

3 Μαρτίου, 1995

[ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ANDREAS AND DORA ELLINA ESTATES LTD.,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΔΙΑ ΤΟΥ  
ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 346/94)

---

*Διοικητικό Δίκαιο — Γενικές Αρχές — Αιτιολογία — Δυνατό να συμπληρώνεται από τα στοιχεία του φακέλου — Όταν όμως δεν καθορίζονται οι λόγοι που επιδρούν ουσιωδώς στη λήψη της διοικητικής απόφασης καθίσταται ελλιπής η αιτιολογία εφόσον δεν παρέχεται δυνατότητα αναθεώρησης των λόγων που την στοιχειοθετούν.*

5

Η αιτήτρια εταιρεία προσέβαλε την απόφαση εκτίμησης της αγοραίας αξίας κτήματός της, για σκοπούς πληρωμής τελών εγγραφής τίτλου, σε ΛΚ220.000.

10

Το Ανώτατο Δικαστήριο ακυρώνοντας την επίδικη απόφαση, αποφάσισε ότι:

Τα στοιχεία του φακέλου μπορεί να συμπληρώσουν το κενό στην αιτιολογία, αλλά αυτό δεν μπορεί να το επικαλεσθούν οι καθ' ων η αίτηση στην παρούσα υπόθεση.

15

Στην υπόθεση **Α. Καρκώτης και Άλλος v. Κυπριακής Δημοκρατίας**, ο Δικαστής κ. Πικής αναφέρει τα ακόλουθα:

20

"Συμφωνώ ότι τα στοιχεία του φορολογικού φακέλου μπορεί να συμπληρώσουν το κενό στην αιτιολογία. Δε θα επεκταθώ όμως και δε θα αποφασίσω κατά πόσο παρείχαν έρεισμα για την συγκεκριμένη απόφαση εφόσον το αιτιολογικό της απόφασης είναι καταφανώς ελλιπές λόγω παράλειψης του Διευθυντή να προσ-

25

διορίσει όλα τα στοιχεία που επέδρασαν στην απόφασή του.

5 Στην παρούσα υπόθεση δεν υπάρχει αμφιβολία ότι υπάρχει στο  
φάκελο τεκμήριο 1 ένας πρόχειρος υπολογισμός της αξίας του επι-  
δίκου αγοραίου κτήματος που φέρει ημερομηνία 11.4.94 και που  
ετοιμάστηκε από κάποιον κ. Λ. Ανδρέου. Η τελική αιτιολογημένη  
10 έκθεση εκτίμησης όμως ημερομηνίας 22.6.94 είναι ανασυνταγμένη  
και αναδιατυπωμένη και δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι ανταποκρίνε-  
ται με τις νομικές προϋποθέσεις δηλαδή ότι μπορεί να συμπληρώ-  
σει τα κενά που άφησε η ειδοποίηση του Κτηματολογίου ημερομη-  
νίας 12.4.94 τεκμήριο Γ. Περαιτέρω η εκτίμηση του εμπειρογνώμο-  
νων αιτητών δεν αξιολογήθηκε καθόλου.

15 Στην ίδια απόφαση Α. **Καρκώτη** ο Δικαστής κ. Πικής καταλήγει  
στο ακόλουθο συμπέρασμα:

20 "Παράλειψη προσδιορισμού των λόγων που επιδρούν στην λή-  
ψη διοικητικής απόφασης καθιστούν εξ αντικειμένου την αιτιο-  
λογία της απόφασης ελλιπή. Ελλιπής κρίνεται ανατόφεικτα η  
αιτιολογία διοικητικής απόφασης οποτεδήποτε δεν παρέχεται η  
δυνατότητα αναθεώρησης των λόγων που την στοιχειοθετούν.  
25 Στην απουσία των λόγων αυτών καθίσταται αδύνατος ο έλεγχος  
της διοικητικής πράξης ή απόφασης. Επακόλουθο αυτής της  
αδυναμίας είναι απαρέγκλιτα η ακύρωση της απόφασης εφόσον  
καθίσταται ανέφικτος ο έλεγχος της νομιμότητάς της."

30 Για τους πιο πάνω λόγους καταλήγω ότι η απόφαση των καθ'  
ων η αίτηση πάσχει από έλλειψη δέουσας έρευνας και αιτιολογίας.

*Η προσφυγή επιτυγχάνει με έξοδα.*

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

35 *I. Γ. Μακρής Κτηματικής Ατδ v. Δημοκρατίας (1994) 3 Α.Α.Δ. 56,*

*Καρκώτης και Άλλος v. Δημοκρατίας (1994) 4 Α.Α.Δ. 2519.*

### **Προσφυγή.**

40 Προσφυγή εναντίον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση με  
την οποία η αγοραία αξία του κτήματος των αιτητών με αριθμό  
τεμαχίου 34 Φύλλο/Σχέδιο LIV/585.4 για σκοπούς πληρωμής τε-  
λών εγγραφής τίτλου εκτιμήθηκε σε £220.000.

B. Βασιλειάδης, για τους Αιτητές.

M. Παμπαλλή, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση.

5

*Cur. adv. vult.*

ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, Δ.: Η αιτήτρια εταιρεία με την παρούσα προσφυγή προσβάλλει την απόφαση των καθ' ων η αίτηση με την οποία η αγοραία αξία του κτήματός των με αριθμό τεμαχίου 34 Φύλλο/Σχέδιο LIV/585.Π για σκοπούς πληρωμής τελών εγγραφής τίτλου εκτιμήθηκε σε £220.000. Η εισήγηση της αιτήτριας εταιρείας είναι ότι η αγοραία αξία του κτήματός των κατά τον ουσιώδη χρόνο δεν υπερέβαινε το ποσό των £170.000.

10

15

Η αιτήτρια εταιρεία βασίζει την αίτησή της μεταξύ άλλων και στους πιο κάτω λόγους: (α) Ότι η απόφαση των καθ' ων η αίτηση να εκτιμήσουν την αγοραία αξία του κτήματος στο ποσό των £220.000 δεν ήταν αιτιολογημένη και (β) ότι οι καθ' ων η αίτηση παρέλειψαν να προβούν στη δέουσα ή οποιαδήποτε έρευνα προτού λάβουν την προσβαλλόμενη απόφαση.

20

Τα γεγονότα της υπόθεσης είναι σε συντομία τα ακόλουθα: Οι Andreas and Dora Ellina Estates Ltd ήσαν δικαιοδόχοι στη δήλωση πώλησης με αριθμό Π.614/94. Οι αιτητές στις 28.1.94 προσήξαν στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λεμεσού την πιο πάνω δήλωση με την οποία η εταιρεία Ulysses M. Shops Ltd πωλούσε προς αυτούς κτήμα με αριθμό εγγραφής 40094 στη γωνία των οδών Ανεξαρτησίας και Μ. Αλεξάνδρου στη Λεμεσό δυνάμει αγοραπωλητηρίου εγγράφου ημερομηνίας 3.1.94 αντί του ποσού των £160.000.

25

30

Το Κτηματολόγιο αφού ήλεγξε τα έγγραφα της πιο πάνω δήλωσης τα απέστειλε στο Τμήμα Εκτιμήσεων για υπολογισμό της αγοραίας αξίας σύμφωνα με το Κεφ. 3(B)(IV) του Πίνακα του Νόμου Κεφ. 219.

35

Σύμφωνα με την εκτίμηση του Τμήματος Εκτιμήσεων η αγοραία αξία του κτήματος καθορίστηκε σε £240.000. Μετά την επεξήγηση από τον αρμόδιο υπάλληλο της εκτίμησης οι δικαιοδόχοι δήλωσαν γραπτώς ότι δεν αποδέχονται την αγοραία αξία, όπως αυτή εκτιμήθηκε και ανέλαβαν μέσα σε 45 μέρες από την ημέρα της δήλωσης πώλησης να παρουσιάσουν έκθεση εκτίμησης δικού τους εμπειρογνώμονα. Οι αιτητές δέχθηκαν να πληρώσουν τα

40

δικαιώματα εγγραφής τίτλου στο πιο πάνω ποσό των £240.000 το οποίο καθορίστηκε προσωρινά από το Κτηματολόγιο μέχρι την συμπλήρωση της εκτίμησης της αγοραίας αξίας. Ο φάκελος παραπέμφθηκε εκ νέου στον κλάδο Εκτιμήσεων όπου ανοίχθηκε ο φάκελος Ε.Δ.40/94 για εξέταση της ένστασης των αιτητών. Μετά από εξέταση που έγινε από βοηθό κτηματολογικό λειτουργό η αγοραία αξία του κτήματος καθορίστηκε σε £220.000.

Η πιο πάνω έκθεση εκτίμησης επισυνάπτεται από τους καθ' ων η αίτηση σαν τεκμήριο Β και φέρει ημερομηνία 22.6.94.

Οι αιτητές ενημερώθηκαν για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του κτήματος με επιστολή του διευθυντή του Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος ημερομηνίας 12.4.94, η οποία επισυνάπτεται σαν τεκμήριο Γ και στην οποία λακωνικά αναφέρονται τα ακόλουθα:

"Σας ειδοποιώ ότι η αγοραία αξία του ακινήτου, που η εταιρεία ULYSSES M. SHOPS LIMITED από τη Λεμεσό σας μεταβίβασε στις 28.1.1994 και που περιγράφεται πιο κάτω, εκτιμήθηκε από εμένα στο ποσό που φαίνεται στον πιο κάτω Πίνακα δίπλα από την περιγραφή του ακινήτου."

Μετά αναφέρεται ο πίνακας στον οποίο περιγράφεται η πόλη και ενορία του κτήματος, ο αριθμός εγγραφής, το φύλλο/σχέδιο, τεμάχιο, περιγραφή ακινήτου και έκταση και καταλήγει ότι η αγοραία αξία του κτήματος υπολογίσθη σε £220.000.

Οι αιτητές εξασφάλισαν εκτίμηση από δικούς τους εκτιμητές τους κ.κ. Antony Loizou & Associates Ltd Chartered Surveyors και κατέθεσαν και παρέδωσαν την πιο πάνω εκτίμησή στους καθ' ων η αίτηση στις 7.3.94. Σύμφωνα με την εκτίμηση των αιτητών η αγοραία αξία του κτήματος κατά τον ουσιώδη χρόνο είναι £170.000.

Στη γραπτή της αγόρευση η δικηγόρος της Δημοκρατίας ανέφερε ότι το βασικό νομικό ερώτημα που προβάλλουν οι αιτητές είναι ότι η προσβαλλόμενη απόφαση δεν είναι δεόντως αιτιολογημένη. Και αναφέρει ότι το επιχείρημα αυτό στηρίζεται στο ότι η αιτιολογημένη έκθεση εκτίμησης των καθ' ων η αίτηση φέρει ημερομηνία 22.6.94 ενώ η επιστολή με την οποία η προσβαλλόμενη απόφαση κοινοποιήθηκε στους αιτητές φέρει προγενέστερη ημερομηνία δηλαδή 12.4.94.

Είναι ο ισχυρισμός των καθ' ων η αίτηση ότι στον διοικητικό φάκελο που κατατέθηκε ενώπιόν του Δικαστηρίου σαν τεκμήριο 1, υπάρχει καταχωρημένη με ερυθρό 16-18 χειρόγραφη έκθεση εκτίμησης του επίδικου κτήματος από εκτιμητή του Κτηματολογίου Λεμεσού, η οποία φέρει ημερομηνία 11.4.94. Η έκθεση δε αυτή συνοδεύεται από κατάλογο των συγκριτικών πωλήσεων που λήφθηκαν υπόψη για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας του επίδικου κτήματος. Οι καθ' ων η αίτηση καταλήγουν ότι η έκθεση εκτίμησης προουπήρξε της επιστολής με την οποία η προσβαλλόμενη απόφαση κοινοποιήθηκε στους αιτητές. Το γεγονός ότι η έκθεση εκτίμησης ημερομηνίας 11.4.94 δεν κοινοποιήθηκε μαζί με την επιστολή ημερομηνίας 12.4.94 δεν έχει καμιά σημασία. Σε υποστήριξη της άποψης αυτής αναφέρεται η υπόθεση *Παντελής Παντελούρης v. Υπουργικού Συμβουλίου* (1991) 3 Α.Α.Δ. 78, όπου ο τότε πρόεδρος κ. Α. Λοΐζου αναφέρει τα ακόλουθα:

"Αρκεί να λεχθεί εδώ ότι η αιτιολογία μιας απόφασης δεν είναι ανάγκη να περιέχεται στο σώμα της, μπορεί να βγαίνει και από τα στοιχεία του φακέλου."

Αυτή είναι η βασική δικαιολογία των καθ' ων η αίτηση αναφέρεται δε και σε άλλα στοιχεία που αφορούν την ουσία της απόφασης για την εκτίμηση του κτήματος εάν έγινε δηλαδή εκτίμηση μετά από επιδιορθώσεις ή όχι και/ή εάν υπάρχουν διαφορές στο εμβαδόν του κτήματος.

Ο δικηγόρος των αιτητών ισχυρίζεται, όπως έχω ήδη αναφέρει, ότι η κοινοποίηση της απόφασης ότι οι καθ' ων η αίτηση εκτίμησαν την αγοραία αξία του πιο πάνω κτήματος σε £220.000 έγινε στις 12.4.94 χωρίς να δοθούν οποιοδήποτε λόγοι και ότι η αιτιολογημένη έκθεση ημερομηνίας 22.6.94 στην οποία ανεφέρθη η δικηγόρος της Δημοκρατίας ουδέποτε παρεδόθη στους αιτητές. Εν πάση περιπτώσει οι αιτητές προσβάλλουν την πιο πάνω απόφαση στην ουσία της και καταλήγουν ότι η απόφαση πάσχει από έλλειψη αιτιολογίας.

Στην απάντησή του ο δικηγόρος των αιτητών παρατηρεί ότι στην έκθεση του Κτηματολογίου που φαίνεται στον φάκελο με ημερομηνία 11.4.94 υπάρχει η υπογραφή κάποιου Λουκή Ανδρέου ενώ στην εκτίμηση ημερομηνίας 22.6.94 υπάρχουν δύο υπογραφές μια του Λουκή Ανδρέου, εκτιμητή Κτηματολογίου Λεμεσού και δεύτερη υπογραφή κάποιου Παναγιώτη Χ"Σωτηρίου για διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Είναι ισχυρισμός του δικηγόρου των αιτητών ότι οι δύο εκτιμήσεις είναι διαφορετικές.

Περαιτέρω ο δικηγόρος των αιτητών επιχειρηματολογεί στην απάντησή του ότι η έκθεση των καθ' ων η αίτηση δεν ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα και είναι στην ουσία της απαράδεκτη.

5 Στην υπόθεση **Ι.Γ. Μακρής Κτηματική Ατδ v. Δημοκρατίας** (1994) 3 Α.Α.Δ. 56, και στη μεταγενέστερη υπόθεση **Λυσιώτης και Άλλη v. Δημοκρατίας**, Α.Ε. 1044 που αποφασίστηκε στις 25.5.94 η Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου ακύρωσε απόφαση των φορολογικών αρχών με το σκεπτικό ότι υπάρχει πλημμέλεια στην αιτιολόγησή της. Ιδιαίτερη αναφορά έγινε στο γεγονός ότι η απόφαση δεν μπορούσε να εδραιωθεί στο αιτιολογικό της.

10 Τα στοιχεία του φακέλου μπορεί να συμπληρώσουν το κενό στην αιτιολογία, αλλά αυτό δεν μπορεί να το επικαλεσθούν οι καθ' ων η αίτηση στην παρούσα υπόθεση.

15 Στην υπόθεση **Α. Καρκιώτης και Άλλος v. Κυπριακής Δημοκρατίας** (1994) 4 Α.Α.Δ. 2519, ο Δικαστής κ. Πικής αναφέρει τα ακόλουθα:

20 "Συμφωνώ ότι τα στοιχεία του φορολογικού φακέλου μπορεί να συμπληρώσουν το κενό στην αιτιολογία. Δε θα επεκταθώ όμως και δε θα αποφασίσω κατά πόσο παρείχαν έρεισμα για την συγκεκριμένη απόφαση εφόσον το αιτιολογικό της απόφασης είναι καταφανώς ελλειπές λόγω παράλειψης του Διευθυντή να προσδιορίσει όλα τα στοιχεία που επέδρασαν στην απόφασή του.

25 Είμαι ορθή η εισήγηση των καθ' ων η αίτηση ότι ο λόγος της **Μακρή** (ανωτέρω) συναρτάται πρώτιστα με την παράλειψη των φορολογικών αρχών να αξιολογήσουν τις διστάμενες εκτιμήσεις που είχαν ενώπιόν τους σ' εκείνη την υπόθεση ως προς την αξία του κτήματος, κενό που δεν μπορούσε να πληρωθεί, και κακώς πληρώθηκε, με την αξιολόγησή τους από το δικαστήριο."

30 Στην παρούσα υπόθεση δεν υπάρχει αμφιβολία ότι υπάρχει στο φάκελο τεκμήριο 1 ένας πρόχειρος υπολογισμός της αξίας του επιδικίου αγοραίου κτήματος που φέρει ημερομηνία 11.4.94 και που ετοιμάστηκε από κάποιον κ. Λ. Ανδρέου. Η τελική αιτιολογημένη έκθεση εκτίμησης όμως ημερομηνίας 22.6.94 είναι ανασυνταγμένη και αναδιατυπωμένη και δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι ανταποκρίνεται με τις νομικές προϋποθέσεις δηλαδή ότι μπορεί να συμπληρώσει τα κενά που άφησε η ειδοποίηση του Κτηματολογίου ημερομηνίας 12.4.94 τεκμήριο Γ. Περαιτέρω η εκτίμηση

του εμπειρογνώμονα των αιτητών δεν αξιολογήθηκε καθόλου.

Στην ίδια απόφαση **A. Καρκώτης** ο Δικαστής κ. Πικής καταλήγει στο ακόλουθο συμπέρασμα:

"Παράλειψη προσδιορισμού των λόγων που επιδρούν ουσιωδώς στη λήψη διοικητικής απόφασης καθιστούν εξ αντικειμένου την αιτιολογία της απόφασης ελλιπή. Ελλιπής κρίνεται αναπόφευκτα η αιτιολογία διοικητικής απόφασης οποτεδήποτε δεν παρέχεται η δυνατότητα αναθεώρησης των λόγων που την στοιχειοθετούν. Στην απουσία των λόγων αυτών καθίσταται αδύνατος ο έλεγχος της διοικητικής πράξης ή απόφασης. Επακόλουθο αυτής της αδυναμίας είναι απαρέγκλιτα η ακύρωση της απόφασης εφόσον καθίσταται ανέφικτος ο έλεγχος της νομιμότητάς της."

Για τους πιο πάνω λόγους καταλήγω ότι η απόφαση των καθ' ων η αίτηση πάσχει από έλλειψη δέουσας έρευνας και αιτιολογίας.

Η προσφυγή επιτυγχάνει και η επίδικη απόφαση ακυρώνεται με έξοδα υπέρ των αιτητών.

*Η προσφυγή επιτυγχάνει με έξοδα.*