

10 Σεπτεμβρίου, 1992

[ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΣΤΑΥΡΟΣ ΚΟΥΖΑΛΗΣ,

Αιτητής,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ
ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 84/90).

Φορολογία — Φορολογία Κεφαλαιουχικών Κερδών — Ο περί Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος 58/80 — Άρθρο 9 — Ερμηνεία — Νομολογιακά πορίσματα — Η φράση "κατά τη γνώμη του διευθυντή" δείχνει έξω από κάθε λογική αμφιβολία πως το θέμα δεν εξαρτάται από την τιμή που συμφωνήθηκε — Το εδ. 2 τέθηκε για να καλύψει άλλες περιπτώσεις — Η απόφαση *Angele Mazmanian v. Republic* — Ανάλυση — Το κριτήριο του άρθρου 9 είναι αντικειμενικό και ενιαίο και δεν αντιστρατεύεται το συνταγματικό πλαίσιο που θέτει το Άρθρο 24.1 του Συντάγματος.

5

10

Ο αιτητής αμφισβήτησε με την προσφυγή την αναθεωρημένη - τελική φορολογία που του επιβλήθηκε για το κεφαλαιουχικό του κέρδος από εκποίηση χωραφιού του στο Καΐμακλί.

Η αντιδικία εστίαστηκε στο ότι, παρά το γεγονός ότι δεν είχε αμφισβητηθεί το ποσό που εισέπραξε ο αιτητής, ο φόρος υπολογίστηκε με βάση υψηλότερο τίμημα, που θεωρήθηκε ως αγοραία αξία, κατ' εφαρμογή του Άρθρου 9 του περί Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου 58/80, του οποίου αμφισβητήθηκε και η συνταγματικότητα από τον αιτητή.

15

20

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

1. Υιοθετείται η πρωτόδικη απόφαση *The Administrator of the Estate of Krystallia Pavlides, Andreas Loucaides v.*

25

The Republic. Καμιά ερμηνευτική προσέγγιση ή τεχνική δεν θα μπορούσε να δικαιολογήσει την προταθείσα από τον αιτητή ερμηνεία, εκτός εάν ο εφαρμοστής του δικαίου ήταν διατεθειμένος να αναζητήσει το νόημα της διάταξης έξω από τα γλωσσικά όρια του κειμένου της. Μία τέτοια όμως ενέργεια είναι ανεπίτρεπτη ως συνεπαγόμενη αναπόφευκτα την προσθήκη λέξεων και εννοιών στο κείμενο του νόμου, επέμβαση που απαγορεύουν οι ερμηνευτικοί κανόνες.

5

10

Η φράση "κατά τη γνώμη του διευθυντή", αναφορικά με τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας, δείχνει, έξω από κάθε λογική αμφιβολία, πως το θέμα δεν εξαρτάται από την τιμή που συμφωνήθηκε. Το εδ. 2 τέθηκε για να καλύψει άλλες περιπτώσεις. Όταν, για παράδειγμα, η διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας παίρνει τη μορφή ανταλλαγής.

15

20

2. Το ίδιο επιχείρημα με αυτό του αιτητή είχε προβληθεί στην προσφυγή 510/88 *Angele Mazmanian v. Republic*, αλλά δεν επικράτησε. Κατά το νόημα της αποφάσεως εκείνης η φορολογία συναρτήθηκε με την πραγμάτωση κέρδους από τη διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας, όπως ο όρος αυτός ερμηνεύεται από τις διατάξεις των Άρθρων 2 και 10 του νόμου αντίστοιχα. Υπ' αυτή την έννοια το κέρδος δεν πρέπει να συγγέεται με το εισόδημα του οποίου η φορολόγηση διέπεται από άλλους νομοθετικούς κανόνες.

25

30

3. Το κριτήριο του Άρθρου 9 είναι αντικειμενικό και ενιαίο και δεν αντιστρατεύεται το συνταγματικό πλαίσιο που θέτει το Άρθρο 24(1).

35

Πρέπει να σημειωθεί ότι η έκθεση του εκτιμητή του αιτητή δεν υποβλήθηκε στη διοίκηση προς συνεκτίμηση των στοιχείων που περιέχει. Από τη σκοπιά αυτή προσκομίζεται απαράδεκτα για πρώτη φορά στο δικαστήριο προς στάθμιση της νομιμότητας της επίμαχης απόφασης.

40

4. Η κρίση του πραγματογνώμονα που χρησιμοποίησε ο Διευθυντής περί του προσδιορισμού της αγοραίας αξίας διατυπώθηκε μετά από παράθεση και ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων και σύγκρισή τους με το επίδικο κτήμα. Η έκθεση που ετοίμασε και που είναι τεκμήριο δείχνει την έκταση και σοβαρότητα της έρευνας που έγινε. Αλλά και αν λάβει κανείς υπόψη τις επικρίσεις του εκτιμητή του αιτητή, υπό το φως βεβαίως των εξηγήσεων

που δόθηκαν, δεν διαπιστώνεται πλάνη ή άλλη πλημμέλεια που να πλήττει την επάρκεια ή το κύρος της εκτίμησης του διευθυντή και κατ' επέκταση την εγκυρότητα της επίδικης φορολογίας. Η απόφαση ήταν, ενόψει των στοιχείων, λογικά δυνατή.

5

Η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.

Αναφερόμενες Υποθέσεις:

I.R.C. Westminster (Duke) [1936] A.C. 1.

10

Cape Brandy Syndicate v. I.R.C. [1921] 1 K.B. 64.

Serafino shoe Industry & Trading Co. Ltd. v. Republic (1987) 3 C.L.R. 1316.

15

The Administrator of the Estate of Krystallia Pavlides, Andreas Loucaides v. Republic (1989) 3(A) C.L.R. 627.

Mazmanian v. Δημοκρατίας (1989) 3(E) A.A.A. 3361.

20

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση να επιβάλουν στον αιτητή το ποσό των £7.910 φόρο κεφαλαιουχικών κερδών για τη διάθεση ακινήτου του.

25

Γ. Τριανταφυλλίδης, για τον αιτητή.

30

Γ. Λαζάρου, Δικηγόρος της Δημοκρατίας Α', για τους καθ' ων η αίτηση.

Cur. adv. vult. 35

ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ.: Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Η κρινόμενη υπόθεση επαναφέρει στο προσκήνιο τη νομιμότητα των εξουσιών, τις οποίες ο Διευθυντής του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων (εφεξής ο Διευθυντής) αντλεί από τις διατάξεις του άρθρου 9 του περί Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου Αρ. 58/80, για τη φορολόγηση κέρδους που πραγματοποιεί ιδιοκτήτης από τη διάθεση ακινήτου του. Ο φόρος αυτός επιβάλλεται,

40

κατά ρητή επιταγή των διατάξεων του νόμου, επί της διαφοράς της αγοραίας αξίας την οποία είχε ακίνητο την 27/6/78 και κατά τη χρονολογία διάθεσής του.

- 5 Ας μάθουμε όμως πρώτα πώς και γιατί η διαφορά έφτασε στο δικαστήριο. Στις 18/3/88 ο αιτητής πώλησε ένα χωράφι του στο Καΐμακλί για £65.000. Το ποσό αυτό καταχώρησε ως τίμημα πώλησης στη σχετική φορολογική του δήλωση που συμπλήρωσε και υπέβαλε αυθημερόν. Ο
- 10 αιτητής υπολόγισε την αξία του κτήματος κατά την υπό του νόμου προβλεπόμενη ημερομηνία (27/6/78) σε £45.000 και μετέπειτα κατά το χρόνο πώλησής του σε £65.000. Εδώ πρέπει να λεχθεί ότι δεν αμφισβητήθηκε ότι αυτό
- 15 για τη σχετική συναλλαγή. Με βάση τα στοιχεία που έδωσε φορολογήθηκε με £4.810 τις οποίες και κατέβαλε.

- Ακολούθησε σε μερικές ημέρες, στις 24/3/88, αναθεωρημένη φορολογία από το Διευθυντή. Η αξία του
- 20 κτήματος κατά τον Ιούνιο του 1978 υποβιβάστηκε σε £34.000, ενώ καθορίστηκε στις £95.000 εκείνη της 18/3/88. Σε ένσταση ημερ. 25/4/88, που υπέβαλαν για λογαριασμό του αιτητή οι σύμβουλοί του, αμφισβητήθηκε τόσο η νομιμότητα όσο και η ορθότητα της παραπάνω εκτίμησης.
- 25 Αυτή τη φορά δηλώθηκε ότι η αξία κατά τον κρίσιμο χρόνο το 1978 ήταν £38.000. Περαιτέρω οι σύμβουλοι του αιτητή υπέδειξαν πως ο Διευθυντής δεν είχε εξουσία κατά νόμο να καθορίσει την αξία του κτήματος σε επίπεδο που να υπερβαίνει το ποσό για το οποίο πωλήθηκε δηλαδή τις
- 30 £65.000.

- Τελικά η αξία του για το 1978 συμφωνήθηκε σε £39.000. Και λήφθηκε υπόψη αποδεδειγμένη δαπάνη £1.500. Παρέμεινε όμως η άλλη εστία διαφοράς. Ο Διευθυντής,
- 35 βασιζόμενος σε εκτίμηση εμπειρογνώμονα του Τμήματός του, κατέληξε πως η φορολογητέα αξία του κτήματος όταν πωλήθηκε το Μάρτιο του 1978 ήταν £87.000. Στη συνέχεια, στις 15/12/89, κοινοποίησε στον αιτητή την τελική φορολογία, που με βάση τα παραπάνω δεδομένα
- 40 ανήλθε σε £7.910, η οποία αποτελεί και το αντικείμενο αυτής της αίτησης.

Ο αιτητής προσβάλλει ως αντισυνταγματικές τις

διατάξεις του άρθρου 9(1) που επιτρέπουν τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου κατά το χρόνο διάθεσης με γνώμονα την αγοραία του αξία. Θα μπορούσε όμως να εξεταστεί πρώτα ένα άλλο ανεξάρτητο θέμα που ο δικηγόρος του αιτητή συνάρτησε με την αντισυνταγματικότητα, αλλά αφορά, πιστεύω, την αληθινή ερμηνεία του άρθρου 9. Για να παρακολουθήσουμε με μεγαλύτερη ευχέρεια τους συλλογισμούς του είναι απαραίτητο να έχουμε υπόψη τι προβλέπουν και τα δύο εδάφια του άρθρου.

"9(1) Το προϊόν της διαθέσεως ιδιοκτησίας είναι το ποσόν, όπερ η τοιαύτη ιδιοκτησία, κατά την γνώμην του Διευθυντού, θα απέφευρεν εάν επωλείτο εν τη ελευθέρα αγορά κατά τον χρόνον καθ' όν η ιδιοκτησία διετεθή.

(2) Εάν δεν έχη λάβει χώραν αγορά ή πώλησις, θα λογίζηται ως πληρωθέν ή ληφθέν, αναλόγως της περιπτώσεως, ποσόν ίσον προς το ποσόν όπερ η τοιαύτη ιδιοκτησία, κατά την γνώμην του Διευθυντού θα απέφευρεν εάν ηγοράζετο ή επωλείτο, αναλόγως της περιπτώσεως, εν τη ελευθέρα αγορά καθ' όν χρόνον επισυνέβη το γεγονός."

Σύμφωνα με την εισήγηση από την αρνητική διατύπωση του εδ. 2 προκύπτει ότι, όποτε πραγματοποιείται πώληση ακινήτου, όπως συνέβηκε εδώ, η αγοραία του αξία είναι η τιμή που πωλήθηκε στην ελεύθερη αγορά. Αυτό είναι το ουσιαστικό νόημα του εδ. 1. Το δικαίωμα του Διευθυντή να παρεμβαίνει περιορίζεται μόνο σε περιπτώσεις που, όπως είπε ο συνήγορος, "ισχυρίζεται (ο Διευθυντής) ότι δεν υπήρξε πώληση στην ελεύθερη αγορά, δηλαδή υπήρξε δόλος ή απόκρυψη στη δήλωση του τιμήματος πωλήσεως του κτήματος". Με άλλα λόγια είναι η θέση του αιτητή ότι η αγοραία αξία είναι η ίδια και συμπίπτει με την τιμή στην οποία πραγματικά πωλήθηκε ένα κτήμα.

Η αντίπαλη άποψη είναι πως δεν μπορούσαν οι πρόνοιες του 9, λόγω της επιβαλλόμενης στενής ερμηνείας των φορολογικών διατάξεων, να έχουν το νόημα που τους αποδίδεται από τον αιτητή. Το επιχείρημα αναπτύχθηκε με παραπομπές σε διάφορα δικαστικά προηγούμενα

- ανάμεσα στα οποία η *I.R.C. Westminster (Duke)* [1936] - A.C. 1, 24-25, *Cape Brandy Syndicate v. I.R.C.* [1921] 1 K.B. 64, 71, *Serafino Shoe Industry & Trading Co. Ltd. v. The Republic* (1987) 3 C.L.R. 1316 και απόφαση ημερ. 5 30/5/89 στην προσφυγή αρ. 67/87 *The Administrator of the Estate of Krystallia Pavlides, Andreas Loucaides v. The Republic.*

- Στην τελευταία αυτή απόφαση το δικαστήριο
10 αντιμετώπισε απευθείας το συζητούμενο θέμα και αφού διαπίστωσε πως το άρθρο διατυπώνεται με καθαρότητα αποφάνθηκε ότι ο Διευθυντής δεν υποχρεούται να δεχθεί το ποσό που συμφωνήθηκε μεταξύ των συμβαλλομένων ως το τίμημα πώλησης. Συγχρόνως επεσήμανε τους
15 κινδύνους για ευρείας έκτασης φοροδιαφυγή που μιά τέτοια ερμηνεία θα δημιουργούσε.

- Η τελευταία απόφαση είναι πρωτόδικου δικαστηρίου, αλλά συμφωνώ με το σκεπτικό της και προτίθεμαι να την
20 ακολουθήσω. Θα πρόσθετα πως καμιά ερμηνευτική προσέγγιση ή τεχνική δεν θα μπορούσε να δικαιολογήσει την προτεινόμενη ερμηνεία εκτός αν ο εφαρμοστής του δικαίου ήταν διατεθειμένος να αναζητήσει το νόημα της διάταξης έξω από τα γλωσσικά όρια του κειμένου της.
25 Μια τέτοια όμως ενέργεια είναι ανεπίτρεπτη ως συνεπαγόμενη αναπόφευκτα την προσθήκη λέξεων και εννοιών στο κείμενο του νόμου, επέμβαση που απαγορεύουν οι ερμηνευτικοί κανόνες. Έχουν σχέση εδώ
30 όσα με επιγραμματικότητα ο δικαστής Rowlatt ανέφερε στην υπόθεση *Cape Brandy & Syndicate*, ανωτέρω.

- "There is no presumption as to a tax. Nothing is to be read in, nothing is to be implied. One can only look fairly at the language used."
35

- Τέλος η φράση "κατά τη γνώμη του διευθυντή" αναφορικά με τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας δείχνει, έξω από κάθε λογική αμφιβολία, πως το θέμα δεν
40 εξαρτάται από την τιμή που συμφωνήθηκε. Το εδ. 2 τέθηκε για να καλύψει άλλες περιπτώσεις. Όταν, για παράδειγμα, η διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας παίρνει τη μορφή ανταλλαγής.

Η μομφή αντισυνταγματικότητας αναπτύχθηκε με βάση την υπόθεση πως αν όντως το άρθρο 9 παρέχει στο Διευθυντή το δικαίωμα να ορίζει την αγοραία αξία ακινήτου σε ποσό πέραν από εκείνο στο οποίο συμφωνήθηκε η πώλησή του, βρισκόμαστε μπροστά σε παραβίαση του άρθρου 24(1) του συντάγματος. Γιατί, όπως είπε ο κ. Τριανταφυλλίδης, ο πολίτης φορολογείται για χρήματα που δεν εισπράξε. Το άρθρο 24(1) είναι η διάταξη που καθιερώνει τη δικαιοκρατική αρχή πως ο καθένας συνεισφέρει στα δημόσια βάρη "αναλόγως των δυνάμεών του". Η ίδια αυτή έκφραση απαντάται στο άρθρο 4 παράγραφος 5 του Ελληνικού Συντάγματος. Σχολιάζοντας μέσα από την ιστορική της προοπτική την αρχή αυτή ο Π. Δ. Δαγτόγλου "Συνταγματικό Δίκαιο Β", παράγραφος 1319, σελ. 1101 παρατηρεί τα εξής:

"Κατά τα συντάγματα του 1844 και 1864, η συνεισφορά των Ελλήνων στα δημόσια βάρη γίνεται 'αναλόγως της περιουσίας των', ενώ από την αναθεώρηση του 1911 και έπειτα με την πρόθεση να επιτραπεί όχι μόνο το αναλογικό, αλλά και το προσοδευτικό φορολογικό σύστημα, υιοθετήθηκε η διατύπωση 'αναλόγως των δυνάμεων των'.

Στην πραγματικότητα δεν άλλαξε το νόημα ούτε ήταν αναγκαία η διατύπωση της εκάστοτε συνταγματικής διατάξεως: από το 1822 τα ελληνικά συντάγματα τονίζουν την ανάγκη επιτεύξεως φορολογικής δικαιοσύνης."

Το ίδιο επιχείρημα με αυτό του αιτητή είχε προβληθεί στην προσφυγή 510/88 *Angele Mazmanian v. Republic*, αλλά δεν επικράτησε. Με την απόφασή του ημερομηνίας 23/12/89 το δικαστήριο (Στυλιανίδης, Δ) έκρινε πως οι διατάξεις του άρθρου 9 είναι συνταγματικά ισχυρές. Ο συνήγορος είπε πως το δικαστήριο δεν συσχέτισε τη λέξη "δυνάμεων" στο άρθρο 24(1) του συντάγματος με το εισόδημα του φορολογουμένου, αλλά με τη φορολογική του ικανότητα. Όμως αυτό, συνέχισε, οδηγεί σε παραδοξότητες και άδικα αποτελέσματα. Και έδωσε δύο ελκυστικά παραδείγματα. Την περίπτωση, φερ' ειπείν, λογιστή που εργάζεται σαν κλητήρας με πολύ πιο χαμηλό εισόδημα απ' ότι θα μπορούσε να κερδίσει αν ασκούσε το

επάγγελμά του. Και εκείνο κατοικίας που έχει τη δυνατότητα να ενοικιαστεί με ψηλότερο μίσθωμα. Σε όλες αυτές τις περιπτώσεις κατέληξε ο συνήγορος, θα έχει την επικίνδυνη ευχέρεια ο διευθυντής να φορολογεί υποθετικά
5 ή νοητά εισοδήματα και όχι τα πραγματικά.

Δεν αντιλαμβάνομαι την απόφαση *Mazmanian* με τον ίδιο τρόπο. Η φορολογία συναρτήθηκε με την πραγμάτωση κέρδους από τη διάθεση ακίνητης
10 ιδιοκτησίας όπως ο όρος αυτός ερμηνεύεται από τις διατάξεις των άρθρων 2 και 10 του νόμου αντίστοιχα. Υπ' αυτή την έννοια το κέρδος δεν πρέπει να συγχέεται με το εισόδημα του οποίου η φορολόγηση διέπεται από άλλους νομοθετικούς κανόνες. Διευκρινίζει σχετικά η απόφαση:

15

"Ο νομοθέτης καθόρισε με σαφήνεια το περιεχόμενο του όρου 'κέρδος' και τον τρόπο υπολογισμού του. Αντικείμενο της φορολογίας είναι η πραγματική κατάσταση της διάθεσης όπως ορίζεται στο Άρθρο 10.
20 Η υποχρέωση για καταβολή του φόρου αυτού δεν συναρτάται με τη λήψη εισοδήματος ή πραγματικού κέρδους ή κέρδους με την έννοια 'κάτι το οποίο λαμβάνεται ή αποκτάται', όπως έχει οριστεί στις υποθέσεις *In Re Arthur Average Association for British, Foreign, and Colonial Ships ex parte Hargrove & Co.* [1875] L.R. 10 Ch. Appeals 542, 545, και *R. v. James* [1903] 6 O.L.R. 35."

25

Το κριτήριο του άρθρου 9 είναι αντικειμενικό και
30 ενιαίο και δεν αντιστρατεύεται το συνταγματικό πλαίσιο που θέτει το άρθρο 24(1). Είναι στο σημείο αυτό χρήσιμη ακόμη μιά παραπομπή στο Δαγτόγλου "Συνταγματικό Δίκαιο, Β'", παράγραφος 1420 στη σελ. 1101:

35

"Το Σύνταγμα όμως επιβάλλει μεν τον προσανατολισμό του φορολογικού συστήματος στην ιδέα της φορολογικής δικαιοσύνης και επομένως τουλάχιστον την αναλογική και, ως ένα βαθμό, την προοδευτική φορολογία, αλλά δεν επιτάσσει ορισμένο
40 φορολογικό σύστημα. Συγκεκριμένα το Σύνταγμα δεν καθορίζει ούτε την διαμόρφωση των άμεσων ούτε την σημασία των έμμεσων φόρων, υπό τον όρον ότι η φορολογική δικαιοσύνη παραμένει ως ένας από τους

σπουδαιούς στόχους της φορολογικής πολιτικής....
Το Σύνταγμα θέτει και εδώ μόνο το πλαίσιο μέσα
 στο οποίο κινείται ελεύθερα ο νομοθέτης."

Η ένσταση αντισυνταγματικότητας απορρίπτεται.

5

Η εκτίμηση στην οποία στηρίχθηκε η επίδικη απόφαση έγινε στις 20/10/89. Από το στοιχείο αυτό αντλήθηκε επιχείρημα για αυθαίρετη συμπεριφορά της διοίκησης η οποία και παρέλειψε να αιτιολογήσει δεόντως την επιβολή πρόσθετης φορολογίας ημερ. 23/3/89 με βάση το ποσό των £95.000 και μετέπειτα των £87.000. Τα στοιχεία όμως του φακέλου και η όλη πορεία της υπόθεσης ανατρέπουν τις αιτιάσεις αυτές. Φανερώνουν (1) ότι η εκτίμηση για £95.000 στηρίχθηκε σε εκείνη που έκαμε το κτηματολόγιο όταν ο αιτητής πλήρωσε τα δικαιώματα μεταβίβασης και (2) ότι προτού προχωρήσει να εκδώσει την επίδικη απόφαση η παραπάνω εκτίμηση ήταν σε γνώση του Διευθυντή. Παρενθετικά, ας σημειωθεί ότι ο αιτητής παρέλειψε να εφοδιάσει τον Διευθυντή με εκτίμηση που να τεκμηριώνει τις θέσεις του, παρόλο ότι από 9/2/89 του ζητήθηκε εγγράφως να αποστείλει εκτίμηση ή οποιαδήποτε άλλα στοιχεία ήθελε. Τέλος, για την εκτίμηση των £87.000 ο αιτητής είχε έγκαιρα ενημερωθεί όπως φαίνεται από την επιστολή των συμβούλων του ημερ. 17/11/89. Αλλά η στάση του ήταν ότι ο Διευθυντής δεν είχε εξουσία επέμβασης σε θέματα αγοραίας αξίας.

Στην απαντητική του αγόρευση ο δικηγόρος του αιτητή έθιξε επίσης θέμα ορθότητας της επίδικης εκτίμησης. Και για να υποστηρίξει τον ισχυρισμό του επισύναψε έκθεση που ετοίμασε άλλος εκτιμητής που όρισε ο αιτητής και η οποία καθορίζει την αξίαν του κτήματος κατά τον κρίσιμο χρόνο στο ποσό των £65.000 που είχε δηλώσει αρχικά. Πρέπει να σημειωθεί ότι η έκθεση δεν υποβλήθηκε στη διοίκηση προς συνεκτίμηση των στοιχείων που περιέχει. Από τη σκοπιά αυτή προσκομίζεται απαράδεκτα για πρώτη φορά στο δικαστήριο προς στάθμιση της νομιμότητας της επίμαχης απόφασης.

40

Η κρίση του πραγματογνώμονα που χρησιμοποίησε ο Διευθυντής περί του προσδιορισμού της αγοραίας αξίας διατυπώθηκε μετά από παράθεση και ανάλυση των

- συγκριτικών στοιχείων και σύγκρισή τους με το επίδικο κτήμα. Η έκθεση που ετοίμασε και που είναι τεκμήριο δείχνει την έκταση και σοβαρότητα της έρευνας που έγινε. Αλλά και αν λάβει κανείς υπόψη τις επικρίσεις του
- 5 εκτιμητή του αιτητή, υπό το φως βεβαίως των εξηγήσεων που δόθηκαν, δεν διαπιστώνεται πλάνη ή άλλη πλημμέλεια που να πλήττει την επάρκεια ή το κύρος της εκτίμησης του Διευθυντή και κατ' επέκταση την εγκυρότητα της επίδικης φορολογίας. Η απόφαση ήταν,
- 10 ενόψει των στοιχείων, λογικά δυνατή.

Η αίτηση απορρίπτεται με έξοδα.

Η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.