

15 Φεβρουαρίου, 1996

[ΚΑΛΛΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΝΙΚΟΔΗΜΟΣ ΧΡ. ΜΙΧΑΗΛ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΔΙΑ ΤΟΥ
ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Συνεκδικαζόμενες υποθέσεις Αρ. 295/92, 296/92, 297/92 & 298/92)

*Προσφυγή βάσει του Άρθρου 146 του Συντάγματος — Λόγοι ακυρώσεως
— Έλλειψη αιτιολογίας — Ισχυρισμοί προβαλλόμενοι από τους δι-
κηγούς κατά τη διαδικασία δεν αποτελούν αιτιολογία.*

5 *Διοικητικό Δίκαιο — Διοικητική πράξη — Αιτιολογία — Σκοπός και πε-
ριεχόμενο.*

10 *Φορολογία — Φορολογία Κεφαλαιουχικών Κερδών — Αιτιολογία —
Διιστάμενες εκτιμήσεις ακινήτου — Η νομολογία επί του τρόπου
αντιμετώπισης τους από τον Έφορο — Αναιτιολόγητη η φορολογία
στην κριθείσα περίπτωση.*

15 *Με τις προσφυγές αμφισβητήθηκε από τους συνιδιοκτήτες η φο-
ρολογία κεφαλαιουχικών κερδών που τους επιβλήθηκε ως προς την
πώληση του ακινήτου τους.*

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

20 1. Παρόλο ότι στην ένσταση του καθ' ου η αίτηση και στην γραπτή
του αγόρευση αναφέρεται ότι "κατά την λήψη της επίδικης απόφα-
σης λήφθηκε υπόψη η εκτίμηση του προσοντούχου και έμπειρου
εκτιμητή του τμήματος, Γρηγόρη Ματέα, η οποία βασίστηκε σε πω-
λήσεις άλλων παρόμοιων κτημάτων στην ίδια περιοχή, κατά το

ίδιο χρονικό διάστημα”, δεν υπάρχει τίποτε στο σώμα της επίδικης απόφασης (δηλαδή της επιστολής ημερομ. 6/3/92) ή στους φακέλους της υπόθεσης που να επιβεβαιώνει ότι κατά τη λήψη της επίδικης απόφασης λήφθηκε υπόψη η εκτίμηση του κ. Ματέα. Εφόσον η θέση ότι λήφθηκε υπόψη η εκτίμηση του Ματέα δεν επιβεβαιώνεται από το φάκελο, η εκτίμηση εκείνη δεν μπορεί να ληφθεί υπόψη ως μέρος της αιτιολογίας της επίδικης πράξης, γιατί οι ισχυρισμοί που προβάλλονται από τους δικηγόρους δεν μπορούν να αποτελέσουν μέρος της αιτιολογίας της επίδικης απόφασης.

5

2. Ο σκοπός του κανόνα ο οποίος απαιτεί αιτιολογία των διοικητικών πράξεων είναι για να καταστήσει ικανό πρωτίστως το ενδιαφερόμενο πρόσωπο και μεταγενέστερα το Δικαστήριο, κατά το δικαστικό έλεγχο, να διακρίβώνει στην κάθε περίπτωση κατά πόσο η επίδικη απόφαση είναι καλώς θεμελιωμένη ως προς τα πραγματικά περιστατικά και το Νόμο.

10

15

Δυσμενείς για τον πολίτη αποφάσεις πρέπει να αιτιολογούνται. Πρέπει να δίνονται ειδικοί λόγοι. Ασαφείς γενικότητες οι οποίες αναπαράγουν τις σχετικές νομοθετικές πρόνοιες δεν αποτελούν αιτιολογία.

20

3. Εξέταση της επίδικης απόφασης εν προκειμένω αποκαλύπτει ότι το κύριο στήριγμά της ήταν οι “πωλήσεις άλλων, παρόμοιων κτημάτων, στην ίδια περιοχή, κατά το ίδιο χρονικό διάστημα”. Διαπιστώνεται ότι τα κτήματα αυτά δεν κατονομάζονται στο σώμα της επίδικης απόφασης, ούτε αναφέρονται με οποιοδήποτε τρόπο στους διοικητικούς φακέλους.

25

Υπό το φώς της πιο πάνω διαπίστωσης κρίνεται ότι η αιτιολογία της επίδικης απόφασης δεν παρέχει στο δικαστήριο ειδικά και συγκεκριμένα στοιχεία για τη διακρίβωση της νομιμότητάς της. Είναι δε τόσο αόριστη και ασαφής ώστε να καθιστά ανέφικτο το δικαστικό έλεγχο. Ακολουθεί πως ο λόγος ακυρώσεως που σχετίζεται με την έλλειψη αιτιολογίας πρέπει να πετύχει.

30

35

Η πιο πάνω κατάληξη έχει σαν έρεισμα το συμπέρασμα του δικαστηρίου ότι η αιτιολογία της επίδικης απόφασης δεν μπορεί να συνδεθεί με την έκθεση Ματέα ή να αναπληρωθεί από αυτή. Για τους λόγους που φαίνονται πιο κάτω και πάλιν το δικαστήριο θα κατέλγε στην ακύρωση της επίδικης απόφασης έστω και αν αυτή θα μπορούσε να εξεταστεί σε συνδυασμό με την έκθεση Ματέα:

40

Στη *Μακρή Κτηματική Ατδ ν. Δημοκρατίας* το Ανώτατο Δικα-

στήριο έκρινε πως μια πανομοιότυπη απόφαση του Διευθυντή ήταν ανατιολόγητη δεδομένου ότι τα στοιχεία που είχε στη διάθεσή του και από τα οποία άντλησε καθοδήγηση για την απόφασή του δεν αποκαλύπτονταν. Επίσης δεν αποκαλύπτονταν ούτε και οι άλλοι παράγοντες που επενήργησαν στη λήψη της.

5

Το Δικαστήριο υιοθέτησε το λόγο της **Μακρή** (πιο πάνω). Στην παρούσα υπόθεση ο Διευθυντής είχε ενώπιόν του δυο διίστάμενες εκτιμήσεις

10

Παρέλειψε, όπως και στην υπόθεση **Μακρή**, να αξιολογήσει τις δυο διίστάμενες εκτιμήσεις.

15

Ενόψει των πιο πάνω, κρίνεται ότι η αιτιολογία της επίδικης απόφασης είναι ασαφής, γενική και αόριστη με συνέπεια να ισοδυναμεί με έλλειψη αιτιολογίας και να οδηγεί στην ακύρωση της επίδικης πράξης.

Η προσφυγή επιτυγχάνει με έξοδα.

20 Αναφερόμενες υποθέσεις:

Metaloc v. Republic (1969) 3 C.L.R. 351,

JMC Polytrade v. Δημοκρατίας (1992) 3 Α.Α.Δ. 294,

25

Αχιλλέως v. Δημοκρατίας (1992) 3 Α.Α.Δ. 565,

Zavros v. Council for Registration of Architects and Civil Engineers (1969) 3 C.L.R. 310,

30

P.E.O. v. Republic (1965) 3 C.L.R. 27,

Constantinides v. Republic (1967) 3 C.L.R. 7,

35

Eleftheriou v. Central Bank of Cyprus (1980) 3 C.L.R. 85,

Petrondas v. Attorney-General (1969) 3 C.L.R. 214,

Μακρή Ι. Γ. Κτηματική Λτδ. v. Δημοκρατίας (1994) 3 Α.Α.Δ. 56,

40

Καρκώτης κ.ά. v. Δημοκρατίας (1994) 4 Α.Α.Δ. 2519,

Ποταμίτης και Άλλοι v. Δημοκρατίας (1994) 4 Α.Α.Δ. 578,

Νικόλα v. Δημοκρατίας (1994) 4 Α.Α.Δ. 2141,

Sofocleous (No. 1) v. Republic (1972) 3 C.L.R. 56,

Ioannou v. Republic (1977) 3 C.L.R. 61,

5

Kasapis v. Republic (1967) 3 C.L.R. 270,

Dekathlon Shipping v. Republic (1980) 3 C.L.R. 630.

10

Προσφυγές:

Προσφυγές εναντίον της απόφασης του Διευθυντή Εσωτερικών Προσόδων, για επιβολή φορολογίας στα κεφαλαιουχικά κέρδη των αιτητών τα οποία προήλθαν από την πώληση του 1/4 μεριδίου του καθενός απ' αυτούς από τα κτήματά τους στο Σούνι Ζανατζά.

15

Α. Κληρίδης, για τους Αιτητές.

Α. Δημητριάδου και Α. Χριστοφόρου, Δικηγόροι της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η Αίτηση.

20

Cur. adv. vult.

ΚΑΛΛΗΣ, Δ.: Οι πιο πάνω προσφυγές έχουν συνενωθεί με διάταγμα του δικαστηρίου, ημερομ. 24/6/92, "ενόψει του γεγονότος ότι αφορούν την ίδια διοικητική πράξη".

25

Με το παρακλητικό της Αίτησης, το οποίο είναι πανομοιότυπο σε όλες τις πίο πάνω τέσσερις προσφυγές, οι αιτητές ζητούν:

30

"Δήλωσιν του Σεβαστού Δικαστηρίου ότι η ειδοποίηση επιβολής φορολογίας διά τα κεφαλαιουχικά κέρδη του αιτητού εν σχέσει με την πώλησιν υπ' αυτού του μεριδίου του επί 1/4 των κτημάτων υπ' αρ. εγγραφής 2199 και 2200 κειμένων στο Σούνι Ζανατζά η οποία απεφασίσθη υπό του Διευθυντού Εσωτερικών Προσόδων δι' ειδοποιήσεως ημ. 6.3.92 κηρυχθή άκυρος και εστερημένη οιουδήποτε νομικού αποτελέσματος."

35

Τα πραγματικά περιστατικά, όπως αυτά παρατίθενται στην ένσταση, έχουν ως πιο κάτω:

40

Οι αιτητές κατείχαν από 1/4 μερίδιο στα κτήματα με αρ. εγγραφής 2199 και 2200 στο Σούνι Ζανατζά. Δυνάμει συμβολαίου, ημε-

5 ρομ. 5/9/84, τα πώλησαν έναντι ποσού £27.000,-. Η μεταβίβαση στο
 όνομα των αγοραστών έγινε στις 13/3/85 με δήλωση μεταβίβασης
 ενώπιον του Κτηματολογίου Λεμεσού στην οποία δηλώθηκε σαν τι-
 10 μή πώλησης το πιο πάνω ποσό των £27.000,-. Το Κτηματολόγιο δεν
 δέχθηκε το ποσό των £27.000,-. Υπολόγισε, για σκοπούς πληρωμής
 μεταβιβαστικών δικαιωμάτων, σαν αγοραία αξία των πιο πάνω κτη-
 μάτων, κατά την 5/9/84, το ποσό των £100.000,-. Στις 27/9/89 ο Έφο-
 ρος Φόρου Εισοδήματος εξέδωσε ειδοποίηση επιβολής φορολογίας
 15 των πιο πάνω κτημάτων καθορίστηκε στο ποσό των £100.000.-

Οι αιτητές υπέβαλαν ένσταση “στην επιβληθείσα φορολογία”.
 Ταυτόχρονα πληροφόρησαν τον Έφορο Φόρου Εισοδήματος ότι
 15 έχουν ήδη διορίσει εκτιμητή για να ετοιμάσει εκτίμηση η οποία θα
 του αποστέλλετο το συντομότερο.

Στις 11/1/90 οι αιτητές υπέβαλαν εκτίμηση από τον εκτιμητή
 Ρόη Νικολαΐδη, στην οποία αναφέρετο ότι η αγοραία αξία ολό-
 20 κληρου του επίδικου ακινήτου κατά την 5/9/84 ήταν £26.000,-. Ο
 Καθ’ ου η αίτηση, Έφορος Φόρου Εισοδήματος, αφού μελέτησε
 την υποβληθείσα έκθεση εκτίμησης και ύστερα από επανεξέταση
 της υπόθεσης, αποφάσισε να μειώσει το προϊόν διάθεσης σε
 £68.000.- για ολόκληρο το κτήμα.

25 Η απόφαση κοινοποιήθηκε από τον Έφορο σε όλους τους αι-
 τητές με πανομοιότυπη επιστολή του ημερ. 6.3.92 η οποία συνο-
 δεύετο και από ειδοποίηση επιβολής φορολογίας κεφαλαιουχικών
 κερδών. Θεωρώ σκόπιμο να παραθέσω αυτούσιο το περιεχόμενο
 της επιστολής, ημερ. 6.3.92:

30
 “Αναφέρομαι στην ένστασή σας με ημερομηνία 23/10/89 κα-
 τά της φορολογίας κεφαλαιουχικών κερδών με αναφορά φορο-
 λογίας 840001 που αφορά την διάθεση του 1/4 μεριδίου που κα-
 35 τείχατε στα κτήματα με αρ. εγγραφής 2199 και 2200 στο Σούνι
 Ζανατζά με την οποία αμφισβητείτε το προϊόν διάθεσης που εί-
 χε λογισθεί σε £25,000 σύμφωνα με τις πρόνοιες του Άρθρου
 9(1) του Περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου
 52/80 και σας πληροφορώ ότι μετά από επανεξέταση της υπό-
 40 θεσής σας και με βάση τις πωλήσεις άλλων παρομοίων κτημά-
 των στην ίδια περιοχή κατά το ίδιο χρονικό διάστημα απεφά-
 σισα να το μειώσω στις £17,000.-

Εσωκλείω Ειδοποίηση Επιβολής Φορολογίας Κεφαλαιουχι-
 κών Κερδών και παρακαλώ να προσέξετε ιδιαίτερα την παρά-

γραφο 7 στην οποία σας δίνεται το δικαίωμα προσφυγής στο Ανώτατο Δικαστήριο της Δημοκρατίας μέσα σε 75 μέρες από της ημερομηνίας της ειδοποίησης αυτής αν θεωρείτε τον εαυτό σας αδικημένο από την πιο πάνω απόφασή μου.”

5

Ήταν η κύρια εισήγηση του ευπαίδευτου συνήγορου των αιτητών ότι η επίδικη φορολογία “είναι υπερβολική και αυθαίρετη” και ότι “η απόφαση λήφθηκε από τη Διοίκηση καθ’ υπέρβαση εξουσίας, με το νόημα ότι η διαπίστωση των γεγονότων δεν είναι εύλογα επιτρεπτή με βάση τα ενώπιόν της στοιχεία και γι’ αυτό το λόγο είναι ανατιολόγητη και περαιτέρω υπήρχε έλλειψη δέουσας έρευνας και πλάνης περί τα πράγματα”.

10

Από την άλλη η ευπαίδευτη συνήγορος του Καθ’ ου η αίτηση υποστήριξε κυρίως 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 επεμβαίνει στην ουσιαστική κρίση της Διοίκησης εκτός αν φανεί ότι υπάρχει πλάνη περί τα πράγματα ή το νόμο ή υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας.

15

20

Παρατηρώ: Παρόλο ότι στην ένσταση του Καθ’ ου η αίτηση (παρα. 6) και στην γραπτή του αγόρευση (σελ. 3, παρα. 5) αναφέρεται ότι “κατά την λήψη της επίδικης απόφασης λήφθηκε υπόψη η εκτίμηση του προσοντούχου και έμπειρου εκτιμητή του τμήματος, Γρηγόρη Ματέα, η οποία βασίστηκε σε πωλήσεις άλλων παρόμοιων κτημάτων στην ίδια περιοχή, κατά το ίδιο χρονικό διάστημα”, δεν υπάρχει τίποτε στο σώμα της επίδικης απόφασης (δηλαδή της επιστολής ημερομ. 6/3/92) ή στους φακέλους της υπόθεσης (Τεκμ 1-4) που να επιβεβαιώνει ότι κατά τη λήψη της επίδικης απόφασης λήφθηκε υπόψη η εκτίμηση του κ. Ματέα. Εφόσον η θέση ότι λήφθηκε υπόψη η εκτίμηση του Ματέα δεν επιβεβαιώνεται από το φάκελο, η εκτίμηση εκείνη δεν μπορεί να ληφθεί υπόψη ως μέρος της αιτιολογίας της επίδικης πράξης, γιατί οι ισχυρισμοί που προβάλλονται από τους δικηγόρους δεν μπορούν να αποτελέσουν μέρος της αιτιολογίας της επίδικης απόφασης. (Βλ. *Metaloc v. Δημοκρατίας* (1969) 3 Α.Α.Δ. 351, *JMC Polytrade v. Δημοκρατίας* (1992) 3 Α.Α.Δ. 294 και *Αχιλλέως v. Δημοκρατίας* (1992) 3 Α.Α.Δ. 565).

25

30

35

40

Επομένως η αιτιολογία της επίδικης απόφασης, όπως διατυπώνεται στην πιο πάνω επιστολή της 6/3/92, δεν μπορεί να συνδεθεί ούτε και να αναπληρωθεί από το περιεχόμενο της έκθεσης Μα-

τέα. Περαιτέρω διαπιστώνω ότι στο διοικητικό φάκελο δεν υπάρχουν στοιχεία τα οποία να αναπληρώνουν την αιτιολογία της απόφασης ημερ. 6.3.92.

- 5 Στην απουσία οποιουδήποτε στοιχείου στο φάκελο της υπόθεσης για την “αναπλήρωση” της αιτιολογίας και εν όψει της διαπίστωσής μου ότι η αιτιολογία δεν μπορεί να συνδεθεί με την έκθεση Ματέα, θα εξεταστεί κατά πόσο η επίδικη απόφαση, όπως αυτή διατυπώνεται στην πιο πάνω επιστολή της 6.3.92, είναι αιτιολογημένη.

10 Ο σκοπός του κανόνα ο οποίος απαιτεί αιτιολογία των διοικητικών πράξεων είναι για να καταστήσει πρωτίστως το ενδιαφερόμενο πρόσωπο και μεταγενέστερα το Δικαστήριο, κατά τον δικαστικό έλεγχο, να διακρίβώνει στην κάθε περίπτωση κατά πόσο η επίδικη απόφαση είναι καλώς θεμελιωμένη ως προς τα πραγματικά περιστατικά και το Νόμο. (Βλ. *Ζαβρός ν. Συμβουλίου Εγγραφής Αρχιτεκτόνων και Πολιτικών Μηχανικών* (1969) 3 Α.Α.Δ. 310, *Πορίσματα Νομολογίας Συμβουλίου Επικρατείας, 1929-59*, 15 σελ.183, *Π.Ε.Ο. ν. Δημοκρατίας* (1965) 3 Α.Α.Δ. 27, *Κωνσταντινίδης ν. Δημοκρατίας* (1967) 3 Α.Α.Δ. 7, *Ελευθερίου ν. Κεντρικής Τράπεζας* (1980) 3 Α.Α.Δ. 85). Δυσμενείς για τον πολίτη αποφάσεις πρέπει να αιτιολογούνται. Πρέπει να δίνονται ειδικοί λόγοι. Ασαφείς γενικότητες οι οποίες αναπαράγουν τις σχετικές νομοθετικές πρόνοιες δεν αποτελούν αιτιολογία. (Βλ. *Πετρονόδας ν. Γενικού Εισαγγελέα* (1969) 3 Α.Α.Δ. 214).

25 Στο σύγγραμμα του Δαγτόγλου, Γενικό Διοικητικό Δίκαιο, 3η έκδοση, σελ. 284, 287, αναφέρονται τα εξής:

- 30 “Η γενική δικαστική προστασία εξάλλου επιβάλλει την αιτιολόγηση των δυσμενών ατομικών διοικητικών πράξεων, ώστε ο δικαστικός έλεγχος να είναι δυνατός, ευχερής, και αποδοτικός. Υπό το Σύνταγμα του 1975 η υποχρέωση αιτιολογήσεως των ατομικών διοικητικών πράξεων έχει επομένως συνταγματική θεμελίωση και ανάλογη τυπική ισχύ.

35 Η υποχρέωση της διοικήσεως να αιτιολογεί τις πράξεις της, βοηθά τέλος και τον αυτοέλεγχο της διοικήσεως

40

Η αιτιολογία πρέπει να είναι επαρκής, σαφής και ειδική. Τα στοιχεία αυτά αλληλοεξαρτώνται και αλληλοσυμπληρώνονται. Ο βαθμός τους εξαρτάται και από το μέσο μορφωτικό επίπεδο

των αποδεκτών της διοικητικής πράξεως: όσο χαμηλότερο είναι αυτό, τόσο απλούστερη και πληρέστερη πρέπει να είναι η αιτιολογία.

Απλή παράθεση γενικών σκέψεων που μπορούν να χρησιμοποιηθούν σε κάθε περίπτωση δεν συνιστά σε καμιά περίπτωση νόμιμη αιτιολογία. Το ίδιο ισχύει για την απλή επανάληψη των διατάξεων του νόμου χωρίς την συσχέτισή τους με τα συγκεκριμένα δεδομένα. Γενικά, αιτιολογία που δεν παρέχει στον δικαστή τα απαραίτητα ειδικά και συγκεκριμένα στοιχεία για την διακρίβωση της νομιμότητας της διοικητικής πράξεως ή είναι τόσο αόριστη και ασαφής ώστε να καθιστά ανέφικτο τον δικαστικό έλεγχο, δεν είναι νόμιμη και οδηγεί στην ακύρωση της πράξεως.”

Στο σύγγραμμα του Σπηλιωτόπουλου, Εγχειρίδιο ΔιοικητικούΔικαίου, 6η έκδοση, σελ. 166-67, αναφέρονται τα ακόλουθα:

“Αιτιολογία είναι, γενικά, η αναφορά των κανόνων δικαίου που ρυθμίζουν την έκδοση της διοικητικής πράξης και της ερμηνείας τους, της διαπίστωσης ότι συντρέχουν οι πραγματικές και νομικές καταστάσεις ενόψει των οποίων επιβάλλεται η έκδοση της πράξης κατ’ εφαρμογή των κανόνων αυτών, την εκτίμηση των σχετικών πραγματικών περιστατικών, καθώς και των σκέψεων του διοικητικού οργάνου που οδήγησαν στην έκδοση ή την παράλειψη της έκδοσης της διοικητικής πράξης. Συνεπώς, τα στοιχεία της αιτιολογίας μπορούν να αφορούν είτε τη νομιμότητα είτε τη σκοπιμότητα της πράξης, όταν εκδίδεται βάσει διακριτικής ευχέρειας.

Κατά τη γενική αρχή του διοικητικού δικαίου, οι ατομικές διοικητικές πράξεις που δημιουργούν δυσμενείς συνέπειες για τους διοικούμενους πρέπει να αιτιολογούνται.

Η έλλειψη της αιτιολογίας ή τα ελαττώματά της συνεπάγονται το ακυρώσιμο της πράξης, εφόσον προταθεί σχετικός λόγος, και υπάγονται στον ευρύτερο λόγο ακυρώσεως λόγω παράβασης κατ’ ουσία διάταξης του νόμου. Εάν η πράξη περιέχει αιτιολογία χωρίς να χρειάζεται, η αιτιολογία πρέπει να είναι νόμιμη (ΣΕ 2850/1986).

Η αιτιολογία πρέπει να είναι ειδική, επαρκής και να ανταποκρίνεται στα στοιχεία του φακέλου.”

5 Η εξέταση λοιπόν του λόγου ακύρωσης που αναφέρεται στην έλλειψη αιτιολογίας θα λάβει χώραν με βάση τις πιο πάνω αρχές και σε συνάρτηση με το περιεχόμενο της επίδικης απόφασης. Περιέχει η επίδικη απόφαση τα απαραίτητα “ειδικά και συγκεκριμένα στοιχεία για τη διακρίβωση της νομιμότητάς της;”

10 Εξέταση της επίδικης απόφασης αποκαλύπτει ότι το κύριο στήριγμά της ήταν οι “πωλήσεις άλλων, παρόμοιων κτημάτων, στην ίδια περιοχή, κατά το ίδιο χρονικό διάστημα”. Διαπιστώνω ότι τα κτήματα αυτά δεν κατονομάζονται στο σώμα της επίδικης απόφασης, ούτε αναφέρονται με οποιοδήποτε τρόπο στους διοικητικούς
15 φακέλους.

Υπό το φώς της πιο πάνω διαπίστωσης κρίνω ότι η αιτιολογία της επίδικης απόφασης δεν παρέχει στο δικαστήριο ειδικά και συγκεκριμένα στοιχεία για τη διακρίβωση της νομιμότητάς της. Είναι
20 δε τόσο αόριστη και ασαφής ώστε να καθιστά ανέφικτο το δικαστικό έλεγχο. Ακολουθεί πως ο λόγος ακυρώσεως που σχετίζεται με την έλλειψη αιτιολογίας πρέπει να πετύχει.

Η πιο πάνω κατάληξη έχει σαν έρεισμα το συμπέρασμά μου ότι
25 η αιτιολογία της επίδικης απόφασης δεν μπορεί να συνδεθεί με την έκθεση Ματέα ή να αναπληρωθεί από αυτή. Για τους λόγους που φαίνονται πιο κάτω και πάλιν θα κατέληγα στην ακύρωση της επίδικης απόφασης έστω και αν αυτή θα μπορούσε να εξεταστεί σε συνδυασμό με την έκθεση Ματέα:

30 Στη **Μακρή Ι. Γ. Κτηματική Από ν. Δημοκρατίας (1994) 3 Α.Α.Δ. 56**, το Ανώτατο Δικαστήριο έκρινε πως μια πανομοιότυπη απόφαση του Διευθυντή ήταν ανατιολόγητη δεδομένου ότι τα στοιχεία που είχε στη διάθεσή του και από τα οποία άντλησε καθοδήγηση για την απόφασή του δεν αποκαλύπτονταν. Επίσης δεν
35 αποκαλύπτονταν ούτε και οι άλλοι παράγοντες που επηρέησαν στη λήψη της. Η απόφαση **Μακρή** έχει επεξηγηθεί ως πιο κάτω στην υπόθεση **Καρκώτης κ.ά. ν. Δημοκρατίας (1994) 4 Α.Α.Δ. 2519**:

40 “Είναι 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 διίστάμενες 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. Είναι γεγονός όμως ότι το κενό στην αιτιολογία που άφησε η παράλειψη του Εφόρου να καθορίσει και του άλλους παράγοντες που επέδρασαν στην απόφαση του επισημαίνεται στο ακόλουθο απόσπασμα της απόφασης του Δικαστηρίου (σελ. 59):

“Τα στοιχεία που είχε στη διάθεσή του και από τα οποία άντλησε καθοδήγηση για την απόφασή του ο Διευθυντής, δεν αποκαλύπτονται, ούτε οι άλλοι παράγοντες που επενήργησαν στη λήψη τους’.”

Η υπόθεση *Μακρή* υιοθετήθηκε στην υπόθεση *Γεωργιάδου v. Δημοκρατίας*, Υπ. αρ. 577/93, ημερομ. 17/5/94 και *Ποταμίτης και Άλλοι v. Δημοκρατίας* (1994) 4 Α.Α.Δ. 578. Χρήσιμη αναφορά μπορεί να γίνει και στην υπόθεση *Νικόλα v. Δημοκρατίας* (1994) 4 Α.Α.Δ. 2141:

“Ο Διευθυντής όπως ανέφερε στην επιστολή ημερ. 17.9.92, κατέληξε στην επίδικη απόφαση με βάση τα στοιχεία που είχε στα χέρια του και που αφορούσαν πωλήσεις άλλων παρομοίων κτημάτων στην περιοχή κατά το ίδιο περίπου χρονικό διάστημα, καθώς επίσης και άλλους παράγοντες που κατά τη γνώμη του επηρεάζουν την αγοραία αξία της ιδιοκτησίας. Ο Διευθυντής δεν εξειδίκευσε τους παράγοντες αυτούς και από πουθενά δεν προκύπτει ότι τα στοιχεία και οι παράγοντες που έπαιξαν καθοριστικό ρόλο στην λήψη της απόφασής του υποστηλώνονται από το περιεχόμενο της Έκθεσης Εκτίμησης. Εφόσον οι ακριβείς παράγοντες δεν αποκαλύπτονται, το Δικαστήριο δεν μπορεί να αναφερθεί σ’ αυτούς για να διαπιστώσει αν ήταν λογικά εφικτό για τον Έφορο να καταλήξει στην επίδικη απόφαση.”

Υιοθετώ το λόγο της *Μακρή* (πιο πάνω). Στην παρούσα υπόθεση ο Διευθυντής είχε ενώπιόν του δυο διϊστάμενες εκτιμήσεις - εκείνη του Ρόη Νικολαΐδη και εκείνη του Ματέα. Παρέλειψε, όπως και στην υπόθεση *Μακρή*, να αξιολογήσει τις δυο διϊστάμενες εκτιμήσεις.

Πρέπει να σημειωθεί ότι μετά την έκδοση της απόφασης της ολομέλειας στην υπόθεση *Μακρή* (πιο πάνω) οι συνήγοροι του καθ’ ου η αίτηση στις προσφυγές *Γεωργιάδου* και *Ποταμίτης* (πιο πάνω) δήλωσαν ενώπιον του δικαστηρίου ότι δεν προτίθενται να

υποστηρίξουν την προσβαλλόμενη πράξη ενόψει της απόφασης στην υπόθεση *Μακρή*, από την οποία “γίνεται φανερό πως η προσβαλλόμενη απόφαση είναι γενική και αόριστη και της ελλείπει η δέουσα αιτιολογία”.

5

Ενόψει των πιο πάνω, κρίνω ότι η αιτιολογία της επίδικης απόφασης είναι ασαφής, γενική και αόριστη με συνέπεια να ισοδυναμεί με έλλειψη αιτιολογίας και να οδηγεί στην ακύρωση της επίδικης πράξης. (Βλ. *Σοφοκλέους (Αρ. 1) ν. Δημοκρατίας* (1972) 3 Α.Α.Δ. 56, *Ιωάννου ν. Δημοκρατίας* (1977) 3 Α.Α.Δ. 61, *Κασάπης ν. Δημοκρατίας* (1967) 3 Α.Α.Δ. 270, *Dekathlon Shipping ν. Δημοκρατίας* (1980) 3 Α.Α.Δ. 630 και *Κωνσταντινίδης* (πιο πάνω)).

10

15 Η επίδικη απόφαση ακυρώνεται στην ολότητά της βάσει του Άρθρου 146.4 (β) του Συντάγματος, με έξοδα τα οποία θα υπολογιστούν από τον Πρωτοκολλητή και θα εγκριθούν από το Δικαστήριο.

Η προσφυγή επιτυγχάνει με έξοδα.