

31 Μαΐου, 1993

[ΠΙΚΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΛΙΝΑ Ν. ΝΕΟΚΛΕΟΥΣ,

Εφεσείουσα,

-v-

ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΩΣ ΔΙΑ ΚΑΙ ΕΚ ΜΕΡΟΥΣ ΤΗΣ ΚΥ-
ΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ,

Εφεσιβλήτων - Απαλλοτριούσας Αρχής.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 8063)

- Απαλλοτρίωση ακίνητης ιδιοκτησίας — Καθορισμός αποζημίωσης — Οικόπεδο με τριγωνικό σχήμα και έκταση μικρότερη από αυτή ενός κανονικού οικοπέδου — Καθορίσθηκε σαν αποζημίωση το μισό της αξίας, κατά τετραγωνικό μέτρο, ενός κανονικού οικοπέδου — Αναφορά του Δικαστηρίου σε δικαστική γνώση, που αποκτήθηκε από την εκδίκαση άλλων υποθέσεων απαλλοτριώσεων — Ήταν λανθασμένη, διότι δικαστική γνώση δεν αποκτάται από την εκδίκαση άλλων παρόμοιων υποθέσεων, αλλά από το ότι το γεγονός είναι πασίγνωστο — Το σφάλμα, όμως, δεν είχε επηρεάσει την διαμόρφωση της απόφασης του Δικαστηρίου. 5 10
- Δικαστική γνώση — Δεν αποκτάται από την εκδίκαση άλλων παρόμοιων υποθέσεων, αλλά μπορεί να ληφθεί μόνο για γεγονότα που είναι πασίγνωστα σε βαθμό που να αποτελούν κοινή γνώση.
- Παραπομπή — Δικονομία παραπομπών — Καθορίζεται από τους περί Δικαστηρίου Εκτίμησης Αποζημιώσεων Κανονισμούς του 1956, που προβλέπουν μια ιδιόρρυθμη διαδικασία, διαφορετική από αυτή που προβλέπεται από τους Θεσμούς Πολιτικής Δικονομίας — Αναφορά και υιοθέτηση στο δικόγραφο της απαλλοτριούσας αρχής της έκθεσης εκτίμησης του εμπειρογνώμονα εκτιμητή της, στην οποία γινόταν ρητή αναφορά για το ακανόνιστο σχήμα του οικοπέδου και το μικρό εμβαδό του — Θεωρήθηκε ότι περιλαμβάνόταν στα δικόγραφα και, κατά συνέπεια, μαρτυρία μπορούσε να προσαχθεί σε σχέση με τον ισχυρισμό αυτό. 15 20

Το πρωτόδικο Δικαστήριο καθόρισε σαν καταβλητέα αποζημίωση για την απαλλοτριώση οικοπέδου της εφεσείουσας στη Λεμεσό ποσό ΛΚ 9.590, που υπολογίστηκε με βάση την κατά τετραγωνικό μέτρο αξία του κτήματος προς ΛΚ 28,25. Ήταν παραδεκτό ότι η αξία κατά τετραγωνικό μέτρο ενός κανονικού οικοπέδου στην περιοχή ήταν διπλάσια, όμως το πρωτόδικο Δικαστήριο την μείωσε στο ήμισυ λόγω του ότι το οικοπέδο είχε τριγωνικό σχήμα και περιβαλλόταν και από τις τρεις πλευρές του με δρόμους και είχε εμβαδόν μόνο 343 τετραγωνικά μέτρα. Στην έκθεση υπεράσπισης της εφεσίβλητης γινόταν αναφορά και υιοθετείτο η έκθεση εκτίμησης του εμπειρογνώμονα εκτιμητή της. Στην έκθεση εκτίμησης γινόταν ρητή αναφορά στο δυσμενές σχήμα, και μικρό εμβαδόν, του οικοπέδου. Στην απόφασή του το πρωτόδικο Δικαστήριο ανέφερε ότι είχε λάβει δικαστική γνώση από προηγούμενες παρόμοιες υποθέσεις που είχε εκδικάσει, ότι το σχήμα ενός κανονικού οικοπέδου είναι ορθογώνιο προς τετράγωνο και το εμβαδόν του γύρω στα 520 τετραγωνικά μέτρα. Κατ'έφεση, η εφεσείουσα ισχυρίστηκε ότι δεν έπρεπε να είχε γίνει αποδεκτή μαρτυρία σχετικά με το δυσμενές σχήμα και μικρό εμβαδόν του οικοπέδου διότι δεν γινόταν αναφορά σε αυτό στα δικόγραφα αλλά μόνο στην έκθεση εκτίμησης, και ότι λανθασμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο άντλησε δικαστική γνώση από προηγούμενες παρόμοιες υποθέσεις που είχε εκδικάσει.

Αποφασίστηκε ότι:

(α) Η δικονομία που διέπει τις παραπομπές είναι ιδιόμορφη και καθορίζεται από τους περί Δικαστηρίου Εκτίμησης Αποζημιώσεων Κανονισμούς, 1956, η ισχύς των οποίων διασώθηκε με την επιφύλαξη του άρθρου 24 (1) του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου, 1962. Οι κανονισμοί αυτοί επιβάλλουν όχι μόνο την έκθεση των εκατέρωθεν θέσεων αλλά και την παροχή όλων των λεπτομερειών που τις υποστηρίζουν, που στην πράξη συντίθενται από τα στοιχεία στα οποία εκφράζεται η εκτίμηση των ειδικών. Στην περίπτωση της απαλλοτριούσας αρχής επιβάλλεται ρητή υποχρέωση για προσαγωγή της έκθεσης εκτίμησης από τις Κτηματολογικές Αρχές. Στην προκειμένη περίπτωση, ενόψει του γεγονότος ότι στην έκθεση υπεράσπισης γινόταν ρητή αναφορά και υιοθετείτο η έκθεση εκτίμησης του Κτηματολογίου που είχε καταχωρηθεί, στην οποία γινόταν ρητή αναφορά στο δυσμενές σχήμα και μικρό εμβαδόν του οικοπέδου, δεν μπορούσε να λεχθεί ότι το θέμα δεν είχε τεθεί στα δικόγραφα.

(β) Δικαστική γνώση δεν μπορεί να αποκτηθεί από την εκδίκαση άλλων παρόμοιων υποθέσεων αλλά μπορεί να ληφθεί μόνο για γεγονότα που είναι πασίγνωστα σε βαθμό που να

αποτελούν κοινή γνώση. Κατά συνέπεια, το πρωτόδικο Δικαστήριο εσφαλμένα άντλησε δικαστική γνώση από γεγονότα που ήρθαν σε γνώση του σε προηγούμενες υποθέσεις απαλλοτριώσεων, αλλά, στην παρούσα υπόθεση, το σφάλμα αυτό του πρωτόδικου Δικαστηρίου δεν είχε οποιοσδήποτε επιπτώσεις στην διαμόρφωση της απόφασης. 5

Η έφεση απορρίφθηκε χωρίς έξοδα, διότι δεν ζητήθηκαν.

Έφεση.

Έφεση από την αιτήτρια κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού (Χρυσοστομής, Π.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 5/2/90 (Αρ. Παραπομπής 74/86) με την οποία καθορίστηκε η καταβλητέα αποζημίωση στην ιδιοκτήτρια (εφεσείουςα) για την απαλλοτρίωση οικοπέδου της τριγωνικού σχήματος έκτασης 343 τ.μ. στη Μέσα Γειτονιά Λεμεσού σε £9.590,-. 10 15

N. Νεοκλέους, για την Εφεσείουςα.

Χρ. Ιωαννίδης, για τους Εφεσίβλητους.

Cur. adv. vult.

ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής Γ. Μ. Πικής. 20

ΠΙΚΗΣ, Δ.: Το αντικείμενο της πρωτόδικης διαδικασίας ήταν ο καθορισμός της καταβλητέας αποζημίωσης στην ιδιοκτήτρια (εφεσείουςα) για την απαλλοτρίωση οικοπέδου της τριγωνικού σχήματος και έκτασης 343 τ.μ. (1 προστάθι και 96 τ.μ.) στη Μέσα Γειτονιά Λεμεσού. Επιδικάστηκε αποζημίωση £9.590,- υπολογισθείσα με βάση την κατά τετραγωνικό μέτρο αξία του κτήματος προς £28,25 σ. Είναι παραδεκτό ότι η αξία κατά τετραγωνικό μέτρο κανονικού οικοπέδου στην ίδια περιοχή ήταν η διπλάσια, δηλαδή £56,50 σ. Η καταβλητέα αποζημίωση μειώθηκε κατά το ήμισυ ενόψει, (α) του αντικανονικού σχήματος του οικοπέδου, τριγωνικό περιβαλλόμενο από δρόμους σε τρεις πλευρές, και (β) της περιορισμένης του έκτασης. 25 30

Η εφεσείουςα προσβάλλει την απόφαση για δύο λόγους:-

(α) Αποδοχή μαρτυρίας έξω από το πλαίσιο της δικογραφίας και θεμελίωση της απόφασης του δικαστηρίου σ' αυτή. Η 35

εφεσείουσα υπέβαλε ότι στην γραπτή έκθεση των θέσεων της απαλλοτριούσας αρχής (υπεράσπιση) δεν προβάλλεται ισχυρισμός για μειωμένη αξία του κτήματος λόγω των δυσμενών του χαρακτηριστικών, και

- 5 (β) Άντληση δικαστικής γνώσης “... από αρκετές υποθέσεις που έχω εκδικάσει σ’ αυτή τη δικαιοδοσία ...”

Οι κανόνες που διέπουν τον προσδιορισμό των επίδικων θεμάτων και την ακολουθητέα διαδικασία σε παραπομπές για τον προσδιορισμό της αξίας απαλλοτριωθείσας γης είναι οι Περί Δικαστηρίου Εκτίμησης Αποζημιώσεων Κανονισμοί του 1956 (The Compensation Assessment Tribunal Rules, 1956 (No. 1151)), η ισχύς των οποίων διασώθηκε με την επιφύλαξη του Άρθρου 24(1) του Περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου του 1962 (Ν. 15/62).

Το αντικείμενο της παραπομπής είναι ένα: ο καθορισμός της καταβλητέας από την απαλλοτριούσα αρχή αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη. Η διαδικασία η οποία προβλέπεται από τους διαδικαστικούς κανονισμούς του 1956 (οι κανονισμοί) είναι ιδιόμορφη προσαρμοσμένη στις ιδιαιτερότητες του αντικείμενου της διαδικασίας. Επιβάλλεται όχι μόνο η έκθεση των εκατέρωθεν θέσεων αλλά και η παροχή όλων των λεπτομερειών που τις υποστηρίζουν, που στην πράξη συντίθενται από τα στοιχεία στα οποία εδράζεται η εκτίμηση των εδωκικών. Στην περίπτωση της απαλλοτριούσας αρχής επιβάλλεται ρητή υποχρέωση για προσαγωγή της εκτίμησης της αξίας της γης από τις κτηματολογικές αρχές. (Βλ. κ. 6(2)). Όχι μόνο απαιτείται η λεπτομερής στοιχειοθέτηση των εκατέρωθεν θέσεων αλλά παρέχεται εξουσία και στο ίδιο το δικαστήριο (κ. 7) να διατάξει την παροχή περαιτέρω λεπτομερειών γεγονός το οποίο αμβλύνει την αντιπαράθεση μεταξύ των μερών αφενός, και σηματοδοτεί την υποχρέωση του δικαστηρίου για την αναζήτηση όλων των στοιχείων που τείνουν να διαφωτίσουν ως προς την αξία της γής αφετέρου.

Στη διερευνόμενη υπόθεση η γραπτή έκθεση της απαλλοτριούσας αρχής βασίζεται αποκλειστικά στην εκτίμηση του Κτηματολογίου η οποία κατατέθηκε και συναρτάται άμεσα μ’ αυτή. Η παράγραφος 3 της υπεράσπισης αναφέρει: “Περαιτέρω η καθ’ ης η αίτηση ισχυρίζεται ότι η ορθή εκτίμηση της ζημίας που προέκυψε από το διάταγμα απαλλοτριώσεως είναι εκείνη που αναφέρεται στην καταχωρηθείσα αιτιολογημένη έκθεση εκτιμήσεως του Κτηματολογίου”. Η έκθεση αποτέλεσε τη βάση της μαρτυρίας του πραγματογνώμονα που κλήθηκε από την απαλλοτριούσα αρχή για τον προσδιορισμό της αξίας του απαλλοτριωθέντος κτήματος. Στην έκθεση του αναφέρεται ρητά ότι η αξία του οικοπέδου κατά τετραγωνικό μέτρο αντι-

προσωπείει το 12.5% της αντίστοιχης αξίας κανονικού οικοπέδου λόγω του κακού του σχήματος και της περιορισμένης έκτασής του. Επομένως τέθηκε ρητά και άμεσα η θέση της απαλλοτριούσας αρχής ότι η αξία του απαλλοτριωθέντος οικοπέδου ήταν σε σύγκριση με κανονικό οικόπεδο περιορισμένη λόγω των ιδιομορφιών του. Στη διαμόρφωση των θέσεων του ο κυβερνητικός εκτιμητής έλαβε υπόψη και την απόφαση του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού της 24/5/73 στην Παραπομπή 20/71 όπου αποφασίστηκε ότι λόγω της αποκοπής του υπόλοιπου μέρους του οικοπέδου ο ιδιοκτήτης εδικαιούτο να αποζημιωθεί για τα 87.5% της αξίας του επίδικου κτήματος πρόσθετα προς την αποζημίωση για το τότε απαλλοτριωθέν μέρος.

Το μόνο θέμα το οποίο εγείρεται είναι διαδικαστικό και συγκεκριμένα κατά πόσο ήταν παραδεκτή η αποδοχή μαρτυρίας για τις επιπτώσεις των δυσμενών χαρακτηριστικών του κτήματος. Η απάντηση στο ερώτημα είναι θετική εφόσον το θέμα τέθηκε ευθέως. Επομένως ο πρώτος λόγος της έφεσης πρέπει να απορριφθεί.

Η γνώση που κτάται από το δικαστήριο κατά την εκδίκαση υποθέσεων παρόμοιων ή και διαφορετικών από την υπό εκδίκαση υπόθεση δεν εξομοιώνεται με δικαστική γνώση. Δικαστική γνώση μπορεί να ληφθεί μόνο για γεγονότα τα οποία είναι πασίγνωστα σε βαθμό που να αποτελούν κοινή γνώση. Επομένως το δικαστήριο εσφαλμένα άντλησε δικαστική γνώση από γεγονότα που ήρθαν σε γνώση του σε προηγούμενες υποθέσεις απολλοτριώσεων. Το σχετικό κείμενο της απόφασης έχει στην ολότητα του ως εξής:-

“(α) Χωρίς να υποκαθιστώ τους εμπειρογνώμονες έχω δικαστική γνώση (JUDICIAL NOTICE) από αρκετές υποθέσεις που έχω εκδικάσει σ’ αυτή τη δικαιοδοσία ότι ένα κανονικό οικόπεδο έχει σχήμα ελαφρώς ορθογώνιο - σχεδόν τετράγωνο και εμβαδόν 5600 τ.π. ή 520 τ.μ..”

Το σφάλμα του δικαστηρίου δεν είχε οποιεσδήποτε επιπτώσεις στη διαμόρφωση της απόφασης, ενώ η ορθότητα της αναφοράς στο σχήμα και εμβαδόν ενός κανονικού οικοπέδου δεν έχει αμφισβητηθεί.

Το ακανόνιστο σχήμα του απαλλοτριωθέντος οικοπέδου και οι επιπτώσεις από το γεγονός αυτό και την περιορισμένη έκταση του αποτέλεσαν τη βάση της μαρτυρίας του εκτιμητή της απαλλοτριούσας αρχής.

Η έφεση απορρίπτεται.

κ. Ιωαννίδης προς Δικαστήριο: Δεν διεκδικούνται έξοδα.

Δικαστήριο: Δεν εκδίδεται διαταγή για τα έξοδα.

Η έφεση απορρίπτεται χωρίς διαταγή για έξοδα.