ΑΝΩΤΑΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

ΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ

(*Πολιτική Έφεση Αρ. 8/2015*)

25 Ιουλίου, 2023

[ΜΑΛΑΧΤΟΣ, ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ, ΕΦΡΑΙΜ, Δ/στές]

MICHALAKIS AVRAAMIDES ESTATES LIMITED

*Εφεσείουσα,*

ν.

ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

*Εφεσίβλητου.*

……………………

*Γ. Παπαθεοδώρου*, για την Εφεσείουσα.

*Μ. Αναστασίου* *(κα)*, *Ανώτερη Δικηγόρος της Δημοκρατίας,* για τον Εφεσίβλητο.

**ΜΑΛΑΧΤΟΣ, Δ.:** Η ομόφωνη απόφαση του Δικαστηρίου

θα δοθεί από την Εφραίμ, Δ.

**Α Π Ο Φ Α Σ Η**

**ΕΦΡΑΙΜ, Δ.:** Η παρούσα έφεση στρέφεται κατά της πρωτόδικης απόφασης με την οποία απερρίφθη η απαίτηση της Εφεσείουσας σε πέντε συνεκδικαζόμενες Παραπομπές για αποζημιώσεις, συνεπεία απαλλοτρίωσης μέρους των ακινήτων της δυνάμει Γνωστοποιήσεων Απαλλοτρίωσης ημερ. 4.5.2001 και 13.12.2002.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο κατέληξε ότι η Εφεσείουσα δεν δικαιούτο σε αποζημίωση συνεπεία της απαλλοτρίωσης καθότι έπρεπε να είχε διεκδικήσει αποζημίωση δυνάμει του άρθρου 67 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Ν.90/72, κάτι το οποίο παρέλειψε να πράξει. Και τούτο, καθότι είχε προηγηθεί η έκδοση πολεοδομικής άδειας και άδειας οικοδομής δυνάμει των οποίων είχε τεθεί όρος για την παραχώρηση του υπό κρίση μέρους των ακινήτων και εγγραφή του ως δημόσιου δρόμου.

Στο περίγραμμα της αγόρευσης του ο δικηγόρος της Εφεσείουσας απέσυρε τον δεύτερο λόγο έφεσης. Οι υπόλοιποι λόγοι έφεσης εστιάζονται στην, κατά τη θέση της, εσφαλμένη κρίση του πρωτόδικου Δικαστηρίου

1. ως προς τη φύση της απαίτησης της Εφεσείουσας η οποία αφορά αξίωση για αποζημιώσεις, λόγω στέρησης μέρους της περιουσίας της και δυσμενούς επηρεασμού της συνεπεία της απαλλοτρίωσης,
2. ότι οι όροι στις εκδοθείσες άδειες δεν εξομοιώνονται με τους περιορισμούς στους οποίους γίνεται αναφορά στο άρθρο 10(4) του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Ν.15/62 και
3. ότι η μη απαίτηση αποζημίωσης στη βάση των εν λόγω αδειών στερεί το δικαίωμα της Αιτήτριας να αιτείται αποζημίωσης συνεπεία της απαλλοτρίωσης.

Αντίθετη θέση εξέφρασε η πλευρά του Εφεσίβλητου, σύμφωνα με την οποία η πρωτόδικη απόφαση είναι καθόλα ορθή.

Κατά την ακρόαση της έφεσης οι δικηγόροι ανέπτυξαν τις εκατέρωθεν θέσεις τους τόσο στα περιγράμματα των αγορεύσεων τους όσο και προφορικώς.

Στην πρωτόδικη απόφαση το Δικαστήριο προέβη εξαρχής σε ευρήματα για την έκδοση της πολεοδομικής άδειας και της άδειας οικοδομής καθώς επίσης και των Γνωστοποιήσεων Απαλλοτρίωσης. Συγκεκριμένα το Δικαστήριο ανέφερε ότι στις 17.3.98 εκδόθηκε η πολεοδομική άδεια υπ’ αρ. ΠΕΥ 1878 για την ανάπτυξη των επίδικων κτημάτων της Εφεσείουσας υπ’ αρ. εγγραφής 07/1934, 07/1935 και 07/3178 υπό όρους. Μεταξύ των όρων ήταν και ο όρος 61, ο οποίος προέβλεπε ότι το δυτικό τμήμα της υπό ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας που φαίνεται με κόκκινη γραμμή και κίτρινο χρώμα στο εγκεκριμένο χωρομετρικό σχέδιο, θα παραχωρηθεί και εγγραφεί ως δημόσιος δρόμος και θα διαμορφωθεί σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας Τοπικής Αρχής. Ακολούθως, μετά από αίτηση της Εφεσείουσας, εκδόθηκε άδεια οικοδομής η οποία περιλάμβανε τον ίδιο όρο. Το πρωτόδικο Δικαστήριο επισήμανε ότι η Εφεσείουσα ουδέποτε διαμαρτυρήθηκε για την επιβολή των πιο πάνω όρων αλλά απέστειλε επιστολή τον Μάρτιο του 1998 προς το Επαρχιακό Γραφείο Πολεοδομίας, με την οποία το πληροφόρησε ότι αποδεχόταν *«… το οδικό δίκτυο, τη ρυμοτομία και τη λωρίδα πρασίνου που επέβαλε η Τοπική Αρχή*». Κατά τον χρόνο δημοσίευσης της πρώτης Γνωστοποίησης Απαλλοτρίωσης οι εργασίες ανάπτυξης στα επίδικα κτήματα είχαν ήδη αρχίσει όμως δεν είχαν ολοκληρωθεί. Αυτές ολοκληρώθηκαν σε μεταγενέστερο στάδιο το οποίο δεν διευκρινίστηκε. Το πρωτόδικο Δικαστήριο αναφέρει επίσης ότι η Εφεσείουσα λειτουργεί το έργο μέχρι σήμερα ως εμπορικό κατάστημα χωρίς να έχει εξασφαλίσει πιστοποιητικό τελικής έγκρισης της οικοδομής και ότι παρέλειψε να εγγράψει στο όνομα της Κυπριακής Δημοκρατίας το τμήμα του ακινήτου το οποίο, σύμφωνα με τους όρους της πολεοδομικής άδειας και της άδειας οικοδομής, είχε υποχρέωση να παραχωρήσει στο δημόσιο. Όπως καταγράφεται στην απόφαση, στις 4.5.2001 δημοσιεύτηκε η πρώτη Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης των επίδικων κτημάτων, το διάταγμα γνωστοποίησης δημοσιεύτηκε στις 2.5.2002 και ακολούθησε η δημοσίευση της δεύτερης Γνωστοποίησης Απαλλοτρίωσης των επίδικων κτημάτων στις 13.12.2002 και του διατάγματος Απαλλοτρίωσης στις 12.12.2003. Τόσο η αξία της απαλλοτριωθείσας γης όσο και το ποσοστό του δυσμενούς επηρεασμού επί της αξίας της εναπομείνασας έκτασης, σε περίπτωση που ήθελε κριθεί ότι υπήρχε τέτοιος επηρεασμός, συμφωνήθηκαν από τις δύο πλευρές.

Ακολούθως το πρωτόδικο Δικαστήριο αναφέρθηκε στην προσκομισθείσα μαρτυρία των δύο εμπειρογνωμόνων, ενός για την κάθε πλευρά, επισημαίνοντας ότι καλείται να αποφασίσει δύο νομικά ζητήματα. Το πρώτο είναι κατά πόσο η Εφεσείουσα δικαιούται σε αποζημιώσεις για την απαλλοτρίωση μέρους του ακινήτου, εφόσον το τμήμα που είχε απαλλοτριωθεί θα έπρεπε, σύμφωνα με τους όρους της πολεοδομικής άδειας, να παραχωρείτο στο δημόσιο και το δεύτερο κατά πόσο η απαλλοτρίωση και γενικά η κατασκευή του επίδικου δρόμου επηρέασε δυσμενώς τα ακίνητα της Εφεσείουσας.

Στα πλαίσια εξέτασης των λόγων έφεσης, καθίσταται αναγκαία η ενασχόληση με το κατά πόσο οι Γνωστοποιήσεις Απαλλοτρίωσης αφορούν στο ίδιο μέρος των ακινήτων που είχε παραχωρηθεί προς εγγραφή ως δημόσιου δρόμου καθότι άπτεται της ορθότητας της κρίσης του πρωτόδικου Δικαστηρίου ως προς την ακριβή φύση της απαίτησης της Εφεσείουσας. Αυτό το ζήτημα αναλύεται και από τις δύο πλευρές στα περιγράμματα των αγορεύσεων τους.

Όπως προκύπτει από την πρωτόδικη απόφαση, αυτό το ζήτημα δεν απασχόλησε το Δικαστήριο ως επίδικο, εξού και προέβη στα προαναφερόμενα ευρήματα του χωρίς οποιαδήποτε αξιολόγηση της μαρτυρίας. Διαφαίνεται ότι το ζήτημα είχε απασχολήσει κατά τη μαρτυρία των δύο μαρτύρων που κατέθεσαν ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου. Παρά ταύτα, είναι σημαντικό να λεχθεί ότι αυτό το ζήτημα δεν κατέστη επίδικο με βάση τη δικογραφία. Η έκθεση απαίτησης σε καθεμιά των Παραπομπών αναφέρεται μόνο στην αντίστοιχη Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης, στην αξία του απαλλοτριωθέντος τμήματος και στην απαίτηση για αποζημιώσεις. Στην τροποποιημένη Υπεράσπιση σε όλες τις Παραπομπές, προβάλλεται ο ισχυρισμός ότι ο σκοπός της απαλλοτρίωσης ήταν η κατασκευή της προέκτασης της οδού Ελαιώνων και η διαμόρφωση και κατασκευή δευτερεύοντος οδικού δικτύου στην περιοχή. Αναφέρεται επίσης πως για τα επίδικα ακίνητα είχε εκδοθεί πολεοδομική άδεια υπ’ αρ. ΛΕΥ1878/97 ημερ. 17.3.1998 για ανέγερση εκθεσιακού χώρου και γραφείων, ενώ βάσει της άδειας ολόκληρη η υπό απαλλοτρίωση έκταση είχε παραχωρηθεί ως δημόσιος δρόμος. Στην Απάντηση η Εφεσείουσα (εκεί Αιτήτρια) προβαίνει σε γενική άρνηση των ισχυρισμών της Εφεσίβλητης (εκεί Αποζημιούσας Αρχής) και ισχυρίζεται ότι ουδέποτε συγκατατέθηκε με οποιονδήποτε τρόπο στην παραχώρηση της απαλλοτριωθείσας έκτασης για την κατασκευή δρόμου και κυρίως χωρίς αποζημίωση. Ισχυρίζεται ότι όταν εκδόθηκε η πολεοδομική άδεια η οποία αναφέρεται στην Υπεράσπιση, δεν υπήρχε θέμα Γνωστοποίησης Απαλλοτρίωσης η οποία έλαβε χώρα στις 13.12.2002, ότι η ανάπτυξη στην οποία προέβη η Εφεσείουσα βάσει της πολεοδομικής άδειας είχε αρχίσει και ήταν σε εξέλιξη πολύ πιο πριν τη Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης και ότι ο όρος της πολεοδομικής άδειας αφορούσε επίσημη ρυμοτομία στην οποία η Εφεσείουσα ουδέποτε συγκατατέθηκε.

Με βάση τη δικογραφία, καθίσταται ξεκάθαρο πως η Εφεσείουσα δέχθηκε τη θέση της Αποζημιούσας Αρχής ότι το τμήμα των ακινήτων που απαλλοτριώθηκε είναι αυτό που θα παραχωρείτο και εγγραφόταν ως δημόσιος δρόμος, και ορθά το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν ασχολήθηκε με αυτό ως επίδικο ζήτημα, παρά μόνο προέβη στα ανωτέρω ευρήματα.

Με δεδομένη αυτή τη διαπίστωση μας και τα σχετικά ευρήματα του πρωτόδικου Δικαστηρίου, καθίσταται η ανάγκη εξέτασης των λόγων έφεσης ότι λανθασμένα το Δικαστήριο κατέληξε ότι τυγχάνουν εφαρμογής οι πρόνοιες του Κεφ. 96 και του Ν.90/72 και όχι του Ν.15/62.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο κατέληξε ότι στην υπό κρίση περίπτωση δεν επιβλήθηκαν περιορισμοί, αλλά όροι στην πολεοδομική άδεια και στην άδεια οικοδομής, οι οποίοι παρείχαν το δικαίωμα απαίτησης για αποζημίωση βάσει του άρθρου 67 του Ν.90/72, η οποία έπρεπε να είχε υποβληθεί εντός έξι μηνών από την ημερομηνία ειδοποίησης της πολεοδομικής απόφασης.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο αναφέρθηκε στις υποθέσεις ***Γενικός Εισαγγελέας v. Κούλουμου κ.ά. (2001) 1 Α.Α.Δ. 365*** και ***Γιωργαλλίδου κ.ά. v. Γενικού Εισαγγελέα (2001) 1 Α.Α.Δ. 373***, στις οποίες στηρίχθηκε ο δικηγόρος της Εφεσείουσας. Το Δικαστήριο διέκρινε τις εν λόγω υποθέσεις από τις υπό κρίση Παραπομπές στη βάση του ότι εκείνες αφορούσαν περιορισμούς και όχι όρους, η μεν πρώτη περιορισμούς με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο, Κεφ. 31, η δε δεύτερη δεσμευτική ρυμοτομία. Το Δικαστήριο επισήμανε ότι οι περιορισμοί στις εν λόγω υποθέσεις επιβλήθηκαν δια νόμου και εμπόδιζαν τους ιδιοκτήτες γης να εκμεταλλευθούν ελεύθερα τα ακίνητα τους, εξού και κρίθηκε ότι αυτοί (οι περιορισμοί) ενέπιπταν εντός του άρθρου 10(η) του Ν.15/62.

Ο δικηγόρος της Εφεσείουσας επανέλαβε την ίδια θέση και ενώπιον μας, με παραπομπή στην ίδια νομολογία. Θεωρούμε καθόλα ορθή τη διάκριση στην οποία προέβη το πρωτόδικο Δικαστήριο καθότι οι υπό κρίση Παραπομπές αφορούν σε αίτημα της Εφεσείουσας και έγκριση αυτού με την έκδοση άδειας στην οποία είχαν υποβληθεί όροι τους οποίους μάλιστα η Εφεσείουσα απεδέχθη και ενήργησε δυνάμει αυτών. Αυτή ακριβώς τη διαφοροποίηση επισήμανε το Ανώτατο Δικαστήριο στην υπόθεση ***Μακροσέλλη κ.ά. v. Δημοκρατίας, Πολ. Έφ. Αρ. 268/2010, ημερ. 3.3.2017***, η οποία αφορούσε παρόμοια γεγονότα με την παρούσα περίπτωση. Στην εν λόγω υπόθεση η εφεσείουσα έλαβε άδεια οικοδομής για αλλαγή χρήσης της οικοδομής της, στην οποία τέθηκε όρος για την παραχώρηση τμημάτων του τεμαχίου τα οποία επηρεάζονται από τη ρυμοτομία στο δημόσιο και θα αποτελούν τμήμα του δημόσιου δρόμου. Ανάλογος όρος τέθηκε και στην πολεοδομική άδεια που εκδόθηκε μεταγενέστερα. Οι άδειες υλοποιήθηκαν, πλην όμως δεν είχε υποβληθεί αίτηση για ανανέωση των αδειών και στο τέλος δεν εκδόθηκε πιστοποιητικό τελικής έγκρισης. Η εφεσείουσα διεκδίκησε αποζημιώσεις λόγω της απαλλοτρίωσης και ηγέρθη το ερώτημα κατά πόσο η αρχή της ***Γεωργαλλίδου*** (ανωτέρω) θα μπορούσε να δίδει δικαίωμα στον ιδιοκτήτη έκτασης που παραχωρήθηκε στη ρυμοτομία στο παρελθόν και ακολούθως απαλλοτριώθηκε να μην διεκδικεί αποζημιώσεις δυνάμει του άρθρου 13(1) του Κεφ. 96 ή του άρθρου 68 του Ν.90/72 αλλά να προσφύγει στο Δικαστήριο και να διεκδικεί αποζημίωση λόγω της απαλλοτρίωσης. Το Ανώτατο Δικαστήριο αποφάσισε ότι αυτή η πτυχή δεν συζητήθηκε στη ***Γεωργαλλίδου*** και μάλιστα η ευρύτητα της εν λόγω απόφασης περιορίστηκε στην υπόθεση ***Μιχαηλίδου v. Γενικού Εισαγγελέα (2005) 1 Α.Α.Δ. 657***, όπου η δεσμευτική ρυμοτομία είχε ήδη εγγραφεί ως δημόσιος δρόμος και η έκταση της αφαιρέθηκε με την έκδοση του νέου τίτλου με αποτέλεσμα, όπως αποφασίστηκε, κατά τον χρόνο της γνωστοποίησης της απαλλοτρίωσης να μην υπήρχε περιορισμός εν τη εννοία του άρθρου 10(η) του Ν.15/62. Το Ανώτατο Δικαστήριο ανέφερε ότι η άδεια οικοδομής και η πολεοδομική άδεια είχαν υλοποιηθεί και το μέρος των τεμαχίων που επηρεάστηκε από τη ρυμοτομία είχε διαμορφωθεί, προσθέτοντας ότι το γεγονός της μη έκδοσης πιστοποιητικού τελικής έγκρισης δεν διαφοροποιεί την περίπτωση από την υπόθεση ***Μιχαηλίδου*** (ανωτέρω). Ως εκ τούτου το Ανώτατο κατέληξε ότι αφ’ ης στιγμής η ρυμοτομία υλοποιηθεί, δεν υπάρχει κατά τον χρόνο της απαλλοτρίωσης ο περιορισμός του άρθρου 10(η), ώστε αυτό να βρίσκει πλέον εφαρμογή. Βεβαίως το Δικαστήριο επισήμανε ότι παρέχεται το δικαίωμα αποζημίωσης δυνάμει του άρθρου 10(η) του Ν.15/62 ως βλάβη εκ της ρυμοτομίας και όχι ως αποζημίωση με βάση την αγοραία αξία κατά τον χρόνο της απαλλοτρίωσης.

Οι ίδιες αρχές υιοθετήθηκαν στις υποθέσεις ***Δημοκρατία v. Χαραλαμπίδη, Πολ. Έφ. Αρ. 120/2011, ημερ. 30.5.2017, Γενικός Εισαγγελέας v. Κουλλουππά, Πολ. Έφ. Αρ. 4/14, ημερ. 12.2.2020*** και στην πρόσφατη υπόθεση ***Κασιουρή κ.ά. v. Δημοκρατίας, Πολ. Έφ. Αρ. 357/14, ημερ. 23.3.2023***.

Η απαίτηση της Εφεσείουσας, όπως δικογραφείται, βασίζεται εξ ολοκλήρου στη μείωση της αγοραίας αξίας των υπό κρίση ακινήτων και μάλιστα κατά την έναρξη της ακρόασης οι δύο πλευρές συμφώνησαν και δήλωσαν την αξία των ακινήτων και το ποσοστό επηρεασμού αυτών σε περίπτωση που το Δικαστήριο ήθελε αποφασίσει ότι η Εφεσείουσα δικαιούται σε αποζημίωση. Επομένως, ορθώς το πρωτόδικο Δικαστήριο κατέληξε ότι η απαίτηση της Εφεσείουσας δεν αφορούσε αποζημίωση συνεπεία απαλλοτρίωσης αλλά ότι η Εφεσείουσα μπορούσε να υποβάλει απαίτηση δυνάμει του άρθρου 67 του Ν.90/72 εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας, ανεξαρτήτως του ότι δεν είχε κατά τον ουσιώδη χρόνο εκδοθεί πιστοποιητικό τελικής έγκρισης. Ορθή ήταν και η διαπίστωση του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι οι όροι θεωρούνται αναπόσπαστο μέρος της πολεοδομικής άδειας δυνάμει του άρθρου 25 του Ν.90/72 και ότι κατά τη δημοσίευση της Γνωστοποίησης της Απαλλοτρίωσης, η Εφεσείουσα ήταν μεν η εγγεγραμμένη ιδιοκτήτρια του ακινήτου, η κυριότητα όμως του οποίου είχε μεταφερθεί στο δημόσιο και απλώς εκκρεμούσε η εγγραφή του στο νόμιμο δικαιούχο, ήτοι τη Δημοκρατία. Αυτό αναφέρθηκε στη ***Μακροσέλλης*** (ανωτέρω) και υιοθετήθηκε στην ***Κουλλουππά***(ανωτέρω) στην οποία λέχθηκαν τα ακόλουθα:

«*Εντοπίζεται επίσης στην* ***Μακροσέλλη*** *ότι το γεγονός της μη έκδοσης πιστοποιητικού τελικής έγκρισης μετά την υλοποίηση των αδειών οικοδομής και πολεοδομίας και τη διαμόρφωση του μέρους των τεμαχίων που επηρεάστηκε από τη ρυμοτομία, είναι άνευ σημασίας καθότι η υποχρέωση του ιδιοκτήτη για παραχώρηση του επηρεαζόμενου από τη ρυμοτομία μέρους στο δημόσιο, υλοποιείται αυτόματα από το Νόμο (by operation of law). Ως εκ τούτου, η διαφοροποίηση στο σχετικό κτηματολογικό μητρώο προκύπτει να είναι τυπικής και μόνο σημασίας, αφού το μέρος του επηρεαζόμενου από τη ρυμοτομία ακινήτου δεν ανήκει πλέον στον ιδιοκτήτη.*»

Αποτελεί λόγο έφεσης ότι λανθασμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο έτυχε καθοδήγησης από τη δική του προγενέστερη απόφαση στην Αγωγή υπ’ αρ. 551/05 Επαρχιακού Δικαστηρίου Αμμοχώστου, ημερ. 25.6.2008. Σημειώνουμε ότι αφού το πρωτόδικο Δικαστήριο προέβη στην ανάλυση και κατάληξη του, στο τέλος της απόφασης ανέφερε μόνο παρενθετικά την εν λόγω υπόθεση και ότι σε εκείνη απασχόλησε παρόμοιο θέμα και περιέχεται εκτενής αναφορά σε αυτό και στη σχετική νομολογία, χωρίς να επεκταθεί περαιτέρω.

Με την ως άνω διαπίστωση μας ως προς την ορθότητα της πρωτόδικης απόφασης, παρέλκει η εξέταση του τελευταίου λόγου έφεσης για την επιδίκαση των εξόδων της πρωτόδικης διαδικασίας και των εκτιμητικών εξόδων, εφόσον αυτός προβλήθηκε στη βάση επιτυχίας της έφεσης.

Η έφεση απορρίπτεται.

Επιδικάζονται έξοδα υπέρ της Εφεσίβλητης και εναντίον της Εφεσείουσας ύψους €3.500.

Χ. ΜΑΛΑΧΤΟΣ, Δ.

Ι. ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ, Δ.

Ε. ΕΦΡΑΙΜ, Δ.

/κβπ