

27 Νοεμβρίου, 1990

[Α. ΛΟΙΖΟΥ, Π., ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΣΑΒΒΙΔΗΣ, ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ,  
ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στές]

"ΘΕΟΣΚΕΠΑΣΤΗ ΦΑΡΜ" ΔΙΑ ΤΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΩΝ ΑΥΤΗΣ:

ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗ ΚΑΙ ΑΛΛΗΣ,

*Εφεσεϊόντων-Απαιτητών,*

ν.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ,

*Εφεσίβλητης-Απαλλοτριούσας Αρχής.*

*(Πολιτική Έφεση Αρ. 7182).*

---

*Απόδειξη — Εμπειρογνώμονες — Η εμπειρογνωμοσύνη πάνω σε ένα θέμα δεν βασίζεται μόνο στα ακαδημαϊκά προσόντα, αλλά και στην πραγματική εμπειρία, που αποκτάται πάνω σ' αυτό.*

Η έφεση στην υπόθεση αυτήν, που εστρέφεται κατά του επιδικασθέντος ποσού, ως χαμηλού, σε υπόθεση απαλλοτριώσεως γης, απορρίφθηκε, διότι οι εφεσεϊόντες δεν μπόρεσαν να πείσουν το Ανώτατο Δικαστήριο ότι τα πραγματικά ευρήματα του πρωτόδικου Δικαστηρίου ήταν λανθασμένα.

5

*Η έφεση απορρίπτεται. Ουδεμία διαταγή για έξοδα.*

10

**Έφεση.**

Έφεση από απαιτητές κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου (Χρυσοστομής, Π.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 22 Απριλίου, 1986 (Αρ. Παραπομπής 42/76), με την οποία καθόρισε το πληρωτέο ποσό για την απαλλοτρίωση της ακίνητης ιδιοκτησίας σε £5,850 με τόκο 7% στο ποσό των £4,475.- από 31.8.73-27.5.83 και 9% από 28.5.83 μέχρι τελικής πληρωμής.

15

*Γιά τους απαιτητές παρουσιάζεται προσωπικώς ο κ. Γ.*

Δημητριάδης.

Α. Δημητριάδης, για την εφεσίβλητη.

*Cur. adv. vult.*

5

Α. ΛΟΪΖΟΥ Π.: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα εκδώσει ο δικαστής κ. Χρ. Αρτεμίδης.

10 ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ Δ.: Οι εφεσείοντες-απαιτητές προσβάλλουν στην κρινόμενη έφεση την απόφαση του Προέδρου του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου, ο οποίος σε παραπομπή της αποζημιούσης αρχής καθόρισε το πληρωτέο ποσό για την απαλλοτρίωση της ακίνητης ιδιοκτησίας των εφεσειόντων σε £5,850, με τόκο 7% πάνω στο ποσό των £4,475 για την περίοδο 31.8.73-27.5.83 και 9% από 28.5.83 μέχρι τελικής πληρωμής.

15

20 Η Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου συζήτησε ως προκαταρκτικό νομικό ζήτημα την ερμηνεία και εφαρμογή του άρθρου 5(1) του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως (Τροποποιητικού Νόμου) του 1988, Νόμος 84/88. Στις 28.9.89 εξεδόθη η απόφαση του Δικαστηρίου πάνω στο ζήτημα αυτό, και η υπόθεση ορίστηκε για να συνεχιστεί η συζήτηση που αφορά τον καθορισμό των αποζημιώσεων, για τις οποίες οι εφεσείοντες ισχυρίζονται πως έσφαλε το πρωτόδικο Δικαστήριο γιατί τις υπολόγισε σε χαμηλότερα ποσά από αυτά που δικαιούνται.

25

30 Η γνωστοποίηση απαλλοτρίωσης της επίδικης ιδιοκτησίας εδημοσιεύθη στις 31.8.73, ακολούθησε δε στις 19.10.73 το σχετικό διάταγμα κήρυξης της ως απαλλοτριωθείσης. Το κτήμα στο οποίο υπήρχαν εγκαταστάσεις εκτροφής πουλερικών ανήκει στους δύο απαιτητές, που είναι σύζυγοι, και χρησιμοποιούσαν την επωνυμία "Θεοσκέπαστη Φάρμ" για την εμπορική περιγραφή των εργασιών τους. Η έκταση του κτήματος είναι 4 στρέμματα και 1 προστάθι, εγγραμμένο στο κτηματολόγιο με στοιχεία, τεμάχιο 367, Φύλλο/Σχέδιο 45/51. Η απαλλοτριούσα αρχή πρόσφερε στους απαιτητές στις 5.6.1976 το ποσό των

£5,150, ως δίκαιη και εύλογη αποζημίωση για το απαλλοτριωθέν κτήμα αλλά αυτοί το απέρριψαν. Η απαλλοτριούσα αρχή προχώρησε με την παραπομπή του ζητήματος στο Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου. Ο Πρόεδρος του Δικαστηρίου, ενώπιον του οποίου συζητήθηκε η υπόθεση, στην εμπειριστατωμένη απόφασή του επιλαμβάνεται όλων των ζητημάτων που ηγέρθησαν ενώπιόν του για τον καθορισμό της καταβλητέας αποζημίωσης. 5

Η απαλλοτριούσα αρχή υποστήριξε τη θέση της βάσει εκθέσεως εκτίμησης του εμπειρογνώμονα για τις αξίες γης Ερμή Μουρουζίδη, ειδικού εκτιμητή στο Κτηματολογικό Γραφείο Πάφου. Η μέθοδος που χρησιμοποίησε ήταν αυτή της απ' ευθείας σύγκρισης, που θεωρείται ως η καλύτερη, γιατί οδηγεί στα πιο ασφαλή συμπεράσματα με κριτήριο την τιμή που ένας υποθετικός αγοραστής προσφέρει για το επίδικο κτήμα, αντικείμενο της σύγκρισης, στην ελεύθερη αγορά. Στην έρευνά του χρησιμοποίησε 6 συγκριτικά κτήματα, τα οποία σημειώνονται στο τοπογραφικό σχέδιο που ήταν ενώπιον του Δικαστηρίου, των οποίων οι τιμές κυμαίνονταν κατά τον κρίσιμο χρόνο, δηλαδή γύρω στις 20 31.8.73 ημερομηνία που εδημοσιεύθη η γνωστοποίηση απαλλοτριώσεως, από £1,000 μέχρι £1,333 το στρέμμα. Από την υψηλότερη αξία των £1,300 αφαιρέθηκε ποσοστό 15-40% γιατί το συγκριτικό που επωλήθη στην τιμή αυτή, καθώς και μερικά άλλα, εφάπτονταν του δημόσιου δρόμου, ενώ το επίδικο είχε μόνο δικαίωμα διάβασης προς αυτόν. Έτσι, καθόρισε την αξία σε £1,000 το στρέμμα, £4,250 για ολόκληρο το κτήμα. Στο ποσό αυτό προστέθηκαν £225 για την αξία του δικαιώματος διάβασης. Η εκτίμηση αυτή έγινε με την υπόθεση πως η επίδικη ακίνητη ιδιοκτησία θα επωλείτο στην ελεύθερη αγορά με σκοπό την οικοδομική ανάπτυξή της και επομένως δεν προστέθηκε οποιοδήποτε ποσό για την αξία των εγκαταστάσεων πάνω σε αυτή, εφόσον επιθυμία του υποθετικού αγοραστή θα ήταν η απόκτηση ελεύθερης κατοχής για να προβεί στην οικοδομική της αξιοποίηση. Ο κ. Μουρουζίδης όμως, προχωρώντας στην έρευνά του, θεώρησε και ως υπαλλακτική υπόθεση την αξιοποίηση της ιδιοκτησίας από ένα μελλοντικό αγοραστή ως αγροτικής - φάρμας - και έτσι καθόρισε ξεχωριστά την αξία των εγκαταστάσεων πάνω σε αυτή 40

στο ποσό των £4,312, στο οποίο πρόσθεσε και την αξία της γης προς £200 το στρέμμα, σύνολο £850. Η ολική δηλαδή αποζημίωση, με αυτή τη βάση εκτίμησης, είναι £5,150. Το ποσό αυτό, που είναι ψηλότερο από αυτό στο 5 οποίο κατέληξε ο εκτιμητής για την αξία της γης, αν αυτή επωλείτο για οικοδομική ανάπτυξη, και που είναι ευνοϊκότερο για τους απαιτητές, προσφέρθηκε σ' αυτούς ως αποζημίωση.

10 Αναφορικά με την αξία των εγκαταστάσεων η απαλλοτριούσα αρχή προσκόμισε μαρτυρία ειδικού, του Λάζαρου Ομήρου, ο οποίος κατά τον επίδικο χρόνο ήταν επιστάτης κτιρίων στο Τμήμα Δημοσίων Έργων της Πάφου.

Οι απαιτητές δεν κάλεσαν στο Δικαστήριο ειδικό εμπειρογνώμονα για τις αξίες γης, αλλά τον κ. Α. Βακλιά πολιτικό μηχανικό. Στη γραπτή του έκθεση, που κατατέθηκε στο Δικαστήριο, αναφέρει απλώς ότι η αξία της επίδικης ακίνητης ιδιοκτησίας ήταν £1,700 το στρέμμα. Στην προφορική του μαρτυρία είπε ότι δεν έκαμε οποιαδήποτε έρευνα για συγκριτικές πωλήσεις αλλά βασίστηκε στη γενική γνώση που είχε για την περιοχή και στις συνομιλίες που έκαμε, λόγω του επαγγέλματός του, με διάφορα πρόσωπα που ενδιαφερόντουσαν να αγοράσουν ή να πωλήσουν γη σ' αυτή. Ξεχωριστή λεπτομερής εκτίμηση του για τις εγκαταστάσεις ανεβάζει την αξία τους σε £7,533. Το 20 σύνολο δηλαδή της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας των απαιτητών, όπως την εκτιμά ο κ. Α. Βακλιάς, είναι £15,008 στην οποία συμπεριλαμβάνεται και ποσό £250 για το δικαίωμα διαβάσεως. Πέρα από το ποσό αυτό οι απαιτητές αξίωναν και £15,000, ως συνεπακόλουθη ζημιά που 30 υπέστησαν για την απώλεια της επιχείρησής τους, για το ύψος όμως του οποίου ο δικηγόρος τους δεν επέμεινε κατά τη διάρκεια της εκδίκασης της υπόθεσης πρωτοδικώς.

Ο Πρόεδρος του Δικαστηρίου ανέλυσε λεπτομερώς τη 35 μαρτυρία που είχε ενώπιόν του και κατέληξε στο συμπέρασμα πως η εκτίμηση της απαλλοτριούσας αρχής ήταν ορθή και εξέδωσε την απόφαση, αντικείμενο της υπό συζήτηση έφρασης.

Οι απαιτητές κατά την ακρόαση της έφεσης δεν εκπροσωπούνταν από συνήγορο αλλά παρουσίασε την υπόθεσή τους ο ένας από αυτούς, ο Γεώργιος Δημητριάδης. Ο κ. Δημητριάδης μας κάλεσε να ανατρέψουμε την απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου υποστηρίζοντας ότι τα ευρήματά του ήταν εσφαλμένα. Εισήχθητε πως η μαρτυρία του κ. Βακλιά, που είναι πολιτικός μηχανικός, έπρεπε να γίνει αποδεκτή αντί αυτής του κ. Ομήρου, αναφορικά με την αξία των εγκαταστάσεων. Ο κ. Ομήρου, όπως ανέφερε ο κ. Δημητριάδης, δεν είχε καμιά ειδικότητα ή προσόν πάνω στο ζήτημα γιατί είναι απόφοιτος δημοτικού σχολείου, κατείχε δε τη θέση ενός απλού υπαλλήλου στο τμήμα δημοσίων έργων.

Τα πραγματικά γεγονότα ενώπιον του Δικαστηρίου ήσαν διαφορετικά. Ο κ. Ομήρου ήταν επιστάτης των κτιριακών εγκαταστάσεων στο τμήμα δημοσίων έργων στην Πάφο, θέση την οποία κατείχε για 10 χρόνια. Κατά τη διάρκεια της υπηρεσίας του προέβη σε πολλές εκτιμήσεις κτιριακών εγκαταστάσεων όπως νοσοκομεία, αστυνομικούς σταθμούς και καταστήματα. Η εμπειρογνομοσύνη πάνω σε ένα θέμα δεν βασίζεται μόνο στα ακαδημαϊκά προσόντα αλλά και στην πραγματική εμπειρία που αποκτάται πάνω σε αυτό. Το Δικαστήριο ικανοποιήθηκε ότι ο κ. Ομήρου, λόγω της θέσης και πείρας του πάνω στις εκτιμήσεις κτιριακών εγκαταστάσεων, ήταν κατάλληλος πραγματογνώμονας για να εκφέρει γνώμη πάνω στο ζήτημα. Δεν βρίσκουμε κανένα λόγο γιατί να επέμβουμε στο εύρημα αυτό του Δικαστηρίου.

Η εκτίμηση του εμπειρογνώμονα της απαλλοτριούσης αρχής, αναφορικά με την αξία της γης, παρέμεινε αδιαμφισβήτητη. Ο κ. Βακλιάς είναι πολιτικός μηχανικός, όχι πραγματογνώμονας για τις αξίες γης. Εξάλλου όπως ανέφερε και ο ίδιος στη μαρτυρία του δεν έκαμε καμιά έρευνα για να εξακριβώσει την αξία της επίδικης περιουσίας αλλά απλώς βασίστηκε στις διάφορες κουβέντες που είχε με αγοραστές και πωλητές γης στην περιοχή.

Αναφορικά δε με το ζήτημα της αξίας των κτιριακών

εγκαταστάσεων, αφού μελετήσαμε με προσοχή τη μαρτυρία που προσκομίστηκε ενώπιον του εκδικάσαντος Δικαστηρίου και τα ευρήματά του, είμαστε της γνώμης ότι αυτά είναι δικαιολογημένα και δεν μπορούν να ανατραπούν.

5  
10  
15  
20  
25

Στη συνέχεια της απόφασης του εκδικάσαντος Δικαστηρίου συζητείται η αξίωση των απαιτητών για αποζημιώσεις για την ζημιά που υπέστησαν λόγω της διάλυσης της επιχείρησής τους, σαν συνέπεια της απαλλοτρίωσης, προφανώς σύμφωνα με το άρθρο 10(κ) του Νόμου. Τα συμπεράσματα του Δικαστηρίου πάνω σ' αυτό το θέμα μπορούν να συνοψιστούν ως εξής: Από την μαρτυρία που είχε ενώπιόν του, στην ουσία των ίδιων των απαιτητών, η επιχείρηση ήταν οικογενειακή και πολύ μικρή. Τα κέρδη της δεν μπόρεσαν να τα καθορίσουν γιατί δεν κρατούσαν λογιστικά βιβλία, μια φορά μόνο είχαν πληρώσει το ποσό των £50, ως φόρο εισοδήματος. Ενώ η γνωστοποίηση απαλλοτρίωσης εδημοσιεύθη στις 19.10.73, οι απαιτητές δεν είχαν κάμει καμιά διευθέτηση ή προσπάθεια να μεταφέρουν την επιχείρησή τους αλλού, και υπήρχε γη στην περιοχή διαθέσιμη. Με αυτό το υλικό το Δικαστήριο κατέληξε στο συμπέρασμα πως οι απαιτητές διέλυσαν μεν την επιχείρησή τους, σαν αποτέλεσμα του διατάγματος της απαλλοτρίωσης, αλλά η ζημιά που υπέστησαν σε απώλεια κερδών ήταν πολύ μικρή. Αφού υπολόγισε τη ζημιά αυτή, πάνω σε πολύ ισχνή μαρτυρία, επιδίκασε το ποσό των £700.

30  
35

Επειδή οι απαιτητές κατά τη διάρκεια της συζήτησης της έφεσης δεν εκπροσωπούνταν από δικηγόρο, μελετήσαμε με πολλή προσοχή τη μαρτυρία που προσήχθη ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου, καθώς και την απόφαση, ανεξάρτητα από τα σημεία που ήγειρε ο ίδιος ο απαιτητής ενώπιόν μας. Έχουμε τη γνώμη ότι τα ευρήματα του εκδικάσαντος Δικαστηρίου είναι ορθά και πως δεν συντρέχει κανένας λόγος να τροποποιηθεί η απόφαση. Η έφεση επομένως απορρίπτεται αλλά υπό τις περιστάσεις δεν γίνεται καμιά διαταγή για έξοδα.

*Έφεση απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*