

31 Δεκεμβρίου, 1993

[ΠΙΚΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΕΣΚΑΛ ΛΤΔ.,

Εφεσεύοντες,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ
ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ,

Εφεσβλήτων.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 8196)

Αναγκαστική απαλλοτριώση — Αποζημιώσεις — Απαλλοτριώση εργοστασίου στο οποίο διεξαγόταν επιχείρηση επεξεργασίας αμμοχαλίκων και κατασκευής θραυστών σκύρων — Ύψος αποζημιώσεως, δυνάμει του άρθρου 10(α)(ιγ)(ιδ) των περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμων — Αρχές που εφαρμόζονται.

5

10

15

20

25

Έκταση γης της εφεσεύουσας εταιρείας στην περιοχή Άλασσας, Λεμεσού, απαλλοτριώθηκε από την εφεσίβλητη. Στην απαλλοτριωθείσα έκταση η εφεσεύουσα είχε ανεγείρει εργοστάσιο επεξεργασίας αμμοχαλίκων και κατασκευής θραυστών σκύρων, τα οποία εμπορευόταν. Η αξία της γης είχε συμφωνηθεί μεταξύ των διαδίκων και έτσι τα μόνα θέματα που απέμειναν για απόφαση από το πρωτόδικο Δικαστήριο ήταν η αξία του εργοστασίου και των εγκαταστάσεων (χωρίς την αξία της γης), και η ζημία που προκλήθηκε στην επιχείρηση της εφεσεύουσας σαν αποτέλεσμα της αποστέρησης του εργοστασίου. Το πρωτόδικο Δικαστήριο έκρινε ότι υπήρχε δυνατότητα διάθεσης του εργοστασίου στην ελεύθερη αγορά και σαν αποτέλεσμα εκτίμησε την αξία του με βάση το άρθρο 10(α) των περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμων, την οποία καθόρισε σε £25.000. Στο ποσό αυτό πρόσθεσε ποσοστό 20%, δηλαδή £5.000, διότι έκρινε ότι η επιχείρηση ήταν βιώσιμη. Επιπλέον επιδίκασε υπέρ της εφεσεύουσας, δυνάμει του άρθρου 10(ιγ)(ιδ) των περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμων, συνολικό ποσό £10.930, για ζημία που προκλήθηκε στην επιχείρηση της εφεσεύουσας εξαιτίας της διακοπής της λειτουργίας του εργοστασίου της, ήτοι i) £5.400, μισθούς των τριών διευθυντών για περίοδο τριών μηνών, ii) £560, απασχόληση κεφαλαίου για τρεις μήνες, και iii) £4.970, απώλεια κέρδους για τρεις μήνες. Κατ' έφεση, η εφε-

σείουσα ισχυρίσθηκε, ότι η περίοδος των τριών μηνών ήταν υπερβολικά μικρή και έπρεπε να είναι τουλάχιστο τριπλάσια για να καλύψει τον ελάχιστο χρόνο οικοδόμησης νέου εργοστασίου, και ότι επιπλέον έπρεπε να είχε καταβληθεί αποζημίωση για να καλύψει την διαφορά της δαπάνης για την ανοικοδόμηση νέου εργοστασίου.

5

Αποφασίσθηκε ότι:

- (α) Σε περιπτώσεις αποζημίωσης με βάση το άρθρο 10(α) των περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμων, η αξία βιομηχανικής μονάδας δεν εξαρτάται από την βιωσιμότητα της επιχείρησης των ιδιοκτητών αλλά από τα αντικειμενικά δεδομένα του ακινήτου που συναρτώνται με την τιμή που θα απέφερε αν επωλείτο κάτω από συνθήκες ελεύθερης συναλλαγής. Κατά συνέπεια η προσθήκη του ποσοστού των 20% στην αξία του εργοστασίου ήταν ανυπόστατη. 10
- (β) Εφόσον η πληρωτέα αποζημίωση έφερε τόκο δεν υπήρχε βάση για αποζημίωση για απασχόληση κεφαλαίου, και κατά συνέπεια το ποσό των £560 έπρεπε να αφαιρεθεί. 15
- (γ) Όπου η αποζημίωση δίδεται με βάση το άρθρο 10(α) του Νόμου δεν υπάρχει πεδίο για την αποζημίωση του ιδιοκτήτη με βάση την επανεγκατάσταση, ούτε μπορούσε να δοθεί αποζημίωση πάνω στη βάση αυτή δυνάμει του άρθρου 10(ιγ) του Νόμου. 20
- (δ) Η χρονική περίοδος των τριών μηνών που είχε ληφθεί από το πρωτόδικο Δικαστήριο για την παροχή αποζημίωσης για την αδράνεια της επιχείρησης λόγω της απώλειας του εργοστασίου στην "Αλασσα δεν ανταποκρινόταν στα πραγματικά περιστατικά της υπόθεσης και έπρεπε να ληφθεί η περίοδος των εννέα μηνών που ήταν ο ελάχιστος χρόνος ανοικοδόμησης νέου εργοστασίου. Κατά συνέπεια οι αποζημιώσεις έπρεπε να αυξηθούν ανάλογα. 25

*Η έφεση επιτράπηκε εν μέρει με έξοδα.
Το ποσό της αποζημίωσης αυξήθηκε
σε £55.110.*

30

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

Cyprus Import Corporation Ltd v. Republic (1974) 12 J.S.C. 1307

I. Evangelides Ltd v. The Municipality of Nicosia (1975) 8 J.S.C. 1220.

Έφεση.

Έφεση από τους αιτητές κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού (Αναστασίου, Π.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 10 Ιουλίου, 1990 (Αρ. Παραπομπής 19/85) με την οποία επιδικάστηκε στην εφεσείουσα εταιρεία το ποσό των £40.930, για την απαλλοτριώση εργοστασίου της για την επεξεργασία αμμοχαλίκων και κατασκευή θραυστών σκύρων.

Γ. Αγαπίου και Ε. Αναστασίου, για τους εφεσείοντες.

Χρ. Ιωαννίδης, Δικηγόρος της Δημοκρατίας Α, για τους εφεσίβλητους.

Cur. adv. vult.

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

ΠΙΚΗΣ, Δ.: Η έφεση στρέφεται εναντίον του ύψους της αποζημίωσης, £40.930-, που επιδικάστηκε στην εφεσείουσα εταιρεία για την απαλλοτριώση εργοστασίου της για την επεξεργασία αμμοχαλίκων και κατασκευή θραυστών σκύρων τα οποία εμπορευόταν. Με την έφεση επιδιώκεται ο παραμερισμός και η υποκατάσταση της εγκριθείσας αποζημίωσης με υπερδιπλάσιο ποσό. Παράξενο όσο και αν φαίνεται η αξία του εργοστασίου, μετά από συμφωνία των μερών, καθορίστηκε χωρίς αναφορά στην αξία της γης στην οποία ήταν θεμελιωμένο. Οι εφεσείοντες ήσαν ιδιοκτήτες σχετικά μεγάλης έκτασης γης σε τμήμα της οποίας ήταν οικοδομημένο το εργοστάσιο. Απαλλοτριώθηκε ολόκληρη η ακίνητη ιδιοκτησία των εφεσείοντων στην περιοχή.

Μετά την παραπομπή στο δικαστήριο του καθορισμού της καταβλητέας αποζημίωσης επήλθε συμφωνία μεταξύ των διαδικων για την αξία της γης, περιλαμβανομένης και της έκτασης όπου ήταν θεμελιωμένο το εργοστάσιο· οπότε τα επίδικα θέματα περιορίστηκαν στον καθορισμό,

(α) Της αξίας του εργοστασίου (εξαιρουμένης της αξίας της γης) και των εγκαταστάσεων, και,

(β) Της ζημίας που προκλήθηκε στην επιχείρηση των εφεσείοντων ως αποτέλεσμα της αποστέρησης του εργοστασίου.

Μερικούς μήνες πριν τη γνωστοποίηση της απαλλοτρίωσης είχε εκπνεύσει το προνόμιο το οποίο απολάμβαναν οι εφεσείοντες για την ανόρυξη αμμοχαλικών από σημείο στην περιοχή Άλασσας κοντά στις βιομηχανικές τους εγκαταστάσεις. Οι αμμοχάλικες αποτελούσαν την πρώτη ύλη για τα προϊόντα τα οποία παρασκευάζονταν στο απαλλοτριωθέν εργοστάσιο. Ανάλογο προνόμιο παραχωρήθηκε στους εφεσείοντες σε περιοχή του Αγ. Μάμαντα, κειμένη σε απόσταση 20 περίπου χιλιομέτρων από την Άλασσα.

Μετά την εγκατάλειψη του εργοστασίου στην Άλασσα οι εφεσείοντες επέλεξαν περιοχή στον Αγ. Μάμαντα για την οικοδόμηση νέου εργοστασίου προς συνέχιση της επιχείρησής τους. Η δαπάνη για τη δημιουργία και εξοπλισμό του νέου εργοστασίου ανερχόμενη σε £219.524- αποτέλεσε τη βάση των διεκδικήσεων των εφεσείοντων για την απαλλοτρίωση του εργοστασίου τους στην Άλασσα.

Ο δικηγόρος των εφεσείοντων υποστήριξε ότι παρά την απώλεια του προνομίου στην Άλασσα συνέφερε η συνέχιση της λειτουργίας του εργοστασίου στον τόπο εκείνο λόγω της γειννίας του με τον τόπο εμπορίας των βιομηχανοποιημένων προϊόντων τους στη Λεμεσό και της συγκριτικά χαμηλής δαπάνης για τη μεταφορά τους στον τόπο διάθεσής τους.

Η απαλλοτριούσα αρχή κατέβαλε στους εφεσείοντες το ποσό των £13.344-, ποσό ισάξιο με τα έξοδα αποσύνδεσης και μεταφοράς των μηχανημάτων από την Άλασσα στον Αγ. Μάμαντα όπου θα εγκαθιδρυόταν το νέο τους εργοστάσιο. Και οι εφεσείβητοι υποστήριξαν ότι αυτή έπρεπε να ήταν η αποζημίωση για την απαλλοτρίωση του εργοστασίου. Παρά τη θέση αυτή κατά την ακρόαση υπέβαλαν, για να υποβοηθήσουν το δικαστήριο και να φωτίσουν κάθε πτυχή του θέματος, και εκτιμήσεις για την καταβλητέα αποζημίωση και πάνω σε τρεις άλλες διαζευκτικές βάσεις:

(α) Εκτίμηση για τη δαπάνη επανεγκατάστασης (reinstatement) του εργοστασίου σε άλλο σημείο. Το κόστος οικοδόμησης και επανασυγκρότησης του εργοστασίου καθορίστηκε σε £69.811-. Στην ίδια έκθεση υπολογίστηκαν και οι οικονομικές συνέπειες που θα υφίστατο η εφεσείουσα εταιρεία για περίοδο τριών μηνών που υπολογίστηκε ότι θα αδρανούσε η επιχείρησή τους.

(β) Εκτίμηση της αξίας του εργοστασίου ως λειτουργικής (βιώσιμης) βιομηχανικής μονάδας. Η δαπάνη καθορίστηκε σε £25.000- και

(γ) Εκτίμηση της αξίας του εργοστασίου ως μη βιώσιμης οικονομικής μονάδας η οποία καθορίστηκε σε £20.000-.

5 Το Επαρχιακό Δικαστήριο μετά από συνεκτίμηση του συνόλου της μαρτυρίας έκρινε ότι το εργοστάσιο συνιστούσε βιώσιμη βιομηχανική μονάδα μέσω της οποίας η εφεσείουσα εταιρεία ασκούσε την κερδοφόρα επιχείρηση της παρασκευής αμμοχάλικων και θραυστών σκύρων, η εμπορία των οποίων ήταν στο επίκεντρο της εμπορικής της δραστηριότητας. Το δικαστήριο έκρινε ότι υπήρχε ζήτηση και παρεχόταν η δυνατότητα διάθεσης του εργοστασίου στην ελεύθερη αγορά. Συνεπώς βάση για την αποζημίωση των εφεσείοντων για την αξία του εργοστασίου κρίθηκε ότι συνιστούσε το Άρθρο 10 (α) του Περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου, 1962 (Ν. 15/62) το οποίο καθορίζει ως μέτρο αποζημίωσης την αξία της ιδιοκτησίας στην αγορά κάτω από συνθήκες ελεύθερης συναλλαγής και συμπληρωματικά οι πρόνοιες της παραγράφου (κ) και (λ) του Αρθρου 10 (αναγομματίστηκαν με το Ν. 25/83), για ζημία η οποία προκλήθηκε στην επιχείρηση των εφεσείοντων άλλη από την αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας τους.

20 Η αξία του εργοστασίου στην ελεύθερη αγορά καθορίστηκε σε £25.000- που ήταν η τιμή στην οποία διατέθηκε άλλο εργοστάσιο, συγκρίσιμο με το επίδικο. Η πώληση του συγκριτικού αυτού κτήματος αποτέλεσε τη βάση για τον καθορισμό της αξίας του εργοστασίου των εφεσείοντων. Στο ποσό αυτό προστέθηκε το ισάξιο του 20% της αξίας του συγκριτικού (κτήματος) ενόψει του ότι αντίθετα με την επιχείρηση των ιδιοκτητών του συγκριτικού η επιχείρηση των εφεσείοντων ήταν βιώσιμη. Στην απόφαση δε διευκρινίζεται αν η αξία του εργοστασίου που αποτέλεσε τη βάση για σύγκριση περιλάμβανε και την αξία της γης στην οποία ήταν οικοδομημένο το εργοστάσιο. Αν όχι έπρεπε να είχε αφαιρεθεί η αξία της γης από το ποσό των £25.000- για τη δημιουργία των απαραίτητων προϋποθέσεων για σύγκριση. Η προσθήκη του ποσοστού των 20% είναι επίσης αδύνατο να συμβιβαστεί με τον κώδικα αποζημίωσης ο οποίος περιέχεται στο Άρθρο 10(α). Η αξία ακινήτου στην ελεύθερη αγορά, και το ίδιο ισχύει και για την αξία βιομηχανικής μονάδας, δεν εξαρτάται από τη βιωσιμότητα της επιχείρησης των ιδιοκτητών αλλά από τα αντικειμενικά δεδομένα του ακινήτου που συναρτώνται με την τιμή την οποία θα απέφερε αν επωλείτο κάτω από συνθήκες ελεύθερης συναλλαγής. Η προσθήκη του ποσοστού του 20% κρίνεται ανυπόστατη.

40 Πρόσθετα προς την αξία του κτήματος το δικαστήριο επιδίκασε στους εφεσείοντες αποζημίωση £10.930- για ζημία που προκλήθηκε στην επιχείρησή τους εξαιτίας της διακοπής της λειτουργίας του ερ-

γοστασίου στην Άλασσα. Στο κεφάλαιο αυτό περιλαμβάνονται, (α) οι μισθοί των τριών διευθυντών για περίοδο 3 μηνών, ανερχόμενοι σε £5.400-, (β) απασχόληση κεφαλαίου, £25.000-, για 3 μήνες - £560-, (γ) απώλεια κέρδους για 3 μήνες £4.970-. Εφόσον η αποζημίωση για την αξία του εργοστασίου θα απέφερε τόκο είναι δύσκολο να εντοπισθεί η βάση για αποζημίωση για απασχόληση κεφαλαίου. 5

Οι εφεσείοντες δεν αμφισβήτησαν την ορθότητα των αρχών βάσει των οποίων καθορίστηκε η αποζημίωση, εκείνων που περιέχονται στις παραγράφους (α), (κ) και (λ) του Άρθρου 10 (πριν τον αναγραμματισμό τους). Υπέβαλαν όμως ότι βάσει των προνοιών της παρ. (κ) εδικαιούνται μεγαλύτερη αποζημίωση για ζημία στην επιχείρηση ανερχόμενη, (α) στο τριπλάσιο της αποζημίωσης για αδράνεια της επιχείρησης, και (β) τη διαφορά μεταξύ της εγκριθείσας αποζημίωσης για την αξία του εργοστασίου και της δαπάνης για την οικοδόμηση νέου εργοστασίου όπως αυτή καθορίζεται με βάση την εκτίμηση της απαλλοτριούσας αρχής. Παράλληλα εγκατάλειψαν κάθε διεκδίκηση για αποζημίωση βάσει της δικής τους εκτίμησης για τη δαπάνη οικοδόμησης νέου εργοστασίου. 10
15

Οι εφεσίβλητοι υποστήριξαν την πρωτόδικη απόφαση ως ορθή σε όλα της τα σημεία και κάλεσαν το δικαστήριο να απορρίψει την έφεση. 20

Το πρωτόδικο δικαστήριο έκρινε ότι εφόσον η αποζημίωση καθορίστηκε βάσει του Άρθρου 10 (α) του Ν. 15/62 δεν υπήρχε πεδίο για την αποζημίωση των εφεσειόντων με βάση την επανεγκατάσταση. Η προσέγγιση του δικαστηρίου είναι ορθή. Όπως ρητά προβλέπεται από το Άρθρο 10(θ) ((ια) μετά τον αναγραμματισμό) η επανεγκατάσταση μπορεί να αποτελέσει τη βάση της αποζημίωσης μόνον εφόσον διαπιστώνεται ότι δεν υπάρχει αγορά για την συγκεκριμένη φύση ιδιοκτησίας· οπότεν παρέχεται η δυνατότητα υιοθέτησης διαζευκτικού μέτρου για την αποζημίωση του ιδιοκτήτη, εκείνου της επανεγκατάστασης νοουμένου ότι σκοπεύεται καλή τη πίστη η αποκατάσταση. Η μαρτυρία ενώπιον του δικαστηρίου όχι μόνο δεν απεκάλυψε ότι δεν κρίστατο αγορά για εργοστάσια της φύσης και χαρακτήρα του εργοστασίου των εφεσειόντων, αλλά φανέρωσε το αντίθετο. Εύλογα το πρωτόδικο δικαστήριο έκρινε ότι δεν θεμελιώθηκαν οι προϋποθέσεις για παράκαμψη του πρωταρχικού κανόνα για τον καθορισμό της αξίας απαλλοτριούμενης γης, εκείνου που περιέχεται στο Άρθρο 10(α). Η εισήγηση περιορίστηκε στην παροχή μεγαλύτερης αποζημίωσης με έρεισμα τις διατάξεις του Άρθρου 10 (κ)(ιγ). Το άρθρο 10(κ) προβλέπει για την αποζημίωση του ιδιοκτήτη για ζημία στην επιχείρηση του η οποία προκαλείται ευθέως από την αποξένωση ιδιοκτησίας. Η αποζημίωση αυτή μπορεί να περι- 25
30
35
40

λάβει ζημία λόγω αδράνειας της επιχείρησης, όχι όμως τη δαπάνη για την επανοικοδόμηση του εργοστασίου που συνιστά τον κώδικα αποζημίωσης για την επανεγκατάσταση. Το άρθρο 10 (λ) εξάλλου παρέχει τη δυνατότητα αποζημίωσης για ότι χαρακτηρίζεται ως αναστάτωση (disturbance) της επιχείρησης λόγω της απαλλοτριώ-
 5 σης, όπως τα έξοδα μετακόμισης. [Βλ. HALSBURY'S LAWS OF ENGLAND, 4th Ed., Vol. 8, para. 322-324 - Βλ. επίσης τις αποφάσεις του Επαρχιακού Δικαστηρίου στις οποίες έγινε αναφορά κατά τη συζήτηση, *Cyprus Import Corporation Ltd. v. Republic* (1974) 12
 10 J.S.C. 1307 και *I. Evangelides Ltd. v. The Municipality of Nicosia* (1975) 8 J.S.C. 1220].

Όπου ο ιδιοκτήτης αποζημιώνεται βάσει του Άρθρου 10 (α) η αποκατάσταση του επιτυγχάνεται με την αποζημίωση η οποία του παρέχεται για την ιδιοκτησία την οποία αποστερείται. Επομένως η
 15 δαπάνη για την εγκατάσταση νέου εργοστασίου είναι εντελώς έξω από τα πλαίσια του Άρθρου 10 (ιγ). Άλλωστε η πρόβλεψη για τα έξοδα επανοικοδόμησης πρόσθετα προς την αξία του κτήματος βάσει του άρθρου 10 (α) θα ισοδυναμούσε με την παροχή αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη πάνω σε διπλή βάση. Η πρόβλεψη όμως η οποία έγι-
 20 νε για την αδράνεια της επιχείρησης λόγω της απώλειας του εργοστασίου στην Άλασσα, για περίοδο τριών μηνών, δεν ανταποκρίνεται στα πραγματικά περιστατικά της υπόθεσης και στην αναπόφευκτη αδράνεια της επιχείρησης για όσο χρόνο ήταν εξ αντικειμένου αναγκαίος για την οικοδόμηση νέου εργοστασίου. Η μαρτυρία δεν
 25 αποκάλυψε ότι ήταν δυνατή η δημιουργία νέας βιομηχανικής μονάδας εκτός μέσω της οικοδόμησης νέου εργοστασίου.

Οι εφεσείοντες υποστήριξαν ότι με βάση τα δεδομένα που κατάθεσαν για την εγκατάσταση νέας βιομηχανικής μονάδας στην περιοχή Αγίου Μάμαντα η ελάχιστη περίοδος ήταν εννέα μήνες. Η εισήγηση
 30 αυτή υποστηρίζεται από τη μαρτυρία και το χρονικό διάστημα των εννέα μηνών κρίνεται εύλογο για την οικοδόμηση νέου εργοστασίου και αποκατάσταση της λειτουργικότητας του. Μετά από συνεκτίμη-
 35 ση του συνόλου των δεδομένων της υπόθεσης κρίνουμε ότι η εγκριθείσα αποζημίωση βάσει της παραγράφου 10(ιγ) του Ν. 15/62 ήταν ανεπαρκής και ότι αυτή πρέπει να τριπλασιασθεί με την εξαίρεση του ποσού για την αδράνεια κεφαλαίου η οποία διαγράφεται ως ανεδαφική. Εάν η επακόλουθη αριθμητική πράξη την οποία έχουμε κάνει είναι σωστή το κονδύλι για την παροχή αποζημίωσης βάσει του άρθρου 10(ιγ) πρέπει να αυξηθεί κατά £19.180- Από το ποσό αυτό πρέ-
 40 πει να αφαιρεθεί το ποσό των £5.000- το οποίο προστέθηκε στην αξία του κτήματος στην απουσία οποιουδήποτε ερείσματος. Το αντικείμενο της έφεσης, όπως έχουμε επισημάνει, είναι το ύψος της αποζη-

μίσωσης η οποία έχει εγκριθεί και επομένως η αποζημίωση η οποία επιδικάστηκε στο σύνολο της.

Η έφεση επιτρέπεται εν μέρει με έξοδα. Η πρωτόδικη απόφαση τροποποιείται με τον καθορισμό του ποσού της αποζημίωσης σε £55.110- αντί £40.930-. Οι υπόλοιπες πρόνοιες της πρωτόδικης απόφασης παραμένουν ισχυρές. 5

Η έφεση επιτρέπεται εν μέρει με έξοδα.