

31 Αυγούστου, 1989

[Α. ΛΟΪΖΟΥ, Π.]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΒΑΡΝΑΒΑΣ ΖΑΧΑΡΙΑ ΝΙΚΟΛΑΪΔΗ,

Αιτητής,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 712/87)

Γενικές Αρχές του Διοικητικού Δικαίου — Δικαστικός έλεγχος — Εκτίμηση γεγονότων — Αρχές, που διέπουν την επέμβαση του Ακυρωτικού Δικαστηρίου.

5 Η μόνη διαφορά στην υπόθεση αυτή, που αφορά επιβολή φόρου
Κεφαλαιουχικών κερδών, αφορά στην κατά την 27.6.78 αξίαν της περι-
ουσίας, που επωλήθη δεδομένου ότι υπήρχε μεγάλη διαφορά μεταξύ της
εκτιμήσεως, που έγινε για τον Αιτούντα από εμπειρογνώμονα της ελλο-
10 γής του, και της εκτιμήσεως του εμπειρογνώμονα για τον καθ' ου η
Αίτηση.

15 Ενόψει των αρχών, που διέπουν επέμβαση του Ακυρωτικού
Δικαστηρίου σε εκτίμηση γεγονότων από την αρμοδιαν αρχήν, το
Ανώτατο Δικαστήριο απέρριψε την Αίτηση Ακυρώσεως.

20 *Η Αίτηση Ακυρώσεως απορρί-
πτεται. Ουδεμία διαταγή για
έξοδα.*

20 *Αναφερόμενες υποθέσεις:*

Γεωργιάδης v. Δημοκρατίας (1983) 3 Α.Α.Δ. 659,

Ιερωννμίδου ν. Δημοκρατίας (1988) 3 Α.Α.Δ. 2657,

Πρωτοπαπά ν. Δημοκρατίας (1989) 3 Α.Α.Δ. 528.

Προσφυγή.	5
Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Διευθυντή Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων με την οποία επιβλήθηκε στον αιτητή φορολογία κεφαλαιουχικών κερδών στο κέρδος που προέκυψε από την διάθεση κτήματος στο χωριό Έμπα.	10
<i>Μ. Βασιλειάδης, για τον Αιτητή.</i>	
<i>Γ. Λαζάρου, Δικηγόρος της Δημοκρατίας Β', για τους Καθ'ων η αίτηση.</i>	15
<i>Α. ΛΟΪΖΟΥ, Π.:</i> Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Με την προσφυγή αυτή ο αιτητής ζητά από το Δικαστήριο την πιο κάτω θεραπεία:-	20
“Α) Δήλωση του Δικαστηρίου ότι η απόφαση και/ή αποφάσεις και/ή πράξεις του Διευθυντή Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων (που θα αναφέρεται στη συνέχεια σαν ο Διευθυντής), που αναφέρονται στην επιστολή του ημερ. 27/6/1987 και αφορούν επιβολή φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών και τόκο επί των φόρων με αναφορά φορολογίας 81/00/01 είναι άκυρες και στερούνται οποιουδήποτε νομίμου αποτελέσματος.	25
Β) Οποιαδήποτε άλλη θεραπεία ήθελε το Δικαστήριο θεωρήσει εύλογη και δίκαιη υπό τις περιστάσεις”.	30
Η προσφυγή αφορά φορολογία με την οποία επιβλήθηκε φόρος κεφαλαιουχικών κερδών στο κέρδος που προέκυψε από τη διάθεση στις 16 Νοεμβρίου 1981, του τεμαχίου υπ' αριθμό εγγραφής τίτλου 8093, φύλλο σχεδίου XLV/59, έκτασης 11 σκάλες και δύο προστάδια στο χωριό Έμπα.	35
Η μόνη διαφωνία του αιτητή στη φορολογία που επιβλήθηκε είναι ο υπολογισμός της αγοραίας αξίας του ακινήτου κατά την 27 Ιουνίου 1978. Σύμφωνα με τον δικό του υπολογισμό, ο	40

οποίος στηρίζεται στην εκτίμηση του ανεξάρτητου δικού του εκτιμητή, η αγοραία αξία του επίδικου ακινήτου λογίζεται στις ΛΚ43.857, ενώ η αξία του όπως την υπελόγισε ο Διευθυντής ανέρχεται στις ΛΚ34.500.

5

Το πιο πάνω ακίνητο πωλήθηκε στις 16 Νοεμβρίου 1981 και σαν τίμημα πώλησης δηλώθηκε στο έντυπο μεταβίβασης (Ν. 313) το ποσό των ΛΚ51.750 αξία η οποία έγινε αποδεκτή από το Κτηματολόγιο. Στις 13 Οκτωβρίου 1983, ο αιτητής υπέβαλε 10 Δήλωση Διάθεσης Ακινήτης Ιδιοκτησίας στο καθορισμένο έντυπο I:R.401, και δήλωσε σαν αγοραία αξία κατά την 27 Ιουνίου 1978 και άλλα έξοδα τα ποσά των ΛΚ50,000 και τίποτε αντίστοιχα. Σαν προϊόν διάθεσης δηλώθηκε το ποσό των ΛΚ51.750.

15 Ο Διευθυντής με ειδοποίηση επιβολής φορολογίας προς τον αιτητή με ημερομηνία 9 Ιανουαρίου 1984 αποδέχτηκε τη δήλωση που υποβλήθηκε όσον αφορά το προϊόν διάθεσης αλλά διαφοροποίησε το ποσό που δηλώθηκε σαν αγοραία αξία του ακινήτου κατά την 27 Ιουνίου 1978. Ο αιτητής για την πιο πάνω 20 φορολογία υπέβαλε ένσταση στις 22 Φεβρουαρίου 1984 με την οποία αμφισβητούσε την αγοραία αξία του ακινήτου όπως την υπελόγισε ο Διευθυντής κατά την 27 Ιουνίου 1978. Ο Διευθυντής με επιστολή του προς τον αιτητή ζήτησε ορισμένα συμπληρωματικά αποδεικτικά στοιχεία και έκθεση προσο- 25 ντούχου επαγγελματία εκτιμητή για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου στις 27 Ιουνίου 1978.

Ο αιτητής υπέβαλε την έκθεση εκτίμησης που του ζητήθηκε, βάσει της οποίας το επίδικο ακίνητο εκτιμήθηκε στις 27 30 Ιουνίου 1978 για το ποσό των ΛΚ42.854. Η υπόθεση του αιτητή συζητήθηκε μεταξύ του αιτητή και λειτουργών του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων στις 17 Ιουνίου 1987, αλλά δεν επήλθε συμφωνία.

35 Ο Διευθυντής μετά από προσεκτική κατά τους ισχυρισμούς του εξέταση της όλης υπόθεσης πήρε απόφαση για την ένσταση και απέστειλε στον αιτητή ειδοποίηση επιβολής φορολογίας ημερομηνίας 27 Ιουνίου 1987, μαζί με συνοδευτική επιστολή ημερομηνίας 27 Ιουνίου 1987, στην οποία δίδεται η αιτιολογία 40 της απόφασης, Παραρτήματα Α και Β αντίστοιχα στην οποία αναφέρονται τα πιο κάτω:-

“Έχω εξετάσει τον ισχυρισμό σας ότι η αγοραία αξία του ακινήτου που διαθέσατε την 16 Νοεμβρίου 1981 με αριθμό εγγραφής τίτλου 8093 ήταν κατά την 27 Ιουνίου 1978 μεγαλύτερη από αυτή που έχω καθορίσει στην πιο πάνω φορολογία και σας αναφέρω ότι με βάση τα στοιχεία που έχω στα χέρια μου και που αφορούν πωλήσεις άλλων παρομοίων κτημάτων στην ίδια περιοχή κατά το ίδιο περίπου χρονικό διάστημα, καθώς και άλλους παράγοντες που έχω υπόψη μου ότι επηρεάζουν την αγοραία αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας, κατέληξα στο συμπέρασμα, ότι η εκτίμησή μου είναι κανονική και δεν μπορώ να την αλλάξω.

Σας εσωκλείω ειδοποίηση επιβολής φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών και παρακαλώ να προσέξετε ιδιαίτερα την παράγραφο 7 στην οποία σας δίνετε το δικαίωμα προσφυγής στο Ανώτατο Δικαστήριο της Δημοκρατίας μέσα σε 75 μέρες από την ημερομηνία της ειδοποίησης αυτής, αν θεωρείτε τον εαυτό σας αδικημένο από την πιο πάνω απόφασή μου”.

Σύμφωνα με την πιο πάνω απόφαση το φορολογητέο κεφαλαιουχικό κέρδος ανέρχεται σε ΛΚ9.500 και ο φόρος κεφαλαιουχικών κερδών ανέρχεται σε ΛΚ1.900. Για τον υπολογισμό του κέρδους ο Διευθυντής υπελόγησε την αξία του επίδικου ακινήτου κατά την 27 Ιουνίου 1987 στο ποσό των ΛΚ34.500 σύμφωνα με την επανεκτίμηση του Κλάδου Εκτιμήσεως του Γραφείου.

Είναι η θέση του ευπαιδευτου δικηγόρου του αιτητή ότι ο υπολογισμός του Διευθυντή για την αξία του υπό εξέταση ακινήτου του στις 27 Ιουνίου 1978, στηρίχθηκε σε λανθασμένα στοιχεία, ότι η μόνη ορθή εκτίμηση είναι του εκτιμητή του αιτητή και ότι η απόφαση δεν είναι ορθή και αντικειμενική γιατί στηρίχθηκε σε ελλειπή ή και ανακριβή στοιχεία τα οποία εσφαλμένα εκτιμήθηκαν.

Η εκτίμηση του Διευθυντή στηρίχθηκε πάνω στην μέθοδο ανάπτυξης και υπολοίπου (development and residual method), λόγω έλλειψης συγκριτικών πωλήσεων παρομοίων κτημάτων στην περιοχή κατά τον ουσιώδη χρόνο εκτίμησης, θεωρώντας ότι το υπό εκτίμηση τεμάχιο, κατά τον ουσιώδη χρόνο εκτίμησης μπορούσε να διαχωρίζετο σε είκοσι - δύο οικόπεδα.

Για την εφαρμογή της πιο πάνω μεθόδου χρησιμοποίησε την απευθείας συγκριτική μέθοδο εκτίμησης με βάση τέσσερις συγκριτικές πωλήσεις για εξεύρεση της αγοραίας αξίας των οικοπέδων κατά τετραγωνικό πόδι.

5

Από την άλλη μεριά ο εκτιμητής του αιτητή υιοθέτησε τη μέθοδο των συγκριτικών πωλήσεων που φαίνεται πως στην υπό εξέταση περίπτωση δεν ήταν η καταλληλότερη μια και υπήρχε έλλειψη τέτοιων συγκριτικών στην περιοχή.

10

Δεν προτίθεμαι να προβώ σε ανάλυση των εκτιμήσεων γιατί, όπως έχει λεχθεί επανειλημμένα σε υποθέσεις της φύσεως αυτής η εξουσία του Διοικητικού Δικαστηρίου περιορίζεται στον έλεγχο της νομιμότητας της επίδικης απόφασης και δεν επεμβαίνει όταν η επίδικη απόφαση ήταν εύλογα επιτρεπτή στην κρίση του αρμοδίου διοικητικού οργάνου, ούτε και στην ουσιαστική κρίση της διοίκησης, εκτός αν φανεί ότι υπήρξε πλάνη περί τα πράγματα ή το Νόμο ή υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας, που σε τέτοιες περιπτώσεις το Δικαστήριο αυτό θα εδικαιολογείτο να επέμβη με την εκτίμηση των γεγονότων ή την απόφαση επί της ουσίας. (Βλέπε *Γεωργιάδης ν. Της Δημοκρατίας* (1983) 3 Α.Α.Δ. 659· *Αθηνούλλα Ιερωνυμίδου ν. Της Δημοκρατίας* (1988) 3 Α.Α.Δ. 2657· *Θέκλα Πρωτοπαπά ν. Της Δημοκρατίας* (1989) 3 Α.Α.Δ. 528).

25

Με βάση την ολότητα των γεγονότων ενώπιόν μου και καθοδηγούμενος από τις γενικές αρχές του Διοικητικού Δικαίου όπως σε συντομία τις εξέθεσα πιο πάνω, και που υιοθετήθηκαν από τη Νομολογία μας, δεν υπάρχουν λόγοι που να δικαιολογούν την επέμβαση του Δικαστηρίου αυτού με την εκτίμηση των γεγονότων της υπόθεσης. Αντίθετα είμαι ικανοποιημένος, ότι η εκτίμηση πάνω στην οποία στηρίχθηκε ο Διευθυντής για την απόφασή του, υποστηρίζεται από τα γεγονότα, λήφθηκε μετά από δέουσα έρευνα, και είναι δεόντως αιτιολογημένη, δίδεται δε σε αυτή ένας λεπτομερής λογαριασμός της αναγνωρισμένης μεθόδου που χρησιμοποιήθηκε και των συγκριτικών πωλήσεων πάνω στους οποίους στηρίχθηκε για να φθάσει στο συμπέρασμα που έφθασε και δεν έχει αποδειχθεί, είτε ότι υπήρξε πλάνη περί τα πράγματα ή το νόμο, ή

40 ότι η εκτίμησή του είναι αποτέλεσμα κατάχρησης ή υπέρβασης εξουσίας.

Δεν είναι για το Δικαστήριο τούτο, στην άσκηση της Αναθεωρητικής του Δικαιοδοσίας κάτω από το Άρθρο 146 του Συντάγματος να αποφασίσει ποία από τις δύο εκτιμήσεις έπρεπε να προτιμηθεί από το αρμόδιο διοικητικό όργανο, εκτός αν στοιχειοθετούνται οι πιο πάνω νομικές προϋποθέσεις.

5

Για όλους τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή απορρίπτεται, αλλά κάτω από τις περιστάσεις δεν γίνεται διαταγή ως προς τα έξοδα.

10

*Η προσφυγή απορρίπτεται
χωρίς έξοδα.*