

29 Σεπτεμβρίου, 1990

[ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΑΡΓΥΡΟΥΛΛΑ Γ. ΛΟΪΖΟΥ,

Αιτήτρια,

v.

1. ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ,
ΜΕΣΩ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ,
2. ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΠΡΟΣΟΔΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 630/89).

Φορολογία — Φορολογία Κεφαλαιουχικών Κερδών — Καθορισμός αγοραίας αξίας ακινήτου στο χρόνο της διάθεσης — Ο περί Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος 52/80, Άρθρο 9(1) — Εφαρμοστέες αρχές.

5 Συντάγματικό Δίκαιο — Συντάγματικότητα νόμου — Νόμος Κεφαλαιουχικών Κερδών (Ν. 52/80) — Κατά πόσο οι σχετικές πρόνοιες και ειδικά το Άρθρο 9 είναι αντίθετες με το Άρθρο 24.1 του Συντάγματος.

10 Αναθεωρητική Δικαιοδοσία — Δικαστικός έλεγχος — Επέμβαση Δικαστηρίου — Εκτίμηση γεγονότων από τη Διοίκηση — Εφαρμοστέες αρχές.

15 Διοικητική πράξη — Νομιμότητα — Κρίνεται με βάση τα ενώπιον της Διοίκησης στοιχεία κατά τη λήψη της προσβαλλόμενης πράξης ή απόφασης.

Λέξεις και Φράσεις — "Διάθεση" στο Άρθρο 10 του Νόμου 52/80.

20 Λέξεις και Φράσεις — "Κέρδος" στο Άρθρο 2 του Νόμου 52/80.

Η αιτήτρια πώλησε στις 12.8.83, τεμάχιο γης στον Άγιο Τύχωνα, το οποίο απέκτησε διά δωρεάς από τη μητέρα της στις 5.5.79, με αντιπαροχή ΛΚ80.000.- και ένα διαμέρισμα εμβαδού 95 τ.μ. Τα 9/10

του κτήματος μεταβιβάστηκαν σε διάφορες ημερομηνίες και δηλωνόταν τίμημα πώλησης ΛΚ 10.000 για κάθε 1/10 μερίδιο.

Ο Διευθυντής του Κτηματολογίου (ο Διευθυντής), εκτίμησε την αγοραία αξία ολοκλήρου του κτήματος, την ημέρα που συμφωνήθηκε η πώληση σε ΛΚ 143.300, ΛΚ 14.330 για κάθε 1/10 μερίδιο, για υπολογισμό του φόρου μεταβίβασης.

Η αρχική φορολογία καθόριζε το προϊόν διάθεσης ολόκληρου του τεμαχίου σε ΛΚ 143.000 και την αγοραία αξία στις 27.6.78 σε ΛΚ 51.500. Ο φόρος κεφαλαιουχικών κερδών που επιβλήθηκε ήταν £ 17.300. Η αιτήτρια υπέβαλε ένσταση και απέστειλε έκθεση του εκτιμητή της, σύμφωνα με την οποία η αγοραία αξία την 5.5.79 ήταν ΛΚ 66.000 και στις 12.8.83 ΛΚ 97.000. Η ένσταση αποφασίστηκε με βάση το Άρθρο 18 του Νόμου και ο Διευθυντής πληροφόρησε την αιτήτρια ότι:

1. Αποδέκτηκε ότι η αγοραία αξία του κτήματος την 5.5.79 ήταν ΛΚ 66.000.- και επίσης ότι η φορολογία πρέπει να βασιστεί στα 9/10 μερίδια του κτήματος που διατέθηκαν και για τα οποία έχει γίνει ήδη μεταβίβαση στο όνομα των αγοραστών.
2. Καθόρισε την αγοραία αξία του κτήματος την ημέρα διάθεσης σε ΛΚ 143.000.-.
3. Δεν αποδέκτηκε τα έξοδα ΛΚ 200 για αμοιβή λογιστού και ΛΚ 400 για αμοιβή εκτιμητού γιατί δεν αποτελούν δαπάνη για κτήση κέρδους.

Λόγοι ακυρότητας:

1. Η απόφαση είναι αντίθετη με το Σύνταγμα, γιατί επιβάλλει φόρο στην αιτήτρια πάνω σε εισόδημα που δεν πραγματοποιήθηκε.
2. Κατάχρηση και υπέρβαση εξουσίας.
3. Πλάνη περί τα πράγματα και έλλειψη επαρκούς αιτιολογίας.

Το Ανώτατο Δικαστήριο αφού ερμήνευσε τους όρους "διάθεση" και "κέρδος" στο Άρθρο 10 και 2 του περί Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου 52/80 αντίστοιχα, απέρριψε την προσφυγή και αποφάνθηκε ότι:

1. Οι νομοθετικές πρόνοιες, βάσει των οποίων επιβάλλεται ο φό-

ρος κεφαλαιουχικών κερδών και ειδικά το Άρθρο 9, δεν είναι αντίθετες με τις πρόνοιες του Άρθρου 24 του Συντάγματος.

2. Η έκθεση του εκτιμητή, η οποία δεν ήταν ενώπιον της Διοίκησης τον ουσιώδη χρόνο, μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο ως αποδεικτικό μέσο για τους λόγους ακυρότητας που προβάλλονται.

3. Το Δικαστήριο δεν επεμβαίνει στην εκτίμηση των γεγονότων από τη Διοίκηση εκτός αν υπάρχει πλάγη περί τα πράγματα ή το νόμο ή υπέρβαση στη διακριτική της ευχέρεια.

4. Η απόφαση του Διευθυντή ήταν εύλογα επιτρεπτή και λήφθηκε ύστερα από ορθή άσκηση της διακριτικής του εξουσίας με βάση το νόμο, χωρίς κατάχρηση ή υπέρβαση εξουσίας.

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Γιάννουλα ν. Δημοκρατίας (1989) 3(B) Α.Α.Δ. 241,

Mazmanian ν. Δημοκρατίας και Άλλου (1989) 3(E) Α.Α.Δ. 3361,

Xiros ν. Republic (1985) 3(B) C.L.R. 971,

Charalambous ν. Republic (1989) 3(A) C.L.R. 655,

Christophides ν. Republic (1984) 3(B) C.L.R. 1454,

Ieronymides ν. Republic (1988) 3(C) C.L.R. 2657,

Θουκυδίδη ν. Δημοκρατίας (1989) 3(Γ) Α.Α.Δ. 1150,

Μιχαήλ και Άλλη ν. Δημοκρατίας (1989) 3(E) Α.Α.Δ. 3083.

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Διευθυντή Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων με την οποία επέβαλε στην αιτήτρια φόρο κεφαλαιουχικών κερδών για διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας.

Στ. Παναγίδης, για την Αιτήτρια.

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

η αίτηση.

Cur. adv. vult.

ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ.: Με την προσφυγή αυτή προσβάλλεται η νομιμότητα της απόφασης του Διευθυντή Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων (ο "Διευθυντής"), ημερομηνίας 12 Ιουνίου, 1989, με την οποία επέβαλε φορολογία κεφαλαιουχικών κερδών στην αιτήτρια για διάθεση ιδιοκτησίας, με βάση τον περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμο του 1980 (Αρ. 52/80) (ο "Νόμος").

5

10

Η αιτήτρια ήταν ιδιοκτήτρια του τεμαχίου 168/1, Φύλλο/ Σχέδιο LIV/45 στον Άγιο Τύχωνα, με Πιστοποιητικό Εγγραφής Αρ. 9500, ημερομηνίας 5 Μαΐου, 1979, δυνάμει δωρεάς από τη μητέρα της.

Στις 12 Αυγούστου, 1983, με γραπτή σύμβαση πώλησε την πιο πάνω ιδιοκτησία της με αντιπαροχή £80,000.- και ένα διαμέρισμα εμβαδού 95 τ.μ.. Τα 9/10 του κτήματος μεταβιβάστηκαν στους αγοραστές σε διάφορες ημερομηνίες, με τέσσερεις δηλώσεις μεταβίβασης στο Επαρχιακό Κτηματολόγιο Λεμεσού. Τίμημα πώλησης δηλωνόταν £10,000.- για κάθε 1/10 μερίδιο.

15

20

Ο Διευθυντής του Κτηματολογίου για υπολογισμό του τέλους - φόρου μεταβίβασης - δεν ικανοποιήθηκε ότι το τίμημα πώλησης που δηλώθηκε αντιπροσώπευε την αγοραία αξία του ακινήτου την ημέρα που συμφωνήθηκε η πώληση. Με βάση τον περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμο (Κεφ. 219, Νόμοι 81/70, 61/73, 31/76, 66/79, 15/80 και 2/82), εκτίμησε την αγοραία αξία ολόκληρου του κτήματος, την ημέρα που συμφωνήθηκε η πώληση, σε £143,300.-, £14,330.- για κάθε 1/10 μερίδιο. Τα τέλη μεταβίβασης υπολογίστηκαν και πληρώθηκαν με βάση την αγοραία αυτή αξία.

25

30

Στις 26 Αυγούστου, 1986, ο Διευθυντής έστειλε στην αιτήτρια αρχική Ειδοποίηση Επιβολής Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών, με την οποία καθόρισε το προϊόν διάθεσης ολόκληρου του τεμαχίου σε £143,000.- και την αγοραία αξία στις 27 Ιουνίου, 1978 σε £51,500.- και επέβαλε £17,300.- φόρο κεφαλαιουχικών κερδών.

35

Στις 15 Σεπτεμβρίου, 1986, η αιτήτρια υπόβαλε γραπτή ειδοποίηση ένστασης. Έστειλε έκθεση του εκτιμητή της - κ. Αντώνη Λοΐζου, ημερομηνίας 6 Σεπτεμβρίου, 1986, στην οποία αναφέρεται ότι η αγοραία αξία την 5η Μαΐου, 1979, ημέρα απόκτησης από την αιτήτρια, ήταν £66,000.- και τη 12η Αυγούστου, 1983, ημέρα διάθεσης, £97,000.- το όλο. Το ποσό των £97,000.- αποτελείτο από τις

40

£80,000.- μετρητά και την αξία του διαμερίσματος. Η έκθεση ήταν απλώς ανάλυση της σύμβασης.

5 Ο Διευθυντής επανεξέτασε την υπόθεση. Αρμόδιος Λειτουργός επικοινωνήσε με τον αδελφό της αιτήτριας, επειδή η ίδια είναι κά-
 10 τοικός εξωτερικού. Ο Διευθυντής, μετά από εξέταση της όλης υπό-
 θεσης, αποφάσισε την ένσταση της αιτήτριας, με βάση το Άρθρο 18
 του Νόμου. Στις 12 Ιουνίου, 1989, κοινοποίησε με επιστολή την
 15 απόφασή του και έστειλε Ειδοποίηση Επιβολής Φορολογίας Κεφα-
 λαιουχικών Κερδών. Το σχετικό μέρος της επιστολής έχει:-

"Αναφέρομαι στην ένστασή σας με ημερομηνία 15/9/86 κα-
 15 τά της φορολογίας κεφαλαιουχικών κερδών με αναφορά φο-
 ρολογίας 830001 και σας πληροφορώ τα πιο κάτω:-

(α) Μετά από τις επεξηγήσεις που μου δόθηκαν από τον εκτιμη-
 20 τή σας στην επιστολή του με ημερομηνία 6/9/86, αποδέχομαι
 την άποψή του ότι η αγοραία αξία του κτήματος με αριθμό εγ-
 γραφής 9500 στον Άγιο Τύχωνα, που διαθέσατε με συμβόλαιο
 ημερομηνίας 12/8/83, ήταν κατά την 5/5/79 (ημερομηνία κτή-
 σεως δια δωρεάς από την μητέρα σας) £66,000.

(β) Αποδέχομαι επίσης την άποψή σας ότι η φορολογία πρέπει να
 25 βασιστεί στα 9/10 μερίδια του κτήματος που διατέθηκαν και για
 τα οποία έχει ήδη γίνει μεταβίβαση στο όνομα των αγορασιών.

(γ) Μετά από προσεκτική εξέταση της αγοραίας αξίας του πιο πά-
 30 νω διατεθέντος κτήματός σας, κατέληξα στο συμπέρασμα ότι η
 τιμή πώλησης που δηλώσατε δεν ανταποκρίνεται στην αγοραία
 αξία που είχε το κτήμα κατά την ημερομηνία της πώλησης. Με
 βάση το άρθρο 9(1) του Περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών
 35 Κερδών Νόμου (52/80), τις πωλήσεις άλλων παρομοίων κτη-
 μάτων στην ίδια περιοχή κατά το ίδιο χρονικό διάστημα, την
 εκτίμηση του Κτηματολογίου για σκοπούς είσπραξης μεταβι-
 βαστικών δικαιωμάτων, καθώς και άλλους παράγοντες που
 έχω υπόψη μου ότι επηρεάζουν την αγοραία αξία της ακίνητης
 40 ιδιοκτησίας, κατέληξα στο συμπέρασμα ότι η αγοραία αξία του
 πιο πάνω κτήματός σας, κατά την ημερομηνία της διάθεσής
 του, ήταν £143,000 (το όλο μερίδιο).

(δ) Όσον αφορά τα έξοδα από £200 για αμοιβή λογιστού και
 £400 για αμοιβή εκτιμητού δεν γίνονται δεκτά γιατί δεν
 αποτελούν δαπάνη για κτήση του κέρδους."

Η διαφορά περιορίζεται στην αγοραία αξία στο χρόνο της διάθεσης. Οι λόγοι ακυρότητας που προβλήθηκαν είναι:-

1. Η απόφαση είναι αντίθετη με το Σύνταγμα, γιατί επιβάλλει στην αιτήτρια φόρο πάνω σε εισόδημα που δεν πραγματοποίησε. 5
2. Κατάχρηση και υπέρβαση εξουσίας.
3. Πλάνη περί τα πράγματα.
4. Έλλειψη αιτιολογίας. 10

Ο δικηγόρος της αιτήτριας υπόβαλε ότι η επιβολή φορολογίας, για ποσό το οποίο δεν εισπράχτηκε, είναι απαράδεκτη και αντίθετη με τις συνταγματικές πρόνοιες.

Ο καθορισμός του προϊόντος της διάθεσης στις 12 Αυγούστου, 1983, έγινε με βάση τις πρόνοιες του Άρθρου 9(1) του Νόμου, το οποίο έχει:- 15

"9. - (1) Το προϊόν της διαθέσεως ιδιοκτησίας είναι το ποσόν όπερ η τοιαύτη ιδιοκτησία, κατά την γνώμη του Διευθυντού, θα απέφευρεν εάν επωλείτο εν τη ελευθέρα αγορά κατά τον χρόνον καθ' ον η ιδιοκτησία διετέθη." 20

Φόρος κεφαλαιουχικών κερδών επιβάλλεται σε κέρδος από διάθεση ιδιοκτησίας. 25

Ο όρος "διάθεση", όπως ορίζεται στο Άρθρο 10 είναι πολύ ευρύς. Περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, δωρεά, πώληση, ανταλλαγή και εγκατάλειψη χρήσης ή εκμετάλλευσης οποιουδήποτε σχετικού δικαιώματος. 30

Από τη φρασεολογία του Άρθρου 9 είναι καθαρό ότι το κέρδος που φορολογείται υπολογίζεται με βάση το ποσό το οποίο η ιδιοκτησία θα απέφερε αν επωλείτο στην ελεύθερη αγορά κατά το χρόνο της διάθεσής της, σύμφωνα με τη γνώμη του Διευθυντή, και όχι το οποιοδήποτε τίμημα πώλησης από το φορολογούμενο. 35

"Κέρδος" ορίζεται στο Άρθρο 2:-

"'Κέρδος' σημαίνει το κέρδος παντός προσώπου το οποίον προκύπτει μετά την ημερομηνίαν της ενάρξεως της ισχύος του παρόντος Νόμου λόγω διαθέσεως ιδιοκτησίας και το οποίον δεν αποτελεί κέρδος εμπύπτον εντός των διατάξεων των εκάστοτε εν ισχύϊ περί Φορολογίας του Εισοδήματος Νόμων." 40

Το Άρθρο 8 προβλέπει για το χρόνο κτήσεως του κέρδους:-

5 "8. Το κέρδος ή η ζημία λόγω διαθέσεως ιδιοκτησίας λογίζεται ως προκύπτων ή, αναλόγως της περιπτώσεως, ως προκύπτουσα, κατά τον χρόνο της διαθέσεως της τοιαύτης ιδιοκτησίας."

10 Ο νομοθέτης δεν περιόρισε το κέρδος στη διαφορά μεταξύ της αξίας στην καθορισμένη ημερομηνία και του τιμήματος πώλησης που δηλώνεται από τον πωλητή και αγοραστή κατά τη μεταβίβαση. Ο Δικαστής κ. Σαββίδης στην υπόθεση *The Administrator of the Estate of Krystallia Pavlides, Andreas Loucaides v. The Republic* (1989) 3(A) C.L.R. 627, είτε χαρακτηριστικά:-

15 "If any such restriction is accepted then it would have afforded the opportunity to land dealers, for the purpose of evading taxation, to declare any amount much less than the market value of the property in the open market at the time of the disposition."

20 Ο ορισμός του όρου "κέρδος" - κάτι το οποίο λαμβάνεται ή αποκτάται - σε αριθμό αγγλικών αποφάσεων, δεν εφαρμόζεται στην παρούσα υπόθεση. Ο νομοθέτης καθόρισε με σαφήνεια το περιεχόμενο του όρου "κέρδος" και τον τρόπο υπολογισμού του. Τα κριτήρια που θέτει ο νομοθέτης είναι αντικειμενικά και δεν είναι άγνωστα στην Κυπριακή Νομοθεσία. (Βλ., μεταξύ άλλων, τον περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμο (ανωτέρω).)

30 Το θέμα της συνταγματικότητας των σχετικών Άρθρων του Νόμου, γιέρθηκε και αποφασίστηκε στις υποθέσεις *Μαρούλλα Χρ. Γιάννουλα ν. Κυπριακής Δημοκρατίας* (1989) 3(B) Α.Α.Δ. 241 και *Angele Mazmanian ν. Κυπριακής Δημοκρατίας* (1989) 3(E) Α.Α.Δ. 3361.

35 Το Δικαστήριο στις πιο πάνω Αποφάσεις, αφού αναφέρθηκε στο Άρθρο 24.1 του Συντάγματος, κατάληξε ότι οι νομοθετικές πρόνοιες, βάσει των οποίων επιβάλλεται ο φόρος κεφαλαιουχικών κερδών, και ειδικά το Άρθρο 9, δεν είναι αντίθετες ή ασύμφωνες με τις πρόνοιες του Άρθρου 24 του Συντάγματος.

40 Ο πρώτος λόγος ακυρότητας δεν ευσταθεί.

Ο Διευθυντής στήριξε την απόφασή του στην εκτίμηση του Κτηματολογίου, αναφορικά με την είσπραξη των τελών μεταβίβασης και στην έκθεση του κυβερνητικού εκτιμητή κ. Ματέα, ο

οποίος χρησιμοποίησε τη συγκριτική μέθοδο. Η έκθεση του εκτιμητή της αιτήτριας, που υποβλήθηκε το Σεπτέμβριο του 1986, απλώς αναλύει το ποσό πώλησης και τίποτε περισσότερο.

Στη διάρκεια της διαδικασίας καταχωρίστηκε στο Δικαστήριο έκθεση του εκτιμητή Α. Λοΐζου, ημερομηνίας 22 Ιανουαρίου, 1990. 5

Έχει νομολογηθεί ότι η νομιμότητα και το εύλογο διοικητικής απόφασης κρίνονται με βάση τα στοιχεία ενώπιον της διοίκησης στο χρόνο που λαμβάνεται η προσβαλλόμενη απόφαση. (Βλ. *Xiros v. Republic* (1985) 3 C.L.R. 971· *Andreas Charalambous v. Republic* (1989) 3(A) C.L.R. 655.) 10

Η χρήση της έκθεσης εκτιμητή, που υποβάλλεται για πρώτη φορά στο Δικαστήριο, περιορίζεται ως αποδεικτικό μέσο για τους λόγους ακυρότητας που προβάλλονται - για να διακριβωθεί αν υπάρχει έλλειψη δέουσας έρευνας, πλάνη περί τα πράγματα ή το νόμο ή κατάχρηση εξουσίας. Δεν είναι επιτρεπτό να γίνει οποιαδήποτε άλλη χρήση της έκθεσης η οποία δεν ήταν ενώπιον της διοίκησης στον ουσιαστικό χρόνο. (Βλ., μεταξύ άλλων, *Christophides v. Republic* (1984) 3 C.L.R. 1454, σελ. 1459, 1460· *Athinoulla Th. Ieronymides v. Republic* (1988) 3(C) C.L.R. 2657 και *Angele Mazmanian v. Δημοκρατίας* (ανωτέρω).) 15 20

Η εκτίμηση των γεγονότων ανήκει στο Διευθυντή και το Δικαστήριο τότε μόνο επεμβαίνει αν υπάρχει πλάνη περί τα πράγματα ή το νόμο ή η διοίκηση υπερβαίνει τα όρια της διακριτικής της εξουσίας, με το νόημα ότι η διαπίστωση των γεγονότων δεν είναι εύλογα επιτρεπτή με βάση τα ενώπιόν της στοιχεία. (Βλ., μεταξύ άλλων, *Αγνή Αλέξη Θουκυδίδη ν. Κυπριακής Δημοκρατίας* (1989) 3(Γ) Α.Α.Δ. 1150.) 25 30

Εύλογα επιτρεπτή είναι η απόφαση στην οποία ένα λογικό πρόσωπο θα μπορούσε να καταλήξει με τα στοιχεία που είναι ενώπιον της διοίκησης, ανεξάρτητα αν ένα άλλο λογικό πρόσωπο μπορούσε να καταλήξει σε διαφορετική απόφαση. (Βλ., μεταξύ άλλων, *Ανδρέας Μιχαήλ και Άλλη ν. Δημοκρατίας* (1989) 3(E) Α.Α.Δ. 3083.) 35

Στην έκθεση Ματέα χρησιμοποιούνται όλα τα σχετικά συγκριτικά και, ως εκ τούτου, δεν μπορεί να ευσταθήσει ο ισχυρισμός ότι δεν έγινε η δέουσα έρευνα. 40

Είναι παραδεχτό και από την πλευρά της αιτήτριας και του

εκτιμητή της, ότι η αξία των κτημάτων στη ραγδαία αναπτυσσόμενη περιοχή κοντά στο ξενοδοχείο "Αμαθούς", όπου βρίσκεται το ακίνητο της αιτήτριας, αυξάνεται κατά 20% το χρόνο. Είναι επίσης παραδεχτό γεγονός ότι το τεμάχιο 102, που εφάπτεται στο τεμάχιο της αιτήτριας, πωλήθηκε στις 20 Φεβρουαρίου, 1980, για 5 £35,000.- τη σκάλα. Τα τεμάχια 234/2 και 232/2 πωλήθηκαν στις 14 Μαΐου, 1983, προς £59,375.- τη σκάλα. Είναι ισάξια, από άποψη σχήματος, προσώπου, δρόμου κ.λ.π., με το τεμάχιο της αιτήτριας, αλλά έχουν πλεονεκτήματα αναφορικά με τη θέση τους.

10

Η διαφορά μεταξύ των δύο εκτιμητών είναι ότι ο Ματέας θεωρεί τα δύο συγκριτικά τεμάχια κατά 15% καλύτερα από την ιδιοκτησία της αιτήτριας. Στην έκθεση Λοΐζου η διαφορά υπολογίζεται σε 20%. Το τεμάχιο 46 αναφέρεται στην έκθεση Λοΐζου ότι πωλήθηκε το Μάιο του 1984 προς £40,000.- τη σκάλα. Στη δήλωση μεταβίβασης το ποσό πώλησης δηλώθηκε £69,800.-, δηλαδή £43,140.- τη σκάλα. Ο Διευθυντής του Κτηματολογίου υπολόγισε την αγοραία αξία του σε £77,255.- και, ως εκ τούτου, η χρήση του συγκριτικού με αξία £40,000.- τη σκάλα οδήγησε τον κ. Λοΐζου σε λανθασμένα συμπεράσματα.

15

20

Η εκτίμηση Ματέα, η οποία στηρίζεται σε αναντίλεκτα γεγονότα, συμπίπτει με την εκτίμηση του Διευθυντή του Κτηματολογίου, η οποία όμως δεν είναι με το Νόμο δεσμευτική για το Διευθυντή, παρόλο ότι αποτελεί ουσιαστικό στοιχείο κρίσης.

25

Η προσβαλλόμενη απόφαση περιέχει σαφή και επαρκή αιτιολογία, η οποία συμπληρώνεται από τα στοιχεία του φακέλου.

30

Με βάση τα ενώπιον του Δικαστηρίου στοιχεία, δεν αποδείχτηκε πλάνη περί τα πράγματα. Η προσβαλλόμενη απόφαση ήταν εύλογα επιτρεπτή στο Διευθυντή και λήφθηκε ύστερα από ορθή άσκηση της διακριτικής του εξουσίας, με βάση το Νόμο, χωρίς κατάχρηση ή υπέρβαση εξουσίας.

35

Για τους πιο πάνω λόγους, η προσφυγή αποτυγχάνει και απορρίπτεται.

40

Η προσβαλλόμενη απόφαση επικυρώνεται.

Καμιά διαταγή για έξοδα.

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.