

ΣτΕ 683/2017

Ακύρωση της ΠΟΛ. 1009/18.1.2016 για την ΣΤ' ζώνης (της δημοτικής κοινότητας) Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού

ΣτΕ 683/2017

Ακύρωση, της ΠΟΛ.1009/18.1.2016 για την ΣΤ ζώνης (της δημοτικής κοινότητας) Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού.Ορίζει ως χρόνο έναρξης του ακυρωτικού αποτελέσματος της παρούσας απόφασης την 8.6.2016

ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ Β'

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριο του την 1η Φεβρουαρίου 2017, 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 η Α. Ζυγουρίτσα. Για να δικάσει την από 21 Νοεμβρίου 2016 αίτηση: της συζ., κατοίκου Αττικής (οδός αρ. ..), η οποία παρέστη αυτοπροσώπως ως δικηγόρος (Α.Μ.) και η οποία διόρισε στο ακροατήριο τον δικηγόρο (Α.Μ.),

κατά του Υπουργού Οικονομικών, ο οποίος παρέστη με την Δέσποινα Γάκη, Πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους,

Με την αίτηση αυτή η αιτούσα επιδιώκει να ακυρωθεί η υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016).

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

Κατόπιν το δικαστήριο άκουσε την αιτούσα ως δικηγόρο και τον πληρεξούσιο της δικηγόρο, οι οποίοι ανέπτυξαν και προφορικά τους προβαλλόμενους λόγους ακυρώσεως και ζήτησαν 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 κ α ι

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 ασκείται κατά χωρισμό δικογράφου αρχικής αίτησης, με αριθμό κατάθεσης 934/2016, ζητείται η ακύρωση της υπ' αριθ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 απόφασης του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών, με θέμα «Αναπροσαρμογή τιμών του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλης της Χώρας» (Β' 48/20.1.2016), κατά το μέρος της με το οποίο ορίσθηκε η τιμή εκκίνησης του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων στη ΣΤ ζώνη Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού. Η αίτηση έχει εισαχθεί στην επταμελή σύνθεση του Β' Τμήματος, λόγω σπουδαιότητας, με την από 12.12.2016 πράξη της Προέδρου του.

2. Επειδή, η αρχική αίτηση (με αριθμό κατάθεσης 934/2016) συζητήθηκε την 22.6.2016. Στη συνέχεια, εκδόθηκε η 2066/2016 απόφαση του Δικαστηρίου, με την οποία, αφού επιλύθηκαν ορισμένα ζητήματα αναγόμενα στο παραδεκτό της αίτησης και αυτή απορρίφθηκε κατά το μέρος της που είχε ασκηθεί από το Δήμο Φιλοθέης-Ψυχικού, αναβλήθηκε η περαιτέρω εκδίκασή της ως προς τους λοιπούς πέντε αιτούντες, προκειμένου, αφενός,

αυτοί να προβούν σε χωρισμό δικογράφου, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην απόφαση, και, αφετέρου, να τους παρασχεθεί η δυνατότητα να τεκμηριώσουν νομίμως και επαρκώς το έννομο συμφέρον τους. Κατόπιν τούτου, ασκήθηκε παραδεκτώς (την 7.12.2016), κατά χωρισμό δικογράφου, η παρούσα αίτηση. Με το δικόγραφο της αίτησης αυτής, η αιτούσα επικαλέσθηκε και προσκόμισε αντίγραφο πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α., έτους 2016, που τεκμηριώνει επαρκώς την ιδιότητά της, η οποία, άλλωστε δεν αμφισβητείται από το Δημόσιο, ως βαρυνόμενης με ΕΝ.Φ.Ι.Α. το 2016, λόγω της κυριότητάς της επί ακινήτου στην επίμαχη ζώνη, και, κατ' ακολουθίαν, το έννομο συμφέρον της για προσβολή της περιεχόμενης στην επίδικη πράξη κανονιστικής ρύθμισης περί καθορισμού της τιμής εκκίνησης στη ΣΤ ζώνη Ψυχικού.

3. 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 προίικας, λαβαίνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες από πριν κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου, όπως αστικό ακίνητο, μονοκατοικία, διαμέρισμα, κατάσταση, 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 αυξομείωσής τους θα καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών, μετά από εισήγηση Επιτροπών [...]. 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 αυξομείωσής 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 (ΕΓ 549), στην οποία παραπέμπει και η παράγραφος 3 της προσβαλλόμενης υπουργικής απόφασης, 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 (ΓΖ). 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.». Περαιτέρω, με την παράγραφο 4 του άρθρου 261 του ν. 3852/2010 (Α' 87) προβλέφθηκε ότι «Για την έκδοση των αποφάσεων του τρίτου εδαφίου, της παραγράφου 1 του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 του Υπουργού Οικονομικών για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης και των συντελεστών αυξομείωσής τους για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων, λαμβάνονται υπόψη, εκτός των εισηγήσεων των Επιτροπών του συγκεκριμένου άρθρου και γνώμη του δημοτικού συμβουλίου του δήμου, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκονται τα ακίνητα.». Εξάλλου, οι φόροι που επιβάλλονται στην ακίνητη περιουσία 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 [άρθρο 24 παρ. 6 ν. 2130/1993 (Α' 62), άρθρο 4 ν. 4223/2013 (Α' 287)].

4. Επειδή, κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 παρ. 2 του ν. 1249/1982 εκδόθηκε σειρά προεδρικών διαταγμάτων και, ακολούθως, μετά την τροποποίηση της διάταξης αυτής με το άρθρο 24 παρ. 8 του ν. 1828/1989, υπουργικών

αποφάσεων, βάσει των οποίων ορίστηκε η έναρξη ισχύος του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων σε διάφορες περιοχές της χώρας και καθορίστηκαν οι τιμές εκκίνησης κατά ζώνες, καθώς και οι συντελεστές αυξομείωσης των τιμών. Από το έτος 1993 και εφεξής εκδόθηκαν κατ' εφαρμογή του άρθρου 41 παρ. 1 εδάφιο τελευταίο του ν. 1249/1982, όπως το εδάφιο τούτο προστέθηκε με το άρθρο 14 παρ. 18 του ν. 1882/1990, υπουργικές αποφάσεις αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών στις περιοχές όπου ίσχυε το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού. Εξάλλου, με την 1175023/3752/ΟΟΤΥ/Δ/ΠΟΛ.1200/28.12.2010 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (Β' 2038) εντάχθηκαν το πρώτον στο αντικειμενικό σύστημα ορισμένες περιοχές, εντός 4.489 οικισμών της χώρας και καθορίστηκαν οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομείωσης με ισχύ από 1.1.2011. Όσον αφορά την επίδικη ΣΤ ζώνη Ψυχικού, μετά την αναπροσαρμογή που έγινε με την 1122435/3634/ΟΟΤΥ/Δ/2005 απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών (Β' 1982), η τιμή εκκίνησης των ακινήτων της ανακαθορίστηκε (α) σε 4.300 ευρώ με την 1020564/487/ΟΟΤΥ/Δ/2007 απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών (Β' 269), (β) σε 5.500 ευρώ με την ΠΟΛ.1040/1.3.2011 απόφαση του Υφυπουργού Οικονομικών (Β' 434), η οποία, όμως, ακυρώθηκε, ως προς το αντίστοιχο σκέλος της, με την απόφαση 2019/2012 του Συμβουλίου της Επικρατείας και (γ) σε 5.000 ευρώ με την ΠΟΛ.1156/28.6.2013 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (Β' 1627), με ισχύ από 17.3.2011. Οι δύο τελευταίες αυτές υπουργικές αποφάσεις (ΠΟΛ.1040/1.3.2011 και ΠΟΛ.1156/28.6.2013) καταργήθηκαν με την παράγραφο 1 της ήδη προσβαλλόμενης υπουργικής απόφασης. Περαιτέρω, με την παράγραφο 2 της επίδικης υπουργικής απόφασης, εχώρησε (με ισχύ από 21.5.2015) αναπροσαρμογή των τιμών ζώνης και των συντελεστών εμπορικότητας των ακινήτων που είχαν καθοριστεί με τις προαναφερόμενες υπ' αριθμ. 1020564/487/ΟΟΤΥ/Δ/2007, 1175023/3752/ ΟΟΤΥ/Δ/ ΠΟΛ.1200/28.12.2010 και ΠΟΛ.1093/29.4.2013 υπουργικές αποφάσεις. Ειδικότερα, η προσβαλλόμενη απόφαση περιέχει, στην παράγραφο 2α, τον πίνακα «Τιμές Ζώνης (Τ.Ζ.)», με 93 επιμέρους ρυθμίσεις, καθεμία από τις οποίες ορίζει τη νέα τιμή ζώνης, αναλόγως (δηλαδή, σε συνδυασμό) με το ποια ήταν η τιμή ζώνης πριν από την αναπροσαρμογή. Σύμφωνα με τον πίνακα αυτόν, η τιμή ζώνης παραμένει η ίδια, στις ζώνες στις οποίες ήταν 4.300 ευρώ, πριν από την αναπροσαρμογή. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι, με την προσβαλλόμενη πράξη του, ο Αναπληρωτής Υπουργός Οικονομικών, αφού πρώτα κατήργησε (τις αφορώσες και στην επίμαχη ζώνη ΣΤ Ψυχικού) κανονιστικές ρυθμίσεις των υπουργικών αποφάσεων 1040/2011 και 1156/2013, έλαβε υπόψη του και χρησιμοποίησε ως βάση για τον (ανα)καθορισμό της τιμής εκκίνησης των ακινήτων στην επίδικη ζώνη την τιμή που όριζε η υπουργική απόφαση 1020564/ 487/ΟΟΤΥ/Δ/2007, δηλαδή 4.300 ευρώ. Συνεπώς, με την επίδικη υπουργική απόφαση ορίστηκε σε 4.300 ευρώ η τιμή εκκίνησης του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων στη ΣΤ ζώνη (της δημοτικής κοινότητας) Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού.

5. 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., 2019- 2020/2012 επταμ., ΣτΕ 2334-2337/2016 επταμ., 170-171/2017 επταμ.). Εξάλλου, η τήρηση ή μη από τη Διοίκηση των όρων που θέτουν οι ανωτέρω εξουσιοδοτικές διατάξεις ή που συνάγονται από αυτές 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 (βλ. ΣτΕ 2334-2337/2016 επταμ., 170-171/2017 επταμ.).

6. Επειδή, κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 4 παρ. 5 και 78 παρ. 1 του Συντάγματος, η φορολογούμενη ύλη, όπως η περιουσία, δεν επιτρέπεται να είναι πλασματική, αλλά πρέπει να είναι πραγματική (βλ. λ.χ. 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. 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/δυννητική συναλλαγή, αλλά αφορά στη 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 (πρβλ. ΣτΕ Ολομ. 4003/2014, 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 και πρόσφορη 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 (βλ. ΣτΕ 170/2017-ΣτΕ 171/2017 επταμ.). Η τοιαύτη ειδική μέθοδος, η υιοθέτηση της οποίας προβλέπεται, άλλωστε, στο Μνημόνιο Οικονομικής και Χρηματοπιστωτικής Πολιτικής που περιλαμβάνεται στην από 14.05.2014 επιστολή προθέσεων της Ελληνικής Πολιτείας προς το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (βλ. σελ. 9 της επιστολής αυτής, που είναι δημοσιευμένη στον ιστοχώρο του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου), πρέπει, ιδίως, 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. σελ. 63 της έκθεσης για το 2011, σελ. 70 της έκθεσης για το 2012, σελ. 69-71 της έκθεσης για το 2013, σελ. 92-93 της έκθεσης για το 2014, σελ. 99 της έκθεσης για το 2015 - οι εκθέσεις αυτές είναι δημοσιευμένες στον ιστοχώρο 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. Πράγματι, η εν λόγω ύφεση και μεν δημιουργεί μη ομαλές συνθήκες στην αγορά ακινήτων, που ενδέχεται σε διάφορες περιοχές να χαρακτηρίζονται από ελαχιστοποίηση του αγοραστικού ενδιαφέροντος και, συνακόλουθα, της πιθανότητας διάθεσης των προσφερόμενων ακινήτων και κίνησης της σχετικής αγοράς, αλλά το στοιχείο τούτο δεν σημαίνει αδυναμία προσδιορισμού κατά προσέγγιση της πραγματικής αγοραίας- αξίας των ακινήτων, όπως υποστηρίζει το Ελληνικό Δημόσιο, αλλά παράγοντα ληπτέο υπόψη στο πλαίσιο της προαναφερόμενης "μεθόδου" (πρβλ. ΣτΕ Ολομ. ΣτΕ 4003/2014, σκέψη ""12"). Εξάλλου, κατά την κοινή πείρα, ιδιαίτερα σημαντικό στοιχείο προσδιορισμού της αγοραίας αξίας ενός ακινήτου είναι η τοποθεσία του. Συνεπώς, ο κανονιστικός ορισμός των αντικειμενικών αξιών πρέπει, κατά την έννοια των προεκτεθεισών εξουσιοδοτικών διατάξεων του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, ερμηνευόμενων ενόψει των άρθρων 4 (παρ. 5) και 78 (παρ. 1) του Συντάγματος, να γίνεται κατά ζώνες (πρβλ. ΣτΕ 1024/2013 επταμ., 2019/2012 επταμ.), που παρουσιάζουν τέτοια ομοιογενή χαρακτηριστικά όσον αφορά την αγορά των ακινήτων, ώστε να δικαιολογείται ο καθορισμός της ίδιας αντικειμενικής (κατά προσέγγιση πραγματικής αγοραίας ανά τ.μ.) αξίας για τα ακίνητα που βρίσκονται εντός των ορίων εκάστης ζώνης. Δεδομένου ότι, κατά την κοινή πείρα, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της τοποθεσίας του ακινήτου, ως παράγοντας προσδιοριστικός της αγοραίας αξίας του, μεταβάλλονται κατ' αρχήν ουσιαδώς όχι μόνο ανά Δήμο αλλά και ανάλογα με την ειδικότερη θέση του ακινήτου εντός της εδαφικής περιφέρειας του οικείου Δήμου, ο ως άνω ορισμός πρέπει, κατά την έννοια των ίδιων διατάξεων, να γίνεται σε επίπεδο δημοτικής ενότητας ή κοινότητας δήμου ή τμήματος αυτής (και όχι σε επίπεδο ευρύτερης γεωγραφικής περιοχής, λ.χ. ολόκληρου Δήμου), κατόπιν συνεκτίμησης (διενεργούμενης κατ' εφαρμογή της προαναφερόμενης ειδικής μεθόδου) συγκεκριμένων, περιλαμβανόμενων στο διοικητικό φάκελο, πρόσφορων και επίκαιρων στοιχείων για την πραγματική αγοραία αξία των ακινήτων στη σχετική ζώνη ή, σε περίπτωση αιτιολογημένης διαπίστωσης της ανυπαρξίας τέτοιων στοιχείων, με συνεκτίμηση ανάλογων υφιστάμενων στοιχείων για τις όμορες/γειτονικές ζώνες ή για άλλες ζώνες που κρίνονται αιτιολογημένα ότι παρουσιάζουν ουσιώδεις ομοιότητες όσον αφορά την αγορά ακινήτων (βλ. ΣτΕ 2334/2016 - ΣτΕ 2337/2016 επταμ., ΣτΕ 170-171/2017 επταμ.). Μεταξύ των στοιχείων που (πρέπει να) λαμβάνονται υπόψη στο πλαίσιο αυτό, τόσο κατά την ένταξη το πρώτον ορισμένης περιοχής στο σύστημα αντικειμενικών αξιών όσο, για την ταυτότητα του νομικού λόγου, και σε περίπτωση αναπροσαρμογής των προκαθορισμένων αλλά πλέον ανεπίκαιρων (λόγω παρόδου ευλόγου χρόνου από τον τελευταίο προσδιορισμό) τιμών εκκίνησης, είναι και η προβλεπόμενη στο άρθρο 261 παρ. 4 του ν. 3852/2010 (απλή) γνώμη του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου, το οποίο έχει, κατά τεκμήριο, γνώση των τοπικών (χωροταξικών, πολεοδομικών, συγκοινωνιακών και λοιπών) συνθηκών που επηρεάζουν την αγορά των ακινήτων εντός της διοικητικής του περιφέρειας και δυνατότητα διατύπωσης αιτιολογημένης άποψης επί του ζητήματος.

Ειδικότερα, οι επιτροπές του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 οφείλουν, κατ' αρχήν, να εκφέρουν εξατομικευμένη κρίση για καθεμία από τις ζώνες για τις οποίες εισηγούνται, παραθέτοντας τα συγκεκριμένα στοιχεία τα οποία λαμβάνουν υπόψη τους σχετικά με κάθε ζώνη, προς στήριξη του αντίστοιχου σκέλους της πρότασής τους (πρβλ. ΣτΕ 1024/2013 επταμ., 2019/2012 επταμ., 3626/2010 επταμ.), ενώ μπορούν επιτρεπώς να προβούν σε ενιαία κρίση για περισσότερες ζώνες, μόνον εφόσον οι ζώνες αυτές βρίσκονται στην ίδια δημοτική ενότητα ή κοινότητα ορισμένου δήμου και προκύπτει αιτιολογημένα ότι τελούν υπό παρόμοιες συνθήκες, όσον αφορά την αγοραία αξία των ακινήτων τους. Επομένως, η πρόταση ή/και ο κανονιστικός καθορισμός των τιμών εκκίνησης δεν χωρεί νομίμως, αν γίνεται (κατά παραγνώριση των προαναφερόμενων, συναγόμενων από το άρθρο 41 του ν. 1249/1982, όρων) συλλήβδην για όλες τις ζώνες ορισμένης Περιφέρειας ή του συνόλου της επικράτειας, κατά γενική επίκληση και εκτίμηση στοιχείων αναγόμενων σε διάφορες περιοχές και δίχως συγκεκριμένη μεθοδολογία, που να έχει τα προαναφερόμενα χαρακτηριστικά (βλ. ΣτΕ 2334/2016 -ΣτΕ 2337/2016 επταμ., ΣτΕ 170 -ΣτΕ 171/2017 επταμ.).

7. Επειδή, με την ΣτΕ 4003/2014 (εν μέρει οριστική και εν μέρει προδικαστική) απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας κρίθηκε ότι η Διοίκηση είχε παραλείψει παρανόμως να προβεί στην επιβαλλόμενη από το άρθρο 41 παρ. 1 του ν. 1249/1982 έκδοση πράξης αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων της χώρας. Περαιτέρω, το Δικαστήριο έκρινε κατ' εφαρμογή του άρθρου 50 παρ. 3α και 3β του π.δ. 18/1989, ότι έπρεπε, αντί να ακυρώσει την εν λόγω παράλειψη της Διοίκησης αναδρομικά από τη συντέλεσή της, να αναβάλει την έκδοση οριστικής απόφασης και να χορηγήσει στη Διοίκηση προθεσμία έξι μηνών, προκειμένου να της δοθεί η δυνατότητα να προβεί στην άνω οφειλόμενη νόμιμη ενέργεια. Ακολούθως και δεδομένου ότι δεν εκδόθηκε, εντός της ταχθείσας προθεσμίας, από τη Διοίκηση απόφαση περί αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών, η Ολομέλεια, με την 4446/2015 απόφαση της, ακύρωσε την ως άνω παράλειψη της Διοίκησης και, κατ' εφαρμογή του άρθρου 50 παρ. 3β του π.δ. 18/1989, όρισε την 21.5.2015 ως χρονικό σημείο έναρξης του ακυρωτικού αποτελέσματος και της ουσιαστικής ισχύος της πράξης που έπρεπε να εκδώσει η Διοίκηση. Κατόπιν τούτων, με τις 2/74979/0004/26.11.2015, 2/74978/0004/ 26.11.2015, 2/74977/0004/26.11.2015 και 2/74975/0004/26.11.2015 αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ τ. ΥΟΔΔ 868/27.11.2015) συγκροτήθηκαν οι επιτροπές του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 και ορίστηκαν τα μέλη εκάστης επιτροπής, αντιστοίχως, για τις φορολογικές περιφέρειες Πατρών, Θεσσαλονίκης, Πειραιώς και Αθηνών, οι οποίες είχαν συσταθεί με το άρθρο 23 της Δ6Α 1058824 ΕΞ 2014/8.4.2014 απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών (Β' 865). Ειδικότερα, με τις ανωτέρω από 26.11.2015 αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών ορίστηκε, μεταξύ άλλων, ως μέλος της επιτροπής για κάθε φορολογική περιφέρεια ένας εκπρόσωπος καθεμιάς των Περιφερειών (ΟΤΑ β' βαθμού) που εντάσσονται στις προαναφερθείσες φορολογικές περιφέρειες, κατά χωρική αρμοδιότητα αυτών. Η επιτροπή για τη φορολογική περιφέρεια των Αθηνών, η οποία περιλαμβάνει και την Περιφέρεια Αττικής, συντάξε-την από 16.12.2015 εισήγηση, στην οποία διατυπώνεται γνώμη για την αναπροσαρμογή και των τιμών ζώνης στην Περιφέρεια Αττικής (χωρίς τον Πειραιά), όπου βρίσκεται ο Δήμος Φιλοθέης-Ψυχικού και η επίμαχη ΣΤ ζώνη (της δημοτικής κοινότητας) Ψυχικού. Συγκεκριμένα, στην ανωτέρω εισήγηση περιλαμβάνεται πίνακας μεταβολής των τιμών ζώνης (TZ) στην Περιφέρεια Αττικής, στον οποίο γίνεται ομαδοποίηση των τιμών των ζωνών της εν λόγω Περιφέρειας, με βάση τις τότε ισχύουσες τιμές (από 600 έως και 8.800 ευρώ), σε εννέα κατηγορίες (TZ < 600, 650 < TZ < 1.000, 1.050 < TZ < 1.500, 1.550 < TZ < 2.000, 2.050 < TZ < 2.500 ευρώ, 2.550 < TZ < 3.000, 3.050 < TZ < 3.500, 3.550 < TZ < 4.000, TZ > 4.050 ευρώ) και προτείνεται ποσοστό οριζόντιας μεταβολής για καθεμία από τις κατηγορίες αυτές (σταθερό/χωρίς μεταβολή για την πρώτη κατηγορία, μείωση 5% για τη δεύτερη κατηγορία, μείωση 15% για την τρίτη κατηγορία, μείωση από 18% έως 20% για την τέταρτη και την πέμπτη κατηγορία, μείωση από 15% έως 18% για την έκτη κατηγορία, μείωση από 10% έως 11% για την έβδομη κατηγορία, μείωση από 1% έως 10% για την όγδοση κατηγορία και μείωση από 0% έως 1% για την ένατη κατηγορία, αντίστοιχα). Στο προοίμιο της παραπάνω εισήγησης αναφέρεται ότι η επιτροπή έλαβε υπόψη τα εξής στοιχεία: α) το 9261/22.05.2015 έγγραφο του Τ.Ε.Ε. για τη μέση τιμή κατασκευής για κατοικίες-διαμερίσματα χαμηλού κόστους που ανέρχεται σε 750 ευρώ/τ.μ., β) τον πίνακα ετήσιας εξέλιξης Δεικτών Τιμών Κατασκευής Νέων Κτιρίων Κατοικιών της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής, σύμφωνα με τον οποίο ο δείκτης συνολικού κόστους κατασκευής κατοικιών, παρά τη μείωση που σημείωσε τα τελευταία έτη, εμφανίζεται το έτος 2014 μεγαλύτερος από εκείνον του έτους 2005 και συνεπώς το κόστος

κατασκευής κατοικιών το έτος 2014 είναι μεγαλύτερο από αυτόν του έτους 2005, γ) στοιχεία που συγκέντρωσε στη βάση δεδομένων της η Τράπεζα της Ελλάδας από τα πιστωτικά ιδρύματα της χώρας για εκτιμήσεις οικιστικών ακινήτων (κατοικίες εντός σχεδίου), για τις ετήσιες μεταβολές του δείκτη της ιστορικής χρονοσειράς κατοικιών (2005-2014), δ) στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδας που αφορούν αγοραίες αξίες επαγγελματικών ακινήτων (καταστήματα), από τα οποία προκύπτουν οι «Δείκτες Επαγγελματικών Ακινήτων» για τα έτη 2010 έως 2013, τα οποία αφορούν αγοραίες αξίες και βασίζονται σε στοιχεία εκτιμήσεων-και- όχι αντικειμενικές αξίες, ε) στοιχεία μισθωμάτων από μισθωτήρια που έχουν δηλωθεί στο έντυπο Ε2 των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος σε συνδυασμό με τα περιγραφικά στοιχεία ακινήτων που περιέχονται στο έντυπο Ε9, στ) στοιχεία που συνέλεξαν οι Δ.Ο.Υ. από το αρχείο μεταβιβάσεων ακινήτων για το χρονικό διάστημα από 02.01.2014 έως 28.02.2015, ζ) τις εισηγήσεις των μελών της επιτροπής και η) τη μεταβολή των οικονομικών συνθηκών των τελευταίων ετών. Στο ΔΤΥΒ 0008680 ΕΞ 2016/26.5.2016 έγγραφο του Β' Τμήματος της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών της Γενικής Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας και Κοινοφελών Περιουσιών του Υπουργείου Οικονομικών προς το Δικαστήριο σημειώνεται ότι τα προαναφερόμενα στοιχεία που έλαβε υπόψη της η επιτροπή δεν περιλαμβάνονται στην εισήγησή της ούτε επισυνάπτονται σε αυτήν, αλλά είχαν περιέλθει στην εν λόγω υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών, η οποία είχε συγκεντρώσει τα στοιχεία αυτά στο πλαίσιο της ενημέρωσής της σχετικά με την πορεία των αξιών των ακινήτων και τα είχε καταγράψει σε συγκεντρωτικούς πίνακες. Με το ίδιο έγγραφο, η παραπάνω υπηρεσία απέστειλε στο Δικαστήριο τα ως άνω στοιχεία, μεταξύ των οποίων συγκαταλέγονται τα ακόλουθα: (α) στοιχεία μισθωμάτων ακινήτων, που συγκεντρώθηκαν μέσω των εντύπων Ε2 και Ε9, χρήσεων 2012 και 2013, προερχόμενα από την Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης Γ.Γ.Δ.Ε., ταξινομημένα ανά νομό, δήμο, ζώνη, συντελεστή εμπορικότητας, (β) σημείωμα σχετικά με την μεθοδολογία συλλογής και συσχετισμού των παραπάνω στοιχείων, (γ) συγκεντρωτικός πίνακας των μεταβολών των μισθωμάτων κατοικιών και επαγγελματικών στεγών για όλη την επικράτεια, (δ) πίνακες με στοιχεία μεταβιβάσεων ακινήτων από το αρχείο μεταβιβάσεων των Δ.Ο.Υ. όλης της επικράτειας-, -για την περίοδο από 02.01.2014 έως 28.02.2015, στις οποίες το δηλωθέν τίμημα ήταν διαφορετικό από την αντικειμενική αξία του ακινήτου, (ε) πίνακας ομαδοποίησης των παραπάνω στοιχείων μεταβιβάσεων ακινήτων ανά νομό και Δ.Ο.Υ. και (στ) συγκεντρωτικός πίνακας με τα μέσα ποσοστά απόκλισης ανάμεσα στο δηλωθέν τίμημα και την αντικειμενική αξία ανά διοικητική περιφέρεια, σε όλη την επικράτεια. Περαιτέρω, με το ίδιο έγγραφο η εν λόγω υπηρεσία απέστειλε στο Δικαστήριο και άλλα στοιχεία, που έθεσε υπόψη του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών πριν από την έκδοση της προσβαλλόμενης πράξης [πίνακα συγκεντρωτικής παρουσίασης των προτάσεων αναπροσαρμογής των δεκατεσσάρων (14) εισηγήσεων των επιτροπών του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 ανά ομάδα τιμών ζώνης (TZ < 600, 650 < TZ < 1.000, 1.050 < TZ < 1.500, 1.550 < TZ < 2.000, 2.050 < TZ < 2.500, 2.550 < TZ < 3.000, 3.050 < TZ < 3.500, 3.550 < TZ < 4.000, TZ > 4.050 ευρώ), πίνακα των 33 ζωνών όλης της χώρας με τιμή ζώνης (πριν από την αναπροσαρμογή που έγινε με την προσβαλλόμενη πράξη) από 4.000 ευρώ/τ.μ. και άνω, πίνακα στοιχείων της Τράπεζας της Ελλάδας σχετικά με τους μέσους όρους ανά ταχυδρομικό κωδικό 58.166 εκτιμήσεων έτους 2007 και 8.537 εκτιμήσεων έτους 2014, για οικιστικά ακίνητα εντός σχεδίου, σε 334 ταχυδρομικούς κωδικούς της χώρας, πίνακα σύγκρισης μεταξύ, αφενός, των παραπάνω εκτιμήσεων της Τράπεζας της Ελλάδας, κατόπιν ομαδοποίησής τους και εξαγωγής από αυτών μέσων όρων και, αφετέρου, των μέσων όρων των αντικειμενικών τιμών ζώνης, ανά νομό και ανά ταχυδρομικό κωδικό και συγκριτικό πίνακα των προαναφερθέντων στοιχείων ανά περιφέρεια και νομό], αλλά τα στοιχεία αυτά δεν προκύπτει ότι συνεκτιμήθηκαν από τον Υπουργό για τον καθορισμό του κανονιστικού περιεχομένου της επίδικης απόφασής του, καθόσον δεν αναφέρονται στο προοίμιο της ως ληφθέντα υπόψη από αυτόν.

8. Επειδή, τα ως άνω στοιχεία που μνημονεύονται στο προοίμιο της από 16.12.2015 εισήγησης της επιτροπής της φορολογικής περιφέρειας Αθηνών και τα οποία είχαν συγκεντρωθεί από την κεντρική υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών αφορούν γενικά στις περιοχές της" χώρας. Επιπλέον, η επιτροπή έλαβε υπόψη τα εν λόγω στοιχεία κατά τρόπο γενικό και αόριστο, χωρίς να προκύπτει ο τρόπος με τον οποίο τα επεξεργάστηκε και τα εκτίμησε, προς στήριξη της πρότασής της, η οποία αφορούσε στις τιμές ζώνης γενικά στην Περιφέρεια Αττικής, χωρίς διατύπωση εξατομικευμένης κρίσης για τις επιμέρους ζώνες της (συμπεριλαμβανομένης της επίδικης ΣΤ ζώνης Ψυχικού), με παράθεση συγκεκριμένων στοιχείων σχετικά με καθεμία ζώνη. Η πρόταση αυτή διατυπώθηκε, κατά τα προεκτεθέντα, μέσω πίνακα στον οποίο γίνεται ομαδοποίηση των τιμών των ζωνών της εν λόγω Περιφέρειας και

προτείνεται ποσοστό μεταβολής συνολικά για τις τιμές ζώνης καθεμίας των (εννέα) ομάδων. Ανάλογο περιεχόμενο έχουν και οι άλλες εισηγήσεις των επιτροπών του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (για τις υπόλοιπες Περιφέρειες της χώρας), οι οποίες περιέχουν πίνακες με αντίστοιχες ομάδες τιμών ζώνης ($TZ < 600$, $650 < TZ < 1.000$, $1.050 < TZ < 1.500$, $1.550 < TZ < 2.000$, $2.050 < TZ < 2.500$, $2.550 < TZ < 3.000$, $3.050 < TZ < 3.500$, $3.550 < TZ < 4.000$, $TZ > 4.050$ ευρώ) και πρόταση ποσοστιαίας μεταβολής των τιμών κάθε ομάδας. Οι εισηγήσεις αυτές ελήφθησαν υπόψη από τον Αναπληρωτή Υπουργό Οικονομικών, ο οποίος, με την προσβαλλόμενη απόφασή του, προέβη συλλήβδην σε οριζόντια αναπροσαρμογή των τιμών ζώνης στο σύνολο της επικράτειας, ορίζοντας τη νέα τιμή αναλόγως με το ποια ήταν η τιμή ζώνης πριν από την αναπροσαρμογή. Ειδικότερα, όσον αφορά στην επίδικη ζώνη, η τιμή της ορίστηκε σε 4.300 ευρώ (βλ. ανωτέρω, σκέψη 4).

9. Επειδή, με την υπό κρίση αίτηση προβάλλεται ότι ο καθορισμός της τιμής εκκίνησης για την ΣΤ ζώνη (της δημοτικής κοινότητας) Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού έγινε με την προσβαλλόμενη υπουργική απόφαση κατά παράβαση των εξουσιοδοτικών διατάξεων του άρθρου 41 (παρ. 1 και 2) του ν. 1249/1982, διότι δεν προκύπτει ότι εχώρησε βάσει ειδικών κριτηρίων και κατ' εκτίμηση συγκεκριμένων στοιχείων περί της αγοραίας αξίας των ακινήτων στην επίμαχη ζώνη, που να δικαιολογούν την επίδικη κανονιστική ρύθμιση. Το καθ' ού Δημόσιο ισχυρίζεται ότι ο ανωτέρω λόγος είναι αόριστος, διότι η αιτούσα δεν προβάλλει συγκεκριμένα στοιχεία, τα οποία δεν ελήφθησαν υπόψη από τη Διοίκηση και από τα οποία να προκύπτει ότι η όποια μείωση των αντικειμενικών αξιών, λόγω της οικονομικής κρίσης των τελευταίων ετών, έπληξε την επίμαχη περιοχή, για ειδικούς λόγους. Ο ισχυρισμός κρίνεται απορριπτέος, προεχόντως διότι για το παραδεκτό του ως άνω λόγου, με τον οποίο προβάλλεται, κατά τρόπο αρκούντως ορισμένο, παράβαση των όρων της οικείας νομοθετικής εξουσιοδότησης και, συνεπώς, της θεμελιώδους αρχής της νομιμότητας της κανονιστικής δράσης της Διοίκησης, δεν απαιτείται και επίκληση από την αιτούσα τέτοιων στοιχείων. Περαιτέρω, ο λόγος κρίνεται βάσιμος, σύμφωνα με όσα έγιναν ερμηνευτικώς δεκτά στη σκέψη 6 και εκτέθηκαν στις σκέψεις 7 και 8, διότι ο καθορισμός της τιμής εκκίνησης της ΣΤ ζώνης (της δημοτικής κοινότητας) Ψυχικού έγινε στο πλαίσιο συλλήβδην προσδιορισμού των τιμών εκκίνησης για τις ζώνες του συνόλου της επικράτειας, αναλόγως της τιμής που είχαν πριν από την επίδικη αναπροσαρμογή, βάσει εισήγησης της αρμόδιας επιτροπής του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, η οποία πρότεινε οριζόντιες ποσοστιαίες μεταβολές ανά ομάδα τιμών ζώνης γενικά των ακινήτων της Περιφέρειας Αττικής, χωρίς να εκφέρει εξατομικευμένη κρίση για τις επιμέρους ζώνες της, ειδικότερα, δε, για την επίδικη ΣΤ ζώνη Ψυχικού, με παράθεση των συγκεκριμένων στοιχείων που έλαβε υπόψη της σχετικά με τη ζώνη αυτή, και χωρίς να προκύπτει η εφαρμογή (από την επιτροπή και, περαιτέρω, από τον Υπουργό) ορισμένης, πρόσφορης μεθοδολογίας προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών. Συνεπώς, η κρινόμενη αίτηση πρέπει να γίνει δεκτή και να ακυρωθεί η προσβαλλόμενη υπουργική απόφαση, κατά το μέρος της με το οποίο καθορίστηκε η τιμή εκκίνησης για τη ΣΤ ζώνη (της δημοτικής κοινότητας) Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού, ενώ παρέλκει ως αλυσιτελής η εξέταση των λοιπών προβαλλόμενων λόγων ακύρωσης.

10. Επειδή, στο άρθρο 95 παρ. 1 περ. α' του Συντάγματος ορίζεται ότι στην αρμοδιότητα του Συμβουλίου της Επικρατείας ανήκε η ακύρωση των εκτελεστών πράξεων των διοικητικών αρχών. Περαιτέρω, με το άρθρο 22 του ν. 4274/2014 (Α' 147) προστέθηκε παράγραφος 3β στο άρθρο 50 του π.δ. 18/1989, η οποία ορίζει τα εξής: «Σε περίπτωση αιτήσεως ακυρώσεως που στρέφεται κατά διοικητικής πράξεως, το δικαστήριο, σταθμίζοντας τις πραγματικές καταστάσεις που έχουν δημιουργηθεί κατά το χρόνο εφαρμογής της, ιδίως δε υπέρ των καλόπιστων διοικουμένων, καθώς και το δημόσιο συμφέρον, μπορεί να ορίσει ότι τα αποτελέσματα της ακυρώσεως ανατρέχουν σε χρονικό σημείο μεταγενέστερο του χρόνου έναρξης της ισχύος της και σε κάθε περίπτωση προγενέστερο του χρόνου δημοσίευσης της απόφασης». Η διάταξη αυτή αποδίδει, σε επίπεδο νόμου, δυνατότητα που έχει το Δικαστήριο, κατ' ορθή ερμηνεία, απευθείας από τη μνημονευθείσα συνταγματική διάταξη (βλ. ΣτΕ Ολομ. ΣτΕ 4003/2014, ΣτΕ 4446/2015).

11. Επειδή, η ισχύς της ακυρούμενης κανονιστικής ρύθμισης άρχισε την 21.5.2015 (βλ. παρ. 5 της προσβαλλόμενης υπουργικής απόφασης) και, επομένως, η ακύρωσή της αναδρομικά, από το χρονικό αυτό σημείο, θα είχε ως συνέπεια τη μη εφαρμογή της για τον υπολογισμό των φόρων (Τ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α.) που οφείλονται για το 2016 ως

προς τα ακίνητα της επίδικης ΣΤ ζώνης Ψυχικού και, περαιτέρω, την εφαρμογή, για το ίδιο φορολογικό έτος, της νέας ρύθμισης περί τιμής ζώνης στην επίμαχη περιοχή, που υποχρεούται η Διοίκηση να θεσπίσει (βλ. σκέψη 8 της απόφασης ΣτΕ 2066/2016 του Δικαστηρίου), τηρώντας τους όρους των εξουσιοδοτικών διατάξεων του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, όπως ερμηνεύθηκαν στη σκέψη 6. Ωστόσο, η εκπλήρωση από τη Διοίκηση της υποχρέωσης αυτής, η οποία είναι άδηλο εάν θα καταλήξει στη θέσπιση τιμής ζώνης διαφορετικής από την ακυρωθείσα (όπως άδηλη παρίσταται και η τυχόν διαφορά που θα προκύψει), απαιτεί ικανό χρόνο, κατά τον οποίο εγείρεται ο κίνδυνος αδυναμίας νόμιμης επιβολής και είσπραξης των σχετικών φόρων, ιδίως, δε, του ΕΝ.Φ.Ι.Α., λόγω του κενού που δημιουργείται στο οικείο κανονιστικό πλαίσιο. Εξάλλου, ενόψει του σκεπτικού της παρούσας απόφασης, της φύσης της διαπιστωθείσας πλημμέλειας της επίδικης κανονιστικής ρύθμισης, της προσβολής με αίτηση ακυρώσεως ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας διαφόρων άλλων ρυθμίσεων της παραγράφου 2α της επίδικης υπουργικής απόφασης, κατ' επίκληση λόγου ακυρώσεως παρόμοιου με εκείνου που έγινε δεκτός στη σκέψη 9, και της δυνατότητας παρεμπόδισης δικαστικού ελέγχου της νομιμότητας των κανονιστικών ρυθμίσεων περί τιμών ζώνης της ίδιας υπουργικής απόφασης, επ' ευκαιρία ένδικων προσφυγών κατά ατομικών πράξεων καταλογισμού φόρου, παρόμοιος κίνδυνος ανακύπτει γενικότερα, όσον αφορά τους φόρους επί της ακίνητης περιουσίας. Η επέλευση του ανωτέρω κινδύνου μπορεί να παραβλάψει ουσιαστικά την εκτέλεση του κρατικού προϋπολογισμού και να προκαλέσει νέες, σοβαρές δημοσιονομικές αβεβαιότητες, η σε αποτελεσματική αποτροπή του εν λόγω κινδύνου, χάριν των απαιτήσεων της αξιόπιστου προγραμματισμού των οικονομικών της χώρας και της δημοσιονομικής τάξης της, συνδέεται με την εφαρμογή της παραγράφου 2 της προσβαλλόμενης υπουργικής απόφασης για τον υπολογισμό του Τ.Α.Π. και του ΕΝ.Φ.Ι.Α. του έτους 2016, η οποία προϋποθέτει την ισχύ της κατά την 1.1.2016 (κρίσιμος χρόνος, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 24 παρ. 3 του ν. 2130/1993 και 1 παρ. 4 του ν. 4223/2013, αντίστοιχα). Συνεκτιμώντας τα ανωτέρω, το Δικαστήριο, κατά τη στάθμιση των συμφερόντων των διαδίκων, αποδίδει μείζονα βαρύτητα στο επιτακτικό δημόσιο συμφέρον, που καθίσταται ακόμα εντονότερο υπό τις παρούσες δημοσιονομικές συνθήκες, αποτροπής του κινδύνου ουσιαστικής διαταραχής των φορολογικών εσόδων του Κράτους για το έτος (φορολογίας) 2016, και, συνακόλουθα, κρίνει, κατ' εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 50 παρ. 3β του π.δ. 18/1989, ότι η ακύρωση της επίδικης ρύθμισης της παραγράφου 2α της προσβαλλόμενης υπουργικής απόφασης πρέπει να μην αναδράμει στο χρόνο έναρξης ισχύος της (21.5.2015), αλλά στις 8.6.2016, ημερομηνία της πρώτης δικασίμου της αίτησης με αριθμό κατάθεσης 934/2016 (πρβλ. ΣτΕ 2334-2337/2016, επταμ. 170-171/2017 επταμ.). Εξάλλου, η αιτούσα αβασίμως υποστηρίζει, κατ' επίκληση του άρθρου 95 του "Συντάγματος, ότι ο χρονικός περιορισμός των αποτελεσμάτων της ακύρωσης διοικητικής πράξης από το Δικαστήριο δεν είναι δυνατό να αφορά τον αιτούντα διάδικο αλλά μόνον τους τρίτους που ωφελούνται από την erga omnes ενέργεια της ακύρωσης (βλ. εμμέσως ΣτΕ Ολομ. ΣτΕ 4446/2015, ΣτΕ 2334 - ΣτΕ 2337/2016 επταμ., 170-171/2017 επταμ.).

Συναφώς, η αιτούσα ισχυρίζεται ότι η επίμαχη κανονιστική ρύθμιση πρέπει να ακυρωθεί, (μόνο) για την ίδια, από τότε που άρχισε να ισχύει, δηλαδή από 21.5.2015, ώστε ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. του έτους 2016 να υπολογισθεί, γ' αυτήν, με βάση την τιμή εκκίνησης που θα ορισθεί με τη νέα κανονιστική απόφαση που θα εκδοθεί σε συμμόρφωση προς την ακυρωτική απόφαση του Δικαστηρίου και η οποία θα ανατρέξει, ειδικά γι' αυτήν, στις 21.5.2015, λαμβανομένου υπόψη ότι μια τέτοια λύση αποφεύγει την πρόκληση δημοσιονομικού προβλήματος στο Κράτος. Ωστόσο, ο ανωτέρω ισχυρισμός δεν μπορεί να γίνει δεκτός. Πράγματι, έστω κι αν δεν αποκλείεται η εξαίρεση του αιτούντος διαδίκου από το χρονικό περιορισμό των αποτελεσμάτων απόφασης του Δικαστηρίου με την οποία ακυρώνεται κανονιστική διοικητική πράξη (πρβλ. ΣτΕ Ολομ. ΣτΕ 2287/2015 και ΔΕΕ μειζ. συνθ. 26.4.1994, C-228/92, Roquette Freres SA, ECLI:EU:C:1994:168, σκέψεις 25-30), πάντως, τέτοια εξαίρεση δεν δικαιολογείται, εν προκειμένω, (i) ενόψει των συνταγματικών αρχών της ασφάλειας του δικαίου και της ίσης μεταχείρισης των φορολογούμενων, που εξυπηρετεί η (υπέρ και έναντι όλων των ενδιαφερόμενων) χρονικά περιορισμένη ακύρωση κανονιστικών ρυθμίσεων της παραγράφου 2α της προσβαλλόμενης υπουργικής απόφασης, (ii) διότι η κανονιστική πράξη που υποχρεούται να εκδώσει η Διοίκηση σε συμμόρφωση προς την παρούσα ακυρωτική απόφαση, με ισχύ από 8.6.2016, δεν θα μπορούσε, κατά μετάλλαξη της σε ατομική ρύθμιση της νομικής κατάστασης της αιτούσας σε προγενέστερο χρόνο, να εφαρμοσθεί σε αυτήν για το χρονικό διάστημα από 21.5.2015 μέχρι 8.6.2016, και (iii) διότι η αιτούσα ουδόλως ισχυρίζεται (και, δη, κατά τρόπο ορισμένο και αρκούσως τεκμηριωμένο) ότι το αντίστοιχο

διακύβευμα είναι ιδιαίτερα σημαντικό γι' αυτήν και, άλλωστε, μπορούσε, με δική της πρωτοβουλία, να αποστεί από την εφαρμογή του αντικειμενικού τρόπου προσδιορισμού της αγοραίας αξίας του επίμαχου ακινήτου της (βλ. άρθρο 41 παρ. 6 του ν. 1249/1982 και ΣτΕ 3622/2013 επταμ.). Συνεπώς, ο χρονικός περιορισμός του ακυρωτικού αποτελέσματος της παρούσας απόφασης ισχύει και για την αιτούσα.

Διά ταύτα

Δέχεται την κρινόμενη αίτηση.

Ακυρώνει, κατά τα εκτιθέμενα στο αιτιολογικό, την υπ' αριθ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών (Β' 48/20.1.2016), κατά το μέρος της με το οποίο ορίστηκε η τιμή εκκίνησης του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων της ΣΤ ζώνης (της δημοτικής κοινότητας) Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού.

Ορίζει ως χρόνο έναρξης του ακυρωτικού αποτελέσματος της παρούσας απόφασης την 8.6.2016.

Διατάσσει την απόδοση του παραβόλου.

Επιβάλλει στο Ελληνικό Δημόσιο τη δικαστική δαπάνη της αιτούσας, η οποία ανέρχεται σε εννιακόσια είκοσι (920) ευρώ.

Η διάσκεψη έγινε στην Αθήνα στις 14 Φεβρουαρίου 2017 και η απόφαση δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση της 8ης Μαρτίου 2017.

Η Πρόεδρος του Β' Τμήματος
Ε. Σάρπ

Η Γραμματέας
Α. Ζυγουρίτσα