

23 Ιανουαρίου, 1992

[ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

LUKE BENFIELD,

Αιτητής,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΥΠΟΥΡΓΟΥ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 967/87).

Διοικητική Πράξη — Αιτιολογία — Δίδεται με την έκδοση της διοικητικής πράξης — Οι ισχυρισμοί των διαδίκων κατά την ακρόαση της υπόθεσης δεν μπορούν να θεωρηθούν ως αιτιολογία της απόφασης της διοίκησης.

5

Ο περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος, Κεφ. 224 — Άρθρα 70 και 77 — Ένσταση επί της εκτίμησης αξίας ακινήτων — Μπορεί να υποβληθεί και από εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπο ή εκπρόσωπο του εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη — Παράβαση νόμου ενέχει η απόρριψη της ένστασης επειδή υποβλήθηκε από τους λογιστές του ιδιοκτήτη.

10

Με την προσφυγή αυτή προσβλήθηκε η απόφαση των καθ' ων η αίτηση να απορρίψουν ένσταση του αιτητή επί της εκτίμησης των κτημάτων του, για το μόνο λόγο ότι αυτή υποβλήθηκε από τους λογιστές του που δεν ήταν οι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες των κτημάτων που περιγράφονται στην ένσταση.

15

Ο δικηγόρος του αιτητή ισχυρίστηκε πως βάσει των Άρθρων 70 και 77 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224, η ένσταση μπορούσε να υποβληθεί από τρίτο κατ' εξουσιοδότηση του εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη και επομένως η απόφαση των καθ' ων η αίτηση ήταν αυθαίρετη, αντίθετη με το νόμο καθ' υπέρβαση και/ή κατάχρηση εξουσίας και

20

αναιτιολόγητη.

5 Οι καθ' ων η αίτηση πρόβαλαν τον ισχυρισμό πως η ένσταση του αιτητή είχε ληφθεί εκπρόθεσμα από τον καθ' ου η αίτηση 2 και ως εκ τούτου ο αιτητής κωλυόταν να προχωρήσει στην προσφυγή του.

10 Το Ανώτατο Δικαστήριο, ακυρώνοντας την επίδικη απόφαση, αποφάσισε ότι:

15 (1) Ο ισχυρισμός των καθ' ων η αίτηση ότι η ένσταση λήφθηκε εκπρόθεσμα προβλήθηκε για πρώτη φορά από τη δικηγόρο των καθ' ων η αίτηση κατά την εκδίκαση της υπόθεσης. Η αιτιολογία όμως η οποία δίδεται ή οι ισχυρισμοί που προβάλλονται από τους δικηγόρους των διαδίκων κατά την ακρόαση της υπόθεσης, δεν μπορούν να θεωρηθούν ως αιτιολογία της απόφασης της διοίκησης.

20 (2) Δεν χωρεί αμφιβολία ότι οι λογιστές του αιτητή μπορούσαν νόμιμα να υποβάλουν οι ίδιοι τη σχετική ένσταση εναντίον της εκτίμησης των κτημάτων εκ μέρους του πελάτη τους όπως ρητά προβλέπεται και από το Άρθρο 77 πιο πάνω, και δεδομένου ότι από το κείμενο του Άρθρου 70 δεν προκύπτει οτιδήποτε το αντίθετο. Επίσης από το λεκτικό των πιο
25 πάνω νομοθετικών προνοιών δεν προβλέπεται οτιδήποτε για προσαγωγή κατά την υποβολή ένστασης από τον αντιπρόσωπο ή εκπρόσωπο του εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη, αποδεικτικών στοιχείων περί της εξουσιοδότησής του προς
30 τούτο από τον εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη.

Ενόψει των πιο πάνω έχω καταλήξει στο συμπέρασμα ότι οι καθ' ων η αίτηση ενήργησαν αντίθετα και κατά παράβαση των ρητών προνοιών του Νόμου, και ότι η επίδικη απόφαση λήφθηκε καθ' υπέρβαση και/ή κατάχρηση εξουσίας.

35

Η επίδικη απόφαση ακυρώνεται με έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

40 *HadjiPapasymeou v. Republic (1984) 3 C.L.R. 1182.*

Droussiotis v. Republic (1967) 3 C.L.R. 15.

Metalock (Near East) v. Republic (1969) 3 C.L.R. 357.

Σαράντη v. Δημοκρατίας και Άλλου (1991) 4(Δ) Α.Α.Δ. 2896.

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον των εκτιμήσεων των κτημάτων του αιτητή δυνάμει του Άρθρου 69(1) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224. 5

Γ. Τριανταφυλλίδης, για τον αιτητή. 10

Κλ. Θεοδούλου (κα), Ανώτερη Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους καθ' ων η αίτηση.

Cur. adv. vult. 15

Ο Δικαστής κ. Δημητριάδης ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση.

ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ.: Ο αιτητής είναι κάτοικος Αγγλίας και είναι ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης (α) Διαμερίσματος υπ' αρ. εγγραφής 21737, Τεμ. 83/1/2/2/6/79 που βρίσκεται στο χωριό Γερμασόγεια - Πάνω Γερμασόγεια - και (β) Οικόπεδου υπ' αρ. εγγραφής 4452, Τεμ. 18 που βρίσκεται στο χωριό Μονιάτη. 20
25

Το Υπουργικό Συμβούλιο με Διάταγμά του που εκδόθηκε την 8.1.1982 σύμφωνα με το Άρθρο 69(1) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμου, Κεφ. 224, όπως έχει τροποποιηθεί από μεταγενέστερους Νόμους (ο Νόμος), και που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας με αρ. Κ.Δ.Π. 2/82, διέταξε τη "διενέργεια Γενικής εκτίμησης της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας που βρίσκεται σε ολόκληρη την περιοχή της Κύπρου που ελέγχεται από το Κράτος". 30
35

Οι εκτιμήσεις των κτημάτων του αιτητή έγιναν από το κτηματολόγιο και οι σχετικές ειδοποιήσεις αναρτήθηκαν σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου. 40

Οι λογιστές του αιτητή με επιστολή τους ημερ.

17.9.1987 υπέβαλαν ένσταση στην εκτίμηση των κτημάτων του αιτητή γιατί κατά τη γνώμη τους η εκτίμηση που έγινε ήταν υπερβολική.

5 Ο Επαρχιακός Κτηματολογικός Λειτουργός Λεμεσού με επιστολή ημερομηνίας 26.9.1987 πληροφόρησε τους λογιστές του αιτητή ότι η ένσταση δεν μπορούσε να γίνει αποδεκτή για το λόγο ότι δεν ήταν οι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες των στην ένσταση περιγραφόμενων κτημάτων.

10

Εναντίον της απόφασης αυτής καταχωρήθηκε η παρούσα προσφυγή με την οποία ο αιτητής ισχυρίζεται ότι το άρθρο 70 του περί ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224, δεν θέτει ως απαραίτητη προϋπόθεση ότι η ένσταση πρέπει να γίνεται από τον ίδιο τον εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη αλλά είναι δυνατόν η τέτοια ένσταση να υποβληθεί από τρίτον κατ' εξουσιοδότηση του εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη, όπως ρητά προβλέπεται και στο άρθρο 77 του Νόμου. Συνεπώς, είναι η θέση του αιτητή ότι οι καθ' ων η αίτηση ενήργησαν αυθαίρετα, αντίθετα με το νόμο καθ' υπέρβαση και/ή κατάχρηση εξουσίας, και ότι η απόφασή τους δεν είναι δεόντως αιτιολογημένη.

15

20

25 Εκ μέρους του Υπουργού Εσωτερικών, καθ' ου η αίτηση 1, υποβλήθηκε ότι η προσφυγή πρέπει να απορριφθεί σε όσο μέρος δεν τον αφορά γιατί δεν έχει οποιαδήποτε σχέση με την επίδικη απόφαση.

30

Δεν υπάρχει αμφιβολία ότι ο καθ' ου η αίτηση 1 δεν έχει οποιαδήποτε σχέση με την επίδικη απόφαση που λήφθηκε από τον καθ' ου η αίτηση 2, και δεδομένου ότι σύμφωνα με το άρθρο 146 του Συντάγματος προσφυγή ασκείται εναντίον απόφασης, πράξης ή παράλειψης οργάνου, αρχής ή προσώπου, η προσφυγή εναντίον του καθ' ου η αίτηση 1 πρέπει να απορριφθεί. (Βλέπε σχετικά *HadjiPapasymeou v. Republic* (1984) 3 C.L.R. 1182 στις σελ. 1184-1186 και στις αποφάσεις που αναφέρονται σ' αυτή).

35

40 Στη γραπτή αγόρευση της δικηγόρου της Δημοκρατίας εκ μέρους των καθ' ων η αίτηση, προβλήθηκε ο ισχυρισμός ότι ο αιτητής κωλύεται να προχωρήσει στην προσφυγή

του για το λόγο ότι η ένστασή τους προς τον καθ' ου η αίτηση 2 είχε υποβληθεί μετά τη λήξη της προθεσμίας προς τούτο στις 20.9.1987, γιατί παρόλο που ταχυδρομήθηκε στις 18.9.1987 με ασφαλισμένη επιστολή ημερ. 17.9.1987, λήφθηκε από τον καθ' ου η αίτηση στις 22.9.1987. 5

Όπως αναφέρεται ρητά στην επιστολή των καθ' ων η αίτηση ο λόγος για τη μη αποδοχή της υποβληθείσας ένστασης, ήταν το γεγονός ότι αυτή δεν υποβλήθηκε από τον εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη των κτημάτων και όχι γιατί η ένσταση ήταν εκπρόθεσμη. Ούτε προκύπτει τέτοιο θέμα από το φάκελο της διοίκησης που κατατέθηκε ως τεκμήριο. Ο ισχυρισμός αυτός προβάλλεται για πρώτη φορά από τη δικηγόρο των καθ' ων η αίτηση κατά την εκδίκαση της υπόθεσης. 10 15

Είναι νομολογημένο ότι αιτιολογία η οποία δίδεται ή ισχυρισμοί που προβάλλονται από τους δικηγόρους των διαδίκων κατά την ακρόαση της υπόθεσης δεν μπορούν να θεωρηθούν ως αιτιολογία της απόφασης της διοίκησης (Βλέπε *Droussiotis v. Republic* (1967) 3 C.L.R. 15, στη σελ. 23, *Metalock (Near East) v. Republic* (1969) 3 C.L.R. 351, στη σελ. 359, *Σαράντη v. Δημοκρατίας*, αρ. Υπόθεσης 773/88 (ημερ. 9.8.1991)). 20 25

Όσον αφορά την ουσία της προσφυγής το άρθρο 70 του Κεφ. 224 προβλέπει μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

"70. Οσάκις έχει διαταχθή δυνάμει του άρθρου 69 γενική εκτίμησης εν σχέσει προς άπασαν την ακίνητον ιδιοκτησίαν ή οιονδήποτε οριζόμενον μέρος αυτής εν οιαδήποτε πόλει, χωρίω ή ενορία ισχύουσιν αι ακόλουθοι διατάξεις: 30

(α) 35

(β)

(γ) 40

(δ) η υπό εκτιμητού διενεργηθείσα εκτίμησης

5 καθίσταται τελική εκτός εάν το επηρεαζόμενο
πρόσωπον υποβάλει προς τον Διευθυντήν έγγραφον
ένστασιν κατ' αυτής εντός έξι μηνών από της
ημερομηνίας της αναρτήσεως της ειδοποιήσεως της
αναρτηθείσης ως εν παραγράφω (β) εάν ο Διευθυντής
αιτήση παρά του Δικαστηρίου αναθεώρησιν ταύτης ως
εν παραγράφω (στ) προνοείται·

10 (ε) ο Διευθυντής εξετάζει πάσαν ένστασιν
υποβληθείσαν αυτώ δυνάμει της παραγράφου (δ) και
δίδει ειδοποίησιν περί της αποφάσεώς του εις το
επηρεαζόμενο πρόσωπον·

15 (στ) εάν ο Διευθυντής αιτήση παρά του Δικαστηρίου
αναθεώρησιν εκτιμήσεως ως εν παραγράφω (δ)
προνοείται, ούτος χωρεί εις την τοιαύτην ενέργειαν
μετά πάσης ευλόγου ταχύτητος, δίδει δε ειδοποίησιν
περί της αιτήσεως αυτού εις το υπό ταύτης
επηρεαζόμενο πρόσωπον".

20

Το δε άρθρο 77 του Κεφ. 224 έχει ως εξής:

25 "77. Οσάκις εν τω παρόντι Νόμω προνοείται ότι ο
κύριος ακινήτου ιδιοκτησίας λαμβάνει ή δίδει
ειδοποίησιν ή υποβάλλει αίτησιν ή τελεί οιανδήποτε
πράξιν, αυτή δύναται να ληφθεί, δοθή, υποβληθή ή
τελεσθή υπό του δεόντως διορισθέντος αντιπροσώπου
ή εκπροσώπου αυτού, εκτός εάν άλλως καθορίζεται ή
προκύπτει εκ του κειμένου".

30

35 Από τις πιο πάνω νομοθετικές πρόνοιες δεν χωρεί
αμφιβολία ότι οι λογιστές του αιτητή μπορούσαν
νόμιμα να υποβάλουν οι ίδιοι τη σχετική ένσταση
εναντίον της εκτίμησης των κτημάτων εκ μέρους του
πελάτη τους όπως ρητά προβλέπεται και από το άρθρο
77 πιο πάνω, και δεδομένου ότι από το κείμενο του
άρθρου 70 δεν προκύπτει οτιδήποτε το αντίθετο.
40 Επίσης από το λεκτικό των πιο πάνω νομοθετικών
προνοιών δεν προβλέπεται οτιδήποτε για προσαγωγή
κατά την υποβολή ένστασης από τον αντιπρόσωπο ή
εκπρόσωπο του εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη,
αποδεικτικών στοιχείων περί της εξουσιοδότησής του
προς τούτο από τον εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη.

Ενόψει των πιο πάνω έχω καταλήξει στο συμπέρασμα ότι οι καθ' ων η αίτηση ενήργησαν αντίθετα και κατά παράβαση των ρητών προνοιών του Νόμου, και ότι η επίδικη απόφαση λήφθηκε καθ' υπέρβαση και/ή κατάχρηση εξουσίας και για το λόγο αυτό η προσφυγή πρέπει να επιτύχει.

5

Για τον πιο πάνω λόγο η προσφυγή επιτυγχάνει και η επίδικη απόφαση ακυρώνεται με έξοδα εναντίον του καθ' ου η αίτηση.

10

Η επίδικη απόφαση ακυρώνεται με έξοδα.