούν ενιαίο κώδικα αποζημίωσης. Άλλη υπόθεση η οποία αποτέλεσε μέρος του βάρθρου της επιχειρηματολογίας του εφεσεϊοντα είναι ότι τα έργα της απαλλοτρίωσης έχουν απαραίτητως επωφελείς επιπτώσεις στην γύρω ιδιοκτησία, θέση ανυπόστατη. Τα δημόσια έργα μπορεί να έχουν ευμενείς όσο και δυσμενείς επιπτώσεις στην ιδιοκτησία και το χαρακτήρα της περιοχής. Αντίθετα με τους ιδιοκτήτες απαλλοτριούμενης
 20 γης, οι γείτονες δεν αποζημιώνονται για την δυσμέμεια που τους προκαλείται. Σε εκείνη την περίπτωση οι ιδιοκτήτες που επηρεάζονται από την απαλλοτρίωση πλεονεκτούν έναντι άλλων ιδιοκτητών που δεν επηρεάζονται από την απαλλοτρίωση. Άλλη αναγκαία διάκριση προκύπτει από το γεγονός ότι η επαύξηση ή ζημιογόνος επίδραση δεν εξαρτάται μόνον από τις γενικές επιπτώσεις του έργου αλλά εξίσου από τις ιδιομορφίες της απαλλοτριούμενης γης και του υπολοίπου. Είναι θεωρητικά δυνατό η απαλλοτρίωση να έχει γενικά ευμενείς επιπτώσεις στην ιδιοκτησία σε μια περιοχή, ενώ στη συγκεκριμένη περίπτωση να έχει ζημιογόνο επίδραση λόγω του σχήματος
 30 του υπολοίπου τμήματος της γης. Οι κανόνες αποζημίωσης που περιέχονται στο άρθρο 10 του Ν. 15/62 έχουν ως άξονα την απαλλοτρίωση και θέμα την αποζημίωση του κάθε ιδιοκτήτη ανάλογα με τη ζημιά την οποία υπέστη.

Το ερώτημα το οποίο καλούμεθα να απαντήσουμε σ' αυτή την υπόθεση δεν ηγέρθη ευθέως σε καμιά υπόθεση του Ανωτάτου Δικαστηρίου. Παρατηρήσεις σε πολλές αποφάσεις, όπως και οι πιο κάτω που αναφέρονται στην υπόθεση *Demades* (ανωτέρω), στη δελ. 205, υποστηρίζουν 5 ότι δεν παραβιάζονται οι αρχές της ισότητας με τις πρόνοιες της παραγράφου 10 (στ):-

"We would, therefore, dismiss this contention of counsel because the decision of the Court is neither 10 contrary to the provisions of the Law 15/62 nor of Article 28 of the Constitution because in our view it does not result in unequal treatment between the parties as to the reference."*

Το συμπέρασμα στο οποίο αγόμεθα είναι ότι οι ιδιοκτήτες απαλλοτριούμενης γης συνιστούν κατηγορία ατόμων με ιδιόμορφα δικαιώματα και υποχρεώσεις, οι οποίοι 15 εύλογα διακρίνονται από τους ιδιοκτήτες γεινιάζουσας γης η οποία δεν απαλλοτριώνεται. Οι κανόνες αποζημίωσης προσιδιάζουν και είναι προσαρμοσμένοι στις ιδιαιτερότητες των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων της κατηγορίας των ιδιοκτητών οι οποίοι αποστερούνται μέρους ή 20 του συνόλου της ιδιοκτησίας τους ως αποτέλεσμα της απαλλοτρίωσης. Εξάλλου οι διατάξεις του Νόμου, Ν. 15/62, συναρτώνται άμεσα με τη συνταγματική επιταγή για την ταχεία, εύλογη και δίκαιη αποζημίωση εκείνων των 25 ιδιοκτητών οι οποίοι αποστερούνται την περιουσία τους. Ο ίδιος ο συνταγματικός νομοθέτης διαχωρίζει τους ιδιοκτήτες απαλλοτριούμενης γης από άλλες κατηγορίες ιδιοκτητών και τους κατατάσσει σε ιδιαίτερη κατηγορία για 30 σκοπούς αποζημίωσης (Άρθρο 23.4. (γ)).

Η διάκριση μεταξύ των δυο κατηγοριών ιδιοκτητών έχει νομικό και πραγματικό έρεισμα ώστε να παρέχεται διακριτική ευχέρεια στο νομοθέτη να προβαίνει στη ρύθμι-

* Αναγωγή υπήρξε και η προσέγγιση του *Επαρχιακού Δικαστηρίου στην Ημiparapolydorou v Republic* (1982) 2 J S C. 279.

ση των δικαιωμάτων και υποχρεώσεών της μιας κατηγορίας ατόμων χωρίς παράλληλη υποχρέωση για τη συμφύη ρύθμιση των δικαιωμάτων της άλλης κατηγορίας ατόμων. Ο σκοπός του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου, 1962 (Ν. 15/62) δεν είναι ο καταμερισμός των ωφελημάτων των ιδιοκτητών που ευεργετούνται από βελτιωτικά έργα για σκοπούς συνεισφοράς αλλά η αποζημίωση των ιδιοκτητών που αποστερούνται μέρους ή του συνόλου της ιδιοκτησίας τους. Το άρθρο 10 του Ν. 15/62, περιλαμβανομένης και της παραγράφου (στ), είναι αποκλειστικά προσαρμοσμένο στη διασφάλιση των συνταγματικών στόχων που προβλέπονται στο άρθρο 23.4 (γ), αντανακλά τις πραγματικότητες της κατηγορίας ιδιοκτητών που αποστερούνται τη γη τους ως αποτέλεσμα της απαλλοτριώσεως και έχει ως επίμετρο για την αποζημίωση την απόδοση σ' αυτούς των ίσων με την αποτίμηση σε χρήμα της ζημιάς την οποία ουσιαστικά υπέστησαν.

Καταλήγουμε ότι δεν παραβιάζεται με τις διατάξεις του άρθρου 10 (στ) του Ν. 15/62 η αρχή της ισότητας που κατοχυρώνουν οι παραγράφοι 1 και 2 του άρθρου 28. Συνοψίζοντας το άρθρο 10 (στ) του Ν. 15/62 δε συγκρούεται ούτε έρχεται σε αντίθεση με κανένα από τα τρία άρθρα με τα οποία οι πρόνοιες του έχουν αντιπαραβληθεί.

Η έφεση απορρίπτεται. Δεν εκδίδεται διαταγή για τα έξοδα.

Η έφεση απορρίπτεται χωρίς έξοδα.