

27 Ιανουαρίου, 1994

[ΠΙΚΗΣ, ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ,  
ΑΡΤΕΜΗΣ, Δ/στές]

ΜΑΡΙΑ Α. ΝΙΚΟΛΑΟΥ,

*Εφεσείουσα-Αιτήτρια,*

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

*Εφεσίβλητων-Καθ' ων η αίτηση.*

*(Αναθεωρητική Έφεση Αρ. 1054.)*

---

*Κεφαλαιουχικά κέρδη — Ο περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος του 1980 (Νόμος 52/80) — Εκτίμηση της αξίας ακινήτου, την 27/6/1978 — Καθορισμός αξίας του ακινήτου — Συγκριτικές πωλήσεις — Αρχές που εφαρμόζονται.*

- 5 *Κεφαλαιουχικά κέρδη — Δέουσα έρευνα — Επιβάλλεται πριν τη λήψη της απόφασης για επιβολή της σχετικής φορολογίας.*

10 Η εφεσείουσα αμφισβήτησε την επιβληθείσα φορολογία κεφαλαιουχικών κερδών για τον λόγο ότι η αξία του οικοπέδου της στις 27/6/1978 ήταν πολύ χαμηλότερη από την αξία που καθορίστηκε από τον Διευθυντή. Με επιστολή της στον Διευθυντή τον ενημέρωσε ότι το 1977 ένα γειτονικό οικόπεδο δόθηκε με αντάλλαγμα δύο διαμερίσματα αξίας τότε ΛΚ23.500.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο αποφάσισε ότι η επίδικη απόφαση ήταν εύλογα επιτρεπτή.

15 Στην έφεση προβλήθηκε ο λόγος ότι η πρωτόδικη απόφαση είναι εσφαλμένη για τον λόγο ότι η πληροφορία της εφεσείουσας για το γειτονικό οικόπεδο δεν διερευνήθηκε από τον Διευθυντή και το εύρημα του πρωτόδικου Δικαστή ότι ο Διευθυντής διερεύνησε την πληροφορία και τη βρήκε αθεμελίωτη και ανυποστήρικτη στερείται πραγματικού ερείσματος. Η εφεσείουσα ισχυρίστηκε ότι η παράλειψη του Διευθυντή να διερευνήσει την πιο πάνω πληροφορία καθιστά τη διοικητική απόφαση επισφαλή ενόψει της σημασίας που ενέχει για τον προσδιορισμό του καταβλητέου φόρου κεφαλαιουχικών κερδών.

25 Η Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου επέτρεψε την έφεση και αποφάνθηκε ότι:

1. Η πώληση του γειτονικού οικοπέδου και ο χρόνος διάθεσής του καθιστούσαν την πώληση γεγονός σχετικό προς τον καθορισμό της αξίας του επίδικου κτήματος κατά την 27/6/1978. Είναι όμως αβέβαιο αν διερευνήθηκε αυτό το γεγονός. Στο διοικητικό φάκελλο υπήρχε μόνο η εξής αναφορά: "Δεν υπάρχουν στοιχεία για την αντιμεταβολή στους λογαριασμούς για τον φόρο εισοδήματος". Αν και δεν υπήρχε άλλη ένδειξη για περαιτέρω εξέταση του θέματος αποφασίστηκε πρωτόδικα ότι ο Διευθυντής έκαμε έρευνα και βρήκε την πληροφορία αθεμελίωτη και αστήρικτη. 5

2. Η εκτίμηση του επίδικου κτήματος από τον κυβερνητικό εκτιμητή βασίστηκε σε δύο συγκριτικές πωλήσεις που έδειχναν μεταξύ τους μεγάλες διακυμάνσεις. Ήταν ουσιώδες να ληφθεί υπόψη και τρίτη πώληση συγκριτικού κτήματος. 10

3. Ο Διευθυντής πρέπει να ερευνά πλήρως τις πληροφορίες που υποβάλλονται σ' αυτόν πριν την λήψη της απόφασής του. Στην παρούσα υπόθεση η παράλειψη διεξαγωγής της πρόπευσας έρευνας από τον Διευθυντή οδήγησε στην ακύρωση της επίδικης διοικητικής απόφασης στην ολότητά της. 15

*Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα.*

**Έφεση.** 20

Έφεση εναντίον της απόφασης Δικαστή του Ανώτατου Δικαστηρίου Κύπρου (Στυλιανίδης, Δ.) που δόθηκε στις 10 Ιανουαρίου, 1990 (Προσφυγή αρ. 1065/87) με την οποία επικυρώθηκε η απόφαση των εφεσιβλήτων με την οποία επιβλήθηκε φορολογία στην εφεσεύουσα για τη κτήση κεφαλαίου κέρδους από τη διάθεση οικοπέδου το 1983. 25

*Χρ. Χριστοφίδης, για την εφεσεύουσα.*

*Γ. Λαζάρου, Δικηγόρος της Δημοκρατίας Α', για τους εφεσίβλητους.* 30

*Cur. adv. vult.*

**ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ:** Η απόφαση του Δικαστηρίου θα δοθεί από το Δικαστή Γ. Μ. Πική .

**ΠΙΚΗΣ, Δ.:** Η έφεση, όπως διαμορφώθηκε ενώπιόν μας, απέληξε στην προβολή ενός ουσιαστικά λόγου για 35

τον παραμερισμό της πρωτόδικης απόφασης, του ακόλουθου:

- 5 Του ακροσφαλούς ευρήματος του πρωτόδικου δικαστηρίου ότι διερευνήθηκε γεγονός σχετικό με την αξία του επίδικου κτήματος στις 27/6/78 και ότι η πληροφορία για το γεγονός αυτό κρίθηκε από το αρμόδιο διοικητικό όργανο, τον Διευθυντή Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων, "ως αθεμελίωτη και ανυποστήρικτη". Είναι η θέση της εφεσείουσας ότι όχι μόνο το εύρημα είναι εσφαλμένο αλλά
- 10 και ότι η πληροφορία δε διερευνήθηκε, παράλειψη που καθιστά τη διοικητική απόφαση επισφαλής ενόψει της σημασίας που ενέχει για τον προσδιορισμό του καταβλητέου φόρου βάσει του Περί Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου 1980, Ν 52/80.
- 15 Η σχετική πληροφορία τέθηκε υπόψη του Διευθυντή από την εφεσείουσα στο πλαίσιο της αμφισβήτησης της φορολογίας που της επεβλήθη για την κτήση κεφαλαιουχικού κέρδους από τη διάθεση οικοπέδου το 1983. Η εφεσείουσα αμφισβητεί την επιβληθείσα φορολογία για το
- 20 λόγο ότι η αξία του οικοπέδου στις 27/6/78, την κρίσιμη ημερομηνία για τη διαπίστωση προσπορισμού, από τη διάθεση κτήματος, κεφαλαιουχικού κέρδους ήταν πολύ χαμηλότερη από την ορισθείσα από το Διευθυντή. Με επιστολή της στο Διευθυντή η εφεσείουσα έθεσε υπόψη του τη διάθεση το 1977 γειτονικού προς το δικό της οικοπέδου το
- 25 οποίο πωλήθηκε με αντάλλαγμα δυο διαμερίσματα των τριών υπνοδωματίων αξίας τότε £23,500.- Εύλογα μπορεί να υποτεθεί ότι η γειτνίαση του οικοπέδου προς το επίδικο κτήμα και ο χρόνος διάθεσής του καθιστούσαν την πώληση γεγονός σχετικό προς τον καθορισμό της αξίας του
- 30 επίδικου κτήματος στις 27/6/78. Είναι όμως αβέβαιο αν το γεγονός αυτό διερευνήθηκε ενόψει του ότι η μόνη αναφορά που γίνεται σ' αυτό στο διοικητικό φάκελο είναι: "Δεν υπάρχουν στοιχεία για την αντιπαροχή στους λογαριασμούς για τον φόρο εισοδήματος." Προφανώς ο Διευθυντής αναφέρεται, όπως μπορεί να υποτεθεί, στους λογαριασμούς της εταιρείας που ονομάζεται ως ο αγοραστής. Η χρονολογία των λογαριασμών αυτών δεν αναφέρεται

ούτε καθορίζεται το μέρος στο οποίο αναζητήθηκε η επιβεβαίωση της πληροφορίας για τη δικαιοπραξία. Τα στοιχεία του φακέλου δεν αποκαλύπτουν άλλη ενέργεια για τη διερεύνηση του θέματος ούτε και υπάρχει οποιαδήποτε άλλη ένδειξη ότι το θέμα διερευνήθηκε περαιτέρω.

5

Υπό το φως των ανωτέρω το εύρημα του δικαστηρίου "Ο Έφορος ερεύνησε την πληροφορία αυτή και βρήκε ότι ήταν αθεμελιώτη και ανυποστήρικτη", στερείται πραγματικού ερείσματος.

Από την επίδικη διοικητική απόφαση συνάγεται ότι η πληροφορία που δόθηκε στον Διευθυντή αγνοήθηκε εφόσον ο καθορισμός της αξίας του κτήματος στις 27/6/78 συναρτάται αποκλειστικά με την εκτίμηση του κυβερνητικού εκτιμητή, η οποία βασίζεται σε δυο "συγκριτικές πωλήσεις". Η διαφορά στην τιμή διάθεσης των δυο συγκριτικών (κατά τ.π.) τείνει να καταδείξει ότι οι τιμές ακινήτων στην περιοχή παρουσίαζαν μεγάλες διακυμάνσεις. Το ένα από τα δυο ακίνητα διατέθηκε προς £1.45 και το άλλο προς £2.31 το τετραγωνικό πόδι. Η ύπαρξη και τρίτης πώλησης συγκριτικού κτήματος συνιστούσε εξ αντικειμένου ουσιώδες γεγονός για τον προσδιορισμό της αξίας των κτημάτων στην περιοχή ενόψει της επαύξησης του δείγματος της σύγκρισης. Η ανεπάρκεια των στοιχείων για τη διερεύνηση της σχετικής πληροφορίας για την ύπαρξη και τρίτης πώλησης συγκριτικού κτήματος και το κενό που δημιουργείται ως προς τη διερεύνηση του θέματος καθιστούν τελικά την έρευνα ανεπαρκή.

10

15

20

25

Δεν είναι έργο του δικαστηρίου ο προσδιορισμός τρόπων διερεύνησης θέματος ή αναζήτησης στοιχείων για την επαλήθευση πληροφορίας για την ύπαρξη σχετικού με την έρευνα γεγονόςτος. Το θέμα ανάγεται στην διακριτική ευχέρεια των διοικητικών αρχών. Θα μπορούσε ενδεχομένως ο Διευθυντής να αναζητήσει πληροφορίες για τη διάθεση του κτήματος από τις κτηματολογικές αρχές ή ακόμα και από τα ίδια τα επηρεαζόμενα μέρη, αγοραστή και πωλητή, ή έστω αν δεν ήταν ευχερής ή δυνατή η διεξαγωγή αυτής της έρευνας θα μπορούσε να ζητηθεί από την εφεσείουσα η

30

35

- προσαγωγή πρόσθετων στοιχείων για τη βεβαίωση του γεγονότος. Η απουσία στοιχείων που να τεκμηριώνουν τη διεξαγωγή της πρέπουσας έρευνας για τη διερεύνηση του θέματος αφήνει αγεφύρωτο κενό το οποίο δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί παρά με την ακύρωση της επίδικης διοικητικής πράξης.

Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα. Η πρωτόδικη απόφαση παραμερίζεται. Η επίδικη διοικητική απόφαση ακυρώνεται στην ολότητά της.

*Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα.*