

24 Φεβρουαρίου, 1995

[ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Πρόεδρος, ΚΟΥΡΡΗΣ, ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, Δ/στές]

ΧΡΙΣΤΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΚΥΠΡΙΑΝΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Εφεσείοντες-Απαιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΔΙΑ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ,

Εφεσιβλήτων-Απαλλοτριούσας Αρχής.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 7949).

*Αναγκαστική απαλλοτρίωση — Διαπλάτυνση και βελτίωση δρόμου —
Επηρεασμός ύψους αποζημιώσεων από την αναφερόμενη κατα-
σκευή του έργου — Χρόνος υπολογισμού αποζημιώσεων — Δια-
μόρφωση τιμών συγκριτικών πωλήσεων.*

5

Μετά την απόρριψη της προσφερθείσας αποζημίωσης για απαλ-
λοτρίωση μέρους δύο τεμαχίων που έγινε για συντήρηση και ανά-
πτυξη των συγκοινωνιών, ο ιδιοκτήτης καταχώρησε στο Επαρχια-
κό Δικαστήριο παραπομπή για καθορισμό της.

10

Το πρωτόδικο Δικαστήριο δε δέχτηκε την εκτίμηση καμιάς πλευ-
ράς και προχώρησε το ίδιο στον καθορισμό των αποζημιώσεων.
Απέρριψε την απαίτηση για αποζημίωση αναφορικά με την απαλ-
λοτρίωση μέρους του ενός, επειδή η υπεραξία προς όφελος του
υπολοίπου υπερακόντιζε την αξία του απαλλοτριούμενου και μεί-
ωσε την αποζημίωση για το απαλλοτριούμενο μέρος του άλλου.

15

Οι εφεσείοντες-απαιτητές, επιχειρηματολόγησαν ότι το πρωτόδι-
κο Δικαστήριο, έλαβε υπόψη του γεγονότα αντίθετα με την ενώπιον
του μαρτυρία, εφάρμοσε εσφαλμένα το νόμο και βασίστηκε σε πιθα-
νολογούμενες εξελίξεις και στην πιθανότητα επαύξησης της αξίας της
γής, από την κατασκευή του δρόμου και ότι αυθαίρετα και αδικαιο-
λόγητα παραγνώρισε συγκριτική τιμή πώλησης γειτονικού ακινήτου.

20

Αποφασίστηκε, ότι:

25

(1) Ενώπιον του Δικαστηρίου υπήρχε αναμφισβήτητη μαρτυρία ότι

το ασφαλικό οδόστρωμα που κατασκευάστηκε ήταν 24 και όχι 44 πόδια, γεγονός που από μόνο του άσκησε κάποιο επηρεασμό στην κρίση του Δικαστηρίου.

- 5 (2) Το πρωτόδικο Δικαστήριο εσφαλμένα έλαβε υπόψη κατά τον υπολογισμό των αποζημιώσεων τον αντίκτυπο στην αξία της υπόλοιπης ιδιοκτησίας από την επερχόμενη κατασκευή του έργου.
- 10 (3) Η διαπίστωση επαύξησης ή επιζήμιας επίδρασης στην αξία της υπόλοιπης ιδιοκτησίας μετά την απαλλοτρίωση τμήματος της, είναι ζήτημα πραγματικό και κρίνεται βάσει της ενώπιόν του Δικαστηρίου μαρτυρίας.
- 15 (4) Για τον καθορισμό της ανατίμησης ή υποτίμησης του υπόλοιπου τμήματος του ακινήτου λαμβάνονται υπόψη τα κατά τον χρόνο της δημοσίευσης της γνωστοποίησης απαλλοτρίωσης υφιστάμενα δεδομένα.
- 20 (5) Η αύξηση που επέρχεται λόγω της κατασκευής του έργου, δεν υπολογίζεται.
- 25 (6) Το Δικαστήριο εσφαλμένα παραγνώρισε τις τιμές συγκριτικών πωλήσεων ακινήτων θεωρώντας ότι διαμορφώθηκαν βάσει της προσδοκίας εκτέλεσης του έργου, επειδή ο διευθυντής της αγοράστριας εταιρείας πρωτοστατούσε σε διαβήματα προς τις αρμόδιες Κυβερνητικές Αρχές, για το σκοπό αυτό.

30 *Η έφεση έγινε δεκτή. Η πρωτόδικη απόφαση ακυρώθηκε και διατάχθηκε επανεκδίκαση της υπόθεσης.*

Αναφερόμενες υποθέσεις :

- 35 *Rashid Ali and Another v. Vassiliko Cement Works Ltd (1971) 1 C.L.R. 146,*
Demetriou and Others v. Republic (1985) 1 C.L.R. 217,
Σεργίδης ν. Κυπριακής Δημοκρατίας (1993) 1 Α.Α.Δ. 339.

40 Έφεση.

Έφεση από τους απαιτητές κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας, (Γ. Νικολάου, Ανωτ. Ε.Δ.) που δόθηκε στις 30/6/89 (Αρ. Παραπομπής 46/85), με την οποία κα-

θορίστηκε η καταβλητέα αποζημίωση για την απαλλοτρίωση ακίνητης ιδιοκτησίας των εφεσειόντων.

Α. Δικηγόροπουλος, για τους Εφεσειόντες.

5

Γλ. Χατζηπέτρον, Ανώτερος Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Εφεσίβλητους.

Cur. adv. vult.

10

ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δ. Στυλιανίδης, Πρόεδρος.

ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Π.: Με την έφεση αυτή, ζητείται η ανατροπή της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας, με την οποία καθορίστηκε η καταβλητέα αποζημίωση για την απαλλοτρίωση ακίνητης ιδιοκτησίας των εφεσειόντων.

15

Οι εφεσειόντες είναι ιδιοκτήτες, δυνάμει Πιστοποιητικών Εγγραφής Κ181 και Κ182, των τεμαχίων 198 και 199 του ενιαίου Φύλλου/Σχεδίου ΧΧΧ/7. W.2 και ΧΧΧ/15. W.1 του τμήματος Κ Στροβόλου, εκτάσεως 33 σκαλών, 3 προσταθιών και 800 τ.π. το πρώτο, και 17 σκαλών, 2 προσταθιών και 1000 τ.π. το δεύτερο.

20

25

Τα τεμάχια 198 και 199 βρίσκονται στην ιδιωτική βιομηχανική περιοχή Στροβόλου, στη συμβολή του παλαιού δρόμου Λευκωσίας - Λεμεσού με την οδό Καλαμών, η οποία συνδέει τον νέο υπεραστικό δρόμο Λευκωσίας - Λεμεσού με τον παλιό. Από το 1977 εμπίπτουν στην πολεοδομική ζώνη αναπτύξεως Ε.1, στην οποία επιτρέπεται η ανέγερση βιομηχανικών μονάδων περιορισμένου ή πολύ περιορισμένου βαθμού οχληρίας, καθώς και αποθηκών. Ο ανώτατος συντελεστής δόμησης είναι 1:1, ενώ ο συντελεστής κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,50:1. Τα δύο τεμάχια είναι συνεχόμενα και εκτείνονται κατά μήκος της βόρειας πλευράς της οδού Καλαμών με ευρύ πρόσωπο σ' αυτή, ήτοι 1130 π. το τεμάχιο 198 και 600 π. το τεμάχιο 199, που είναι γωνιακό, εφαιπτόμενο επί του παλαιού δρόμου Λευκωσίας - Λεμεσού, όπου έχει πρόσωπο 1120 π.

30

35

Στις 23 Δεκεμβρίου, 1983, δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας Αρ. 1917 η Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης Α.Δ.Π. 1609, με την οποία η Απαλλοτριούσα Αρχή γνωστοποίησε την πρόθεσή της να απαλλοτριώσει 4 σκάλες και 1

40

προστάθι από το τεμάχιο 198 και 2 σκάλες 2 προστάθια και 1400 τ.π. από το τεμάχιο 199.

5 Ο σκοπός της απαλλοτριώσης ήταν δημόσια ωφέλεια, που εξειδικευόταν στη δημιουργία, συντήρηση και ανάπτυξη των συγκοινωνιών μέσα στην περιοχή του Στροβόλου και, συγκεκριμένα, τη διεύρυνση και ασφαλτόστρωση της οδού Καλαμών.

10 Στις 2 Μαρτίου, 1984, δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας Αρ. 1934 Διάταγμα Απαλλοτριώσης της πιο πάνω ακίνητης ιδιοκτησίας - Α.Δ.Π. 317.

15 Το τεμάχιο 199, με την απαλλοτρίωση και με τη νέα κατεύθυνση της οδού Καλαμών - η οποία μετακινήθηκε βορειότερα και το παλαιό της αντίστοιχο μέρος παρέμεινε - διαχωρίστηκε και δημιουργήθηκε στο νότιο μέρος νησίδα εκτάσεως 5 στρεμμάτων, 1 προσταθιού και 2600 τ.π., ενώ βόρεια της νέας οδού Καλαμών η έκταση του τμήματος που παρέμεινε είναι 9 στρέμματα, 2 προστάθια και 600 τ.π.

20 Η προσφορά της Απαλλοτριούσας Αρχής δεν έγινε δεκτή από τους ιδιοκτήτες και καταχωρίστηκε παραπομπή για καθορισμό της αποζημίωσης.

25 Οι διάδικοι παρουσίασαν εντελώς διϊστάμενες απόψεις.

30 Το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε ενώπιόν του τις εκθέσεις και την προφορική μαρτυρία των εκτιμητών των διαδίκων και τη μαρτυρία του κ. Αιμίλιου Ηλιάδη, Διευθύνοντα Συμβούλου της Emelcold (Cyprus) Ltd., ιδιοκτήτριας βιομηχανίας στην περιοχή και αγοράστριας δυο τμημάτων από το τεμάχιο 253, με τα οποία δημιουργήθηκε το νέο τεμάχιο 333.

35 Το πρωτόδικο Δικαστήριο, όπως είχε δικαίωμα - (*Rashid Ali and Another v. Vassiliko Cement Works Ltd.* (1971) 1 C.L.R. 146) - δεν ακολούθησε την εκτίμηση οποιασδήποτε πλευράς, αλλά προέβηκε στη δική του εκτίμηση της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας που απαλλοτριώθηκε. Υπολόγισε τη συνολική αξία του τμήματος του τεμαχίου 198 που απαλλοτριώθηκε σε £37.400,00 και 40 του τμήματος του τεμαχίου 199 σε £26.520,00. Δεν αποδέχτηκε ότι προκλήθηκε ζημιογόνος επηρεασμός από την απαλλοτρίωση. Αποφάσισε ότι προέκυψε επαύξηση στα εναπομείναντα τμήματα της τάξης των 15% στην περίπτωση του τεμαχίου 198 και της τάξης των 5% στην περίπτωση του τεμαχίου 199. Απέρριψε την

απαίτηση για αποζημίωση αναφορικά με την απαλλοτρίωση του μέρους του 198, επειδή η υπεραξία προς όφελος του υπόλοιπου τμήματος του τεμαχίου 198 (29 σκάλες, 2 προστάθια, 800 τ.π.) - £39.013,00 - υπερακοντίζει την αξία του απαλλοτριωμένου - (£37.400,00). Μείωσε την αποζημίωση για το μέρος του τεμαχίου 199 από £26.520,00 σε £18.948,00. 5

Ο δικηγόρος των εφεσειόντων, μέσα στα πλαίσια των λόγων της έφεσης, επιχειρηματολόγησε ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο:- 10

(α) Έλαβε υπόψη του γεγονότα αντίθετα με την ενώπιόν του μαρτυρία.

(β) Εσφαλμένα εφάρμοσε το Νόμο. 15

(γ) Βασίστηκε σε πιθανολογούμενες εξελίξεις και στην πιθανότητα επαύξησης της αξίας της γης μετά τον ουσιώδη νομικά χρόνο, από την κατασκευή του δρόμου. Αυθαίρετα και αδικαιολόγητα παραγνώρισε τις τιμές πώλησως του τεμαχίου 333. 20

Ο δικηγόρος της Απαλλοτριούσας Αρχής υποστήριξε την πρωτόδικη απόφαση, παρόλο ότι δέχτηκε πως το λεκτικό της είναι τέτοιο που θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι το Δικαστήριο έλαβε υπόψη μεταγενέστερα γεγονότα. Αυτό ήταν μόνο λεκτική διατύπωση και όχι ουσιαστική. 25

Το πρωτόδικο Δικαστήριο στην απόφασή του ανέφερε ότι, ως αποτέλεσμα της απαλλοτρίωσης, η οδός Καλαμών διευρύνθηκε και εντός της κατασκευάστηκε ασφαλτικό κατάστρωμα πλάτους 44 ποδιών, καθώς και κράσπεδα πλάτους 10 ποδιών το καθένα. 30

Η αναμφισβήτητη μαρτυρία ενώπιόν του ήταν ότι το ασφαλτικό κατάστρωμα που κατασκευάστηκε είναι μόνο 24 και όχι 44 πόδια. 35

Το γεγονός αυτό, από μόνο του, άσκησε κάποιο επηρεασμό στην κρίση του Δικαστηρίου. 40

Το Άρθρο 10(στ) και (ζ) του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου του 1962, (Αρ. 15/62), προβλέπει:-

“10. Η καταβλητέα αναφορικός προς αναγκαστικήν απαλλοτριώσιν αποζημιώσεις υπολογίζεται συμφώνως προς τους εν τοις εφεξής κανόνας:-

5 (στ) εις περίπτωσιν καθ’ ην απαλλοτριούται, δυνάμει του παρόντος Νόμου, μέρος μόνον ιδιοκτησίας, λαμβάνεται υπ’ όψιν και η τυχόν επελθούσα λόγω της τιοαύτης απαλλοτριώσεως επαύξησης ή μείωσης εις την αξίαν ετέρας ιδιοκτησίας κατεχομένης υπό του ιδιοκτήτου ομού μετά του
10 ούτω απαλλοτριωθέντος μέρους:

(ζ) υπολογίζεται οσαύτως και η τυχόν ζημία ην υφίσταται ο ιδιοκτήτης ως εκ του διαχωρισμού της δυνάμει του παρόντος Νόμου απαλλοτριωθείσης ιδιοκτησίας εξ ετέρας τιοαύτης ην, ο ιδιοκτήτης κατείχεν ομού μετά της απαλλοτριωθείσης ιδιοκτησίας.”

15

Ο περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως (Τροποποιητικός) Νόμος του 1983, (Αρ. 25/83), επέφερε ουσιαστική αλλαγή στις διατάξεις του Άρθρου 10(στ) και (ζ), ανωτέρω. Η νέα νομοθετική διάταξη έχει:-

20

“6(γ) διά της εν τω τέλει αυτού προσθήκης της ακολούθου γενικής παραγράφου:

25

‘Διά τους σκοπούς υπολογισμού της αποζημιώσεως δυνάμει των παραγράφων (στ) και (ζ) του παρόντος άρθρου λαμβάνονται υπ’ όψιν τα κατά τον χρόνον της δημοσιεύσεως της γνωστοποίησεως απαλλοτριώσεως υφιστάμενα δεδομένα.’”

30

Το Άρθρο 6(γ) του Νόμου 25/83 έτυχε δικαστικής εξέτασης και ερμηνείας στην υπόθεση *Demetriou and Others v. Republic* (1985) 1 C.L.R. 217. Το Δικαστήριο στις σελ. 224 και 225 είπε τα εξής:-

35 “Law No. 25/83 came into operation on 27.5.83. The legislature knew the state of the Law as propounded and interpreted by this Court, that the date of the calculation of the betterment was the date of trial. The amending law clearly provides that only the data existing at the time of the notification
40 of the acquisition should be taken into consideration in the assessment of the betterment or injurious affection of the other property of the owner. Thus, as from the date of the coming into operation of this amendment, the material time is the time of the notification. The actual construction of the road could not be

taken into account. Neither the execution of the works for which the bigger part was acquired under the first acquisition. The Court is legislating only by interpreting the laws but where there is a clear and definite legislative provision, their function is to apply the law as enacted by the legislature.

5

The extent of the increase by reason of the acquisition is a matter of fact in every case. It is for the trial Court to consider, on the evidence before it, if there is any betterment and the extent thereof. Any scheme or project of any public purpose for which an acquisition take place must be in some shape or form and it develops from day to day, and the ultimate question for the Court to decide is to what extent the value of the remainder land on the day by reference to which the valuation is to be made has been increased by reason of the acquisition. The legislature by the change effected by Law 25/83 rationalised the law. Both elements - the value of the land acquired and betterment or injurious affection of the remainder - are assessed by reference to the same day, the date of the notice of acquisition."

10

15

20

Η διαπίστωση επαύξησης ή επιζήμιας επίδρασης στην αξία της υπόλοιπης ιδιοκτησίας που παραμένει είναι θέμα πραγματικό και κρίνεται από το Δικαστήριο κάτω από το πρίσμα της προσαγόμενης σε κάθε περίπτωση μαρτυρίας. Για τον καθορισμό της ανατίμησης ή υποτίμησης του υπόλοιπου τμήματος του ακινήτου "λαμβάνονται υπ' όψιν τα κατά τον χρόνο της δημοσίευσης της γνωστοποίησης απαλλοτριώσεως υφιστάμενα δεδομένα". Ο κρίσιμος χρόνος για τη λήψη υπόψη των σχετικών στοιχείων είναι ο χρόνος της δημοσίευσης της απαλλοτριώσεως. Η αύξηση που επέρχεται, λόγω της κατασκευής του έργου για το οποίο έχει κηρυχθεί η απαλλοτριώση, δεν υπολογίζεται. Τα στοιχεία πρέπει να πηγάζουν από τη δημοσίευση και να ανάγονται στο χρόνο και στις συνθήκες που επικρατούσαν την ημέρα της δημοσίευσης. (Βλ. *Demetriou and Others*, (ανωτέρω), και *Ανδρέας Γεώργιου Σεργίδη v. Κυπριακής Δημοκρατίας* (1993) 1 Α.Α.Δ. 339).

25

30

35

Το Δικαστήριο, στην παρούσα υπόθεση, αναφέρθηκε με δυσμενή κριτική στην τροποποίηση που επέφερε ο Νόμος 25/83 και έκαμε δικές του πιθανολογήσεις. Θεώρησε ότι η υπόθεση *Mesaritis v. Republic* (1988) 1 C.L.R. 534 "έριξε σκιά στην έννοια της τροποποιητικής διάταξης του Νόμου και στην απόφαση *Demetriou*" και προέβη σε δικές του άλλες πιθανολογήσεις. Παρόλο που ανέφερε ότι έργο του Δικαστηρίου είναι η διακρίβωση του αντικτύπου που είχε η αξία των κτημάτων στην ελεύθερη αγορά κατά την ημέρα της

40

δημοσίευσης της γνωστοποίησης της απαλλοτρίωσης, εν τούτοις, η απόφαση, διαβαζόμενη, δεν αφήνει αμφιβολία ότι το Δικαστήριο ενήργησε έκδηλα με βάση δεδομένα που δεν υφίσταντο και δεν ανάγονται στην ημέρα της δημοσίευσης της γνωστοποίησης.

5

Το τεμάχιο 333 δημιουργήθηκε από τη συνένωση των δύο τμημάτων του τεμαχίου 253, τα οποία αγοράστηκαν από την εταιρεία Emelcold (Cyprus) Ltd., το ένα στις 27 Οκτωβρίου, 1982, και το άλλο στις 15 Ιουλίου, 1983. Η διαφορά της τιμής πώλησης των δύο τμημάτων είναι 6%, η οποία αντιστοιχεί με 8,5% το χρόνο.

10

Το Δικαστήριο παραγνώρισε τελείως τις πωλήσεις αυτές, γιατί βασιζόνταν στην προσδοκία ότι θα πραγματοποιείτο το έργο, δηλαδή, η διαπλάτυνση και ασφαλοποίηση της οδού Καλαμών, επειδή ο Διευθύνων Σύμβουλος της αγοράστριας εταιρείας πρωτοστατούσε σε διαβήματα προς τις Αρμόδιες Κυβερνητικές Υπηρεσίες για το σκοπό αυτό.

15

Το Δικαστήριο στην απόφασή του ανέφερε ότι η ουσία του θέματος συνίσταται στον αντίκτυπο που έχει η Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης στην αξία της ιδιοκτησίας, ο οποίος τελικά απεικονίζεται από τις επερχόμενες εξελίξεις, και άφησε καθαρά να νοηθεί ότι οι επερχόμενες εξελίξεις είναι η κατασκευή του έργου, δηλαδή του δρόμου.

25

Η πραγματική προσέγγιση του Δικαστηρίου επηρεάστηκε από την εκτέλεση του έργου.

30

Για τους πιο πάνω λόγους, η εκκαλούμενη απόφαση θα παραμεριστεί και η υπόθεση θα παραπεμφθεί στο Επαρχιακό Δικαστήριο για εκδίκαση.

35

Στα τεμάχια 198 και 199 υπάρχουν υπέργειες ηλεκτροφόρες γραμμές. Είναι ισχυρισμός του δικηγόρου των εφεσειόντων ότι το Δικαστήριο εσφαλμένα και χωρίς αιτιολογία μείωσε την αξία των τεμαχίων αυτών κατά ποσοστό υψηλότερο απ' ότι έπρεπε και, περαιτέρω, δεν έλαβε υπόψη του ότι δεν υπάρχουν υπέργειες ηλεκτροφόρες γραμμές πάνω από τα τμήματα που έχουν απαλλοτριωθεί.

40

Η επιχειρηματολογία του δικηγόρου των αιτητών στο σημείο αυτό δεν ήταν πολύ σαφής και, επειδή η υπόθεση θα επανεκδικαστεί, ο δικηγόρος των εφεσειόντων θα μπορεί να θέσει

τα επιχειρήματά του κατά την ακρόαση ενώπιον του Επαρχιακού Δικαστηρίου.

Η έφεση επιτυγχάνει.

5

Η εκκαλούμενη απόφαση παραμερίζεται.

Η υπόθεση παραπέμπεται στο Επαρχιακό Δικαστήριο για επανεκδίκαση.

10

Η εφεσίβλητη Απαλλοτριούσα Αρχή να πληρώσει τα έξοδα της εφέσεως, τα δε έξοδα της πρωτόδικης διαδικασίας να είναι έξοδα δίκης.

Η έφεση επιτρέπεται. Η πρωτόδικη απόφαση ακυρώνεται και διατάσσεται επανεκδίκαση της υπόθεσης.

15