

21 Δεκεμβρίου, 1989

[ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, Δ/σπής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΝΕΟΦΥΤΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΑΥΓΟΥΣΤΗ ΚΑΙ ΑΛΛΟΣ,

Αιτητές,

v.

ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ, ΔΙΕΥΘΥΝΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ  
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 808/89)

- 
- Φορολογία — Δικαιώματα μεταβιβάσεως ακινήτου ιδιοκτησίας —  
Αποτελούν φόρο και όχι ανταποδοτικά τέλη — Ο Περί  
Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Κτήματος (Τέλη και Δικαιώματα)  
Νόμος, Κεφ. 219, Άρθρο 3, όπως τροποποιήθηκε από τους Νόμους  
66/79, 15/80 και 2/82, και Κεφ. 3(β)(iv) του πίνακα — Πότε δημιουργεί-  
ται η υποχρέωση πληρωμής του φόρου. 5
- Φορολογία — Γενικές αρχές, που διέπουν τη φορολογία και τις προϋποθέ-  
σεις επιβολής της — Η φορολογία δημιουργεί πάντα προσωπική υπο-  
χρέωση πληρωμής του φόρου. 10
- Φορολογία — Δικαιώματα μεταβιβάσεως ακινήτου ιδιοκτησίας —  
Μεταγενεστέρα ακύρωση της μεταβίβασης σε αστική υπόθεση από  
Πολιτικό Δικαστήριο — Κατά πόσο τα καταβληθέντα δικαιώματα πρέ-  
πει να επιστραφούν — Αρνητική η απάντηση στο ερώτημα. 15
- Στη συγκεκριμένη περίπτωση ο Διευθυντής Κτηματολογίου και  
Χωρομετρικού Τμήματος αρνήθηκε να επιστρέψει τα δικαιώματα μετα-  
βιβάσεως ακινήτου ιδιοκτησίας, που είχαν πληρωθεί συνεπεία καταχω-  
ρήσεως δηλώσεως μεταβιβάσεως ακινήτου δυνάμει πωλήσεως. Ο λόγος,  
για τον οποίο οι αιτούντες ζήτησαν την επιστροφή του ποσού, ήταν ότι  
η επ' ονόματί των μεταβίβαση ακυρώθηκε από Επαρχιακό Δικαστήριο 20

στα πλαίσια ιδιωτικής διαφοράς.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την Αίτηση Ακυρώσεως, αποφάσισε:

5

(1) Από τη διάταξη του Άρθρου 3 και του πίνακα του Περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμου, Κεφ. 219, όπως τροποποιήθηκε από τους Νόμους 66/79, 15/80 και 2/82 προκύπτει, ότι αντικείμενο φορολογίας είναι η δήλωση μεταβιβάσεως διά πώλησεως συγκεκριμένης ακίνητης ιδιοκτησίας. Τούτο και αποτελεί την πραγματική κατάσταση προς την οποία ο Νόμος συνδέει την επιβολή του φόρου. Φορολογούμενος είναι το πρόσωπο στο όνομα του οποίου θα εγγραφεί η περιουσία.

10

15

(2) Η υποχρέωση καταβολής του φόρου γεννιάται κατά τη στιγμή, που πραγματώνονται οι νόμιμες προϋποθέσεις καταβολής του. Στην παρούσα περίπτωση, οι νόμιμες προϋποθέσεις πληρώθηκαν με την καταχώριση της δηλώσεως μεταβιβάσεως.

20

(3) Η απόφαση του Επαρχιακού Δικαστηρίου να ακυρώσει τη μεταβίβαση παρήγαγε μόνο αστικού δικαίου αποτελέσματα. Η εν λόγω απόφαση, δεν επηρεάζει τη σχέση δημοσίου δικαίου που δημιουργήθηκε μεταξύ του κράτους και του φορολογουμένου.

25

*Η Αίτηση Ακυρώσεως απορρίπτεται χωρίς διαταγή για έξοδα.*

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

30

*Λανίτης και Άλλος ν. Δημοκρατίας (1985) 3 Α.Α.Δ. 2541,*

*Κωνσταντινίδης ν. Α.Η.Κ. (1982) 3 Α.Α.Δ. 798,*

35

*Νίκος Κυριακίδης και Υιοί Λτδ ν. Δήμου Λεμεσού (1985) 3 Α.Α.Δ. 607,*

*Lami Groves Ltd ν. Republic (1986) 3 C.L.R. 2378,*

40

*Μ. Ι. Λουϊζίδης και Υιοί Λτδ ν. Δήμου Λεμεσού (1988) 3 Α.Α.Δ. 1017,*

*Ανδρέας Καλαβαζίδης Λτδ ν. Δήμου Λεμεσού (1988) 3 Α.Α.Δ. 1012,*

Παπά ν. Συμβουλίου Βελτιώσεως Κακοπετριάς (1989) 3 Α.Α.Δ. 322.

### Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, όπως μή επιστρέψει στους αιτητές το ποσό των £560.50 σεντ που κατέβαλαν υπό μορφή δικαιωμάτων και/ή φόρου μεταβίβασεως για μεταβίβαση οικοπέδου, η οποία στη συνέχεια ακυρώθηκε δυνάμει δικαστικής απόφασης. 5  
10

Σάντης για Α. Παπαχαλαάμπους, για τους Αιτητές.

Ε. Λοιζίδου (κα), Δικηγόρος της Δημοκρατίας Β', για τους Καθ' ων η αίτηση. 15

ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, Δ.: Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Οι αιτητές με την παρούσα προσφυγή ζητούν την ακύρωση της απόφασης του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, όπως μη επιστρέψει σ' αυτούς το ποσό των £560.50 σεντ, το οποίο κατέβαλαν υπό μορφή δικαιωμάτων και/ή φόρου μεταβίβασεως για τη μεταβίβαση οικοπέδου, η οποία στη συνέχεια ακυρώθηκε δυνάμει δικαστικής απόφασης. 20

Πιο λεπτομερειακά μπορεί ν' αναφερθεί, πως οι αιτητές ήταν ιδιοκτήτες κατά το 1/2 μερίδιο του οικοπέδου υπ' αριθμό εγγραφής C479, Τεμάχιο 405, Φυλ./Σχ. XXX12.Ε.Ι, τοποθεσία Κούλλουρος, στην Κάτω Λακατάμια. Το οικόπεδο τούτο ενεγράφη επ' ονόματι των στις 2.4.86, δυνάμει δηλώσεως πωλήσεως υπ' αριθμό Π.2933/86 και οι αιτητές κατέβαλαν στους καθ' ων η αίτηση το ποσό των Λ.Κ.560.50 σεντ. Η εγγραφή ακυρώθηκε δυνάμει δικαστικής απόφασης στην αγωγή του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας αρ. 4326/86 και το Δικαστήριο διέταξε την εγγραφή του κτήματος όπως ήταν αυτή πριν από τη δόλια μεταβίβαση, επ' ονόματι του προηγούμενου ιδιοκτήτη. (Τεκμήριο 1 στην ένσταση). 25  
30  
35

Οι αιτητές, με επιστολή των δικηγόρων τους ημερομ. 18.7.88 (Τεκμήριο 2), αξίωσαν την επιστροφή του πιο πάνω ποσού από τους καθ' ων η αίτηση. Οι καθ' ων η αίτηση με επιστολή τους ημερομ. 8.8.88 (Τεκμήριο 3), αρνήθηκαν την επιστροφή του ισχυριζόμενοι τα ακόλουθα: 40

- 5 “(α) Τα δικαιώματα μεταβιβάσεως αφορούν υπηρεσίες που προσφέρθηκαν στους πελάτες σας και κατά την ημέρα της μεταβιβάσεως, δεν υπήρχε οποιαδήποτε παρατυπία αντίθετη προς το Νόμο για τη διεξαγωγή της μεταβίβασης του οικοπέδου.
- (β) Η Δημοκρατία δεν ήταν εναγόμενη στην αγωγή αριθμός 4326/86, το δε Δικαστήριο δεν διέταξε επιστροφή των διεκδικουμένων δικαιωμάτων και,
- 10 (γ) Τα δικαιώματα μεταβιβάσεως είναι ένα είδος φόρου που καταβάλλεται κατά την μεταβίβαση του ακινήτου (δείτε απόφαση ημερομηνίας 15.11.1985 εις υπόθεση αρ. 12/83 του Ανωτάτου Δικαστηρίου, Α. Λανίτης και άλλος) - αιτητής εναντίον Κυπριακής Δημοκρατίας και άλλος - αντιδικοί.”
- 15

Είναι η εισήγηση του δικηγόρου των αιτητών, ότι οι καθ' ων η αίτηση ενήργησαν υπό καθεστώς πλάνης περί το νόμο και/ή τα πράγματα, δεδομένου ότι η μεταβίβαση, εν όψει της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας, θεωρήθηκε άκυρη εξ υπαρχής, γιατί ήταν δόλια. Συνεπώς, δεν υπήξε ποτέ ούτε “πώλησις” ούτε “μεταβιβάσις” του οικοπέδου, σύμφωνα με το Κεφάλαιο 219, άρα, ο φόρος και/ή τα δικαιώματα μεταβιβάσεως που καταβλήθηκαν από τους αιτητές, δεν έπρεπε ποτέ να καταβληθούν ή και αν καταβλήθηκαν, όπως και έγινε, έπρεπε να επιστρέφοντο μια και το αντικείμενο της μεταβίβασης ήταν, σύμφωνα προς το νόμο, κατά την ημέρα της μεταβίβασης, ανύπαρκτο. Επίσης ανέφερε, πως οι καθ' ων η αίτηση είχαν την πλήρως εσφαλμένη αντίληψη, ότι υπήρξε όντως νόμιμη πώληση του οικοπέδου στους αιτητές, άρα κανένα νομικό ή άλλο κώλυμα δεν υπήρχε για την εν λόγω μεταβίβαση. Έτσι ενήργησαν υπό καθεστώς πλάνης περί τα πράγματα και εφαρμόσαν το Νόμο επί λανθασμένων πραγματικών γεγονότων και άσχετα αν κάτι τέτοιο έγινε καλή τη πίστει, ουδόλως αλλοιώνει την κατάσταση αυτή. Ως εκ τούτου, υπέβαλε πως η επίδικη απόφαση είναι παράνομη, λήφθηκε καθ' υπέρβαση εξουσίας και/ή συνιστά κακή ενάσκηση της διακριτικής εξουσίας των καθ' ων η αίτηση, είναι αντίθετη προς τις αρχές της χρηστής διοίκησης και στερείται επαρκούς αιτιολογίας. Ο δικηγόρος των αιτητών στη γραπτή του αγόρευση αναφέρθηκε και σε αρκετές αυθεντίες, που δεν κρίνω σκόπιμο να τις αναφέρω.

20

25

30

35

40

Η δικηγόρος των καθ' ων η αίτηση ανέφερε πως το θέμα της επιστροφής μεταβιβαστικών δικαιωμάτων σε περίπτωση ακύρωσης και κήρυξης εξ υπαρχής άκυρης δήλωσης μεταβιβάσεως από το Δικαστήριο, αποφασίστηκε στην υπόθεση **Λανίτης και Άλλος ν. Δημοκρατίας** (1985) 3 Α.Α.Δ. σελ. 2541, στην οποία 5  
τονίστηκε, ότι οι πρόνοιες του Νόμου, Κεφ. 219, όπως τροποποιήθηκε, δεν υποστηρίζουν επιστροφή τέτοιων δικαιωμάτων σε περίπτωση ακύρωσης της μεταβίβασης και ότι τα μεταβιβαστικά δικαιώματα αποτελούν είδος φόρου που πληρώνεται 10  
στο ταμείο του κράτους κατά τη μεταβίβαση των ακινήτων. Η δικηγόρος των καθ' ων η αίτηση επίσης απέρριψε τον ισχυρισμό, ότι υπήρξε πλάνη περί τα πράγματα ή το νόμο, ή ότι η υπό κρίση απόφαση δεν ήταν δεόντως αιτιολογημένη και παράπεμψε το Δικαστήριο στην επιστολή του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (Τεκμήριο 3) και εισηγήθηκε, 15  
ότι η επιστολή αυτή αποδεικνύει ότι, όταν ο Διευθυντής λάμβανε την προσβαλλόμενη απόφαση είχε πλήρη γνώση των πραγματικών γεγονότων. Επίσης ανέφερε πως στην επιστολή αυτή γίνεται ακόμα αναφορά και στην υπόθεση **Λανίτης και Άλλος ν. Δημοκρατίας** (ανωτέρω). 20

Τα δικαιώματα που επιβάλλονται και εισπράττονται από το Κτηματολογικό και Χωρομετρικό Τμήμα επί ζητημάτων που αφορούν την ακίνητη ιδιοκτησία, αναφέρονται στον Πίνακα που θεσπίστηκε δυνάμει του Άρθρου 3 του Περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμου, Κεφ. 219, όπως τροποποιήθηκε. Το ζήτημα της μεταβίβασης ιδιοκτησίας καλύπτεται από τον πίνακα τούτο, στον οποίο καθορίζεται και το πληρωτέο τέλος από το εγγραφησόμενο 25  
πρόσωπο. 30

Το “τέλος” που καταβάλλεται για τη μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας, δεν είναι ανταποδοτικό τέλος, όπως τούτο προκύπτει από την ερμηνεία των σχετικών προνοιών του Νόμου και τη νομολογία. Τουναντίον, είναι φόρος και η διαφορετική ονομασία που του δόθηκε από το νομοθέτη είναι χωρίς σημασία. (Βλέπε, μεταξύ άλλων, **Κωνσταντινίδης ν. Α.Η.Κ.** (1982) 3 Α.Α.Δ. 798, **Νίκος Κυριακίδης και Υιοί Ατδ ν. Δήμου Λεμεσού** (1985) 3 Α.Α.Δ. 607, **Lami Groves Ltd ν. Δημοκρατίας** (1986) 3 Α.Α.Δ. 2378, **Μ. Ι. Λουϊζίδης και Υιοί Ατδ ν. Δήμου Λεμεσού** (1988) 3 Α.Α.Δ. 1017, **Ανδρέας Καλαβαζίδης Ατδ ν. Δήμου Λεμεσού** (1988) 3 Α.Α.Δ. 1012 και **Αριστεΐδη Παπά ν.** 35  
40

**Συμβουλίου Βελτιώσεως Καζοπετριάς (1989) 3 Α.Α.Δ. 322).**

5 Το φορολογικό καθήκο παράγει πάντα προσωπική υποχρέωση και στο σύγγραμμα του Fritz Fleiner, Διοικητικό Δίκαιο 1932, μετάφραση Γεωργίου Α. Στυμφαλιάδη, σελ. 389, αναφέρονται τα ακόλουθα, σχετικά με τη δημιουργία της υποχρέωσης προς καταβολή του φόρου:

10 “Αντικείμενο φορολογίας είναι μάλλον η πραγματική κατάσταση, προς την οποίαν ο νόμος συνδέει την επιβολήν ωρισμένου είδους φόρου, εν άλλαις λέξεσιν, η πραγματική κατάσταση, δυνάμει της οποίας παράγεται κατά τινός προσώπου η προς καταβολήν ωρισμένου φόρου υποχρέωσις.”

15 Στην προκειμένη περίπτωση, ο φόρος για τη μεταβίβαση του ακινήτου επιβλήθηκε δυνάμει του άρθρου 3 του περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμου, Κεφ. 219, όπως τροποποιήθηκε από τους Νόμους 66/79, 15/80 και 2/82. Στο Κεφάλαιο 3 του Πίνακα αναφέρονται τα ακόλουθα:

20 “3. Εγγραφή Τίτλου (καταβλητέα υπό του εγγραφησμένου προσώπου) -  
 (α) .....  
 25 (β) δυνάμει δηλώσεως μεταβιβάσεως -  
 (i) .....  
 (ii) .....  
 (iii) .....  
 30 (iv) διά πωλήσεως, άλλως ή υπό γονέως προς τέκνον, του τέλους υπολογιζομένου επί του τιμήματος πωλήσεως βάσει της εν τω Κεφαλαίω 17 κλίμακος:  
 .....”

35 Από τις πιο πάνω αναφερόμενες νομικές διατάξεις, γίνεται φανερό πως το αντικείμενο της φορολογίας στην υπό κρίση υπόθεση είναι η δήλωση μεταβιβάσεως διά πωλήσεως της ακίνητης περιουσίας, η οποία αποτελεί την πραγματική κατάσταση προς την οποία ο νόμος συνδέει την επιβολή του φόρου και  
 40 ο φορολογούμενος έπρεπε να ήταν, σύμφωνα με το νόμο, το εγγραφησόμενο πρόσωπο. Επομένως, κανένα άλλο στοιχείο ή

γεγονός μπορεί να είναι σχετικό με την επιβολή της φορολογίας, παρά μόνο το πρόσωπο που θα εγγραφόταν σαν ιδιοκτήτης και η καταχώρηση της δήλωσης μεταβιβάσεως.

Το ερώτημα που τέλος προκύπτει, είναι πότε γεννάται για το άτομο η υποχρέωση της καταβολής του φόρου. Την απάντηση την δίδει ο Fleiner στο πιο πάνω αναφερόμενο σύγγραμμά του στη σελ. 395, όπου αναφέρει τα ακόλουθα:

“II. Η υποχρεωσιμότης προς καταβολήν δημοσίων εσόδων (Abgabenpflichtigkeit), τουτέστιν η αφηρημένη υποχρέωσις προς καταβολήν δημοσίων εσόδων, γεννάται διά το άτομον κατά την στιγμήν, καθ’ ην επραγματώθησαν, όσον αφορά αυτό, αι νόμιμοι προϋποθέσεις:.....”

Στην υπό κρίση υπόθεση η υποχρέωση καταβολής του φόρου γεννήθηκε για το εγγραφησόμενο πρόσωπο κατά τη στιγμή της πραγμάτωσης της πράξης της μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας, διά της καταχώρησης της δήλωσης μεταβίβασεως διά πωλήσεως και επομένως ορθά και νόμιμα αξιώθηκε από το άτομο τούτο και εισπράχθηκε από τη Διοίκηση φόρος.

Με την επιστολή τεκμήριο 3, το Κτηματολόγιο αιτιολόγησε επαρκώς τους λόγους της επιβολής της φορολογίας αυτής και αναφέρθηκε επίσης στην υπόθεση **Λανίτης και Άλλος ν. Δημοκρατίας** (ανωτέρω), στην οποία αποφασίστηκε, μεταξύ άλλων, ότι οι πρόνοιες του Νόμου σχετικά με την καταβολή μεταβιβαστικών δικαιωμάτων, δεν υποστηρίζουν επιστροφή τέτοιων δικαιωμάτων σε περίπτωση ακύρωσης της μεταβίβασης. Επομένως, η εισήγηση του δικηγόρου του αιτητή πως υπήρξε πλάνη περί το νόμο και τα πράγματα και πως η απόφαση ήταν ανατιολόγητη, δεν ευσταθεί.

Όσον αφορά την εισήγηση ότι ο καταβληθείς φόρος θα πρέπει να επιστραφεί, γιατί η μεταβίβαση κρίθηκε από το Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας στην αγωγή 4326/86, σαν άκυρη εξ υπαρχής, έχω τη γνώμη, πως η απόφαση του Επαρχιακού Δικαστηρίου παρήγαγε μόνο αστικού δικαίου αποτελέσματα, τα οποία αφήνουν εντελώς ανέταφη τη σχέση που δημιουργήθηκε από το δημόσιο δίκαιο, μεταξύ του κράτους και του διοικουμένου, προς καταβολή του φόρου. Κατά

την ημέρα της μεταβίβασης δεν υπήρχε οποιαδήποτε παρατυπία αντίθετη προς το Νόμο και επομένως ορθά και νόμιμα επιβλήθηκε και εισπράχθηκε ο φόρος για τη μεταβίβαση που έγινε. Επομένως η πράξη ήταν καθ' όλα νόμιμη και δεν υπήρξε πλάνη  
5 περί τα πράγματα ή το νόμο. Ακόμα μπορεί να ειπωθεί, πως αν μεταγενέστερα το Επαρχιακό Δικαστήριο κατάληξε στο αποτέλεσμα που ανάφερα, εντούτοις η διοικητική πράξη θα πρέπει να κριθεί σύμφωνα με το πραγματικό και νομικό καθεστώς που ίσχυε κατά τον ουσιώδη χρόνο. Επιπρόσθετα ανα-  
10 φέρεται πως ο νόμος δεν προνοεί επιστροφή του φόρου.

Για τους πιο πάνω λόγους, η προσφυγή απορρίπτεται. Δεν επιδικάζονται έξοδα.

15

*Η προσφυγή απορρίπτεται  
χωρίς έξοδα.*