

8 Φεβρουαρίου, 1991

[Α.Ν. ΛΟΪΖΟΥ, Π.]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΝΙΚΟΣ ΣΜΥΡΝΙΟΣ,

Αιτητής,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΔΙΑ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΚΑΙ
ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΚΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 165/90)

-
- Διοικητικό Δίκαιο — Διακριτική ευχέρεια της Διοίκησης — Ο Διευθυντής του Κτηματολογίου δεν δεσμεύεται από εκτίμηση ακινήτου που έγινε το 1985 για σκοπούς μεταβίβασης λόγω ανταλλαγής — Με νέα εκτίμηση το 1989 για σκοπούς άλλης μεταβίβασης η αξία του ακινήτου εκτιμάται ως μεγαλύτερη. 5
- Διοικητικό Δίκαιο — Γενικές Αρχές — Δέουσα έρευνα — Εναπόκειται στην ίδια τη διοίκηση να βρει ποιός είναι ο πιο ενδεδειγμένος τρόπος διεξαγωγής αυτής — Εξαρτάται από τα γεγονότα της κάθε περίπτωσης.
- Διοικητικό Δίκαιο — Διακριτική ευχέρεια της διοίκησης αναφορικά με την εκτίμηση των γεγονότων — Το Δικαστήριο επεμβαίνει μόνο αν αποδειχθεί πλάνη περί τα πράγματα ή το νόμο ή κατάχρηση εξουσίας. 10
- Διοικητικό Δίκαιο — Γενικές Αρχές — Δικαίωμα ακροάσεως — Επιβάλλεται μόνο όταν το μέτρο που θα ληφθεί είναι πειθαρχικής φύσης ή έχει χαρακτήρα κύρωσης ή αν ο νόμος ορίζει διαφορετικά. 15
- Διοικητική Πράξη — Αιτιολογία — Μπορεί να βρίσκεται ή να συμπληρώνεται από τα στοιχεία του φακέλου καθώς και από το σύνολο της όλης διοικητικής ενέργειας.
- Με την προσφυγή αυτή ο αιτητής ζήτησε την ακύρωση της απόφασης των καθ' ων η αίτηση με την οποία εκτίμησαν την αγοραία αξία του κτήματός του σε £7,000 με αποτέλεσμα να του ζητηθεί η καταβολή £350 για τέλη μεταβίβασης. Η μεταβίβαση του ακινήτου έγινε στις 27 Δεκεμβρίου 1989 κατά την οποία ο αιτητής πλήρωσε 20

5 τα δικαιώματα εγγραφής £225 επί του ποσού £4,500 υπό διαμαρτυρία, γιατί, όπως δήλωσε, προηγουμένως οι καθ' ων η αίτηση κατά την ανταλλαγή του πιο πάνω κτήματος με άλλα κτήματα αποδέχτηκαν ότι αγοραία αξία του κτήματος ήταν £2,000. Ο αιτητής 10 ενόψει της διαμαρτυρίας του ενημερώθηκε πως θα ακολουθούσε επιτόπια έρευνα στο κτήμα από Εκτιμητή. Μετά την διεξαγωγή της επιτόπιας έρευνας το ποσό της αγοραίας αξίας του ακινήτου κατά την 27η Δεκεμβρίου 1989 καθορίστηκε σε £7,000. Ως εκ τούτου κλήθηκε ο αιτητής όπως καταβάλει το ποσό των £125 που αντιπροσώπευε το υπόλοιπο των δικαιωμάτων εγγραφής τίτλου.

Το Ανώτατο Δικαστήριο απορρίπτοντας την προσφυγή αποφάσισε ότι:

15 (1) Αναφορικά με τον πρώτο ισχυρισμό του αιτητή αυτό που είχε γίνει αποδεχτό από τους καθ' ων η αίτηση ήταν ότι η διαφορά της αξίας μεταξύ των δύο ακινήτων που ανταλλάσσονταν ήταν £38,000, ποσό πάνω στο οποίο εισπράχτηκαν τα ανάλογα τέλη μεταβίβασης. Αλλά και στην περίπτωση που ήθελε γίνει αποδεχτό 20 ότι η αγοραία αξία του ακινήτου ήταν £2,000 αυτό αφορούσε αγοραία αξία σε τιμές της 22ας Οκτωβρίου 1985 και έγινε αποδεχτή σε σχέση με μεταβίβαση λόγω ανταλλαγής. Αυτό δεν μπορεί να δεσμεύσει την διακριτική ευχέρεια του Διευθυντή του Κτηματολογίου αναφορικά με εκτίμηση του ίδιου ακινήτου σε μεταγενέστερο χρόνο, στα πλαίσια άλλης πράξης μεταβίβασης και σε τιμές 27 Δεκεμβρίου 1989.

25 (2) Η έκταση της έρευνας που διεξάγει ένα διοικητικό όργανο εξαρτάται από τα γεγονότα της κάθε περίπτωσης και εναπόκειται στην ίδια τη διοίκηση να βρει ποιός είναι ο ενδεδειγμένος τόπος διεξαγωγής αυτής εξετάζοντας τα συγκεκριμένα περιστατικά της 30 κάθε υπόθεσης. Στην συγκεκριμένη περίπτωση η προσβαλλόμενη απόφαση πάρθηκε μετά από δέουσα έρευνα όπως προκύπτει από τον σχετικό φάκελλο και την Έκθεση Εκτιμήσεως μετά την επιτόπια έρευνα.

35 (3) Οι καθ' ων η αίτηση ασκώντας τη διακριτική τους εξουσία ορθά και εύλογα στηρίχθηκαν στην Έκθεση Εκτιμήσεως. Η κρίση αναφορικά με την αγοραία αξία του ακινήτου είναι κρίση επί τεχνικού θέματος και ανάγεται στο ανέλεγκτο της ουσιαστικής κρίσης της διοίκησης. Το Ανώτατο Δικαστήριο μπορεί να επέμβει μόνο αν διαπιστωθεί πλάνη περί τα πράγματα, παράβαση νόμου ή κατάχρηση εξουσίας.

40 (4) Αναφορικά με τον ισχυρισμό ότι έπρεπε να ληφθεί υπόψη και η εκτίμηση δικού του εκτιμητή δεν ευσταθεί γιατί εκτός από το γεγονός ότι δεν αποδεικνύει πλάνη περί τα πράγματα η έκθεση αυτή ήταν μεταγενέστερη της επίδικης απόφασης.

45 (5) Αναφορικά με τον ισχυρισμό ότι ο αιτητής έπρεπε να ακουστεί πριν την έκδοση της επίδικης απόφασης, έχει καθιερωθεί από

την νομολογία ότι το δικαίωμα ακρόασης παραβιάζεται μόνο στις περιπτώσεις που το μέτρο που λαμβάνεται είναι πειθαρχικής φύσης ή έχει χαρακτήρα κύρωσης, εκτός αν ο νόμος ορίζει διαφορετικά. Ο αιτητής ούτως ή άλλως ενημερώθηκε για τις σχετικές πρόνοιες του Νόμου και του υποδείχθηκε ότι δόθηκαν οδηγίες για επιτόπια εξέταση.

5

(6) Η αιτιολογία μιας πράξεως μπορεί να βρίσκεται ή να συμπληρώνεται από τα στοιχεία του φακέλου καθώς και το σύνολο της όλης διοικητικής ενέργειας. Στην προκειμένη περίπτωση η αιτιολογία προκύπτει από το κείμενο της απόφασης και συμπληρώνεται από τα στοιχεία του φακέλλου.

10

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Ιερωννμίδου ν. Δημοκρατίας (1988) 3 C.L.R. 2657

Πρωτοπατά ν. Δημοκρατίας (Προσφυγή Αρ. 13/86 ημερ. 27.4.1989)

15

Χατζηλούκα ν. Δημοκρατίας (1969) 3 Α.Α.Δ. 570

Κωνσταντίνου ν. Δημοκρατίας (1972) 3 Α.Α.Δ. 116

Westpark Limited ν. Δημοκρατίας (Προσφυγή Αρ. 430/87 ημερ. 15.3.1990).

20

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Διευθυντή Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος με την οποία εκτίμησε την αγοραία αξία κτήματος του αιτητή που βρίσκεται στο Στρόβολο σε £7,000 και ως αποτέλεσμα της εκτίμησης του ζητήθηκε η καταβολή £350 για τέλη μεταβίβασης.

25

Θ. Ιωαννίδης, για τον αιτητή.

Π. Πασιάς, Ανώτερος Δικηγόρος της Δημοκρατίας για τους καθ' ων η αίτηση.

30

Cur. adv. vult.

Ο Πρόεδρος κ. Α. Λοτζου ανάγνωσε την ακόλουθη από-

φαιση.

5 Α: ΛΟΪΖΟΥ, -Π: Με την προσφυγή του αυτή ο αιτητής ζητά την ακύρωση της απόφασης των καθ' ων η αίτηση με την οποία εκτίμησαν την αγοραία αξία του κτήματός του με αριθμό εγγραφής Α247 Τεμάχιο 241 Φ/Σχ. ΧΧΙ/61, 62, που βρίσκεται στον Στρόβολο σε £7,000, και ως αποτέλεσμα της οποίας εκτίμησής του ζητήθηκε η καταβολή £350.- για τέλη μεταβιβάσεως.

10 Στις 27 Δεκεμβρίου 1989, έγινε αποδεκτή στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λευκωσίας η Δήλωση Μεταβιβάσεως Ακινήτου (τύπος Ν270) νε αρ. Δ10478/89, στην οποία φαίνονται τα πιο κάτω στοιχεία:

15 (α) Δικαιοπάροχοι ήσαν (ι) η Λούλλα Μιχαήλ Καλογήρου από την Αγλαντζιά, οδός Λυκούργου αρ. 8 (περιοχή Ρ.Ι.Κ.) και (ιι) η Ειρήνη Παύλου Χόπλαρου από την Αγλαντζιά, οδός Λυκούργου αρ. 8 (Περιοχή Ρ.Ι.Κ.), τις οποίες εκπροσωπούσε και τις δύο και υπέγραψε εκ μέρους τους ο κ. Νίκος Σμυρνιός από τη Λευκωσία, Λεωφ. Διγενή Ακρίτα, αρ. 72.

20 (β) Δικαιοδόχος ήταν ο κ. Νίκος Σμυρνιός από τη Λευκωσία, Λεωφ. Διγενή Ακρίτα, αρ. 72.

25 (γ) Μεταβιβαζόμενο ακίνητο. Κατοικία αποτελούμενη από δύο δωμάτια, μια βεράντα, μια κουζίνα, ένα φούρνο, αυλή και δέντρα, έκτασης 354 τ.μ. με αριθμό εγγραφής Α247, ημερομηνίας 27 Δεκεμβρίου 1989, (τεμ. 241 του Τμήματος Α, του Φ/Σχ.ΧΧΙ/61 & 62 χωρ.) στο Στρόβολο. Εγγεγραμμένο μερίδιο ή συμφέρον 2/4 μερίδια. (Δηλαδή από 1/4 μερίδιο η καθεμιά δικαιοπάροχος που αναφέρονται στο (α)(ι) και (ιι) πιο πάνω), μεταβιβαζόμενο μερίδιο
30 το όλο.

(δ) Τα ενδιαφερόμενα πρόσωπα εδήλωσαν στη Δήλωση Μεταβιβάσεως ότι δεν υπάρχει καμιά συγγένεια μεταξύ τους και ως λόγο μεταβιβάσεως στη σχετική στήλη της Δήλωσης εδήλωσαν τη δωρεά.

35 Δικαιώματα εγγραφής τίτλου ελήφθησαν επί του

ποσού των £4,500.00 ήτοι £225.00. Ο δικαιοδόχος Νίκος Σμυρνιός, αιτητής στην παρούσα προσφυγή, πλήρωσε τα δικαιώματα πάνω στο ποσό των £4,500.00 υπό διαμαρτυρία και αφού αυτός έλαβε γνώση των σχετικών προνοιών του περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμου, Κεφ. 219, όπως τροποποιήθηκε με το Νόμο Αρ. 66 του 1979, δόθηκαν οδηγίες για επιτόπια εξέταση με σκοπό τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου σε τιμές 27 Δεκεμβρίου 1989, η οποία αποτελεί την ημερομηνία μεταβιβάσεως.

5
10

Στις 20 Ιανουαρίου 1990, διεξήχθη επιτόπια έρευνα από τη Μαίρη Δημοσθένους, Εκτιμητή 1ης Τάξεως, το δε ποσό της αγοραίας αξίας του ακινήτου καθορίστηκε σε τιμές 27 Δεκεμβρίου 1989 στο ποσό των £7,000.00

Στις 26 Ιανουαρίου 1990, στάληκε στον αιτητή η κοινοποίηση του Διευθυντή Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος σύμφωνα με την παράγραφο 3(β)(ν) του Πίνακα του Κεφ. 219, όπως τροποποιήθηκε, με την οποία ειδοποιείτο ο δικαιοδόχος ότι το ποσό της αγοραίας αξίας του μεταβιβασθέντος ακινήτου καθορίστηκε στις £7,000.00 για τα 2/4 μερίδια. Με την ίδια ειδοποίηση εκαλείτο επίσης ο αιτητής να καταβάλει το ποσό των £125.00, που αντιπροσώπευε το υπόλοιπο δικαιωμάτων εγγραφής τίτλου λόγω της διαφοράς που προέκυψε σχετικά με την αγοραία αξία του ακινήτου.

15
20
25

Ο αιτητής ισχυρίζεται ότι στις 21 Δεκεμβρίου 1989, αντάλλαξε το πιο πάνω κτήμα με άλλα κτήματα της Λούλλας Μιχαήλ Καλογήρου και Ειρήνης Παύλου Χόπλαρου και ότι οι καθ' ων η αίτηση αποδέχτηκαν ότι η αγοραία αξία του κτήματος για τους σκοπούς της ανταλλαγής αυτής ήταν £2,000.

30

Σύμφωνα όμως με τους καθ' ων η αίτηση το Επαρχιακό Κτηματολόγιο Λευκωσίας κατά την πιο πάνω ημερομηνία δεν αποδέχθηκε ότι η αγοραία αξία του πιο πάνω ακινήτου ήταν £2,000, ούτε ότι η αγοραία αξία του άλλου προς ανταλλαγή ακινήτου ήταν £40,000, αλλά ότι απλώς

35

οι αξίες αυτές αναφέροντο σε πωλητήριο έγγραφο ημερομηνίας 22 Οκτωβρίου 1985, το οποίο προσκομίσθηκε στο Κτηματολόγιο για σκοπούς μεταβιβάσεως. (Παράρτημα "Β" στην ένσταση των καθ' ων η αίτηση).

5 Απ' ότι είναι φανερό από τα στοιχεία ενώπιον μου είναι ότι εκείνο το οποίο αποδέχθηκε στην ουσία το Επαρχιακό Κτηματολόγιο Λευκωσίας κατά την ανταλλαγή αυτή ήταν η διαφορά της αγοραίας αξίας μεταξύ των ανταλλαχθέντων ακινήτων η οποία ανήρχετο στο ποσό των £38,000 λιρών και πάνω στην οποία εισπράχθηκαν τα ανάλογα τέλη μεταβιβάσεως, εφαρμόζοντας επί του προκειμένου την παράγραφο (β)(i) του Κεφαλαίου 3 του Πίνακα του Νόμου που αφορά περιπτώσεις ανταλλαγής ακινήτων.

15 Οι σχετικές με τα επίδικα θέματα εγειρόμενες διατάξεις είναι η παράγραφος (β) του Κεφαλαίου 3 του Πίνακα του 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 (ο οποίος στη συνέχεια θα αναφέρεται ως "ο Νόμος"), και η οποία προβλέπει:-

20 "3. Εγγραφή τίτλου (καταβλητέα υπό του εγγραφησομένου προσώπου)-

(α)

(β) δυνάμει δηλώσεως μεταβιβάσεως -

25 (i) δι' ανταλλαγής, του τέλους υπολογιζομένου επί της αξίας του ακινήτου το οποίον περιέρχεται εις έκαστον των μερών των διενεργούντων την δήλωσιν: 4 επί τοις εκατόν:

30 Νοείται ότι οσάκις ο Διευθυντής δεν ικανοποιείται ότι τα ανταλλασσόμενα ακίνητα ήσαν της αυτής περιπου αγοραίας αξίας κατά την ημερομηνίαν καθ' ην συ-

νεφωνήθη η ανταλλαγή δύναται, κατά την κρίσιν του, να επιβάλη και εισπράξη παρ' εκατέρου των μερών εις ά περιέρχονται αντιστοιχώς τα ανταλλασσόμενα ακίνητα ως προς μεν το χαμηλοτέρας αγοραίας αξίας ακίνητον τέλος ως ανωτέρω, ως προς δε το υψηλοτέρας αγοραίας αξίας ακίνητον τέλος ίσον προς το προαναφερθέν και επιπρόσθετον τέλος βάσει της εν τω Κεφαλαίω 17 κλίμακος υπολογιζόμενον επί της διαφοράς μεταξύ των αγοραίων αξιών των ανταλλασσομένων ακινήτων, προς τον σκοπόν δε τούτον εφαρμόζονται, τηρουμένων των αναλογιών, αι διατάξεις των επιφυλάξεων της υποπαραγράφου (iv) αίτινες διέπουνσι τα της προκαταρκτικής εισπράξεως τελών, ομού μετά ποσού, καθοριζόμενου υπό του Διευθυντού, συντελέσεως εγγραφής, διενεργείας και κοινοποιήσεως εκτιμήσεως και επιβολής και εισπράξεως παντός υπολοίπου τέλους:

Νοείται περαιτέρω ότι εις περιπτώσεις δηλώσεως μεταβιβάσεως δι' ανταλλαγής μεταξύ συγγενών μέχρι και του τρίτου βαθμού συγγενείας ή μεταξύ συζύγων αι διατάξεις της προηγούμενης επιφυλάξεως δεν εφαρμόζονται:

(ii)

(iii)

(iv) δια πωλήσεως, άλλως ή υπό γονέως προς τέκνον, του τέλους υπολογιζόμενου επί του τιμήματος πωλήσεως βάσει της εν τω Κεφαλαίω 17 κλίμακος:

Νοείται ότι οσάκις ο Διευθυντής δεν ικανοποιήται ότι το δηλωθέν τίμημα πωλήσεως αντιπροσωπεύει την αγοραίαν αξίαν του ακινήτου κατά την ημερομηνίαν καθ' ην συνεφωνήθη η πώλησις ο Διευθυντής δύναται, κατά την κρίσιν του, να επιβάλη και εισπράξη τέλος βάσει της εν τω Κεφαλαίω 17 κλίμακος υπολογιζόμενον επί της αγοραίας αυτού αξίας. Εν τοιαύτη περιπτώσει η εγγραφή επ' ονόματι του αγοραστού συντελείται χωρίς να αναμένηται η υπό του Διευθυντού

εκτίμησις της αγοραίας αξίας του ακινήτου και αφού εισπραχθούν δικαιώματα επί του δηλωθέντος τιμήματος πωλήσεως και επί πλέον εν ωρισμένον ποσόν το οποίο ο Διευθυντής ήθελε καθορίσει δια την κάλυψιν τυχόν διαφοράς των πληρωτέων τελών άμα τη συμπληρώσει της εκτιμήσεως της αγοραίας αξίας του ακινήτου:

5

Νοείται περαιτέρω ότι η τοιαύτη εκτίμησις της αγοραίας αξίας θα συντελήται εντός χρονικής περιόδου τριών μηνών από της ημερομηνίας της δηλώσεως μεταβίβασης. Η εκτίμησις της αγοραίας αξίας κοινοποιείται προς τον δικαιοδόχον ο οποίος έχει δικαίωμα εφέσεως συμφώνως τω άρθρω 80, του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου:

10

15

Νοείται έτι περαιτέρω ότι εάν τα ήδη επιβεβληθέντα τέλη ή δικαιώματα είναι ολιγώτερα των επιβληθησομένων επί της αγοραίας αξίας του ακινήτου, το υπόλοιπον επιβάλλεται και εισπράττεται ως εν τω άρθρω 5 προνοείται:

20

(ν) δια δωρεάς, άλλως ή υπό γονέως προς τέκνον ή υπό συγγενούς προς συγγενή μέχρι και του τρίτου βαθμού συγγενείας ή υπό συζύγου προς σύζυγον, του τέλους υπολογιζομένου επί της αγοραίας αξίας ως αυτή ήθελεν υπολογισθή υπό του Διευθυντού βάσει της εν τω Κεφαλαίω 17 κλίμακος:

25

Νοείται ότι δια τους σκοπούς της παρούσης υποπαραγράφου, δια τον υπολογισμόν της αγοραίας αξίας και την είσπραξιν των τελών εφαρμόζονται, τηρουμένων των αναλογιών, αι επιφυλάξεις της προγενεστέρας υποπαραγράφου (iv):"

30

Αλλά και αν ακόμη θεωρηθεί ότι το Επαρχιακό Κτηματολόγιο Λευκωσίας αποδέχτηκε στις 21 Δεκεμβρίου 1989, για σκοπούς ανταλλαγής ότι η αγοραία αξία του πιο πάνω αναφερόμενου ακινήτου ήταν £2,000, αυτό αφορούσε αγο-

35

ραία αξία σε τιμές της 22ας Οκτωβρίου 1985, (ημερομηνία πωλητηρίου εγγράφου), διότι αυτή την ημερομηνία οφείλει να λαμβάνει υπόψη του το Κτηματολόγιο όταν υπολογίζει τη διαφορά αγοραίας αξίας μεταξύ ανταλλασσόμενων ακινήτων για την είσπραξη τελών μεταβίβασης και εγγραφής σύμφωνα με την επιφύλαξη της παραγράφου (β)(i) του Κεφαλαίου 3 του Πίνακα του Νόμου.

5

Η αγοραία αξία του πιο πάνω ακινήτου που κατά τον ισχυρισμό του αιτητή έγινε αποδεκτή από το Κτηματολόγιο σε τιμές 1985 σε σχέση με μεταβίβαση λόγω ανταλλαγής, δεν μπορεί με κανένα τρόπο να δεσμεύσει τη διακριτική ευχέρεια του Διευθυντή του Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος αναφορικά με την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ίδιου ακινήτου που γίνεται σε μεταγενέστερο χρόνο στα πλαίσια άλλης πράξης μεταβίβασης του ακινήτου αυτού και σε τιμές 27 Δεκεμβρίου 1989.

10

15

Ως προς το νομικό ισχυρισμό του αιτητή ότι δεν έγινε η δέουσα ή επαρκής έρευνα θα πρέπει να λεχθεί ότι η έκταση της έρευνας που ένα διοικητικό όργανο διεξάγει με σκοπό τη λήψη μιας διοικητικής απόφασης εξαρτάται από τα γεγονότα της κάθε περίπτωσης και επιπλέον εναπόκειται στην ίδια τη διοίκηση να βρει ποιός είναι ο ενδεδειγμένος τρόπος διεξαγωγής αυτής εξετάζοντας τα συγκεκριμένα περιστατικά της κάθε υπόθεσης.

20

Στην προκειμένη περίπτωση η προσβαλλόμενη απόφαση πάρθηκε μετά από δέουσα έρευνα των καθ' ων η αίτηση, όπως προκύπτει από το σχετικό φάκελο και στην Έκθεση Εκτιμήσεως της κας Μαίρης Δημοσθένους, Εκτιμητή 1ης Τάξεως του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Λευκωσίας, που συντάχθηκε ύστερα από επιτόπια έρευνα που έγινε περί τις 20 Ιανουαρίου 1990.

25

30

Όπως προκύπτει από την Έκθεση Εκτιμήσεως έχουν ληφθεί υπόψη όλα τα απαραίτητα στοιχεία μεταξύ των οποίων η τοποθεσία του ακινήτου, η πολεοδομική ζώνη στην οποία εμπίπτει και η ρυμοτομία. Χρησιμοποιήθηκε δε η συγκριτική μέθοδος εκτίμησης κατά την οποία λήφθη-

35

καν υπόψει τέσσερεις άλλες συγκριτικές πωλήσεις οι οποίες αναλύονται σε πίνακα που επισυνάπτεται στην Έκθεση Εκτιμήσεως.

5 Οι καθ' ων η αίτηση, ασκώντας τη διακριτική τους εξουσία, ορθά και εύλογα στηρίχθηκαν στην πιο πάνω Έκθεση Εκτιμήσεως για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας και την εν συνεχεία επιβολή των σχετικών τελών εγγραφής που προνοούνται στο Παράρτημα του Νόμου. Η κρίση των καθ' ων η αίτηση επί του θέματος της αγοραίας αξίας του ακινήτου του αιτητή, η οποία είναι κρίση επί τεχνικού θέματος, ανάγεται στο ανέλεγκτο της ουσιαστικής κρίσης της διοίκησης.

15 Το Ανώτατο Δικαστήριο δεν επεμβαίνει στην ουσιαστική κρίση της διοίκησης, εκτός αν αποδειχθεί πλάνη περί τα πράγματα, παράβαση νόμου ή κατάχρηση εξουσίας. Η αρχή αυτή του διοικητικού δικαίου έχει υιοθετηθεί από τη νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου σε αρκετές υποθέσεις. (Βλέπε Αθηνούλλα Ιερωνυμίδου ν. Δημοκρατία, υπόθεση αρ. 344/85, με ημερομηνία 30 Δεκεμβρίου 1988, Θέκλα Πρωτοπαπά ν. Δημοκρατία, υπόθεση αρ. 13/86, με ημερομηνία 27 Απριλίου 1989.)

25 Ο ισχυρισμός του αιτητή ότι θα έπρεπε να είχαν λάβει επίσης υπόψη και την εκτίμηση του ακινήτου με ημερομηνία 13 Μαρτίου 1990, που είχε γίνει από τον εκτιμητή Ανδρέα Πανταζή, δεν είναι ορθός γιατί η έκθεση Πανταζή είναι μεταγενέστερη της επίδικης απόφασης και συνεπώς δεν ήταν δυνατό να είναι ενώπιον του αρμοδίου Τμήματος κατά το σχετικό χρόνο.

30 Εν πάση δε περιπτώσει δεν αποδεικνύει ότι η επίδικη απόφαση λήφθηκε κάτω από πλάνη περί τα πράγματα ή καθ' υπέρβαση εξουσίας, ούτε και εγείρει αμφιβολίες που θα πρέπει να κλίνουν την πλάστιγγα με το μέρος του αιτητή υπέρ της ακύρωσής της.

35 Ως προς τον ισχυρισμό ότι παραβιάσθηκαν οι κανόνες φυσικής δικαιοσύνης, ότι δηλαδή ο αιτητής δεν ειδοποιή-

θηκε και επομένως στερήθηκε του δικαιώματος να ακουστεί κατά το στάδιο της έρευνας, έχει καθιερωθεί από την πάγια νομολογία του Δικαστηρίου ότι το δικαίωμα ακρόασης παραβιάζεται μόνο στις περιπτώσεις που το μέτρο που λαμβάνεται είναι πειθαρχικής φύσης ή έχει χαρακτήρα κύρωσης, εκτός αν ο νόμος ορίζει διαφορετικά. *Χ"Λούκα ν. Δημοκρατίας* (1969)3 Α.Α.Δ. 570, στις σελ. 574- 575, *Κωνσταντίνου ν. Δημοκρατίας* (1972)3 Α.Α.Δ. 116 στις σελ. 125-126.

5

Εν πάση όμως περίπτωσηε ο αιτητής είχε, όπως προκύπτει από το σχετικό φάκελλο του Κτηματολογίου, την ευκαιρία να παρουσιάσει τη δική του θέση προσκομίζοντας οποιαδήποτε στοιχεία ήθελε στο Διευθυντή διότι γνώριζε ότι πρόκειτο να γίνει επιτόπια έρευνα για σκοπούς εκτίμησης του ακινήτου του, δεδομένου ότι όταν πλήρωσε υπό διαμαρτυρία τα προκαταρκτικά επιβληθέντα τέλη εγγραφής ενημερώθηκε για τις σχετικές πρόνοιες του Νόμου και του υποδείχθηκε ότι δόθηκαν οδηγίες για επιτόπια εξέταση με σκοπό τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου σε τιμές 27 Δεκεμβρίου 1989. Σχετικά παραπέμπω σε παρόμοια υπόθεση *Westpark Limited ν. Κυπριακής Δημοκρατίας* με αρ. προσφυγής 430/87, ημερομηνίας 15 Μαρτίου 1990, όπου η Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου απορρίπτοντας παρόμοιο ισχυρισμό είπε στη σελ. 6:

10

15

20

25

".....Με την ενέργεια του αυτή έδιδε την ευκαιρία και στην αιτήτρια εταιρεία να υποβάλει και εκείνη την εκτίμηση δικού της εμπειρογνώμονα αναφορικά με την αγοραία αξία του κτήματος."

Τελικά δεν μπορεί να επιτύχει ο ισχυρισμός του αιτητή ότι η επίδικη απόφαση δεν είναι δεόντως αιτιολογημένη γιατί η αιτιολογία της προκύπτει από το κείμενο της και συμπληρώνεται από τα στοιχεία του φακέλου. Αρκεί να λεχθεί ότι αποτελεί αρχή του διοικητικού δικαίου ότι η αιτιολογία μιας πράξεως μπορεί να βρίσκεται ή να συμπληρώνεται από τα στοιχεία του φακέλου καθώς και από το σύνολο της όλης διοικητικής ενέργειας.

30

35

Για όλους τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή αποτυγχάνει και απορρίπτεται, η δε επίδικη απόφαση επικυρώνεται. Κάτω όμως από τις περιστάσεις της υπόθεσης δεν γίνεται διαταγή για έξοδα.

Προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.