

18 Δεκεμβρίου, 1996

[ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, ΝΙΚΟΛΑΟΥ, Δ/στές]

ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ,

Εφεσείουσα,

v.

ΑΝΔΡΕΑ ΙΩΑΝΝΟΥ ΠΕΤΣΑ,

Εφεσίβλητου.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 9284)

Αναγκαστική απαλλοτρίωση — Διαδικασία παραπομπής — Χαρακτήρας της διαδικασίας, είναι εν μέρει εξεταστικός, το Δικαστήριο μπορεί να απαιτήσει από διάδικο να παράσχει περαιτέρω και καλύτερες λεπτομέρειες των λόγων της παραπομπής.

5

Αναγκαστική απαλλοτρίωση — Παραπομπή προς καθορισμό της καταβλητέας αποζημίωσης — Πρωτόδικο Δικαστήριο, απόρριψε ισχυρισμό για δυσμενή επηρεασμό παρά την έγερση του θέματος με την ειδοποίηση παραπομπής, επειδή δεν υπήρχαν δικογραφημένοι ισχυρισμοί θεωρώντας την προσφερθείσα εκτίμηση πραγματογνώμονα σαν μαρτυρία εκτός δικογράφων — Εφετείο, έκρινε τον νομικό συλλογισμό σαν εσφαλμένο, αφού ο χαρακτήρας της διαδικασίας είναι εν μέρει εξεταστικός και παρέχει στο Δικαστήριο την ευχέρεια αυτεπάγγελτης διαταγής για περαιτέρω και καλύτερες λεπτομέρειες — Εκτίμηση εκτιμητή σε διαδικασία παραπομπής — Λεπτομέρειες εκτίμησης, μπορούν να χρησιμοποιηθούν προς συμπλήρωση των ισχυρισμών στην ειδοποίηση παραπομπής ανεξάρτητα αν από τη φύση της κατατάσσεται ως στοιχείο μαρτυρίας.

10

15

Το πρωτόδικο Δικαστήριο προσδιόρισε την αξία της απαλλοτριωθείσας γης αλλά απόρριψε τόσο το μέρος της απαίτησης του ιδιοκτήτη σε διαδικασία παραπομπής, που αφορούσε δυσμενή επηρεασμό του κτήματός του όσο και τη θέση της απαλλοτριούσας Αρχής για επαύξησή της. Το Δικαστήριο θεώρησε τις γραπτές εκθέσεις δυνάμει του Καν. 6(1) και (2) των περί Δικαστηρίου Καθορισμού Αποζημιώσεων Κανονισμών του 1956 ως γραπτές προτάσεις σε αγωγή και εξέφρασε την άποψη ότι δεν υπήρχαν δικογραφημένοι ισχυρισμοί ούτε περί δυσμε-

20

25

νούς επίδρασης όπως ήταν η θέση του απαιτητή, ούτε περί επαύξησης όπως πρόβαλλε η απαλλοτριούσα αρχή. Κατά το πρωτόδικο Δικαστήριο οι σχετικοί ισχυρισμοί στις εκθέσεις των εκτιμητών ήταν μαρτυρία που δεν έπρεπε να ληφθεί υπόψη, αφού δεν ήταν δικογραφημένοι στις γραπτές εκθέσεις. Τόσο με την έφεση όσο και με την ειδοποίηση του εφεσιβλήτου προσβάλλεται η παράλειψη του πρωτόδικου Δικαστηρίου να αποφασίσει κατά πόσο υπήρξε είτε δυσμενής επίδραση είτε επαύξηση.

10 *Αποφασίστηκε ότι:*

15 (1) Ο χαρακτήρας της διαδικασίας παραπομπής για τον καθορισμό αποζημιώσεων σε απαλλοτριώσεις είναι εν μέρει εξεταστικός, διότι παρέχονται στο Δικαστήριο θεσμοθετημένες δυνατότητες διερεύνησης όπως η ευχέρεια απαίτησης από διάδικο να δώσει περαιτέρω και καλύτερες λεπτομέρειες των λόγων της παραπομπής.

20 (2) Εφόσον ο απαιτητής με την ειδοποίηση παραπομπής, έθεσε ευθύς εξ αρχής ζήτημα δυσμενούς επίδρασης, το Δικαστήριο μπορούσε να χρησιμοποιήσει τις λεπτομέρειες της έκθεσης του εκτιμητή του προς συμπλήρωση, ανεξάρτητα αν από τη φύση της κατατάσσεται ως στοιχείο μαρτυρίας.

25 (3) Το πρωτόδικο Δικαστήριο εσφαλμένα δεν αποφάνθηκε τόσο επί του θέματος δυσμενούς επίδρασης όσο και επί του θέματος επαύξησης αφού όλα τα σχετικά στοιχεία και λεπτομέρειες ήταν ενώπιόν του.

30 *Η έφεση επιτράπηκε εν μέρει. Εκδόθηκε διαταγή επανεκδίκασης των θεμάτων δυσμενούς επίδρασης και επαύξησης.*

35 *Αναφερόμενες υποθέσεις:*

Iordanou v. Anyftos 24 C.L.R. 97,

40 *Παπαγεωργίου ν. Λούη Κλάππα (Investments Services Ltd), Π.Ε. 7367, ημερ. 14.1.90,*

Βραχίμη ν. Κουλουμπρή (1992) 1 Α.Α.Δ. 836,

Demetriou and Others v. Republic (1985) 1 C.L.R. 217.

Έφεση.

Έφεση από την αποζημιούσα Αρχή κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (Αρέστης, Α.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 9 Αυγούστου, 1994 (Αρ. Παραπομπής 1/89) με την οποία επιδικάστηκε το ποσό των £14.316,60 σεντ ως αποζημίωση σε σχέση με την πρώτη απαλλοτρίωση και £3.000 αποζημίωση σε σχέση με τη δεύτερη απαλλοτρίωση. 5

Ε. Ζαχαριάδης, για την Εφεσείουσα. 10

Χρ. Κινάνης, για τον Εφεσίβλητο.

Cur. adv. vult.

ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, Δ.: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Νικολάου, Δ. 15

ΝΙΚΟΛΑΟΥ, Δ.: Τόσο με την έφεση όσο και με την ειδοποίηση εφεσίβλητου - η οποία ανακριβώς περιεγράφη ως αντέφεση - εγείρεται για απόφαση ακριβώς το ίδιο ζήτημα. Μόνο που αφορά σε διαφορετικές πτυχές της υπόθεσης. Το ζήτημα είναι το κατά πόσο σε παραπομπή για τον καθορισμό δίκαιης και εύλογης αποζημίωσης που οφείλει να καταβάλει η απαλλοτριούσα αρχή στον απαιτητή, η ακολουθητέα διαδικασία είναι διαδικασία αντιπαράθεσης της ίδιας υφής με εκείνη που διέπει πολιτικές αγωγές ή κατά πόσο διαφοροποιείται ούτως ώστε να προσλαμβάνει σε οποιοδήποτε βαθμό εξεταστικό χαρακτήρα. 20

Το υπό εξέταση ζήτημα προέκυψε ως αποτέλεσμα της υπό του πρωτόδικου δικαστηρίου αντίκρουσης των γραπτών εκθέσεων δυνάμει του Καν. 6(1) και (2) των περί Δικαστηρίου Καθορισμού Αποζημιώσεων Κανονισμών του 1956, που διατηρήθηκαν σε ισχύ με την επιφύλαξη στο Άρθρο 20 του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου του 1962, ως γραπτές προτάσεις σε αγωγή. 30

Η διαδικασία παραπομπής αρχίζει με ειδοποίηση την οποία ο ένας, ο οποιοσδήποτε από τους διάδικους, αποστέλλει στον Πρωτοκολλητή: βλ. Καν. 3(1). Η ειδοποίηση είναι επί καθορισμένου τύπου. Όπου υποβάλλεται από τον απαιτητή, συμπεριλαμβάνει στοιχεία αναφορικά με το ποσό και τη φύση της απαιτούμενης αποζημίωσης όπως και λεπτομέρειες προς υποστήριξη: βλ. παράγραφο 7 στο έντυπο Αρ. 1 του Πίνακα Α. Κατόπιν τούτου ο Πρωτοκολλητής επιδίδει στην άλλη πλευρά ειδοποίηση με την οποία την καλεί, 40

εντός καθορισθείσας προθεσμίας, να εφοδιάσει τον Πρωτοκολλητή με γραπτή έκθεση η οποία, στην περίπτωση του απαιτητή, πρέπει να αναφέρει το διεκδικούμενο ποσό με πλήρεις λεπτομέρειες προς υποστήριξη (βλ. Καν. 6(1)) ενώ στην περίπτωση της απαλλοτριούσας αρχής πρέπει να αναφέρει την εκτίμηση της γης που αποτελεί το αντικείμενο της διαδικασίας, με πλήρεις λεπτομέρειες προς υποστήριξη (Καν. 6(2)). Εδώ ενδιαφέρει η δεύτερη περίπτωση δεδομένου ότι η διαδικασία άρχισε με πρωτοβουλία του απαιτητή.

5 Ο απαιτητής στην ειδοποίησή του για έναρξη της διαδικασίας ανέφερε τα εξής ως προς το αξιούμενο ποσό και τη φύση της αποζημίωσης:

15 “Συνολική αποζημίωση και για τις δυο απαλλοτριώσεις το ποσό των £25,300 καθότι υπάρχει δυσμενής επίδραση επί του κτήματος από την απαλλοτρίωση.”

Σε μεταγενέστερη ημερομηνία ο απαιτητής καταχώρησε και γραπτή έκθεση παρά την έλλειψη σχετικής πρόνοιας στους κανονισμούς. Με την οποία, όχι μόνο δεν πρόσθεσε οτιδήποτε το ουσιαστικό αλλά ούτε και επανέλαβε τον ισχυρισμό του περί δυσμενούς επίδρασης. Ωστόσο, στοιχεία της δυσμενούς επίδρασης με πλήρεις λεπτομέρειες περιέχονταν στην γραπτή εκτίμηση του πραγματογνώμονα του απαιτητή η οποία καταχωρήθηκε αργότερα. Η απαλλοτριούσα αρχή καταχώρησε και αυτή εν καιρώ τη γραπτή έκθεσή της με την οποία απέρριπτε την αίτηση για ποσό £25,300 και αντέτεινε ότι:

25 “..... η αξία της υπό απαλλοτρίωση ιδιοκτησίας είναι £5,000 όπως αναλυτικά αναφέρεται στην έκθεση εκτιμήσεως του εμπειρογνώμονα της απαλλοτριούσας αρχής.”

Κατά την ακρόαση συμφωνήθηκε ότι η αξία της πρώτης απαλλοτριωθείσας γης ήταν £10.70 κατά τετραγωνικό μέτρο. Προέκυψε όμως κάποια διάσταση αναφορικά με την έκταση η οποία, όπως εν τέλει διαπιστώθηκε, ήταν 1,338 τ.μ., με αποτέλεσμα η αποζημίωση να ανέρχεται σε ποσό £14,316.60. Επίσης συμφωνήθηκε ότι η αξία της δεύτερης απαλλοτριωθείσας γης ανερχόταν σε £3,000. Επιδικάστηκαν λοιπόν προς όφελος του απαιτητή και τα δυο αυτά ποσά με τον ανάλογο τόκο.

40 Παρέμειναν υπό αμφισβήτηση μόνο το κατά πόσο υπήρχε (α) δυσμενής επίδραση, όπως προέβαλλε ο απαιτητής και (β) επαύξηση όπως προέβαλλε η απαλλοτριούσα αρχή. Προσήχθη σε σχέση με αυτά τα δυο θέματα μαρτυρία. Εν τέλει όμως το πρωτόδικο δικαιο

στήριο αποφάσισε να μην τα εξετάσει. Εξέφρασε την άποψη ότι δεν περιλαμβάνονταν στις γραπτές εκθέσεις ως επίδικα θέματα ενώ αυτό αποτελούσε προϋπόθεση για έγερσή τους. Επεσήμανε ότι σε σχέση με το πρώτο δεν γινόταν καθόλου αναφορά στη γραπτή έκθεση του απαιτητή. Παραγνώρισε ωστόσο το περιεχόμενο της εναρκτήριας ειδοποίησης του απαιτητή η οποία εν προκειμένω αποτελούσε και το έγγραφο το οποίο ενδιέφερε, εστιάζοντας την προσοχή στην γραπτή έκθεση η καταχώριση της οποίας ήταν άτοπη εφόσον δεν προβλεπόταν στους κανονισμούς. Σε σχέση με το δεύτερο θέμα, ήτοι, της επαύξησης, θεώρησε ότι η αναφορά στη γραπτή έκθεση της απαλλοτριούσας αρχής στο περιεχόμενο της εκτίμησης του πραγματογνώμονα αποτελούσε αναφορά σε μαρτυρία ενώ χρειαζόταν η διατύπωση ισχυρισμών.

Τα όσα ανέφερε το πρωτόδικο δικαστήριο αναφορικά με τη σημασία των γραπτών προτάσεων αντικατοπτρίζουν τα ισχύοντα σε πολιτικές αγωγές: βλ. ενδεικτικά τις υποθέσεις *Jordanou v. Anyftos* 24 C.L.R. 97, *Παπαγεωργίου v. Λούη Κλάππα (Investments Services Ltd)* Πολ. Έφ. 7367, ημερομηνίας 14 Ιανουαρίου 1990 και *Βραχίμη v. Κουλουμπρή* (1992) 1 Α.Α.Δ. 836. Θεώρησε όμως ότι τα ίδια ίσχυαν και εδώ. Στηρίχθηκε σε τούτο στην απόφαση του Εφετείου στη *Demetriou and Others v. Republic* (1985) 1 C.L.R. 217. Σε εκείνη την υπόθεση είχαν γίνει δυο απαλλοτριώσεις. Στη δικογραφία αναφερόταν ωστόσο μόνο η μια, ήτοι, η πρώτη. Η προσαχθείσα μαρτυρία επεκτάθηκε χωρίς ένσταση και στη δεύτερη. Το πρωτόδικο δικαστήριο αποφάνθηκε σε σχέση και με εκείνη. Το Εφετείο έκρινε ότι αυτό ήταν ανεπίτρεπτο διότι υπήρξε παρέκκλιση από τις γραπτές προτάσεις. Παρατηρούμε όμως ότι υπήρχε εκεί μια πιο θεμελιώδη αντίρρηση. Που ήταν ότι η δεύτερη απαλλοτρίωση δεν είχε περιληφθεί στην ειδοποίηση παραπομπής και ως εκ τούτου δεν είχε εξ αρχής τεθεί ενώπιον του δικαστηρίου. Οπότε δεν μπορούσε να αποτελέσει το αντικείμενο εξέτασης. Είναι λοιπόν προφανές ότι εκείνη η απόφαση διακρίνεται από την παρούσα με αναφορά στην ύπαρξη ή όχι αντικειμένου της διαδικασίας. Ωστόσο, ο λόγος της *Demetriou and Others v. Republic* (ανωτέρω) σε ό,τι συζητούμε τέθηκε με ευρύτητα. Θεωρήθηκε ότι η δικογραφία σε παραπομπές επέχει θέση γραπτών προτάσεων (pleadings) που καθορίζουν τα επίδικα θέματα όπως και σε πολιτικές αγωγές. Κατά τη γνώμη μας ο λόγος της *Demetriou and Others v. Republic* (ανωτέρω) με αυτή την ευρύτητα είναι εσφαλμένος. Και θα εξηγήσουμε γιατί.

Στη διαδικασία παραπομπής για τον καθορισμό αποζημιώσεων σε απαλλοτριώσεις, ενώ παρέχονται σημαντικά περιθώρια πρωτο-

βουλίας στα μέρη τόσο για τοποθέτησή τους όσο και για προσκό-
 μιση μαρτυρίας, εντούτοις το δικαστήριο διατηρεί θεσμοθετημένες
 δυνατότητες διερεύνησης οι οποίες καταδεικνύουν τον τουλάχιστο
 5 στον εν μέρει εξεταστικό χαρακτήρα της διαδικασίας: βλ. τον Καν.
 7(1) που προβλέπει ότι το δικαστήριο με ιδίαν πρωτοβουλία μπο-
 ρεί να απαιτήσει από διάδικο να παράσχει περαιτέρω και καλύτε-
 ρες λεπτομέρειες των λόγων της παραπομπής. Αυτός ο χαρακτή-
 ρας συνάδει άλλωστε με τη συνταγματική πρόνοια στο Άρθρο
 23.4(γ) του Συντάγματος για τον καθορισμό δίκαιης και εύλογης
 10 αποζημίωσης. Η εναπόθεση της ευθύνης εξ ολοκλήρου στα μέρη, με
 διαδικασία αμιγούς αντιπαράθεσης, θα εξαρτούσε την έκβαση
 υπέρμετρα από τους χειρισμούς στους οποίους εκείνοι θα προέ-
 βαιναν. Και έτσι να μην παρείχεται ενδεχομένως η δυνατότητα για
 τον καθορισμό αποζημίωσης με τα αναγκαία γνωρίσματα της δί-
 15 καιης και εύλογης. Δεν θα ακολουθήσουμε λοιπόν σε τούτο την
Demetriou and Others v. Republic (ανωτέρω).

Ως προς τη δικογραφία στην προκειμένη περίπτωση υποδεικνύ-
 ομε εξ άλλου τα ακόλουθα. Πρώτο, ο απαιτητής με την ειδοποίη-
 20 ση παραπομπής έθεσε ευθύς εξ αρχής ζήτημα δυσμενούς επίδρασης.
 Καθώς ήδη παρατηρήσαμε το πρωτόδικο δικαστήριο το παραγνώ-
 ρισε αυτό. Με δεδομένη λοιπόν την έγερση του θέματος, το δικα-
 στήριο διατηρούσε τη δυνατότητα, εάν θεωρούσε ότι χρειαζόνταν
 λεπτομέρειες, να τις εξασφάλιζε δυνάμει του Καν. 7(1). Εν πάση
 25 περιπτώσει, λεπτομέρειες περιέχονταν στην εκτίμηση του πραγμα-
 τογνώμονα του απαιτητή η οποία μπορούσε να χρησιμοποιηθεί
 προς συμπλήρωση ανεξάρτητα αν από τη φύση της κατατάσσεται
 ως στοιχείο μαρτυρίας. Αυτή η δυνατότητα προκύπτει, νομίζουμε,
 30 από ό,τι διαλαμβάνεται στον Καν. 6(2) σε σχέση με τη δικογραφία
 της άλλης πλευράς. Υπενθυμίζουμε ότι με τη γραπτή έκθεση της
 απαλλοτριούσας αρχής πρέπει να φαίνεται η εκτίμηση της απαλ-
 λοτριωθείσας γης με πλήρη στοιχεία προς υποστήριξη. Που σημαί-
 νει στην πράξη αναφορά στην εκτίμηση του πραγματογνώμονα της
 35 απαλλοτριούσας αρχής. Και υπήρχε εν προκειμένω τέτοια αναφο-
 ρά.

Καταλήγουμε ότι το πρωτόδικο δικαστήριο όφειλε να αποφαν-
 θεί τόσο επί του θέματος δυσμενούς επίδρασης όσο και επί του θέ-
 40 ματος επαύξησης. Παραμερίζουμε την πρωτόδικη απόφαση σε ό,τι
 αφορά τα δυο αναφερθέντα θέματα αλλά όχι και την κατάληξη
 αναφορικά με την αξία της απαλλοτριωθείσας γης. Και διατάσ-
 σουμε την επανεκδίκαση των δυο θεμάτων που απέμειναν. Από άλ-
 λο δικαστή.

Όσον αφορά τα έξοδα, αφήνουμε άθικτη την πρωτόδικη διαταγή. Σε σχέση με την ενώπιόν μας διαδικασία, δεδομένης της επιτυχίας και των δυο πλευρών, δεν εκδίδουμε διαταγή για έξοδα.

Η έφεση επιτρέπεται εν μέρει. Εκδίδεται διαταγή επανεκδίκασης των θεμάτων δυσμενούς επίδρασης και επαύξησης. 5