

11 Δεκεμβρίου, 1996

[ΚΑΛΛΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΜΙΧΑΗΛ ΖΗΝΩΝΟΣ ΚΥΡΙΑΚΟΥ,

Αιτητής,

v.

ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ, ΜΕΣΩ  
ΤΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ  
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΔΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 305/96)

---

Προσφυγή βάσει του Άρθρου 146 του Συντάγματος — Λόγοι ακυρώσεως — Πλάνη περί τα πράγματα, έλλειψη δέουσας έρευνας και έλλειψη αιτιολογίας — Γενική θεωρία περί πλάνης και περιστάσεις επιλογής της στην κριθείσα περίπτωση — Συντρέχουσα έλλειψη δέουσας έρευνας και περιστάσεις αναίτιολογήτου.

5

Φορολογία — Φορολογία κεφαλαιουχικών κερδών — Διάθεση ακινήτου — Το ζητούμενο της αξίας του κατά το χρόνο διαθήσεως — Εκτίμηση — Συγκριτική μέθοδος — Καθορισμός αξίας από τις αρμόδιες αρχές για σκοπούς φορολογίας και δικαιωμάτων μεταβίβασης δε συνιστά έγκυρο συγκριτικό — Περιστάσεις της εσφαλμένης εκτίμησης της αξίας του ακινήτου στην κριθείσα περίπτωση.

10

Ο αιτητής προσέβαλε τη φορολογία που του επεβλήθη ως προς εκποίηση κτήματός του διαφωνώντας με την αξία του ακινήτου όπως αυτή εκτιμήθηκε από τους καθ' ων η αίτηση.

15

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

20

1. Μέρος του πραγματικού βάθρου πάνω στο οποίο θεμελιώθηκε η επίδικη απόφαση ήταν η θέση του Υπουργού ότι στις 11.11.88 - ημερομηνία πώλησης του ακινήτου - δεν υπήρχε μάνδρα με 200

περίπου αιγοπρόβατα στο διπλανό τεμάχιο 61/2.

- 5 Με βάση το ενώπιόν του υλικό έχουν δημιουργηθεί στο δικαστήριο εύλογες αμφιβολίες περί της ορθότητας του πιο πάνω πραγματικού βάθρου. Ακολουθεί πως ο αιτητής έχει κατορθώσει να καταστήσει πιθανή την ύπαρξη πλάνης περί τα πράγματα δηλαδή πιθανής πλάνης ως προς την ύπαρξη ή μη κατά τον κρίσιμο χρόνο - 11.11.88 - μάνδρας με περίπου 200 αιγοπρόβατα στο διπλανό τεμάχιο 61/2.
- 10 Είναι παγίως δεκτό από τη νομολογία ότι η πλάνη περί τα πράγματα "άγει εμμέσως εις παράβασιν του Νόμου και συνιστά λόγον ακυρώσεως".
- 15 Όπως υποδεικνύεται από τον Μ. Στασινόπουλο - Δίκαιο Διοικητικών Πράξεων, 1951, σελ. 300 - ο ουσιαστικός περιορισμός του ελέγχου της πλάνης περί τα πράγματα συνίσταται εις το ότι προς παράβαση του Νόμου δεν μπορεί να εξομοιωθεί "πάσα πλάνη" περί τα πράγματα αλλά μόνο η πλάνη, η οποία επηρέασε την απόφαση του οργάνου. Επηρεάζει δε η πλάνη οσάκις ανάγεται εις πραγματικά περιστατικά τα οποία αποτελούν (α) την προϋπόθεση την οποία όρισε ο Νόμος, ή (β) την αιτία "εξ ης, κατ' ιδίαν εκλογήν, ωρμήθη το όργανο εις την επιχείρησιν της πράξεως".
- 20
- 25 Στην κρινόμενη περίπτωση και με βάση το περιεχόμενο της επίδικης απόφασης θεωρείται ότι η πλάνη έχει επηρεάσει σε ύψιστο βαθμό την απόφαση της Διοίκησης.
- 30 Στην παρούσα υπόθεση αυτό που έχει διαπιστωθεί είναι η ύπαρξη πιθανής πλάνης περί τα πράγματα. Σύμφωνα με τον Στασινόπουλο (πιο πάνω) στις σελ. 304 και 305, η νομολογία δημιουργεί τεκμήριο κατά της πλάνης, δηλαδή τεκμήριο υπέρ της ορθής εξακρίβσεως των πραγματικών περιστατικών. Ωστόσο αυτό το τεκμήριο είναι ιδιόρρυθμο επειδή κάμπτεται από την στιγμή που η
- 35 χαρακτηριστική εις το συζητητικό σύστημα δραστηριότητα του διαδικού κατόρθωσε να καταστήσει πιθανή την πλάνη, δηλαδή να δημιουργήσει στο Δικαστή απλώς αμφιβολίες "περί της ορθότητος της διαπιστώσεως του πραγματικού εκ μέρους της Διοικήσεως" - όπως έχει εδώ η περίπτωση. Σε τέτοια περίπτωση - συνεχίζει ο
- 40 Στασινόπουλος - ο Δικαστής ευρισκόμενος σε αμφιβολία, δεν κλίνει προς το τεκμήριο, αλλά "τρέπεται προς μία των δύο οδών", ή (α) διατάσσει αποδείξεις ή (β) ακυρώνει την πράξη για να διαπιστώσει η Διοίκηση τα πραγματικά περιστατικά "κατά τρόπο μη καταλείποντα αμφιβολίας".

Η διαπίστωση των πραγματικών περιστατικών πρέπει να γίνει από τη Διοίκηση με τρόπο που να μην καταλείπει αμφιβολίες. Υπό το φως δε της πιο πάνω διαπίστωσής του για την ύπαρξη πιθανής πλάνης περί τα πράγματα, το δικαστήριο έκρινε ότι η επίδικη απόφαση πρέπει να ακυρωθεί.

5

2. Ο ισχυρισμός του εκτιμητή του αιτητή σε σχέση με την ύπαρξη μάνδρας με πέραν των 200 αιγοπροβάτων στο διπλανό τεμάχιο 61/2 συνοδεύετο και από βεβαίωση της Χωρικής Αρχής. Ένας τέτοιος ισχυρισμός και βεβαίωση καθιστούσαν επιτακτική την περαιτέρω διερεύνηση του θέματος. Αντί να διερευνήσει τον ισχυρισμό με σημείο αναφοράς τον κρίσιμο χρόνο, δηλαδή τις 11.11.88, ο καθ' ου η αίτηση έλαβε υπόψη την σημείωση του εκτιμητή του ημερ. 21.7.93, σύμφωνα με την οποία η επιτόπια εξέταση απέδειξε την ανυπαρξία μάνδρας χωρίς να του είχε ζητήσει να καθορίσει τον χρόνο της επιτόπιας εξέτασως, και χωρίς να διευκρινιστεί κατά πόσο υπήρχε ή όχι μάνδρα στο διπλανό τεμάχιο στις 11.11.88. Αυτή η κατάσταση πραγμάτων αποκαλύπτει ότι η επίδικη απόφαση πάσχει από έλλειψη δέουσας έρευνας. Η ύπαρξη ή όχι μάνδρας στο διπλανό τεμάχιο κατά τις 11.11.88 αποτελούσε ένα πολύ ουσιώδη παράγοντα που άπτεται της αξίας του κτήματος ο οποίος έπρεπε να διερευνηθεί δεόντως.

10

15

20

Παράλειψη διεξαγωγής της πιο πάνω έρευνας αποτελεί από μόνη της λόγο ακυρώσεως. Η σχετική απόφαση καθίσταται το προϊόν πλημμελούς άσκησης της σχετικής διακριτικής ευχέρειας και ακυρώνεται επειδή ισοδυναμεί με απόφαση αντίθετη προς το νόμο και καθ' υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας.

25

3. Η επίδικη απόφαση τυγχάνει ανατιολόγητη επειδή μέρος της αιτιολογίας της, το οποίο έχει ασκήσει ουσιαστική επιρροή κατά την λήψη της, είναι αντίθετο προς τα στοιχεία του φακέλου.
4. Η έκθεση του εκτιμητή του καθ' ου η αίτηση, όπως προκύπτει από το περιεχόμενό της, βασίστηκε πάνω στην συγκριτική μέθοδο. Σαν πρώτη συγκριτική πώληση χρησιμοποίησε το τεμάχιο 111 (συγκριτικό 1) η αξία του οποίου είχε καθορισθεί από το Κτηματολόγιο, για σκοπούς δικαιωμάτων μεταβίβασης, στο ποσό των £4,720 το δεκάριο. Αυτή η "συγκριτική πώληση" δεν λήφθηκε υπόψη από τον εκτιμητή του αιτητή. Και αυτός ήταν ένας από τους τέσσερεις λόγους για τους οποίους δεν υιοθετήθηκε η εκτίμησή του (βλ. παράγραφο (γ) της επιστολής ημερ. 29.1.96).

30

35

40

Στην *Ι. Γ. Μακρή Κτηματική Ατδ v. Δημοκρατίας* κρίθηκε ότι ο

- 5 καθορισμός της αξίας κτήματος, βάσει των εξουσιών του Διευθυντή κάτω από τον περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμο, 1980 (Ν. 52/80) δεν εξισούται με την τιμή διάθεσης του κτήματος και γι' αυτό δεν αποκαλύπτει τις αντιδράσεις της αγοράς ώστε να συνιστά πώληση συγκριτικού κτήματος. Κατά την κρίση του δικαστηρίου ισχύουν τα ίδια και σε σχέση με τον καθορισμό της αξίας κτήματος, για σκοπούς μεταβιβαστικών τελών, βάσει των εξουσιών του Διευθυντή του Κτηματολογίου.
- 10 Όπως προκύπτει από τη νομολογία η συγκριτική μέθοδος εφαρμόζεται σε σχέση με ταυτόχρονες πωλήσεις συγκριτικών κτημάτων ("concurrent sales of comparable properties") επειδή τέτοιες ταυτόχρονες πωλήσεις προσφέρουν την καλύτερη μαρτυρία για την αγοραία αξία του υπό εξέταση κτήματος.
- 15 Ακολουθεί πως το πιο πάνω συγκριτικό εσφαλμένα θεωρήθηκε σαν τέτοιο. Δεν αποτελούσε συγκριτική πώληση. Αποτελούσε γεγονός το οποίο σύμφωνα με το Νόμο, δηλαδή τις νομικές αρχές που διέπουν τις συγκριτικές πωλήσεις, δεν μπορούσε να ληφθεί υπόψη από τη Διοίκηση κατά την άσκηση της διακριτικής της ευχέρειας. Η μνεία τέτοιου γεγονότος καθιστά την επίδικη πράξη ακυρωτέα.
- 20

*Η προσφυγή επιτυγχάνει με έξοδα.*

- 25 *Αναφερόμενες Υποθέσεις:*

*Παπαϊωάννου κ.ά. ν. Δημοκρατίας (Αρ. 2) (1991) 3 Α.Α.Δ. 713,*

- 30 *Κωνσταντίνου ν. Συμβουλίου Αμπελοουργικών Προϊόντων (1992) 3 Α.Α.Δ. 228,*

*HjiMichael a.o. ν. Republic (1972) 3 C.L.R. 246,*

- 35 *Zenios ν. Republic (1983) 3 C.L.R. 1181,*

*Kozakis ν. Republic (1967) 3 C.L.R. 265,*

*Mallouros ν. E.A.C. (1974) 3 C.L.R. 220,*

- 40 *Christodoulou ν. CY.T.A. (1978) 3 C.L.R. 61,*

*Kontos ν. Republic (1974) 3 C.L.R. 112,*

*Thalassinos ν. Republic (1974) 3 C.L.R. 290,*

<i>Xapolytos v. Republic (1967) 3 C.L.R. 703,</i>	
<i>Frangides a.o. v. Republic (1968) 3 C.L.R. 90,</i>	
<i>Iordanou v. Republic (1967) 3 C.L.R. 245,</i>	5
<i>Andreou v. Republic (1973) 3 C.L.R. 101,</i>	
<i>Hjipaschali v. Republic (1980) 3 C.L.R. 101,</i>	
<i>Economou v. Republic (1970) 3 C.L.R. 420,</i>	10
<i>Paphitis v. Republic (1967) 3 C.L.R. 300,</i>	
<i>Ioannides v. Republic (1972) 3 C.L.R. 318,</i>	15
<i>Δημοκρατία v. Ματθαίου (1990) 3 Α.Α.Δ. 2452,</i>	
<i>Ι. Γ. Μακρή Κτηματική Ατό v. Δημοκρατίας (1994) 3 Α.Α.Δ. 63,</i>	20
<i>Moti a.o. v. Republic (1968) 1 C.L.R. 102.</i>	

### Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης των Καθ' ων η αίτηση με την οποία δεν αποδέκτηκαν τη δηλωθήσα τιμή πώλησεως του ακινήτου και επέβαλε πρόσθετη φορολογία. 25

Α. Ανδρέου, για τον Αιτητή.

30

Α. Χριστοδουλίδου-Ζαννέτου, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση.

*Cur. adv. vult.*

35

ΚΑΛΛΗΣ, Δ.: Στις 11.11.88 ο αιτητής πώλησε το κτήμα του, Τεμ. 71 ("το επίδικο κτήμα") στο χωριό Ορόκλινη. Σαν τίμημα πώλησης δηλώθηκε στο έντυπο Μεταβίβασης Ακίνητης Περιουσίας (Ν. 313) το ποσό των £20,000.

40

Ο Καθ' ου η αίτηση με πρόσθετη ειδοποίηση επιβολής φορολογίας, ημερ. 14.4.93, δεν αποδέκτηκε την πιο πάνω τιμή πώλησης και καθόρισε το προϊόν της διάθεσης κατά την πιο πάνω ημερομηνία σε £40,000. Η αγοραία αξία του κτήματος κατά τις 27.6.78

- καθορίστηκε σε £14,600. Ο αιτητής υπόβαλε ένσταση κατά της πιο πάνω πρόσθετης επιβολής φορολογίας. Η ένστασή του απορρίφθηκε στις 11.8.93 και ο αιτητής προσέβαλε το κύρος της φορολογίας με την προσφυγή 808/93. Στις 10.1.96 ο συνήγορος των καθ'
- 5 ων η αίτηση δήλωσε ενώπιον του δικαστηρίου ότι η επίδικη απόφαση πάσχει λόγω έλλειψης δέουσας αιτιολογίας και το δικαστήριο ακύρωσε την επίδικη απόφαση. Με επιστολή του, ημερ. 3.1.96, ο καθ' ου η αίτηση πληροφόρησε τον αιτητή ότι είχε επιβάλει νέα φορολογία. Με τη νέα φορολογία το προϊόν διάθεσης του επίδικου κτήματος καθορίστηκε και πάλιν στο ποσό των £40,000. Ακολούθησε νέα ένσταση του αιτητή, ημερ. 15.1.96. Μαζί με την ένστασή του ο αιτητής υπόβαλε και έκθεση προσοντούχου επαγγελματία εκτιμητή, ημερ. 7.4.96, σύμφωνα με την οποία το προϊόν διάθεσης του επίδικου κτήματος υπολογίστηκε σε £28,000. Σύμφωνα
- 10 με την έκθεση εκείνη το ακίνητο "εφάπτεται χωματόδρομου από δύο πλευρές, έχει πανοραμική θέα τη θάλασσα, βρίσκεται όμως πλησίον μάνδρων αιγοπροβάτων που βρίσκονται μέσα στα τεμάχια 100/2 - 100/7. Ακριβώς στο διπλανό τεμάχιο 61/2 υπάρχει μάνδρα με πέραν των 200 αιγοπροβάτων, που σύμφωνα με την συνημμένη βεβαίωση της Χωρικής Αρχής εγκαταλείφθηκε το 1993 αφού αφαιρέθηκε η στέγη". Ο Καθ' ου η αίτηση αφού εξετάσε την ένσταση αποφάσισε να την απορρίψει και πληροφόρησε σχετικά τον αιτητή με επιστολή του ημερ. 29.1.96.
- 15
- 25 Η παρούσα προσφυγή στρέφεται κατά της πιο πάνω απόφασης.
- Ο αιτητής επιδιώκει την ακύρωσή της για τους πιο κάτω λόγους:
- 30
- "(α) Η απόφαση ήταν αυθαίρετη και κατ' επέκταση καθ' υπέρβαση ή ακόμα και κατάχρηση εξουσίας, και/ή
- (β) Η απόφαση δεν ήταν επαρκώς αιτιολογημένη και/ή καθόλου
- 35 αιτιολογημένη.
- (γ) Η απόφαση ελήφθη κατόπιν νομικής και/ή πραγματικής πλάτης και/ή εσφαλμένης ερμηνείας του Νόμου και/ή γεγονότων."
- 40
- Εν όψει των λόγων ακυρώσεως καθίσταται σκόπιμη η παράθεση των λόγων επί των οποίων εδράζεται η επίδικη απόφαση. Περιέχονται στην πιο πάνω επιστολή της 29.1.96 και έχουν ως πιο κάτω:

“Έχω μελετήσει την εκτίμηση του δικού σας εκτιμητή όσον και την εκτίμηση που ετοιμάστηκε από εκτιμητή του Τμήματός μου και αποφάσισα να υιοθετήσω την εκτίμηση του εκτιμητή του Τμήματός μου και να καθορίσω την αγοραία αξία του πιο πάνω κτήματος κατά την 11/11/88 σε £40,000 το όλο τεμάχιο για τους πιο κάτω λόγους: 5

(α) Ο εκτιμητής σας ισχυρίζεται ότι το υπό εκτίμηση τεμάχιο εφάπτεται τεμαχίου στο οποίο υπάρχει μάνδρα με πέραν των 200 αιγοπροβάτων. Ο ισχυρισμός αυτός δεν ευσταθεί διότι μετά από επιτόπια εξέταση διαπιστώθηκε ότι υπάρχει μιά ερειπωμένη μάνδρα χωρίς στέγη. 10

(β) Χρησιμοποιεί επίσης συγκριτικές πωλήσεις που παρόλον ότι το τίμημα πώλησής τους είναι γύρω στις £4,500 το δεκάριο, εντούτοις για το υπό εκτίμηση τεμάχιο υιοθετεί λανθασμένα £3,000 το δεκάριο χωρίς δικαιολογία και τεκμηρίωση. 15

(γ) Παρέλειψε να λάβει υπόψη του την αγοραία αξία που έδωσε το Κτηματολόγιο στο τεμάχιο 111 όταν δεν δέχθηκε το δηλωθέν τίμημα πώλησής του για σκοπούς δικαιωμάτων μεταβίβασης και που είναι στο ποσό των £4,720 το δεκάριο. 20

(δ) Παρέλειψε επίσης να σημειώσει την πώληση του τεμαχίου 97 το έτος 1982, το οποίο έχει τα ίδια χαρακτηριστικά με το υπό εκτίμηση και εφάπτεται δρόμου από τρεις πλευρές του. Επίσης το πιο πάνω τεμάχιο διαχωρίστηκε σε οικοπέδα στα οποία έχουν κτιστεί κατοικίες. 25

Με βάση τις πιο πάνω παρατηρήσεις είναι φανερό ότι ο εκτιμητής σας στην έκθεση εκτίμησής του υιοθέτησε αξία του υπό εκτίμηση τεμαχίου πολύ μικρότερη από την αξία των συγκριτικών τεμαχίων με την δικαιολογία ότι επηρεάζεται από τις μάνδρες, ισχυρισμός που δεν ευσταθεί διότι τα γύρω και εφαιπτόμενα τεμάχια έχουν διαχωριστεί σε οικοπέδα και έχουν κτιστεί κατοικίες. 30 35

.....”

Αναπτύσσοντας περαιτέρω τους πιο πάνω λόγους ακυρώσεως, με την γραπτή του αγόρευση, ο ευπαιδευτος συνήγορος του αιτητή υποστήριξε, ανάμεσα σ’ άλλα, ότι: 40

(1) Η αιτιολογία της επίδικης απόφασης ήταν βασισμένη σε εντε-

5 λώς λανθασμένα γεγονότα ή γεγονότα που δεν τα εξέτασε σω-  
στά ο Διευθυντής για να καταλήξει σε σωστά συμπεράσματα.  
Όταν επισκέφθηκε την περιοχή ο εκτιμητής του καθ' ου η αί-  
τηση είχαν ήδη γίνει ουσιαστικές αλλαγές στην περιοχή, γεγο-  
νός που δεν ελήφθη καθόλου υπόψη, όπως για παράδειγμα το  
10 ότι όταν επωλήθη το ακίνητο στις 11.11.88 οι μάνδρες υπήρ-  
χαν εκεί όπως και 200 αιγοπρόβατα χωρίς καμιά ένδειξη γρή-  
γορης μετακίνησής τους, γεγονός πολύ σημαντικό για την αγο-  
ραία αξία ενός ακινήτου. Οι μάνδρες μετακινήθηκαν πολύ αρ-  
γότερα της 11.11.88 και εν πάση περιπτώσει μετά τις 27.11.92  
που ετοίμασε την έκθεσή του ο εκτιμητής του αιτητή. Ήταν  
επομένως πασιφανές ότι ο Διευθυντής εβασίσθη και ενήργησε  
με βάση λανθασμένα στοιχεία και πληροφόρηση που αναπό-  
φρευκτα τον οδήγησαν σε λανθασμένη απόφαση.

15 (2) Η εκτίμηση του τεμαχίου 111 (βλ. παράγραφος (γ) της επίδι-  
κης απόφασης) έγινε από το Κτηματολόγιο καθαρά για σκο-  
πούς μεταβιβαστικών τελών και δεν ανταποκρίνεται προς την  
πραγματική αγοραία αξία του ακινήτου. Δεν αποτελούσε συμ-  
20 φωνία πωλητού και αγοραστού ώστε να εμπεριέχει τα στοι-  
χεία της πραγματικής αξίας της αγοράς.

25 Η επίδικη πώληση έλαβε χώραν στις 11.11.88. Ο κρίσιμος χρό-  
νος εκτίμησης της αξίας του είναι, επομένως, η 11.11.88. Σύμφω-  
να με το φάκελο της Διοίκησης, Τεκ. 1, η πρώτη ανάμειξη του εκτι-  
μητή των καθ' ων η αίτηση έλαβε χώραν στις 9.2.93 (Βλ. εκτίμηση  
του ημερ. 9.2.93). Η δεύτερη ανάμειξη του σημειώθηκε στις 21.7.93,  
μέσα από το έγγραφο του με τίτλο "Παρατηρήσεις στην έκθεση  
εκτίμησης του εκτιμητή του φορολογούμενου".

30 Στην παράγραφο (α) του πιο πάνω εγγράφου γίνεται αναφορά  
στον ισχυρισμό του εκτιμητή του αιτητή, σύμφωνα με τον οποίο το  
επίδικο τεμάχιο εφάπτεται μάνδρας με πέραν των 200 αιγοπροβά-  
των. Στη συνέχεια αναφέρεται ότι ο ισχυρισμός αυτός είναι παρα-  
35 πλανητικός και δεν ευσταθεί διότι "με επιτόπιαν εξέταση διαπι-  
στώθηκε ότι υπάρχει μια ερειπωμένη μάνδρα χωρίς στέγη". Δεν  
υπάρχει οτιδήποτε ενώπιόν μου που να υποδεικνύει πότε έγινε η  
επιτόπια εξέταση. Με βάση το ενώπιόν μου υλικό μπορώ να υπο-  
θέσω ότι αυτή έλαβε χώραν μεταξύ της ημερομηνίας της ένστασης  
40 του αιτητή (10.5.93) στην οποία εσωκλείετο η έκθεση του εκτιμητή  
του με τον πιο πάνω ισχυρισμό, και της ημερομηνίας του πιο πά-  
νω εγγράφου του εκτιμητή των καθ' ων η αίτηση - ημερ. 21.7.93.

Όπως έχει ήδη υποδειχθεί ο κρίσιμος χρόνος εκτίμησης της



αξίας είναι η 11.11.88. Ο αιτητής διατείνεται (βλ. έκθεση του εκτιμητή του ημερ. 7.4.96) ότι “ακριβώς στο διπλανό τεμάχιο 61/2 υπάρχει μάνδρα με πέραν των 200 αιγοπροβάτων, που σύμφωνα με τη συνημμένη βεβαίωση της Χωρικής Αρχής εγκαταλείφθηκε το 1993, αφού αφαιρέθηκε η στέγη”.

5

Από την άλλη ο καθ’ ου η αίτηση διατείνεται ότι ο πιο πάνω ισχυρισμός δεν ευσταθεί επειδή μετά από επιτόπια εξέταση διαπιστώθηκε ότι υπάρχει μια ερειπωμένη μάνδρα χωρίς στέγη.

10

Μέρος του πραγματικού βάρθρου πάνω στο οποίο θεμελιώθηκε η επίδικη απόφαση ήταν η θέση του καθ’ ου η αίτηση ότι στις 11.11.88 - ημερομηνία πώλησης του ακινήτου - δεν υπήρχε μάνδρα με 200 περίπου αιγοπρόβατα στο διπλανό τεμάχιο 61/2.

15

Με βάση το ενώπιόν μου υλικό μου έχουν δημιουργηθεί εύλογες αμφιβολίες περί της ορθότητας του πιο πάνω πραγματικού βάρθρου. Ακολουθεί πως οι αιτητές έχουν κατορθώσει να καταστήσουν πιθανή την ύπαρξη πλάνης περί τα πράγματα δηλαδή πιθανής πλάνης ως προς την ύπαρξη ή μη κατά τον κρίσιμο χρόνο - 11.11.88 - μάνδρας με περίπου 200 αιγοπρόβατα στο διπλανό τεμάχιο 61/2.

20

Είναι παγείως δεκτό από τη νομολογία ότι η πλάνη περί τα πράγματα “άγει εμμέσως εις παράβασιν του Νόμου και συνιστά λόγον ακυρώσεως” (Βλ. Πορίσματα Νομολογίας του Συμβουλίου Επικρατείας, 1929-59, σελ. 267).

25

Σχετικά με την “πλάνη περί τα πράγματα” παραθέτω το πιο κάτω απόσπασμα από την υπόθεση **Παπαϊωάννου κ.ά. ν. Δημοκρατίας (αρ. 2)** (1991) 3 Α.Α.Δ. 713 (απόφαση Κωνσταντινίδη, Δ.) στις σελ. 723-726:

30

“Όπως σημειώνεται από τον Γ. Παπαχατζή - Σύστημα του Ισχύοντος στην Ελλάδα Διοικητικού Δικαίου, 6η έκδοση, σελ. 650, η πλάνη περί τα πράγματα αποτελεί παρανομία που επιβλοχωρεί στη σειρά των συλλογισμών ή στον ‘εισμό των σκέψεων’ της διοικητικής αρχής την ώρα που έκανε την επιλογή. Επίσης, σύμφωνα με τον Μιχ. Δ. Στασινόπουλο στο Δίκαιον Διοικητικών Πράξεων Ανατ. 1982 σελ. 298, αυτή η πλάνη ‘έχει ως αποτέλεσμα ότι αποσύρει την νόμιμη βάση της πράξεως και καταλείπει ταύτην άνευ ερείσματος, ήτοι παράνομον’. Βλ. επίσης Ε. Σπηλιωτόπουλος - Εγχειρίδιον Διοικητικού Δικαίου, 4η έκδοση, σελ. 476-477.

35

40

Επέρχεται όμως αυτό το αποτέλεσμα μόνο αν η πλάνη ήταν ουσιώδης. Στο έργο της αποτίμησης της σημασίας της πλάνης το κριτήριο δεν είναι το κατά πόσο, κατά την κρίση του Δικαστηρίου, το διοικητικό όργανο θα αποφάσιζε έτσι ή διαφορετικά αν είχε ενώπιόν του την πραγματική και όχι τη λανθασμένη εικόνα των πραγμάτων. Ένα τέτοιο εγχείρημα, πέρα από το ότι θα ήταν εντελώς υποθετικό, θα σήμαινε και σχηματισμό πρωτογενούς κρίσης από το Δικαστήριο ως προς το ποιος μεταξύ των υποψηφίων ήταν ή θα έπρεπε να θεωρηθεί ως ο καταλληλότερος για προαγωγή, που δεν είναι έργο δικό του.

Το ορθό κριτήριο είναι άλλο και είναι εντελώς σταθερό. Τιθεται θέμα τέτοιας παρανομίας όταν η πλάνη επηρέασε την απόφαση του οργάνου. (Βλ. Στασινόπουλος (ανωτέρω) σελ. 300 και **Republic v. Argyrides** (1987) 3 C.L.R. 1092, **Sekkides v. Republic** (1988) 3 C.L.R. 2136, αναφορικά με το ανάλογο θέμα του πότε η διαπίστωση παρατυπίας οδηγεί σε ακύρωση της απόφασης).

Το πότε ορισμένη πλάνη θεωρείται ότι επηρέασε την απόφαση δεν είναι δυνατό, βέβαια να προκαθοριστεί. Εξαρτάται από τα δεδομένα της κάθε περίπτωσης.”

Όπως υποδεικνύεται από τον Μ. Στασινόπουλο - Δίκαιο Διοικητικών Πράξεων, 1951, σελ. 300 - ο ουσιαστικός περιορισμός του ελέγχου της πλάνης περί τα πράγματα συνίσταται εις το ότι προς παράβαση του Νόμου δεν μπορεί να εξομοιωθεί “πάσα πλάνη” περί τα πράγματα αλλά μόνο η πλάνη, η οποία επηρέασε την απόφαση του οργάνου. Επηρεάζει δε η πλάνη οσάκις ανάγεται εις πραγματικά περιστατικά τα οποία αποτελούν (α) την προϋπόθεση την οποία όρισε ο Νόμος, ή (β) την αιτία “εξ ης, κατ’ ιδίαν εκλογήν, ωρμήθη το όργανο εις την επιχείρησιν της πράξεως”.

Στην κρινόμενη περίπτωση και με βάση το περιεχόμενο της επίδικης απόφασης θεωρώ ότι η πλάνη έχει επηρεάσει σε ύψιστο βαθμό την απόφαση της Διοίκησης. Ναί μεν οι μάνδρες επηρέαζαν και τα συγκριτικά κτήματα αλλά το επίδικο τεμάχιο ήταν το μόνο το οποίο φέρεται να εφάπτεται μάνδρας. Είναι άγνωστο ποια θα ήταν η κατάληξη της Διοίκησης αν ελάμβανε υπόψη ότι, κατά τον κρίσιμο χρόνο, το επίδικο τεμάχιο ευρίσκετο δίπλα από μάνδρα η οποία βρισκετο σε λειτουργία και όχι δίπλα από μάνδρα η οποία έπαυσε να λειτουργεί.

Ακολουθεί πως η πλάνη “άγει εμμέσως εις παράβασιν του Νό-

μου” και συνιστά λόγον ακυρώσεως.

Στην παρούσα υπόθεση αυτό που έχει διαπιστωθεί είναι η ύπαρξη πιθανής πλάνης περί τα πράγματα. Σύμφωνα με τον Στασινόπουλο (πιο πάνω) στις σελ. 304 και 305, η νομολογία δημιουρ- 5  
 γεί τεκμήριο κατά της πλάνης, δηλαδή τεκμήριο υπέρ της ορθής εξακριβώσεως των πραγματικών περιστατικών. Ωστόσο αυτό το τεκμήριο είναι ιδιόρρυθμο επειδή κάμπτεται από την στιγμή που η χαρακτηριστική εις το συζητητικό σύστημα δραστηριότητα του διαδίκου κατόρθωσε να καταστήσει πιθανή την πλάνη, δηλαδή να δημιουργήσει στο Δικαστή απλώς αμφιβολίες “περί της ορθότητας της διαπιστώσεως του πραγματικού εκ μέρους της Διοικήσεως” - όπως έχει εδώ η περίπτωση. Σε τέτοια περίπτωση - συνεχίζει ο Στασινόπουλος - ο Δικαστής ευρισκόμενος σε αμφιβολία, δεν κλίνει προς το τεκμήριο, αλλά “τρέπεται προς μια των δύο οδών”, ή (α) διατάσσει αποδείξεις ή (β) ακυρώνει την πράξη για να διαπιστώσει η Διοίκηση τα πραγματικά περιστατικά “κατά τρόπο μη καταλείποντα αμφιβολίας”. (Βλ. και **Κωνσταντίνου ν. Σ.Α.Π.** (1992) 3 Α.Α.Δ. 228, 234, 235 (απόφαση της Ολομέλειας), **Χ” Μιχαήλ κ.ά. ν. Δημοκρατίας** (1972) 3 Α.Α.Δ. 246, 252, **Ζένιος ν. Δημοκρατίας** (1983) 3 Α.Α.Δ. 1181, 1183, 1184, **Κοζάκης ν. Δημοκρατίας** (1967) 3 Α.Α.Δ. 265, 268, **Μάλλουρος ν. Α.Η.Κ.** (1974) 3 Α.Α.Δ. 220, 224, **Χριστοδούλου ν. Α.ΤΗ.Κ.** (1978) 3 Α.Α.Δ. 61, 69, **Κοντός ν. Δημοκρατίας** (1974) 3 Α.Α.Δ. 112, **Θαλασσινός ν. Δημοκρατίας** (1974) 3 Α.Α.Δ. 290, 294, **Ιωαννίδης ν. Δημοκρατίας** 25  
 (1972) 3 Α.Α.Δ. 318, 324).

Δεν θεωρώ πρόσφορο να διατάξω “αποδείξεις”. Η διαπίστωση των πραγματικών περιστατικών πρέπει να γίνει από τη Διοίκηση με τρόπο που να μην καταλείπει αμφιβολίες. Υπό το φως δε 30  
 της πιο πάνω διαπίστωσής μου για την ύπαρξη πιθανής πλάνης περί τα πράγματα, κρίνω ότι η επίδικη απόφαση πρέπει να ακυρωθεί.

Ο ισχυρισμός του εκτιμητή του αιτητή σε σχέση με την ύπαρξη 35  
 μάνδρας με πέραν των 200 αιγοπροβάτων στο διπλανό τεμάχιο 61/2 συνοδεύετο και από βεβαίωση της Χωρικής Αρχής. Ένας τέτοιος ισχυρισμός και βεβαίωση καθιστούσαν επιτακτική την περαιτέρω διερεύνηση του θέματος. Αντί να διερευνήσει τον ισχυρισμό με σημείο αναφοράς τον κρίσιμο χρόνο, δηλαδή τις 11.11.88, 40  
 ο καθ’ ου η αίτηση έλαβε υπόψη την σημείωση του εκτιμητή του ημερ. 21.7.93, σύμφωνα με την οποία η επιτόπια εξέταση απέδειξε την ανυπαρξία μάνδρας χωρίς να του είχε ζητήσει να καθορίσει τον χρόνο της επιτόπιας εξέτασεως, και χωρίς να διευκρινιστεί

κατά πόσο υπήρχε ή όχι μάνδρα στο διπλανό τεμάχιο στις 11.11.88. Αυτή η κατάσταση πραγμάτων αποκαλύπτει ότι η επίδικη απόφαση πάσχει από έλλειψη δέουσας έρευνας. Η ύπαρξη ή όχι μάνδρας στο διπλανό τεμάχιο κατά τις 11.11.88 αποτελούσε ένα

5 πολύ ουσιαστικό παράγοντα που άπτεται της αξίας του κτήματος ο οποίος έπρεπε να διερευνηθεί δεόντως.

Παράλειψη διεξαγωγής της πιο πάνω έρευνας αποτελεί από μόνη της λόγο ακυρώσεως. Η σχετική απόφαση καθίσταται το προϊόν πλημμελούς άσκησης της σχετικής διακριτικής ευχέρειας και ακυρώνεται επειδή ισοδυναμεί με απόφαση αντίθετη προς το νόμο και καθ' υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας (Βλ. *Ξαπόλυτος ν. Δημοκρατίας* (1967) 3 Α.Α.Δ. 703, *Φραγκίδης κ.ά. ν. Δημοκρατίας* (1968) 3 Α.Α.Δ. 90, *Ιορδάνου ν. Δημοκρατίας* (1967) 3 Α.Α.Δ. 245,

15 *Ανδρέου ν. Δημοκρατίας* (1973) 3 Α.Α.Δ. 101, *Χ' Πασχάλης ν. Δημοκρατίας* (1980) 3 Α.Α.Δ. 101, *Οικονόμου ν. Δημοκρατίας* (1970) 3 Α.Α.Δ. 420, *Παφίτης ν. Δημοκρατίας* (1967) 3 Α.Α.Δ. 300, *Ιωαννίδης ν. Δημοκρατίας* (1972) 3 Α.Α.Δ. 318 και *Δημοκρατία ν. Ματθαίου* (1990) 3 Α.Α.Δ. 2452).

20

Η επίδικη απόφαση πρέπει να ακυρωθεί και λόγω έλλειψης αιτιολογίας για τους πιο κάτω λόγους:

Ένας άλλος λόγος μη υιοθέτησης της εκτίμησης του εκτιμητή του αιτητή (βλ. παράγραφο (β)) ήταν ότι ενώ το τίμημα πώλησης των συγκριτικών πωλήσεων είναι γύρω στις £4,500 το δεκάριο εν τούτοις "υιοθέτησε λανθασμένα £3,000 το δεκάριο χωρίς δικαιολογία και τεκμηρίωση". Αυτός ο λόγος ο οποίος συνιστά και μέρος της αιτιολογίας της επίδικης απόφασης δεν ανταποκρίνεται προς

25 τα στοιχεία του φακέλου επειδή ο εκτιμητής του αιτητή (βλ. παράγραφο 7 της εκτίμησης του) καθορίζει με περισσή σαφήνεια τους λόγους για τους οποίους υιοθετεί το ποσό των £3,000 το δεκάριο. Λέγει στην παράγραφο 7 της εκτίμησής του:

30

35 "7. Εκτίμηση

Σύμφωνα με τα πιο πάνω είναι φανερό ότι η αγοραία αξία του ακινήτου είναι μεταξύ των £2,500 - £4,500 το δεκάριο. Υιοθετείται όμως το ποσόν των £3,000/δεκάριο για το υπό εκτίμηση καθότι είναι πλησιέστερο (εφάπτεται της μάνδρας αιγοπροβάτων στο τεμ. 61/2) προς οχληρίες που αποτρέπουν τυχών αγοραστές να πλειοδοτήσουν. Για τούτο ευσεβάστως υποβάλλεται ότι η αγοραία αξία του ακινήτου είναι:

40

Εμβαδό ακινήτου	9.365 δεκάρια
Αξία κατά δεκάριο	£3,000
Αξία ακινήτου ως η 11/11/88	£28,095 έστω £28,000.-”

Ακολουθεί πως η επίδικη απόφαση τυγχάνει ανατιμολόγητη 5  
επειδή μέρος της αιτιολογίας της, το οποίο έχει ασκήσει ουσιαστι-  
κή επιρροή κατά την λήψη της, είναι αντίθετο προς τα στοιχεία του  
φακέλου.

Η έκθεση του εκτιμητή του καθ' ου η αίτηση, όπως προκύπτει 10  
από το περιεχόμενό της, βασίσθηκε πάνω στην συγκριτική μέθοδο.  
Σαν πρώτη συγκριτική πώληση χρησιμοποίησε το τεμάχιο 111 (συ-  
γκριτικό 1) η αξία του οποίου είχε καθορισθεί από το Κτηματολό-  
γιο, για σκοπούς δικαιωμάτων μεταβίβασης, στο ποσό των £4,720  
το δεκάριο. Αυτή η “συγκριτική πώληση” δεν λήφθηκε υπόψη από 15  
τον εκτιμητή του αιτητή. Και αυτός ήταν ένας από τους τέσσερεις  
λόγους για τους οποίους δεν υιοθετήθηκε η εκτίμησή του (βλ. πα-  
ράγραφο (γ) της επιστολής ημερ. 29.1.96).

Στην *I. Γ. Μακρή Κτηματική Ατδ ν. Δημοκρατίας* (1994) 3 20  
Α.Α.Δ. 63, κρίθηκε ότι ο καθορισμός της αξίας κτήματος, βάσει  
των εξουσιών του Διευθυντή κάτω από τον περί Φορολογίας Κε-  
φαλαιουχικών Κερδών Νόμο, 1980 (Ν 52/80) δεν εξισούται με την  
τιμή διάθεσης του κτήματος και γι' αυτό δεν αποκαλύπτει τις αντι-  
δράσεις της αγοράς ώστε να συνιστά πώληση συγκριτικού κτήμα- 25  
τος. Κατά την κρίση μου ισχύουν τα ίδια και σε σχέση με τον κα-  
θορισμό της αξίας κτήματος, για σκοπούς μεταβιβαστικών τελών,  
βάσει των εξουσιών του Διευθυντή του Κτηματολογίου.

Όπως προκύπτει από τη νομολογία η συγκριτική μέθοδος 30  
εφαρμόζεται σε σχέση με ταυτόχρονες πωλήσεις συγκριτικών κτη-  
μάτων (“comparient sales of comparable properties”) επειδή τέτοιες  
ταυτόχρονες πωλήσεις προσφέρουν την καλύτερη μαρτυρία για  
την αγοραία αξία του υπό εξέταση κτήματος (βλ. *Μόττη κ.ά. ν. Δη-  
μοκρατίας* (1968) 1 Α.Α.Δ. 102, 114 και *Modern Methods of* 35  
*Valuation* των David M. Lawrance, W. H. Rees και W. Britton, σελ.  
108).

Ακολουθεί πως το πιο πάνω συγκριτικό εσφαλμένα θεωρήθηκε 40  
σαν τέτοιο. Δεν αποτελούσε συγκριτική πώληση. Αποτελούσε γε-  
γονός το οποίο σύμφωνα με το Νόμο, δηλαδή τις νομικές αρχές  
που διέπουν τις συγκριτικές πωλήσεις, δεν μπορούσε να ληφθεί  
υπόψη από τη Διοίκηση κατά την άσκηση της διακριτικής της ευ-  
χέρειας. Η μνεία τέτοιου γεγονότος καθιστά την επίδικη πράξη

ακυρωτέα (βλ. Θ. Δ. Τσάτσου, “Η Αίτησις Ακυρώσεως ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας”, Τρίτη Έκδοση, σελ. 243).

- 5 Για όλους τους πιο πάνω λόγους η επίδικη απόφαση ακυρώνεται με έξοδα εις βάρος του Καθ’ ου η αίτηση, τα οποία θα υπολογισθούν από τον Πρωτοκολλητή και θα εγκριθούν από το Δικαστήριο.
- 10 Εναπόκειται στη Διοίκηση να προβεί στη δέουσα έρευνα, να διαπιστώσει τα πραγματικά περιστατικά και να αιτιολογήσει δεόντως την απόφασή της.

*Η επίδικη απόφαση ακυρώνεται με έξοδα.*