

15 Μαρτίου, 1990

[Α. Ν. ΛΟΥΖΟΥ, Π., ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ,
ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ,
ΝΙΚΗΤΑΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στές]

WESTPARK LIMITED,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΔΙΕΥΘΥΝΤΟΥ
ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 430/87).

5 *Ακίνητη Ιδιοκτησία — Τέλη μεταβιβάσεως — Καθορισμός αγοραίας αξίας από το Διευθυντή Κτηματολογίου — Το ζήτημα της αμφισβήτησης του καθορισμού αυτού από το φορολογούμενο — Η αρμοδιότητα του Ανωτάτου Δικαστηρίου όπως αποσαφηνίστηκε στην Α.Ε. 759, Westpark Ltd. v. Δημοκρατίας — Συνέπειες και περιστάσεις στην κριθείσα περίπτωση — Σύνομη άσκηση της εξουσίας του Διευθυντή — Διαπίστωση της ανάγκης για ειδική νομοθετική ρύθμιση.*

10 Η αιτήτρια εταιρεία με την προσφυγή της κατά της απόφασης επιβολής τελών μεταβιβάσεως £159.000 για αγορά ακινήτου αμφισβήτησε την εκτίμηση στην οποία προέβη ο καθ' ου η αίτηση για σκοπούς επιβολής των τελών αυτών.

15 Η Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

1. Δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι υπήρξε πλάνη περί το νόμο και τα πράγματα γιατί το θέμα της αναγραφής στην κοινοποίηση της απόφασης ότι αυτή θα μπορούσε να προσβληθεί στο Επαρχιακό Δικαστήριο, αναφέρεται στη διαδικασία μετά τη λήψη της επίδικης απόφασης και εισήγηση ακυρώσεως διοικητικής απόφασης για πλάνη περί το νόμο ή τα πράγματα επιτυγχάνει μόνο όταν συντελεί, ή φαίνεται να έχει συντελέσει, στη λήψη της επίδικης απόφασης. Η επίδικη απόφαση είχε ήδη ληφθεί και το γεγονός ότι αναγραφόταν στην κοινοποίηση του Διευθυντή του Κτηματολο-

20

25

γίου η υπόδειξη για δικαίωμα έφεσης στο Επαρχιακό Δικαστήριο, είναι παντελώς άσχετο.

2. Στην κρινόμενη προσφυγή η αιτήτρια Εταιρεία είχε, όπως αποδεικνύεται από το φάκελο της υπόθεσης και τα γεγονότα που εκθέτουμε πιο πάνω, την ευκαιρία να παρουσιάσει τη δική της θέση προσκομίζοντας οποιαδήποτε στοιχεία ήθελε στο Διευθυντή. Και τούτο γιατί κατέστη σ' αυτή γνωστή η εκτίμησή του και πριν ακόμα γίνει η δήλωση μεταβίβασης, η δε εκτίμησή του αυτή ήταν πολύ υψηλότερη από εκείνη που αναφερόταν στο πωλητήριο έγγραφο. Όταν δε ο Επαρχιακός Κτηματολογικός Λειτουργός δεν αποδέχθηκε τη δηλωθείσα στο πωλητήριο έγγραφο αγοραία αξία, υπέδειξε πως θα προέβαινε σε επιτόπια εξέταση για να καθορίσει την πραγματική αγοραία αξία. Με την ενέργειά του αυτή έδωσε την ευκαιρία και στην αιτήτρια Εταιρεία να υποβάλει και εκείνη την εκτίμηση δικού της εμπειρογνώμονα, αναφορικά με την αγοραία αξία του κτήματος. 5
10
3. Δεν αποδεικνύεται στην κρινόμενη υπόθεση κατάχρηση ή υπέρβαση εξουσίας, γιατί η εκτίμηση της αγοραίας αξίας έγινε με το δέοντα τρόπο και η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε είναι η ενδειγμένη. 20

Είναι δε καθαρό πως η πρώτη επιφύλαξη της υποπαραγράφου (β)(iv), του Πίνακα του Νόμου (Κεφ. 219), παρέχει το δικαίωμα στο Διευθυντή, όταν δεν ικανοποιείται, πως το τίμημα που δηλώνεται μιας πώλησης αντιπροσωπεύει την αγοραία αξία του, να επιβάλλει και εισπράττει τέλος υπολογιζόμενο πάνω στην αγοραία αξία που έχει το ακίνητο κατά την κρίση του. 25
4. Σαν αποτέλεσμα της απόφασης της Ολομέλειας στην υπόθεση *Westpark Ltd. v. Της Δημοκρατίας* (1989) 3(B) Α.Α.Δ. 897 και των προβλημάτων που παρουσιάστηκαν στην υπόθεση αυτή, είναι πολύ επιθυμητό να γίνει νομοθετική ρύθμιση που να αφορά τη διαδικασία επιβολής της φορολογίας και διαφωνίας του αγοραστή και να προσαρμοστούν οι ειδοποιήσεις που δίδει το Κτηματολόγιο στη νομική κατάσταση, όπως διαπιστώθηκε στις αποφάσεις του Ανωτάτου Δικαστηρίου. 30
35

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

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

General Medical Council v. Spackan [1943] 2 All E.R. 337,

Board of Education v. Rice [1911] A.C. 179,

5 *University of Ceylon v. Fernando [1960] 1 All E.R. 631,*

Νικολαΐδης v. Δημοκρατίας και Άλλου (1989) 3(Γ) Α.Α.Δ. 1961.

Προσφυγή.

10

Προσφυγή εναντίον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση με την οποία εξετίμησαν την αγοραία αξία ενός ακινήτου, που μεταβιβάστηκε στους αιτητές, σε δύο εκατομμύρια λίρες και καθόρισαν ως δικαιώματα μεταβιβάσεως το ποσόν των £159.000.

15

A. Δικηγορόπουλος, για τους Αιτητές.

N. Χαράλαμπος, Ανώτερος Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση.

20

Cur. adv. vult.

25

A. N. ΛΟΪΖΟΥ, Π.: Με την προσφυγή της αυτή η αιτήτρια Εταιρεία ζητά την ακύρωση της απόφασης των καθ' ων η αίτηση με την οποίαν εξετίμησαν την αγοραία αξία ενός χωραφιού εκτάσεως οχτώ εκταρίων επτά δεκάτων και 204 τ.μ. στην Κάτω Πάφο με αριθμό εγγραφής 3222, τεμάχιο 4, Φ/Σχ. LI/19, σε δύο εκατομμύρια λίρες και ότι όφειλε να πληρώσει εκατόν-πενήντα-εννέα χιλιάδες λίρες δικαιώματα μεταβιβάσεως, για το λόγο ότι είναι αντίθετη προς τις πρόνοιες του Νόμου και/ή του Συντάγματος και/ή ότι ελήφθη με υπέρβαση και/ή κατάχρηση εξουσίας.

30

35

Η πώληση του κτήματος έγινε με πωλητήριο έγγραφο ημερομηνίας 27 Απριλίου 1984, μεταξύ του Terence Menelaos Spiby και της αιτήτριας Εταιρείας. Στις 29 Ιανουαρίου 1987, μεταβιβάστηκε στην αγοράστρια εταιρεία με δήλωση πωλήσεως και σαν τίμημα δηλώθηκε το ποσό του ενός εκατομμυρίου τριακοσίων χιλιάδων λιρών.

40

Ο Επαρχιακός Κτηματολογικός Λειτουργός Πάφου δεν ικανοποιήθηκε ότι το τίμημα πωλήσεως που δηλώθηκε αντιπροσώπευε την αγοραία αξία του ακινήτου και αφού άσκησε τη διακριτική εξουσία που του παρέχουν οι πρόνοιες της παραγράφου 3(β)(iv) του περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος

(Τέλη και Δικαιώματα) Νόμου Κεφ. 219, όπως τροποποιήθηκε από τους Νόμους, Αρ. 10 του 1965, 81 του 1970, 61 του 1973, 31 του 1976, 66 του 1979 και 15 του 1980 και που θα αναφέρεται στη συνέχεια ως ο Νόμος, απαίτησε από την αγοράστρια εταιρεία να καταβάλει δικαιώματα πάνω σε ποσό £2,000,000.- που αντιπροσώπευε την προκαταρκτική εκτίμηση, μέχρι τη συμπλήρωση του υπολογισμού της αγοραίας αξίας του ακινήτου.

5

Η αγοράστρια εταιρεία δεν αποδέχτηκε την προκαταρκτική αυτή εκτίμηση για το ποσό των £2,000,000.- και κατόπιν οδηγιών του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, κλήθηκαν να καταβάλουν δικαιώματα πάνω σε ποσό £1,700,000.- μέχρι να συμπληρωθεί ο υπολογισμός της αγοραίας αξίας του ακινήτου. Η αιτήτρια εταιρεία κατέθεσε και πάλι με διαμαρτυρία το ποσό των £135,000.- που αντιπροσώπευε τα μεταβιβαστικά δικαιώματα που προνοούνται από το Νόμο.

10

15

Στις 9 Μαρτίου 1987, έγινε επιτόπια εξέταση και η αγοραία αξία του ακινήτου που μεταβιβάστηκε υπολογίστηκε για £2,000,000.- όπως είχε δηλαδή υπολογιστεί αρχικά. Στις 13 Μαρτίου 1987 κοινοποιήθηκε η αγοραία αξία του ακινήτου προς την αιτήτρια Εταιρεία, όπως προνοείται στην παράγραφο 3(β)(iv) του Νόμου, και κλήθηκε να καταβάλει το επιπρόσθετο ποσό των £24,000.- ως υπόλοιπο δικαιωμάτων. Θα μπορούσε να λεχθεί εδώ ότι η αιτήτρια εταιρεία ήλθε σε επαφή με τους καθ' ων η αίτηση προτού υποβάλουν τη Δήλωση Μεταβιβάσεως και πληροφορήθηκαν τις απόψεις των καθ' ων η αίτηση ως προς την αγοραία αξία του ακινήτου στις 27 Απριλίου 1984.

20

25

Ταυτόχρονα με αγωγή που κινήθηκε στο Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου, η αιτήτρια Εταιρεία καταχώρησε στο Δικαστήριο τούτο την παρούσα προσφυγή γιατί, κατά την εισήγηση του δικηγόρου της η επίδικη απόφαση του Διευθυντή είναι θέμα που εμπίπτει στη σφαίρα του δημοσίου δικαίου. Το ζήτημα αυτό εξετάστηκε πρωτόδικα από Δικαστή του Ανωτάτου Δικαστηρίου ως προκαταρκτικό νομικό σημείο και η απόφαση του εφεσιβλήθηκε. Η Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου, με την απόφασή της που δόθηκε στις 18 Απριλίου 1989, (βλέπε *Westpark Ltd. v. Της Δημοκρατίας* (1989) 3(B) Α.Α.Δ. 897, αποφάσισε ότι η πρόνοια της δεύτερης επιφύλαξης της παραγράφου 3(β)(iv), του Πίνακα του Άρθρου 3 του Νόμου, όπως τροποποιήθηκε από το Άρθρο 2 του Νόμου Αρ. 66 του 1979, που έδιδε δικαιοδοσία στο Επαρχιακό Δικαστήριο, να εξετάζει κατ' έφεση την απόφαση του Διευθυντή Κτηματολογίου, ήταν αντίθετη με τις διατάξεις του Άρθρου 146(1) του Συντάγμα-

30

35

40

τος, που δίδει αποκλειστική δικαιοδοσία στο Ανώτατο Δικαστήριο να επιλαμβάνεται θεμάτων που εμπίπτουν στη σφαίρα του δημοσίου δικαίου.

5 Η υπόδειξη του Διευθυντή του Κτηματολογίου, που περιέχεται στην κοινοποίηση της επίδικης απόφασής του και η πρόνοια του Άρθρου 2 του Νόμου 66 του 1979, που δίδει δικαιοδοσία στο Επαρχιακό Δικαστήριο να εξετάζει κατ' έφεση διαφωνία αναφορικά με την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του κτήματος μεταξύ του Διευθυντή του Κτηματολογίου και του αγοραστή, έδωσε τη βάση για τον πρώτο νομικό λόγο που πρόβαλε ο ευπαιδευτος δικηγόρος της αιτήτριας εταιρείας. Εισηγήθηκε δηλαδή πως η επίδικη απόφαση λήφθηκε κάτω από πλάνη ως προς το νόμο και τα πράγματα, εφόσον θεωρήθηκε ως νομικά δεδομένο ότι η υπόθεση θα παρουσιαζόταν στο Επαρχιακό Δικαστήριο σε περίπτωση διαφωνίας, ενώ άλλως πως θα ήταν το περιεχόμενο της απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογίου αν ήταν προσβλητή στο Ανώτατο Δικαστήριο.

20 Δε νομίζουμε ότι μπορεί να θεωρηθεί ότι υπήρξε πλάνη περί το νόμο και τα πράγματα γιατί το εγριζόμενο θέμα αναφέρεται στη διαδικασία μετά τη λήψη της επίδικης απόφασης και εισήγηση ακυρώσεως διοικητικής απόφασης για πλάνη περί το νόμο ή τα πράγματα επιτυγχάνει μόνο όταν συντελεί, ή φαίνεται να έχει συντελέσει, στη λήψη της επίδικης απόφασης. Η επίδικη απόφαση είχε ήδη ληφθεί και το γεγονός ότι αναγραφόταν στην κοινοποίηση του Διευθυντή του Κτηματολογίου η υπόδειξη για δικαίωμα έφεσης στο Επαρχιακό Δικαστήριο, είναι παντελώς άσχετο.

30 Ό,τι δε ο δικηγόρος της αιτήτριας αμφισβητούσε την εγκυρότητα της νομοθετικής διάταξης που έδιδε αρμοδιότητα στο Επαρχιακό Δικαστήριο για την επίλυση της διαφοράς φαίνεται και από το γεγονός της ταυτόχρονης καταχώρισης με την έφεση στο Επαρχιακό Δικαστήριο και της προσφυγής στο Ανώτατο Δικαστήριο, σύμφωνα με το Άρθρο 146 του Συντάγματος.

35 Ο βασικός λόγος που επικαλείται η αιτήτρια Εταιρεία για την προσβολή της απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογίου είναι ότι, λόγω των πιο πάνω αναφερομένων γεγονότων στειρήθηκε της ευκαιρίας να αμφισβητήσει την εκτίμησή του, και συνεπώς παραβιάστηκε ένας από τους θεμελιώδεις κανόνες της φυσικής δικαιοσύνης το δικαίωμα δηλαδή να ακουστεί. Σχετικές με το θέμα είναι οι υποθέσεις *General Medical Council v. Spackan* [1943] 2 All E.R. 337, *The Board of Education v. Rice* [1911] A.C. 179, *The University of Ceylon v. Fernando* [1960] 1 All E.R. 631.

Είναι δηλαδή ο ισχυρισμός της αιτήτριας Εταιρείας ότι ο μεν Διευθυντής δεν έκαμε τη δέουσα έρευνα, ενεργώντας βάσει της υφιστάμενης νομοθεσίας, που πρόβλεπε για πλήρη αναθεώρηση της απόφασής του κατ' έφεση στο Επαρχιακό Δικαστήριο, αλλά και η ίδια η αιτήτρια, ενεργούσε κάτω από την ίδια αντίληψη, ανα- 5
 μένοντας δηλαδή να παρουσιάσει με λεπτομέρεια τη δική της υπό-
 θεση κατά την ακρόαση της έφεσής της στο Επαρχιακό Δικαστή-
 ριο. Συνεπώς η ακύρωση της επίδικης απόφασης θα δώσει την ευ-
 καιρία στο Διευθυντή να ενεργήσει ως διοικητικό όργανο και 10
 στους αιτητές να παραθέσουν ενώπιόν του όλα τα σχετικά γεγο-
 νότα και στοιχεία για να υποστηρίξουν τη δική τους θέση.

Στην κρινόμενη όμως προσφυγή η αιτήτρια Εταιρεία είχε, όπως αποδεικνύεται από το φάκελο της υπόθεσης και τα γεγονότα που εκ- 15
 θέτουμε πιο πάνω, την ευκαιρία να παρουσιάσει τη δική της θέση
 προσκομίζοντας οποιαδήποτε στοιχεία ήθελε στο Διευθυντή. Και
 τούτο γιατί κατέστη σ' αυτή γνωστή η εκτίμησή του και πριν ακόμα
 γίνει η δήλωση μεταβιβάσεως, η δε εκτίμησή του αυτή ήταν πολύ ψη- 20
 λότερη από εκείνη που αναφερόταν στο πωλητήριο έγγραφο. Όταν
 δε ο Επαρχιακός Κτηματολογικός Λειτουργός δεν αποδέχθηκε τη
 δηλωθείσα στο πωλητήριο έγγραφο αγοραία αξία, υπέδειξε πως θα
 προέβαινε σε επιτόπια εξέταση για να καθορίσει την πραγματική
 αγοραία αξία. Με την ενέργειά του αυτή έδωσε την ευκαιρία και στην 25
 αιτήτρια Εταιρεία να υποβάλει και εκείνη την εκτίμηση δικού της
 εμπειρογνώμονα αναφορικά με την αγοραία αξία του κτήματος.

Ένας άλλος λόγος που επικαλείται η αιτήτρια Εταιρεία για την ακύρωση της επίδικης απόφασης είναι πως δεν υπήρξε ορθή 30
 άσκηση της διακριτικής ευχέρειας που παρέχεται στο Διευθυντή
 από το Νόμο. Έχουμε τη γνώμη ότι δεν αποδεικνύεται στην κρι-
 νόμενη υπόθεση κατάχρηση ή υπέρβαση εξουσίας, γιατί η εκτί-
 μηση της αγοραίας αξίας έγινε με το δέοντα τρόπο και η μέθο-
 δος που χρησιμοποιήθηκε είναι η ενδεδειγμένη.

Είναι δε καθαρό πως η πρώτη επιφύλαξη της υποπαραγρά- 35
 φου (β)(iv), του Πίνακα του Νόμου, παρέχει το δικαίωμα στο Δι-
 ευθυντή, όταν δεν ικανοποιείται πως το τίμημα που δηλώνεται
 μιας πώλησης αντιπροσωπεύει την αγοραία αξία του, να επι-
 βάλλει και εισπράττει τέλος υπολογιζόμενον πάνω στην αγο-
 ραία αξία που έχει το ακίνητο κατά την κρίση του. 40

Αξίζει να επαναληφθεί εδώ το τί λέχθηκε στην υπόθεση **Βαρ-
 νάβα Ζαχαρία Νικολαΐδη v. Της Δημοκρατίας** (1989) 3(Γ)
 Α.Α.Δ. 1961) όπου αναφέρονται τα πιο κάτω:

5 "..... έχει λεχθεί επανηλειμμένα ότι σε υποθέσεις της φύσεως αυτής η εξουσία του Διοικητικού Δικαστηρίου περιορίζεται στον έλεγχο της νομιμότητας της επίδικης απόφασης και δεν επεμβαίνει όταν η επίδικη απόφαση ήταν εύλογα επιτρεπτή στην κρίση του αρμοδίου διοικητικού οργάνου. Ούτε και στην ουσιαστική κρίση της διοίκησης, εκτός αν φανεί ότι υπήρξε πλάνη περί τα πράγματα ή το Νόμο ή υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας, που σε τέτοιες περιπτώσεις το Δικαστήριο αυτό θα εδικοιολογείτο να επέμβει με την εκτίμηση των γεγονότων ή την απόφαση επί της ουσίας. (Βλέπε *Γεωργιάδης v. Της Δημοκρατίας* (1983) 3 Α.Α.Δ. 659. *Αθηνούλλα Ιερωνυμίδου v. Της Δημοκρατίας* (1988) 3 Α.Α.Δ. 2657, *Θέκλα Προτοπαπά v. Της Δημοκρατίας* (1989) 3 Α.Α.Δ. 528)."

15 Σαν αποτέλεσμα της απόφασης της Ολομέλειας στην Αναθεωρητική Έφεση Αρ. 759, υπόθεση *Westpark Ltd. v. Της Δημοκρατίας*, (πιο πάνω), και των προβλημάτων που παρουσιάστηκαν στην υπόθεση αυτή είναι πολύ επιθυμητό κατά τη γνώμη μας να γίνει νομοθετική ρύθμιση που να αφορά τη διαδικασία επιβολής της φορολογίας και διαφωνίας του αγοραστή και να προσαρμοστούν οι ειδοποιήσεις που δίδει το Κτηματολόγιο στη νομική κατάσταση, όπως διαπιστώθηκε στις δύο αυτές αποφάσεις του Ανωτάτου Δικαστηρίου.

25 Για όλους τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή αποτυγχάνει και η επίδικη απόφαση επικυρώνεται. Κάτω από τις περιστάσεις της υπόθεσης όμως δεν γίνεται οποιαδήποτε διαταγή για έξοδα.

30 *Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*