

28 Μαΐου, 1993

[ΠΙΚΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΑΝΔΡΕΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΣΕΡΓΙΔΗ,

Εφεσείων,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ,

Εφεσίβλητης.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 7419)

5 Απαλλοτρίωση ακίνητης ιδιοκτησίας — Καθορισμός αποζημιώσεων — Υπεραξία — Αποφασίζεται με αναφορά στον χρόνο της γνωστοποίησης και όχι στον χρόνο της δίκης — Άρθρο 6 (γ), περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης (Γροποποιητικός) Νόμος, 1983 (Ν. 25/83) — Το θέμα είναι πραγματικό και αποφασίζεται από την ενώπιον του Δικαστηρίου μαρτυρία.

10 Απαλλοτρίωση ακίνητης ιδιοκτησίας — Μέρος οικοπέδου που είχε πρόσωπο στην Λεωφόρο Λεμεσού στην Λευκωσία απαλλοτριώθηκε, με γνωστοποίηση που δημοσιεύθηκε στις 12/9/75, για την διαπλάτυνση της Λεωφόρου — Ισχυρισμός της απαλλοτριούσας αρχής για υπεραξία, στηρίχθηκε πάνω σε μαρτυρία εμπειρογνώμονα για ετήσια αύξηση των τιμών της γης κατά την περίοδο 1974 έως 1983, που όμως είχε εξαχθεί από συγκριτικές πωλήσεις που έγιναν μετά το 1978, και ενώ ο ίδιος ο εμπειρογνώμονας είχε παραδεχθεί ότι κατά την περίοδο 1974
15 έως 1975 δεν υπήρχαν στην πραγματικότητα πωλήσεις — Κρίθηκε λανθασμένο το συμπέρασμα του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι είχε καταδειχθεί υπεραξία κατά τον ουσιώδη χρόνο.

20 Παραπομπή — Έξοδα — Υπό οποιεσδήποτε συνθήκες η απαλλοτριούσα αρχή πρέπει να επιβαρύνεται με την αμοιβή και έξοδα του πραγματογνώμονα του αιτητή για τον καταρτισμό της έκθεσης εκτίμησης.

25 Με γνωστοποίηση απαλλοτρίωσης που δημοσιεύθηκε στις 12/9/75, η εφεσίβλητη απαλλοτρίωσε μέρος του οικοπέδου του εφεσείοντα που είχε πρόσωπο στην Λεωφόρο Λεμεσού στη Λευκωσία, για σκοπούς διαπλάτυνσης της Λεωφόρου. Η αξία του απαλλοτριωθέντος μέρους συμφωνήθηκε σε ΛΚ 4.000, όμως η εφεσίβλητη ισχυρίστηκε

ότι ουδεμία αποζημίωση ήταν καταβλητέα λόγω υπεραξίας που είχε αποκτήσει το υπόλοιπο κτήμα. Ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου κατάθεσε ο εμπειρογνώμονας της εφεσίβλητης, ο οποίος, βασιζόμενος σε συγκριτικές πωλήσεις που είχαν λάβει χώρα κατά τα έτη 1981 έως 83, ανέφερε στο Δικαστήριο ότι από αυτές προέκυπτε ότι η ετήσια αύξηση της αξίας των κτημάτων κατά την περίοδο 1974 έως 1983 ήταν της τάξης του 11%. Ο ίδιος εμπειρογνώμονας παραδέχθηκε όμως ότι κατά την περίοδο 1974 έως 75 ουδεμία πώληση είχε γίνει και ότι οι πωλήσεις άρχισαν και πάλι γύρω στο 1978, "όταν ο κόσμος σταμάτησε να φοβάται". Το πρωτόδικο Δικαστήριο δέχθηκε την μαρτυρία του εμπειρογνώμονα και βρήκε, σαν αποτέλεσμα, ότι είχε αποδειχθεί υπεραξία σε ποσοστό 50%, πράγμα που σήμαινε ότι ουδεμία αποζημίωση ήταν πληρωτέα, και γι' αυτό απόρριψε την παραπομπή χωρίς διαταγή για έξοδα. Κατ' έφεση, ο εφεσείων ισχυρίσθηκε ότι η αξιολόγηση της μαρτυρίας του εμπειρογνώμονα από το πρωτόδικο Δικαστήριο ήταν λανθασμένη, και ότι, ανεξάρτητα από το αποτέλεσμα, η μη παραχώρηση εξόδων ήταν επίσης λανθασμένη.

Αποφασίσθηκε ότι:

- (α) Η διαπίστωση επαύξησης ή επιζήμιας επίδρασης στην αξία της υπόλοιπης ιδιοκτησίας που παραμένει στον απαιτητή σαν αποτέλεσμα της απαλλοτρίωσης είναι θέμα πραγματικό που κρίνεται ελεύθερα από το Δικαστήριο υπό το πρίσμα της προσαγόμενης σε κάθε περίπτωση μαρτυρίας. Ο ουσιαδής χρόνος για την κρίση του ζητήματος αυτού είναι η ημερομηνία της δημοσίευσης της γνωστοποίησης απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με το άρθρο 6 (γ) του περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης (Γροποποιητικός) Νόμου, 1983 (Ν. 25/83).
- (β) Στην προκειμένη περίπτωση, το συμπέρασμα του εμπειρογνώμονα ότι υπήρχε ετήσια αύξηση τιμών για τα έτη 1974 και 1975, ενώ ο ίδιος είχε παραδεχθεί ότι κατά την περίοδο αυτή δεν εγίνοντο πωλήσεις, οι οποίες άρχισαν πολύ μεταγενέστερα, δεν εδικοιολογείτο, και γι' αυτό λανθασμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε βρει ότι είχε προκύψει υπεραξία.

Η έφεση επιτράπη με έξοδα.

Per Curiam: "Ενόψει του αποτελέσματος παρέλκει η εξέταση του δεύτερου λόγου της έφεσης. Θα θέλαμε όμως να δώσουμε μελλοντική καθοδήγηση λέγοντας ότι είναι ορθό η απαλλοτριούσα αρχή να επιβαρύνεται, υπό οποιεσδήποτε συνθήκες, με την αμοιβή και τα έξοδα του πραγματογνώμονα του απαιτητή, που αφορούν στον

- 5 καταρτισμό εκτιμητικής έκθεσης. Γιατί ο πολίτης δεν έχει άλλο πρόσφορο τρόπο να μάθει ποια είναι η ακριβοδίκαιη τιμή για το απαλλοτριούμενο, προτού καθορίσει τη θέση του έναντι οποιασδήποτε προσφοράς προερχόμενης από απαλλοτριούσα αρχή.

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

*Σεργίδης v. Δημοκρατίας (1991) 1 Α.Α.Δ. 119**

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

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

10 Έφεση.

- Έφεση από τον αιτητή κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (Δημητρίου, Αναπλ. Π.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 29.5.1987 (Αρ. Παραπομπής 209/85) με την οποία κρίθηκε ότι δημιουργήθηκε υπεραξία προς όφελος του υπόλοιπου τμήματος του οικοπέδου του αιτητή, το οποίο απαλλοτριώθηκε, η οποία υπολογίστηκε σε 50%.

Κ. Μιχαηλίδης με Χ. Πογιατζή, για τον Εφεσείοντα.

Α. Παντελίδης, για τον Εφεσίβλητο.

Cur. adv. vult.

- 20 ΠΙΚΗΣ, Δ.: Την απόφαση του δικαστηρίου θα δώσει ο δικαστής Σ. Νικήτας.

- 25 ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ.: Πρέπει να γίνει η υπόμνηση ότι η Ολομέλεια του Δικαστηρίου με απόφαση της ημερ. 8/2/91 * έχει επιλύσει το λεπτό συνταγματικό θέμα που είχε εγερθεί με την έφεση αυτή. Αποφάνθηκε ότι οι διατάξεις του άρθρ. 10 (στ) του περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Νόμου του 1962 (15/62) αναφορικά με τον επιβαλλόμενο συμψηφισμό της επαύξησης ή υποτίμησης της αξίας ακινήτου που οφείλεται στην κήρυξη της απαλλοτρίωσης δεν είναι αντίθετες ούτε ασυμβίβαστες με τις διατάξεις των άρθρων 24.1, 23.4 και 30 28.1 και 2 του συντάγματος.

* Δες, *Σεργίδης v. Δημοκρατίας (1991) 1 Α.Α.Δ. 119.*

Παρά τον εντυπωσιακά μεγάλο αριθμό των λόγων έφεσης το έργο μας απλουστεύθηκε με την αναγνώριση και από τις δύο πλευρές ότι στην πραγματικότητα μόνο ένας ουσιαστικός λόγος παραμένει προς εξέταση: ότι δεν υπήρχαν πρόσφορα ή επαρκή στοιχεία που να θεμελιώνουν την κρίση του δικαστηρίου ότι κατά τον κρίσιμο χρόνο είχε προκύψει επαύξηση στην αξία της γης που απέμεινε στον εφεσείοντα - απαιτητή μετά την απαλλοτρίωση, ανερχόμενη σε ποσοστό 50%.

Τα καιρία γεγονότα μπορούν να καταγραφούν με συντομία. Ο εφεσείων είναι ιδιοκτήτης γης στην Αγλαντζιά. Πρόκειται για γωνιαίο οικοπέδο συνολικού εμβαδού 8.500 τ. ποδιών Έχει πρόσωπο στη λεωφόρο Λεμεσού. Πριν τη σημερινή διαμόρφωση της αυτή είχε πλάτος 15 έως 20 ποδιών. Οι πιεστικές συγκοινωνιακές ανάγκες που ήταν επακόλουθο της τουρκικής εισβολής επέβαλλαν τον ανασχηματισμό της σε δρόμο διπλής κατεύθυνσης.

- Η διαπλάτυνση και τα άλλα βελτιωτικά έργα συνεπάγονταν την απαλλοτρίωση παρόδιων ιδιοκτησιών. Το κτήμα του εφεσείοντα επηρεάστηκε από τη γνωστοποίηση απαλλοτρίωσης Α.Δ.Π. αρ. 674 που δημοσιεύθηκε στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 12/9/75. Το τμήμα που απαλλοτριώθηκε ήταν 1500 τ. πόδια. Η αξία του συμφωνήθηκε σε £4.000. Η διαφωνία, που αποτέλεσε το μοναδικό αντικείμενο της δίκης στο κατώτερο δικαστήριο, εντοπίστηκε στο ερώτημα αν και σε ποίο ποσοστό η απαλλοτρίωση προκάλεσε υπεραξία του υπόλοιπου κτήματος.

Ο πρωτόδικος δικαστής, βασιζόμενος στη γραπτή εκτίμηση και την προφορική μαρτυρία του πραγματογνώμονα της εφεσίβλητης απαλλοτριούσας αρχής, συμπέρανε ότι σαν αποτέλεσμα της γνωστοποίησης για την εκτέλεση του έργου δημιουργήθηκε υπεραξία προς όφελος του υπόλοιπου τμήματος του οικοπέδου, η οποία υπολογίστηκε σε 50%. Το ποσοστό αυτό με βάση τα άλλα μαθηματικά δεδομένα μας δίνει επαύξηση που ξεπερνά τις £9.000. Μιά και το ποσό τούτο υπερακοντίζει κατά πολύ την αξία του απαλλοτριούμενου (£4.000) δεν προσφέρθηκε αποζημίωση στον απαιτητή. Έτσι η αίτηση του απορρίφθηκε χωρίς έξοδα. Η έφεση προσβάλλει και το μέρος αυτό της απόφασης. Είναι η θέση του εφεσείοντα ότι η φύση της διαδικασίας επέβαλλε την επιδίκαση των εξόδων σε βάρος της εφεσίβλητης Δημοκρατίας.

Για τον προσδιορισμό της επαύξησης που επέφερε η δημοσίευση, η γνωμοδότηση του εκτιμητή της εφεσίβλητης βασίστηκε σε 29 συγκριτικές πωλήσεις που έγιναν μεταξύ 1970 και 1983. Πρέπει να σημειωθεί ότι οι πλείστες αφορούν την περίοδο μετά τη γνωστο-

ποίηση. Συγκεκριμένα αρχίζουν να εμφανίζονται μετά το 1978 και φτάνουν μέχρι το 1983. Τα ευρήματα του μάρτυρα, από τις αναλύσεις και συσχετισμούς των συγκριτικών στοιχείων, αποτελούν μέρος της έκθεσης του, στην οποία και επισυνάπτονται. Το πρώτο συμπέρασμα είναι ότι μέχρι 15/7/74 υπήρξε ετήσια αύξηση στις τιμές της γης κατά 12%. Παρενθετικά, για το σκοπό αυτό ο εκτιμητής έλαβε υπόψη τρία συγκριτικά που το τελευταίο πωλήθηκε στις 17/4/73.

Από 15/7/74 μέχρι 13/5/83 διαπιστώθηκε από τον ίδιο μάρτυρα ετήσια αύξηση 11%. Ο υπολογισμός της σε αυτή την περίπτωση έγινε με βάση τρεις άλλες πωλήσεις που έγιναν το 1981, 1982 και 1983 ύστερα από σχετική αναπροσαρμογή τους. Η αριθμητική σχέση οικοπέδων σε δευτερεύοντα δρόμο με οικόπεδα στον κύριο δρόμο πριν από την απαλλοτρίωση καθορίστηκε σε 100 προς 157. Για την εξεύρεση της έγινε χρήση των συγκριτικών που εκτίθενται στην παράγραφο 3 του παραρτήματος Β της έκθεσης που προσαρμόστηκαν στις 13/5/83. Με δεδομένη την αναλογία αυτή και με γνώμονα τρεις περαιτέρω συγκρίσεις που αφορούν πωλήσεις μετά το 1980, ο μάρτυρας κατέληξε στο επίμαχο ποσοστό αύξησης. Περαιτέρω απέδωσε το πλεονέκτημα στην αναγγελία του έργου.

Η διαπίστωση επαύξησης ή επιζήμιας επίδρασης στην αξία της υπόλοιπης ιδιοκτησίας που παραμένει στον απαιτητή είναι θέμα πραγματικό που κρίνεται ελεύθερα από το δικαστή υπό το πρίσμα της προσαγόμενης σε κάθε περίπτωση μαρτυρίας: *Vias Demetriou and Others v. Republic* (1985) 1 C.L.R. 217. Το άρθρο 6(γ) του περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης (Τροποποιητικού) Νόμου αρ. 25/83 επέφερε ουσιαστική μεταρύθμιση στις διατάξεις του άρθρ. 10 παράγραφοι (στ) και (ζ). Για τον καθορισμό της ανατίμησης ή υποτίμησης του υπόλοιπου τμήματος του ακινήτου “λαμβάνονται υπ’ όψιν τά κατά τον χρόνον της δημοσιεύσεως της γνωστοποιήσεως απαλλοτριώσεως υφιστάμενα δεδομένα”. Η διάταξη αυτή έτυχε δικαστικής ερμηνείας στην υπόθεση *Demetriou*, ανωτέρω. Διευκρινίστηκε ότι ο κρίσιμος χρόνος για τη λήψη υπόψη των σχετικών στοιχείων δεν είναι η χρονολογία διεξαγωγής της δίκης, όπως ήταν το προϊσχύσαν δίκαιον, αλλά ο χρόνος δημοσίευσης της γνωστοποίησης. Αυτό σημαίνει ότι η αύξηση που επήλθε λόγω της κατασκευής του έργου για το οποίο έχει κηρυχθεί η απαλλοτρίωση δεν υπολογίζεται.

Είναι όμως νόμιμο να συνεκτιμώνται και τα μεταγενέστερα της δημοσίευσης απαλλοτρίωσης στοιχεία εφόσον είναι δυνατή η αναγωγή τους στις συνθήκες που επικρατούσαν κατά τον ουσιαώδη χρόνο. Στο σημείο αυτό μπορούμε να αναφέρουμε αυτό που λέχθηκε στην απόφαση *Mesaritis v. Republic* (1988) 1 C.L.R. 534, 539:

“The right or obligation, as the case may be, respecting betterment accrues on the date of the notice of acquisition. The crystallisation of the right and its extent fall to be determined at the date of trial as in every case where the extent of the right, other than the right itself, is affected by subsequent events.”

5

Αναμφισβήτητα όμως η χρονική εγγύτης των σχετικών στοιχείων προς το χρόνο γνωστοποίησης, τούς προσδίνει μοναδική αξιοπιστία για την εξαγωγή ακριβέστερων συμπερασμάτων ως προς τις τάσεις της κτηματαγοράς τη δεδομένη στιγμή.

Έχουμε προβεί σε μία γενική θεώρηση της μαρτυρίας της απαλλοτριούσας αρχής. Δεν είναι καθόλου δυσάλωτη όπως την εμφάνισε ο δικηγόρος της εφεσίβλητης. Θα επιστημόνουμε από αυτή μόνο δύο σημεία, αλλά καιρία: (1) ότι από τον καιρό της εισβολής μέχρι τη δημοσίευση της γνωστοποίησης (15/7/74-12/9/75) δεν σημειώθηκε καμιά αύξηση τιμών και (2) ότι από το 1974 μέχρι το 1978 δεν υπάρχουν πωλήσεις. Το λόγο τον έδωσε ο ίδιος ο εκτιμητής στην προφορική του μαρτυρία (παρόλο που θα μπορούσαμε να έχουμε δικαστική γνώση των γεγονότων που τον στηρίζουν): “δεν υπήρχε επαύξηση από τις 15/7/74 μέχρι τις 12/9/75 που δημοσιεύθηκε η γνωστοποίηση απαλλοτρίωσης. Η επαύξηση άρχισε μετά από πολύ καιρό που ο κόσμος σταμάτησε να φοβάται”.

10

15

20

Έτσι παρά το αδιάσειστο γεγονός ότι την περίοδο 1974-1975 δεν παρατηρήθηκε άνοδος των τιμών γης, με το εγχείρημα του ο πραγματογνώμονας της εφεσίβλητης προσπάθησε να αποδείξει εκείνο που αντικειμενικά δεν υπήρχε. Περαιτέρω, οι πρώτες πωλήσεις άρχισαν μόλις το 1978. Δείχνουν τις κρατούσες τότε οικονομικές συνθήκες και ειδικότερα τις αγοραστικές συνθήκες της περιοχής αναφορικά με τα ακίνητα. Τα δεδομένα όμως αυτά συναρτώνται με την οικονομική ανάκαμψη που άρχισε να εμφανίζεται από την εποχή εκείνη. Δεν επιμαρτυρούν τη σταθερή αύξηση τιμών που είχε διαβλέψει ο εκτιμητής της εφεσίβλητης. Η χρήση των τιμών 1978 μέχρι 1983, που αναφέρονται στην εκτιμητική έκθεση για να εξευρεθούν οι αναλογίες του 1974, ήταν υπό τις συνθήκες λανθασμένη όντας εξωπραγματική. Η πιο έγκυρη πηγή για τη διαπίστωση υπεραξίας θα προσφερόταν από μαρτυρία πριν από τη δημοσίευση της απαλλοτρίωσης. Φαίνεται πως δεν υπήρχαν διαθέσιμα τέτοια στοιχεία. Εν πάση περιπτώσει τα υφιστάμενα ήταν απρόσφορα ή ανεπαρκή.

25

30

35

Μία τελευταία παρατήρηση. Η πρωτόδικη απόφαση, ακολουθώντας τον πραγματογνώμονα της εφεσίβλητης, έδωσε ιδιαίτερη

40

έμφαση στις ευεργετικές επιπτώσεις στις τιμές από τα βελτιωτικά έργα. Η άποψη αυτή παραγνωρίζει τη σπουδαιότητα που θα αποκτούσε ο δρόμος ούτως ή άλλως μετά την εισβολή, σαν η μοναδική προσπέλαση προς την πρωτεύουσα.

- 5 Με τις σκέψεις αυτές πρέπει να γίνει δεκτή η έφεση. Η εκκαλούμενη απόφαση παραμερίζεται και υποκαθίσταται με απόφαση υπέρ του εφεσείοντα για το συμφωνημένο ποσό αποζημίωσης των £4.000 πλέον ετήσιο τόκο προς 7% από 12/9/75 μέχρι 27/5/83 και 9% από 28/5/83 μέχρι καταβολής της αποζημίωσης. Περαιτέρω η 10 εφεσίβλητη θα επιβαρυνθεί με τα έξοδα της έφεσης όπως και τα έξοδα της δίκης στα οποία πρέπει να περιληφθούν τα δικαιώματα του πραγματογνώμονα του εφεσείοντα.

- Ενόψει του αποτελέσματος παρέλκει η εξέταση του δεύτερου λόγου της έφεσης. Θα θέλαμε όμως να δώσουμε μελλοντική καθοδήγηση λέγοντας ότι είναι ορθό η απαλλοτριούσα αρχή να επιβαρύνεται, υπό οποιεσδήποτε συνθήκες, με την αμοιβή και τα έξοδα του πραγματογνώμονα του απαιτητή, που αφορούν στον καταρτισμό εκτιμητικής έκθεσης. Γιατί ο πολίτης δεν έχει άλλο πρόσφορο τρόπο να μάθει ποία είναι η ακριβοδίκαιη τιμή για το απαλλοτριούμενο, προτού καθορίσει τη θέση του έναντι οποιασδήποτε 15 προσφοράς προερχόμενης από την απαλλοτριούσα αρχή. 20

Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα.