

Αρ. Φακ.: Α/Π 347/2020

**ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΤΡΟΠΟΥ ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ
ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΓΙΑ ΤΟ ΠΑΡΑΠΟΝΟ ΜΕ ΑΡ. Α/Π 347/2020
ΚΑΤΑ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ
ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΗ ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ
ΓΙΑ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΤΕΜΑΧΙΟΥ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΕΙΝΑΙ ΕΠΙΤΑΓΜΕΝΟ ΓΙΑ 40 ΚΑΙ
ΠΛΕΟΝ ΧΡΟΝΙΑ ΓΙΑ ΣΚΟΠΟΥΣ ΑΜΥΝΑΣ**

Τομέας Ακίνητης Ιδιοκτησίας

Υπεύθυνη: Μαρία Χριστοφόρου

Ερευνών Λειτουργός: Κατερίνα Καλλητσιώνη

Λευκωσία, 5 Οκτωβρίου 2020

A. Το παράπονο

1. Οι κ.κ. ΧΧΧΧΧ και ΧΧΧΧΧΧ υπέβαλαν στο Γραφείο μας παράπονο κατά του Υπουργείου Άμυνας αναφορικά με την καθυστέρηση που παρατηρείται στην εξέταση αιτήματός τους για απαλλοτρίωση συνιδιόκτητου τεμαχίου τους στη ΧΧΧΧΧ, το οποίο είναι επιταγμένο 40 και πλέον χρόνια για σκοπούς άμυνας.
2. Σύμφωνα με τα όσα έθεσαν υπόψη μας, οι παραπονούμενες είναι ιδιοκτήτριες του τεμαχίου με αρ. ΧΧΧΧΧ Φ/σχ. ΧΧΧΧΧ, Τμήμα ΧΧΧΧΧ στη ΧΧΧΧΧ εντός του οποίου έχει ανεγερθεί μέρος του στρατοπέδου «ΧΧΧΧΧ» στη ΧΧΧΧΧ. Το τεμάχιο είναι **επιταγμένο για τις ανάγκες του εν λόγω στρατοπέδου για χρονικό διάστημα πέραν των 40 χρόνων.**
3. Οι παραπονούμενες αρχικά με επιστολή τους ημερ. 11/12/2017 προς το Υπουργείο Άμυνας ζήτησαν την αποδέσμευση του τεμαχίου, αίτημα το οποίο ωστόσο απορρίφθηκε, αφού με επιστολή του Γενικού Διευθυντή του Υπουργείου με αρ. φακ. 12.01.004/8 ημερ. 5/6/2018 ενημερώθηκαν για τα ακόλουθα:
 - μετά από έρευνα του Γενικού Επιτελείου Εθνικής Φρουράς διαπιστώθηκε ότι το εν λόγω τεμάχιο βρίσκεται εντός του στρατοπέδου και εξακολουθεί να είναι αναγκαίο στην Εθνική Φρουρά.
 - κατά το χρόνο εκείνο, βρισκόταν σε εξέλιξη η διαδικασία έκδοσης νέου Διατάγματος Επίταξης και για την ημερομηνία έκδοσης του θα ενημερώνονταν σε ευθετότερο χρόνο με συστημένη επιστολή.
4. Το 2018 και ενόψει της πιο πάνω ενημέρωσης που έτυχαν, οι παραπονούμενες με νεότερη επιστολή τους ημερ. 11/6/2018 προς το Υπουργείο υπέβαλαν αίτημα για απαλλοτρίωση του τεμαχίου τους. Το Υπουργείο Άμυνας με απαντητική επιστολή με αρ. φακ. 12.01.004/8, ημερ.

27/7/2018 τις πληροφόρησε ότι το αίτημα τους εξετάζεται και ευθύς μόλις θα υπήρχαν νεότερα θα ενημερωνόντουσαν σχετικά.

5. Έκτοτε, σύμφωνα με τις παραπονούμενες δεν είχαν οποιαδήποτε ενημέρωση σχετικά με την εξέταση του αιτήματός τους και ενώ εξακολουθούν να στερούνται την ιδιοκτησία τους, την οποία εδώ και 40 χρόνια δεν μπορούν να απολαύσουν και να αξιοποιήσουν, παραβιάζοντας έτσι όπως ισχυρίζονται το συνταγματικό τους δικαίωμα για απόλαυση της ιδιοκτησίας τους, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Συντάγματος.

Β. Διερεύνηση του παραπόνου

6. Οι θέσεις των παραπονούμενων τέθηκαν υπόψη του Γενικού Διευθυντή του Υπουργείου Άμυνας ο οποίος ανταποκρινόμενος με απαντητική του επιστολή ημερ. 29 Ιουλίου 2020, έθεσε υπόψη μου τα εξής:

Γ. Θέση Υπουργείου Άμυνας

- Το αίτημα των παραπονούμενων για απαλλοτρίωση του τεμαχίου τους **«εξακολουθεί να τυγχάνει εξέτασης»**.
- Συγκεκριμένα, έχουν ακολουθηθεί τα βήματα τα οποία προβλέπονται από την ακολουθούμενη διαδικασία και τα οποία περιλαμβάνουν αφενός τη λήψη των απόψεων του Γενικού Επιτελείου Εθνικής Φρουράς για το μακροχρόνιο της χρήσης του τεμαχίου και αφετέρου τη λήψη από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας της κατά προσέγγιση αγοραστικής αξίας αυτού. Παρόλο που έχει ήδη ληφθεί η σχετική εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου Χωρομετρίας, κρίθηκε σκόπιμο προτού προχωρήσουν με την υποβολή οποιουδήποτε αιτήματος στο Υπουργείο Οικονομικών να ζητηθεί από το Τμήμα Κτηματολογίου Χωρομετρίας εκτίμηση της αγοραστικής αξίας όλων των επιταγμένων τεμαχίων του στρατοπέδου για μια συνολική εικόνα του ποσού που ενδεχομένως να απαιτηθεί στην περίπτωση που υποβληθούν και άλλα αιτήματα στο μέλλον από άλλους επηρεαζόμενους ιδιοκτήτες. Η δε απάντηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας σε σχέση με την εκτίμηση και των υπόλοιπων τεμαχίων δεν έχει ληφθεί ακόμα.

- Όσον δε αφορά την επίταξη του τεμαχίου, αυτή θα συνεχιστεί με έκδοση νέου Διατάγματος Επίταξης, τριετούς διάρκειας όπως προβλέπεται στο Νόμο περί Επίταξεως Ιδιοκτησίας για Σκοπούς Άμυνας (Προσωρινές Διατάξεις) του 1992 (Ν. 10/92) προκειμένου να είναι νόμιμη η χρήση του, μέχρι να ληφθεί απόφαση επί του αιτήματος των ιδιοκτητών για απαλλοτρίωση. Έχουν ήδη ληφθεί προς το σκοπό αυτό από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας τα απαραίτητα έντυπα (πίνακας περιγραφής, κατάλογος ιδιοκτητών και επίσημο κτηματικό σχέδιο) τα οποία θα χρησιμοποιηθούν κατά την έκδοση του Διατάγματος Επίταξης.

Δ. Νομικό Πλαίσιο

7. Το δικαίωμα της ιδιοκτησίας κατοχυρώνεται από το **Άρθρο 23 του Συντάγματος**, σύμφωνα με το οποίο κάθε πρόσωπο δικαιούται να απαιτεί σεβασμό του δικαιώματος αυτού και η διοίκηση οφείλει να απέχει από ενέργειες, πράξεις ή παραλείψεις που συνεπάγονται παραβίαση του. Στέρηση ιδιοκτησίας ή περιορισμός της είναι δυνατός μόνο βάσει νόμου και εφόσον πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις που καθορίζονται σε αυτό. Συγκεκριμένα, η στέρηση ή ο περιορισμός ιδιοκτησίας είναι δυνατός όταν προηγηθεί αναγκαστική απαλλοτρίωσή της για εξυπηρέτηση σκοπού δημοσίας ωφέλειας ή/και με την επίταξη της για περίοδο που δεν υπερβαίνει τα 3 έτη, πλην των περιπτώσεων που γίνεται για στρατιωτικούς σκοπούς και αφού καταβληθεί στον ιδιοκτήτη εύλογη και δίκαιη αποζημίωση το ταχύτερο δυνατό.
8. Στον περί **Επίταξεως Ιδιοκτησίας Νόμο**, εξειδικεύονται οι σκοποί δημόσιας ωφέλειας για τους οποίους επιτρέπεται η επίταξη ιδιοκτησίας και περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, την άμυνα ή την ασφάλεια της Δημοκρατίας, ενώ, με βάση τον περί Επίταξεως Ιδιοκτησίας για Σκοπούς Άμυνας (Προσωρινές Διατάξεις) Νόμο¹, στις αμυντικές ανάγκες για τις οποίες μπορεί να επιταχθεί οποιαδήποτε ιδιοκτησία περιλαμβάνονται,

¹ ο περί Επίταξεως Ιδιοκτησίας για Σκοπούς Άμυνας (Προσωρινές Διατάξεις) Νόμος του 1992, (Ν. 10/1992)

μεταξύ άλλων, και η δημιουργία αμυντικών θέσεων και άλλων χώρων για εξυπηρέτηση στρατιωτικών αναγκών.

Ε. Αρχή Αναλογικότητας

9. Οι αρχές της χρηστής διοίκησης² επιβάλλουν στα διοικητικά όργανα, κατά την άσκηση της διακριτικής τους εξουσίας, να ενεργούν σύμφωνα με το περί δικαίου αίσθημα, ώστε κατά την εφαρμογή των σχετικών νομοθετικών διατάξεων σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση να αποφεύγονται ανεπιεικείς και άδικες λύσεις.

10. Σύμφωνα με την αρχή της αναλογικότητας³ προκειμένου να κριθούν ως ανεκτοί οι επιβαλλόμενοι σε ένα θεμελιώδες δικαίωμα περιορισμοί, θα πρέπει:

α) το διοικητικό όργανο κατά την άσκηση της διακριτικής του ευχέρειας, να λαμβάνει υπόψη και να σταθμίζει όλα τα άμεσα αναμιγμένα στην υπόθεση γεγονότα,

β) το περιοριστικό μέτρο το οποίο επιβάλλεται στην άσκηση ενός δικαιώματος να είναι αναγκαίο για την εξυπηρέτησή ενός νόμιμου σκοπού,

γ) το μέτρο που επιλέγεται να είναι μεταξύ διαφόρων λύσεων το λιγότερο επαχθές ή ηπιότερο δυνατό,

² Άρθρο 50 του περί Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου του 1999

³ Άρθρο 52

δ) το μέτρο που επιλέγεται να είναι **κατάλληλο** και **πρόσφορο** για την εξυπηρέτηση των τιθέμενων σκοπών και

ε) η ανάγκη εξυπηρέτησης του τιθέμενου σκοπού δημοσίου συμφέροντος, να μην αποβαίνει προδήλως ασύμμετρη ή δυσανάλογη προς την ανάγκη προστασίας του προσβαλλόμενου δικαιώματος.

ΣΤ. Διαπιστώσεις

11. Το τεμάχιο των παραπονούμενων κατέχεται ανελλιπώς δυνάμει επίταξης για περίοδο πέραν των 40 ετών, αφού αποτελεί μέρος των τεμαχίων εντός των οποίων έχει ανεγερθεί το στρατόπεδο «XXXXX» στη XXXXX.

12. Το αίτημα τους για αποδέσμευση του τεμαχίου απορρίφθηκε το 2018 αφού σύμφωνα με το Υπουργείο Άμυνας εξακολουθεί να είναι **αναγκαίο για τις ανάγκες της Εθνικής Φρουράς**.

13. Το δε δεύτερο αίτημα τους, που ακολούθησε, για απαλλοτρίωση του επίμαχου τεμαχίου, τυγχάνει εξέτασης από το 2018 και με βάση τα όσα τέθηκαν υπόψη μας, το Υπουργείο Άμυνας, έχει ήδη ζητήσει και εξασφάλισε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας εκτίμηση της αξίας του για σκοπούς «..υποβολή αιτήματος στο Υπουργείο Οικονομικών». Δηλαδή η αρμόδια αρχή αναγνωρίζει την μακράν περίοδο επίταξης πέραν των 40 χρόνων, που ουσιαστικά ισοδυναμεί με αποστέρηση μετά από τόσα χρόνια συνεχούς ανανέωσης και ως εκ τούτου κινείται προς τη διαδικασία απαλλοτρίωσης του τεμαχίου, εφόσον εκ των πραγμάτων διαπιστώνεται

μόνιμη αποστέρηση και όχι προσωρινή η οποία ρυθμίζεται από τον περί Επιτάξεως Νόμο.

14. Γιατί μπορεί μεν να υπάρχει δυνατότητα με βάση τον οικείο νόμο για ανανέωση της επίταξης πέραν των τριών χρόνων όταν αφορά στρατιωτικές ανάγκες, αλλά επ' ουδενί δεν φαίνεται πως η πρόθεση του νομοθέτη ήταν η συνεχής ανανέωση του διατάγματος επίταξης για 40 και πλέον χρόνια, η οποία ισοδυναμεί με συνολικά 13 ανανεώσεις. Τόσο μεγάλο χρονικό διάστημα δεν φαίνεται να δικαιολογεί τη «βούληση του νομοθέτη» για την προσωρινή αποστέρηση της ιδιοκτησίας των διοικούμενων, αλλά εκ των πραγμάτων, δημιουργεί θέματα οριστικής αποστέρησης που επιτρέπεται να γίνει μόνο με Απαλλοτρίωση και την καταβολή δίκαιης και εύλογης αποζημίωσης.

15. Ωστόσο, σύμφωνα με τα όσα περαιτέρω θέτει υπόψη μας το Υπουργείο (εκτίμηση όλων των επηρεαζόμενων τεμαχίων) η διαδικασία φαίνεται να μην μπορεί να ολοκληρωθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα, ενώ οι παραπονούμενες συνεχίζουν να αποστερούνται της πλήρους απόλαυσης της ιδιοκτησίας τους για 40 και πλέον χρόνια.

Z. Συμπεράσματα

16. Όπως προκύπτει από τα πιο πάνω, ο περιορισμός του δικαιώματος απόλαυσης της ιδιοκτησίας των παραπονούμενων λόγω της παρατεταμένης επίταξης του για 40 και πλέον χρόνια για τις ανάγκες της Εθνικής Φρουράς, υπό τις περιστάσεις, παρεμποδίζει την άσκηση και

απόλαυση του δικαιώματος ιδιοκτησίας τους σε σημείο που θα μπορούσε να εκληφθεί ως οριστική αποστέρηση, η οποία μόνο με τον μηχανισμό της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης του τεμαχίου και την καταβολή δίκαιης αποζημίωσης μπορεί νόμιμα να επιτευχθεί.

17. Περαιτέρω, λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι αφενός α) σε άλλες παρόμοιες περιπτώσεις προωθήθηκε απαλλοτρίωση ιδιωτικών τεμαχίων για σκοπούς άμυνας, επειδή σε αυτά έχουν ανεγερθεί στρατόπεδα, όπως είναι η περίπτωση των τεμαχίων των παραπονούμενων και μάλιστα στην ίδια περιοχή και αφετέρου β) επειδή οι ίδιες οι παραπονούμενες αιτούνται την απαλλοτρίωση του τεμαχίου τους καθότι η παρατεταμένη επίταξη για 40 χρόνια δεν εξυπηρετεί προσωρινές ανάγκες, φαίνεται να δημιουργούν πρόσφορο έδαφος για την εφαρμογή της ίσης μεταχείρισης όμοιων περιπτώσεων.

18. Τέλος επειδή η επιλογή της επίταξης αντί της απαλλοτρίωσης δεν φαίνεται να αποτελεί το λιγότερο επαχθές μέτρο, υπό τις περιστάσεις καθότι η παρατεταμένη χρήση του τεμαχίου για τις ανάγκες της Εθνικής Φρουράς για περισσότερο από 40 χρόνια, οδηγεί σε περιορισμό του βασικού πυρήνα του δικαιώματος των παραπονούμενων επί του ακινήτου τους, προκύπτει πως η απαλλοτρίωση, σήμερα, αποτελεί την πλέον δίκαιη λύση υπό τις περιστάσεις και συνεπώς τη λιγότερο επαχθή για τις παραπονούμενες.

H. Εισήγηση

Με βάση τα πιο πάνω εισηγούμαι όπως το Υπουργείο Άμυνας προχωρήσει σε συνεννόηση με τις παραπονούμενες άμεσα και χωρίς περαιτέρω καθυστέρηση σε όλες τις ενδεδειγμένες ενέργειες είτε για αγορά, είτε για απαλλοτρίωση του τεμαχίου των παραπονούμενων και καταβολή σε αυτές δίκαιης αποζημίωσης, σύμφωνα με διαδικασία που περιγράφεται στον περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμο.

Μαρία Στυλιανού - Λοττίδη
Επίτροπος Διοικήσεως και
Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων