ΑΝΩΤΑΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

ΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ

*(ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΦΕΣΗ ΑΡ. 94/2015)*

11 Μαρτίου, 2024

[ΜΑΛΑΧΤΟΣ, ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ, ΕΦΡΑΙΜ, Δ/στές]

ΓΕΝΙΚΟΣ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ,

*Εφεσείων*

ν.

ΕΙΡΗΝΗΣ ΠΑΝΤΕΛΗ ΝΙΚΟΛΑΟΥ

*Εφεσίβλητης*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Ανδρέας Χατζηκύρου, Δικηγόρος της Δημοκρατίας Α΄,* για τον Εφεσείοντα.

*Ευαγγελία Πουλλά-Μακαρούνα (κα),* για την Εφεσίβλητη*.*

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ΜΑΛΑΧΤΟΣ, Δ.**: Η απόφαση του Δικαστηρίου είναι ομόφωνη και θα δοθεί από τον Ιωαννίδη, Δ.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Α Π Ο Φ Α Σ Η**

**ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ, Δ.**: Μέρος χωραφιού της εφεσίβλητης στο χωριό Στρουμπί, τoποθεσία «Στεράτζι», της Επαρχίας Πάφου, απαλλοτριώθηκε από την Κυπριακή Δημοκρατία για την κατασκευή του αυτοκινητόδρομου Πάφου-Πόλεως Χρυσοχούς (ημερομηνία γνωστοποίησης απαλλοτρίωσης 1.9.2006/ημερομηνία διατάγματος απαλλοτρίωσης 3.8.2007). Η απαλλοτριωθείσα έκταση αφορούσε σε 4.044 τ.μ. από τη συνολική έκταση 6.355 τ.μ. Το χωράφι, ελαφρώς επικλινές, με καλή θέα προς τη γύρω περιοχή, εφάπτετο σε δημόσιο εγγεγραμμένο μονοπάτι. Κατά τον ουσιώδη χρόνο, ενέπιπτε στην πολεοδομική ζώνη Η3, με ανώτατο συντελεστή δόμησης 60%, ανώτατο συντελεστή κάλυψης 35%, μέγιστο αριθμό ορόφων 2 και μέγιστο ύψος ορόφων 8,30 μ.

Η Απαλλοτριούσα Αρχή προσέφερε στην εφεσίβλητη ως αποζημίωση, με επιστολή της ημερ. 19.10.2007, το ποσό των €152.065,53 (ΛΚ89.000), ποσό το οποίο η εφεσίβλητη δεν απεδέχθη. Η τελευταία καταχώρισε στις 25.7.2008, στο Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου, ειδοποίηση παραπομπής για να καθοριστεί από το Δικαστήριο η καταβλητέα αποζημίωση.

Στην Έκθεση Απαίτησης που καταχωρίστηκε στις 28.9.2009, η θέση της εφεσίβλητης ήταν, στη βάση του δικού της εκτιμητή (κ. Ρένου Πίτρου), πως η δίκαιη και εύλογη αποζημίωση ανήρχετο σε €313.020, πλέον τόκο από 1.9.2006, πλέον έξοδα εκτιμητή, πλέον δικηγορικά. Συγκεκριμένα, το ποσό των €313.020 προέκυπτε ως εξής:

«Απαλλοτριωθέν μέρος εμβ. 4,044.μ. @ €62.51/τ.μ. = €252,790

Υπόλοιπο μέρος εμβ. 2,311τ.μ. @ €62.51/τ.μ. Χ 0.30 = € 43,340

Έξοδα αντικατάστασης (μεταβιβαστικά) = € 16,890

€313,020»

Με την Υπεράσπισή της η Απαλλοτριούσα Αρχή, στη βάση του δικού της εκτιμητή (κ. Γιώργου Καυκαλιά - εκτιμητή του Κτηματολογίου Πάφου), είχε τη θέση πως η καταβλητέα αποζημίωση ανήρχετο σε £88.968, (Έκταση 4044τ.μ @ £22,000 πληρωτέα αποζημίωση £89.000, δηλαδή €152.065,53).

Κατά την ακροαματική διαδικασία της παραπομπής, στην οποία *«το Δικαστήριο διατηρεί θεσμοθετημένες δυνατότητες διερεύνησης οι οποίες καταδεικνύουν τον τουλάχιστον εν μέρει εξεταστικό χαρακτήρα της διαδικασίας»* (***Δημοκρατία ν. Πέτσα (1996) 1 (Β) Α.Α.Δ.*** ***1342***, 1347), κατέθεσαν ως μάρτυρες εκ μέρους της εφεσίβλητης, ο εκτιμητής που συνέταξε την Έκθεση Εκτίμησης για λογαριασμό της και η ίδια. Εκ μέρους της Απαλλοτριούσας Αρχής, ο εκτιμητής που συνέταξε την Έκθεση Εκτίμησης για λογαριασμό της. Ο εν λόγω εκτιμητής, για λόγους που εξήγησε, είπε πως στο πιο πάνω ποσό των €152.065,53 θα έπρεπε να προστεθεί και το ποσό των €21.700 που αφορούσε σε επιζήμια επίδραση σε ποσοστό 25% στην εναπομείνασα έκταση του χωραφιού, δηλαδή 2.311τ.μ.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο, αφού παρέθεσε στην απόφασή του τη μαρτυρία των δύο εκτιμητών, σημείωσε πως μελέτησε αυτήν με ιδιαίτερη προσοχή. Για συγκεκριμένους λόγους, στους οποίους θα κάνουμε αναφορά στη συνέχεια, απέρριψε το μέρος της μαρτυρίας του εκτιμητή της Απαλλοτριούσας Αρχής που αφορούσε στην αξία του απαλλοτριωθέντος χωραφιού. Για το θέμα αυτό, απεδέχθη τη μαρτυρία του εκτιμητή της εφεσίβλητης.

Για το θέμα της επιζήμιας επίδρασης, που αδιαμφισβήτητα υπήρχε, το πρωτόδικο Δικαστήριο, αποδεχόμενο εδώ τη μαρτυρία του εκτιμητή της Απαλλοτριούσας Αρχής, και απορρίπτοντας τη σχετική μαρτυρία του εκτιμητή της εφεσίβλητης, σημείωσε τα ακόλουθα:

*«Όσον αφορά το ζήτημα της επιζήμιας επίδρασης στο υπόλοιπο μέρος του επίδικου ακινήτου ο μεν Μ.Υ. δέχεται 25%, ο δε Μ.Α.1 δέχθηκε αρχικά 30% και στη συνέχεια πρόσθεσε ακόμη 10% για μείωση της ηλιοφάνειας.*

*Κρίνω ότι η θέση του Μ.Υ. ήταν πλήρως τεκμηριωμένη και σαφής για το ζήτημα αυτό.  Αντίθετα ο Μ.Α.1 ενώ ανέφερε ότι στο ποσοστό του 30% η κύρια αιτία ήταν η αποκοπή της πρόσβασης, δέχθηκε ότι για το ζήτημα της μόλυνσης του περιβάλλοντος και την ηχορύπανση, κλπ, δεν έχουν γίνει μετρήσεις και μελέτες.  Δέχθηκε επίσης ότι στο ποσοστό του 30% υπάρχει υποκειμενικότητα και δεν μπορούσε να διευκρινίσει ποιο ποσοστό αναλογούσε στην αποκοπή της πρόσβασης και ποιο στους υπόλοιπους λόγους.  Έχοντας επομένως υπόψη ότι οι ισχυρισμοί περί ηχορύπανσης και μόλυνσης του περιβάλλοντος δεν βασίζονται σε επιστημονικά δεδομένα δεν αποδέχομαι ότι υπάρχει επιζήμια επίδραση για τους λόγους αυτούς.*

*Δεν δέχομαι επίσης ότι υπάρχει επιζήμια επίδραση λόγω μείωσης ηλιοφάνειας αφού η θέση αυτή δεν στηρίζεται σε οποιαδήποτε επιστημονικά δεδομένα ή οποιαδήποτε μελέτη.  Ο Μ.Υ. ανέφερε ότι τα στοιχεία του Τεκμηρίου 3 είναι κατά προσέγγιση και βασίζονται σε σχέδια προμελέτης του έργου το οποίο δεν έχει ακόμη κατασκευαστεί.  Η θέση αυτή επιβεβαιώνεται από το περιεχόμενο του Τεκμηρίου 3.  Δέχομαι τη μαρτυρία του επί του σημείου αυτού όπως και γενικότερα για το θέμα της επιζήμιας επίδρασης ότι αυτή ανέρχεται σε 25%, και δεν αποδέχομαι τη μαρτυρία του Μ.Α.1 επί των ίδιων θεμάτων.*

*Καταλήγω επομένως ότι σε σχέση με την επιζήμια επίδραση αντιστοιχεί το ποσό των €36.115,00 (2311 x €62,51 x 0,25).*

*Σημειώνεται ότι στην Έκθεση Απαίτησης δεν γίνεται οποιαδήποτε αναφορά περί μειωμένης ηλιοφάνειας.»*

Επειδή κατά την ακροαματική διαδικασία η εφεσίβλητη έθεσε και θέμα «εξόδων αντικατάστασης» (μεταβιβαστικά), κάτι για το οποίο γίνεται αναφορά στην Έκθεση Εκτίμησης του δικού της εκτιμητή, το πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε την εν λόγω αξίωση, με το ακόλουθο σκεπτικό:

*«Κατ' αρχάς στο άρθρο 10 του Νόμου όπου καταγράφονται οι αρχές που διέπουν τον υπολογισμό της αποζημίωσης δεν αναφέρεται οτιδήποτε που να παραπέμπει σε μια τέτοια αξίωση.  Περαιτέρω, στην Έκθεση Απαίτησης δεν υπάρχει τέτοια αξίωση, αλλά ούτε γίνεται οποιαδήποτε αναφορά είτε σε έξοδα αντικατάστασης είτε μεταβιβαστικά είτε σε «κοτσιανιάτικα».  Όπως έχει προκύψει από τη μαρτυρία της Μ.Α.2 η ίδια παραδέχθηκε ότι δεν αιτήθηκε για οποιαδήποτε άδεια για να ανεγείρει οποιαδήποτε οικοδομή στο επίδικο ακίνητο, ούτε υπέστηκε οποιαδήποτε έξοδα.  Ακόμα ο Μ.Υ. ανάφερε ότι λόγω του ότι το επίδικο ακίνητο είχε πρόσβαση μόνο σε δημόσιο εγγεγραμμένο μονοπάτι, εκτίμησε ότι η Απαιτήτρια δεν μπορούσε να λάβει πολεοδομική άδεια.  Πάντως γεγονός παραμένει ότι η Απαιτήτρια δεν υπέβαλε και ούτε έχει εξασφαλίσει οποιαδήποτε άδεια.»*

Εν κατακλείδι, το πρωτόδικο Δικαστήριο καθόρισε το συνολικό ποσό της αποζημίωσης σε €288.905, το οποίο προέκυπτε ως εξής:

(α) €252.790 για την αξία της απαλλοτριωθείσας γης (4.044 @ €62,51/τ.μ.), και

(β) €36.115 για την επιζήμια επίδραση στο υπόλοιπο μέρος της γης που δεν απαλλοτριώθηκε (2.311 @ €62,51/τ.μ. @ 0,25).

Με δεδομένο ότι είχε ήδη καταβληθεί στην εφεσίβλητη το ποσό των €102.000,00, εξέδωσε στις 28.1.2015 απόφαση υπέρ της και εναντίον του Γενικού Εισαγγελέα για το ποσό των €186.905 με τόκο προς 9% από 1.9.2006, πλέον δικηγορικά, πλέον έξοδα εκτιμητή της εφεσίβλητης.

Ο Γενικός Εισαγγελέας δεν έμεινε ικανοποιημένος από την πρωτόδικη απόφαση εξού και η καταχώριση εκ μέρους του της υπό εκδίκαση έφεσης. Παρόλο που για το θέμα του τόκου δεν υπάρχει λόγος έφεσης, θα πρέπει να σημειώσουμε πως λίγους μήνες πριν από την έκδοση της εκκαλούμενης απόφασης, και συγκεκριμένα στις 16.5.2014, ψηφίστηκε ο ***περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως (Τροποποιητικός) Νόμος του 2014, Ν.61(Ι)/2014***. Με αυτόν τροποποιήθηκε η παρ. (ιδ) του ***Άρθρου 10*** του βασικού νόμου. Σύμφωνα με την εν λόγω τροποποίηση, ο τόκος μειώνεται από 9 τοις εκατόν σε 3 τοις εκατόν, ενώ για τις απαλλοτριώσεις ακίνητης ιδιοκτησίας, για τις οποίες η γνωστοποίηση απαλλοτρίωσης δημοσιεύτηκε πριν από την ημερομηνία έναρξης του πιο πάνω τροποποιητικού νόμου *«… συνεχίζει να καταβάλλεται ετήσιος τόκος προς εννέα τοις εκατόν, από την ημερομηνία δημοσίευσης της γνωστοποίησης απαλλοτρίωσης, μέχρι την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του εν λόγω νόμου»*. Ορθά η κα Μακαρούνα δήλωσε ενώπιόν μας, πως η πελάτιδά της δεν θα διεκδικήσει τον τόκο, ως αυτός καταγράφεται στην εκκαλούμενη απόφαση, αλλά αυτόν που προβλέπει ο νόμος.

Με την υπό εκδίκαση έφεση, ουσιαστικά το παράπονο του Γενικού Εισαγγελέα, αφορά στο εύρημα του πρωτόδικου Δικαστηρίου σε σχέση με την αξία του απαλλοτριωθέντος κατά τον ουσιώδη χρόνο. Είναι η θέση του πως αδικαιολόγητα και εσφαλμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε το σχετικό μέρος της μαρτυρίας του εκτιμητή που κάλεσε, και αδικαιολόγητα έκανε δεκτό το αντίστοιχο μέρος της μαρτυρίας του εκτιμητή της εφεσίβλητης. Με πέντε λόγους έφεσης, τους οποίους και παραθέτουμε χωρίς την αιτιολογία τους, θεωρεί πως:

*«****ΛΟΓΟΣ ΕΦΕΣΗΣ ΑΡ. 1***

*Το Δικαστήριο προέβη σε αξιολόγηση των μαρτύρων εσφαλμένα και/ή αντινομικά και/ή κατά παράβαση του Νόμου και/ή των αρχών της Νομολογίας και/ή δεν προέβη καθόλου σε αξιολόγηση τους.*

***ΛΟΓΟΣ ΕΦΕΣΗΣ ΑΡ. 2***

*Το Δικαστήριο αποδέχτηκε μαρτυρία εσφαλμένα και/ή αντινομικά και/ή κατά παράβαση του Νόμου και/ή των αρχών της Νομολογίας και/ή δεν αποδέχτηκε μαρτυρία που έπρεπε.*

***ΛΟΓΟΣ ΕΦΕΣΗΣ ΑΡ. 3***

*Το Δικαστήριο προέβη σε εξαγωγή ευρημάτων που δεν δικαιολογούνταν από την προσκομισθείσα ενώπιον του μαρτυρία εσφαλμένα και/ή αντινομικά και/ή κατά παράβαση του Νόμου και/ή των αρχών της Νομολογίας και/ή δεν προέβη σε ευρήματα που δικαιολογούνταν από την υπάρχουσα μαρτυρία.*

***ΛΟΓΟΣ ΕΦΕΣΗΣ ΑΡ. 4***

*Το Δικαστήριο εσφαλμένα και/ή αντινομικά και/ή κατά παράβαση των αρχών της Νομολογίας ερμήνευσε τον Νόμο και/ή την Νομολογία.*

***ΛΟΓΟΣ ΕΦΕΣΗΣ ΑΡ. 5***

*Το Δικαστήριο δεν αιτιολόγησε ή δεν αιτιολόγησε επαρκώς την απόφαση του και/ή την κατάληξη του σε συγκεκριμένα ευρήματα και/ή συμπεράσματα.»*

Όμως, ούτε και η Απαιτήτρια έμεινε ικανοποιημένη από την πρωτόδικη απόφαση, εξού και η καταχώριση εκ μέρους της αντέφεσης. Με τον πρώτο λόγο αντέφεσης θεωρεί πως εσφαλμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν της είχε επιδικάσει «τα έξοδα αντικατάστασης» (μεταβιβαστικά) ή όπως αυτά είχαν χαρακτηριστεί στην πρωτόδικη διαδικασία «τα κοτσιανιάτικα».

Προχωρούμε να εξετάσουμε τον Πρώτο Λόγο Αντέφεσης. Ενώπιον μας η ευπαίδευτη συνήγορος της εφεσίβλητης ανέφερε πως ουσιαστικά *«αξιώνονται τα μεταβιβαστικά που η εφεσίβλητη θα κατέβαλλε σε περίπτωση που αγόραζε άλλο ακίνητο».* Διευκρίνισε, σε ερώτηση του Δικαστηρίου, πως η εφεσίβλητη ουδέποτε είχε αγοράσει τέτοιο άλλο ακίνητο και ούτε απεκάλυψε ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου πρόθεση να αγοράσει τέτοιο. Αναφέρουμε από τώρα πως ο συγκεκριμένος λόγος είναι αβάσιμος για τους λόγους που θα παραθέσουμε αμέσως πιο κάτω.

Η ευπαίδευτη συνήγορος της Απαιτήτριας, εις επίρρωση της πιο πάνω θέσης της, παρέπεμψε στην υπόθεση ***Horn v. Sunderland Corpn [1941] 1 All E.R. 480 (C.A.)***. Πρόκειται για απόφαση η οποία μνημονεύεται στις κυπριακές αποφάσεις ***Demetriou and Others v. Republic (1985) 1 C.L.R. 217*** και ***Γενικός Εισαγγελέας της Κυπριακής Δημοκρατίας ν. Κολοκοτρώνη (1999) 1 Α.Α.Δ. 674***. Στη δεύτερη απόφαση, με αναφορά στο ***άρθρο 10(ιβ)*** του ***περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου του 1962, Ν.15/1962***, σημειώθηκαν τα ακόλουθα:

*«Στη****Horn v. Sunderland Corpn****[1941] 1 All E.R. 480 (C.A.), την οποία επικαλέστηκαν οι εφεσείοντες, υπογραμμίζεται ότι τα έξοδα, τα οποία προκαλούνται από την ανάγκη μετακίνησης επιχείρησης, τα οποία στο αγγλικό δίκαιο χαρακτηρίζονται ως "disturbance" («έξοδα διαταραχής»), μπορεί να αποδοθούν, εφόσον η αξία του κτήματος δε συναρτάται με αξιοποίηση, η οποία προϋποθέτει τη μετακίνηση της επιχείρησης.  Η αρχή είναι σύμφωνη με το βασικό κανόνα των αποζημιώσεων, που έχει ως γνώμονα την εξίσωση της αποζημίωσης με την πραγματική απώλεια που υφίσταται ο ιδιοκτήτης - (βλ.****Yiannis Anastassi Moti and Another v. Republic of Cyprus***[*(1968) 1 C.L.R. 102*](https://www.cylaw.org/cgi-bin/open.pl?file=/apofaseis/aad/meros_1/1968/rep/1968_1_0102.htm)*)».*

Εν προκειμένω, η εφεσίβλητη δεν ασκούσε στο συγκεκριμένο χωράφι της οιανδήποτε επιχείρηση, εμπόριο ή επάγγελμα. Ως εκ τούτου, η πιο πάνω απόφαση δεν βοηθά.

Δεν βοηθά όμως ούτε και η υπόθεση ***Harvey v. Crawly Development Corporation (1957) I.Q.B. 485***, στην οποία επίσης παρέπεμψε η ευπαίδευτη συνήγορος. Εκεί το ακίνητο αφορούσε σε κατοικία στην οποία διέμενε η ιδιοκτήτρια. Εν προκειμένω, δεν ετίθετο τέτοιο θέμα, αφού το απαλλοτριωθέν όχι μόνο ήταν άδειο χωράφι, αλλά αυτό δεν εχρησιμοποιείτο από την εφεσίβλητη για οιονδήποτε σκοπό. Όπως εύστοχα έθεσε το θέμα ο Λόρδος Denning, με παραπομπή εκεί σε ειδική πρόνοια, και παραθέτοντας συγκεκριμένα παραδείγματα, στα οποία εμείς δεν χρειάζεται να αναφερθούμε:

*«Τhese illustrations show that the owner only recovers costs of the present kind in a case where a house is occupied by an owner living there who is forced out and reasonably finds a house elsewhere in which to live.»*

Εν πάση περιπτώσει, ως ελέχθη, ουδέποτε η εφεσίβλητη εξέφρασε την πρόθεση να αγοράσει και ουδέποτε αγόρασε άλλο ακίνητο εις αντικατάσταση του απαλλοτριωθέντος. Ως εκ τούτου, δεν χρειάζεται να επεκταθούμε.

Με τον Δεύτερο Λόγο Αντέφεσης, η εφεσίβλητη διατείνεται ότι εσφαλμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν έλαβε υπόψη του τις θέσεις του εκτιμητή που κάλεσε η ίδια, σε σχέση με την επιζήμια επίδραση στο υπόλοιπο μέρος του ακινήτου (μόλυνση του περιβάλλοντος, ηχορύπανση, ηλιοφάνεια). Να επαναλάβουμε πως η μείωση της αξίας της υπόλοιπης περιουσίας, όπως και η επαύξηση, είναι θέμα πραγματικό (***Νικολαίδης κ.ά. ν. Δημοκρατίας (1998) 1(Γ) Α.Α.Δ. 1362***). Εν προκειμένω, και οι δύο εκτιμητές συμφώνησαν πως στο μέρος του χωραφιού της εφεσίβλητης που δεν απαλλοτριώθηκε, εκτάσεως 2.311 τ.μ., υπήρχε επιζήμια επίδραση. Αρχικά μεταξύ των δύο εκτιμήσεων υπήρχε μικρή απόκλιση. Ο μεν εκτιμητής της εφεσίβλητης καθόρισε την επιζήμια επίδραση στο 30%, ο δε εκτιμητής της Απαλλοτριούσας Αρχής στο 25%. Όμως στη συνέχεια ο εκτιμητής της εφεσίβλητης πρόσθεσε άλλο ένα 10% επειδή, κατά την άποψή του, με την κατασκευή του δρόμου θα επεριορίζετο η ηλιοφάνεια στο μέρος του χωραφιού που δεν απαλλοτριώθηκε.

Θεωρούμε αβάσιμο και αυτόν τον λόγο Αντέφεσης. Όπως ορθά υπέδειξε και το πρωτόδικο Δικαστήριο, ουδεμία μελέτη και μέτρηση είχε γίνει σε σχέση με τη μόλυνση του περιβάλλοντος και την ηχορύπανση. Το ίδιο και για την ηλιοφάνεια, για την οποία, ειρήσθω εν παρόδω, δεν υπήρχε αναφορά ούτε στην Έκθεση Απαίτησης, ούτε στην επισυνημμένη εκτίμηση, κάτι που διαπίστωσε και το πρωτόδικο Δικαστήριο. Σε συμφωνία με το τελευταίο, βρίσκουμε πως τα όσα ανέφερε ο εκτιμητής σε σχέση με αυτό το θέμα, ήταν δικές του υποθέσεις, οι οποίες ουδέποτε είχαν τεκμηριωθεί.

Εν κατακλείδι, βρίσκουμε ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο παρέθεσε καλούς και ικανοποιητικούς λόγους για να απορρίψει τη μαρτυρία του εκτιμητή που κάλεσε η εφεσίβλητη, περί επιζήμιας επίδρασης στο υπόλοιπο μέρος του χωραφιού η οποία αφορούσε σε μείωση ηλιοφάνειας, σε ηχορύπανση και σε μόλυνση του περιβάλλοντος. Για καλούς λόγους, απεδέχθη τη μαρτυρία του εκτιμητή που κάλεσε η Απαλλοτριούσα Αρχή σε σχέση με την επιζήμια επίδραση. Ο εν λόγω εκτιμητής είχε υπολογίσει την επιζήμια επίδραση ως εξής. Για την αποκοπή του υπόλοιπου μέρους του χωραφιού από το εγγεγραμμένο δημόσιο μονοπάτι, καθόρισε ποσοστό 15% και πρόσθετο ποσοστό 10% για τον περιορισμό της ανάπτυξής του που θα ήταν 15 μ. από τη γραμμή της απαλλοτρίωσης. Υπό το φως των πιο πάνω, το εύρημά του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι η επιζήμια επίδραση στο μέρος του μη απαλλοτριωθέντος χωραφιού ανέρχεται σε 25%, επικυρώνεται.

Προχωρούμε με την έφεση του Γενικού Εισαγγελέα, ο οποίος ουσιαστικά αμφισβητεί την αξία του χωραφιού της εφεσίβλητης κατά τον κρίσιμο χρόνο. Ως γνωστό, ο νόμος (***άρθρο 10 του Ν.15/1962***), καθορίζει προϋποθέσεις και αρχές για τον προσδιορισμό της δίκαιης και εύλογης αποζημίωσης. Δίκαιη θεωρείται η αποζημίωση η οποία εξισώνεται με την αξία του κτήματος στην ελεύθερη αγορά κατά τον κρίσιμο χρόνο ή όπως τέθηκε στη ***Νικολαίδης*** (ανωτέρω):

*«Η αξία της απαλλοτριούμενης περιουσίας είναι η αξία που το συγκεκριμένο κτήμα έχει στην ελεύθερη αγορά μεταξύ ενός προτιθέμενου αγοραστή και ενός προτιθέμενου πωλητή που έχουν υπ' όψιν τους την κατάσταση του κτήματος κατά την ημερομηνία της γνωστοποίησης της απαλλοτρίωσης, την υφιστάμενη, αλλά και την εύλογα προβλεπτή. Οποιοδήποτε στοιχείο που άνκαι δεν υφίσταται κατά το χρόνο της γνωστοποίησης, είναι εύλογα προβλεπτό, επηρεάζει την αξία της εναπομείνασας περιουσίας.»*

Εν προκειμένω, ο εφεσείων, ουσιαστικά θεωρεί ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο παρέλειψε να αξιολογήσει, ως όφειλε, τις αντικρουόμενες θέσεις των δύο εκτιμητών σε σχέση με το κατά πόσο η περιοχή νοτίως του δρόμου Πάφου-Πόλης Χρυσοχούς είναι αναπτυγμένη και πλεονεκτεί ουσιωδώς από την περιοχή βορείως του δρόμου, όπου βρίσκεται το επίδικο ακίνητο. Η θέση του εκτιμητή της Απαλλοτριούσας Αρχής ήταν πως τα συγκριτικά που έλαβε υπόψη ο εκτιμητής της εφεσίβλητης βρίσκονταν νοτίως του δρόμου, σε μία εντελώς διαφορετική περιοχή, με πολύ πιο ψηλές τιμές πώλησης ακινήτων. Ο ίδιος, έλαβε υπόψη του συγκριτικά, τα οποία βρίσκονταν στην ίδια περιοχή με το ακίνητο, και σε σχετικά κοντινή απόσταση από αυτό.

Πιο συγκεκριμένα, ο εκτιμητής της Απαλλοτριούσας Αρχής ισχυρίστηκε πως η περιοχή νοτίως του αυτοκινητόδρομου είναι διαφορετική περιοχή. Ως ανέφερε, στη νότια πλευρά υπάρχει ανάπτυξη και περισσότερη ζήτηση ακινήτων, εν αντιθέσει με τη βόρεια πλευρά του δρόμου, η οποία δεν είχε *«ούτε τότε αλλά ούτε και τώρα οποιαδήποτε ανάπτυξη».* Όπως διευκρίνισε, *«δεν υπάρχει οποιαδήποτε ανάπτυξη της μορφής που υπάρχει και νότια. Μόνο όταν πλησιάζουμε τον πυρήνα του χωριού υπάρχουν κάποια ακίνητα που έχουν αναπτυχθεί, αλλά και πάλι είναι μακριά».* Εις επίρρωση των θέσεών του παρέπεμψε σε συγκεκριμένη φωτογραφία. Ήταν περαιτέρω η θέση του πως η περιοχή νοτίως του αυτοκινητόδρομου, επειδή βρίσκεται σε ύψωμα, έχει καλύτερο οδικό δίκτυο και τούτο αντικατοπτρίζεται στις τιμές των πωληθέντων ακινήτων και κατ΄ επέκταση και στην ανάπτυξη. Για να καταλήξει πως ο εκτιμητής της εφεσίβλητης χρησιμοποίησε συγκριτικά τα οποία βρίσκονται σε άλλη ουσιαστικά περιοχή. Ο εκτιμητής της εφεσίβλητης είχε βεβαίως εντελώς διαφορετική θέση.

Το Δικαστήριο δεν αξιολόγησε αυτή τη μαρτυρία και δεν προέβη σε εύρημα. Μάλιστα απέρριψε τη σχετική μαρτυρία του εκτιμητής της Απαλλοτριούσας Αρχής, επειδή τα δύο από τα τρία ακίνητα που χρησιμοποίησε, βρίσκονταν σε άλλη πολεοδομική ζώνη. Παραθέτουμε αυτολεξεί το σχετικό μέρος από την απόφασή του:

*«Κρίνω ότι οι θέσεις του Μ.Υ. όπως έχουν εκφραστεί μέσω της μαρτυρίας του όσον αφορά την υπολογισμένη από αυτόν αποζημίωση δεν μπορούν να γίνουν δεκτές λόγω του ότι χρησιμοποίησε δυο συγκριτικά που ανήκουν σε διαφορετική πολεοδομική ζώνη (Η2) και μόνο ένα που ανήκει στην ίδια πολεοδομική ζώνη με το επίδικο ακίνητο (Η3) με αποτέλεσμα να μην μπορούν να εξαχθούν ασφαλή συμπεράσματα. Δηλαδή η πλειοψηφία των συγκριτικών που χρησιμοποίησε έχει διαφορετικά νομικά χαρακτηριστικά από το επίδικο ακίνητο.*

*Ο Ευπαίδευτος συνήγορος της Αποζημιούσας Αρχής αναφέρθηκε στην υπόθεση 1946/2008 (Αναθεωρητική Δικαιοδοσία)* ***RENOS PITROS HOMES LTD κ.α. ν. Διευθυντή Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος Πάφου, ημερομηνίας 03.8.2010*** *όπου λέχθηκε μεταξύ άλλων ότι «Δεν φαίνεται πουθενά γιατί ο εκτιμητής δεν επέλεξε ακίνητα τα οποία έχουν τα ίδια νομικά χαρακτηριστικά όπως τα υπό εκτίμηση, δηλαδή να ανήκουν στη ζώνη Η2».  Εισηγήθηκε ότι εφόσον ο Μ.Υ. έχει εξηγήσει γιατί επέλεξε τα συγκριτικά - τεμάχια 153 και 743, δεν θα πρέπει γι' αυτό το λόγο να μην γίνει δεκτή η εκτίμηση του.  Υπάρχει όμως σαφής νομολογία επί του θέματος.  Στην υπόθεση***Πατάτας ν. Δημοκρατίας**[**(2005) 1(Β) Α.Α.Δ. 1306**](https://www.cylaw.org/cgi-bin/open.pl?file=/apofaseis/aad/meros_1/2005/rep/2005_1_1306.htm)*, 1311 επαναβεβαιώθηκε η αρχή ότι δεν παρέχεται η δυνατότητα σύγκρισης του επίδικου ακινήτου με ακίνητα ενταγμένα σε διαφορετική πολεοδομική ζώνη.*

*Το ακόλουθο απόσπασμα είναι άκρως διαφωτιστικό.*

*«Συμφωνούμε με την κατάληξη του Δικαστηρίου ότι δεν παρείχετο δυνατότητα σύγκρισης του επιδίκου κτήματος με ακίνητα ενταγμένα σε διαφορετική πολεοδομική ζώνη, όπως επίσης και με την κατάληξη του ως προς την ετήσια αύξηση της γης, η οποία ανήρχετο σε 5%.   Όμοια ζητήματα με αυτά που τέθηκαν εδώ εξετάστηκαν στις***Χαραλάμπους ν. Γενικού Εισαγγελέως (2001) 1 Α.Α.Δ. 2143∙ *Νικολάου* κ.α. ν. Δημοκρατίας**[**(2002) 1 Α.Α.Δ. 1305**](https://www.cylaw.org/cgi-bin/open.pl?file=/apofaseis/aad/meros_1/2002/rep/2002_1_1305.htm)**∙ Παύλου ν. Δημοκρατίας**[**(2002) 1 Α.Α.Δ. 1586**](https://www.cylaw.org/cgi-bin/open.pl?file=/apofaseis/aad/meros_1/2002/rep/2002_1_1586.htm)*.»*

*Τα όσα ανέφερε ο Μ.Υ. για να δικαιολογήσει τα συγκριτικά των τεμαχίων 153 και 743 δεν είναι πειστικά.*

*Από την άλλη, ο Μ.Α.1 χρησιμοποίησε συγκριτικά με τα ίδια νομικά χαρακτηριστικά με το επίδικο ακίνητο, ενώ όσον αφορά τα φυσικά χαρακτηριστικά προέβη στις ανάλογες αναπροσαρμογές με αποτέλεσμα να τεκμηριώσει τις θέσεις του ενώ έχει δώσει τις δικές του εξηγήσεις κατά την αντεξέταση του για το γεγονός ότι τα συγκριτικά του αφορούν ακίνητα που βρίσκονται νοτίως του δρόμου.  Δέχομαι επομένως ότι η αποζημίωση θα πρέπει να ανέρχεται σε €252.790,00 (4044 τ.μ. Χ €62,51/τ.μ.).»*

Ουδεμία αναφορά έκανε στη μαρτυρία του εκτιμητή που κάλεσε η Απαλλοτριούσα Αρχή ότι τα ακίνητα στη νότια πλευρά του αυτοκινητόδρομου είχαν αισθητά πιο ψηλές τιμές πώλησης, για τους λόγους που αυτός παρέθεσε και στους οποίους έχουμε κάνει αναφορά πιο πάνω. Αυτή την ουσιαστική μαρτυρία, παρέλειψε να αξιολογήσει.

Υπάρχει όμως και άλλος λόγος που καθιστά την απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου τρωτή σε σχέση με την αξιολόγηση της μαρτυρίας των δύο εκτιμητών αναφορικά με την αξία του απαλλοτριωθέντος. Το γεγονός ότι εν προκειμένω τα δύο από τα τρία ακίνητα που χρησιμοποιήθηκαν από τον εκτιμητή της Απαλλοτριούσας Αρχής βρίσκονταν σε άλλη ζώνη, και συγκεκριμένα στη ζώνη Η2, δεν μπορούσε να είχε την καταλυτική συνέπεια που το πρωτόδικο Δικαστήριο του προσέδωσε, δηλαδή να τα αποκλείσει εκ προοιμίου.

Kατ΄ αρχάς, θα πρέπει να σημειώσουμε πως η υπόθεση ***Πατάτας*** (ανωτέρω), δεν καθιέρωσε άκαμπτο κανόνα, όπως σημείωσε το πρωτόδικο Δικαστήριο, ότι *«… δεν παρέχεται η δυνατότητα σύγκρισης του επίδικου ακινήτου με ακίνητα ενταγμένα σε διαφορετική πολεοδομική ζώνη».* Εκεί μάλιστα το πρωτόδικο Δικαστήριο, παρόλο που συγκεκριμένο συγκριτικό που χρησιμοποιήθηκε ενέπιπτε στην ίδια πολεοδομική ζώνη με το απαλλοτριωθέν, δεν μπορούσε να συγκριθεί με το επίδικο, αφού το συγκριτικό υπερτερούσε κατά πολύ, και τούτο γιατί ήταν προέκταση ανεπτυγμένης τουριστικά περιοχής και είχε πολύ καλή θέα. Με άλλα λόγια, το Δικαστήριο όταν αξιολογεί μαρτυρία εκτιμητών σε σχέση με ακίνητα τα οποία συγκρίνονται με το απαλλοτριωθέν, δεν περιορίζεται μόνο στην πολεοδομική ζώνη, εντός της οποίας αυτά εμπίπτουν. Εκ προοιμίου, τίποτε δεν αποκλείεται, αφού όλα εξαρτώνται από τα ιδιαίτερα γεγονότα της κάθε περίπτωσης. Όπως επαναλήφθηκε πρόσφατα στην ***Κυπριακή Δημοκρατία ν. Δώρας Α. Συμεού κ.ά., Πολ. Έφ. Αρ. 1/2015, ημερ. 9.5.2023****,*σε σχέση με τα συγκριτικά που λαμβάνονται υπόψη: *«… καμία περίπτωση δεν είναι ορθό να αποκλείεται δογματικά και εκ προοιμίου*.»

Εν προκειμένω*,* ο εκτιμητής της Απαλλοτριούσας Αρχής είχε παραθέσει συγκεκριμένους λόγους γιατί χρησιμοποίησε συγκριτικά που βρίσκονταν στην ζώνη Η2. Ως ανέφερε, τόσο τα συγκριτικά όσο και το επίδικο, βρίσκονταν σε πολεοδομικές ζώνες οικιστικής χρήσης. Η μόνη διαφορά, σύμφωνα με τη μαρτυρία του, ήταν ο συντελεστής δόμησης που επιτρέπεται στην κάθε μια. Για την Η2 επιτρέπεται 90% συντελεστής δόμησης, ενώ για την Η3 60% συντελεστής δόμησης. Με άλλα λόγια, τα δύο από τα τρία συγκριτικά που χρησιμοποίησε ο εν λόγω εκτιμητής για τον καθορισμό της καταβλητέας αποζημίωσης, ο οποίος κλήθηκε από αυτόν που θα κατέβαλλε την αποζημίωση, είχαν μεγαλύτερο συντελεστή δόμησης και όχι μικρότερο. Αυτό, σε κάθε περίπτωση, δεν θα μπορούσε να λειτουργούσε εις βάρος της εφεσίβλητης, αφού δεν έχει φανεί ότι όταν ένα ακίνητο έχει μεγαλύτερο συντελεστή δόμησης από κάποιο άλλο, αυτό είναι μειονέκτημα. Τουναντίον, στη ***Χαραλάμπους ν. Γενικού Εισαγγελέως της Δημοκρατίας (2001) 1(Γ) Α.Α.Δ. 2143***, λέχθηκε πως όσο μεγαλύτερη είναι η δυνατότητα οικοδομικής ανάπτυξης ενός κτήματος «*ανάλογα μεγαλύτερη είναι και η αξία του».*

Μάλιστα, ο εκτιμητής της Απαλλοτριούσας Αρχής, σημείωσε πως *«επειδή βρισκόμαστε σε μία ορεινή περιοχή όπου συνήθως ο συντελεστής δεν εξαντλείται έκρινα ότι δεν υπάρχει και τόσο μεγάλη διαφορά στις αξίες και για τον λόγο αυτό χρησιμοποίησα τις συγκριτικές πωλήσεις»,* κάτι που δεν θα συνέβαινε, συνέχισε ο μάρτυρας, *«εάν τα ακίνητα ήταν σε αστική περιοχή όπου τα τελευταία χρόνια ανεγείρονται πολυκατοικίες και ο συντελεστής δόμησης εξαντλείται στους ορόφους*». Το χωριό Στρουμπί όμως, ως ο εκτιμητής ανέφερε, *«δεν εμπίπτει σε τέτοιες περιοχές, όπου ανεγείρονται πολυκατοικίες».* Εν κατακλείδι, η θέση του εκτιμητή της Απαλλοτριούσας Αρχής ήταν πως, παρόλο που τα συγκεκριμένα συγκριτικά είχαν ψηλότερο συντελεστή δόμησης, θα μπορούσαν να συγκριθούν με το απαλλοτριωθέν ακίνητο αφού βρίσκονταν περίπου στην ίδια περιοχή. Ουσιαστικά το επίδικο ακίνητο είχε συγκριθεί με άλλα ακίνητα που, κατά τον εκτιμητή, βρίσκονταν στην ίδια περιοχή με αυτό, αλλά με συντελεστή δόμησης 90%. Αυτό, ως ελέχθη, εν ουδεμιά περιπτώσει λειτούργησε εναντίον της εφεσίβλητης. Η πιο πάνω μαρτυρία του όμως δεν προσεγγίστηκε με τον ορθό τρόπο από το πρωτόδικο Δικαστήριο. Τουναντίον, αδικαιολόγητα την απέρριψε εκ προοιμίου μόνο και μόνο επειδή τα δύο συγκριτικά βρίσκονταν σε άλλη ζώνη από το επίδικο. Όπως πολύ ορθά υπέδειξε ο ευπαίδευτος συνήγορος του εφεσείοντα:

*«Τα δύο από τα τρία ακίνητα που χρησιμοποίησε ο εκτιμητής μας είναι αντί Η3 Ζώνη, είναι οικιστικά κατ΄ αρχήν, και το επίδικο και τα συγκριτικά, και αντί να είναι Ζώνη Η3, με συντελεστή 60%, που είναι το επίδικο, είναι με συντελεστή Η2, δηλαδή ψηλότερο συντελεστή, 90%. Ο εκτιμητής τα πήρε αυτά τα συγκριτικά, τα οποία είναι ψηλότερος ο συντελεστής. Δεν έκαμε προσαρμογή, δηλαδή να πει είναι 90%, να τα μειώσω. Άρα είναι προς όφελος της Απαιτήτριας και τα έλαβε υπόψη του ακριβώς επειδή είναι στην περιοχή αυτή που είναι συγκρίσιμη εκτιμητικά. Άρα και αυτά τα ακίνητα που έλαβε υπόψη του ήταν για τον λόγο ότι είναι στην ίδια περιοχή τη συγκριτική και είναι και περισσότερος ο συντελεστής προς όφελος.*

*Το Σεβαστό Δικαστήριο απέρριψε αυτή τη θέση απλά και μόνο διότι είναι άλλη Ζώνη.»*

Εν προκειμένω, εάν κάποιος θα έπρεπε να παραπονεθεί γιατί λήφθηκαν υπόψη ακίνητα με μεγαλύτερο συντελεστή δόμησης, θα ήταν ίσως ο Γενικός Εισαγγελέας, όπως έγινε στην υπόθεση ***Κυπριακή Δημοκρατία, μέσω Γενικού Εισαγγελέα ν. The Vegetable Producers and Exporters Ltd (2000) 1(B) 1436***. Εκεί το Εφετείο, ανατρέποντας την πρωτόδικη απόφαση και κάνοντας δεκτή την έφεση του Γενικού Εισαγγελέα, σημείωσε, μεταξύ άλλων, πως με τα εσφαλμένα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν από το πρωτόδικο Δικαστήριο αυτό:

*«… παρομοίασε το επίδικο κτήμα με τα συγκριτικά που χρησιμοποίησε τα οποία ήσαν σε τουριστική-οικιστική ζώνη με συντελεστή μέχρι 30% και υδρευόμενα. Επιπλέον 6 από τα συγκριτικά ευρίσκοντο επί της παραλίας».*

Εδώ, ο εκτιμητής της Απαλλοτριούσας Αρχής, ως ελέχθη, υποστήριξε ότι πήρε αυτά τα συγκριτικά γιατί ήταν *«πωλήσεις σε πιο κοντινή και πιο παρόμοια περιοχή, δεν υπάρχει λόγος να πάω σε μιαν άλλη περιοχή που θεωρώ ότι είναι καλύτερη και να κάμω αναπροσαρμογές. Θεωρώ ότι θα έκανα περισσότερο λάθος.»* Το πρωτόδικο Δικαστήριο όμως απέρριψε την πιο πάνω μαρτυρία, χωρίς να την αξιολογήσει επειδή, ως ελέχθη, τα συγκεκριμένα δύο συγκριτικά βρίσκονταν στη ζώνη Η2. Για το άλλο συγκριτικό, που χρησιμοποίησε ο εκτιμητής της Απαλλοτριούσας Αρχής, ουδέν ανέφερε.

Περαιτέρω, το πρωτόδικο Δικαστήριο, αφού απέρριψε τη συγκεκριμένη μαρτυρία του εκτιμητή της Απαλλοτριούσας Αρχής, επειδή τα δύο συγκριτικά που χρησιμοποίησε βρίσκονταν στην πολεοδομική ζώνη Η2, προχώρησε λέγοντας πως «*Τα όσα ανέφερε ο Μ.Υ για να δικαιολογήσει τα συγκριτικά των τεμαχίων 153 και 743 δεν είναι πειστικά».* Δεν διευκρινίζει όμως στην απόφασή του γιατί δεν είναι πειστικά. Με άλλα λόγια, δεν συγκεκριμενοποιούνται οι λόγοι για τους οποίους τα όσα ανέφερε ο μάρτυρας δεν είναι πειστικά (***Συμβούλιο Βελτιώσεως Αγίας Νάπας ν. Alexia & Polis Estates Ltd (2000) 1 A.A.Δ. 987)***. Υποθέσεις για το τι το πρωτόδικο Δικαστήριο εννοούσε με την πιο πάνω φράση, δεν επιτρέπονται. Να επαναλάβουμε πως ο Μ.Υ. είχε αναφέρει πως τα συγκριτικά που χρησιμοποίησε ο εκτιμητής της εφεσίβλητης, εν αντιθέσει με τα δικά του, ήταν σε μεγάλη απόσταση και σε εντελώς διαφορετική περιοχή από το επίδικο. Συνεπώς, οι διαφορές στη μαρτυρία των δύο εκτιμητών ήταν τέτοιες που επέβαλλαν αξιολόγηση. Όμως το πρωτόδικο Δικαστήριο, δεν προέβη σε αξιολόγηση της εν λόγω μαρτυρίας. Όσον αφορά στην απόσταση, χρήσιμο είναι το πιο κάτω απόσπασμα από την υπόθεση ***Δημοκρατία ν. Αγιώτου (2000) 1(Β) Α.Α.Δ. 1020:***

*«… Ορθώς όμως τα θεώρησε απρόσφορα λόγω μεγάλης απόστασης από το επίδικο δεδομένου πως τίποτε δεν υπάρχει που να πείθει ότι η κρίση περί πρόσφορου ή μη των συγκριτικών αυτών υπήρξε λανθασμένη. Εξάλλου όπως προκύπτει από την υπόθεση* ***Walker v. Hooper*** *[1978] 21 R.R.C. 155:*

*“Comparables are generally admissible, though their weight may be diminished by distance from the subject property.”»*

Οι λόγοι έφεσης που αφορούν σε εσφαλμένη και/ή πλημμελή και/ή σε καθόλου αξιολόγηση της μαρτυρίας των δύο εκτιμητών σε σχέση με την αξία του απαλλοτριωθέντος, είναι βάσιμοι. Δεν χρειάζεται να εξεταστούν όλοι οι λόγοι έφεσης.

Ποιες είναι τώρα οι συνέπειες της εν λόγω εσφαλμένης αξιολόγησης της μαρτυρίας.

Στη ***Φαντάρου ν. Δημοκρατίας (1998) 1(Δ) Α.Α.Δ. 2092***, η εκκαλούμενη απόφαση παραμερίστηκε και διατάχθηκε επανεκδίκαση της υπόθεσης, αφού εξέλειπε αιτιολογία για την απόρριψη της αντίστοιχης εκτίμησης των δύο εκτιμητών. Αποφασίστηκε πως το μόνο Δικαστήριο το οποίο θα μπορούσε να αποφανθεί αναφορικά με αυτό το θέμα, ήταν το Δικαστήριο που θα είχε την ευκαιρία να δει και να ακούσει τους μάρτυρες όταν θα καταθέτουν ενώπιόν του.

Στην ***Polis Estates Ltd*** (ανωτέρω),διατάχθηκε επανεκδίκαση, αφού οι διαφορές στη μαρτυρία των δύο εκτιμητών ήταν τέτοιες που υπαγόρευαν εμπεριστατωμένη αξιολόγηση της από το πρωτόδικο Δικαστήριο και διατύπωση ευρημάτων με αναφορά στη μαρτυρία που θα έκρινε αναξιόπιστη.

Τα πιο πάνω ισχύουν και εδώ.

Η έφεση γίνεται δεκτή. Η πρωτόδικη απόφαση παραμερίζεται. Διατάσσεται η επανεκδίκαση της υπόθεσης από άλλο Δικαστή μόνο σε σχέση με την αξία του απαλλοτριωθέντος κατά τον ουσιώδη χρόνο. Επαναλαμβάνουμε ότι το εύρημα του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι η επιζήμια επίδραση στο υπόλοιπο μέρος του χωραφιού είναι της τάξεως του 25%, έχει κριθεί ορθό και επιβεβαιώνεται. Ως εκ τούτου, κατά την επανεκδίκαση το Δικαστήριο που θα εκδικάσει την υπόθεση, αφού βρει την αξία του απαλλοτριωθέντος μέρους, θα πρέπει να καθορίσει και το ύψος της καταβλητέας αποζημίωσης για την επιζήμια επίδραση στο υπόλοιπο μέρος του χωραφιού που δεν απαλλοτριώθηκε, και η οποία ανέρχεται σε 25%.

Επιδικάζονται προς όφελος του εφεσείοντα και εναντίον της εφεσίβλητης €3.500 έξοδα έφεσης.

Η αντέφεση απορρίπτεται χωρίς περαιτέρω διαταγή για έξοδα.

Όλα τα έξοδα της παραπομπής μέχρι και την έκδοση της εκκαλούμενης απόφασης, να ακολουθήσουν το αποτέλεσμα της νέας δίκης.

Χ. ΜΑΛΑΧΤΟΣ, Δ.

Ι. ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ, Δ.

Ε. ΕΦΡΑΙΜ, Δ.

*/ΣΓεωργίου*