

ΣτΕ 2333/2016

Ακύρωση της τιμής ζώνης ψυχικού της υπ αριθμ. ΠΟΛ.1093/29.4.2013 και καθορισμός τιμής από 1.3.2007 έως 17.3.2011 στη Β' ζώνη Ψυχικού η τιμή (4.100 ευρώ). Τιμή η οποία ορίζεται στην 1122435/3634/00ΤΥ/Δ/2005 απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών

ΣτΕ 2333/2016

Ακύρωση της τιμής ζώνης ψυχικού της υπ αριθμ. ΠΟΛ.1093/29.4.2013 και καθορισμός τιμής από 1.3.2007 έως 17.3.2011 στη Β' ζώνη Ψυχικού η τιμή (4.100 ευρώ). Τιμή η οποία ορίζεται στην 1122435/3634/00ΤΥ/Δ/2005 απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών

ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ ΤΜΗΜΑ Β'

Περίληψη

Επειδή, κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 4 παρ. 5 και 7δ παρ. 1 του Συντάγματος, η φορολογούμενη ύλη, όπως η περιουσία, δεν επιτρέπεται να είναι πλασματική, αλλά πρέπει να είναι πραγματική. Με τις προεκτεθείσες διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 θεσπίστηκε αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων κατά τρόπο ώστε, βάσει προκαθορισμένων, ειδικών και πρόσφορων κριτηρίων, να προκύπτει για κάθε ακίνητο μιας περιοχής ορισμένη αξία, ανταποκρινόμενη, κατά προσέγγιση, στην πραγματική αγοραία αξία αυτού, δηλαδή στην ελάχιστη εύλογη αξία αγοραπωλησίας που θα συμφωνούσαν δύο καλά ενημερωμένοι και επιμελείς συναλλασσόμενοι, που δεν έχουν σχέση μεταξύ τους.

Η αξία αυτή ανάγεται μεν σε μια υποθετική/δυναμική συναλλαγή, αλλά αφορά στην πραγματική αξία του ακινήτου στην αγορά, η οποία επιτρεπώς κατά το Σύνταγμα υπόκειται σε φόρο (επί της περιουσίας). Συνεπώς, οι εν λόγω διατάξεις παρέχουν στη Διοίκηση εξουσιοδότηση για προσδιορισμό (αρχικό ή με αναπροσαρμογή) των τιμών εκκίνησης υπό τον όρο ότι ο τρόπος καθορισμού τους εγγυάται επαρκώς ότι η φορολογούμενη αξία της ακίνητης περιουσίας είναι πραγματική και όχι πλασματική. Ειδικότερα, κατά την έννοια των εν λόγω διατάξεων του ν. 1249/1982, ερμηνευόμενων υπό το φως των άρθρων 4 (παρ. 5) και 78 (παρ. 1) του Συντάγματος, ο προσδιορισμός αυτός πρέπει να διενεργείται με βάση ενιαία (για το σύνολο των περιοχών που έχουν ενταχθεί στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού), διαφανή, αρκούντως ορισμένη, πρόσφορη και οικονομετρικά άρτια μεθοδολογία, ώστε να παρέχονται στους βαρυνόμενους επαρκή εχέγγυα ορθού καθορισμού της φορολογούμενης αξίας των ακινήτων τους και να τηρείται από τα αρμόδια διοικητικά όργανα το ίσο μέτρο (γνωμοδοτικής και αποφασιστικής) κρίσης. Η τοιαύτη ειδική μέθοδος, πρέπει, μεταξύ άλλων, να λαμβάνει προσηκόντως υπόψη την κοινώς γνωστή, αλλά και σημειούμενη στις σχετικές ετήσιες εκθέσεις του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδας, παρατεταμένη και σταδιακά εντεινόμενη ύφεση της αγοράς ακινήτων, συνεπεία της οικονομικής κρίσης και της επιβάρυνσης της ακίνητης περιουσίας με νέους φόρους, από το 2010 και μετά.

Επειδή, οι αιτούντες προβάλλουν ότι η προσβαλλόμενη υπουργική απόφαση εκδόθηκε κατά παράβαση των όρων της εξουσιοδοτικής διάταξης του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, ενόψει των στοιχείων που ελήφθησαν υπόψη και της μεθοδολογίας που εφαρμόστηκε για την εκτίμησή τους, στη σχετική εισήγηση της αρμόδιας Επιτροπής του προαναφερόμενου άρθρου, στην οποία στηρίχθηκε ο Υπουργός Οικονομικών κατά την άσκηση της κανονιστικής του αρμοδιότητας (βλ. σημείο 13 του προοιμίου της επίδικης απόφασής του).

Ειδικότερα, με το εισαγωγικό δικόγραφο και δικόγραφα προσθέτων λόγων, οι αιτούντες ισχυρίζονται ότι τα στοιχεία (περί μεταβιβάσεων ακινήτων και τραπεζικών εκτιμήσεων) επί των οποίων ερείδεται η επίδικη κανονιστική ρύθμιση είναι ελλιπή και μη αντιπροσωπευτικά, καθώς και ότι πάσχει η μεθοδολογία εκτίμησής τους. Ενόψει και του ότι οι αιτούντες διατυπώνουν συγκεκριμένα επιχειρήματα και αντίστοιχες αιτιάσεις προς επίρρωση του ισχυρισμού αυτού (όπως, ιδίως, ότι μη νομίμως δεν ελήφθησαν υπόψη αγγελίες πωλήσεων ακινήτων καθώς και μεγάλος αριθμός συναλλαγών με αξία ίση ή παραπλήσια της αντικειμενικής, ότι μη νομίμως ελήφθησαν υπόψη

στοιχεία μεταβιβάσεων μεταγενέστερα της 1.3.2007, καθώς και ότι χρησιμοποιήθηκε επισφαλής μέθοδος αναγωγής των στοιχείων στην τιμή εκκίνησης του αντικειμενικού συστήματος), ο ανωτέρω λόγος ακυρώσεως προβάλλεται κατά τρόπο αρκούντως ορισμένο, σε αντίθεση προς όσα ισχυρίζεται το Δημόσιο.

Περαιτέρω, ο λόγος αυτός (ανεξαρτήτως της ειδικότερης επιχειρηματολογίας στην οποία ερείδεται) κρίνεται βάσιμος, διότι από την προσβαλλόμενη απόφαση και την οικεία εισήγηση της αρμόδιας Επιτροπής του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 ουδόλως προκύπτει ότι ο καθορισμός της τιμής εκκίνησης στην επίμαχη ζώνη διενεργήθηκε με βάση ειδική μέθοδο, σύμφωνη με τα γενόμενα ερμηνευτικούς δεκτά στην προηγούμενη σκέψη. Συνεπώς, η υπό κρίση αίτηση πρέπει να γίνει δεκτή, για τον παραπάνω λόγο, και να ακυρωθεί η προσβαλλόμενη υπουργική απόφαση, ενώ παρέλκει ως αλυσιτελής η εξέταση των λοιπών προβαλλόμενων λόγων ακυρώσεως.

Επειδή, η ακύρωση από το Συμβούλιο της Επικράτειας κανονιστικής ρύθμισης περί καθορισμού της τιμής του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας ακινήτων σε ορισμένη ζώνη δεν συνεπάγεται εφαρμογή της προϊσχύσασας κανονιστικής ρύθμισης περί της τιμής εκκίνησης στην επίμαχη ζώνη, αλλά δημιουργεί, κατ' αρχήν, υποχρέωση της Διοίκησης να προβεί σε νέο, νόμιμο καθορισμό της τιμής εκκίνησης των ακινήτων για την εν λόγω ζώνη.

Ωστόσο, στην παρούσα υπόθεση, πρόκειται για την τρίτη διαδοχική ακύρωση από το Δικαστήριο της επίδικης ρύθμισης περί της τιμής εκκίνησης στη Β ζώνη Ψυχικού, πράγμα που υποδηλώνει διαρκή αδυναμία της Διοίκησης να καθορίσει νομίμως στο ποσό των 5.150 ευρώ την τιμή της εν λόγω ζώνης, για το επίμαχο χρονικό διάστημα, που, άλλωστε, ανάγεται σε παρωχημένο χρόνο, με αποτέλεσμα η Διοίκηση να στερείται πλέον (κατά χρόνον) αρμοδιότητας κανονιστικής ρύθμισης του ζητήματος.

Τούτων έπεται ότι συντρέχουν εξαιρετικές συνθήκες, που επιβάλλουν απόκλιση από τον ανωτέρω κανόνα, στην κρινόμενη περίπτωση. Ενόψει τούτου και της αρχής της ασφάλειας δικαίου, που επιτάσσει να μην μείνει αρρυθμιστο το ζήτημα και λαμβανομένου υπόψη ότι οι αιτούντες δέχονται ότι θα ήταν εύλογη η τιμή ζώνης, εάν κυμαινόταν στο ύψος που προέβλεπε η κανονιστική πράξη του έτους 2005, η Διοίκηση, συμμορφούμενη προς την παρούσα ακυρωτική απόφαση, οφείλει να θεωρήσει ότι, για το χρονικό διάστημα στο οποίο αφορά η επίδικη υπουργική απόφαση (1.3.2007 μέχρι 17.3.2011), ισχύει στη Β ζώνη Ψυχικού η τιμή (4.100 ευρώ) που ορίζει, για τη ζώνη αυτή, η 1122435/3634/00ΤΥ/Δ/2005 απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών (Β' 1982).

ΣτΕ 2333/2016

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 5 Οκτωβρίου 2016, με την εξής σύνθεση: Ε. Σάρπ, Αντιπρόεδρος, Πρόεδρος του Β' Τμήματος, Ε. Νίκα, Μ. Πικραμένος, Σ. Βιτάλη, Κ. Νικολάου, Σύμβουλοι, Κ. Λαζαράκη, Ι. Δημητρακόπουλος, Πάρεδροι. Γραμματέας ο Ι. Μητροτάσιος, Γραμματέας του Β' Τμήματος.

Για να δικάσει την από 5 Ιουλίου 2013 αίτηση: των : 1., κατοίκου Παλαιού Ψυχικού Αττικής, ο οποίος παρέστη με τον δικηγόρο Σωτήρη Χριστοδούλου (Α.Μ. 8783), που τον διόρισε στο ακροατήριο και 2. Σωματείου με την επωνυμία «Ένωση Ιδιοκτητών Ψυχικού», που εδρεύει στο Παλαιό Ψυχικό Αττικής, το οποίο παρέστη με τον ως άνω δικηγόρο Σωτήρη Χριστοδούλου, που τον διόρισε στο ακροατήριο, εξουσιοδοτούμενος προς τούτο με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Σωματείου, κατά του Υπουργού Οικονομικών, ο οποίος παρέστη με την Δέσποινα Γάκη, Πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

Με την αίτηση αυτή οι αιτούντες επιδιώκουν να ακυρωθεί η υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1093/29.4.2013 (ΦΕΚ Β' 1068/29.4.2013) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών.

Η εκδίκαση άρχισε με την ανάγνωση της εκθέσεως του εισηγητή, Παρέδρου Ι. Δημητρακόπουλου.

Κατόπιν το δικαστήριο άκουσε τον πληρεξούσιο των αιτούντων, ο οποίος ανέπτυξε και προφορικά τους προβαλλόμενους λόγους ακυρώσεως και ζήτησε να γίνει δεκτή η αίτηση και την αντιπρόσωπο του Υπουργού, η οποία ζήτησε την απόρριψή της.

Μετά τη δημόσια συνεδρίαση το δικαστήριο συνήλθε σε διάσκεψη σε αίθουσα του δικαστηρίου και Αφού μελέτησε τα σχετικά έγγραφα Σκέφθηκε κατά τον Νόμο

1. Επειδή, με την κρινόμενη αίτηση, για την οποία έχει καταβληθεί το νόμιμο παράβολο και η οποία συμπληρώθηκε με τρία δικόγραφα προσθέτων λόγων, ζητείται η ακύρωση της υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1093/29.4.2013 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών με τίτλο «Ανακαθορισμός της τιμής ζώνης του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζόμενων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων που βρίσκονται στη Β Ζώνη της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής» (Β' 1068/29.4.2013).

Συγκεκριμένα, με την προσβαλλόμενη απόφαση επανακαθορίστηκε σε 5.150 ευρώ η τιμή εκκίνησης των ακινήτων στην ανωτέρω ζώνη, «[...] για το χρονικό διάστημα από την έναρξη ισχύος της 1020564/487/00ΤΥ/Δ/27.2.2007 (ΠΟΛ.1034/27.2.2007) απόφασης (1/3/2007) μέχρι την έναρξη ισχύος της ΠΟΛ.1040/1.3.2011 απόφασης (17/3/2011)». Η επίδικη πράξη εκδόθηκε κατόπιν των υπ' αριθμ. ΣτΕ 2107/2009 και ΣτΕ 3626/2010 αποφάσεων του Συμβουλίου της Επικράτειας (και στο πλαίσιο της συμμόρφωσης της Διοίκησης προς τις εν λόγω αποφάσεις), με τις οποίες ακυρώθηκε η κανονιστική ρύθμιση περί της τιμής εκκίνησης στην επίμαχη Β ζώνη Ψυχικού, όπως αυτή είχε τεθεί, αντίστοιχα, με την 1020564/487/00ΤΥ/Δ/27.2.2007 (ΠΟΛ.1034/27.2.2007) απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών (Β' 269) και την 1088318/2449/00ΤΥ/Δ/16.9.2009 απόφαση του Υφυπουργού Οικονομίας και Οικονομικών (Β' 2003).

2. Επειδή, η αίτηση αυτή φέρεται προς ανασυζήτηση, ενώπιον της επταμελούς σύνθεσης του Β' Τμήματος του Δικαστηρίου, λόγω σπουδαιότητας, κατόπιν της από 26.5.2016 πράξης της Προέδρου του, με την οποία ορίστηκε εκ νέου Εισηγητής και δικάσιμος της υπόθεσης, λόγω αδυναμίας ολοκλήρωσης της διάσκεψης μέχρι και την 30.6.2015, ημέρα αποχώρησης από την υπηρεσία του Αντιπροέδρου Φ. Αρναούτογλου, ο οποίος είχε προεδρεύσει στη συνεδρίαση της 6.5.2015, κατά την οποία συζητήθηκε αρχικά η υπόθεση.

3. Επειδή, η υπό κρίση αίτηση ασκήθηκε εμπροθέσμως (τη Δευτέρα, 8.7.2013), λαμβανομένου υπόψη ότι, όπως προκύπτει από το υπ' αριθμ. πρωτ. Γ 68481/19.6.2013 έγγραφο του Προϊσταμένου του Α4 Τμήματος της Διεύθυνσης Προγραμματισμού Παραγωγής του Εθνικού Τυπογραφείου, η ημερομηνία πραγματικής κυκλοφορίας του Φ.Ε.Κ. στο οποίο δημοσιεύθηκε η προσβαλλόμενη απόφαση ήταν η 8.5.2013, ενώ παράλληλα δεν προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου ότι κάποιος από τους αιτούντες έλαβε κυρωμένο φωτοαντίγραφο του θεωρημένου και εγκεκριμένου δοκιμίου του εν λόγω Φ.Ε.Κ. σε χρόνο προγενέστερο της ως άνω ημερομηνίας πραγματικής κυκλοφορίας του, κατά τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 13 του ν. 3469/2006 (πρβλ. ΣτΕ 2018/2012 επταμ., ΣτΕ 2107/2009 κ.ά.).

4. Επειδή, στις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43), όπως η παράγραφος 1 τροποποιήθηκε με τα άρθρα 14 παρ. 1 του ν. 1473/1984 (Α' 127) και 14 παρ. 18 του ν. 1882/1990 (Α' 43 και διορθ. σφαλμ. Α' 51) και η παράγραφος 2 με τα άρθρα 24 παρ. 8 του ν. 1828/1989 (Α' 2) και 14 παρ. 11 του ν. 1882/1990, ορίζονται τα ακόλουθα:

«1. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή προίκας, λαβαίνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες από πριν κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου, όπως αστικό ακίνητο, μονοκατοικία, διαμέρισμα, κατάστημα,

αγρόκτημα και άλλα. Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων, όπως για τα διαμερίσματα η παλαιότητα, η θέση στο οικοδομικό τετράγωνο ή στον όροφο της πολυκατοικίας, για τα καταστήματα η εμπορικότητα δρόμου, το πατάρι, το υπόγειο, για τα αγροκτήματα η καλλιεργητική αξία, η τουριστική ή παραθεριστική σημασία και άλλα. Οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομειώσής τους θα καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών, μετά από εισήγηση Επιτροπών που θα αποτελούνται από οικονομικούς υπαλλήλους, μηχανικούς του Υπουργείου Δημοσίων Έργων, εκπροσώπους της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, εκπροσώπους του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας και άλλα πρόσωπα που διαθέτουν ειδικές γνώσεις ή ιδιόζουσα εμπειρία και θα συγκροτούνται με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Προεδρίας Κυβερνήσεως και Οικονομικών. Οι κατά το προηγούμενο εδάφιο τιμές αναπροσαρμόζονται το βραδύτερο, ανά διετία, με τις κατά την παράγραφο 2 του παρόντος αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών. 2. Με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών καθορίζονται: α) η καταχώρηση των τιμών εκκίνησης και των συντελεστών αυξομειώσής τους σε πίνακες και η συσχέτισή τους με διαγράμματα που καταρτίζονται με βάση χάρτες, β) κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια σχετική με την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου. Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών καθορίζεται ο χρόνος έναρξης ισχύος των διατάξεων του παρόντος άρθρου σε ολόκληρη τη χώρα ή ορισμένες περιοχές αυτής, ή πόλεις και για όλα τα ακίνητα ή για ορισμένη κατηγορία τούτων. [...]

Στο άρθρο 1 (παρ. 1 και 2) της υπ' αριθμ. 1067780/82/Γ0013/9.6.1994 απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών (Β' 549), η ζώνη και η τιμή ζώνης (ή τιμή εκκίνησης) ορίζονται ως εξής: «1. Ζώνη γενικά θεωρείται ένα τμήμα πόλης ή χωριού, το οποίο, σύμφωνα με τους πίνακες τιμών, έχει ενιαία τιμή (TZ). Οι ζώνες διακρίνονται σε α) Κυκλικές ζώνες. Είναι οι ζώνες που περιλαμβάνουν ένα ή περισσότερα οικοδομικά τετράγωνα μιας πόλης ή ενός χωριού [...] β) Γραμμικές ζώνες (ΓZ). Γραμμικές είναι οι ζώνες που αναπτύσσονται κατά μήκος της μίας ή και των δύο πλευρών ενός δρόμου ή ενός τμήματος δρόμου, παράλληλα προς τον άξονα αυτού. [...] 2. Τιμή ζώνης ή τιμή εκκίνησης (TZ). Είναι η ενιαία τιμή αφετηρίας, την οποία έχει κάθε ακίνητο, το οποίο βρίσκεται στη ζώνη αυτή. Η τιμή ζώνης (TZ) αναφέρεται στη συνολική αξία κτίσματος και οικοπέδου που αναλογεί σε ένα τετραγωνικό μέτρο (μ2) επιφάνειας καινούριας κατοικίας ή διαμερίσματος στον Α' όροφο της οικοδομής με πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο.»

Εξάλλου, οι νομοθετικές διατάξεις περί επιβολής φόρων στην ακίνητη περιουσία, κατά το κρίσιμο εν προκειμένω χρονικό διάστημα ισχύος της επίδικης υπουργικής απόφασης, παραπέμπουν στο κατά άρθρο 41 του ν. 1249/1982 αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων εντός των περιοχών όπου ισχύει το σύστημα αυτό [βλ. άρθρο 24 του ν. 2130/1993 (Α' 62), άρθρα 5 και 7 του ν. 3634/2008 (Α' 9), άρθρα 27, 31 και 32 του ν. 3842/2010 (Α' 58)].

5. Επειδή, κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 εκδόθηκε, μεταξύ άλλων, η 1122435/3634/ΟΟΤΥ/Δ/2005 (ΠΟΛ.1158/30.12.2005) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών (ΕΓ 1982), με την οποία η τιμή εκκίνησης των ακινήτων στην επίμαχη ζώνη (Β ζώνη Ψυχικού) ορίστηκε σε 4.100 ευρώ και, στη συνέχεια, η 1020564/487/ΟΟΤΥ/Δ/27.2.2007 (ΠΟΛ.1034/27.2.2007) απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, με την οποία η τιμή εκκίνησης για την ίδια ζώνη καθορίστηκε σε 5.150 ευρώ.

Η τελευταία αυτή κανονιστική ρύθμιση ακυρώθηκε με την υπ' αριθμ. ΣτΕ 2107/2009 απόφαση του Συμβουλίου της Επικράτειας, με την αιτιολογία ότι

«[...] ούτε από την προσβαλλόμενη απόφαση, ούτε από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών στην ως άνω ζώνη Β' του Παλαιού Ψυχικού με την προσβαλλόμενη απόφαση έγινε κατόπιν εκτιμήσεως στοιχείων που δικαιολογούν αυτόν, ώστε να προκύπτει το δικαιολογητικό έρεισμα της επίμαχης ρυθμίσεως και να δύναται να ελεγχθεί αν εκδόθηκε εντός των ορίων της νομοθετικής εξουσιοδοτήσεως, που κατά την έννοιά τους επιτάσσουν τον καθορισμό τιμών κατά ζώνες ανταποκρινόμενες στην πραγματική αγοραία αξία των οικείων ακινήτων, πολλώ δε μάλλον που [...] από τα στοιχεία του φακέλου δεν προκύπτει ούτε η τήρηση του επιβαλλόμενου από τις διατάξεις του άρθρου 41 παρ. 1 του Ν. 1249/1982 τύπου της εισήγησης των οικείων επιτροπών [...]

Κατόπιν τούτου, εκδόθηκε η 1088318/2449/ΟΟΤΥ/Δ/16.9.2009 απόφαση του Υφυπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, με την οποία η τιμή εκκίνησης για την επίδικη ζώνη ορίστηκε εκ νέου σε 5.150 ευρώ.

Η εν λόγω κανονιστική ρύθμιση ακυρώθηκε με την ΣτΕ 3626/2010 απόφαση του Συμβουλίου της Επικράτειας, διότι δεν προέκυπτε «[...] ότι εχώρησε, όπως απητείτο σύμφωνα με την ΣτΕ 2107/2009 απόφαση του Συμβουλίου της Επικράτειας, [...] κατόπιν εκτιμήσεως συγκεκριμένων στοιχείων, ανταποκρινομένων χρονικώς στον καθορισμό τιμών κατά ζώνες με βάση την πραγματική αγοραία αξία των οικείων ακινήτων, αλλά, όπως ρητώς αναφέρεται στην προσβαλλόμενη, στηρίχθηκε σε στοιχεία αναγόμενα στο έτος 2005, τα οποία, ως εκ τούτου, στοιχούν σε πλασματική, και όχι στην πραγματική αγοραία, αξία των οικείων ακινήτων, με περαιτέρω συνέπεια να μην προκύπτει το δικαιολογητικό έρεισμα της εν λόγω ρυθμίσεως [...]».

Περαιτέρω, εκδόθηκε η ήδη προσβαλλόμενη υπουργική απόφαση, στο προοίμιο της οποίας γίνεται επίκληση και της υποχρέωσης συμμόρφωσης προς τις προαναφερόμενες (ΣτΕ 2107/2009 και ΣτΕ 3626/2010) ακυρωτικές αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικράτειας.

6. Επειδή, κατά το άρθρο 45 παρ. 1 του π.δ. 18/1989 (Α' 8), «Η αίτηση ακυρώσεως για υπέρβαση εξουσίας ή παράβαση νόμου επιτρέπεται μόνο κατά των εκτελεστών πράξεων των διοικητικών αρχών [...]».

Περαιτέρω, στο άρθρο 47 παρ. 1 του ίδιου π.δ. ορίζεται ότι «1. Αίτηση ακυρώσεως δικαιούται να ασκήσει ο ιδιώτης ή το νομικό πρόσωπο, τους οποίους αφορά η διοικητική πράξη ή των οποίων έννομα συμφέροντα, έστω και μη χρηματικά, προσβάλλονται από αυτήν». Κατά την έννοια της τελευταίας αυτής διάταξης, για την άσκηση της αιτήσεως ακυρώσεως απαιτείται προσωπικό, άμεσο και ενεστώδες έννομο συμφέρον του αιτούντος και δεν αρκεί το γενικό ενδιαφέρον του κάθε πολίτη για την τήρηση των νόμων και τη σύννομη άσκηση της διοικητικής λειτουργίας. Η ύπαρξη του εννόμου συμφέροντος κρίνεται, όταν η διοικητική πράξη δεν απευθύνεται ευθέως προς τον αιτούντα δημιουργώντας γι' αυτόν συγκεκριμένες έννομες συνέπειες, από το σύνδεσμο που υπάρχει μεταξύ των εννόμων αποτελεσμάτων των επερχομένων από την προσβαλλόμενη διοικητική πράξη και του περιεχομένου μιας συγκεκριμένης νομικής κατάστασης ή ιδιότητας, στην οποία βρίσκεται ή την οποία ο αιτών έχει και επικαλείται (ΣτΕ Ολομ. 2855-56/1985, Ολομ. ΣτΕ 3317/2014, ΣτΕ 4041/2013, ΣτΕ 1039/2014, ΣτΕ 2077/2014 κ.ά.), με σκοπό την προστασία των σχετικών ελευθεριών ή δικαιωμάτων του, μέσω της έκδοσης ακυρωτικής απόφασης (πρβλ. ΣτΕ 1256/2006 επταμ.).

Ειδικότερα, σε υπόθεση όπως η παρούσα, ο αιτών την ακύρωση κανονιστικής διοικητικής πράξης καθορισμού των τιμών του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας ακινήτων, κατ' επίκληση δικαιώματος (πλήρους ή ψιλής) κυριότητας ή επικαρπίας επί ορισμένου ακινήτου σε περιοχή στην οποία ισχύει το αντικειμενικό σύστημα στηρίζει, κατ' ουσίαν, το έννομο συμφέρον του στην ιδιότητά του ως υπόχρεου για τους (κατ' αρχήν υπολογιζόμενους βάσει των αντικειμενικών αξιών) φόρους που προβλέπονται στα άρθρα 24 του ν. 2130/1993 (τέλος ακίνητης περιουσίας/Τ.Α.Π.), και 5 επ. του ν. 3634/2008 (ενιαίο τέλος ακινήτων/Ε.Τ.ΑΚ.) ή 27 επ. του ν. 3842/2010 (φόρος ακίνητης περιουσίας/Φ.Α.Π.) (πρβλ. ΣτΕ 3833/2014 επταμ., ΣτΕ 2017/2012 επταμ., ΣτΕ 2021/2012 επταμ.).

Δεδομένου δε ότι, κατά τις εν λόγω νομοθετικές διατάξεις, οι προβλεπόμενοι με αυτές φόροι βαρύνουν το πρόσωπο που έχει την κυριότητα ή την επικαρπία του ακινήτου κατά την 1η Ιανουαρίου του οικείου έτους φορολογίας, εκείνος που επιδιώκει την ακύρωση από το Δικαστήριο της κανονιστικής ρύθμισης περί τιμής ζώνης στην περιοχή όπου κείται το ακίνητο επί του οποίου επικαλείται κυριότητα ή επικαρπία, προκειμένου να θεμελιώσει επαρκώς το έννομο συμφέρον του για την άσκηση του ενδίκου βοηθήματος, δεν αρκεί να επικαλεσθεί και να προσκομίσει στοιχεία από τα οποία να συνάγεται ότι είχε σε κάποιο χρονικό σημείο στο παρελθόν κυριότητα ή επικαρπία επί του ακινήτου, αλλά οφείλει να επικαλεσθεί παραδεκτώς και να καταθέσει νομίμως στο Δικαστήριο, κατά τα εκτιθέμενα σε επόμενη σκέψη, πρόσφορα και επίκαιρα στοιχεία, αναγόμενα στο οικείο έτος (ή στα οικεία έτη) φορολογίας, με βάση τα οποία να τεκμηριώνεται επαρκώς, ενόψει των συνθηκών, ότι αυτός έχει το προβαλλόμενο εμπράγματο δικαίωμα και, κατ' ακολουθίαν, την ιδιότητα του βαρυνόμενου με Τ.Α.Π., Ε.Τ.ΑΚ. ή/και Φ.Α.Π., κατά τον κρίσιμο χρόνο γένεσης της αντίστοιχης φορολογικής οφειλής, το ύψος της οποίας επηρεάζεται από την προσβαλλόμενη κανονιστική ρύθμιση (πρβλ. ΣτΕ 3833/2014 επταμ.).

7. Επειδή, εν προκειμένω, ο πρώτος των αιτούντων ασκεί την υπό κρίση αίτηση κατ' επίκληση της ιδιότητάς του ως ιδιοκτήτη ακινήτου στη Β ζώνη Ψυχικού. Η εν λόγω προβαλλόμενη ιδιότητα του ιδιοκτήτη ακινήτου εντός της επίδικης ζώνης (και, περαιτέρω, του βαρυνόμενου με τους προαναφερόμενους φόρους) είναι κατ' αρχήν ικανή να θεμελιώσει το έννομο συμφέρον του πρώτου αιτούντος για ακύρωση της κανονιστικής πράξης περί καθορισμού της τιμής εκκίνησης στη ζώνη στην οποία κείται η ιδιοκτησία του, σύμφωνα με όσα έγιναν ερμηνευτικός δεκτά παραπάνω.

8. Επειδή, εξάλλου, σε περίπτωση, όπως η επίδικη, στην οποία η προσβαλλόμενη κανονιστική πράξη περί καθορισμού της τιμής εκκίνησης σε ορισμένη ζώνη ισχύει μόνο για παρελθόν, ήτοι για χρονικό διάστημα προηγούμενο της δημοσίευσής της, ως εκδιδόμενη στο πλαίσιο της συμμόρφωσης της Διοίκησης προς απόφαση του παρόντος Δικαστηρίου, με την οποία ακυρώθηκε προγενέστερη κανονιστική ρύθμιση περί της τιμής εκκίνησης για την ίδια ζώνη, οι ανωτέρω διατάξεις των άρθρων 45 (παρ. 1) και 47 (παρ. 1) του π.δ. 18/1989, ερμηνευόμενες σύμφωνα με τα άρθρα 20 (παρ. 1) και 95 (παρ. 1 και 5) του Συντάγματος, έχουν την έννοια ότι τέτοια πράξη προσβάλλεται παραδεκτώς με αίτηση ακυρώσεως από τον βαρυνόμενο με φόρο επί της ακίνητης περιουσίας του στην επίμαχη ζώνη, μολοντί η πράξη αυτή αφορά στο παρελθόν και η χρονική ισχύς της δεν φθάνει στο χρόνο άσκησης της αίτησης ακύρωσής της (πρβλ. εμμέσως ΣτΕ 3833/2014 επταμ., ΣτΕ 1582/2015, ΣτΕ 3335/2015), η δε αντίθετη ερμηνευτική εκδοχή θα οδηγούσε σε αδικαιολόγητη και ασύμβατη με τις ανωτέρω συνταγματικές διατάξεις εξαίρεσή της από τον ακυρωτικό έλεγχο του Συμβουλίου της Επικράτειας. Κατά συνέπεια, πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος ο ισχυρισμός του καθ' ού Δημοσίου ότι η υπό κρίση αίτηση είναι απαράδεκτη, κατά τα άρθρα 45 (παρ. 1) και 47 (παρ. 1) του π.δ. 18/1989, ενόψει του ότι η προσβαλλόμενη πράξη δεν ίσχυε κατά το χρόνο άσκησής της.

9. Επειδή, το π.δ. 18/1989 ορίζει, επιπλέον, στο εδάφιο β' του άρθρου 33, ότι «Η συζήτηση γίνεται αποκλειστικά βάσει των δικογράφων και των εγγράφων που έχουν προσαχθεί προαποδεικτικώς.», στο εδάφιο α' της παραγράφου 2 του άρθρου 25, ότι «Υπομνήματα των οιαδίκων κατατίθενται στη Γραμματεία έξι πλήρεις ημέρες πριν από τη συζήτηση.» και, στο άρθρο 40, ότι «Κατά τα λοιπά [...] εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας [...], σύμφωνα με το άρθρο 237 παρ. 1 εδαφ. β' του οποίου «Μαζί με τις προτάσεις, οι διάδικοι πρέπει να καταθέσουν και [...] όλα τα αποδεικτικά [...] έγγραφα που επικαλούνται με τις προτάσεις τους.»

Κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων, ο ασκών αίτηση ακυρώσεως οφείλει, επί ποινή απαράδεκτου της αίτησής του, να επικαλεσθεί και να προσκομίσει με δικόγραφο, συγκεκριμένα δε, με το εισαγωγικό δικόγραφο, με δικόγραφο πρόσθετων λόγων ή με υπόμνημα που κατατίθεται έξι πλήρεις ημέρες πριν από τη συζήτηση (ώστε, με βάση την αρχή της αντιμωλίας, να χορηγείται και στον αντίδικο επαρκής δυνατότητα ελέγχου και αντίκρουσης), τα στοιχεία που αποδεικνύουν την ιδιότητα (λ.χ. του κυρίου ακινήτου) στην οποία στηρίζει το έννομο συμφέρον του, εφόσον βέβαια η ιδιότητα αυτή δεν προκύπτει από το διοικητικό φάκελο της υπόθεσης.

Συναφώς, δεν συνάγεται κάτι διαφορετικό από το άρθρο 20 του εσωτερικού Κανονισμού του Συμβουλίου της Επικράτειας (απόφαση 19/2013 της Ολομέλειας σε συμβούλιο, Β' ΣτΕ 2462/2013), περί της πρωτοκόλλησης των δικογράφων και άλλων εγγράφων, όπως αιτήσεων, που κατατίθενται στο Δικαστήριο, αφενός διότι πρόκειται για διάταξη αφορώσα σε ενέργεια του Δικαστηρίου (πρωτοκόλληση εγγράφων που του υποβάλλονται) και όχι στις οικονομικές υποχρεώσεις των διαδίκων και, αφετέρου, διότι η κατά τα ανωτέρω τεκμηρίωση από τον αιτούντα της ιδιότητας στην οποία θεμελιώνει το έννομο συμφέρον του, ως προϋπόθεση του παραδεκτού της αίτησης ακύρωσης που έχει ασκήσει, διέπεται από τη δικονομία περί του Συμβουλίου της Επικράτειας (π.δ. 18/1989) και δεν αποτελεί αντικείμενο ρύθμισης του εν λόγω Κανονισμού, σύμφωνα με τις σχετικές εξουσιοδοτικές διατάξεις των άρθρων 71 (παρ. 1) του π.δ. 18/1989 και 82 (παρ. Α περ. 9) του ν. 1756/1988.

Εξάλλου, ο διάδικος πρέπει να επικαλείται τα ως άνω αποδεικτικά στοιχεία κατά τρόπο ειδικό και ορισμένο, η δε επίκληση και προσκόμιση τέτοιων αποδεικτικών στοιχείων με υπόμνημα είναι απαράδεκτη, αν το υπόμνημα

υπογράφεται όχι από δικηγόρο αλλά από τον διάδικο ή αν δεν κατατεθεί σχετικό γραμμάτιο καταβολής εισφορών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 61 (παρ. 1, 2 και 4) του ν. 4194/2013 (βλ. ΣτΕ 1898/2016 επταμ.).

10. Επειδή, προκειμένου να αποδείξει το έννομο συμφέρον του, ο πρώτος των αιτούντων (α) προσκόμισε και επικαλέσθηκε, με υπόμνημα κατατεθέν την 13.1.2015, αντίγραφο αποδεικτικού υποβολής, το έτος 2008, δήλωσης στο κτηματολόγιο (ν. 2308/1995) περί δικαιώματος κυριότητας επί ακινήτου στο Ψυχικό, (β) προσκόμισε, με το ίδιο ως άνω υπόμνημα (χωρίς να τα επικαλεσθεί), αντίγραφα λογαριασμών της Δ.Ε.Η., που εκδόθηκαν, αντίστοιχα, την 4.12.2007 και την 8.2.2011, στο όνομά του, σε σχέση με ακίνητο στην ίδια διεύθυνση στο Ψυχικό στην οποία αναφέρεται η ως άνω δήλωση και από τα οποία προκύπτει η επιβάρυνσή του με Τ.Α.Π., (γ) προσκόμισε και επικαλέσθηκε, με υπόμνημα που κατατέθηκε την 4.10.2016, αντίγραφο περίληψης μεταγραφής (το έτος 1987) συμβολαίου γονικής παροχής εμπράγματων δικαιωμάτων σε ακίνητο στην ίδια διεύθυνση στο Ψυχικό. Σύμφωνα με όσα έγιναν ερμηνευτικώς δεκτά στην προηγούμενη σκέψη, τα ανωτέρω στοιχεία β και προσκομισθηκαν απαρασοεκτως, τα μεν αντίγραφα των λογαριασμών της Δ.Ε.Η. διότι δεν έγινε επίκλησή τους και, δη, κατά τρόπο ειδικό και ορισμένο, στο οικείο υπόμνημα, το δε αντίγραφο της περίληψης μεταγραφής συμβολαίου, διότι προσκομίσθηκε με υπόμνημα που δεν υποβλήθηκε έξι πλήρεις ημέρες πριν από τη συζήτηση της 5.10.2016 και ως προς το οποίο δεν κατατέθηκε γραμμάτιο καταβολής των αναλογουσών εισφορών.

Εξάλλου, το προαναφερόμενο στοιχείο α (δήλωση στο κτηματολόγιο), αυτοτελώς ορώμενο, δεν είναι ικανό να τεκμηριώσει επαρκώς την προβαλλόμενη ιδιότητα του πρώτου αιτούντος ως ιδιοκτήτη ακινήτου στη Β ζώνη Ψυχικού και βαρυνόμενου με φόρους επί της ακίνητης περιουσίας, κατά το χρονικό διάστημα στο οποίο αφορά η προσβαλλόμενη πράξη, Υπό τα ανωτέρω δεδομένα, η υπό κρίση αίτηση θα έπρεπε να απορριφθεί ως απαράδεκτη, κατά το μέρος που ασκείται από τον πρώτο αιτούντα.

Ωστόσο, ενόψει του ότι ο αντίστοιχος περιορισμός του δικαιώματος του για παροχή ένδικης προστασίας, ο οποίος ανάγεται στην τεκμηρίωση του εννόμου συμφέροντος του, δεν προέκυπτε με σαφήνεια από τις παραπάνω διατάξεις του π.δ. 18/1989, όπως έχουν εφαρμοσθεί από το Δικαστήριο, το οποίο, αφενός, έχει ανεχθεί στην πράξη την κατάθεση από το διάδικο στοιχείων για το έννομο συμφέρον του χωρίς δικόγραφο (αλλά με απλή αίτηση ή εγχείρισή τους στον εισηγητή δικαστή, πριν από την ημέρα της συζήτησης) και, αφετέρου, έχει δεχθεί ότι μπορούν να υποβληθούν τέτοια στοιχεία το αργότερο μέχρι την προτεραία της συζήτησης, η μη λήψη υπόψη των ανωτέρω στοιχείων β και γ και, περαιτέρω, η απόρριψη, για το λόγο αυτό, της παρούσας αίτησης ως απαράδεκτης, ως προς τον πρώτο των αιτούντων, δεν θα ήταν συμβατή με τη διάταξη του άρθρου 20 παρ. 1 του Συντάγματος (πρβλ. ΣτΕ 1898/2016 επταμ.). Εξάλλου, τα προαναφερόμενα στοιχεία α, β και γ, συνολικώς ορώμενα, κρίνονται πρόσφορα και επαρκή για την τεκμηρίωση του εννόμου συμφέροντος του για προσβολή της επίμαχης κανονιστικής πράξης.

11. Επειδή, το αιτούν σωματείο με την επωνυμία «Ένωση Ιδιοκτητών Ψυχικού» ασκεί το ένδικο βοήθημα κατ' επίκληση των καταστατικών σκοπών του που αφορούν στην «[...] προστασία των συμφερόντων των μελών από αυθαίρετες ή παράνομες ενέργειες της Διοίκησης, [...] σε [...] φορολογικά και εν γένει στα σχετικά με την ιδιοκτησία θέματα» και στην «[...] εκπροσώπηση αυτών έναντι [...] των Δικαστηρίων [...] σε σχέση με τους ανωτέρω σκοπούς». Προς απόδειξη των ανωτέρω σκοπών, το αιτούν σωματείο προσκόμισε και επικαλέσθηκε παραδεκτώς, με υπόμνημα που υποβλήθηκε την 13.1.2015, αντίγραφο του καταστατικού του. Εξάλλου, με βάση τους ανωτέρω σκοπούς του, οι οποίοι πράγματι προβλέπονται στο άρθρο 2 του προσκομισθέντος καταστατικού του και ενόψει του ότι, σύμφωνα με το ίδιο καταστατικό (άρθρο 4), τακτικά μέλη του είναι τα πρόσωπα «[...] που έχουν πλήρη ή ψιλή κυριότητα ή επικαρπία ακινήτων στη Β ζώνη κατά το σύστημα προσδιορισμού αντικειμενικών αξιών Ψυχικού», το αιτούν σωματείο | θεμελιώνει έννομο συμφέρον για την άσκηση της παρούσας αίτησης (πρβλ. ΣτΕ 2018/2012 επταμ.).

12. Επειδή, οι δύο αιτούντες ομοδικούν παραδεκτώς. Εξάλλου, η υπό κρίση αίτηση ασκείται παραδεκτώς και κατά τα λοιπά.

13. Επειδή, οι εκδιδόμενες βάσει των διατάξεων των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 υπουργικές αποφάσεις περί καθορισμού των τιμών εκκίνησης, για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, ως κανονιστικές πράξεις, ελέγχονται από την άποψη της τήρησης των όρων της νομοθετικής εξουσιοδότησης, καθώς και της τυχόν υπέρβασης των ορίων της (βλ. ΣτΕ 1024/2013 επταμ., ΣτΕ 2019/2012 - ΣτΕ 2020/2012 επταμ.).

Εξάλλου, η τήρηση ή μη από τη Διοίκηση των όρων που θέτουν οι ανωτέρω εξουσιοδοτικές διατάξεις ή που συνάγονται από αυτές (πρβλ. ΣτΕ Ολομ. ΣτΕ 652/2016 - ΣτΕ 656/2016, ΣτΕ 4170/2011) μπορεί να προκύπτει είτε από την ίδια την προσβαλλόμενη κανονιστική πράξη είτε από τα στοιχεία του φακέλου, στα οποία συγκαταλέγονται, ιδίως, οι προπαρασκευαστικές της έκδοσής της πράξεις (πρβλ. ΣτΕ Ολομ. ΣτΕ 652/2016 - ΣτΕ 656/2016, ΣτΕ 1024/2013 επταμ., ΣτΕ 2019/2012 - ΣτΕ 2020/2012 επταμ. κ.ά.).

14. Επειδή, κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 4 παρ. 5 και 7δ παρ. 1 του Συντάγματος, η φορολογούμενη ύλη, όπως η περιουσία, δεν επιτρέπεται να είναι πλασματική, αλλά πρέπει να είναι πραγματική (βλ. λ.χ. ΣτΕ Ολομ. ΣτΕ 29/2014, Ολομ. ΣτΕ 4003/2014, Ολομ. ΣτΕ 2563/2015, Ολομ. ΣτΕ 2564/2015, ΣτΕ 884/2016 επταμ.). Με τις προεκτεθείσες διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 θεσπίστηκε αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων κατά τρόπο ώστε, βάσει προκαθορισμένων, ειδικών και πρόσφορων κριτηρίων, να προκύπτει για κάθε ακίνητο μιας περιοχής ορισμένη αξία, ανταποκρινόμενη, κατά προσέγγιση, στην πραγματική αγοραία αξία αυτού (βλ. ΣτΕ Ολομ. ΣτΕ 4003/2014), δηλαδή στην ελάχιστη εύλογη αξία αγοραπωλησίας που θα συμφωνούσαν δύο καλά ενημερωμένοι και επιμελείς συναλλασσόμενοι, που δεν έχουν σχέση μεταξύ τους.

Η αξία αυτή ανάγεται μεν σε μια υποθετική/δυνητική συναλλαγή, αλλά αφορά στην πραγματική αξία του ακινήτου στην αγορά, η οποία επιτρεπτός κατά το Σύνταγμα υπόκειται σε φόρο (επί της περιουσίας). Συνεπώς, οι εν λόγω διατάξεις παρέχουν στη Διοίκηση εξουσιοδότηση για προσδιορισμό (αρχικό ή με αναπροσαρμογή) των τιμών εκκίνησης υπό τον όρο ότι ο τρόπος καθορισμού τους εγγυάται επαρκώς ότι η φορολογούμενη αξία της ακίνητης περιουσίας είναι πραγματική και όχι πλασματική (πρβλ. ΣτΕ Ολομ. ΣτΕ 4003/2014, ΣτΕ 3833/2014 επταμ.).

Ειδικότερα, κατά την έννοια των εν λόγω διατάξεων του ν. 1249/1982, ερμηνευόμενων υπό το φως των άρθρων 4 (παρ. 5) και 78 (παρ. 1) του Συντάγματος, ο προσδιορισμός αυτός πρέπει να διενεργείται με βάση ενιαία (για το σύνολο των περιοχών που έχουν ενταχθεί στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού), διαφανή, αρκούντως ορισμένη, πρόσφορη και οικονομετρικά άρτια μεθοδολογία (πρβλ. ΣτΕ 3335/2015, ΣτΕ 1582/2015), ώστε να παρέχονται στους βαρυνόμενους επαρκή εχέγγυα ορθού καθορισμού της φορολογούμενης αξίας των ακινήτων τους και να τηρείται από τα αρμόδια διοικητικά όργανα το ίσο μέτρο (γνωμοδοτικής και αποφασιστικής) κρίσης. Η τοιαύτη ειδική μέθοδος, πρέπει, μεταξύ άλλων, να λαμβάνει προσηκόντως υπόψη την κοινώς γνωστή (βλ. ΣτΕ Ολομ. ΣτΕ 4003/2014, σκέψη 11), αλλά και σημειούμενη στις σχετικές ετήσιες εκθέσεις του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδας (βλ. λ.χ. σελ. 63 της έκθεσης για το 2011), παρατεταμένη και σταδιακά εντεινόμενη ύφεση της αγοράς ακινήτων, συνεπεία της οικονομικής κρίσης και της επιβάρυνσης της ακίνητης περιουσίας με νέους φόρους, από το 2010 και μετά.

15. Επειδή, οι αιτούντες προβάλλουν ότι η προσβαλλόμενη υπουργική απόφαση εκδόθηκε κατά παράβαση των όρων της εξουσιοδοτικής διάταξης του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, ενόψει των στοιχείων που ελήφθησαν υπόψη και της μεθοδολογίας που εφαρμόσθηκε για την εκτίμησή τους, στη σχετική εισήγηση της αρμόδιας Επιτροπής του προαναφερόμενου άρθρου, στην οποία στηρίχθηκε ο Υπουργός Οικονομικών κατά την άσκηση της κανονιστικής του αρμοδιότητας (βλ. σημείο 13 του προοιμίου της επίδικης απόφασής του).

Ειδικότερα, με το εισαγωγικό δικόγραφο και δικόγραφα προσθέτων λόγων, οι αιτούντες ισχυρίζονται ότι τα στοιχεία (περί μεταβιβάσεων ακινήτων και τραπεζικών εκτιμήσεων) επί των οποίων ερείδεται η επίδικη κανονιστική ρύθμιση είναι ελλιπή και μη αντιπροσωπευτικά, καθώς και ότι πάσχει η μεθοδολογία εκτίμησής τους. Ενόψει και του ότι οι αιτούντες διατυπώνουν συγκεκριμένα επιχειρήματα και αντίστοιχες αιτιάσεις προς επίρρωση του ισχυρισμού αυτού (όπως, ιδίως, ότι μη νομίμως δεν ελήφθησαν υπόψη αγγελίες πωλήσεων ακινήτων καθώς

και μεγάλος αριθμός συναλλαγών με αξία ίση ή παραπλήσια της αντικειμενικής, ότι μη νομίμως ελήφθησαν υπόψη στοιχεία μεταβιβάσεων μεταγενέστερα της 1.3.2007, καθώς και ότι χρησιμοποιήθηκε επισφαλής μέθοδος αναγωγής των στοιχείων στην τιμή εκκίνησης του αντικειμενικού συστήματος), ο ανωτέρω λόγος ακυρώσεως προβάλλεται κατά τρόπο αρκούντως ορισμένο, σε αντίθεση προς όσα ισχυρίζεται το Δημόσιο.

Περαιτέρω, ο λόγος αυτός (ανεξαρτήτως της ειδικότερης επιχειρηματολογίας στην οποία ερείδεται) κρίνεται βάσιμος, διότι από την προσβαλλόμενη απόφαση και την οικεία εισήγηση της αρμόδιας Επιτροπής του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 ουδόλως προκύπτει ότι ο καθορισμός της τιμής εκκίνησης στην επίμαχη ζώνη διενεργήθηκε με βάση ειδική μέθοδο, σύμφωνη με τα γενόμενα ερμηνευτικούς δεκτά στην προηγούμενη σκέψη. Συνεπώς, η υπό κρίση αίτηση πρέπει να γίνει δεκτή, για τον παραπάνω λόγο, και να ακυρωθεί η προσβαλλόμενη υπουργική απόφαση, ενώ παρέλκει ως αλυσιστελής η εξέταση των λοιπών προσβαλλόμενων λόγων ακυρώσεως.

16. Επειδή, η ακύρωση από το Συμβούλιο της Επικράτειας κανονιστικής ρύθμισης περί καθορισμού της τιμής του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας ακινήτων σε ορισμένη ζώνη δεν συνεπάγεται εφαρμογή της προϊσχύσασας κανονιστικής ρύθμισης περί της τιμής εκκίνησης στην επίμαχη ζώνη, αλλά δημιουργεί, κατ' αρχήν, υποχρέωση της Διοίκησης να προβεί σε νέο, νόμιμο καθορισμό της τιμής εκκίνησης των ακινήτων για την εν λόγω ζώνη.

Ωστόσο, στην παρούσα υπόθεση, πρόκειται για την τρίτη διαδοχική ακύρωση από το Δικαστήριο της επίδικης ρύθμισης περί της τιμής εκκίνησης στη Β ζώνη Ψυχικού, πράγμα που υποδηλώνει διαρκή αδυναμία της Διοίκησης να καθορίσει νομίμως στο ποσό των 5.150 ευρώ την τιμή της εν λόγω ζώνης, για το επίμαχο χρονικό διάστημα, που, άλλωστε, ανάγεται σε παρωχημένο χρόνο, με αποτέλεσμα η Διοίκηση να στερείται πλέον (κατά χρόνον) αρμοδιότητας κανονιστικής ρύθμισης του ζητήματος.

Τούτων έπεται ότι συντρέχουν εξαιρετικές συνθήκες, που επιβάλλουν απόκλιση από τον ανωτέρω κανόνα, στην κρινόμενη περίπτωση. Ενόψει τούτου και της αρχής της ασφάλειας δικαίου, που επιτάσσει να μην μείνει αρρύθμιστο το ζήτημα και λαμβανομένου υπόψη ότι οι αιτούντες δέχονται ότι θα ήταν εύλογη η τιμή ζώνης, εάν κυμαινόταν στο ύψος που προέβλεπε η κανονιστική πράξη του έτους 2005, η Διοίκηση, συμμορφούμενη προς την παρούσα ακυρωτική απόφαση, οφείλει να θεωρήσει ότι, για το χρονικό διάστημα στο οποίο αφορά η επίδικη υπουργική απόφαση (1.3.2007 μέχρι 17.3.2011), ισχύει στη Β ζώνη Ψυχικού η τιμή (4.100 ευρώ) που ορίζει, για τη ζώνη αυτή, η 1122435/3634/00ΤΥ/Δ/2005 (ΠΟΛ.1158/30.12.2005) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών (Β' 1982).

Διά ταύτα

Δέχεται την αίτηση.

Ακυρώνει, κατά τα εκτιθέμενα στο αιτιολογικό, την υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1093/29.4.2013 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (Β' 1068), η Διοίκηση υποχρεούται να θεωρήσει ότι, για το χρονικό διάστημα, στο οποίο αφορά η εν λόγω απόφαση (1.3.2007 έως 17.3.2011), ισχύει στη Β' ζώνη Ψυχικού η τιμή (4.100 ευρώ), που ορίζει, για τη ζώνη αυτή, η 1122435/3634/00ΤΥ/Δ/2005 απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών (Β' 1982).

Διατάσσει την απόδοση του παράβολου.

Επιβάλλει στο Δημόσιο τη δικαστική δαπάνη των αιτούντων, η οποία ανέρχεται ρε χίλια τριακόσια ογδόντα (1.380) ευρώ.

Η διάσκεψη έγινε στην Αθήνα στις 17 Οκτωβρίου 2016

Η Πρόεδρος του Β' Τμήματος Ο Γραμματέας του Β' Τμήματος και η απόφαση δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση της 16ης Νοεμβρίου 2016.