

Αρ. Φακ.: Α/Π 2018/2022

**Έκθεση
Επιτρόπου Διοικήσεως
και Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων
αναφορικά με την άρνηση της ΑΗΚ για καταβλητέα
αποζημίωση από το χρόνο της επέμβασης, λόγω
επηρεασμού τεμαχίου από την διέλευση εναέριας γραμμής
μεταφοράς της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου (ΑΗΚ)**

Ερευνών Λειτουργός: Κυριάκος Κυριάκου

Λευκωσία, 7, Μαρτίου 2022

I. Παράπονο

1. Οι κ.κ. ΧΧΧΧ ΧΧΧΧ ΧΧΧΧ ΧΧΧΧ υπέβαλαν παράπονο στο Γραφείο μας κατά της Αρχή Ηλεκτρισμού Κύπρου (ΑΗΚ), αναφορικά με τη ύψος της καταβλητέας αποζημίωσης που έχει υπολογίσει η ΑΗΚ να τους καταβάλει για επέμβαση στο συνιδιόκτητο τεμάχιο τους με αρ. 345 Φ/Σχ. 53/46 στον Ύψωνα.
2. Ειδικότερα, τον Νοέμβριο του 2019, οι παραπονούμενοι πληροφόρησαν την ΑΗΚ πως δεδομένου ότι από το μέσο του τεμαχίου τους διέρχεται εναέρια γραμμή μεταφοράς που εγκατέστησε η ΑΗΚ τριάντα και πλέον έτη προηγουμένως, αιτούνται, αφενός την απομάκρυνση της γραμμής από το τεμάχιό του, αφετέρου, δε, την καταβολή αποζημίωσης €100.000 για τη χρήση του τεμαχίου τους από την ΑΗΚ, καθώς και για τη ζημιά που είχε επέλθει στο τεμάχιο τους ένεκα της ύπαρξης σ' αυτό της γραμμής της ΑΗΚ.
3. Με νέα, δε, επιστολή τους τον Σεπτέμβριο του 2021, οι παραπονούμενοι ζήτησαν επιπρόσθετα από την ΑΗΚ την καταβολή, από τον Νοέμβριο του 2019, ετήσιας αποζημίωσης €25.000 λόγω της εγκατάστασης από το 1986 στο τεμάχιο τους της εναέριας γραμμής μεταφοράς, μέχρις ότου η εν λόγω γραμμή αποξηλωθεί.
4. Σε σχέση με τα πιο πάνω αιτήματα των παραπονούμενων, τον Απρίλιο του 2020, η ΑΗΚ έθεσε υπόψη τους τα εξής:¹

¹ Επιστολή Διευθυντή Μεταφοράς ΑΗΚ με αρ. φακ. ΔΜ/245.73, ημερομηνίας 7 Απριλίου 2020

- Από το υπό αναφορά τεμάχιο διέρχεται τμήμα της εναέριας γραμμής μεταφοράς διπλού κυκλώματος «Πολεμίδα – Ορείτες» και «Πολεμίδα – Ανατολικό», τάσης 132kV.
- Για την εγκατάσταση της εν λόγω γραμμής, η ΑΗΚ «...ακολούθησε όλες τις διαδικασίες που προνοούν οι σχετικοί νόμοι και κανονισμοί...» και πριν την εγκατάστασή της είχε εξασφαλίσει «...όλες τις απαραίτητες εγκρίσεις από τα αρμόδια κυβερνητικά Τμήματα, τις εμπλεκόμενες Αρχές και Υπηρεσίες, καθώς επίσης και όλες τις αναγκαίες συγκαταθέσεις...», ενώ για την πορεία της γραμμής εξσφαλίστηκε σχετική πολεοδομική άδεια.
- Με βάση, δε, τα αρχεία της ΑΗΚ, στις 15 Ιουλίου 1980, ο (τότε) ιδιοκτήτης του τεμαχίου είχε δώσει τη συγκατάθεση του στην ΑΗΚ για την εγκατάσταση της υπό αναφορά γραμμής.
- Βάσει του **Άρθρου 23 του Συντάγματος**, «...ο ιδιοκτήτης γης από την οποία διέρχεται Εναέρια Γραμμή Μεταφοράς δικαιούται αποζημίωση, κάτι που αποτελεί πολιτική της ΑΗΚ...».
- Όταν ο ιδιοκτήτης ζητήσει την αξιοποίηση του τεμαχίου και δεν είναι δυνατή η μετακίνηση/αποξήλωση της γραμμής που επηρεάζει το τεμάχιό του, η ΑΗΚ του καταβάλλει αποζημίωση.
- Το τμήμα της γραμμής που διέρχεται από το τεμάχιο με αρ. 345, προγραμματιζόταν να αποξηλωθεί γύρω στο 2022, μετά την κατασκευή νέας αντίστοιχης διασύνδεσης διπλού κυκλώματος που δεν θα διέρχεται από οικιστικές ζώνες. Μέχρι, δε, την υλοποίηση της αποξήλωσης, η ΑΗΚ είναι διατεθειμένη να τους καταβάλει ετήσια αποζημίωση για «...για το γεγονός της καθυστέρησης στην αξιοποίηση...» του τεμαχίου τους.

- Η ΑΗΚ, δεν φέρει οποιαδήποτε ένσταση στην ανάπτυξη του τεμαχίου τους, νοουμένου όμως ότι όταν υποβληθεί σχετική αίτηση για πολεοδομική άδεια για την ανάπτυξη, εξασφαλιστεί η έγκριση της ΑΗΚ για σκοπούς διασφάλισης της ασφαλούς διεξαγωγής εργασιών εντός του τεμαχίου.

5. Ακολουθώντας, δε, το 2022 η ΑΗΚ ανέφερε στους παραπονούμενους τα εξής:

- Σύμφωνα με τον Διαχειριστή Συστήματος Μεταφοράς Κύπρου που είναι αρμόδιος για το Δεκαετές Πρόγραμμα Ανάπτυξης Συστήματος Μεταφοράς, στο οποίο εντάσσεται και η αποξήλωση της εναέριας γραμμής που επηρεάζει το τεμάχιο με αρ. 345, η αποξήλωση της γραμμής τοποθετείται χρονικά το 2024, αλλά ενδέχεται να διαφοροποιηθεί.²
- Η ΑΗΚ τους προτείνει ως ετήσια αποζημίωση το ποσό των €12.540, με έναρξη καταβολής της την ημερομηνία του αιτήματός τους για αποξήλωση της γραμμής που επηρεάζει το τεμάχιό τους (Νοέμβριος 2019), μέχρις ότου η γραμμή αποξηλωθεί. Η συγκεκριμένη πρόταση της ΑΗΚ έχει περίοδο ισχύος έξι μηνών, ήτοι μέχρι και τις 12 Απριλίου 2023.³

6. Σε σχέση με τα ανωτέρω, οι παραπονούμενοι μας πληροφόρησαν, επίσης, ότι, από το 1986 και εντεύθεν που η συγκεκριμένη γραμμή μεταφοράς εγκαταστάθηκε στο τεμάχιο με αρ. 345, ο ιδιοκτήτης του

² Επιστολή Μηχανικού Δικτύου ΑΗΚ με αρ. φακ. ΔΜ/245.73, ημερομηνίας 8 Ιουνίου 2022

³ Επιστολή Μηχανικού Δικτύου ΑΗΚ με αρ. φακ. ΔΜ/245.73, ημερομηνίας 12 Οκτωβρίου 2022

προσπάθησαν επανειλημμένα τα το πωλήσουν, πλην όμως αυτό δεν κατέστη δυνατόν, ένεκα της γραμμής που διερχόταν απ' αυτό.

7. Περαιτέρω, μέχρι και το 2013, το υπό αναφορά τεμάχιο ήταν ενταγμένο σε γεωργική ζώνη, ενώ στη συνέχεια το μεγαλύτερο μέρος του (11.200τ.μ.) εντάχθηκε σε οικιστική ζώνη (Κα8) και το υπόλοιπο (3.353 τ.μ. και 567 τ.μ. αντίστοιχα) σε γεωργική ζώνη (Γα4) και ζώνη προστασίας (Δα2).
8. Εν ολίγοις, το παράπονο εστιάζεται στη διαφορά με την ΑΗΚ αναφορικά με το ύψος της αποζημίωσης που θα πρέπει να τους καταβληθεί ένεκα της μακρόχρονης χρήσης του από την τελευταία.
9. Συγκεκριμένα, οι ίδιοι απαιτούν (στη βάση εκτίμησης που έχουν εξασφαλίσει από ιδιώτη εκτιμητή) όπως η ΑΗΚ τους καταβάλει €100.000 για τη χρήση του τεμαχίου από την ΑΗΚ και τη ζημιά που έχει συσσωρευτικά επέλθει λόγω της γραμμής της ΑΗΚ που διέρχεται απ' αυτό, πλέον €25.000 ανά έτος μέχρι την απομάκρυνση της γραμμής από το τεμάχιο, αρχής γενόμενης από το Νοέμβριο του 2019. Η δε ΑΗΚ τους έχει αντιπροτείνει την καταβολή ετήσιας αποζημίωσης €12.540 μέχρι την αποξήλωση της γραμμής, αρχής γενόμενης από τον Νοέμβριο του 2019, χωρίς την καταβολή οποιουδήποτε άλλου ποσού για την επέμβασή στο τεμάχιο που έλαβε χώρα πριν από τη συγκεκριμένη ημερομηνία.

II. Η Θέση της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου

Οι πιο πάνω θέσεις των παραπονούμενων έχουν τεθεί υπόψη της ΑΗΚ και μας πληροφόρησε, μεταξύ άλλων, για τα ακόλουθα:⁴

1. Μετά το αίτημα των παραπονούμενων (12 Νοεμβρίου 2019) για καταβολή αποζημίωσης για τον επηρεασμό του τεμαχίου τους από τη γραμμή μεταφοράς, η ΑΗΚ ανέθεσε σε ιδιώτη εγκεκριμένο εκτιμητή να υπολογίσει το ύψος της αποζημίωσης, ο οποίος εκτίμησε (αρχικά) την επιζήμια επίδραση στο τεμάχιο στα €200.000. Δεδομένου, δε, ότι η επίμαχη γραμμή αναμένεται να αποξηλωθεί γύρω στο 2024, η ΑΗΚ προχώρησε στον καθορισμό ετήσιας αποζημίωσης, χρησιμοποιώντας παρόμοια μέθοδο με αυτή που χρησιμοποιεί το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας σε περιπτώσεις εκμίσθωσης κρατικής γης.
2. Συγκεκριμένα, το ύψος της επιζήμιας επίδρασης στο τεμάχιο των παραπονούμενων έχει πολλαπλασιαστεί με 5% και προέκυψε το ποσό των €10.000 ανά έτος ($€200.000 \times 5\%$), με έναρξη της καταβολής τους την ημερομηνία υποβολής του σχετικού αιτήματος από τους παραπονούμενους (12 Νοεμβρίου 2019), μέχρις ότου η εναέρια γραμμή αποξηλωθεί.
3. Ακολουθώς και ενόψει των (προαναφερθέντων) απαιτήσεων των παραπονούμενων, καθώς και κατόπιν συνάντησης μαζί τους τον

⁴ Επιστολή Διευθυντή ΒΡΔ Μεταφοράς ΑΗΚ με αρ. φακ. ΔΜ/245.73, ημερ. 1^η Φεβρουαρίου 2023

Απρίλιο του 2022, η ΑΗΚ προέβη σε επικαιροποίηση της εκτίμησης, η οποία ανερχόταν στα €209.000 και αφού πρόσθεσε επιπλέον 10% στο εν λόγω ποσό, πρότεινε στους παραπονούμενους ετήσια αποζημίωση λόγω της αναβολής της αξιοποίησης μέρους του τεμαχίου τους, ένεκα της διέλευσης της γραμμής μεταφοράς, το ποσό των €11.495 ($€209.000 \times 10\% \times 5\%$) μέχρι την αποξήλωση της γραμμής.

4. Επειδή οι παραπονούμενοι δεν αποδέχτηκαν το πιο πάνω ποσό και «...με γνώμονα τη δίκαιη αντιμετώπιση του αιτήματος των συνιδιοκτητών και σύμφωνα με τις εγκεκριμένες διαδικασίες της ΑΗΚ...», η ΑΗΚ τους πρότεινε εν τέλει την προσθήκη 20% επιπλέον στην επικαιροποιημένη εκτίμηση (€209.000), ώστε η ετήσια αποζημίωση για ολόκληρο το τεμάχιο να ανέρχεται στα €12.450 ($€209.000 \times 20\% \times 5\%$) ετησίως, από τις 12 Νοεμβρίου 2019 μέχρι την αποξήλωση της γραμμής.
5. Συνολικά η ΑΗΚ θα κατέβαλλε στους παραπονούμενους, σε περίπτωση συμφωνίας τους, εφάπαξ ποσό €37.620 για τρία έτη (περίοδος 13 Νοεμβρίου 2019 – 12 Νοεμβρίου 2022) και €12.540 ετησίως για ολόκληρο το τεμάχιο μέχρι και την αποξήλωση της γραμμής. Εάν, δε, αυτό πραγματοποιηθεί το 2024, θα τους καταβληθεί συνολική αποζημίωση για ολόκληρο το τεμάχιο €62.500 ($€12.540 \times 5$ έτη).
6. Η πιο πάνω πρακτική για αποζημίωση με ετήσια καταβολή κάποιου ποσού κατόπιν εκτίμησης, εφαρμόζεται από την ΑΗΚ στις περιπτώσεις κατά τις οποίες υπάρχει σχεδιασμός και προγραμματισμός για την αποξήλωση της γραμμής, «...σε μια προσπάθεια αποφυγής

καθυστερήσεων στην αξιοποίηση του τεμαχίου αν και εφόσον υπάρχουν τέτοια σχέδια...».

7. Η αποξήλωση της επίμαχης γραμμής που διέρχεται από το τεμάχιο των παραπονούμενων προγραμματίζεται, με βάση το Δεκαετές Πρόγραμμα Ανάπτυξης Συστήματος Μεταφοράς 2022/2031, να υλοποιηθεί το 2024. Ωστόσο, το υπό αναφορά Πρόγραμμα αναθεωρείται κάθε έτος και οι ημερομηνίες υλοποίησης των έργων που περιλαμβάνει πιθανόν να διαφοροποιηθούν. Η δε υλοποίηση των εν έργων που περιλαμβάνονται στο Πρόγραμμα δεν εξαρτάται μόνο από την ΑΗΚ αλλά και από άλλες Υπηρεσίες και, ως εκ τούτου, η ΑΗΚ δεν μπορεί να δεσμευτεί για τον χρόνο υλοποίησης των έργων που περιλαμβάνονται στο Πρόγραμμα. Ως εκ τούτου, το 2024 ως ημερομηνία αποξήλωσης της γραμμής μεταφοράς που επηρεάζει το τεμάχιο των παραπονούμενων «...αναφέρεται για σκοπούς ένδειξης και μόνο...».

III. Περιορισμός του δικαιώματος ιδιοκτησίας

1. Το **δικαίωμα της ιδιοκτησίας κατοχυρώνεται με το Άρθρο 23 του Συντάγματος** και υπόκειται, βάσει σχετικού Νόμου, σε δεσμεύσεις ή περιορισμούς, νουμένου ότι αυτοί είναι οι απολύτως απαραίτητοι για τη διασφάλιση της ανάπτυξης και την προαγωγή της δημόσιας ωφέλειας. Σε κάθε, όμως, περίπτωση, **όταν οποιοσδήποτε όρος, δέσμευση ή περιορισμός μειώνει ουσιαδώς την οικονομική αξία της ιδιοκτησίας, «...δέον να καταβάλληται το ταχύτερον δικαία αποζημίωσις...».**

2. Σύμφωνα, δε, με τη νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου, η εγκατάσταση εναέριων γραμμών της ΑΗΚ σε ιδιωτικά τεμάχια, εμπίπτει στους επιτρεπόμενους, δυνάμει του Άρθρου 23 του Συντάγματος περιορισμούς στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Ειδικότερα, «...η εγκατάσταση εναέριας γραμμής πάνω από το τεμάχιο του αιτητή αποτελεί περιορισμό ο οποίος εμπίπτει στην παράγραφο 3 του άρθρου 23 του Συντάγματος, η οποία δίνει τη δυνατότητα υποβολής του δικαιώματος ιδιοκτησίας σε περιορισμούς δια νόμου. Ο Νόμος στην περίπτωση αυτή είναι ο περί Ηλεκτρισμού Νόμος, Κεφ. 170, ο οποίος με το άρθρο 31 καθορίζει τη διαδικασία εγκατάστασης ηλεκτρικής γραμμής...».⁵
3. Στην υπό εξέταση περίπτωση η ΑΗΚ προχώρησε, δυνάμει του άρθρου 31 του περί Ηλεκτρισμού Νόμου, στην εγκατάσταση εναέριας γραμμής μεταφοράς στο τεμάχιο με αρ. 345, για την εξυπηρέτηση ενός νόμιμου σκοπού δημόσιας ωφέλειας, εξασφαλίζοντας, βάσει των στοιχείων που έθεσε υπόψη μας, τη συγκατάθεση του (τότε) ιδιοκτήτη του τεμαχίου στις 15 Ιουλίου 1980.
4. Επί του προκειμένου, επισημαίνεται ότι, όταν η επέμβαση στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας είναι σύμφωνη με το Νόμο και εξυπηρετεί το δημόσιο συμφέρον θα πρέπει να εξετάζεται κατά πόσον υφίσταται δίκαιη ισορροπία μεταξύ του δημόσιου συμφέροντος και του ατομικού δικαιώματος για προστασία της περιουσίας,⁶ αφού, σε κάθε

⁵ Χαράλαμπος Σ. Ιωαννίδης ν. 1. Αρχή Ηλεκτρισμού Κύπρου κ.α., Υπόθ. Αρ. 687/2002, ημερ. 7.5.2004

⁶ Βλ. Σισιλιάνου Λίνου-Αλέξανδρου, *Ευρωπαϊκή Σύμβαση Δικαιωμάτων του Ανθρώπου: Ερμηνεία κατ' άρθρο* (2^η εκδ., Νομική Βιβλιοθήκη, 2017) 783

περίπτωση, θα πρέπει να διασφαλίζεται δίκαιη ισορροπία μεταξύ των απαιτήσεων της δημόσιας ωφέλειας και των απαιτήσεων για προστασία των θεμελιωδών δικαιωμάτων (όπως το δικαίωμα της ιδιοκτησίας).⁷

5. Ως εκ τούτου, αφ' ης στιγμής η επέμβαση στο τεμάχιο των παραπονούμενων από την ΑΗΚ ήταν σύννομη, θα πρέπει να εξεταστεί κατά πόσον έχει διασφαλιστεί δίκαιη ισορροπία μεταξύ του δημόσιου συμφέροντος βάσει των προβλεπόμενων στο Σύνταγμα και στον περί Ηλεκτρισμού Νόμο, ενώ, συγχρόνως, είναι ουσιώδης παράγοντας το ζήτημα του καθορισμού της καταβλητέας αποζημίωσης στους παραπονούμενους σε σχέση με τη μείωση που έχει επέλθει στην αξία του τεμαχίου τους από τη διέλευση απ' αυτό της εναέριας γραμμής μεταφοράς.

IV. Νομικό Πλαίσιο Καταβλητέας αποζημίωσης

1. Όσον αφορά στην καταβλητέα αποζημίωση στους παραπονούμενους, η ΑΗΚ έχει προβεί στον υπολογισμό της από την ημερομηνία υποβολής του αιτήματος τους για καταβολή της, δηλαδή από το Νοέμβριο του 2019 και ο εκτιμητής στον οποίο ανέθεσε την εκτίμηση της επιζήμιας επίδρασης στο τεμάχιο τους από την διέλευση της εναέριας γραμμής μεταφοράς, την καθόρισε αρχικά στα €200.000 και ακολούθως στα €209.000.

⁷ Στο ίδιο, σελ. 798

2. Ακολουθως, δε, στη βάση της μεθόδου που εφαρμόζει το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας σε περιπτώσεις εκμίσθωσης κρατικής γης, η ΑΗΚ πολλαπλασίασε το εν λόγω ποσό με 5% και καθόρισε την ετήσια αποζημίωση που θα πρέπει να τους καταβληθεί από το Νοέμβριο του 2019 μέχρι και την αποξήλωση της γραμμής, πλέον 20%.
3. Δηλαδή, η ΑΗΚ αναγνωρίζει μεν την επιζήμια επίδραση στο τεμάχιο των παραπονούμενων από την διέλευση της γραμμής μεταφοράς, πλην όμως η ετήσια αποζημίωση που τους καταβάλλει αφορά μόνο το χρόνο υποβολής του αιτήματος τους για καταβολή της και όχι το χρονικό διάστημα που είχε προηγηθεί, παρότι η επέμβαση στο τεμάχιο των παραπονούμενων υφίστατο χρόνια πίσω και η ΑΗΚ προέβαινε (και εξακολουθεί να προβαίνει) στη χρήση του.
4. Δηλαδή η ΑΗΚ ενώ μεν αναγνωρίζει την μείωση της αξίας του ακινήτου των παραπονούμενων από την εν λόγω επέμβαση της δια μέσου της διέλευσης της γραμμής μεταφοράς, εντούτοις αρνείται να καταβάλει την αποζημίωση που αντιστοιχεί στην ουσιώδη μείωση της αξία του ακινήτου από την ημέρα που αυτή επήλθε με την δίκη της επέμβαση στην δεκατία του 80΄ και προτίθεται να καταβάλει μόνο το ποσό από την ημέρα της πρώτης εκδήλωσης της δυσaréσκειας των παραπονούμενων το 2019.
5. Αυτή τους όμως η πρόταση δε βρίσκει έρεισμα σε οποιαδήποτε νομοθεσία αλλά αντιθέτως παραβιάζει τις ρητές διατάξεις του Συντάγματος και της νομολογίας το οποίο ερμηνεύει το αρ. 23(του Συντάγματος) και το οποίο προστατεύει το δικαίωμα της ιδιοκτησίας.
6. Συγκεκριμένα βάσει του **Συντάγματος αρ.23 παράγραφο 3** θα πρέπει να καταβάλλεται δίκαιη αποζημίωση για τη μείωση που επέρχεται στην

αξία ενός τεμαχίου ένεκα της επέμβασης σ' αυτό για σκοπούς δημόσιας ωφέλειας.

7. Αντιθέτως η ΑΗΚ αυθαίρετα παραλείπει να το πράξει για όλο το χρονικό διάστημα της επέμβασης και είναι πρόθυμη να ενεργήσει προς την κατεύθυνση αυτή μόνο από τον Νοέμβριο του 2019 και εντεύθεν, χωρίς καμία νόμιμη αιτιολογία και εν αντίθεση των προνοιών του Νόμου.
8. Σύμφωνα με την απόφαση, του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου στην υπόθεση **Γέρος κ.α. ν. Αρχή Ηλεκτρισμού Κύπρου (Αρ. Αγωγής: 2630/13, ημερ. 23/2/2021)**, κρίθηκε ότι, «...την υποχρέωση για προσφορά αποζημίωσης την έχει η **Αρχή** η οποία θα πρέπει το ταχύτερο μάλιστα να προσφέρει αποζημίωση...». Όπως δε, συμπλήρωσε το Δικαστήριο, το γεγονός ότι οι ενάγοντες ήγειραν αγωγή εναντίον της ΑΗΚ το 2013, ενώ ήταν εις γνώση τους ότι η γραμμή της ΑΗΚ επηρέαζε το τεμάχιο τους από το 2005, «...δεν μπορεί να άρει την υποχρέωση της Αρχής που απορρέει από το Σύνταγμα να καταβάλει αποζημίωση ή να υπολογίσει αυτήν σε οιονδήποτε μεταγενέστερο χρόνο πέραν αυτού κατά τον οποίον επήλθε η μείωση (της αξίας του τεμαχίου)...».
9. Δηλαδή σύμφωνα με την νομολογία ακόμη και αν οι παραπονούμενοι γνώριζαν χρόνια προηγουμένως την μείωση της αξίας της περιουσίας τους από την επέμβαση της ΑΗΚ αλλά ζήτησαν μεταγενέστερα, συνολικά την αποζημίωση ,ο χρόνος του αιτήματος τους δεν μπορεί να αποσβέσει την υποχρέωση της ΑΗΚ για καταβολή της αποζημίωσης από την στιγμή της επέμβασης και της ουσιώδους μείωσης της αξίας του ακινήτου.

10. Διαφορετική αντιμετώπιση του ζητήματος, θα σημαίνει ότι, αν συγκεκριμένοι παραπονούμενοι αμελούσανε να διεκδικήσουν τα δικαιώματά τους για κάποιο χρονικό διάστημα τότε αυτόματα θα καταργείται και η αντίστοιχη υποχρέωση της ΑΗΚ για καταβολή αποζημίωσης για το χρόνο της αμέλειας για οποιοδήποτε λόγο.

Κάτι τέτοιο όμως δεν ισχύει πουθενά και αντιστρατεύεται κάθε ίχνος λογικής.

Η επέμβαση είναι συνεχής και το δικαίωμα της αποζημίωσης γεννάται από το χρονικό σημείο της επέμβασης και μόνο .

11. Περαιτέρω, η δημόσια Αρχή που επεμβαίνει σε ένα τεμάχιο, υποχρεούται να ενεργεί αυτεπάγγελα προς την καταβολή αποζημίωσης στους ιδιοκτήτες τους, βάσει των προνοιών του Συντάγματος, και όχι να αναμένει πότε οι ιδιοκτήτες θα απαιτήσουν να τους καταβληθεί αποζημίωση για τον επηρεασμό του δικαιώματός τους στην ιδιοκτησία. Καθ' όμοιο τρόπο θα πρέπει να ενεργούν οι δημόσιες Αρχές και στις περιπτώσεις που από την επέμβαση μειώνεται ουσιαστικά η αξία ενός τεμαχίου, ήτοι, να προβαίνουν στην καταβολή σχετικής αποζημίωσης με γνώμονα τη συνολική ζημιά που επέρχεται στο τεμάχιο ένεκα της επέμβασης και όχι στη βάση της ημερομηνίας που οι ιδιοκτήτες διεκδικούν την καταβολή σχετικής αποζημίωσης.
12. Σε συνάφεια με τα ανωτέρω, δεν θα πρέπει σε ουδεμία περίπτωση να παραγνωρίζεται και η ενοικιαστική αξία του τεμαχίου για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο υφίσταται επέμβαση σ' αυτό.

IV. Διαπιστώσεις – Συμπεράσματα

1. Από τα ανωτέρω απορρέει καθίσταται σαφές ότι η πρόταση της ΑΗΚ είναι ανατιολόγητη και δεν εδράζεται στο Νόμο.
2. Αυτό γιατί ενώ η ΑΗΚ αναγνωρίζει ότι μέχρι να αποξηλωθεί η γραμμή εναέριας μεταφοράς που επηρεάζει το τεμαχίο των παραπονούμενων, οι δυνατότητες αξιοποίησης του αναβάλλονται, εντούτοις τους προσφέρει ετήσια αποζημίωση αρχής γενόμενης από τον Νοέμβριο του 2019, και δεν λαμβάνει υπόψη ότι οι παραπονούμενοι επίσης δεν είχαν τη δυνατότητα αξιοποίησης του τεμαχίου πριν από αυτή την ημερομηνία (τουλάχιστον από το 2013 που μέρος του τεμαχίου εντάχθηκε στην οικιστική ζώνη) και δεν τους προσφέρει οποιαδήποτε αποζημίωση για την περίοδο πριν από τον Νοέμβριο του 2019.
3. Ως εκ τούτου , η συμπεριφορά της ΑΗΚ επιφέρει στην επιφάνεια το **δόγμα της επιδοκίμασας και αποδοκίμασας** χάνοντας το έννομο της συμφέρον στην υπόθεση ,καθότι **από την μια αναγνωρίζει μεν την επιζήμια επίδραση στο τεμαχίο των παραπονούμενων ένεκα της ύπαρξης της εναέριας γραμμής μεταφοράς, από την άλλη δεν λαμβάνει υπόψη τη θέση τους ότι θα πρέπει να τους καταβληθεί αποζημίωση για ολόκληρο το διάστημα της χρήσης του τεμαχίου τους από την ΑΗΚ (ή τουλάχιστον από το 2013),** ενόψει όσων εύλογα υποστηρίζουν αναφορικά με τον αρνητικό αντίκτυπο που είχε η γραμμή μεταφορά στις προσπάθειες που κατέβαλλαν για χρόνια για πώληση του τεμαχίου, λόγω, μεταξύ άλλων, και της απαγόρευσης

ανάπτυξης του τεμαχίου ένθεν και ένθεν της γραμμής (συνολικής έκτασης 3.943 τ.μ.).

4. Εν κατακλείδι, αναφέρεται εκ νέου πως οι περιορισμοί στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας επιτρέπονται, βάσει του εδαφίου (3) του Άρθρου 23 του Συντάγματος, δια νόμου για την εξυπηρέτηση σκοπού δημόσιας ωφέλειας, πλην όμως όταν αυτοί μειώνουν ουσιωδώς την αξία της ιδιοκτησίας, θα πρέπει να καταβάλλεται στους ιδιοκτήτες δίκαιη αποζημίωση.
5. Η δε αποζημίωση δεν θα πρέπει να υπολογίζεται με γνώμονα το χρόνο που αυτή καθίσταται απαιτητή, αλλά από το χρόνο συντελείται η επέμβαση στην ιδιοκτησία τους.
6. Σε συνάφεια, δε, με τα ανωτέρω, η συμπερίληψη στην αποζημίωση που διεκδικούν οι παραπονούμενοι από την ΑΗΚ και ποσού λόγω της χρήσης του από την ΑΗΚ για δεκαετίες, επίσης θα πρέπει ενδεχομένως να εξεταστεί θετικά, στη βάση της ενοικιαστικής αξίας του τεμαχίου όλα αυτά τα χρόνια.

V. Εισηγήσεις

Ενόψει των ανωτέρω η Έκθεση υποβάλλεται στην ΑΗΚ με την εισήγηση όπως προβεί στις αναγκαίες ενέργειες για την εξισορρόπηση του δημόσιου συμφέροντος που εξυπηρετείται με την γραμμή που διέρχεται από το τεμάχιο των παραπονούμενων και του ατομικού τους δικαιώματος στην ιδιοκτησία, το οποίο περιορίζεται όλα αυτά τα χρόνια χωρίς να τους έχει καταβληθεί ουδεμία αποζημίωση.

Ειδικότερα, **η ΑΗΚ θα πρέπει να λάβει υπόψη, για τον καθορισμό της αποζημίωσης που θα πρέπει να καταβάλει στους παραπονούμενους, την ημερομηνία που έχει συντελεστεί η επέμβαση στο τεμάχιο τους και όχι την ημερομηνία που τέθηκε ενώπιον της το αίτημα για αποζημίωση,** προσθέτοντας σ' αυτήν και την ενοικιαστική αξία από τη χρήση του τεμαχίου των παραπονούμενων για δεκαετίες.

Μαρία Στυλιανού-Λοττίδη

Επίτροπος Διοικήσεως και
Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων