

18 Μαΐου, 1990

[Α. Ν. ΛΟΪΖΟΥ, Πρόεδρος]

ΚΑΤΟ ΡΑΡΗΟΣ COAST HOTEL CO. LTD. ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Αιτητές,

v.

ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΚΑΙ  
ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΚΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ,

Καθ' ου η αίτηση.

(Υποθέσεις Αρ. 491/86, 492/86).

Ακίνητη Ιδιοκτησία — Εκτίμηση αγοραίας αξίας — Η εκτίμηση της αξίας όπως και η γενική εκτίμηση διενεργούμενες από το Κτηματολόγιο εμπίπτουν στη σφαίρα του δημοσίου δικαίου και προσβάλλονται με προσφυγή.

5

Αναθεωρητική Δικαιοδοσία — Δικαστικός Έλεγχος — Επέμβαση Δικαστηρίου — Η εκτίμηση των γεγονότων από τη διοίκηση είναι κατ' αρχήν ανέλεγκτη — Όρια.

10

Οι αιτήτριες εταιρείες προσέφυγαν κατά του καθορισμού της αξίας των ακινήτων τους συνεπεία της γενικής εκτίμησης που διενεργήθηκε δυνάμει της Κ.Δ.Π. 2/82.

15

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας τις προσφυγές, αποφάσισε ότι:

20

1. Σχετική είναι η απόφαση της Ολομέλειας στην υπόθεση *Westpark Ltd. v. Δημοιογατίας* (1989) 3(B) Α.Α.Δ. 897, όπου θεωρήθηκε ότι η πράξη της εκτίμησης του Διευθυντή του Κτηματολογίου σχετικά με την αγοραία αξία εμπίπτει στη σφαίρα του δημοσίου δικαίου και ανάγεται στη δικαιοδοσία του Δικαστηρίου τούτου κάτω από το Άρθρο 146 του Συντάγματος.

25

2. Όπως έχει νομολογηθεί το Δικαστήριο δεν επεμβαίνει με την εκτίμηση των πραγματικών γεγονότων από τη Διοίκηση εκτός εάν η Διοίκηση ενήργησε κάτω από πλάνη περί τα πράγματα ή το νόμο

ή έχει υπερβεί τα όρια της διακριτικής της εξουσίας.

Στην προκειμένη περίπτωση ουδεμία πλάνη έχει αποδειχτεί. Αντίθετα, όπως προκύπτει από το φάκελο της Διοίκησης που είναι ενώπιον του Δικαστηρίου, η αναθεωρημένη εκτίμηση βασίστηκε σε πλήρη έρευνα της αγοράς σχετικά με τις αξίες της γης, τα κόστη κατασκευής κλπ. και είναι απόλυτα αιτιολογημένη.

5

*Οι προσφυγές απορρίπτονται χωρίς έξοδα.*

10

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

*Westpark Ltd. v. Δημοκρατίας (1989) 3(B) A.A.Δ. 897,*

*Ieronymides v. Republic (1988) 3(C) C.L.R. 2657,*

15

*Protopapa v. Republic (1989) 3(A) C.L.R. 528.*

**Προσφυγές.**

20

Προσφυγές εναντίον των αποφάσεων του καθ' ου η αίτηση να αναθεωρήσει την εκτίμηση της ακίνητης ιδιοκτησίας των αιτητών στην Πάφο.

*A. Μαρκίδης, για τους Αιτητές.*

25

*A. Βλαδιμήρου, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τον Καθ' ου η αίτηση.*

*Cur. adv. vult.*

30

**A. Ν. ΛΟΪΖΟΥ, Π.:** Με τις προσφυγές αυτές που συνεκδικάστηκαν γιατί παρουσιάζουν κοινά νομικά και πραγματικά σημεία οι αιτήτριες Εταιρείες προσβάλλουν τις αντίστοιχες αποφάσεις του Διευθυντή Κτηματολογίου και Χωρομετρίας - που θα αναφέρεται πιο κάτω ως ο Διευθυντής - με τις οποίες αναθεώρησε την εκτίμηση ακινήτων κτημάτων των αιτητών υπ' αριθμό τεμαχίου 289/6 Φ/Σχ. L1/10 και 18 χωρ. και υπ' αριθμούς τεμαχίων 322/1 και 332/2, Φ.Σχ. L1/10 και 18 χωρ. στην Πάφο σε £680,000.- και £600,000.- αντιστοίχως.

35

40

Οι προσφυγές αυτές βρισκόνταν ενώπιον Δικαστή που αφυπηρέτησε και ανέλαβα την εκδίκαση τους στις 4 Φεβρουαρίου 1988 και η απόφαση επιφυλάκτηκε στις 14 Φεβρουαρίου 1990.

Τα γεγονότα των υποθέσεων αυτών έχουν ως ακολούθως: Το Υπουργικό Συμβούλιο διέταξε, με Διάταγμα σύμφωνα με το άρθρο 69(1) του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμου, Κεφ. 224, που δημοσιεύτηκε στο Τρίτο Παράρτημα της Επίσημης Εφημερίδας της Δημοκρατίας, Κ.Δ.Π. 2/82, με ημερομηνία 8 Ιανουαρίου 1982, τη διενέργεια γενικής εκτιμήσεως της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας που βρίσκεται σε ολόκληρη την περιοχή της Κύπρου που ελέγχεται από το Κράτος. Η γενική εκτίμηση στη Δημοτική Περιοχή Πάφου διενεργήθηκε, οι κατάλογοι εκτιμήσεων κατατέθηκαν στο Γραφείο του Κοινοτάρχου κάθε ενορίας και η σχετική ειδοποίηση στο κοινό, σύμφωνα με το άρθρο 70(β) για τη συμπλήρωση της εκτιμήσεως και την κατάθεση του καταλόγου εκτιμήσεων, δημοσιεύτηκε στο Τρίτο Παράρτημα της Επίσημης Εφημερίδας της Δημοκρατίας με αριθμό Διοικητικής Πράξης 161 και ημερομηνίας 17 Μαΐου 1985.

Στις 7 Νοεμβρίου 1985 κατατέθηκαν στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Πάφου ενστάσεις, Ε.Γ.Ε. αρ. 16/85, και 17/85 από μέρους των αιτηριών Εταιρειών Kato Paphos Coast Hotel Co., Ltd., και G. & N. Catering Ltd., εναντίον της εκτίμησης των κτημάτων που αποτελούν το ξενοδοχείο "ΔΙΟΝΥΣΟΣ", ιδιοκτησία των πιο πάνω Εταιρειών.

Το ξενοδοχείο "ΔΙΟΝΥΣΟΣ" είναι τριών αστέρων (94) δωμάτων και βρίσκεται πάνω στα τεμάχια 322/1, 322/2 και 289/6 του 51/10 και 18 Χωρ. στην ενορία Κάτω Πάφο της πόλης Πάφου. Τα κτήματα με τεμ. 322/1 και 322/2 του 51/10 και 18 χωρ. είναι εγγεγραμμένα στο όνομα της Εταιρείας C. & N. Catering Ltd., και το κτήμα με τεμ. 289/6 του 51/10 και 18 χωρ. στο όνομα της Εταιρείας Kato Paphos Coast Hotel Co. Ltd. Από τα (94) δωμάτια, (44) βρίσκονται στα τεμάχια 322/1 και 322/2 και τα υπόλοιπα (50) δωμάτια βρίσκονται στο τεμάχιο 289/6. Η αρχική εκτίμηση για ολόκληρο το ξενοδοχείο "ΔΙΟΝΥΣΟΣ" ήταν £1,600.000.- και είχε κατανεμηθεί £750,000.- για το μέρος του ξενοδοχείου που βρίσκεται στα τεμάχια 322/1 και 322/2 αποτελούμενο από σαραντατέσσερα δωμάτια επ' ονόματι της Εταιρείας C & N. Catering Ltd., και £850,000.-για το μέρος του ξενοδοχείου που βρίσκεται στο τεμάχιο 289/6 από πενήντα δωμάτια επ' ονόματι της Εταιρείας Kato Paphos Coast Hotel Co. Ltd.

Οι ενστάσεις από μέρους των δύο Εταιρειών ιδιοκτητριών του ξενοδοχείου "ΔΙΟΝΥΣΟΣ" εξετάστηκαν και συμπληρώθηκαν στις 29 Απριλίου 1986. Οι αρχικές εκτιμήσεις των £750,000.- και £850,000.- αναθεωρήθηκαν και μειώθηκαν σε

£600,000.- και £680,000.- αντίστοιχα και στις 21 Μαΐου 1986 στάληκαν στις ενιστάμενες Εταιρείες ειδοποιήσεις σύμφωνα με το άρθρο 70(ε) του Νόμου, εναντίον των οποίων καταχωρήθηκαν οι παρούσες προσφυγές.

Στις ειδοποιήσεις αυτές αναφέρονται μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

".....

Κατ' αρχή διευκρινίζεται ότι, για σκοπούς της γενικής εκτίμησης, ο όρος "αξία" έχει την έννοια που του αποδίδεται από το άρθρο 2 του Νόμου που αναφέρεται πιο πάνω. Δηλαδή αξία σημαίνει το ποσό που το ακίνητο θα αναμενόταν να αποφέρει αν πουλιόταν στην ελεύθερη αγορά από ένα εκούσιο πωλητή σε ένα εκούσιο αγοραστή κατά τη συγκεκριμένη ημερομηνία που υιοθετείται για σκοπούς της γενικής εκτίμησης. Αξία σημαίνει επίσης την αξία του ακινήτου με ελεύθερη κατοχή, όπως αναφέρεται στο άρθρο 69(3) του ίδιου Νόμου.

Επίσης, διευκρινίζεται ότι τα ακίνητα εκτιμήθηκαν στην κατάσταση που βρίσκονταν κατά την ημέρα που τα επισκέφθηκε ο εκτιμητής. Τυχόν μετατροπές - νέα κτίρια, κατεδαφίσεις διαχωρισμοί, συνενώσεις, αναπροσαρμογές κ.λπ., - που έγιναν αργότερα, δεν περιλαμβάνονται στην αρχική εκτίμηση ούτε και μπορούν να περιληφθούν στην παρούσα επανεξέταση της εκτίμησης. Αν, στην περίπτωση σας, συμβαίνει κάτι τέτοιο, συμβουλευέστε να αποταθείτε για επανεκτίμηση σύμφωνα με το άρθρο 67 του πιο πάνω Νόμου.

Με τις προϋποθέσεις που αναφέρονται πιο πάνω η εκτίμηση του κτήματος σας έχει επανεξετασθεί και με την παρούσα επιστολή, ειδοποιείσθε ότι το αποτέλεσμα έχει όπως αναφέρεται στον πίνακα που ακολουθεί.

.....

Οι αξίες αυτές είναι τελικές εκτός αν, μέσα σε τριάντα μέρες από σήμερα υποβάλετε έφεση στο Δικαστήριο όπως προνοεί το άρθρο 80 του Νόμου."

Εναντίον των πιο πάνω αποφάσεων που λήφθηκαν με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 70(ε) οι αιτήτριες Εταιρείες υπέβαλαν τις εφέσεις με αρ. 62/1986 και 63/1986 στο Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου, σύμφωνα με το άρθρο 80 του Νόμου.

Εκ μέρους του καθ' ου η αίτηση προβλήθηκε προδικαστική ένσταση ότι οι προσβαλλόμενες αποφάσεις δεν εμπίπτουν στον τομέα του δημοσίου δικαίου αλλά ότι ο καθορισμός της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας ως αποτέλεσμα της γενικής εκτίμησης είναι θέμα ιδιωτικού δικαίου.

Σχετική είναι η απόφαση της Ολομέλειας στην υπόθεση *Westpark Ltd. v. Δημοκρατίας* (1989) 3(B) Α.Α.Δ. 897, όπου θεωρήθηκε ότι η πράξη της εκτίμησης του Διευθυντή του Κτηματολογίου σχετικά με την αγοραία αξία εμπίπτει στη σφαίρα του δημοσίου δικαίου και ανάγεται στη δικαιοδοσία του Δικαστηρίου τούτου κάτω από το άρθρο 146 του Συντάγματος. Επομένως η προδικαστική ένσταση πρέπει ν' απορριφθεί και θα προχωρήσω να εξετάσω την ουσία των προσφυγών.

Είναι ο ισχυρισμός των αιτητών ότι στην πραγματικότητα η αξία των ακινήτων κατά την καθορισμένη, για σκοπούς γενικής εκτίμησης, ημέρα ήταν πολύ μικρότερη από την αξία που καθορίστηκε, πριν δε τον καθορισμό της οποίας δεν προηγήθηκε η δέουσα ή οποιαδήποτε έρευνα, αλλά όπως είναι φανερό από τα γεγονότα η εκτίμηση είχε γίνει μεταγενέστερα, γεγονός που αποτελεί παράβαση των γενικών αρχών του Διοικητικού Δικαίου και καθιστά την επίδικη απόφαση αναιτιολόγητη, γιατί *ex post facto* αιτιολογία δεν αποτελεί αιτιολογία.

Ισχυρίστηκαν επίσης οι αιτητές ότι ο καθ' ου η αίτηση πλανήθηκε όταν καθόρισε την αξία της επίδικης περιουσίας γιατί δεν έλαβε υπόψη συγκριτικές πωλήσεις. Επίσης δεν έλαβε υπόψη την ηλικία των κτιρίων και το πραγματικό κόστος κατασκευής τους. Τέλος είναι η θέση της αιτήτριας Εταιρείας στην προσφυγή 492/86, ότι κακώς ο καθ' ου η αίτηση υπολόγισε την αξία κάθε δωματίου σε £8,000 γιατί το τμήμα του ξενοδοχείου που ανήκει στην κάθε εταιρεία, δεν μπορεί να λειτουργήσει ως ανεξάρτητη και αυτοτελής ξενοδοχειακή μονάδα.

Όπως έχει νομολογηθεί το Δικαστήριο δεν επεμβαίνει με την εκτίμηση των πραγματικών γεγονότων από τη Διοίκηση εκτός εάν η Διοίκηση ενήργησε κάτω από πλάνη περί τα πράγματα ή το νόμο ή έχει υπερβεί τα όρια της διακριτικής της εξουσίας. (Βλέπε *Athinoulla Ieronymides v. Republic* (1988) 3(C) C.L.R. 2657, *Thekla Protopapa v. Republic* (1989) 3(A) C.L.R. 528.)

Στην προκειμένη περίπτωση ουδεμία πλάνη έχει αποδειχθεί. Αντίθετα όπως προκύπτει από το φάκελο της Διοίκησης που εί-

ναι ενώπιόν μου, η αναθεωρημένη εκτίμηση βασίστηκε σε πλήρη έρευνα της αγοράς σχετικά με τις αξίες της γης, τα κόστα κατασκευής κλπ., και είναι απόλυτα αιτιολογημένη και συνεπώς οι προσφυγές πρέπει να απορριφθούν.

5

Για όλους τους πιο πάνω λόγους οι προσφυγές αποτυγχάνουν και απορρίπτονται. Υπό τις περιστάσεις όμως δεν γίνεται οποιαδήποτε διαταγή ως προς τα έξοδα.

*Οι προσφυγές απορρίπτονται χω-  
ρίς έξοδα.*

10