

27 Φεβρουαρίου, 1990

[ΠΙΚΗΣ, ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, Δ/στές]

ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ,

Εφεσείουσα-Εναγόμενη,

v.

ΑΝΤΩΝΙΑΣ ΤΑΚΗ ΜΟΥΞΟΥΡΗ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

*Εφεσιβλήτων-Εναγόντων.**(Πολιτική Έφεση Αρ. 7852).*

Συμβάσεις — Σιωπηρός όρος — Προϋποθέσεις αποδοχής υπάρξεως
— Μόνον όταν είναι αναγκαία για πρόσδωση επιχειρηματικού
ερείσματος (*Business efficacy*) στη σύμβαση ή όταν αναντίλεκτα
εξυπακούεται από τις ίδιες τις πρόνοιες της σύμβασης — Κριτή- 5
ριο είναι η ανάγκη, που σχετίζεται με την εμπορική επάρκεια της
σύμβασης ή με την συμπεριληπτή όσων είχαν αναντίλεκτα κατά
νον οι συμβαλλόμενοι — Κριτής της ανάγκης είναι το Δικαστή-
ριο.

Απαλλοτριώση — Ο περί Απαλλοτριώσεως (Τροποποιητικός) Νόμος,
1983 (Ν. 25/83) — Χρόνος κατά τον οποίο κρίνεται η επαύξηση 10
της αξίας γειτονικής γης του ιδιοκτήτη της απαλλοτριουμένης γης
— *Dictum* ότι η διαφορά από την προηγούμενη νομοθεσία (Ν. 15/
62) πιθανόν να μην είναι ουσιαστική.

Μεταξύ της Απαλλοτριούσας Αρχής και του ιδιοκτήτη της
απαλλοτριουμένης γης συνήφθη συμφωνία περί μεταβίβασης της 15
γης επί τη καταβολή του 80% της υπολογισθείσας αξίας της από
την Απαλλοτριούσαν Αρχήν, διεξαγωγής διαπραγματεύσεως για
το υπόλοιπο και εν περιπτώσει διαφωνίας προσδιορισμό της
αξίας της in accordance with the rules set out in section 10 of the 20
said Compulsory Acquisition of Property Law, 1962.

Προτού καθορισθεί η αποζημίωση ετροποποιηθή ο Περί Απαλ-
λοτριώσεως Νόμος, 1962 (Ν. 15/62) από τον Ν. 25/83. Διευθετήθη,
ως αποτέλεσμα, νομικόν ερώτημα κατά πόσο η επαύξηση αξίας
γειτονικής γης του ιδιοκτήτη έπρεπε να κριθεί με βάση την παλαιά 25
ή την νέα νομοθεσία.

Το Πρωτόδικο Δικαστήριο δέχθηκε ότι ήταν εξυπακούόμενος
όρος της παραγράφου 4* της συμφωνίας ότι το θέμα θα εκρίνετο

* Το πιο πάνω απόσπασμα στα Αγγλικά αποτελεί μέρος της εν λόγω
παραγράφου.

1 Α.Α.Δ. Δημοκρατία ν. Μουξούρη κ.α.

με βάση την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία.

5 Το Ανώτατο Δικαστήριο, αφού αναφέρθηκε στη νομική αρχή, που διέπει την ύπαρξη σιωπηρού όρου με σύμβαση δεν συμμερίσθηκε την άποψη ότι εάν οι συμβαλλόμενοι ερωτούντο για τις προθέσεις των μερών ως προς την πιθανότητα αλλαγής από τη νομοθεσία των κριτηρίων που έθεσαν για τον καθορισμό της αποζημίωσης, θα απαντούσαν χωρίς δεύτερη σκέψη ότι η αποζημίωση θα καθοριζόταν βάσει των νέων κριτηρίων άγνωστων κατά το χρόνο της σύναψης της συμφωνίας. Η συμπερίληψη τέτοιου

10 όρου θα δημιουργούσε αβεβαιότητα ως προς το ουσιαδέστερο σημείο της συμφωνίας που ήταν ο κώδικας καθορισμού των αποζημιώσεων. Ο βέβαιος καθορισμός των ουσιαδών όρων συμφωνίας αποτελεί προϋπόθεση για την εγκυρότητα της σύμβασης.

15 Το θέμα κύρους της συμφωνίας και το θέμα αν μπορεί έγκυρα να συναφθεί συμφωνία αποκλίνουσα από τις εκάστοτε αρχές της παροχής αποζημιώσεων για απαλλοτρίωση παρέμεινε ανοικτό.

Η έφεση επιτρέπεται.

Αναφερόμενες αποφάσεις:

G.I.P. Constructions Ltd. v. Assiotis (1982) 1 C.L.R. 535.

20 *Sutton v. Sutton [1984] 1 All E.R. 168.*

Liverpool City Council v. Irwin [1976] 2 All E.R. 39.

Alpha Trading Ltd. v. Dunnshaw-Patten Ltd. [1981] 1 All E.R. 482.

Saab and Another v. Holy Monastery Ay. Neophytos (1982) 1 C.L.R. 499.

25 *Mesarit v. The Republic (1988) 1 C.L.R. 534.*

Έφεση.

30 Έφεση από τους εναγόμενους κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (Χατζηκωνσταντίνου, Αν.Π.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 23 Μαρτίου, 1989 (Αρ. Αίτησης 135/84) με την οποία αποφασίστηκε όπως κατά τον υπολογισμό της υπόλοιπης καταβλητέας αποζημίωσης το Δικαστήριο πρέπει να βασισθεί στον Περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Νόμο του 1983 (Νόμος 25/83).

Χρ. Τριανταφυλλίδης, για τον εφεσείοντα.

Κ. Μιχαηλίδης και Ρ. Μιχαηλίδης, για τους εφεσίβλητους.

ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: Η απόφαση του Δικαστηρίου θα δοθεί από το Δικαστή Γ.Μ. Πική.

5

ΠΙΚΗΣ, Δ.: Η εξιστόρηση των γεγονότων που συνθέτουν τη διαφορά είναι αναγκαία για την κατανόηση και σωστή προσέγγιση των επίδικων θεμάτων.

Το 1978 γνωστοποιήθηκε, με δημοσίευση στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, η απαλλοτριώση του κτήματος του εφεσίβλητου. Προέκυψαν διαφορές μεταξύ των μερών αναφορικά με την αξία του κτήματος και την αποζημίωση που έπρεπε να καταβληθεί.

10

Στις 26/8/1982 οι διάδικοι συνήψαν γραπτή συμφωνία για τη ρύθμιση ορισμένων πτυχών της διαφοράς. Βάσει των όρων αυτής της διευθέτησης συμφωνήθηκε να καταβληθεί στους ιδιοκτήτες το 85% της αξίας του κτήματος (πλέον τόκος), σύμφωνα με την εκτίμηση της Απαλλοτριούσας Αρχής, με αντάλλαγμα, (α) την άμεση μεταβίβαση του κτήματος και (β) την εγκατάλειψη από τους ιδιοκτήτες κάθε απαίτησης για την επίταξή του. Το υπόλοιπο 15% θα εκρατείτο μέχρι την επίτευξη τελικής συμφωνίας ως προς την αξία του κτήματος ή τον καθορισμό της από το Δικαστήριο, βάσει των σχετικών διατάξεων του περί Καταναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου του 1962. Σύμφωνα με τις πρόνοιες του όρου 4 της συμφωνίας, σε περίπτωση αποτυχίας των μερών να καταλήξουν μέσω διαπραγματεύσεων στον καθορισμό της αξίας του κτήματος, η Κυπριακή Δημοκρατία θα αποτεινόταν στο Δικαστήριο για τον καθορισμό της αποζημίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 9 και 10 του Ν.15/62.

15

20

25

30

Το πρώτο μέρος της συμφωνίας εκτελέστηκε. Καταβλήθηκε το συμφωνηθέν ποσό και μεταβιβάστηκε η ιδιοκτησία του κτήματος στην Απαλλοτριούσα Αρχή. Προφανώς οι

- διαπραγματεύσεις για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας του κτήματος απέτυχαν. Η Δημοκρατία δεν αποτάθηκε στο Δικαστήριο για τον καθορισμό της αποζημίωσης μέσα στα χρονικά όρια που είχαν προβλεφθεί, γεγονός που οδήγησε τους ιδιοκτήτες να αποταθούν στις 10/12/84 στο Δικαστήριο για τον καθορισμό της αποζημίωσης, βάσει των προνοιών του περί Απαλλοτρίωσης Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου. Στο μεταξύ τροποποιήθηκαν μερικές από τις διατάξεις του Ν.15/62 με τη θέσπιση του Νόμου 25/83. Με το άρθρο 6(γ) του τροποποιητικού Νόμου, διευκρινίζεται ότι ο υπολογισμός της επαύξησης ή μείωσης της αξίας γειτονικής γης του ιδιοκτήτη ως αποτέλεσμα της απαλλοτρίωσης, καθορίζεται με βάση τα δεδομένα που ίσχυαν κατά το χρόνο δημοσίευσης της γνωστοποίησης απαλλοτρίωσης.
- 15 Οι αιτητές αποτάθηκαν στο Δικαστήριο για τον καθορισμό προδικαστικού θέματος, βάσει των προνοιών της Δ.27 θ.1, για την έκδοση απόφασης για τον προσδιορισμό του νομικού καθεστώτος για τον καθορισμό της αποζημίωσης. Συγκεκριμένα, ζητήθηκε από το Δικαστήριο να αποφασίσει κατά πόσο η αποζημίωση έπρεπε να καθοριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 15/62 ή με εκείνες του τροποποιητικού Νόμου 25/83. Το Δικαστήριο δέχτηκε την αίτηση και εξέτασε το θέμα αποκλειστικά σε σχέση με την ερμηνεία και τις επιπτώσεις της συμφωνίας της 26/8/1982
- 20
- 25 Ενώπιον του Πρωτόδικου Δικαστηρίου προβλήθηκαν διίστάμενες απόψεις ως προς την ερμηνεία της παραγράφου 4 της συμφωνίας. Το Δικαστήριο αποφάσισε ότι εξυπακουόμενος όρος της συμφωνίας των μερών ήταν ο καθορισμός της αποζημίωσης βάσει των διατάξεων του Νόμου 15/62, όπως ίσχυε κατά το χρόνο σύναψης της συμφωνίας, ή οποιουδήποτε μεταγενέστερου Νόμου τροποποιητικού των προνοιών του. Ενόψει της συμπερίληψης του εξυπακουόμενου όρου στη συμφωνία των μερών, το θέμα της επαύξησης ή μείωσης γειτνιάζουσας ιδιοκτησίας των ιδιοκτητών, έπρεπε να αποφασιστεί βάσει των διατάξεων του Νόμου 25/83. Στο σκεπτικό της απόφασης γίνεται εκτεταμένη αναφορά στις νομικές αρχές που διέπουν τη συμπερίληψη εξυπακουόμενου όρου στη συμφωνία των
- 30
- 35

μερών που, όπως ορθά υπέδειξε ο κ. Τριανταφυλλίδης, απηχούν τη σύνοψη των αρχών που καθιέρωσε η νομολογία όπως διατυπώνονται στο σύγγραμμα *Chitty on Contracts, 25th ed., Volume 1, paras. 543, 766, 767, 785 και 843*. Η αναφορά στην ανάλυση των σχετικών αρχών από τους συγγραφείς του Chitty, επεσήμανε ο κ. Τριανταφυλλίδης, δεν είναι ολοκληρωτική και στο σημείο που εκθέτει τις αρχές που διέπουν τη συμπερίληψη εξυπακουόμενου όρου, η αναφορά είναι μόνο αποσπασματική. Επίσης, υπέβαλε ότι όταν η έννοια του κειμένου του συμβολαίου είναι σαφής, δεν είναι δυνατή η συμπερίληψη και άλλου όρου, ιδιαίτερα όρου ο οποίος συγκρούεται με τις ρητές πρόνοιες της συμφωνίας.

Οι αρχές ερμηνείας των συγκεκριμένων όρων συμβολαίου συνοψίζονται, όπως ανέφερε ο δικηγόρος των εφεσειόντων, στην *G.I.P. Constructions Ltd v. Assiotis*. Το κείμενο της συμφωνίας προσδιορίζει το πλαίσιο μέσα στο οποίο ερμηνεύονται και τυγχάνουν εφαρμογής συγκεκριμένοι όροι της συμφωνίας. Δεν μεταβάλλει, όπως υποδεικνύεται, ούτε μπορεί να τροποποιήσει το κείμενο συγκεκριμένων όρων του συμβολαίου, η έννοια των οποίων είναι σαφής. Πιο κάτω παραθέτουμε το κείμενο της επίμαχης παραγράφου της συμφωνίας.

"4. After the said transfer of the property to the Government the only question outstanding between the parties shall be the assessment of the amount of compensation payable to the Owner, in respect of the property, in accordance with the rules set out in section 10 of the said Compulsory Acquisition of Property Law, 1962. For this purpose the parties shall continue their negotiations for an agreement, as provided by section 8 of the said compulsory Acquisition of Property Law, 1962, and if no such agreement is reached within a month after the said transfer the Government shall apply to the Court for determination of the said compensdation as provided by sections 9 and 10 of the aforesaid Law".

Η κύρια εισήγηση των εφεσειόντων είναι ότι οι πρό-

- νοίες της παραγράφου 4 είναι τόσο σαφείς και δηλωτικές των προθέσεων των μερών ως προς τον κώδικα καθορισμού της αποζημίωσης, ώστε να μην αφήνεται περιθώριο για τη συμπερίληψη οποιουδήποτε εξυπακουόμενου όρου, 5 μάλιστα όρου ο οποίος έρχεται σε αντίθεση με τις ρητές διατάξεις της.

- Το Δικαστήριο μπορεί να συμπεράνει την ύπαρξη αδήλωτου όρου (implied term) μόνο όταν αυτός κρίνεται αναγκαίος για την πρόσδοση στη σύμβαση επιχειρηματικού ερείσματος (business efficacy), ή οποτεδήποτε η ύπαρξη του αδήλωτου όρου εξυπακούεται αναντίλεκτα από τις ίδιες τις πρόνοιες της σύμβασης. (*Chitty on Contracts, 25th ed., Vol. 1, para. 843*).

- Ο κ. Μιχαηλίδης επεσήμανε ότι το προδικαστικό θέμα 15 που τέθηκε ήταν ευρύτερο από εκείνο που απαντήθηκε από το Δικαστήριο: υπέδειξε ότι αυτό δεν περιοριζόταν στο κείμενο της παραγράφου 4 σε συνδυασμό με την ευχέρεια ενσωματώσεως εξυπακουόμενου όρου, αλλά επεκτεινόταν στον καθορισμό του νομικού καθεστώτος βάσει του 20 οποίου θα αποφαιζόταν η καταβλητέα αποζημίωση. Όμως είναι δίκαιο να λεχθεί ότι οι εισηγήσεις και των δύο πλευρών ενώπιον του Πρωτόδικου Δικαστηρίου περιστράφηκαν κατ' εξοχή γύρω από τις αρχές που διέπουν την αποδοχή εξυπακουόμενου όρου, σε σχέση με το κείμενο 25 και ορολογία της παραγράφου.

- Ενώπιόν μας ο κ. Μιχαηλίδης αμφισβήτησε ότι η συμφωνία της 26/8/82 αποτελεί σύμβαση με την έννοια του 30 περί Συμβάσεων Νόμου, Κεφ. 149. Εν πάση περιπτώσει, εισηγήθηκε ότι στο βαθμό που η παράγραφος 4 τείνει να καθορίσει το δίκαιο, βάσει του οποίου θα αποφαιζόταν η αποζημίωση για την απαλλοτριωθείσα γη, ανεξάρτητα από τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας, αυτή έρχεται σε αντίθεση με την πολιτική του δικαίου (public policy) που αποκλείει την εξαίρεση (ή απόκλιση) μέσω συμβατικών 35 ρυθμίσεων από τις επιτακτικές πρόνοιες της νομοθεσίας. Όταν οι σχετικές αρχές του δικαίου έχουν επιτακτικό χαρακτήρα (mandatory), απαγορεύεται η σύναψη

συμφωνίας που να αποκλείει την εφαρμογή τους. (Το θέμα εξετάζεται στο σύγγραμμα *Francis Bennion on Statutory Interpretation*, p. 22 et. seq., στο οποίο έκαμε αναφορά ο κ. Μιχαηλίδης. Επίσης, η συμφωνία καθίσταται τρωτή εάν ερμηνευθεί ότι περιορίζει τη δικαιοδοσία του Δικαστηρίου για την εκτίμηση της αποζημίωσης και θέτει όρους για την άσκησή της ως προς το εφαρμοστέο δίκαιο άλλους από εκείνους που προβλέπει η νομοθεσία. 5

Η πρώτη μας διαπίστωση είναι ότι με την απόφαση του Πρωτόδικου Δικαστηρίου δεν απαντάται το θέμα που τέθηκε ως προδικαστικό σημείο. Περιορίζεται η απόφαση στην ερμηνεία και εφαρμογή μίας μόνο πτυχής του, της ευχέρειας ενσωμάτωσης στην παράγραφο 4 εξυπακουόμενου όρου. Το θέμα είναι πολύ ευρύτερο και άπτεται της εγκυρότητας της σύμβασης, του προσδιορισμού του αντικειμένου της καθώς επίσης και της δικαιοδοσίας του Δικαστηρίου που είναι επιφορτισμένο με τον καθορισμό των αποζημιώσεων που καταβάλλονται στους δικαιούχους. 10 15

Στο σημείο που αποφασίζεται ότι οι όροι της παραγράφου 4 αφήνουν πεδίο για τη συμπερίληψη και άλλου εξυπακουόμενου όρου ως προς τον κώδικα καθορισμού των αποζημιώσεων, η απόφαση κρίνεται εσφαλμένη. Είναι πρόδηλο από το περιεχόμενο της παραγράφου αυτής ότι οι διάδικοι απέβλεπαν σε πρώτο στάδιο στον καθορισμό των αποζημιώσεων με βάση τις συγκεκριμένες διατάξεις των άρθρων 9 και 10 του Ν.15/62. Μάλιστα είχαν κατά νου την ολοκλήρωση των διαπραγματεύσεων μέσα στα χρονικά όρια του ενός μηνός. 20 25

Όπως υποδεικνύεται στην απόφαση του Λόρδου Wilberforce στην *Liverpool City Council v. Irwin*, το κριτήριο για την ενσωμάτωση εξυπακουόμενου όρου είναι εκείνο της ανάγκης. Η ανάγκη σχετίζεται είτε με την εμπορική επάρκεια της συμφωνίας, ή τη συμπερίληψη στο περιεχόμενό της εκείνων τα οποία είχαν αναντίλεκτα κατά νου οι συμβαλλόμενοι. Το Δικαστήριο έχει τον τελικό λόγο για τον καθορισμό αυτής της ανάγκης με κριτήριο, όπως παρατηρείται στην *Alpha Trading Ltd. v.* 30 35

- Dunnshaw-Patten Ltd* [1981] 1 All E.R. 482 τις αντιδράσεις του σχολαστικού παρατηρητή (officious bystander). Δεν συμεριζόμεθα την άποψη ότι εάν οι συμβαλλόμενοι ερωτούντο για τις προθέσεις των μερών ως προς την πιθανότητα αλλαγής από τη νομοθεσία των κριτηρίων που έθεσαν για τον καθορισμό της αποζημίωσης, θα απαντούσαν χωρίς δεύτερη σκέψη ότι η αποζημίωση θα καθοριζόταν βάσει των νέων κριτηρίων άγνωστων κατά το χρόνο της σύναψης της συμφωνίας. Η συμπεριλήψη τέτοιου όρου θα δημιουργούσε αβεβαιότητα ως προς το ουσιωδέστερο σημείο της συμφωνίας που ήταν ο κώδικας καθορισμού των αποζημιώσεων. Ο βέβαιος καθορισμός των ουσιωδών όρων συμφωνίας αποτελεί προϋπόθεση για την εγκυρότητα της σύμβασης. (*Saab and Another v. Holy Monastery Ay. Neophytos* (1982) 1 C.L.R. 499.

Κρίνουμε ότι οι όροι της παραγράφου 4, ρητοί ως προς τον κώδικα καθορισμού της αποζημίωσης, δεν παρέχουν πεδίο ή ευχέρεια στο Δικαστήριο για την ενσωμάτωση του εξυπακουόμενου όρου που προσδιόρισε το Πρωτόδικο Δικαστήριο. Θέλουμε να επισημάνουμε όμως ότι, η αλλαγή την οποία επέφερε ο Νόμος 25/83 ως προς το χρόνο καθορισμού της επαύξεσης (άρθρο 10(στ) του Ν.15/62) και το πλαίσιο εφαρμογής του, ίσως να είναι περισσότερο φαινομενική παρά ουσιαστική.

- 25 Στην υπόθεση *Mesaritis v. Republic* (1988)1 C.L.R 534, διευκρινίζεται:

"The judgment in the case of *Demetriou* [1985] 1 C.L.R. 217, 225 has not changed the law. 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 where the extent of the right, other than the right itself is affected by subsequent events".

- 35 Η ακύρωση της επίδικης απόφασης δεν προκαθορίζει με οποιοδήποτε τρόπο, ούτε τη νομική υπόσταση της συμ-

φωνίας κρινόμενη ως ενιαίο σύνολο, ή τον εναρμονισμό της με την πολιτική του δικαίου ως προς την ευχέρεια απόκλισης από τις αρχές της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας για αποζημιώσεις και τη δικαιοδοσία του αρμόδιου Δικαστηρίου. Τα θέματα αυτά θα απασχολήσουν το Πρωτόδικο Δικαστήριο, καθώς επίσης και το αντικείμενο της συμφωνίας. Αν το Δικαστήριο καταλήξει ότι η επίμαχη συμφωνία συνιστά έγκυρη σύμβαση, πρέπει επίσης να εξεταστεί και να αποφασιστεί κατά πόσο η υποχρέωση για αποζημίωση, η οποία δημιουργείται, είναι συμβατική ή αν η συμφωνία των μερών περιοριζόταν σε περίπτωση διαφωνίας στην αναφορά της διαφοράς στο αρμόδιο Δικαστήριο για τον καθορισμό της αποζημίωσης για τη γη που είχε απαλλοτριωθεί.

Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα.