

31 Μαΐου, 1993

[ΠΙΚΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΑΝΤΙΓΟΝΗ ΜΙΧΑΗΛ ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΥ ΚΟΥΒΑΡΟΥ,

Εφεσείουσα,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ,

Εφεσίβλητης.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 7979)

Απαλλοτρίωση ακίνητης ιδιοκτησίας — Καθορισμός αποζημίωσης — Υπεραξία — Απαλλοτρίωση για την κατασκευή δημόσιου ασφαλτοστρωμένου δρόμου μέρους κτήματος που ήδη εφάπτετο χωματόδρομου — Το πρωτόδικο Δικαστήριο δέχθηκε σαν συγκριτικές πωλήσεις, που έγιναν λίγο πριν από την δημοσίευση της γνωστοποίησης απαλλοτρίωσης, δύο κτημάτων ενός που εφάπτετο με ασφαλτοστρωμένο δρόμο και ενός περικλειστού — Σαν αποτέλεσμα βρήκε ότι υπήρξε υπεραξία, την οποία καθόρισε σε 10% — Κρίθηκε ότι η σύγκριση του απαλλοτριωθέντος κτήματος, που εφάπτετο με χωματόδρομο, με περικλειστο κτήμα, ήταν λανθασμένη — Διατάχθηκε επανεκδίκαση.

Με γνωστοποίηση που δημοσιεύθηκε στις 4/4/86, η εφεσίβλητη απαλλοτρίωσε μέρος κτήματος της εφεσείουσας στο χωριό Πέγεια, Πάφου, για την κατασκευή τουριστικού παραλιακού δρόμου από την Πάφο προς τον Άγιο Γεώργιο Πέγειας, τον Ακάμα και την Πόλη Χρυσοχούς. Το μέρος του κτήματος που απαλλοτριώθηκε εφάπτετο με δημόσιο χωματόδρομο. Το πρωτόδικο Δικαστήριο καθόρισε την αγοραία αξία του απαλλοτριωθέντος κτήματος του κτήματος της εφεσείουσας σε ΛΚ 2.812, 50, αλλά έκρινε πως εδικαιολογείτο η επιδίκαση αποζημίωσης ύψους μόνο ΛΚ 84,50 διότι, λόγω της απαλλοτρίωσης, απόκτησε υπεραξία το υπόλοιπο μέρος του κτήματος. Για να οδηγηθεί στο συμπέρασμα αυτό το πρωτόδικο Δικαστήριο βασίστηκε πάνω σε δύο συγκριτικές πωλήσεις που έγιναν λίγο πριν από την ημερομηνία της δημοσίευσης της γνωστοποίησης απαλλοτρίωσης, που αναφέρονταν, η μια σε κτήμα που εφάπτετο σε ασφαλτοστρωμένο δημόσιο δρόμο παρόμοιο με εκείνο που θα κατασκευαζόταν στο απαλλοτριωθέν τμήμα του κτήματος της εφεσείουσας, και το άλλο που αναφερόταν σε περικλειστο κτήμα. Η σύγκριση των δύο πωλήσεων καταδείκνυε ότι υπήρχε μια διαφορά στην αξία κατά 23%, αλλά το πρώτο-

5 δικο Δικαστήριο έκρινε ότι το συγκριτικό εκείνο ήταν υποδεέστερο του κτήματος της εφεσείουσας και γι' αυτό μείωσε τη διαφορά σε 10%. Ο εκτιμητής της απαλλοτριούσας αρχής είχε εισηγηθεί μείωση κατά 15%. Κατ' έφεση, η εφεσείουσα ισχυρίσθηκε ότι η αποδοχή της πώλησης του περίκλειστου κτήματος σαν συγκριτικής για τον καθορισμό της υπεραξίας ήταν λανθασμένη, αλλά εισηγήθηκε ότι υπήρχαν ενώπιον του Εφετείου αρκετά στοιχεία που να δίδουν την δυνατότητα καθορισμού της αποζημίωσης από το Εφετείο, και συγκεκριμένα, η διαφορά μεταξύ της αξίας του συγκριτικού που εφάπτεταν σε ασφαλτοστρωμένο δρόμο και αυτής του απαλλοτριωθέντος κτήματος, που καταδείκνυε υπεραξία της τάξης του 4,66%.

Αποφασίσθηκε ότι:

- 15 (α) Η σύγκριση κτήματος που εφάπτεται σε δημόσιο δρόμο με άλλο που είναι εντελώς περίκλειστο, εξ' ορισμού δεν θα ήταν δυνατό να δώσει απάντηση στο ερώτημα ως προς την διαφορά σε αξία μεταξύ κτήματος που εφάπτεται σε δημόσιο δρόμο και κτήματος που εφάπτεται σε δημόσιο χωματόδρομο, όπως ήταν το κτήμα της εφεσείουσας. Πέραν τούτου, οι διαφορές στα υπόλοιπα ουσιώδη χαρακτηριστικά των δυο συγκριτικών, καθιστούσαν τον καθορισμό που έγινε ως προς την αντιστοιχία του ποσοστού του 10% προς το στοιχείο του δημόσιου δρόμου, χωρίς στήριξη πάνω σε αντικειμενικά κριτήρια, επισφαλή.
- 20
- 25 (β) Η εισήγηση ότι υπήρχε επαρκής μαρτυρία για καθορισμό της αποζημίωσης από το Εφετείο δεν μπορούσε να γίνει αποδεκτή, διότι η καθορισθείσα από το πρωτόδικο Δικαστήριο αξία του απαλλοτριωθέντος κτήματος ήταν επισφαλής, και, γι' αυτό, η επανεκδίκαση της υπόθεσης ήταν αναπόφευκτη.

30 *Η έφεση επιτράπηκε με έξοδα. Διατάχθηκε επανεκδίκαση.*

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

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

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

Σεργίδης ν. Δημοκρατίας (1991) 1 Α.Α.Δ. 119.

Έφεση.

Έφεση από την αιτήτρια κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου (Κρονίδης, Π.Ε.Δ) που δόθηκε στις 18.9.89 (Αρ. Παραπομπής 14/88) με την οποία καθορίστηκε η αγοραία αξία του απαλλοτριωθέντος τμήματος του κτήματος της εφεσείουσας σε £2.812,50 σεντ και κρίθηκε πως εδικοιο- 5
 γείται η επιδίκαση αποζημίωσης, επήλθε επαύξηση στην αξία του μη απαλλοτριωθέντος τμήματος του κτήματος που συμψηφίζει την υπόλοιπη αξία του τμήματος που απαλλοτριώθηκε.

A. *Εύζωνας*, για την Εφεσείουσα. 10

A. *Δημητριάδης και Κ. Ευθυμιάδης*, για τους Εφεσίβλητους.

Cur. adv. vult.

ΠΙΚΗΣ, Δ.: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής Γ. Κωνσταντινίδης.

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ.: Το πρωτόδικο Δικαστήριο, 15

(α) καθόρισε την αγοραία αξία του απαλλοτριωθέντος τμήματος του κτήματος της εφεσείουσας σε £2.812,50 σεντ

(β) έκρινε πως εδικοιογείται η επιδίκαση αποζημίωσης ύψους μόνο £84,50 σεντ γιατί, λόγω της απαλλοτρίωσης, επήλθε επαύξηση στην αξία του μη απαλλοτριωθέντος τμήματος του κτήματος που συμψηφίζει την υπόλοιπη αξία του τμήματος που απαλλοτριώθηκε. 20

Η έφεση στρέφεται μόνο κατά του μέρους της απόφασης που αναφέρεται στην επαύξηση της αξίας.

Το κτήμα βρίσκεται στη χωρητική περιοχή του χωριού Πέγεια. Είχε ενταχθεί από το 1981 στην πολεοδομική ζώνη Z2 με ανώτερο συντελεστή δόμησης 0.05:1 Βρίσκεται κοντά στην περιοχή Αγίου Γεωργίου Πέγειας όπου υπάρχουν έργα υποδομής όπως ηλεκτρικό ρεύμα, τηλέφωνο και νερό. Ήταν περιβόλι που αρδευόταν από τα μεγάλα αρδευτικά έργα της Πάφου και είχε 30
 προοπτικές για τουριστική και οικιστική ανάπτυξη. Η πλευρά του που επηρεάστηκε από την απαλλοτρίωση εφαιπτόταν, καθ' όλο το μήκος της, σε δημόσιο χωματόδρομο. Η απαλλοτρίωση έγινε προς κατασκευή παραλιακού τουριστικού δρόμου από την

Πάφο προς τον Άγιο Γεώργιο Πέγειας, τον Ακάμα και την Πόλη Χρυσοχούς.

5 Το ερώτημα αναφερόταν στο βαθμό κατά τον οποίο η προοπτική της διέλευσης του ασφαλτοστρωμένου δρόμου που θα αντικαθιστούσε το χωματόδρομο, θα πρόσθετε στην αξία του κτήματος της εφεσείουσας. Το πρωτόδικο Δικαστήριο αναζήτησε την απάντηση πάνω στη βάση δυο συγκριτικών, όπως θεωρήθηκαν, πωλήσεων που είχαν πραγματοποιηθεί πριν από την 4 Απριλίου 1986 που ήταν η ημερομηνία Γνωστοποίησης της Απαλλοτριώσης.

15 Δεν έχει αμφισβητηθεί ούτε το κατάλληλο της μεθόδου που υιοθετήθηκε ούτε η ορθότητα της καθοδήγησης του πρωτόδικου Δικαστηρίου ως προς τις αρχές που διέπουν το θέμα, όπως τέθηκαν στις υποθέσεις *Demetriou and Others v. Republic* (1985) 1 C.L.R. 217 και *Mesaritis v. Republic* (1988) 1 C.L.R. 534. [Βλ. συναφώς και την μεταγενέστερη υπόθεση *Ανδρέας Γεωργίου Σεργίδης ν. Κυπριακή Δημοκρατία* (1991) 1 Α.Α.Δ. 119]. Θα μπορούσε να προστεθεί ότι η ύπαρξη συγκριτικών δεδομένων προγενέστερων της ημερομηνίας Γνωστοποίησης της Απαλλοτριώσης προσφέρεται δυνητικά ως κατ' εξοχήν κατάλληλη μέθοδος προσδιορισμού της επαύξησης της αξίας σε περιπτώσεις αυτής της φύσης.

25 Το θέμα που τίθεται αναφέρεται στο ασφαλές του συμπεράσματος ενόψει των συγκριτικών δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν. Με ζητούμενο τη διαφορά της αξίας που θα επέφερε η εξαγγελθείσα κατασκευή υπεραστικού δρόμου, το πρωτόδικο Δικαστήριο δέχτηκε ως ασφαλές μέτρο σύγκρισης τη τιμή πώλησης κτήματος στην περιοχή που εφαπτόταν σε τέτοιο δρόμο και άλλου που ήταν περίκλειστο. Η τιμή πώλησης του δεύτερου ήταν 30 κατά 23% μικρότερη από εκείνη του πρώτου αλλά, επειδή το δεύτερο ήταν και για άλλους λόγους υποδεέστερο, θεωρήθηκε πως το ποσοστό της διαφοράς που εδικαιολογείτο να αποδοθεί στο στοιχείο του δρόμου, θα έπρεπε να ήταν μικρότερο. Ο εκτιμητής της Απαλλοτριούσας Αρχής, τη μαρτυρία του οποίου δέχθηκε 35 κατά τα άλλα το πρωτόδικο Δικαστήριο, μείωσε το ποσοστό σε 15%. Το πρωτόδικο Δικαστήριο έκρινε πως αυτό το ποσοστό δεν αντικατόπτριζε επαρκώς τις υπόλοιπες διαφορές των δυο κτημάτων και το μείωσε σε 10%. Η προσθήκη αυτού του ποσοστού στην αξία του μή απαλλοτριωθέντος μέρους του κτήματος και η 40 αφαίρεση του αθροίσματος από την υπολογισθείσα αξία του απαλλοτριωθέντος, οδήγησε σε υπόλοιπο £84,50 σεντ, για το οποίο και εκδόθηκε απόφαση υπέρ της εφεσείουσας.

Αφού μελετήσαμε τα στοιχεία δεχόμαστε πως είναι αναπόφευκτη η παρέμβασή μας, όπως εισηγείται η εφεσείουσα. Και στην περίπτωση που θα ήταν ασφαλές να εξαχθούν συμπεράσματα από ένα μόνο συγκριτικό δεδομένο, θέμα που δεν έχει εγερθεί και δεν εξετάζουμε, εντοπίζεται σφάλμα που ανατρέπει τη βάση του συλλογισμού που έγινε. Η σύγκριση κτήματος που εφάπτεται σε δημόσιο δρόμο με άλλο που είναι εντελώς περικλειστο, εξ ορισμού δεν θα ήταν δυνατό να δώσει απάντηση στο ερώτημα που εγείρονταν ως προς τη διαφορά σε αξία μεταξύ κτήματος που εφάπτεται σε δημόσιο δρόμο και κτήματος που εφάπτεται σε δημόσιο χωματόδρομο, όπως ήταν το κτήμα της εφεσείουσας.

Εκτός από αυτό, οι διαφορές στα υπόλοιπα ουσιαστικά χαρακτηριστικά των δυο συγκριτικών, όπως τις κατέγραψε και το πρωτόδικο Δικαστήριο, καθιστούσαν τον καθορισμό που έγινε ως προς την αντιστοιχία του ποσοστού του 10% προς το στοιχείο του δημόσιου δρόμου, χωρίς στήριξη πάνω σε αντικειμενικά κριτήρια, επισφαλής. Το ένα κτήμα, το περικλειστο, ήταν στενή λωρίδα μικρής έκτασης ενώ το άλλο ήταν ορθογωνισμένο και διπλάσιας περιήτου έκτασης.

Ο δικηγόρος της εφεσείουσας εισηγήθηκε πως υπάρχουν στοιχεία αρκετά για να καθοριστεί σ' αυτή τη διαδικασία, εφόσον παραμεριστεί η πρωτόδικη απόφαση, ο βαθμός της αναμφισβήτητης επαύξησης της αξίας του κτήματος. Το συγκριτικό που εφαπτόταν σε δημόσιο δρόμο άξιζε £2.355 ανά δεκάριο ενώ το κτήμα της εφεσείουσας, με βάση το μή προσβαλλόμενο μέρος της πρωτόδικης απόφασης, £2.250 ανά δεκάριο.

Η μεταξύ τους διαφορά των £105 (4.66%) θα πρέπει να θεωρηθεί, κατά την πιο πάνω εισήγηση, ότι αποδίδει τη σημασία του δημόσιου ασφαλτοστρωμένου δρόμου.

Δεν μπορούμε να υιοθετήσουμε την εισήγηση. Για τον προσδιορισμό της ανά δεκάριο αξίας του απαλλοτριωθέντος κτήματος λήφθηκε υπόψη ο μέσος όρος δυο συγκριτικών πωλήσεων, δηλαδή και εκείνης του περικλειστού κτήματος, και συνυπολογίστηκαν και άλλα χαρακτηριστικά του απαλλοτριωθέντος. Θεωρήθηκε ότι το κτήμα της εφεσείουσας υπερεπερνούσε από αυτά γιατί ήταν περιβόλι και βρισκόταν σε καλύτερη θέση. Στην πρωτόδικη διαδικασία το πρωτόδικο Δικαστήριο περιορίστηκε στη σύγκριση μόνο των δυο πωλήσεων που αναφέρθηκαν και δεν προσανατολίστηκε προς οποιαδήποτε άλλη κατεύθυνση. Δεν έχουμε, έτσι, την απαραίτητη πρωτογενή αξιολόγηση του αποδεικτικού υλικού προς

αποτίμηση, πάνω στη βάση διαφορετικών δεδομένων, της σημασίας της εξαγγελίας της κατασκευής δημόσιου δρόμου. Κάτω από αυτές τις περιστάσεις η μόνη δυνατή λύση είναι εκείνη της επανεκδίκασης.

- 5 Η εφεσείουσα αμφισβητεί και την ορθότητα της απόφασης του πρωτόδικου Δικαστηρίου να μη εκδώσει διαταγή για έξοδα. Ενόψει της κατάληξης της έφεσης δεν εγείρεται πλέον το θέμα. Η έφεση επιτυγχάνει και η πρωτόδικη απόφαση παραμερίζεται. Με δεδομένη την αξία του απαλλοτριωθέντος τμήματος του κτήματος αλλά και την ανά δεκάριο αξία του συνόλου του κτήματος αμέσως
- 10 πριν από τη Γνωστοποίηση της Απαλλοτρίωσης, διατάσσεται η επανεκδίκαση της υπόθεσης από άλλο δικαστή ως προς το ζήτημα της επαύξησης της αξίας του μη απαλλοτριωθέντος τμήματός του. Τα έξοδα της έφεσης επιδικάζονται υπέρ του εφεσείοντα. Τα έξοδα της πρωτόδικης διαδικασίας θα είναι έξοδα της υπόθεσης.

- 15 *Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα. Διατάσσεται επανεκδίκαση.*