

27 Ιουλίου, 1995

[ΚΟΥΡΡΗΣ, ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΓΕΝΙΚΟΣ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ,

*Εφεσείων-Αποζημιούσα Αρχή,*

ν.

ΝΙΚΟΥ ΚΟΥΛΟΥΜΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

*Εφεσιβλήτων-Απαιτητών.*

*(Πολιτική Έφεση αρ. 8426).*

---

*Αναγκαστική απαλλοτρίωση — Περιορισμοί στο απαλλοτριωθέν ακίνητο δυνάμει του περί Αρχαιοτήτων Νόμου Κεφ. 31 — Υπολογισμός πληρωτέων αποζημιώσεων με βάση το άρθρο 10 του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου του 1962 (Ν. 15/62), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 6 του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως (Τροποποιητικού) Νόμου του 1983 (Ν. 25/83).* 5

*Αποζημιώσεις — Εύλογη και δίκαιη αποζημίωση για απαλλοτρίωση ακινήτου — Υπολογισμός αγοραίας αξίας ακινήτου υπό απαλλοτρίωση.* 10

Το Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου, αποφάσισε στην υπ' αρ. 22/85 Παραπομπή, ότι η αξία του απαλλοτριωθέντος κτήματος των εφεσιβλήτων - απαιτητών στην Πάφο δυτικά της περιοχής "Τάφοι των βασιλέων", θα έπρεπε, για σκοπούς υπολογισμού των αποζημιώσεων, να μειωθεί κατά 10% της αγοραίας αξίας αντί 50% που εισηγήθηκε ο δικηγόρος του εφεσείοντα - αποζημιούσας αρχής, λόγω περιορισμών δυνάμει του περί Αρχαιοτήτων Νόμου Κεφ. 31. 15

Οι εφεσιβλήτοι καταχώρησαν ειδοποίηση αντέφεσης και εισηγούνται ότι δεν έπρεπε να αφαιρεθεί οποιοδήποτε ποσό από την αγοραία αξία του ακινήτου, που συμφωνήθηκε σε £172.430. 20

*Αποφασίστηκε, ότι:*

(1) Μετά την τροποποίηση του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου του 1962 (Ν. 15/62) διά της εισαγωγής στο άρθρο 10 του βασικού νόμου του άρθρου 6 του περί Αναγκαστικής Απαλ- 25

λοτριώσεως (Τροποποιητικού) Νόμου του 1983 (Ν. 25/83), αφ'ης στιγμής συμφωνείται η αξία απαλλοτριωθέντος κτήματος στην ελεύθερη αγορά δεν υπάρχει πλέον αντικείμενο προς εκδίκαση.

5

(2) Οι εφεσίβλητοι δικαιούνται το συμφωνηθέν ποσό ως αντιπροσωπεύον τη δίκαιη και εύλογη αποζημίωση για την απαλλοτρίωση του κτήματός τους.

10

(3) Οποιαδήποτε μείωση της αξίας ακινήτου λόγω περιορισμών δυνάμει του περί Αρχαιοτήτων Νόμου Κεφ. 31 προστίθεται στην πληρωτέα αποζημίωση για την απαλλοτρίωση, ώστε να καθίσταται δίκαιη και εύλογη σύμφωνα με το άρθρο 23 του Συντάγματος.

15

*Η έφεση απορρίφθηκε, η αντέφεση έγινε δεκτή με έξοδα.*

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

20

*Κυπριακή Δημοκρατία ν. Κωνσταντή και Άλλων (1994) 3 Α.Α.Δ. 307.*

**Έφεση.**

25

Έφεση από το Γενικό Εισαγγελέα κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου (Κρονίδης, Π.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 28.2.91 (Αρ. Παραπομπής 22/85) με την οποία κρίθηκε ότι η συμφωνηθείσα αξία της επίδικης περιουσίας θα έπρεπε να μειωθεί κατά 10% και όχι 50% όπως ισχυρίζεται ο εφεσείων, λόγω του επηρεασμού της από τους περιορισμούς που τέθηκαν βάσει του περί Αρχαιοτήτων Νόμου.

30

*Χρ. Ιωαννίδης, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για την Εφεσείουσα - Αποζημιούσα Αρχή.*

35

*Α. Κυθραιώτης, για τους Εφεσίβλητους - Απαιτητές.*

*Cur. adv. vult.*

40

**ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ.:** Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο δικαστής Χρ. Αρτεμίδης.

**ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ.:** Η εφεσείουσα, Δημοκρατία της Κύπρου - Αποζημιούσα Αρχή, απαλλοτρίωσε το κτήμα των εφεσιβλήτων-απαιτητών, με διάταγμα που εξέδωσε το Υπουργικό Συμβούλιο

στις 27.4.84. Η επίδικη ακίνητη ιδιοκτησία είναι χωράφι στην Πάφο δυτικά της περιοχής γνωστής ως "Τάφοι των Βασιλέων". Η πληρωτέα ως δίκαιη και εύλογη αποζημίωση, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Συντάγματος και του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου του 1962, 15/62, ήταν το αντικείμενο Παραπομπής στο Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου, της οποίας επελήφθη ο Πρόεδρος του. Κατά τη διάρκεια της ακρόασης οι συνήγοροι των διαδίκων συμφώνησαν πως η αξία του απαλλοτριωθέντος κτήματος κατά τον ουσιώδη χρόνο στην ελεύθερη αγορά, δηλαδή 1.7.83 που εδημοσιεύθη η γνωστοποίηση απαλλοτριώσεως, ήταν £172.430. Ο εμπειρογνώμονας της Δημοκρατίας εισηγήθηκε όμως πως αυτή θα ήταν η αξία του κτήματος αν δεν επηρεαζόταν από περιορισμούς που τέθηκαν σ' αυτό ως εκ της εφαρμογής του περί Αρχαιοτήτων Νόμου, Κεφ.31. Ο ίδιος υποστήριξε πως οι περιορισμοί τούτοι μειώναν την αξία του επίδικου κτήματος στην ελεύθερη αγορά κατά 50%. Αντίθετη άποψη εξέφρασε ο ειδήμονας των εφεισιβλήτων, που είπε ότι η αξία του κτήματος δεν υπέστη καμιά αλλοίωση.

Το Δικαστήριο, αφού συζήτησε το επίδικο θέμα της παραπομπής, έκρινε στην πολυσέλιδη και εμπειριστατωμένη απόφαση του πως θα' πρεπε να μειωθεί κατά 10% η συμφωνηθείσα αξία της επίδικης περιουσίας, λόγω του επηρεασμού της από τους περιορισμούς που τέθηκαν βάσει του περί Αρχαιοτήτων Νόμου.

Η Δημοκρατία εφεσιβάλλει την απόφαση και επιμένει πως η καταβλητέα αποζημίωση είναι το ήμισυ της αξίας που συμφωνήθηκε, γιατί αυτό το ποσό θα αποφέρει η ακίνητη ιδιοκτησία αν διατεθεί στην ελεύθερη αγορά λόγω των περιορισμών που επιβλήθηκαν και την επηρεάζουν σύμφωνα με τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο. Οι εφεισίβλητοι κατεχώρισαν ειδοποίηση αντέφεσης κατά της απόφασης του πρωτόδικου Δικαστηρίου και εισηγούνται πως δεν πρέπει να αφαιρεθεί οποιοδήποτε ποσό από την συμφωνηθείσα αξία του ακινήτου.

Είναι πρόδηλο πως κατά την πρωτόδικη διαδικασία διέλαθε της προσοχής όλων των παραγόντων της δίκης το άρθρο 6 του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως (Τροποποιητικού) Νόμου του 1983, 25/83, που εισάγει στο άρθρο 10 του βασικού Νόμου μια σημαντική διάταξη που άπτεται ευθέως του αντικειμένου της δίκης. Την παραθέτουμε:

6. Το άρθρον 10 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

(α) .....

(η) εις την περίπτωσιν απαλλοτριώσεως ακινήτου ιδιοκτησίας της οποίας η αξία έχει επηρεασθή λόγω της επιβολής οιωνδήποτε περιορισμών, δυνάμει των διατάξεων του περί Αρχαιοτήτων Νόμου ή οιοιουδήποτε άλλου Νόμου υπολογίζεται και πάσα αποζημίωσις ήτις ήθελε θεωρηθή ως καταβλητέα συμφώνως προς τας διατάξεις του άρθρου 23 του Συντάγματος.  
.....”

10 Κάποια νύξη της διάταξης τούτης έκαμε ο συνήγορος των εφεσιβλήτων, αλλά πρέπει να παρατηρήσουμε πως το ζήτημα δεν τέθηκε στην ορθή του διάσταση. Έτσι το Δικαστήριο απασχολήθηκε με την υπόθεση όπως αυτή συζητήθηκε ενώπιόν του χωρίς να γίνει οποιαδήποτε αναφορά στο πιο πάνω άρθρο.

15 Έχουμε τη γνώμη πως, με βάση την ορθή ερμηνεία και εφαρμογή της πιο πάνω διάταξης αφ' ης στιγμής συμφωνήθηκε η αξία του κτήματος στην ελεύθερη αγορά δεν υπήρχε πλέον αντικείμενο προς εκδίκαση. Οι εφεσιβλήτοι δικαιούνται σ' αυτό το ποσό ως  
20 αντιπροσωπεύον τη δίκαιη και εύλογη αποζημίωση για την απαλλοτριώση της ακίνητης ιδιοκτησίας τους. Η νοητική άσκηση του εμπειρογνώμονα της Δημοκρατίας να υπολογίσει με διάφορες μεθόδους τη μείωση της αξίας της επίδικης ιδιοκτησίας ως εκ των περιορισμών που τέθηκαν με τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο ήταν  
25 μάταιη. Και τούτο γιατί, όποιο και να είναι το ποσό της μείωσης, τούτο θα προστεθεί στην πληρωτέα αποζημίωση για την απαλλοτριώση, όπως προβλέπει η πιο πάνω διάταξη, ώστε να καθίσταται δίκαιη και εύλογη σύμφωνα με το άρθρο 23 του Συντάγματος.

30 . Στο πρωτόδικο Δικαστήριο έγινε εισήγηση από το δικηγόρο της Δημοκρατίας να μειωθεί το ποσό της πληρωτέας αποζημίωσης κατά 50% της συμφωνηθείσας αξίας του, λόγω των περιορισμών που τέθηκαν δυνάμει του περί Αρχαιοτήτων Νόμου. Η επίμαχη όμως διάταξη, που εισήγαγε το άρθρο 6 του τροποποιητικού  
35 Νόμου 25/83, επιβάλλει να συνυπολογίζεται στην αποζημίωση για την απαλλοτριώση και η αποζημίωση που θα κατεβάλλετο, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Συντάγματος, για τους περιορισμούς που τέθηκαν στην ακίνητη ιδιοκτησία, δυνάμει του περί Αρχαιοτήτων Νόμου ή οιοιουδήποτε άλλου Νόμου. Η πρόθεση δηλαδή  
40 του νομοθέτη, όπως σαφώς δηλούται στο άρθρο 6 και που συνάδει με τις διατάξεις του άρθρου 23 του Συντάγματος, είναι η δια της αποζημιώσεως αποκατάσταση του ιδιοκτήτη απαλλοτριωθείσης ακίνητης ιδιοκτησίας με δίκαιο και εύλογο ποσό, το οποίο αντιπροσωπεύει την αξία της ιδιοκτησίας που στερήθηκε ως απο-

τέλεσμα των αποφάσεων της διοίκησης. Τόσο οι δια νόμου επιβαλλόμενοι περιορισμοί όσο και η απαλλοτρίωση της ίδιας ακίνητης ιδιοκτησίας είναι αποτέλεσμα αποφάσεων της διοίκησης για το καλό και συμφέρον του συνόλου.

5

Οι υποθέσεις στις οποίες έγινε αναφορά, και όπου πράγματι μειώθηκε το ποσό της καταβλητέας αποζημίωσης λόγω περιορισμών που ίσχυαν στην επίδικη ιδιοκτησία, και συνεπώς η αξία της στην ελεύθερη αγορά ήταν ανάλογα μειωμένη, αποφασίστηκαν προτού τεθεί σε ισχύ η διάταξη που εισήγαγε ο τροποποιητικός Νόμος του 1983. Εδώ το διάταγμα απαλλοτρίωσης εκδόθηκε το 1984.

10

Ο δικηγόρος της εφεσείουσας ισχυρίστηκε ενώπιόν μας πως οι περιορισμοί δυνάμει του περί Αρχαιοτήτων Νόμου τέθηκαν από την Αποικιοκρατική κυβέρνηση και συνεπώς όποια δικαιώματα έλκουν οι εφεσίβλητοι από αυτούς αποκρυσταλλώθηκαν πριν από την εγκαθίδρυση της Δημοκρατίας· ως εκ τούτου το Σύνταγμα δεν έχει εφαρμογή.

15

20

Έχουμε τη γνώμη πως η νομική θεώρηση του ζητήματος από το δικηγόρο της εφεσείουσας είναι εσφαλμένη. Τα δικαιώματα των εφεσίβλητων ξεκινούν από το διάταγμα απαλλοτρίωσης που εξέδωσε η Δημοκρατία στις 27.4.84. Η διαδικασία της απαλλοτρίωσης, και όλα όσα την αφορούν, βασίζονται στον περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Νόμο του 1962, και βεβαίως την επίμαχη τροποποίηση του. Μιά και εθίγη όμως το ζήτημα, ομολογουμένως αόριστα και ατεκμηρίωτα, παραπέμπουμε για ενημέρωση στην απόφαση της Ολομέλειας του Ανωτάτου Δικαστηρίου **Κυπριακή Δημοκρατία ν. Ελένης Παντελή Κωνσταντή και Άλλων** (1994) 3 Α.Α.Δ. 307.

25

30

Η έφεση της Δημοκρατίας απορρίπτεται. Η αντέφεση γίνεται αποδεκτή. Η απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου ακυρώνεται και αντικαθίσταται με απόφαση ότι η καταβλητέα αποζημίωση στους εφεσίβλητους καθορίζεται σε £172.430. με τόκο 9% ετησίως από 1.7.83 μέχρι πληρωμής, με έξοδα στην πρωτόδικη διαδικασία και εδώ.

35

*Η έφεση απορρίπτεται. Η αντέφεση γίνεται αποδεκτή με έξοδα.*

40