

21 Σεπτεμβρίου, 1990

[ΣΑΒΒΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΕΟΛΟΣ SWISS (CAPO BAY) LTD,

Αιτήτρια,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙ-  
ΚΩΝ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ  
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ,

*Καθ' ων η αίτηση.*

*(Υπόθεση Αρ. 811/88).*

5 Ο Περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμος, Κεφ. 219, όπως τροποποιήθηκε — Καθορισμός τελών εγγραφής τίτλου ακίνητης ιδιοκτησίας επ' ονόματι του αγοραστή — Εξουσία του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ο Διευθυντής) να τα υπολογίσει επί ποσού μεγαλύτερου από το δηλωθέν τίμημα της πώλησης, αφού προβεί σε εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου.

10 Φορολογία — Διάκριση μεταξύ φόρου και τέλους — Εφαρμοστέες αρχές.

Διοικητικό Δίκαιο — Διακριτική εξουσία της Διοίκησης — Δικαστικός έλεγχος — Φορολογικές υποθέσεις — Εφαρμοστέες αρχές.

15 Αναθεωρητική Δικαιοδοσία — Διαφορά Δημοσίου Δικαίου — Απόφαση του Διευθυντή για επιβολή φορολογίας ακίνητης ιδιοκτησίας — Ισχύει στη σφαίρα του δημοσίου δικαίου και ως εκ τούτου η προσφυγή κατά της επίδικης απόφασης ανάγεται στη δικαιοδοσία του Ανωτάτου Δικαστηρίου, δυνάμει του Άρθρου 146.1 του Συντάγματος.

20

Η αιτήτρια είναι ιδιοκτήτρια ακινήτου στο Παραλίμνι, το οποίο αγόρασε με συμβόλαιο ημερομηνίας 25.3.88, έναντι του ποσού ΛΚ415.000. Ο Διευθυντής δεν αποδέχθηκε ότι το πιο πάνω ποσό

αντιπροσώπευε την αγοραία αξία του κτήματος, αλλά ήταν κατά πολύ χαμηλότερο. Για το λόγο αυτό επιβλήθηκαν κατ' αρχή δικαιώματα πάνω στο ποσό των ΛΚ600.000.- το οποίο η αιτήτρια κατέβαλε υπό διαμαρτυρία.

5

Ακολούθησε επιτόπια έρευνα για καθορισμό της αγοραίας αξίας του κτήματος, η οποία καθορίστηκε σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης του καθ' ου η αίτηση σε ΛΚ720.000.- και με βάση την εκτίμηση αυτή επιβλήθηκαν τα σχετικά δικαιώματα. Η απόφαση του Διευθυντή κοινοποιήθηκε στην αιτήτρια στις 19.7.88. Τα τέλη που επιβλήθηκαν ανέρχονταν σε ΛΚ56.000.-.

10

Η πιο πάνω απόφαση προσβλήθηκε σαν λανθασμένη, αυθαίρετη και άκυρη. Η αιτήτρια ισχυρίστηκε ότι ο Διευθυντής έπρεπε να εισπράξει τέλη εγγραφής υπολογιζόμενα πάνω στην πραγματική αγοραία αξία του κτήματος, που είναι το τίμημα του συμβολαίου ή κατ' ανώτατο όριο, με βάση το ποσό των ΛΚ450.000.- σύμφωνα με την εκτίμηση του εκτιμητή της αιτήτριας ημερ. 27.3.89, που κατατέθηκε στο Δικαστήριο μαζί με τη γραπτή αγόρευση του δικηγόρου της.

15

20

Το Ανώτατο Δικαστήριο απέρριψε την προσφυγή και αποφάνθηκε ότι:

Είναι καθιερωμένη αρχή του Διοικητικού Δικαίου ότι το Ανώτατο Δικαστήριο δεν επεμβαίνει σε αποφάσεις της Διοίκησης αν η απόφαση ήταν εύλογα επιτρεπτή με βάση τα ενώπιόν της στοιχεία, εκτός αν αποδειχθεί πλάνη περί τα πράγματα ή το Νόμο ή υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας.

25

Όταν ο Διευθυντής λάμβανε την επίδικη απόφαση, η αιτήτρια δεν έθεσε ενώπιόν του καμία εκτίμηση του δικού της εκτιμητή για υποστήριξη του ισχυρισμού της ότι η τιμή που δηλώθηκε, αντιπροσώπευε την πραγματική αγοραία αξία του κτήματος κατά τον ουσιαώδη χρόνο.

30

Ο Διευθυντής για να καταλήξει στην επίδικη απόφαση, βασίστηκε σε εκτίμηση εκτιμητή του τμήματός του που είχε την τεχνική αρμοδιότητα και ειδική γνώση κρίσης λόγω της φύσεως της εργασίας του.

35

Από τα γεγονότα της υπόθεσης, είναι φανερό, ότι η αιτήτρια είχε κάθε ευκαιρία να παρουσιάσει τη δική της θέση προσκομίζοντας οποιαδήποτε στοιχεία ήθελε στο Διευθυντή, αλλά δεν το έπραξε, με αποτέλεσμα η εκτίμησή της να μη αποτελεί μαρτυρία ενώπιον του Διευθυντή και κατά συνέπεια όφειλε να αγνοηθεί.

40

Η απόφαση του Διευθυντή ήταν εύλογα επιτρεπτή και το Δικαστήριο δεν έχει λόγο να επέμβει στην εκτίμηση των γεγονότων ή επί της ουσίας της απόφασης.

5 *Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*

Αναφερόμενες υποθέσεις:

*Westpark Limited v. Δημοκρατίας (1989) 3(B) Α.Α.Δ. 897,*

10

*Georghiades v. Republic (1982) 3 C.L.R. 659,*

*Christofides v. Republic (1984) 3(B) C.L.R. 1454,*

15

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

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

*Νικολαΐδης v. Δημοκρατίας και Άλλου (1989) 3(Γ) Α.Α.Δ. 1961.*

20

### Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος με την οποία καθόρισε την αγοραία αξία ακινήτου σε Λ.Κ.720.000 αντί της δηλωθείσας των Λ.Κ.415,000, με συνέπεια τον καθορισμό των τελών εγγραφής του τίτλου του εν λόγω ακινήτου επ' ονόματι της αιτήτριας σε Λ.Κ.56.600.

25

30 *Α. Δράκος, για την Αιτήτρια.*

*Γ. Ερωτοκρίτου, Ανώτερη Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση.*

*Cur. adv. vult.*

35

ΣΑΒΒΙΔΗΣ, Δ.: Με την προσφυγή της αυτή η αιτήτρια εταιρεία προσβάλλει την απόφαση του καθ' ου η αίτηση Διευθυντή του Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (που στη συνέχεια θ' αναφέρεται σαν ο Διευθυντής) με την οποία καθόρισε τα τέλη εγγραφής τίτλου επ' ονόματι της αιτήτριας.

40

Η θεραπεία που ζητά είναι:-

"(Α) Δήλωση του Δικαστηρίου πως η απόφαση και/ή πράξη του Δι-

ευθυντού του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να καθορίσει τα τέλη εγγραφής τίτλου επ' ονόματι των αιτητών της ακινήτου ιδιοκτησίας Αρ. Εγγραφής ΣΔΠ 725/88, Φ/Σχέδιο 42/8, Τεμάχιο 808, στο Παραλίμνι σε Λ.Κ.56,600.- είναι άκυρη και στερημένη οποιουδήποτε έννομου αποτελέσματος.

5

(B) Δήλωση του Δικαστηρίου πως η απόφαση και η πράξη του Διευθυντού του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να καθορίσει την αγοραία αξία του πιο πάνω περιγραφόμενου κτήματος σε Λ.Κ.720,000.- είναι άκυρη, λανθασμένη και στερημένη οποιουδήποτε νόμιμου αποτελέσματος."

10

Η αιτήτρια είναι ιδιοκτήτρια του ακινήτου με Αριθμό Τεμαχίου 808, Φ/Σχέδιο 42/8, στο Παραλίμνι συνολικής έκτασης 5 Δεκ. και 993 τ.μ., το οποίο αγόρασε με συμβόλαιο πώλησης ημερομηνίας 25/3/1988 έναντι ποσού Λ.Κ. 415,000.-. Για τη μεταβίβαση του κτήματος οι συμβαλλόμενοι κατάθεσαν στις 25/4/1988 στο Επαρχιακό Κτηματολόγιο Αμμοχώστου τη Δήλωση Κατάθεσης Σύμβασης με αριθμό ΣΔΠ725/88. Σαν τίμημα πώλησης αναφέρθηκε τότε το ποσό των Λ.Κ.415,000.- που θεωρήθηκε όμως από το Διευθυντή ότι δεν αντιπροσώπευε την αγοραία αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία που συμφωνήθηκε η πώληση, αλλά ήταν κατά πολύ χαμηλότερο. Για το λόγο αυτό επιβλήθηκαν κατ' αρχή δικαιώματα πάνω στο ποσό των £600,000.- το οποίο η αιτήτρια κατάβαλε υπό διαμαρτυρία.

15

20

25

Ακολούθησε επιτόπια έρευνα για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας του κτήματος, η οποία και καθορίστηκε σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης του καθ' ου η αίτηση σε Λ.Κ. 720,000.- και με βάση την εκτίμηση αυτή επιβλήθηκαν τα σχετικά δικαιώματα.

30

Η αγοραία αξία όπως καθορίστηκε από το Διευθυντή καθώς και τα τέλη που επιβλήθηκαν, γνωστοποιήθηκαν στην αιτήτρια με επιστολή του Διευθυντή με ημερομηνία 19/7/1988, όπως προνοείται στην παράγραφο 3(β)(iv) του Πίνακα του Άρθρου 3 του Νόμου και κλήθηκε να καταβάλει το σχετικό τέλος.

35

Η αιτήτρια εφείσβαλε την πιο πάνω απόφαση με αίτηση που καταχώρισε στο Επαρχιακό Δικαστήριο Αμμοχώστου με αριθμό 7/88, η οποία ακόμα εκκρεμεί και ταυτόχρονα καταχώρισε την παρούσα προσφυγή.

40

Στην ένστασή της η ευπαιδευτη δικηγόρος των καθ' ων η αίτηση πρόβαλε την προδικαστική ένσταση πως η απόφαση του Διευθυντή δεν ανάγεται στη σφαίρα του Δημόσιου Δικαίου αλλά του

5      Ιδιωτικού και κατά συνέπεια δεν εμπίπτει στη δικαιοδοσία του Ανώτατου Δικαστηρίου. Την ένστασή της αυτή, η ευπαίδευτη δικηγόρος πολύ ορθά εγκατέλειψε στη γραπτή της αγόρευση, ύστερα από την πρόσφατη απόφαση της Ολομέλειας του Ανώτατου Δικαστηρίου στην *Westpark. Limited v. Δημοκρατίας* (1989) 3(B) Α.Α.Δ. 897, στην οποία λέχθησαν τα πιο κάτω:-

10      "Η απόφαση αποτελείται από δύο σκέλη. Το πρώτο είναι η εκτίμηση του Διευθυντή του Κτηματολογίου σχετικά με την αξία της μεταβιβαζόμενης περιουσίας, της οποίας η αγοραία αξία καθορίστηκε σε δύο εκατομμύρια λίρες έναντι της αξίας του ενός εκατομμυρίου τριακοσίων χιλιάδων λιρών, που δηλώθηκε από τα συμβαλλόμενα μέρη. Το δεύτερο σκέλος το 15      οποίο αποτελεί και την τελική πράξη περιέχει τα τέλη εγγραφής τίτλου πάνω στην αγοραία αξία, όπως εκτιμήθηκε και καθορίζονται σε εκατόν πενήντα εννέα χιλιάδες λίρες, έναντι £135,000 που καταβλήθηκαν από τους εφεσείοντες.

20      Είναι φανερό από τη φύση των δικαιωμάτων/τελών, όπως περιγράφονται, ότι αυτά αποτελούν φόρο και η εκτίμηση της αγοραίας αξίας αποτελεί προπαρασκευαστική πράξη για σκοπούς καθορισμού του φόρου που πρέπει να καταβληθεί.

25      Ως εκ τούτου, και σύμφωνα με το γενικά αποδεκτό ορισμό του τί είναι φόρος, εμπίπτει στη σφαίρα του Δημοσίου Δικαίου και ως εκ τούτου ανάγεται η προσφυγή στη δικαιοδοσία του Δικαστηρίου τούτου κάτω από το Άρθρο 146(1) του Συντάγματος.

30      Ως προς τα κριτήρια με τα οποία καθορίζεται αν μία επιβάρυνση είναι φόρος ή όχι, αξίζει να γίνει αναφορά στην υπόθεση *Κωνσταντινίδης v. Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου* (1982) 3 Α.Α.Δ. 798, όπου στη σελ. 806 έχει λεχθεί το πιο κάτω:

35      'The test that can be discerned from these text books and case-law is that an imposition is a tax if it is found to fulfil certain characteristics, namely, (a) it is compulsory and not optional, (b) it is imposed or executed by the competent authority, (c) it must be enforceable by law, (d) it is imposed for the public benefit and for public purposes, and (e) it must 40      not be for a service for specific individuals but for a service to the public as a whole, a service in the public interest.'

Αναφορά μπορεί να γίνει επίσης στην πρόσφατη απόφαση του Δικαστή Στυλιανίδη, στην υπόθεση *Αριστείδη Παπά και*

**Άλλος ν. Του Συμβουλίου Βελτιώσεως Κακοπετριάς** (1989) 3 Α.Α.Δ. 322 στην οποία γίνεται ανασκόπηση σειράς υποθέσεων που πράγματεύθησαν το ίδιο θέμα."

Η εξουσία του Διευθυντή να απαιτήσει τέλη εγγραφής υπολογιζόμενα επί ποσού μεγαλύτερου από το δηλωνόμενο τίμημα της πώλησης στηρίζεται στον Περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμο, Κεφ. 219, όπως τροποποιήθηκε από τους Νόμους Αρ. 10 του 1965, 81 του 1970, 61 του 1973, 31 του 1976, 66 του 1979 και 15 του 1980, και που στη συνέχεια θα αναφέρεται ως ο Νόμος.

Με βάση τις πρόνοιες του Νόμου, ο Διευθυντής του Κτηματολογίου αν' δεν ικανοποιηθεί ότι το δηλωνόμενο τίμημα είναι η αγοραία αξία του ακινήτου κατά τη στιγμή της συμφωνίας, μπορεί να επιβάλει τέλη με βάση την αγοραία αξία του κτήματος. Με βάση τις ίδιες πρόνοιες ο Διευθυντής θα πρέπει να προβεί σε εκτίμηση της αγοραίας αξίας και να κοινοποιήσει την εκτίμησή του στον αγοραστή που έχει δικαίωμα έφεσης σύμφωνα με το Άρθρο 80 του Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμου, Κεφ. 224.

Είναι η θέση της αιτήτριας πως η απόφαση του Διευθυντή, να εκτιμήσει την αγοραία αξία του κτήματος σε Λ.Κ. 720,000.- και να απαιτήσει τέλη εγγραφής υπολογιζόμενα σ' αυτό το ποσό και ανερχόμενα σε Λ.Κ. 56,000.- είναι λανθασμένη και άκυρη και ο καθ' ου η αίτηση Διευθυντής έπρεπε να εισπράξει τέλη εγγραφής υπολογιζόμενα πάνω στην πραγματική αγοραία αξία του κτήματος, που είναι το τίμημα του συμβολαίου ή κατ' ανώτατο όριο, με βάση το ποσό των Λ.Κ. 450,000.- σύμφωνα με την εκτίμηση του εκτιμητή της αιτήτριας που περιέχεται στη γραπτή έκθεση εκτίμησής του με ημερομηνία 27/3/1989 που κατατέθηκε στο Δικαστήριο μαζί με τη γραπτή αγόρευση του δικηγόρου της αιτήτριας.

Ο ευπαίδευτος δικηγόρος της αιτήτριας, στη γραπτή του αγόρευση, πρόβαλε τους πιο κάτω νομικούς λόγους:

(α) Η εκτιμημένη αγοραία αξία, όπως καθορίστηκε από το Κτηματολόγιο, είναι προϊόν αυθαίρετου υπολογισμού.

(β) Η εκτιμημένη αγοραία αξία δεν έλαβε υπόψη τις ανάλογες πωλήσεις ακινήτων στην περιοχή ή και δεν αποδέχτηκε τις τιμές των αναλόγων πωλήσεων στην περιοχή ή και εφάρμοσε κατά τρόπο λανθασμένο τις συγκριτικές πωλήσεις της περιοχής.

(γ) Κατά την εκτίμηση χρησιμοποιήθηκαν σαν συγκριτικές πωλήσεις κτημάτων που δεν είναι ανάλογα ούτε συγκριτικά ούτε βρίσκονται στην ίδια περιοχή με το επίδικο κτήμα.

- 5 (δ) Γενικά η εκτίμηση της αγοραίας αξίας που έγινε από το Κτηματολόγιο είναι λανθασμένη και έγινε χωρίς τη δέουσα φρονιμά.

Είναι καθιερωμένη αρχή του διοικητικού δικαίου, σύμφωνα με σειρά αποφάσεων του Ανώτατου Δικαστηρίου, ότι το Ανώτατο Δικαστήριο δεν επεμβαίνει σε αποφάσεις μιας αρμόδιας Αρχής αν η απόφαση αυτή ήταν εύλογα ανοικτή στην Αρχή με βάση τα στοιχεία που είχε ενώπιόν της. Η αρχή αυτή μπορεί να συνοψιστεί στα πιο κάτω που λέχθηκαν από την Ολομέλεια του Ανώτατου Δικαστηρίου στην υπόθεση **Georghiades, v. The Republic** (1982) 3 C.L.R. 659 στις σελίδες 668-669:

"Unlike the powers vested in the District Court before independence to adjudicate upon a taxation assessment by s.43 - Cap. 233 - and earlier by virtue of s. 39 of Cap. 297, (of the old edition of the Statute Laws of Cyprus), the Supreme Court has no jurisdiction to go into the merits of the taxation and substitute, where necessary, its own decision. The power of the Supreme Court is limited, as indicated, to the scrutiny of the legality of the action, and to ascertain whether the administration has exceeded the outer limits of its powers. Provided they confine their action within the ambit of their power, an organ of public administration remains the arbiter of the decision necessary to give effect to the law; and so long as they make a correct assessment of the factual background and act in accordance with the notions of sound administration, their decision will not be faulted. In the end, the courts must sustain their decision if it was reasonably open to them. The same approach was sanctioned by the House of Lords with regard to the powers vested in the courts in England, to review decisions of an administrative nature. In **Zamir v. Secretary of State** [1980] 1 All E.R. 768, they decided that the administrative decision of an immigration officer could be impugned only on two grounds: (a) Absence of evidence on which he could reach his decision, and (b) where no reasonable person in the position of the immigration officer could reach the decision taken. The approach of the court to the validity of a taxing decision is no different from its approach in respect of any other administrative decision liable to review under Article 146."

Σχετική αναφορά μπορεί να γίνει και στο Συμπλήρωμα Νο-

μολογίας του Συμβουλίου Επικρατείας της Ελλάδος 1935-1952, Α-Ω, σελ. 41, κάτω από το κεφάλαιο "Ανέλεγκτον Ουσιαστικής Κρίσεως" στις ακόλουθες, μεταξύ άλλων, περιπτώσεις σχετικά με το ανέλεγκτο ουσιαστικής κρίσης της Διοίκησης:-

Παρ. 251: "Η υπό της Διοικήσεως κατ' ουσίαν εκτίμησις των πραγματικών περιστατικών."

5

Παρ. 255: "... εφ' όσον τα εκτιμηθέντα στοιχεία δεν είναι ανύπαρκτα."

10

Παρ. 256: "... εφ' όσον δεν συντρέχει πλάνη περί τα πράγματα."

Παρ. 266: "Η πρόκρισις εκ των πραγματικών στοιχείων εκείνων άτινα η διοίκησις θεωρεί ως πειστικότερα και ικανά να βασίσουσιν την ενέργειαν αυτής. Η στάθμισις αυτών εν σχέσει προς έτερα τοιαύτα και η ουσιαστική αυτών εκτίμησις."

15

Παρ. 272: "Η υπό της Διοικήσεως εκτίμησις των στοιχείων του φακέλου."

20

Παρ. 281: "Η περί ζητημάτων τεχνικής αρμοδιότητος και ειδικών γνώσεων κρίσις της Διοικήσεως."

Με βάση τις πιο πάνω νομικές αρχές έρχομαι τώρα να εξετάσω την απόφαση του καθ' ου η αίτηση Διευθυντή.

25

Τα πιο κάτω γεγονότα δεν έχουν διαμφισβητηθεί:-

(α) Όταν έγινε η σχετική δήλωση για μεταβίβαση, ο Διευθυντής θεώρησε ότι το ποσό που δηλώθηκε δεν αντιπροσώπευε την αγοραία αξία του ακίνητου κατά την ημερομηνία που συμφωνήθηκε η πώληση.

30

(β) Επιβλήθηκαν κατ' αρχή δικαιώματα πάνω στο ποσό Λ.Κ. 600,000.-.

35

(γ) Ύστερα από ένσταση της αιτήτριας και καταβολή των ζητούμενων τελών υπό διαμαρτυρία ακολούθησε επιτόπια εξέταση από το Κτηματολόγιο.

40

(δ) Με βάση το αποτέλεσμα της επιτόπιας εξέτασης και της έκθεσης εκτίμησης του εκτιμητή των καθ' ων η αίτηση, ο Διευθυντής καθόρισε την αγοραία αξία του επίδικου κτήματος σε Λ.Κ. 720,000.-.



Η έκθεση εκτίμησης του εκτιμητή των καθ' ων η αίτηση έχει παρουσιαστεί στη διαδικασία και βρίσκεται ενώπιόν μου.

5 Όταν ο καθ' ου η αίτηση Διευθυντής λάμβανε την επίδικη απόφαση, η αιτήτρια δεν έθεσε ενώπιόν του καμία εκτίμηση του δικού της εκτιμητή για υποστήριξη του ισχυρισμού της ότι η τιμή που δηλώθηκε αντιπροσώπευε την πραγματική αγοραία αξία του κτήματος κατά τον ουσιώδη χρόνο. Ο εκτιμητής της αιτήτριας παρόλο που, σύμφωνα με την ένορκη δήλωσή του, πήρε 10 οδηγίες να προβεί στην εκτίμηση του επίδικου κτήματος στις 25/3/1988, υπόβαλε τη γραπτή του έκθεση στις 27/3/1989, σχεδόν έξι μήνες μετά την καταχώριση της προσφυγής.

15 Όπως λέχθηκε στις υποθέσεις *Christofides v. The Republic* (1984) 3 C.L.R. 1454 και *Ieronymides v. The Republic* (1988) 3 C.L.R. 2657, εκτίμηση των αιτητών που δεν τέθηκε ενώπιον του Διευθυντή όταν επρόκειτο να λάβει την επίδικη απόφαση δεν αποτελούσε μαρτυρία που ήταν ενώπιόν του και, κατά συνέπεια, όφειλε να αγνοηθεί.

20 Στην υπόθεση *Christofides v. The Republic* (στην οποία έγινε αναφορά πιο πάνω) λέχθηκαν τα εξής στις σελίδες 1459-1460:-

25 "In view of the position as it was at the time the sub-judice decision was taken and the material which was before the Commissioner of Income Tax when he took the sub-judice decision, I find that it was reasonably open to the Commissioner to decide as he did, since no registration was produced to him to prove that applicant's daughter, Maro, was a student at the material time, that is, 1979. 30 The recourse, therefore, fails on this issue."

Στην υπόθεση *Ieronymides v. The Republic* (που έγινε αναφορά πιο πάνω) λέχθηκαν τα εξής:-

35 "The jurisdiction of the Court in cases of tax review is no different from that in any other field of administrative action. It is confined to a review of the legality of the action of the Administration within the compass of their authority. Provided they operate within the framework of their powers the Administration is the arbiter of the fact-finding process. And so 40 long as the inquiry into the factual background is adequate and the decision one reasonably open to them the Court will sustain it as a valid exercise of their powers (vide *Georghiades v. Republic* (1982) 3 C.L.R. 659).

The usefulness of the valuation submitted by the applicant, and which was for the first time brought to light in the course of the present proceedings, is as to whether in appreciating the facts of the case, the respondent Commissioner acted under any misconception of fact or law or in abuse of power, that is in circumstances in which this Court would be justified to interfere with his appreciation of the facts or the determination of the merits. Not being before the respondent Commissioner when the sub-judice decision was reached, it should otherwise be ignored as a review by the Court is confined to the evidence that was before the Respondent Commissioner at the time he reached the sub-judice decision - vide *Christofides v. Republic* (1984) 3 C.L.R.1454 at 1459 - 1460.

Thus in the case in hand the question whether the decision of the Respondent Commissioner was reasonably open to him should be answered by reference to Mr. Mateas' valuation, this being the only evidence before the Respondent Commissioner at the material time as to the value of the land as at the 27th June 1978 and test that valuation with the valuation produced on behalf of the applicant in order to see if there has been as already stated a ground to interfere with the appreciation of facts in the light of the general principles of administrative law hereinabove set out."

Με βάση όλα τα στοιχεία που τέθηκαν ενώπιόν μου και όλα τα στοιχεία που είχε ενώπιόν του ο Διευθυντής κατά το χρόνο της λήψης της επίδικης απόφασης και συγκεκριμένα την επιτόπια εξέταση που διεξήχθη και την έκθεση εκτίμησης της αξίας του επίδικου κτήματος κατά τον ουσιώδη χρόνο από τον εκτιμητή του Κτηματολογίου, δεν μπορώ να αποδεχτώ τον ισχυρισμό του ευπαιδευτού δικηγόρου της αιτήτριας ότι ο καθορισμός της αγοραίας αξίας του επίδικου κτήματος από το Διευθυντή ήταν προϊόν αυθαίρετου υπολογισμού, ούτε ότι ο Διευθυντής παράλειψε να κάμει τη δέουσα έρευνα. Ο Διευθυντής για να καταλήξει στην επίδικη απόφαση βασίστηκε σε εκτίμηση εκτιμητή του τμήματος του που είχε την τεχνική αρμοδιότητα και ειδική γνώση κρίσης λόγω της θέσης του να προβαίνει σε εκτιμήσεις κτημάτων.

Όπως ανέφερα ήδη, πιο πάνω, η εκτίμηση του εκτιμητή της αιτήτριας δεν είχε τεθεί ενώπιον του καθ' ου η αίτηση Διευθυντή κατά το χρόνο της λήψης της απόφασης και αυτή ετοιμάστηκε και καταχωρίστηκε σε πολύ μεταγενέστερο χρόνο και μετά από την ημερομηνία καταχώρισης της προσφυγής.

Ο ευπαιδευτος δικηγόρος της αιτήτριας στην τελική του αγόρευση κατά τις διευκρινήσεις και αφού στο μεταξύ είχε δοθεί η απόφαση της Ολομέλειας του Ανώτατου Δικαστηρίου στην Προσφυγή 430/87 *Westpark Ltd. v. Κυπριακής Δημοκρατίας*,  
 5 ισχυρίστηκε ότι στην προκειμένη περίπτωση, σε αντίθεση με την πιο πάνω υπόθεση, ο Διευθυντής δε ζήτησε από τους αιτητές οποιαδήποτε εκτίμηση εκ των προτέρων και κατά συνέπεια παρ-  
 ραβιάστηκαν οι κανόνες φυσικής δικαιοσύνης.

10 Στην *Westpark Ltd. v. Κυπριακής Δημοκρατίας* (1990) 3 Α.Α.Δ. 915 αναφέρονται σχετικά τα πιο κάτω:-

"Στην κρινόμενη όμως προσφυγή η αιτήτρια Εταιρεία είχε, όπως αποδεικνύεται από το φάκελο της υπόθεσης και τα γεγο-  
 15 νότα που εκθέτουμε πιο πάνω, την ευκαιρία να παρουσιάσει τη δική της θέση προσκομίζοντας οποιαδήποτε στοιχεία ήθελε στο Διευθυντή. Και τούτο γιατί κατέστη σ' αυτή γνωστή η εκτίμηση του και πριν ακόμα γίνει η δήλωση μεταβιβάσεως, η δε εκτίμησή του αυτή ήταν πολύ ψηλότερη από εκείνη που αναφερόταν στο  
 20 πωλητήριο έγγραφο. Όταν δε ο Επαρχιακός Κτηματολογικός Λειτουργός δεν αποδέχθηκε τη δηλωθείσα στο πωλητήριο έγγραφο αγοραία αξία, υπέδειξε πως θα προέβαινε σε επιτόπια εξέταση για να καθορίσει την πραγματική αγοραία αξία. Με την  
 25 ενέργεια του αυτή έδωσε την ευκαιρία και στην αιτήτρια Εταιρεία να υποβάλει και εκείνη την εκτίμηση δικού της εμπειρογνώμονα αναφορικά με την αγοραία αξία του κτήματος."

Και στην προκειμένη υπόθεση, από τα γεγονότα της υπόθεσης, είναι φανερό ότι η αιτήτρια είχε κάθε ευκαιρία να παρουσιάσει τη  
 30 δική της θέση προσκομίζοντας οποιαδήποτε στοιχεία ήθελε στο Διευθυντή. Τούτο κατέστη γνωστό σ' αυτή όταν ο Επαρχιακός Κτηματολογικός Λειτουργός Αμμοχώστου δεν αποδέχθηκε τη δηλωθείσα στο πωλητήριο έγγραφο αγοραία αξία και κατέστησε σαφές ότι θεωρούσε την αξία αυτή κατά πολύ χαμηλότερη της πραγματικής και κατ' αρχή καθόρισε την αγοραία αξία σε Λ.Κ.600.000.- μέ-  
 35 χρις ότου γίνει επιτόπια εξέταση και εκτίμηση για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας με βάση την οποία θα καταβάλλονταν τα σχε-  
 40 τικά τέλη. Με την ενέργεια του αυτή έδινε την ευκαιρία και στην αιτήτρια να υποβάλει την εκτίμηση δικού της εμπειρογνώμονα στο διάστημα που μεσολάβησε από τις 25/4/1988 που έγινε η δήλωση μέχρι τις 19/7/1988 που λήφθηκε η επίδικη απόφαση.

Τελειώνοντας θα ήθελα να αναφερθώ στα πιο κάτω που λέχθηκαν στην υπόθεση *Βαρνάβας Ζαχαρία Νικολαΐδης v. Της*

*Δημοκρατίας* (1989) 3(Γ) Α.Α.Δ. 1961 και που έχει επαναληφθεί στην υπόθεση *Westpark Ltd. v. Της Δημοκρατίας* (1990) 3 Α.Α.Δ. 915:

"... Όπως έχει λεχθεί επαναλημμένα ότι 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 εδικοιολογείτο να επέμβει με την εκτίμηση των γεγονότων ή την απόφαση επί της ουσίας. (Βλέπε *Γεωργιάδης v. Της Δημοκρατίας* (1982) 3 Α.Α.Δ. 659· *Ανθούλλα Ιερωννμίδου v. Της Δημοκρατίας*, (1988) 3 Α.Α.Δ. 2657· *Θέκλα Πρωτοπαπά v. Της Δημοκρατίας* (1989) 3 Α.Α.Δ. 528.)"

Για όλους τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή αποτυγχάνει και απορρίπτεται και η επίδικη απόφαση επικυρώνεται.

Δεν κάμνω διαταγή για έξοδα.

*Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*