

9 Φεβρουαρίου, 1995

[ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΠΑΝΙΚΟΣ ΦΟΥΚΑΡΙΔΗΣ,

Αιτητής,

v.

ΔΗΜΟΥ ΛΑΡΝΑΚΑΣ,

Καθ' ου η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 483/94)

---

*Διοικητική Πράξη — Βεβαιωτική — Δεν είναι βεβαιωτική η απόφαση που λαμβάνεται υπό το φως νέων στοιχείων.*

- 5 *Αναγκαστική Απαλλοτρίωση — Δικαιοδοσία Επαρχιακού Δικαστηρίου — Άρθρο 15(1)(α) του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου του 1962 (Ν.15/62) — Μόνο όταν προσφέρεται μέρος μόνο της απαλλοτριωθείσας ιδιοκτησίας ή όταν προσφέρεται ολόκληρη σ' αυτήν έχουν γίνει προσθήκες και τροποποιήσεις — Αρμόδιο Δικαστήριο για διαφορές που προκύπτουν από την προσφορά όλου του απαλλοτριωθέντος ακινήτου στο οποίο δεν έγιναν τροποποιήσεις είναι το Ανώτατο Δικαστήριο — Εφόσον προσφέρεται ολόκληρο το ακίνητο αλλά υπό όρους η διαφορά δεν είναι χρηματική αλλά εμπίπτει στη σφαίρα του δημοσίου δικαίου.*
- 10
- 15 *Αναγκαστική Απαλλοτρίωση — Επιστροφή απαλλοτριωθέντος ακινήτου — Άρθρο 15(1)(α) του Νόμου (Ν.15/62) — "Εις ην τιμή απέκτησε ταύτην" — Όρος πληρωμής επιπρόσθετου ποσού είναι παράνομος.*

20 *Ο αιτητής προσέβαλε με την προσφυγή του την απόφαση των καθ' ων η αίτηση με την οποία απαιτήθηκε από αυτόν όπως καταβάλει και 9% τόκους μαζί με το ποσό που του δόθηκε ως αποζημίωση για απαλλοτρίωση κτήματός του για να του επιστραφεί αυτό λόγω μη επίτευξης του σκοπού της απαλλοτρίωσης.*

25 *Το Ανώτατο Δικαστήριο ακυρώνοντας την επίδικη απόφαση,*

αποφάσισε ότι:

1. Με την προσβαλλόμενη απόφαση σαφώς διαφοροποιήθηκε η αιτιολογία και κατ' επέκταση τα στοιχεία που οδήγησαν στην εμμο-  
νή του Δήμου προς αξίωση τόκων. Δεν γίνεται πλέον επίκληση των 5  
διατάξεων του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσης Νόμου (Ν.  
15/62) αλλά για πρώτη φορά εισάγονται ως καθοριστικά, πρώτα η  
άποψη πως "κάθε κεφάλαιο είναι τοκοφόρο" και στη συνέχεια η  
κατ' ισχυρισμόν αποκόμιση από τους επηρεαζόμενους πολύ μεγά-  
λου οφέλους "λόγω της υπεραξίας των επιστρεφόμενων κτημά-  
των". Το Δικαστήριο δεν χρειάζεται να προσθέσει σιδηρίποτε πέραν 10  
της υπόμνησης της πάγιας νομολογίας σύμφωνα με την οποία δεν  
είναι βεβαιωτική η απόφαση που λαμβάνεται υπό το φως νέων  
στοιχείων. Η νομιμότητα της νέας αιτιολογικής βάσης, που αποτε-  
λεί την τελική θέση του Δήμου ως προς το γιατί πρέπει να πληρω-  
θεί τόκος, θα ήταν δυνατό να ελεγχθεί μόνο στο πλαίσιο της ανα-  
θεώρησης της προσβαλλόμενης απόφασης. 15
2. Η δικαιοδοσία που ανατίθεται στο Επαρχιακό Δικαστήριο από  
την επιφύλαξη στο Άρθρο 15(1)(α) του Νόμου, εξαντλείται στον 20  
καθορισμό τιμής όταν προσφέρεται "μέρος μόνο της απαλλοτριω-  
θείσας" ακινήτου ιδιοκτησίας ή όταν, ενώ προσφέρεται ολόκληρη,  
"εγένετο επί ταύτης οιαδήποτε προσθήκη, αφαίρεσις, ή ετέρα τρο-  
ποποίησις" και εκδηλώνεται διαφωνία ως προς την "εύλογον τι-  
μήν" που σε πρώτο στάδιο καθορίζει η απαλλοτριούσα αρχή. 25

Στην παρούσα υπόθεση προσφέρθηκε ολόκληρη η απαλλοτριω-  
θείσα ακίνητη ιδιοκτησία του αιτητή, δεν τίθεται ζήτημα προσθή-  
κης, αφαίρεσης, ή "ετέρας τροποποίησής της" και η επιφύλαξη  
στο Άρθρο 15(1)(α) είναι ανεφάρμοστη στην περίπτωση. Εφαρ-  
μόσιμο είναι το Άρθρο 15(1)(α) που επέβαλλε στην απαλλοτριού-  
σα αρχή υποχρέωση προσφοράς της ιδιοκτησίας "εις ην τιμήν  
απέκτησε ταύτην". 30

2. Εδώ, η οφειλόμενη κατά το νόμο προσφορά της απαλλοτριωθείσας 35  
ιδιοκτησίας, εξαρτήθηκε από τον όρο της πληρωμής του ποσού που  
ορίστηκε. Ο όρος που τέθηκε συνιστά αναπόσπαστο μέρος της κα-  
θόλου διοικητικής ενέργειας και η αμφισβήτηση της νομιμότητάς  
του ασφαλώς δεν συνιστά "χρηματική διαφορά", αλλά εμπίπτει στη  
σφαίρα του δημοσίου δικαίου. Είναι ζήτημα δημοσίου δικαίου το 40  
κατά πόσο η απαλλοτριούσα αρχή έχει πράγματι τηρήσει το Νόμο  
όταν πρόσφερε το ακίνητο υπό το συζητούμενο όρο.
3. Το ζήτημα ρυθμίζεται από το Νόμο κατ' ευθείαν. Η απαλλοτριω-

θείσα ιδιοκτησία θα έπρεπε να είχε προσφερθεί στον αιτητή "εις την τιμήν απέκτησε ταύτην". Η απαλλοτριούσα αρχή δεν έχει εξουσία για αξίωση άλλου ποσού. Η σύνδεση της προσφοράς και με τον όρο της πληρωμής επιπρόσθετου ποσού για τόκο, είναι παράνομη.

5

*Η προσφυγή επιτυγχάνει με έξοδα.*

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

10

*Forsyth and Others v. Republic (1967) 1 C.L.R. 101,*

*Μιχαήλ ν. Δημοκρατίας (1991) 3 Α.Α.Δ. 470.*

### **Προσφυγή.**

15

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Δήμου, με την οποία απαιτήσε την είσπραξη τόκου ίσου προς 9% πάνω στο ποσό της επιστρεφόμενης αποζημίωσης σχετικά με απαλλοτριωθέν κτήμα του αιτητή το οποίο του επιστράφηκε γιατί ο σκοπός της απαλλοτρίωσης κατέστη ανέφικτος.

20

*Χρ. Χριστοφίδης, για τον Αιτητή.*

*Γ. Νικολαΐδης, για τους Καθ' ων η αίτηση.*

25

*Cur. adv. vult.*

30

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ.: Ο αιτητής ήταν ιδιοκτήτης ακίνητης ιδιοκτησίας στα όρια Αραδίππου την οποία ο Δήμος Λάρνακας απαλλοτρίωσε για ανέγερση δημοτικής αγοράς χοντρικής πώλησης. Στις 15 Οκτωβρίου 1993 ο Δήμος Λάρνακας υιοθέτησε την πιο κάτω εισήγηση της Διαχειριστικής Επιτροπής, ημερομηνίας 11 Οκτωβρίου 1993:

35

"Η Επιτροπή αφού λαμβάνει υπόψη ότι ο σκοπός της απαλλοτρίωσης των πιο πάνω κτημάτων από το Δήμο έχει καταστεί ανέφικτος και έχουσα υπόψη τις σχετικές πρόνοιες του περί Απαλλοτριώσεων Νόμου, ομόφωνα αποφασίζει να εισηγηθεί επιστροφή των κτημάτων στους ιδιοκτήτες τους νοούμενου ότι οι τελευταίοι θα επιστρέψουν στο Δήμο το ποσό της αποζημίωσης που τους καταβλήθηκε από το Δήμο πλέον 9% τόκο από την ημέρα που είσπραξαν το ποσό αυτό από το Δημοτικό Ταμείο."

40

Μετά τη γνωστοποίηση της απόφασης (βλ. επιστολή του Δήμου ημερομηνίας 13 Δεκεμβρίου 1993), ο αιτητής ενώ δήλωσε την επιθυμία του να ανακτήσει την απαλλοτριωθείσα ιδιοκτησία, αντέδρασε ως προς τον όρο που τέθηκε αναφορικά με την πληρωμή τόκων. Με επιστολή του δικηγόρου του ημερομηνίας 20 Ιανουαρίου 1994, ζήτησε αναθεώρηση της απόφασης γιατί, κατά το νόμο, ήταν υποχρεωτικό για το Δήμο να του προσφέρει την ιδιοκτησία "εις ην τιμήν απέκτησε ταύτην" και γιατί, εν πάσει περιπτώσει, η αξίωση τόκων, το ύψος των οποίων υπερέβαινε το αρχικό κεφάλαιο, αντικείται στις διατάξεις του περί Τόκου Νόμου του 1977 (Ν. 2/77).

Στις 7 Απριλίου 1994, αφού μεσολάβησαν άλλες δυο επιστολές του δικηγόρου του αιτητή, ο Δήμος επανήλθε στο θέμα και υιοθέτησε την πιο κάτω εισήγηση της Διαχειριστικής Επιτροπής, ημερομηνίας 7 Απριλίου 1994.

"Η Επιτροπή, αφού συζητά το θέμα ομόφωνα αποφασίζει να εισηγηθεί όπως ο Δήμος επιμένει στην είσπραξη τόκου προς 9% πάνω στο ποσό της επιστρεφόμενης αποζημίωσης θεωρώντας ότι κάθε κεφάλαιο χρημάτων είναι τοκοφόρο και λαμβάνοντας υπόψη ότι οι επηρεαζόμενοι αποκομίζουν πολύ μεγάλο όφελος λόγω της υπεραξίας των επιστρεφόμενων κτημάτων."

Ο αιτητής πλήρωσε ολόκληρο το ποσό μήπως θεωρηθεί πως δεν τήρησε το Νόμο, αλλά υπό διαμαρτυρία. Με την προσφυγή του προσβάλλει το κύρος της δεύτερης απόφασης, όπως του γνωστοποιήθηκε με την επιστολή του Δήμου ημερομηνίας 12 Απριλίου 1994. Η προσφυγή ασκήθηκε στις 30 Μαΐου 1994 και ο Δήμος υποστηρίζει ότι είναι απαράδεκτη επειδή η προσβαλλόμενη απόφαση (α) είναι βεβαιωτική και (β) δεν εμπίπτει στον τομέα του διοικητικού δικαίου αφού συνιστά χρηματική διαφορά την αρμοδιότητα για την επίλυση της οποίας έχει, σύμφωνα με το άρθρο 15 του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου του 1962 (Ν. 15/62), το Επαρχιακό Δικαστήριο.

Μελέτησα την επιχειρηματολογία των δυο πλευρών και κατέληξα πως η άποψη του Δήμου δεν είναι ορθή, για τους πιο κάτω λόγους.

(1) Με την προσβαλλόμενη απόφαση σαφώς διαφοροποιήθηκε η αιτιολογία και κατ' επέκταση τα στοιχεία που οδήγησαν στην εμμονή του Δήμου προς αξίωση τόκων. Δεν γίνεται πλέον επίκληση των διατάξεων του Νόμου αλλά για πρώτη φορά εισάγονται ως καθοριστικά, πρώτα η άποψη πως "κάθε κεφά-

λαιο είναι τοκοφόρο" και στη συνέχεια η κατ' ισχυρισμόν αποκόμιση από τους επηρεαζομένους πολύ μεγάλου οφέλους "λόγω της υπεραξίας των επιστρεφόμενων κτημάτων". Δεν αναφέρομαι και στο επιπρόσθετο στοιχείο του πληθωρισμού στο οποίο γίνεται μνεία στην επιστολή προς τον αιτητή ημερομηνίας 12 Απριλίου 1994, για να περιοριστώ αυστηρά σε όσα στοιχειοθετούν την απόφαση που λήφθηκε. Δεν νομίζω πως χρειάζεται να προσθέσω οτιδήποτε πέραν της υπόμνησης της πάγιας νομολογίας μας σύμφωνα με την οποία δεν είναι βεβαιωτική η απόφαση που λαμβάνεται υπό το φως νέων στοιχείων. Η νομιμότητα της νέας αιτιολογικής βάσης, που αποτελεί την τελική θέση του Δήμου ως προς το γιατί πρέπει να πληρωθεί τόκος, θα ήταν δυνατό να ελεγχθεί μόνο στο πλαίσιο της αναθεώρησης της προσβαλλόμενης απόφασης.

2. Η δικαιοδοσία που ανατίθεται στο Επαρχιακό Δικαστήριο από την επιφύλαξη στο άρθρο 15(1)(α) του Νόμου, εξαντλείται στον καθορισμό τιμής όταν προσφέρεται "μέρος μόνο της απαλλοτριωθείσας" ακινήτου ιδιοκτησίας ή όταν, ενώ προσφέρεται ολόκληρη, "εγένετο επί ταύτης οιαδήποτε προσθήκη, αφαιρέσεις, ή ετέρα τροποποιήσεις" και εκδηλώνεται διαφωνία ως προς την "εύλογον τιμήν" που σε πρώτο στάδιο καθορίζει η απαλλοτριούσα αρχή. Η υπόθεση *May Forsyth and Others v. The Republic of Cyprus, through the District Officer Nicosia* (1967) 1 C.L.R. 101, αφορά σε επίλυση τέτοιων διαφορών σε σχέση με την επιστροφή μέρους απαλλοτριωθείσας ιδιοκτησίας, και είναι σχετική.

Στην παρούσα υπόθεση προσφέρθηκε ολόκληρη η απαλλοτριωθείσα ακίνητη ιδιοκτησία του αιτητή, δεν τίθεται ζήτημα προσθήκης, αφαίρεσης, ή "ετέρας τροποποίησής της" και η επιφύλαξη στο άρθρο 15(1)(α) είναι ανεφάρμοστη στην περίπτωση. Εφαρμόσιμο είναι το άρθρο 15(1)(α) που επέβαλλε στην απαλλοτριούσα αρχή υποχρέωση προσφοράς της ιδιοκτησίας "εις ην τιμήν απέκτησε ταύτην". Από εκεί και πέρα είτε γίνεται αποδεκτή η προσφορά οπότε τροχοδρομείται υλοποίηση όπως διαλαμβάνει το άρθρο 15(1)(β) είτε απορρίπτεται οπότε ενεργοποιούνται οι διατάξεις του άρθρου 15(2) για πώληση της ιδιοκτησίας, ή ανάλογα με την περίπτωση, του άρθρου 15(3) για "επίσχεση".

Δεν είναι απαραίτητο να επεκταθώ, πέρα από την αναφορά στην υπόθεση *Ανδρέας Ε. Μιχαήλ ν. Κυπριακής Δημοκρατίας* (1991) 3 Α.Α.Δ. 470, που αναφέρεται ειδικά στην έννοια της "χρηματικής διαφοράς", στον όγκο της νομολογίας ως προς το κριτή-

ριο για τη διάγνωση αν ορισμένο ζήτημα εμπίπτει στην σφαίρα του δημοσίου ή του ιδιωτικού δικαίου. Εδώ, η οφειλόμενη κατά το νόμο προσφορά της απαλλοτριωθείσας ιδιοκτησίας, εξαρτήθηκε από τον όρο της πληρωμής του ποσού που ορίστηκε. Ο όρος που τέθηκε συνιστά αναπόσπαστο μέρος της καθόλου διοικητικής ενέργειας και η αμφισβήτηση της νομιμότητας του ασφαλώς δεν συνιστά "χρηματική διαφορά", αλλά εμπίπτει στη σφαίρα του δημοσίου δικαίου. Είναι ζήτημα δημοσίου δικαίου το κατά πόσο η απαλλοτριούσα αρχή έχει πράγματι τηρήσει το Νόμο όταν προσφερε το ακίνητο υπό το συζητούμενο όρο.

Ως προς την ουσία, και πάλιν δεν χρειάζονται πολλά. Το ζήτημα ρυθμίζεται από το Νόμο κατ' ευθείαν. Η απαλλοτριωθείσα ιδιοκτησία θα έπρεπε να είχε προσφερθεί στον αιτητή "εις την τιμήν απέκτησε ταύτην". Η απαλλοτριούσα αρχή δεν έχει εξουσία για αξίωση άλλου ποσού. Η σύνδεση της προσφοράς και με τον όρο της πληρωμής επιπρόσθετου ποσού για τόκο, είναι παράνομη. Ορθά επισήμανε ο αιτητής πως στην περίπτωση του άρθρου 10 του Νόμου, η δυνατότητα καταβολής τόκου καλύφθηκε με ρητή διάταξη (βλ. τον τροποποιητικό Νόμο 25/83).

Η προσφυγή επιτυγχάνει με έξοδα υπέρ του αιτητή. Η προσβαλλόμενη απόφαση, δηλαδή το μέρος της προσφοράς που αναφέρεται στην πληρωμή τόκου, ακυρώνεται.

*Η προσφυγή επιτυγχάνει με έξοδα υπέρ του αιτητή.*