

13 Σεπτεμβρίου, 1991

[ΝΙΚΗΤΑΣ, Διοτής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΕΛΕΝΗ ΚΩΝΣΤΑΝΤΗ ΧΡΙΣΤΟΦΗ,

Αιτήτρια,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ

ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 439/89).

- 5 Φορολογία Κεφαλαιουχικών Κερδών — Κέρδος — Ο περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος 52/80 — Άρθρο 6 — Η 27η Ιουνίου 1978 αποτελεί τη χρονική αφετηρία με βάση την οποία υπολογίζεται το κέρδος που μπορεί να προκύψει από τη διάθεση ακινήτου — Ο φόρος επιβάλλεται επί της διαφοράς της αγοραίας κατά την ημερομηνία αυτή αξίας του ακινήτου και της αξίας κατά την ημερομηνία διάθεσής του.
- 10 Φορολογία Κεφαλαιουχικών Κερδών — Βεβαίωση Φόρου — Ο περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος 52/80 — Άρθρο 13 — Παρέχει ευχέρεια στο Διευθυντή να προβαίνει σε βεβαίωση του φόρου "καθ' οιονδήποτε χρόνο" — Τούτο παρά τη γενική επιθυμία όπως οι φορολογικές υποθέσεις να επιλύονται τάχιστα.
- 15 Φορολογία Κεφαλαιουχικών Κερδών — Συμπληρωματική Φορολογία — Περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος 52/80 — Άρθρο 14 — Εξουσία του Διευθυντή να προβαίνει και σε συμπληρωματική βεβαίωση "αν η αρχική εκτίμηση είναι χαμηλότερη από την πραγματική" (βλ. Κώστα Νικόλα Πενταρά v. Δημοκρατίας).
- 20 Φορολογία Κεφαλαιουχικών Κερδών — Αγοραία Αξία — Ο περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος 52/80 — Άρθρο 9(1) — Διακριτική ευχέρεια του Διευθυντή με γνώμονα την αγοραία αξία του ακινήτου κατά το χρόνο διαθέσεως — Αν ο νομοθέτης ήθελε να αποδώσει δεσμευτικότητα στη βάση υπολογισμού του Κτηματολογίου, προς το σκοπό είσπραξης δικαιωμάτων, θα χρησιμοποιούσε άλλη διατύπωση — Δεν θα έβαζε σαν κριτήριο την αγοραία αξία "κατά τη γνώμη του Διευθυντή".
- 25 Προσφυγή βάση του άρθρου 146 του Συντάγματος — Φορολογική προσφυγή — Το Δικαστήριο περιορίζει τον έλεγχο του στη νομιμότητα της απόφασης της φορολογικής αρχής χωρίς να επεμβαίνει

στην τεχνική της κρίση ή να την υποκαθιστά με τη δική του γνώμη (βλ. Ανδρέας Καμηλάρης ν. Δημοκρατίας).

Φορολογία Κεφαλαιουχικών Κερδών — Εκτίμηση αξίας ακινήτου — Η μέθοδος ανάπτυξης είναι αποδεκτός τρόπος εκτίμησης σε περιπτώσεις που δεν υπήρχαν κατά τον ουσιαστικό χρόνο συγκριτικά στοιχεία. 5

Με την παρούσα προσφυγή η αιτήτρια επεδίωξε την ανατροπή της απόφασης του Διευθυντή του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων να της επιβάλει φόρο κεφαλαιουχικών κερδών ύψους £5.400 ως προς κέρδος που πραγματοποίησε από την πώληση δύο ομόρων χωραφιών της στην Ορόκλινη. Μεταξύ των αποφασιστικών ζητημάτων που απασχόλησαν το Δικαστήριο ήταν και εκείνο της οριοθέτησης της δικαιοδοσίας του επί φορολογικών προσφυγών. 10

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι: 15

1. Η 27/6/78 αποτελεί, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Νόμου 52/80, τη χρονική αφετηρία με βάση την οποία υπολογίζεται το κέρδος που μπορεί να προκύψει από τη διάθεση ακινήτου.

Ο φόρος επιβάλλεται, κατά ρητή πάλη επιταγή των διατάξεων του νόμου, επί της διαφοράς της αγοραίας αξίας που είχε το ακίνητο την 27/6/78 και κατά τη χρονολογία που διατίθεται. 20

2. Παρόλο που είναι επιθυμητό από κάθε πλευρά οι φορολογικές υποθέσεις να προωθούνται και επιλύονται τάχιστα, εν τούτοις, ο νόμος δεν περιέχει χρονικούς περιορισμούς. Μάλιστα το άρθρο 13 παρέχει ευχέρεια στο Διευθυντή να προβαίνει σε βεβαίωση του φόρου "καθ' οιονδήποτε χρόνο". Στην Ελλάδα έχει επικρατήσει η άποψη στο Συμβούλιο της Επικρατείας πως η φορολογία μπορεί να επιβληθεί οποτεδήποτε προτού εκπνεύσει ο χρόνος παραγραφής, αν υπάρχει, της φορολογικής απαίτησης. 25

3. Στην απόφαση Κώστα Νικόλα Πενταρά ν. Δημοκρατίας το Δικαστήριο υπέμνησε την εξουσία του Διευθυντή, δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 14, να προβαίνει και σε συμπληρωματική βεβαίωση "αν η αρχική εκτίμηση είναι χαμηλότερη από την πραγματική". Δεν έχω αμφιβολία πως από την άποψη αυτή ο καθ' ου δεν παρεξέκλινε από το πλαίσιο των εξουσιών του, όπως διαγράφονται από το νόμο. 30 35

4. Η αιτήτρια πρόβαλε την είσπραξη δικαιωμάτων από το Κτηματολόγιο πάνω στο ποσό των £33.200, ως περιοριστική των επιλογών του Διευθυντή. Δεν συμφωνώ ότι το γεγονός δημιουργήσε δέσμευση του καθ' ου αναφορικά με το προϊόν διάθεσης. Κάτι τέτοιο θα αποτελούσε κακοποίηση του καθαρού νοήματος του άρθρου 9(1). Σύμφωνα με τη διάταξη, το θέμα αφιέται στη διακριτική ευχέρεια του Διευθυντή με γνώμονα την αγοραία αξία ακινήτου κατά το χρόνο διάθεσης. Αν ο νομοθέτης ήθελε να δώσει άλλη έν- 40

νοια στη διάταξη, όπως η πρόταση της αιτήτριας, θα χρησιμοποιούσε οπωσδήποτε άλλη διατύπωση. Δεν θα έβαζε σαν κριτήριο την αγοραία αξία "κατά τη γνώμη του Διευθυντή". Η νομολογία ως προς τη θέση αυτή είναι απόλυτα εναρμονισμένη.

- 5 5. Η ορθή διάσταση της ακυρωτικής δικαιοδοσίας του δικαστηρίου, όπως την καθόρισε το άρθρο 146 του Συντάγματος, ως και τα όριά της, συζητήθηκαν σε αρκετές αποφάσεις που καλύπτουν όλο το φάσμα του δημοσίου δικαίου. Επί φορολογικών υποθέσεων, η υπέρτατη αρχή είναι πως το Δικαστήριο περιορίζει τον έλεγχο του στη νομιμότητα της απόφασης της φορολογικής αρχής χωρίς να επεμβαίνει στην τεχνική της κρίση ή να την καθιστά με τη δική του γνώμη. (βλ. Α. Καμηλάρης ν. Δημοκρατίας, κατωτέρω).

- 10 6. Σχετικά με την αμφισβήτηση του τρόπου εκτιμήσεως των επίδικων ακινήτων εκ μέρους των καθ' ων η αίτηση, πρέπει να σημειωθεί ότι η μέθοδος ανάπτυξης είναι αποδεικτικός τρόπος εκτίμησης σε περιπτώσεις, όπως η παρούσα, που δεν υπήρχαν κατά τον ουσιαστικό χρόνο συγκριτικά στοιχεία, θέση η οποία έχει πλέον οριστικά καθιερωθεί από τη νομολογία.

Προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

20 *Αναφερόμενες Υποθέσεις:*

Πενταρά ν. Δημοκρατίας (1991) 4 Α.Α.Δ. 1170

Γιαννούλα ν. Δημοκρατίας (Προσφυγή Αρ. 518/87, απόφαση ημερ. 11/2/89)

- 25 *Ερσο (Cyprus Ltd) ν. Δημοκρατίας (Προσφυγή Αρ. 14/89 ημερ. 22/12/89)*

Mazmanian ν. Δημοκρατίας (Προσφυγή Αρ. 510/88, ημερ. 23/12/89)

Γεωργιάδης ν. Δημοκρατίας (1982) 3 Α.Α.Δ. 659

Νικολαΐδης ν. Δημοκρατίας (Προσφυγή Αρ. 712/87, ημερ. 31/8/89)

- 30 *Λάζαρος Χ"Φόραδου Ακίνητα Λτδ ν. Δημοκρατίας (1991) 4 Α.Α.Δ. 95*

Καμηλάρης ν. Δημοκρατίας (1991) 4 Α.Α.Δ. 725

The Administrator of Estate of Crystallia Pavlides ν. Republic, (Προσφυγή Αρ. 67/87, ημερ. 30/5/89).

35 **Προσφυγή.**

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Διευθυντή του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων με την οποία είχε επι-

βληθεί στην αιτήτρια φόρος κεφαλαιουχικών κερδών ύψους £5,400 για το κέρδος που πραγματοποιήθηκε από την πώληση δύο χωραφιών στην Ορόκλινη.

A. Κουκούνης, για την αιτήτρια.

*Γ. Λαζάρου, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους καθ' 5
ων η αίτηση.*

Cur. adv. vult.

ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ. ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση.
Στην προκείμενη περίπτωση η αιτήτρια ζητά την αναθεώρηση απόφασης του Διευθυντή του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων ημερ. 31/5/89. Θέτει υπό αμφισβήτηση τόσο το κύρος της φορολογικής αξίωσης του δημοσίου εναντίον της όσο και την ορθότητα της. Με την απόφαση είχε επιβληθεί στην προσφεύγουσα φόρος κεφαλαιουχικού κέρδους ύψους £5,400. Το κέρδος πραγματοποίησε από την πώληση δύο ομόρων χωραφιών που είχε στην Ορόκλινη στην Επαρχία Λάρνακας, συνολικού εμβαδού 5 σκαλών και ενός προσταθιού. 10
15

Το παραπάνω κτήμα πωλήθηκε στις 29/6/84 για £33,200, ποσό που δηλώθηκε ως τίμημα πώλησης κατά τη μεταβίβαση του κτήματος στις 19/7/88. Την ίδια ημέρα η αιτήτρια υπέβαλε τη δήλωση διάθεσης της περιουσίας της. Παρατηρώ πως αυτό έγινε με μεγάλη καθυστέρηση. Το χρονικό όριο που θέτει το άρθρο 12 του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου 52/80 είναι ένας μήνας. 25
Στη δήλωση της η αιτήτρια καθόρισε την αγοραία αξία του κτήματος στις 27/6/78 σε £16,400 και ως προϊόν διάθεσης το ποσό των £33,200. Σε παρένθεση διευκρινίζεται πως η 27/6/78 αποτελεί, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 6 του νόμου, τη χρονική αφετηρία με βάση την οποία υπολογίζεται το κέρδος που μπορεί να προκύψει από τη διάθεση ακινήτου. Ο φόρος επιβάλλεται, κατά ρητή πάλιν επιταγή των διατάξεων του νόμου, επί της διαφοράς της αγοραίας αξίας που είχε το ακίνητο την 27/6/78 και κατά τη χρονολογία που διατίθεται. 30
35

- Με βάση τα στοιχεία που παρέσχε η αιτήτρια στη δήλωση της ο φόρος υπολογίστηκε αυθημερόν (19/7/88), αφού αφαιρέθηκαν οι απαλλαγές που καθιέρωσε το άρθρο 5 του νόμου, σε £2,360. Στο σημείο αυτό προσφέρεται για εξέταση παράπονο της αιτήτριας πως η φορολογική αρχή καθυστέρησε επί μακρόν και αδικαιολόγητα να προβεί στη βεβαίωση του φόρου με δυσμενείς για αυτή συνέπειες. Παρόλο που είναι επιθυμητό από κάθε πλευρά οι φορολογικές υποθέσεις να προωθούνται και επιλύονται τάχιστα, εν τούτοις πρέπει να παρατηρήσω πως ο νόμος δεν περιέχει χρονικούς περιορισμούς. Μάλιστα το άρθρο 13 παρέχει ευχέρεια στο Διευθυντή να προβαίνει σε βεβαίωση του φόρου "καθ' οιονδήποτε χρόνον". Στη Ελλάδα έχει επικρατήσει η άποψη στο Συμβούλιο της Επικρατείας πως η φορολογία μπορεί να επιβληθεί οποτεδήποτε προτού εκπνεύσει ο χρόνος παραγραφής, αν υπάρχει, της φορολογικής απαίτησης.

- Συνεχίζοντας το ιστορικό μέρος της υπόθεσης πρέπει να λεχθεί ότι στις 5/12/88 ο Διευθυντής αναθεώρησε τα φορολογικά δεδομένα καθορίζοντας την αγοραία αξία του κτήματος στις 27/6/78 σε £12,600 και σε £40,000 κατά το χρόνο διάθεσης του. Σύμφωνα με τη νέα φορολογία το οφειλόμενο ποσό ανήλθε σε £4,480. Ακολούθησε τον ίδιο μήνα ένσταση της αιτήτριας και στις 24/1/89 γνωμοσύνη του εκτιμητή ακινήτων κ. Πάν. Κινάνη, που σε τελική ανάλυση υποστηρίζει τις αξίες που δηλώθηκαν αρχικά από την αιτήτρια. Βασίζόμενος προφανώς στη γνωμάτευση του αρχιφοροθέτη του Τμήματος του κ. Γρ. Ματέα, ο Διευθυντής κατέληξε στην επίδικη απόφαση μειώνοντας την αξία από £12,600 σε £8,000 κατά την 27/6/78 και αφήνοντας το άλλο ποσό των £40,000 αμετάβλητο. Τούτο είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση του πληρωτέου φόρου σε £5,400.

- Η πορεία της υπόθεσης, όπως την εξέθεσα, έδωσε λαβή στο επιχείρημα, που πρόβαλε ο δικηγόρος της αιτήτριας για την ακύρωση της φορολογίας, πως δεν έγινε ενδελεχής ή πρέπει να έρευνα. Έτσι δημιουργούνται σοβαρές αμφιβολίες ως προς το ποία από τις τρεις διαφορετικές εκτιμή-

σεις είναι η ορθή. Και ακόμη η εξέλιξη της υπόθεσης δείχνει τον ανορθόδοξο τρόπο με τον οποίο συμπεριφέρθηκε ο καθ' ου. Πρέπει να το ξεκαθαρίσουμε ευθύς αμέσως ότι δεν τεκμηριώθηκε τέτοιος ισχυρισμός. Από την άλλη στο φάκελο υπάρχει μόνο η έκθεση Ματέα ημερ. 12/5/89 που καταρτίστηκε στο στάδιο εξέτασης της ένστασης από το Διευθυντή. Πέραν τούτου στην ένορκη του δήλωση ημερ. 13/6/90 ο κ. Ματέας επεξήγησε τη διαδικασία που ακολουθεί, συνήθως, το Τμήμα. Το ποσό των £12,600, που όρισε ο Διευθυντής σαν αγοραία αξία του ένδικου κτήματος στις 27/6/78, ήταν προκαταρκτική εκτίμηση στα πλαίσια του κώδικα φορολογίας 7, που αφορά σε "αναθεωρημένη φορολογία με βάση την εκτίμηση του Διευθυντή". Οι πλήρεις λεπτομέρειες αναφέρονται στην παράγραφο 3(β).

Παρόμοιος λόγος ακύρωσης ηγέρθη στην απόφαση Κώστα Νικόλα Πενταρά ν. Δημοκρατίας μέσω Διευθυντή Εσωτερικών Προσόδων (1991) 4 Α.Α.Δ.1170, αλλά απορρίπτοντας τον το δικαστήριο υπέμνησε την εξουσία του Διευθυντή, δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 14, να προβαίνει και σε συμπληρωματική βεβαίωση "αν η αρχική εκτίμηση είναι χαμηλότερη από την πραγματική". Δεν έχω αμφιβολία πως από την άποψη αυτή ο καθ' ου δεν παρεξέκλινε από το πλαίσιο των εξουσιών του, όπως διαγράφονται από το νόμο.

Η αιτήτρια πρόβαλε την είσπραξη δικαιωμάτων από το Κτηματολόγιο πάνω στο ποσό των £33,200, ως περιοριστική των επιλογών του Διευθυντή. Δεν συμφωνώ ότι το γεγονός δημιούργησε δέσμευση του καθ' ου αναφορικά με το προϊόν διάθεσης. Κάτι τέτοιο θα αποτελούσε κακοποίηση του καθαρού νοήματος του άρθρου 9(1). Σύμφωνα με τη διάταξη, το θέμα αφήνεται στη διακριτική ευχέρεια του Διευθυντή με γνώμονα την αγοραία αξία ακινήτου κατά το χρόνο διάθεσης. Αν ο νομοθέτης ήθελε να δώσει άλλη έννοια στη διάταξη, όπως η πρόταση της αιτήτριας, θα χρησιμοποιούσε οπωσδήποτε άλλη διατύπωση. Δεν θα έβαζε σαν κριτήριο την αγοραία αξία "κατά τη γνώμη του Διευθυντή". Η νομολογία στο προκείμενο είναι απόλυτα εναρμονισμένη με την παραπάνω θέση. Απόφαση 518/87

Μαρούλα Χρ. Γιάννουλα ν. Δημοκρατίας ημερ. 11/2/89, 14/89 *Epcο (Cyprus Ltd) ν. Δημοκρατίας* ημερ. 22/12/89 και 510/88 *Angele Mazmanian ν. Δημοκρατίας* ημερ. 23/12/89 στην οποία μάλιστα απορρίφθηκε και ένσταση για

5 αντισυνταγματικότητα της διάταξης.

Στο σημείο αυτό χρειάζεται μια διευκρίνιση νομικού χαρακτήρα. Ο δικηγόρος της αιτήτριας θεώρησε σαν κυρίαρχο θέμα ποία από τις εκτιμήσεις είναι η πιο σωστή. Καταγράφω το ερώτημα όπως το έθεσε: "ποία εκτίμηση
10 είναι σωστή, εκείνη του κ. Κινάνη, εκτιμητή της αιτήτριας ή εκείνη του Γρ. Ματέα, εκτιμητή του Φόρου;" Το μεγαλύτερο μέρος της αγόρευσης του αναλώθηκε για να πείσει για την ορθότητα της έκθεσης του πρώτου και τη σφαλερότητα των συμπερασμάτων της άλλης αξιολόγησης. Για να
15 προκαλέσει εκτενή απαντητικά σχόλια του δικηγόρου του καθού στα επι μέρους θέματα που εγείρονται από τις δύο γνωματεύσεις.

Δεν νομίζω πως το ερώτημα, όπως διατυπώθηκε, αντανακλά την προσέγγιση που έχει υιοθετήσει η νομολο-
20 γία, ομολογουμένως, χωρίς παρεκκλίσεις. Η ορθή διάσταση της ακυρωτικής δικαιοδοσίας του δικαστηρίου, όπως την καθόρισε το άρθρο 146 του συντάγματος, ως και τα όρια της, συζητήθηκαν σε αρκετές αποφάσεις που καλύπτουν όλο το φάσμα του δημοσίου δικαίου. Μεταξύ
25 αυτών που αναφέρονται σε φορολογικές υποθέσεις είναι οι εξής: *Γεωργιάδης ν. Δημοκρατίας* (1982) 3 Α.Α.Δ. 659, 712/87 *Βαρνάβας Ζαχαρία Νικολαΐδη ν. Δημοκρατίας* ημ. 31/8/89, 14/89, *EPCO (Cyprus Ltd.)*, ανωτέρω, *Λάζαρος Χ"Φόραδου Ακίνητα Λτδ. ν. Δημοκρατίας* (1991) 4
30 Α.Α.Δ.95 και *Ανδρέας Καμηλάρης ν. Δημοκρατίας* (1991) 4 Α.Α.Δ.725. Η υπέρτατη αρχή είναι πως το δικαστήριο περιορίζει τον έλεγχο του στη νομιμότητα της απόφασης της φορολογικής αρχής χωρίς να επεμβαίνει στην τεχνική της κρίση ή να την υποκαθιστά με τη δική του γνώμη.
35 Όπως εύστοχα παρατηρεί το δικαστήριο στην *Α. Καμηλάρης*, ανωτέρω:

"Η κατάθεση της έκθεσης του εκτιμητή που διόρισε ο

αιτητής, δεν μεταβάλλει τα επίδικα θέματα ούτε διαφοροποιεί το ερώτημα το οποίο πρέπει να απαντηθεί, δηλαδή το εύλογο της απόφασης του Διευθυντή" (σελ. 727)

"Το αντικείμενο της αναθεώρησης δεν είναι η διαπίστωση της ορθότητας των εκατέρωθεν εκτιμήσεων αλλά η επάρκεια της έρευνας των καθών η αίτηση και το εύλογο της απόφασης μέσα στο πλαίσιο των εξουσιών του διευθυντή.....η σημασία της έκθεσης λειτουργού που υποβάλλεται στο δικαστήριο για την αξία του κτήματος έγκειται στη διαφώτιση που παρέχει ως προς την επάρκεια της έρευνας." (σελ. 727, 728.)

Αυτό με οδηγεί στο τελευταίο θέμα που πρέπει να διερευνηθεί. Κατά πόσο δηλαδή η έκθεση Ματέα έκαμε χρήση λανθασμένων ή ελλειπών στοιχείων σε βαθμό που να κλονίζεται η αντικειμενικότητα και συνακόλουθα η νομιμότητα της επίδικης απόφασης, η οποία είχε ληφθεί με υπόβαθρο το στοιχείο αυτό. Μιά τέτοια θεώρηση όμως τελεί υπό τον περιορισμό που θέτει η φύση της ακυρωτικής δικαιοδοσίας του δικαστηρίου όπως έχω εξηγήσει προ ολίγου.

Για να εξευρεθεί η αξία του επιδικίου στις 27/6/78 ο κ. Ματέας εφάρμοσε την αρχή που στις εκτιμήσεις γης είναι γνωστή ως μέθοδος ανάπτυξης και υπολοίπου. Η μεθοδολογία της έχει σαν αφετηρία την υπόθεση πως το κτήμα θα διαχωριζόταν σε 9 οικόπεδα. Ακολούθως ο υπολογισμός βασίστηκε σε 3 οικόπεδα στη γύρω περιοχή που προσφέρονταν για σύγκριση. Ο τρόπος εκτίμησης που υιοθέτησε προκάλεσε τις έντονες επικρίσεις του δικηγόρου της αιτήτριας γιατί, όπως υπέβαλε, η εξάρτηση της από διάφορα υποθετικά δεδομένα δεν οδηγεί σε ασφαλές συμπέρασμα.

Είναι πιστεύω απόλυτα δικαιολογημένες οι ακόλουθες δύο παρατηρήσεις που αφαιρούν κάθε πειστικότητα από το επιχείρημα. Η μέθοδος ανάπτυξης είναι αποδεκτός τρόπος εκτίμησης σε περιπτώσεις, όπως η παρούσα, που δεν υπήρχαν κατά τον ουσιαστικό χρόνο συγκριτικά στοιχεία. Η θέση αυτή έτυχε δικαστικής έγκρισης και μπορούμε να πούμε πως έχει πιά καθιερωθεί οριστικά: 67/87 The

administrator of Estate of Crystallia Pavlides v. Republic
 ημερ. 30/5/89. Η απόφαση παραπέμπει σε πλείστα άλλα δι-
 καστικά προηγούμενα που διαφωτίζουν περαιτέρω το ζή-
 τημα.

- 5 Το πιο σημαντικό όμως είναι πως ο ίδιος ο εκτιμητής
 της αιτήτριας κατέφυγε, ελλείψει συγκριτικών, στην ίδια
 ακριβώς μέθοδο με το ίδιο περιόπου αποτέλεσμα. (βλέπε τη
 δεύτερη ένορκο του δήλωση). Με τη διαφορά ότι, όπως
 10 υπέδειξε η άλλη πλευρά, δεν φαίνεται να αφαιρέσει από το
 σύνολο του ποσού, που θα απέφερε η πώληση των οικοπέ-
 δων, τα έξοδα κατασκευής και άλλες δαπάνες με τις
 οποίες επιβαρύνεται συνήθως ο διαχωρισμός οικοπέδων.

- Η τιμή κατά το χρόνο διάθεσης (29/6/84) προσδιορί-
 στηκε αφού οι δύο εκτιμητές στήριξαν την κρίση τους στα
 15 ίδια συγκριτικά χρησιμοποιώντας στην περίπτωση αυτή
 την απευθείας συγκριτική μέθοδο. Η έρευνά τους περιορί-
 στηκε στα ίδια τρία συγκριτικά. Ένα από αυτά, το υπ' αρ.
 5, αναφέρεται ότι πωλήθηκε στις 23/8/82. Στην πραγματι-
 κότητα αυτό συνέβη, όπως ορθά αναγράφει η έκθεση εκτί-
 20 μησης του κ. Κινάνη, στις 23/8/84. Ωστόσο, έχω τη γνώμη
 πως το λάθος αυτό δεν επηρέασε την εγκυρότητα των συ-
 μπερασμάτων της άλλης έκθεσης που βασίζονται στο ότι
 το επίδικο πλεονεκτεί των συγκριτικών λόγω της θέσης
 του. Μεταξύ άλλων έχει πολύ μεγαλύτερο πρόσωπο στο
 25 δρόμο. Υπάρχει ακόμη ένας παράγων, η αύξηση στις αξίες
 της γης και η αναγκαία αναπροσαρμογή για το διαρρεύ-
 σαν διάστημα κατά το οποίο αυξήθηκαν οι τιμές των ακι-
 νήτων. Εν πάση περιπτώσει δεν διαπιστώνεται λάθος ή
 30 παράλειψη σε βαθμό που κλονίζει τη νομιμότητα της επι-
 βληθείσας φορολογίας.

- Οι παραπάνω συλλογισμοί με οδηγούν, φυσιολογικά,
 στο συμπέρασμα ότι η επίδικη απόφαση ήταν ανάμεσα
 στις νόμιμες και λογικά επιτρεπτές επιλογές του Διευθυ-
 ντή, πράγμα που δεν επιτρέπει την ανατροπή της. Η από-
 35 φαση επικυρώνεται στο σύνολό της. Η προσφυγή απορρί-
 πτεται. Δεν θα επιδικάσω έξοδα.

Προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.