

25 Ιουνίου, 1993

[ΠΟΓΙΑΤΖΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Α. ΠΑΠΑΝΤΩΝΗ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Αιτητές,

v.

ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΠΡΟΣΟΔΩΝ, ΔΙΑ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ
ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Συνεκδικαζόμενες Υποθέσεις Αρ. 545/89 και 546/89)

-
- Φορολογία Κεφαλαιουχικών Κερδών — Εκτίμηση γεγονότων — Ανήκει στη Διοίκηση — Το Δικαστήριο επεμβαίνει αν υπάρχει πλάνη περί τα πράγματα ή το Νόμο ή υπέρβαση του ορίου της διακριτικής εξουσίας του διοικητικού οργάνου — Παράλειψη του εκτιμητή να αναφερθεί σε πώληση του ενός δευτέρου μεριδίου του επίδικου ακινήτου κατά τον ουσιώδη χρόνο και στην τιμή που αυτό πωλήθηκε, συνιστά πιθανότητα πλάνης περί τα πράγματα καθώς και ελλιπή έρευνα. 5
- Φορολογία Κεφαλαιουχικών Κερδών — Αγοραία αξία κτήματος κατά την 29/6/1978 — Άποψη εκτιμητή των φορολογούμενων δεν αποτελεί αφ'εαυτής παράγοντα ανατρεπτικό της επίδικης απόφασης — Η μαρτυρία του διαφωτίζει ως προς τη διαπίστωση των σχετικών δεδομένων και την αποκάλυψη κενών στην έρευνα του κτηματολογίου, για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας του κτήματος. 10
- Οι αιτητές και στις δύο προσφυγές προσέβαλαν τις αποφάσεις του Διευθυντή Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων, με τις οποίες του επιβλήθηκε φορολογία κεφαλαιουχικών κερδών, η οποία καθορίστηκε με βάση την εκτίμηση της αγοραίας αξίας της ακίνητης περιουσίας τους κατά την 27/6/1978 σε £7000 κατά στρέμμα. Οι αποφάσεις του Διευθυντή βασίστηκαν στην έκθεση εκτίμησης που ετοίμασε και υπέβαλε ο Αρχιφοροθέτης 1ης Τάξης στο Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων κος Ματέας. Οι αιτητές ισχυρίστηκαν ότι η αγοραία αξία των κτημάτων τους κατά την 27/6/1978, ήταν πολύ μεγαλύτερη και προς τούτο ανέφεραν πως ο συνιδιοκτήτης τους στο ένα τεμάχιο είχε πωλή- 15
- 20
- 25

σει το ένα δεύτερο μερίδιο του κατά την 21/12/1979 για το ποσό των £14.208 κατά στρέμμα, πώληση όμως που καθόλου δεν έλαβε υπόψη του ο κύριος Ματέας κατά την εκτίμησή του.

5 Το Ανώτατο Δικαστήριο ακυρώνοντας τις επίδικες αποφάσεις, αποφάσισε ότι:

10 1. Η εκτίμηση των γεγονότων ανήκει στη διοίκηση και το Δικαστήριο τότε μόνο επεμβαίνει, αν υπάρχει πλάνη περί τα πράγματα ή το Νόμο, ή αν η διοίκηση έχει υπερβεί το όριο της διακριτικής της εξουσίας, με το νόημα ότι η διαπίστωση των γεγονότων δεν είναι εύλογα επιτρεπτή με βάση τα ενώπιόν της στοιχεία.

15 2. Η γνώμη εκτιμητή που καλείται από τον αιτητή αναφορικά με την αντικειμενική αξία κτήματος στην ελεύθερη αγορά σε καθορισμένο χρόνο, δεν αποτελεί αφ' εαυτής παράγοντα ανατρεπτικό της επίδικης απόφασης. Η σημασία της μαρτυρίας του, έγκειται στη διαφώτιση την οποία παρέχει στη διαπίστωση των σχετικών δεδομένων και στην αποκάλυψη κενών στην έρευνα του κτηματολογίου για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας του κτήματος.

25 3. Κάτω από τις πιο πάνω περιστάσεις το ολιγότερο που μπορεί να λεχθεί για την παντελή παράλειψη του κ. Ματέα να λάβει υπόψη του ή, τουλάχιστο να αναφέρει στην έκθεση εκτίμησής του, την επίδικη πώληση ημερομηνίας 21/12/1979, είναι ότι δημιουργεί πιθανότητα ύπαρξης πλάνης του Διευθυντή, ως προς τα γεγονότα που προσδιορίζουν την καταλληλότητα της επίδικης πώλησης ως συγκριτικής για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας των τεμαχίων αρ. 65 και 66 κατά την 29/6/1978, η οποία πώληση ήταν ουσιώδης και αγνοήθηκε ως αποτέλεσμα της πλάνης αυτής. Η πιθανότητα ύπαρξης πλάνης περί τα πράγματα είναι αρκετή να οδηγήσει σε ακύρωση. Από τα ενώπιον του Δικαστηρίου στοιχεία, στοιχειοθετείται ο ισχυρισμός των αιτητών ότι η έρευνα του Διευθυντή αναφορικά με τα ουσιώδη γεγονότα που προσδιορίζουν την αγοραία αξία των κτημάτων των αιτητών κατά την 27/6/1978, ήταν ανεπαρκής.

*Οι προσφυγές επιτυγχάνουν με £75
έξοδα στην κάθε προσφυγή.*

40 *Αναφερόμενες υποθέσεις:*

Νικολαΐδης ν. Δημοκρατίας (1989) 3 Α.Α.Δ. 1961,

Westpark Limited ν. Δημοκρατίας (1990) 3 Α.Α.Δ. 915,

Επιτροπή Εκπαιδευτικής Υπηρεσίας ν. Ματθαίου (1990) 3 Α.Α.Δ. 2452,

Λάζαρος Χατζηφοράδος Ακίνητα Ατδ. ν. Δημοκρατίας (1991) 4 Α.Α.Δ. 95,

5

Thalassinos v. Republic (1974) 3 C.L.R. 290.

Προσφυγές.

10

Προσφυγές εναντίον των αποφάσεων των καθ' ων η αίτηση με τις οποίες επιβλήθηκε στους αιτητές ποσό φορολογίας κεφαλαιουχικών κερδών που καθορίστηκε με βάση την εκτίμηση από τον Διευθυντή του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων της αγοραίας αξίας της ακίνητης περιουσίας των αιτητών κατά την 27/6/78, σε £7000 κατά στρέμμα.

15

Γ. Πιττάτζης, για τους Αιτητές.

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

20

Cur. adv. vult.

ΠΟΓΙΑΤΖΗΣ, Δ.: Με τις προσφυγές αυτές επιδικώκεται η ακύρωση των αποφάσεων του Διευθυντή Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων (που στη συνέχεια θα αναφέρεται ως ο "Διευθυντής") που κοινοποιήθηκαν εις μεν τους Αιτητές στην προσφυγή αρ. 545/89 με επιστολή ημερομηνίας 17/5/1989, εις δε τους Αιτητές στην προσφυγή αρ. 546/89 με επιστολή ημερομηνίας 13/6/89. Με τις προσβαλλόμενες αποφάσεις του ο Διευθυντής επέβαλε στον καθένα από τους τέσσερις Αιτητές ποσό φορολογίας κεφαλαιουχικών κερδών που αναφέρεται στις αντίστοιχες σχετικές Ειδοποιήσεις επιβολής φορολογίας και που καθορίστηκε με βάση την εκτίμηση από το Διευθυντή της αγοραίας αξίας της ακίνητης περιουσίας των Αιτητών, κατά την 27/6/1978, σε £7.000 κατά στρέμμα.

25

30

35

Η επίδικη διαφορά εντοπίζεται στην πιο πάνω εκτίμηση την οποία οι Αιτητές χαρακτηρίζουν ως άδικη και αυθαίρετη και ισχυρίζονται ότι η αγοραία αξία της επίδικης περιουσίας τους κατά την εν λόγω ουσιώδη ημερομηνία ήταν £12.000 κατά στρέμμα. Η μοναδική άλλη διαφορά που ηγέρθηκε αρχικά στην προσφυγή αρ. 545/89 και που αφορούσε την άρνηση του Διευθυντή να θεωρήσει την Αιτήτρια Βασιλική Χατζηκωνσταντή ως γεωργό και την επακόλουθη μείωση του ποσού απαλλαγής που αρχι-

40

κά της παραχωρήθηκε από το Διευθυντή απο £8.000 σε £5.000, έχει εγκαταληφθεί και/ή διευθετηθεί μετά τη δήλωση του δικηγόρου του Διευθυντή στη γραπτή του αγόρευση ότι η επί του προκειμένου απόφαση του Διευθυντή θα αναθεωρηθεί.

5

Οι δυο προσφυγές έχουν κοινά νομικά σημεία και αφορούν δυο συνεχόμενα γεωργικά κτήματα ίσης κατά στρέμμα αξίας. Κατόπιν αιτήσεως του δικηγόρου των Αιτητών και με τη σύμφωνη γνώμη του δικηγόρου του Διευθυντή οι προσφυγές συνενώθηκαν για να συνεκδικαστούν μετά την καταχώρηση των γραπτών αγορεύσεων και πριν το στάδιο των προφορικών διευκρινίσεων. Επειδή όμως υπάρχουν ορισμένες διαφορές ως προς τα γεγονότα της κάθε προσφυγής θα κάμω ξεχωριστή αναφορά σ' αυτά.

10

15 Στην υπόθεση αρ. 545/89 οι Αιτητές είναι αδέρφια και ήταν κατά τον ουσιώδη χρόνο συνιδιοκτήτες, κατά το ήμισυ μερίδιο ο καθένας, του τεμαχίου αρ. 65 του Φ/Σχεδίου αρ.33/56.W.2, έκτασης 5 δεκαρίων και 350 τετραγωνίων μέτρων, στο Παραλίμνι. Στις 2/5/1981 οι Αιτητές πώλησαν το πιο πάνω ακίνητο 20 τους στην εταιρεία Golden Coast Ltd. Ως τίμημα πώλησεως του μεριδίου του κάθε Αιτητή δηλώθηκε το ποσό των £35.500. Με τις Ειδοποιήσεις επιβολής φορολογίας, ημερομηνίας 23/9/1985 που απέστειλε στους Αιτητές, ο Διευθυντής αποδέχτηκε το προϊόν διάθεσης όπως δηλώθηκε από τους Αιτητές, καθόρισε όμως την 25 αγοραία αξία του μεριδίου του κάθε Αιτητή στο πωληθέν ακίνητο, κατά την 27/6/1978, σε £11.250.

30

Κατόπιν των γραπτών ενστάσεων των Αιτητών κατά της εν λόγω εκτίμησης, που υποστηρίχτηκαν με εκτίμηση από επαγγελματία προσοντούχο εκτιμητή, ο Διευθυντής αναθεώρησε την αρχική του εκτίμηση της αγοραίας αξίας του μεριδίου του κάθε Αιτητή στο πωληθέν κτήμα κατά την 27/6/1978, αυξάνοντας την από £11.250 σε £14.000. Ταυτόχρονα μείωσε το ποσό απαλλαγής της Αιτήτριας Βασιλικής από £8.000 σε £5.000 για το λόγο που έχω 35 ήδη εκθέσει. Ως αποτέλεσμα των νέων εκτιμήσεων, ο Διευθυντής απέστειλε νέες Ειδοποιήσεις επιβολής φορολογίας ημερομηνίας 17/5/1989, με τις οποίες καθόριζε το ποσό του πληρωτέου φόρου από μεν τον Αιτητή Γεώργιο Παπαντωνίου σε £2.700, από δε την Αιτήτρια Βασιλική Χατζηκωνσταντή σε £3.300.

40

Στην υπόθεση αρ. 546/89 οι Αιτητές ήταν, κατά τον ουσιώδη χρόνο, συνιδιοκτήτες, κατά ένα τέταρτο μερίδιο ο καθένας, του τεμαχίου αρ. 66 του Φ/Σχεδίου αρ. 33/56.W.2, εκτάσεως 7 δεκαρίων και 358 τετραγωνικών μέτρων, στο Παραλίμνι. Ο Αιτητής

αρ. 1 είναι πατέρας των δυο Αιτητών στην υπόθεση 545/89. Ο Αιτητής αρ. 2 είναι ο σύζυγος της Αιτήτριας στην εν λόγω υπόθεση. Τα τεμάχια αρ. 65 και 66 είναι εραπτόμενα. Είναι τα κτήματα στα οποία έχει ανεγερθεί το γνωστό ξενοδοχείο Golden Coast στην περιοχή Πρωταρά της κωμόπολης του Παραλιμνίου.

5

Στις 2/5/1981, δηλαδή κατά την ημέρα που οι Αιτητές στην υπόθεση αρ. 545/89 διέθεσαν το τεμάχιο αρ. 65, οι παρόντες Αιτητές πώλησαν τα μεριδιά τους στο τεμάχιο τους αρ. 66 στην ίδια αγοράστρια Εταιρεία (Golden Coast Ltd). Ως τιμή πώλησης του μεριδίου του καθενός δηλώθηκε το ποσό των £24.400.

10

Ο Διευθυντής αποδέχτηκε και πάλιν το προϊόν διάθεσης του αντίστοιχου μεριδίου των Αιτητών στο επίδικο τεμάχιο αρ. 66, όπως δηλώθηκε από αυτούς, και με τις Ειδοποιήσεις επιβολής φορολογίας που τους απέστειλε, ημερομηνίας 26/4/1989 και 31/12/1986 αντίστοιχα, επέβαλε σ' αυτούς ποσό φόρου κεφαλαιουχικών κερδών, το ύψος του οποίου καθορίστηκε με βάση ότι η αγοραία αξία του μεριδίου του κάθε Αιτητή ήταν, κατά την 27/6/1978, £9.625. Οι Αιτητές υπέβαλαν τις ενστάσεις τους, ο δε Διευθυντής, με τις τελικές Ειδοποιήσεις ημερομηνίας 13/6/1989 και 17/5/1989 επέβαλε στους Αιτητές φόρο κεφαλαιουχικών κερδών ύψους £1.355 και £2.675 αντίστοιχα, επιμένοντας στην αρχική του εκτίμηση της αγοραίας αξίας κάθε μεριδίου, κατά την 27/6/1987, σε £9.625. Εναντίον της απόφασης του Διευθυντή, όπως περιέχεται στις πιο πάνω Ειδοποιήσεις, ημερομηνίας 13/6/1989 και 17/5/1989, στρέφεται η υπόθεση αρ. 646/89.

15

20

25

Στον καθορισμό της αγοραίας αξίας των τεμαχίων των Αιτητών και στις δυο προσφυγές, κατά την 27/6/1978, ο Διευθυντής ενήργησε σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης που ετοίμασε και υπέβαλε σ' αυτόν ο κ. Γρηγόρης Ματέας, Αρχιφοροθέτης 1ης τάξης στο Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων και Προϊστάμενος του γραφείου Φόρου Κληρονομίας. Ο κ.Ματέας είχε υιοθετήσει επί του προκειμένου τη μέθοδο που είναι γνωστή ως η συγκριτική μέθοδος. Την ίδια μέθοδο ακολούθησαν και οι προσοντούχοι εκτιμητές των Αιτητών Αντώνης Λοϊζου και Συνεργάτες.

30

35

Οι Εκθέσεις των εκτιμητών των δυο πλευρών κατατέθηκαν στο Δικαστήριο και υιοθετήθηκαν ενόρκως από τους συντάκτες τους. Βασικά οι δυο εκτιμητές βασίστηκαν πάνω σε διαφορετικές συγκριτικές πωλήσεις. Δε νομίζω ότι επιβάλλεται να δώσω περισσότερες λεπτομέρειες. Γεγονός παραμένει ότι, λόγω υιοθέτησης διαφορετικών κτημάτων ως συγκριτικών, ο μεν κ. Ματέας και ακο-

40

5 λούθως ο Διευθυντής κατέληξαν στο συμπέρασμα ότι η αγοραία αξία τόσο του τεμαχίου αρ. 65 όσο και του τεμαχίου αρ. 66, κατά την ως άνω ουσιαστική ημερομηνία, ήταν £7.000 κατά στρέμμα, οι δε κκ. Αντώνης Λοϊζου και Συνεργάτες κατέληξαν στο συμπέρασμα ότι η εν λόγω αξία ήταν τουλάχιστο £12.000 κατά στρέμμα.

10 Οι Αιτητές και στις δυο προσφυγές ισχυρίζονται ότι τόσο ο κ. Ματέας όσο και ο Διευθυντής ενήργησαν κάτω από πλάνη ως προς τα συγκριτικά κτήματα που υιοθέτησαν με αποτέλεσμα να οδηγηθούν σε άδικη και αυθαίρετη εκτίμηση της αγοραίας αξίας των επίδικων κτημάτων κατά τον ουσιαστικό χρόνο. Ο ισχυρισμός για την πλάνη αυτή αναφέρεται τόσο στην υιοθέτηση ως συγκριτικών κτημάτων που δεν επιδέχονται σύγκριση με τα επίδικα, 15 όσο και στην παράλειψή τους να λάβουν υπόψη τους διάφορες συγκριτικές πωλήσεις που έγιναν περί τον ουσιαστικό χρόνο. Ιδιαίτερη βαρύτητα δόθηκε στην πώληση από τον συνιδιοκτήτη των Αιτητών στην προσφυγή αρ. 546/89 του άλλου ενός δευτέρου αδιαίρετου μεριδίου στο τεμάχιο αρ. 66, η οποία έγινε με βάση γραπτή συμφωνία πώλησης ημερομηνίας 21/12/1979 στην Εταιρεία Lordos Development Ltd για £14.208 κατά στρέμμα. 20

Είναι παραδεκτό ότι η πιο πάνω πώληση από τον συνιδιοκτήτη των Αιτητών του υπόλοιπου ενός δευτέρου μεριδίου στο επίδικο τεμάχιο αρ. 66 δεν λήφθηκε υπ' όψη ούτε αναφέρθηκε 25 από τον κ. Ματέα στην έκθεση εκτίμησης που υπέβαλε στο Διευθυντή και την οποία ο Διευθυντής αποδέχτηκε ως είχε.

30 Στα ενώπιόν μου κατατεθέντα στοιχεία δεν αποκαλύπτεται οποιοσδήποτε λόγος για την παράλειψη τόσο του κ. Ματέα όσο και του Διευθυντή να λάβουν υπόψη, μαζί με τις άλλες πωλήσεις συγκριτικών κτημάτων, την πιο πάνω επίδικη πώληση του τεμαχίου αρ. 66. Είναι, εντούτοις, πολύ πιθανόν ότι, αν ο κ. Ματέας και ο Διευθυντής λάμβαναν υπόψη τους και την πώληση αυτή, θα μπορούσαν να κατέληγαν σε εκτίμηση της αγοραίας αξίας των επίδικων κτημάτων, κατά την 27/6/1978, ψηλότερη των £7.000 κατά στρέμμα. 35

40 Στην ένορκη δήλωσή του ο κ. Ματέας ισχυρίστηκε ότι ο λόγος για τον οποίο δεν αναφέρει στην έκθεση εκτίμησης του οτιδήποτε για την επίδικη πώληση του τεμαχίου 66 από το συνιδιοκτήτη των Αιτητών, είναι ότι έκρινε το τίμημα πώλησής του ως εξωπραγματικό. Ο ευπαιδευτος δικηγόρος του Διευθυντή είπε στην αγόρευσή του ότι η πώληση του άλλου ενός δευτέρου μεριδίου στο τεμάχιο αρ. 66 ορθά δε λήφθηκε υπόψη από τον κ. Ματέα, διότι το μερίδιο αυτό δε μεταβιβάστηκε με βάση τη συμ-

φωνία πώλησης ημερομηνίας 21/12/1979 αλλά με βάση μεταγενέστερη συμφωνία ημερομηνίας 22/8/1980, δηλαδή σε πολύ μεταγενέστερο χρόνο από την 27/6/1978.

Ο δικηγόρος των Αιτητών εισηγήθηκε ότι, κάτω από τις παρούσες περιστάσεις, το Δικαστήριο θα πρέπει να δεχθεί ως ορθή και δίκαιη την επίδικη εκτίμηση των εκτιμητών των Αιτητών και να απορρίψει ως προϊόν πλάνης και ανεπαρκούς έρευνας την εκτίμηση του κ. Ματέα, όπως την υιοθέτησε ο Διευθυντής.

Επιβάλλεται, ως εκ τούτου, να εξεταστεί στο παρόν στάδιο, η έκταση των εξουσιών του Δικαστηρίου να επέμβει στην εκτίμηση των γεγονότων από το διοικητικό όργανο σε φορολογικές υποθέσεις όπως είναι οι υπό κρίση προσφυγές.

Στην υπόθεση **Βαρνάβας Νικολαΐδης v. Δημοκρατίας** (1989) 3 Α.Α.Δ. 1961, είχαν λεχθεί επί του προκειμένου τα εξής:

"Δεν προτίθεται να προβώ σε ανάλυση των εκτιμήσεων γιατί, όπως έχει λεχθεί επανειλημμένα 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 edικαιολογείτο 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 Πρωτοπαπά v. Της Δημοκρατίας** (1989) 3(Α) Α.Α.Δ. 5280.

Με βάση την ολότητα των γεγονότων ενώπιόν μου και καθοδηγούμενος από τις γενικές αρχές του Διοικητικού Δικαίου όπως σε συντομία τις εξέθεσα πιο πάνω, και που υιοθετήθηκαν από τη Νομολογία μας, δεν υπάρχουν λόγοι που να δικαιολογούν την επέμβαση του Δικαστηρίου αυτού με την εκτίμηση των γεγονότων της υπόθεσης. Αντίθετα είμαι ικανοποιημένος ότι η εκτίμηση πάνω στην οποία στηρίχθηκε ο Διευθυντής για την απόφασή του υποστηρίζεται από τα γεγονότα λήφθηκε μετά από δέουσα έρευνα, και είναι δεόντως αιτιολογημένη, δίδεται δε σε αυτή ένας λεπτομερής λογαριασμός της αναγνωρισμένης μεθόδου που χρησιμοποιήθηκε και των συγκριτικών πωλήσεων

πάνω στις οποίες στηρίχθηκε για να φθάσει στο συμπέρασμα που έφθασε και δεν έχει αποδειχθεί είτε ότι υπήρξε πλάνη περί τα πράγματα ή το νόμο· ή ότι η εκτίμησή του είναι αποτέλεσμα κατάχρησις ή υπέραβασις εξουσίας.

5

Δεν είναι για το Δικαστήριο τούτο, στην άσκηση της Αναθεωρητικής του Δικαιοδοσίας κάτω από το Άρθρο 146 του Συντάγματος να αποφασίσει ποία από τις δύο εκτιμήσεις έπρεπε να προτιμηθεί από το αρμόδιο διοικητικό όργανο, εκτός αν στοιχειοθετούνταν οι πιο πάνω νομικές προϋποθέσεις."

10

Η Ολομέλεια του Δικαστηρίου ακολούθησε παρόμοια προσέγγιση στην υπόθεση *Westpark Limited ν. Δημοκρατίας* (1990) 3 Α.Α.Δ. 915, καθώς και στην υπόθεση *Επιτροπή Εκπαιδευτικής Υπηρεσίας ν. Γεώργιου Ματθαίου* (1990) 3 Α.Α.Δ. 2452, στην οποία τονίστηκε ότι η εκτίμηση των γεγονότων ανήκει στη διοίκηση και το Δικαστήριο τότε μόνο επεμβαίνει αν υπάρχει πλάνη περί τα πράγματα ή το νόμο, ή αν η διοίκηση έχει υπερβεί το όριο της διακριτικής της εξουσίας, με το νόημα ότι η διαπίστωση των γεγονότων δεν είναι εύλογα επιτρεπτή με βάση τα ενώπιόν της στοιχεία.

15

20

Θα ήθελα, τέλος, να αναφερθώ στην υπόθεση *Λάζαρος Χατζηφόραδος Ακίνητα Από ν. Δημοκρατίας* (1991) 4 Α.Α.Δ. 95, στην οποία λέχτηκε ότι η γνώμη εκτιμητή που καλείται από τον αιτητή αναφορικά με την αντικειμενική αξία κτήματος στην ελεύθερη αγορά σε καθορισμένο χρόνο, δεν αποτελεί αφ' εαυτής παράγοντα ανατρεπτικό της επίδικης απόφασης και ότι η σημασία της μαρτυρίας του έγκειται στη διαφώτιση την οποία παρέχει στη διαπίστωση των σχετικών δεδομένων και στην αποκάλυψη κενών στην έρευνα του κτηματολογίου για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας του κτήματος.

25

30

Από τα ενώπιόν μου στοιχεία προκύπτει ότι το ένα δεύτερο μερίδιο στο τεμάχιο αρ. 66 πωλήθηκε από το συνιδιοκτήτη των Αιτητών με έγγραφο ημερομηνίας 21/12/1979, το οποίο χαρτοσημάνθηκε από το γραφείο Φόρου Εισοδήματος στις 28/12/1979. Αγοραστής ήταν η Εταιρεία Lordos Development Ltd η οποία εκχώρησε νομίμως τα δικαιώματα της βάσει του εν λόγω εγγράφου στις 22/8/1980 στην αδελφική Εταιρεία Lordos Holdings Ltd με το ίδιο τίμημα πώλησης. Η μεταβίβαση έγινε στις 23/12/1980. Από τα στοιχεία αυτά προκύπτει ότι ο συνιδιοκτήτης των Αιτητών πώλησε το υπόλοιπο ένα δεύτερο μερίδιο στο επίδικο τεμάχιο αρ. 66 στις 21/12/1979, δεκαεπτά περίπου μήνες μετά την 27/6/1978, στον ίδιο βασικά αγοραστή, για £14.209 κατά στρέμ-

35

40

μα. Έχω τη γνώμη ότι ο πιο πάνω χρόνος των δεκαεπτά μηνών δεν είναι τόσο μεγάλος ώστε να καθιστά τη σύγκριση των δυο πωλήσεων ανεπίτρεπτη ή στερημένη οποιασδήποτε σημασίας για τους σκοπούς της επίδικης εκτίμησης του μεριδίου των Αιτητών στο ίδιο ακριβώς τεμαχίο. Είναι επίσης δεδομένο ότι ο κ. Ματέας που ήταν ο εμπειρογνώμονας του Διευθυντή, είχε, μέχρι και την ημερομηνία καταχώρησης της πρώτης ένορκης δήλωσης του στις 6/9/1990, τη λανθασμένη εντύπωση ότι η δηλωθείσα τιμή πώλησης του ενός δευτέρου μεριδίου του τεμαχίου αρ. 66 από το συνιδιοκτήτη των Αιτητών αναφέρεται στην ημερομηνία 22/8/1980 και όχι στην ημερομηνία 21/12/1979.

Κάτω από τις πιο πάνω περιστάσεις το ολιγότερο που μπορεί να λεχθεί για την παντελή παράλειψη του κ. Ματέα να λάβει υπόψη του ή, τουλάχιστο να αναφέρει στην έκθεση εκτίμησης του, την επίδικη πώληση ημερομηνίας 21/12/1979, είναι ότι δημιουργεί πιθανότητα ύπαρξης πλάνης του Διευθυντή, ως προς τα γεγονότα που προσδιορίζουν την καταλληλότητα της επίδικης πώλησης ως συγκριτικής για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας των τεμαχίων αρ. 65 και 66 κατά την 29/6/1978, η οποία πώληση ήταν ουσιώδης και αγνοήθηκε ως αποτέλεσμα της πλάνης αυτής. Η πιθανότητα ύπαρξης πλάνης περί τα πράγματα είναι αρκετή να οδηγήσει σε ακύρωση. Βλ. *G. Thalassinos v. Republic* (1974) 3 C.L.R. 290. Θα μπορούσα να προσθέσω ότι, από τα ενώπιόν μου στοιχεία, στοιχειοθετείται ο ισχυρισμός των Αιτητών ότι η έρευνα του Διευθυντή αναφορικά με τα ουσιώδη γεγονότα που ποσοδιορίζουν την αγοραία αξία των κτημάτων των Αιτητών κατά την 27/6/1978, ήταν ανεπαρκής.

Για τους πιο πάνω λόγους οι προσφυγές επιτυγχάνουν και οι προσβαλλόμενες φορολογίες ακυρώνονται. Η Δημοκρατία να καταβάλει £75 έναντι των εξόδων των Αιτητών στην κάθε προσφυγή.

Οι προσφυγές επιτυγχάνουν με £75,- έξοδα υπέρ των αιτητών στην κάθε προσφυγή.