

21 Νοεμβρίου, 1990

[ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΦΡΟΣΩ ΙΕΡΟΠΟΥΛΟΥ,

Αιτήτρια,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΔΙΑ
1. ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
2. ΤΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΠΡΟΣΟΔΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 427/89).

5 Φορολογία — Φορολογία Κεφαλαιουχικών Κερδών — Καθορισμός αξίας ακινήτου στις 27.6.1978 — Διακριτική ευχέρεια του Διευθυντή, ο οποίος κέκτηται αρμοδιότητα δυνάμει του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου του 1980 (Ν.52/80), να προβαίνει στη σχετική εκτίμηση — Η επιβολή τόκου δεν εμπίπτει στη διακριτική ευχέρεια του Διευθυντή, αλλά επιβάλλεται δυνάμει του Αρθρου 22 του σχετικού νόμου.

10 Φορολογία — Φορολογία Κεφαλαιουχικών Κερδών — Εκτίμηση ακινήτου — Χρήση συγκριτικών πωλήσεων και κτηματολογικών χαρτών του Κτηματολογίου.

15 Αίτηση ακυρώσεως — Λόγοι ακυρώσεως — Παραβίαση της Αρχής της καλής πίστης — Η διοίκηση όπως και ο ιδιώτης, δε δικαιούται να εκμεταλλευθεί ή να δημιουργήσει καταστάσεις πλάνης, απάτης ή απειλής — Συνυφασμένη με την αρχή της καλής πίστης είναι και η αρχή του καλύματος (estoppel) — Εφαρμοστέες αρχές.

20 Διοικητική πράξη — Αιτιολογία — Μπορεί να συμπληρώνεται από τα στοιχεία του φακέλου.

Η αγοραία αξία των τριών οικοπέδων της αιτήτριας στους Αγί-

ους Ομολογητές κατά την 27.6.78, όπως καθορίστηκε από τον εκτιμητή των καθ' ων η αίτηση, ήταν £48.000.-. Το προϊόν πωλήσεως ήταν £90.000.-, το φορολογητέο εισόδημα £42.000.- και το ποσό φόρου £8.400.-.

5

Η αιτήτρια υπέβαλε ένσταση ισχυριζόμενη ότι η αγοραία αξία σύμφωνα με δική της εκτίμηση και για τα τρία οικοπέδα είναι £75.000, η προμήθεια που πλήρωσε £2.800 και τα δικηγορικά £200. Η ένσταση απορρίφθηκε. Με την Ειδοποίηση Επιβολής Φορολογίας εξητείτο από την αιτήτρια η πληρωμή τόκου 9%, τρεις μήνες από την ημερομηνία διάθεσης, μέχρι την ημερομηνία πληρωμής του φόρου.

10

Στην προσφυγή της η αιτήτρια ισχυρίστηκε ότι:

1. Ο Διευθυντής δε δικαιούται να ασκήσει διακριτική ευχέρεια στον καθορισμό της αξίας ακίνητης ιδιοκτησίας στις 27.6.78.

15

2. Ο εκτιμητής των καθ' ων η αίτηση άσκησε εξουσία, με την έκθεση εκτίμησής του, χωρίς να είναι "ειδήμων εκτιμητής".

20

3. Τα συγκριτικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν λήφθηκαν με παράνομο τρόπο, αντίθετα με τις πρόνοιες του Άρθρου 69(4) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου.

4. Ο Διευθυντής παραβίασε την αρχή της καλής πίστης, γιατί εισέπραττε από την αιτήτρια φόρο ακίνητης ιδιοκτησίας σύμφωνα με τους περί Φορολογίας Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμους του 1980-87, με βάση την αξία των οικοπέδων που όπως δηλώθηκε από την ίδια ήταν £25.000 για το καθένα, ενώ αποφάσισε ότι η αγοραία αξία των ιδίων οικοπέδων στις 27.6.78, ήταν £16.000 το καθένα.

25

30

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απέρριψε την προσφυγή και αποφάνθηκε ότι:

35

1. Ο Διευθυντής έχει διακριτική ευχέρεια υπολογισμού της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας στις 27.6.78, η οποία ασκείται μετά από στάθμιση όλων των παραγόντων και αφού ληφθεί υπόψη ο σκοπός του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου του 1980 (Ν. 52/80). Η εξουσία του δεν είναι απόλυτη και η άσκησή της υπόκειται σε δικαστικό έλεγχο. Μπορεί να αναθέσει την άσκηση των εξουσιών και αρμοδιοτήτων του σε λειτουργό ή λειτουργού του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων.

40

2. Η έκθεση του εκτιμητή των καθ' ων η αίτηση στηρίχτηκε σε πληροφορίες και στοιχεία που λήφθηκαν δυνάμει του Άρθρου 51Α του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου και του Άρθρου 31 του Νόμου 52/80.
- 5
3. Η εισπραξη φόρου με βάση τη δήλωση της αιτήτριας, ήταν μέτρο προσωρινό και ο Νόμος προβλέπει αναπροσαρμογή και/ή επιστροφή του φόρου. Η πληρωμή του φόρου ακίνητης ιδιοκτησίας πάνω στο ποσό των £25.000 για κάθε οικόπεδο έγινε με βάση τη δήλωση της αιτήτριας και όχι από πράξη ή παράλειψη της Διοίκησης. Ως εκ τούτου ο ισχυρισμός για παραβίαση των κανόνων της καλής πίστης, δεν έχει τεκμηριωθεί.
- 10
4. Η προσβαλλόμενη απόφαση παρέχει αιτιολογία, η οποία συμπληρώνεται από τα στοιχεία του φακέλου.
- 15
5. Η επιβολή τόκου προς 9% το χρόνο καταβάλλεται σύμφωνα με το Άρθρο 22 του Νόμου 52/80 πάνω σε φόρο από την πάροδο τριών μηνών από την ημερομηνία διάθεσης της ιδιοκτησίας μέχρι την ημερομηνία πληρωμής. Ο Διευθυντής δεν έχει διακριτική ευχέρεια, αλλά καθήκον και υποχρέωση να εφαρμόζει το Νόμο.
- 20

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

25 **Προσφυγή.**

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Διευθυντή Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων με την οποία επιβλήθηκε στην αιτήτρια φορολογία κεφαλαιουχικών κερδών για τη διάθεση τριών οικοπέδων της.

30

Π. Αναστασιάδης, για την Αιτήτρια.

35 *Γ. Λαζάρου, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση.*

Cur. adv. vult.

40 ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ.: Με την προσφυγή αυτή η αιτήτρια ζητά την ακύρωση της απόφασης του Διευθυντή Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων, (ο "Διευθυντής"), ημερομηνίας 11 Απριλίου, 1989, αναφορικά με τη φορολογία κεφαλαιουχικών κερδών για τη διάθεση τριών οικοπέδων της.

Οι λόγοι ακυρότητας που προβάλλονται είναι:-

1. Ο Διευθυντής δεν έχει διακριτική ευχέρεια να καθορίζει την αγοραία αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας στις 27 Ιουνίου, 1978. 5
2. Η αγοραία αξία καθορίστηκε από αναρμόδιο όργανο, πρόσωπο που δεν είναι ειδικός εκτιμητής.
3. Τα στοιχεία στα οποία βασίστηκε η εκτίμηση από το Διευθυντή λήφθηκαν παράνομα, αντίθετα με τις πρόνοιες του Άρθρου 69(4) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, (Κεφ. 224, Νόμοι 3/60, 78/65, 10/66, 75/68, 51/71, 2/78, 16/80, 23/82, 68/84, 82/84, 86/85, 189/86, 12/87, 74/88, 117/88, 43/90), (ο "περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμος"). Δεν αποκαλύπτεται η προέλευση των στοιχείων και ο έλεγχος της ορθότητάς τους είναι αδύνατος. 10
4. Έλλειψη δέουσας έρευνας. 20
5. Παράβαση της αρχής της καλής πίστης.
6. Ο Διευθυντής δεν έλαβε υπόψη του την εκτίμηση του ειδικού εκτιμητή της αιτήτριας. 25
7. Η απόφαση είναι αναιτιολόγητη.
8. Τόκος δεν είναι πληρωτέος, γιατί ο Διευθυντής καθυστέρησε να επιληφθεί και να αποφασίσει την υπόθεση. 30

Η αιτήτρια ήταν ιδιοκτήτρια τριών οικοπέδων στην οδό Δημοφώντος, ενορία Αγίων Ομολογητών, Λευκωσία, Τεμάχια C261, C262 και C263, Φύλλο/Σχέδιο XXI/54.3.III.

Στις 7 Φεβρουαρίου, 1983, η αιτήτρια διάθεσε με πώληση τα πιο πάνω οικοπέδα για £30.000 το καθένα, συνολικά £90.000. 35

Η αιτήτρια, παρά τις διατάξεις του Άρθρου 12 του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου του 1980, (Αρ. 52/80), (ο "Νόμος"), δεν υπόβαλε δήλωση διάθεσης της ιδιοκτησίας. 40

Ο Διευθυντής στις 10 Δεκεμβρίου, 1987, ζήτησε από τον κ. Ματέα, Αρχιφοροθέτη 1ης Τάξης, Προϊστάμενο του Γραφείου Φόρου Κληρονομιών, μέλος του Incorporated Society of Valuers

and Auctioneers της Αγγλίας, (I.S.V.A.), να προβεί σε εκτίμηση των πιο πάνω οικοπέδων στην από το Νόμο καθορισμένη ημερομηνία - 27 Ιουνίου, 1978.

- 5 Στις 15 Ιανουαρίου, 1988, ο κ. Ματέας έστειλε έκθεση εκτίμησης στο Διευθυντή. Η συνολική αγοραία αξία των τεμαχίων στις 27 Ιουνίου, 1978, κατά τη γνώμη του, ήταν £48.000. Χρησιμοποίησε για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας την απευθείας συγκριτική μέθοδο, προβαίνοντας στις αναγκαίες αναπροσαρμογές,
- 10 βάσει ποσοστών που προέκυψαν από συγκεκριμένες αναλύσεις που παράθεσε. Έλαβε υπόψη του τρεις συγκριτικές πωλήσεις.

- 15 Στις 11 Φεβρουαρίου, 1988, ο Διευθυντής έστειλε αρχική Ειδοποίηση Επιβολής Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών, στην οποία καθορίζονται τα ακόλουθα: Το προϊόν διάθεσης, το ποσό της πώλησης - £90.000, η αξία στις 27 Ιουνίου, 1978 - £48.000.-, το φορολογητέο εισόδημα - £42.000 και το ποσό του φόρου - £8.400.-.

- 20 Στις 25 Φεβρουαρίου, 1988, η αιτήτρια υπόβαλε ένσταση στην οποία αναφέρει:-

- 25 "Η αγοραία αξία 27/6/1978 και διά τα 3 οικόπεδα είναι £75.000 αντί £48.000 σύμφωνα με τη δική μας εκτίμηση. Πλήρως προμήθεια στον Κύπρο Λοιζίδη £2.800 Δικηγορικά στον Πέτρο Αναστασιάδη £200."

- 30 Η αιτήτρια έστειλε στο Διευθυντή έκθεση εκτίμησης του κ. Παντελίδη - προσοντούχου εκτιμητή, συνταξιούχου δημόσιου υπάλληλου - στην οποία η αξία των οικοπέδων στις 27 Ιουνίου, 1978, υπολογίζεται σε £77.641. Δεν υπόβαλε αιτιολογικά για την προμήθεια και δικηγορικά για τα οποία ζητούσε έκπτωση από το κέρδος που προέκυψε.

- 35 Η εκτίμηση Παντελίδη στάληκε από το Διευθυντή στον κ. Ματέα για σύγκριση, μελέτη και απόψεις.

- 40 Ο κ. Ματέας επικοινωνήσε προσωπικά με τον εκτιμητή της αιτήτριας στις 15 Φεβρουαρίου, 1989. Σε έκθεση - επιστολή στο Διευθυντή, ημερομηνίας 9 Μαρτίου, 1989, ανέφερε ότι η εκτίμηση του εκτιμητή της αιτήτριας "παρουσιάζει πολλά κενά και ατέλειες". Ύστερα από επανεξέταση της υπόθεσης, κατάληξε πως το ποσό των £48.000.- στις 27 Ιουνίου, 1978, είναι ορθή, λογική και δίκαιη εκτίμηση. Επισύναψε σημείωμα με τις παρατηρήσεις του πάνω στην έκθεση του εκτιμητή κ. Παντελίδη.

Ο Διευθυντής πήρε την προσβαλλόμενη απόφαση με την οποία απόρριψε την ένσταση. Κοινοποίησε την απόφασή του με επιστολή ημερομηνίας 11 Απριλίου, 1989, και έστειλε Ειδοποίηση Επιβολής Φορολογίας. Το ουσιαστικό μέρος της επιστολής έχει:-

5

"Έχω εξετάσει τον ισχυρισμό σας ότι η αγοραία αξία των ακινήτων που διαθέσατε την 7η Φεβρουαρίου, 1983, με αρ. εγγραφής τίτλων C283, C284, C285 Άγιοι Ομολογητές, Λευκωσία, ήταν κατά την 27η Ιουνίου, 1978, μεγαλύτερη από αυτή που έχω καθορίσει στην πιο πάνω φορολογία και σας αναφέρω ότι με βάση τα στοιχεία που έχω στη διάθεσή μου και που αφορούν πωλήσεις άλλων παρομοίων κτημάτων στην ίδια περιοχή κατά το ίδιο περίπου χρονικό διάστημα, καθώς και άλλους παράγοντες που έχω υπόψη μου ότι επηρεάζουν την αγοραία αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας, κατέληξα στο συμπέρασμα ότι η εκτίμησή μου είναι κανονική και δεν μπορώ να την αλλάξω."

10

15

Με την Ειδοποίηση Επιβολής Φορολογίας ζητείται από την αιτήτρια η πληρωμή τόκου 9% από 7 Μαΐου, 1983 - τρεις μήνες από την ημερομηνία διάθεσης - μέχρι την ημερομηνία πληρωμής του φόρου.

20

Ο δικηγόρος της αιτήτριας ισχυρίστηκε ότι ο Διευθυντής δεν δικαιούται να ασκήσει διακριτική ευχέρεια στον καθορισμό της αξίας ακίνητης ιδιοκτησίας στις 27 Ιουνίου, 1978.

25

Διακριτική ευχέρεια είναι η νομική δυνατότητα της Διοίκησης να επιλέγει ανάμεσα σε διάφορες εξίσου νόμιμες λύσεις. Ο Διευθυντής είναι, σύμφωνα με το Άρθρο 3 του Νόμου, υπεύθυνος για την καλή και πιστή εφαρμογή του Νόμου και δύναται να προβαίνει σε κάθε ενέργεια, που ήθελε κρίνει αναγκαία ή σκόπιμη, για την εφαρμογή των διατάξεων του. Μπορεί να αναθέσει την άσκηση των εξουσιών και αρμοδιοτήτων του σε λειτουργό/λειτουργούς του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων. Η εξουσία του Διευθυντή δεν είναι δεσμευμένη. Ο Διευθυντής πρέπει να σταθμίσει όλους τους παράγοντες, λαμβάνοντας υπόψη το σκοπό του Νόμου, και να ασκήσει τη διακριτική του ευχέρεια. Η εξουσία του δεν είναι απόλυτη και η άσκηση της υπόκειται στο δικαστικό έλεγχο. Η διακριτική ευχέρεια δεν είναι απεριόριστη και πρέπει να θεωρείται ότι σιωπηρά υπάγεται στους περιορισμούς των αρχών που θέτει το Σύνταγμα και οι γενικές αρχές του Διοικητικού Δικαίου.

30

35

40

Ο Διευθυντής έχει διακριτική ευχέρεια υπολογισμού της

αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας στις 27 Ιουνίου, 1978. Το στοιχείο αυτό είναι αναγκαίο για την εφαρμογή του Νόμου.

5 Η δεύτερη αιτίαση του δικηγόρου της αιτήτριας είναι ότι ο κ. Ματέας άσκησε εξουσία, με την έκθεση εκτίμησής του, χωρίς να είναι "ειδήμων εκτιμητής". Ούτε ο Διευθυντής έχει προσόν το οποίο τον καθιστά ειδήμονα εκτιμητή αξιών ακινήτων.

10 Ο Διευθυντής είναι, με το Νόμο, το αρμόδιο όργανο. Στη διαδικασία άσκησης της διακριτικής του εξουσίας, χρησιμοποίησε τις υπηρεσίες του Αρχιφοροθέτη κ. Ματέα, προσοντούχου εκτιμητή, Προϊστάμενου του Γραφείου Φόρου Κληρονομιών.

15 Η αιτίαση αυτή είναι αβάσιμη και αστήρικτη.

20 Υποβλήθηκε εισήγηση από το δικηγόρο της αιτήτριας ότι τα συγκριτικά στοιχεία που χρησιμοποίησε ο κ. Ματέας λήφθηκαν με παράνομο τρόπο, αντίθετα με τις πρόνοιες του Άρθρου 69(4) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου και, ως εκ τούτου, η εκτίμηση και η προσβαλλόμενη απόφαση του Διευθυντή είναι παράνομες και άκυρες. Περαιτέρω ανέπτυξε ότι δεν υπάρχει τρόπος ελέγχου της ορθότητας των στοιχείων αυτών. Αυτός, ισχυρίστηκε, είναι πρόσθετος λόγος ακυρότητας.

25 Με όλη την εκτίμηση προς το δικηγόρο της αιτήτριας, το Άρθρο 69(4) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου αναφέρεται στην γενική εκτίμηση και είναι άσχετο με τους συλλογισμούς, σχέψεις και εισηγήσεις του. Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν είναι συγκριτικές δηλώσεις πωλήσεων και κτηματολογικοί χάρτες. Οι κτηματολογικοί χάρτες πωλούνται ελεύθερα από το Κτηματολόγιο.

30 Το Άρθρο 51Α του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου, που προστέθηκε με το Άρθρο 19 του Νόμου 16/80 προβλέπει:-

35 "51Α - (1) Ο Διευθυντής παρέχει εις οιονδήποτε ενδιαφερόμενον πρόσωπον, επί τη καταβολή του νενομισμένου τέλους, οιανδήποτε πληροφοριαν εν σχέσει προς οιανδήποτε καταχώρησιν εν παντί μητρώω ή ετέρω βιβλίω τηρουμένω εν εκάστω Επαρχιακώ Κτηματολογικώ Γραφείω.

40 (2) Διά τους σκοπούς του εδαφίου (1), 'ενδιαφερόμενον πρόσωπον' σημαίνει τον κύριον, τους καθολικούς και ειδικούς αυτού διαδόχους, τον κύριον οιανδήποτε δένδρων, οικοδομημάτων ή ετέρων αντικειμένων επί της γαίας ήτις ανή-

κει εις έτερον και αντιστρόφως, τον δικαιούχον οιοιδήποτε δικαιώματος ή συμφέροντος επί της ακινήτου ιδιοκτησίας, τον ικανοποιούντα τον Διευθυντήν ότι είναι προτιθέμενος αγοραστής ή ενυπόθηκος δανειστής, τον ενάγοντα εν οιαδήποτε αγωγή κατά του κυρίου της ιδιοκτησίας ταύτης, τον εξ επαγγέλματος εκτιμητήν όστις θα ήθελεν ωρισμένας πληροφορίας διά τους σκοπούς της εκτιμήσεως ωρισμένης ακινήτου ιδιοκτησίας δι' υπόθεσιν σχετιζομένην με αναγκαστικήν απαλλοτριώσιν και περιλαμβάνει παν μη ούτω καθοριζόμενον πρόσωπον εις το οποίον ο Διευθυντής ήθελεν ειδικώς διατάξει την παροχήν οιασδήποτε πληροφορίας." 5 10

Το Άρθρο 31 του Νόμου προβλέπει ότι οι δημόσιοι υπάλληλοι παρέχουν βοήθεια στο Διευθυντή και κάθε δημόσιος υπάλληλος που έχει στη φύλαξη του μητρώο, βιβλίο, αρχείο, έγγραφα ή δικόγραφα, που η εξέταση τους δυνατό να βοηθήσει στην εξασφάλιση του φόρου, με βάση το Νόμο, υποχρεούται σε κάθε εύλογο χρόνο, να επιτρέπει στο Διευθυντή, ή σε κάθε εξουσιοδοτημένο από αυτό πρόσωπο, να τα εξετάζει και να λαμβάνει τέτοιες σημειώσεις και αντίγραφα που ήθελε κρίνει αναγκαία. 15 20

Ο συνδυασμός των διατάξεων των δύο Νόμων αφήνει έκθετο και αθεμελίωτο τον ισχυρισμό του δικηγόρου της αιτήτριας.

Αντίθετα, ο Διευθυντής του Κτηματολογίου και κάθε άλλος δημόσιος υπάλληλος έχουν υποχρέωση με το Νόμο να παρέχουν τις πληροφορίες και τα στοιχεία στα οποία στηρίχτηκε η έκθεση Ματέα. 25

Η αιτήτρια είχε δικαίωμα να πάρει όλα τα σχετικά στοιχεία με πληρωμή του σχετικού τέλους, με βάση τις πρόνοιες του Άρθρου 51Α. Ο εκτιμητής της χρησιμοποίησε ορισμένες πωλήσεις ως συγκριτικά στοιχεία τις οποίες, πρόδηλα, πήρε από την ίδια πηγή. 30

Προβλήθηκε για την αιτήτρια ο ισχυρισμός ότι ο Διευθυντής παράβηκε την αρχή της καλής πίστης, γιατί, ενώ από το 1980 είσπραττε και/ή δεχόταν καταβολή από την αιτήτρια φόρου ακίνητης ιδιοκτησίας σύμφωνα με τους περί Φορολογίας Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμους του 1980 έως 1987 (Αρ. 24/80, 60/80, 68/80, 25/81, 10/84 και 33/87), με βάση τη δήλωση της αιτήτριας ότι η αξία των οικοπέδων της την 1η Ιανουαρίου, 1980, ήταν £25.000 το καθένα, £75.000 συνολικά, αποφάσισε ότι η αγοραία αξία των ιδίων οικοπέδων στις 27 Ιουνίου, 1978, ήταν £48.000 συνολικά - £16.000 το καθένα. 35 40

Είναι γεγονός ότι η αιτήτρια σε σχετικό έντυπο με βάση το Νόμο αυτό καθόρισε την αξία τους. Ο Διευθυντής, με βάση τον ίδιο Νόμο, καθόρισε την αξία των οικοπέδων την £22.800 για το Τεμάχιο C262 και £22.800 για το Τεμάχιο C263, συνολικά 5 £68.200.

Στο σύγγραμμα του καθηγητή Π.Δ. Δαγτόγλου "Γενικό Διοικητικό Δίκαιο" α', β' Έκδοση, (1984), για την αρχή της καλής πίστης αναφέρονται στις σελ. 132-134:-

10 "... η κυριαρχική διοίκηση, που ενεργεί κατά κανόνα μονομερώς, υπερέχει νομικώς των ιδιωτών, οι οποίοι δεν μπορούν να επιλέξουν τα διοικητικά όργανα, στα οποία αντίθétως είναι υποχρεωμένοι να απευθυνθούν.

15 Παρ' όλα αυτά, η συχνή και αυξανόμενη εξάρτηση του σύγχρονου ανθρώπου από την παροχική και ρυθμιστική κυρίως διοίκηση έχει δημιουργήσει μιαν αμεσότητα και στενότητα επαφής διοικήσεως και ιδιώτη που καθιστά απαραίτητη την καλή πίστη στις σχέσεις τους.

25 Από την αρχή της καλής πίστεως προκύπτει ότι (όπως ο ιδιώτης έτσι και) η διοίκηση δεν δικαιούται να εκμεταλλευθεί ή, ακόμη λιγότερο, να δημιουργήσει καταστάσεις πλάνης, απάτης ή απειλής. Το Συμβούλιο της Επικρατείας εφαρμόζει μάλιστα στην διοίκηση την λεγόμενη αρχή του estoppel (χωρίς βέβαια να την αναφέρει ρητώς), όταν δέχεται ότι η διοίκηση δεν δικαιούται, επικαλούμενη τις ίδιες της παραλείψεις, για τις οποίες δεν είναι υπαίτιος ο ιδιώτης, να αγνοεί μια ευνοϊκή γι' αυτόν πραγματική κατάσταση, δημιουργημένη από πολύ χρόνο, και να αρνείται την υπέρ του ιδιώτη συναγωγή των ωφελημάτων και νομίμων συνεπειών που προκύπτουν από την κατάσταση αυτή.

30 Όπου ο νόμος απαιτεί την τήρηση ορισμένου τύπου, π.χ. την έκδοση προεδρικού διατάγματος, που παραλείπει η διοίκηση (εκδίδοντας π.χ. υπουργική απόφαση), η επίκληση της αρχής της καλής πίστεως από τον ιδιώτη δεν αρκεί για να αναπληρώσει την (έστω κακόπιστη) παρατυπία. Ενδεχομένως, βέβαια, θεμελιώνεται κρατική ευθύνη προς αποζημίωση.

40 Η διοίκηση παραβαίνει την αρχή της καλής πίστεως προπάντων όταν ενεργεί κατά τρόπο αντίθετο προς την δικαιολογημένη εμπιστοσύνη του ιδιώτη. Η εμπιστοσύνη του ιδιώτη στην καλή πίστη, ειλικρίνεια και συνέπεια της διοικήσεως είναι αναγκαία για την λειτουργία κάθε δημοκρατικής πολιτείας.

ας. Σε ένα κοινωνικό κράτος, όπου το μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής και σημαντικό ποσοστό της κοινωνικής ζωής ρυθμίζεται, εξαρτάται ή, εν πάση περιπτώσει, θίγεται από την παροχική και ρυθμιστική κυρίως διοίκηση, ένα *minimum* εμπιστοσύνης του ιδιώτη είναι *sine qua non*. Η επιδίωξη του δημόσιου συμφέροντος δεν επιδέχεται βέβαια ως κανόνα συμβατικές ή ημι-συμβατικές δεσμεύσεις της διοικήσεως, όπως εκείνες στις οποίες αρχικώς αναφερόταν η αρχή της καλής πίστωσης: ο βασικός τρόπος ενέργειας της διοικήσεως παραμένει λοιπόν κατ' ανάγκη μονομερής. Η επιδίωξη του δημόσιου συμφέροντος στους διαρκώς μεταβαλλόμενους και διεθνώς επηρεαζόμενους όρους της οικονομικής κυρίως ζωής επιβάλλει την ευελιξία, προσαρμοστικότητα και δυνατότητα της διοικήσεως να μεταβάλλει πορεία, όπου το κρίνει αναγκαίο.

Αλλά και οι αλλαγές αυτές δεν πρέπει να αποτελούν εκδήλωση ασυνέπειας, αυθαιρεσίας. Η αντιφατική συμπεριφορά της διοικήσεως (*venire contra factum proprium*) προσβάλλει την δικαιολογημένη εμπιστοσύνη του ιδιώτη απέναντί της και μπορεί να συνεπάγεται την παρανομία της διοικητικής πράξεως. Συγκεκριμένα, κακόπιστη είναι η συμπεριφορά της διοικήσεως, όταν αίρει εκ των υστέρων στην συγκεκριμένη περίπτωση κίνητρα που πρόβλεψε ο νόμος για να προσελκύσει ορισμένη συμπεριφορά του ιδιώτη (συχνά στην νομοθεσία επενδύσεων ή εισαγωγής ξένου συναλλάγματος)· ή όταν αντίκειται σε υποσχέσεις ή 'δεσμευτικές' ή 'επίσημες' πληροφορίες των αρμόδιων αρχών ή πληροφορίες, την χορήγηση των οποίων προβλέπει ο νόμος (αν και όχι απλές πληροφορίες χωρίς δέσμευση).

Τα ανωτέρω ισχύουν όμως μόνο στις περιπτώσεις διακριτικής ευχέρειας της διοικήσεως. Στις περιπτώσεις δέσμιας αρμοδιότητας, καμιά (εσφαλμένη) πληροφορία δεν μπορεί να απαλλάξει την διοίκηση από την υποχρέωση της να εφαρμόσει τον νόμο, αν και μπορεί να θεμελιώσει την υποχρέωση του κράτους προς αποζημίωση."

Ο Διευθυντής δεν παράβηκε την αρχή της καλής πίστης.

Η είσπραξη φόρου με βάση τη δήλωση της αιτήτριας ήταν μέτρο προσωρινό και ο Νόμος προβλέπει αναπροσαρμογή και/ή επιστροφή του φόρου. Η πληρωμή του φόρου ακίνητης ιδιοκτησίας πάνω στο ποσό των £25.000 για κάθε οικόπεδο έγινε, όχι από πράξη ή παράλειψη της Διοικήσεως, αλλά με βάση τη δήλω-

ση της ιδιοκτήτριας αιτήτριας.

5 Η Διοίκηση δεν επέδειξε καμιά αντιφατική συμπεριφορά, ούτε αρνήθηκε στην αιτήτρια ωφελήματα ή/και νόμιμες συνέπειες που προκύπτουν από την εφαρμογή του Νόμου και πράξεις της Διοίκησης.

10 Αντιφατική είναι η δήλωση της αιτήτριας που επιμένει ότι η αξία που έθεσε για τα οικοπέδα της την 1η Ιανουαρίου, 1980, ήταν η ίδια 18 μήνες ενωρίτερα, παρόλο ότι στην περιοχή η αξία των οικοπέδων αυξανόταν στην κρίσιμη περίοδο κατά 20% το χρόνο.

15 Η προσβαλλόμενη απόφαση λήφθηκε ύστερα από δέουσα έρευνα, όπως φαίνεται από τις εκθέσεις Ματέα, τους χάρτες, τα συγκριτικά και όλα τα στοιχεία του φακέλου, γενικά.

20 Ο δικηγόρος της αιτήτριας ισχυρίστηκε ότι η φράση "... καθώς και άλλους παράγοντες που έχω υπόψη μου ότι επηρεάζουν την αγοραία αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας, ..." είναι ασαφής, αόριστος και εμποδίζει το δικαστικό έλεγχο. Η φράση αυτή δεν μπορεί να απομονωθεί από τις προηγούμενες φράσεις. Πρέπει να διαβαστεί σε συνάρτηση με τις προτάσεις που προηγούνται: "... με βάση τα στοιχεία που έχω στη διάθεσή μου και που αφορούν πωλήσεις άλλων παρομοίων κτημάτων στην ίδια περιοχή κατά το 25 ίδιο περίπου χρονικό διάστημα, ...". Οι άλλοι παράγοντες που επηρεάζουν την αγοραία αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας αναφέρονται στις εκθέσεις του κ. Ματέα και είναι η έκταση, ο χρόνος της διάθεσης και η ετήσια αύξηση των αξιών.

30 Η απόφαση περιέχει αιτιολογία η οποία συμπληρώνεται από τα στοιχεία του φακέλου με σαφήνεια και επάρκεια.

35 Η έκθεση εκτίμησης του κ. Παντελίδη εξετάστηκε, αλλά δεν ήταν δυνατό να αποτελέσει βάση της απόφασης του Διευθυντή, γιατί τα συγκριτικά που χρησιμοποίησε βρίσκονται σε καλύτερη περιοχή και οι πωλήσεις έγιναν το 1975 και 1976. Ειδικά το συγκριτικό 1Α αγοράστηκε από τη Ρωσική Πρεσβεία για την ανέγερση Σοβιετικού Πολιτιστικού Κέντρου. Οι αγοραστές, επειδή οι ανάγκες τους δεν ικανοποιούνταν με το συγκριτικό 1Α, ήταν 40 αναγκασμένοι το 1979 να αγοράσουν το γειτονικό συγκριτικό 3Α, όχι στην τιμή που θα επωλείτο στην ελεύθερη αγορά από ένα πρόθυμο πωλητή σε ένα πρόθυμο αγοραστή, αλλά στην τιμή που θα πλήρωνε ένας που έχει απόλυτη ανάγκη του γειτονικού κτήματος. Ο κ. Παντελίδης χρησιμοποίησε συντελεστή αύξησης μό-

νο 15%, παρόλο ότι η σύγκριση των πωλήσεων δείχνει χρονιαία αύξηση 20% των αξιών των οικοπέδων στην περιοχή. Ο κ. Μαντέας χρησιμοποίησε τρία γειτονικά συγκριτικά, ένα από τα οποία βρίσκεται ακριβώς στον ίδιο δρόμο, απέναντι από τα τεμάχια - οικόπεδα της αιτήτριας.

5

Απλός τόκος προς 9% το χρόνο καταβάλλεται σύμφωνα με το Άρθρο 22 του Νόμου πάνω σε φόρο από την πάροδο τριών μηνών από την ημερομηνία διάθεσης της ιδιοκτησίας μέχρι την ημερομηνία πληρωμής. Η διάταξη αυτή είναι χωρίς κανένα προσδιορισμό. Η διάθεση έγινε στις 7 Φεβρουαρίου, 1983, και τόκος λογίζεται από 8 Μαΐου, 1983. Ο Διευθυντής δεν έχει διακριτική ευχέρεια. Είναι επιβολή από το Νόμο και ο Διευθυντής έχει καθήκον και υποχρέωση να εφαρμόζει το Νόμο.

10

15

Για όλους τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή απορρίπτεται.

Η προσβαλλόμενη απόφαση επικυρώνεται.

Καμιά διαταγή για έξοδα.

20

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.