

29 Ιανουαρίου, 1990

[ΣΑΒΒΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

Ι.Γ. ΜΑΚΡΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΛΤΔ,

*Αιτήτρια,*

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ  
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΠΡΟΣΟΔΩΝ;

*Καθ' ου η αίτηση,*

*(Υπόθεση Αρ. 735/86).*

*Φορολογία — Φορολογία Κεφαλαιουχικών Κερδών — Αγοραία αξία ακινήτου κατά την 27.6.1978 — Διαφορετικές εκτιμήσεις — Νομολογιακές αρχές αναφορικά με τη διακριτική ευχέρεια του διοικητικού οργάνου και της αναθεωρητικής εξουσίας του Δικαστηρίου — Υπό τις περιστάσεις η εκτίμηση του εκτιμητή των καθ' ων η αίτηση κρίνεται ορθότερη και τεκμηριωμένη και η επίδικη απόφαση εύλογη.*

5

Με την προσφυγή αυτή η αιτήτρια εταιρεία προσβάλλει την απόφαση του Διευθυντή Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων με την οποία επιβλήθηκε φόρος κεφαλαιουχικών κερδών σε κέρδος που προέκυψε από διάθεση ακινήτου της στο Παραλίμνι. Η διαφορά των διαδίκων μερών συνίστατο στην αγοραία αξία του επίδικου ακινήτου κατά την 27/6/1978. Και οι δύο πλευρές είχαν υποβάλει εκτίμηση δικού τους εκτιμητή.

10

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, απόφασισε ότι:

15

Το βασικό σημείο που εγείρεται στην παρούσα υπόθεση είναι κατά πόσο η απόφαση του Διευθυντή αναφορικά με την αγοραία αξία του επίδικου ακινήτου κατά την 27/6/1978 ήταν ορθή και δικαιολογημένη όπως ισχυρίζεται ο δικηγόρος του καθ' ου η αίτηση Διευθυντή.

20

Αποτελεί βασική αρχή του Διοικητικού Δικαίου ότι μία διοικη-

τική πράξη τεκμαίρεται νομικά ορθή μέχρι αποδείξεως του αντιθέτου και ότι το βάρος της απόδειξης προκειμένου να πεισθεί το Δικαστήριο να επέμβει και να ελέγξει τη νομιμότητα της διοικητικής πράξης το φέρει ο αιτητής.

5

Είναι επίσης καθιερωμένη αρχή στο Διοικητικό Δίκαιο ότι αν η απόφαση μίας αρμόδιας Αρχής είναι εύλογα επιτρεπτή (reasonably open) σ' αυτή, το Δικαστήριο δεν επεμβαίνει να την ανατρέψει.

10

Η εξουσία του Δικαστηρίου περιορίζεται στον έλεγχο της νομιμότητας της διοικητικής πράξης και τη διακρίβωση του γεγονότος κατά πόσο η διοίκηση έχει υπερβεί τα ακραία όρια της διακριτικής της εξουσίας.

15

Απ' όλα τα στοιχεία που τέθηκαν ενώπιόν του Δικαστηρίου η εκτίμησή του κ. Ματέα, εκτιμητή του καθ' ου η αίτηση, πάνω στην οποία βασίστηκε ο καθ' ου η αίτηση Διευθυντής ήταν πιο ορθή και τεκμηριωμένη σε σύγκριση με την εκτίμηση του εκτιμητή των αιτητών. Έχοντας καταλήξει στο συμπέρασμα αυτό το Δικαστήριο έκρινε πως η επίδικη απόφαση ήταν εύλογα επιτρεπτή στον καθ' ου η αίτηση και οι αιτητές δεν απέσεισαν το βάρος της απόδειξης ότι η απόφαση του Διευθυντή είναι εσφαλμένη ή ότι έχει υπερβεί τα ακραία όρια της διακριτικής του εξουσίας.

20

25

Όσον αφορά τους ισχυρισμούς των αιτητών, ότι ο καθ' ου η αίτηση δεν έκαμε τη δέουσα έρευνα, ότι η απόφασή του πάσχει από έλλειψη αιτιολογίας και ότι ο περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος 52/80 δεν εφαρμόστηκε σωστά, με βάση όλα τα στοιχεία που τέθηκαν ενώπιον του Δικαστηρίου αυτοί κρίνονται αβάσιμοι και απορρίπτονται.

30

*Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

35

*Coussoumides v. Republic (1966) 3 C.L.R. 1,*

*Markides v. Republic (1967) 3 C.L.R. 147,*

40

*Georghiades v. Republic (1980) 3 C.L.R. 525,*

*Georghiades v. Republic (1982) 3 C.L.R. 659,*

*Hadjieraclis and Another v. Commissioner of Income Tax (1984) 3*

C.L.R. 604.

**Προσφυγή.**

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Διευθυντή του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων με την οποία επιβλήθηκε στην αιτήτρια-εταιρεία φόρος κεφαλαιουχικών κερδών πάνω στο κέρδος που προέκυψε από τη διάθεση ενός ακινήτου της στο Παραλίμνι. 5

A. Μαρκίδης, για τους Αιτητές. 10

A. Ευαγγέλου, Ανώτερος Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τον Καθ' ου η αίτηση.

*Cur. adv. vult.* 15

ΣΑΒΒΙΔΗΣ, Δ.: Με την προσφυγή της αυτή η αιτήτρια εταιρεία προσβάλλει την απόφαση του Διευθυντή Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων που της κοινοποιήθηκε με επιστολή του με ημερομηνία 7 Νοεμβρίου, 1986, με την οποία επιβλήθηκε φόρος κεφαλαιουχικών κερδών πάνω στο κέρδος που προέκυψε από τη διάθεση ενός ακινήτου στο Παραλίμνι. 20

Η αιτήτρια εταιρεία, που στη συνέχεια θα αναφέρεται σαν η αιτήτρια, ήταν ιδιοκτήτρια ενός κτήματος με αριθμό εγγραφής 2362, έκτασης 3 σκαλών και 1 προσταθιού στο χωριό Παραλίμνι. Η αιτήτρια πώλησε το πιο πάνω κτήμα στις 10/10/1981 και σαν τίμημα πώλησης δηλώθηκε το ποσό των £127,000.-. Στις 22 Οκτωβρίου, 1981, η αιτήτρια υπόβαλε δήλωση διάθεσης ακίνητης ιδιοκτησίας στο καθορισμένο έντυπο και δήλωσε σαν αγοραία αξία κατά την 27/6/1978 £120,000.- και διάφορα άλλα έξοδα σχετικά με την πώληση £1,800.-. Σαν προϊόν διάθεσης δηλώθηκε το ποσό των £127,000.-. Ο Διευθυντής του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων με ειδοποίηση επιβολής φορολογίας προς τους αιτητές με ημερομηνία 16 Σεπτεμβρίου, 1983, αποδέχτηκε τη δήλωση που υποβλήθηκε όσον αφορά το προϊόν διάθεσης αλλά διαμφισβήτησε την αγοραία αξία του στις 27/6/1978 και το ποσό των εξόδων που διεκδικήθηκαν και διαφοροποίησε τα ποσά αυτά για μεν την αγοραία αξία του σε £39,000.- και απόρριψε τα έξοδα. 25  
30  
35  
40

Η αιτήτρια υπόβαλε γραπτή ένσταση στην πιο πάνω φορολογία στην 31/10/1983 με την οποία αμφισβητούσε τα πιο κάτω:-

(α) Την αξία του κτήματος στις 27/6/1978 με τον ισχυρισμό ότι αυτή ήταν £120,000.- και όχι £39,000.- που βρήκε ο καθ' ου η αίτηση.

5 (β) Το ότι δεν επιτράπηκαν ως έξοδα τα πιο κάτω ποσά:-

(i) Μεσιτικά £1,800.-.

(ii) Δικηγορική αμοιβή £300.-.

10

(iii) Χαρτόσημα για το συμβόλαιο πώλησης £202.-.

15 Ο καθ' ου η αίτηση Διευθυντής με επιστολή του με ημερομηνία 26/11/1983 προς την αιτήτρια ζήτησε αποδεικτικά στοιχεία που να υποστηρίζουν την ένσταση. Η υπόθεση συζητήθηκε μεταξύ του κ. Μακρή σαν εκπροσώπου της εταιρείας και λειτουργού του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων στις 8/12/1983 αλλά δεν επήλθε καμιά συμφωνία.

20 Στις 25 Αυγούστου, 1986, η αιτήτρια υπόβαλε μέσω του δικηγορικού γραφείου Μαρκίδης και Μαρκίδης εκτίμηση της αγοραίας αξίας του επίδικου κτήματος κατά την 27/6/1978 που έγινε από τον ιδιώτη εκτιμητή κ. Χρ. Πατριόκιο σύμφωνα με την οποία η αξία του ακίνητου ήταν £97,500.-. Υποβλήθηκαν επίσης  
25 αποδεικτικά στοιχεία όσον αφορά τα δικηγορικά έξοδα (£300.-) και χαρτόσημα (£202.20σ).

30 Ο Διευθυντής μετά από εξέταση της όλης υπόθεσης πήρε την τελική του απόφαση για την ένσταση και απέστειλε στην αιτήτρια ειδοποίηση επιβολής φορολογίας ημερομηνίας 7/11/1986 μαζί με συνοδευτική επιστολή της ίδιας ημερομηνίας στην οποία δίνεται η αιτιολογία της απόφασης.

35 Σύμφωνα με την πιο πάνω απόφαση για τον υπολογισμό κέρδους ο Διευθυντής καθόρισε την αξία του ακίνητου κατά την 27/6/1978 σε £39,000.- με βάση την έκθεση εκτίμησης του αρμόδιου λειτουργού εκτιμητή του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων κ. Γρ. Ματέα και αφού αφαιρέσει το ποσό αυτό και το ποσό των δικηγορικών εξόδων και χαρτοσήμων που είχε αποδεχθεί από το τίμημα  
40 της πώλησης βρήκε πως το κεφαλαιουχικό κέρδος ανερχόταν σε £87,498.- και φορολόγησε ανάλογα την αιτήτρια εταιρεία.

Η απόφαση του Διευθυντή προσβάλλεται με την παρούσα προσφυγή με βάση τα πιο κάτω νομικά σημεία.

(α) Ότι ο Διευθυντής πλανήθηκε στον καθορισμό της τιμής του κτήματος στις 27/6/1978 και δεν έλαβε υπόψη του γεγονότα που όφειλε να λάβει ή παραγνώρισε γεγονότα τα οποία τέθηκαν ενώπιόν του.

5

(β) Δεν έκαμε τη δέουσα έρευνα για το θέμα της αξίας του κτήματος στις 27/6/1978.

(γ) Η απόφαση δεν είναι δεόντως ή καθόλου αιτιολογημένη.

10

(δ) Ο περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος 52/80 αντίκειται στο Άρθρο 28 του Συντάγματος στην έκταση που δεν επιτρέπει οποιαδήποτε απαλλαγή για νομικά πρόσωπα ενώ επιτρέπει απαλλαγή για φυσικά πρόσωπα σε σχέση με τις πρώτες £5,000.- κεφαλαιουχικού κέρδους.

15

(ε) Ο περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος 52/80 δεν εφαρμόστηκε ορθά.

Όσον αφορά το νομικό σημείο (δ) πιο πάνω στο οποίο ο αιτητής βάσισε την προσφυγή του, στη γραπτή του αγόρευση ο ευπαιδευτος δικηγόρος του δεν πρόβαλε κανένα επιχείρημα που να υποστηρίζει το νομικό αυτό σημείο που είναι μια ένδειξη πως τελικά το εγκατάλειψε.

20

25

Το βασικό σημείο που εγείρεται στην παρούσα υπόθεση είναι κατά πόσο η απόφαση του Διευθυντή αναφορικά με την αγοραία αξία του επίδικου ακίνητου κατά την 27/6/1978 ήταν ορθή και δικαιολογημένη όπως ισχυρίζεται ο δικηγόρος του καθ' ου η αίτηση Διευθυντή.

30

Αποτελεί βασική αρχή του Διοικητικού Δικαίου ότι μια διοικητική πράξη τεκμαίρεται νομικά ορθή μέχρι αποδείξεως του αντιθέτου και ότι το βάρος της απόδειξης προκειμένου να πεισθεί το Δικαστήριο να επέμβει και να ελέγξει τη νομιμότητα της διοικητικής πράξης το φέρει ο αιτητής. (Σχετικές είναι οι αποφάσεις *Coussoumides v. The Republic* (1966) 3 C.L.R. 1, 18, *Makrides v. The Republic* (1967) 3 C.L.R. 147, 153, *Georghiades v. The Republic* (1980) 3 C.L.R. 525 και στην Αναθεωρητική Έφεση (1982) 3 C.L.R. 659.)

35

40

Είναι επίσης καθιερωμένη αρχή στο Διοικητικό Δίκαιο ότι αν η απόφαση μιας αρμόδιας Αρχής είναι εύλογα επιτρεπτή (reasonably open) σ' αυτή το Δικαστήριο δεν επεμβαίνει να την

ανατρέψει. Όπως λέχθηκε στην υπόθεση *Georghiades v. The Republic* (που αναφέρθηκε πιο πάνω), στη σελίδα 668:-

5 "... the Supreme Court has no jurisdiction to go into the merits of the taxation and substitute, where necessary its own decision. The power of the Supreme Court is limited, as indicated, to the scrutiny of the legality of the action, and to ascertain whether the administration has exceeded the outer limits of its powers."

10 Η εξουσία του Δικαστηρίου περιορίζεται στον έλεγχο της νομιμότητας της διοικητικής πράξης και τη διακρίβωση του γεγονότος κατά πόσο η διοίκηση έχει υπερβεί τα ακραία όρια της διακριτικής της εξουσίας (βλέπε *HjiEractis and Another v. The Republic* (1984) 3 C.L.R. 604, 611).

15 Έχοντας υπόψη μου τις πιο πάνω αρχές έρχομαι τώρα στα γεγονότα της υπόθεσης.

20 Σύμφωνα με την εκτίμηση του κ. Χρ. Πατρίκιου, εκτιμητή των αιτητών, η αγοραία αξία του επίδικου ακινήτου κατά την 27/6/1978 ήταν £97,500.-. Για το σκοπό της εκτίμησης του, όπως αναφέρει στην έκθεση του, χρησιμοποίησε την απ' ευθείας μέθοδο σύγκρισης. Για το σκοπό αυτό χρησιμοποίησε μια πώληση 1/2 κτήματος, αριθ. 25 τεμ. 644, έκτασης 14 σκαλών, που πωλήθηκε στις 26/7/1978 προς £10,000.- τη σκάλα καθώς και την πώληση δυο άλλων τεμαχίων, 359/1 και 359/2 που πωλήθηκαν στις 13/10/1979 προς £15,000.- τη σκάλα. Αφού, κατά τη γνώμη του έκαμε τις αναγκαίες αναπροσαρμογές μεταξύ των πιο πάνω ακινήτων και του επίδικου, κατάληξε στο συμπέρασμα πως η αξία του επίδικου κατά την 27η Ιουνίου, 30 1978, ήταν £30,000.- τη σκάλα, συνολικά £97,500.-

35 Σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης του κ. Ματέα, εκτιμητή του καθ' ου η αίτηση, χρησιμοποίησε και αυτός την απ' ευθείας συγκριτική μέθοδο και, εφαρμόζοντας τη μέθοδο αυτή, κατάληξε στο συμπέρασμα πως η αξία του επίδικου κατά την 27η Ιουνίου, 1978, ήταν £12,000.- τη σκάλα, συνολικά £39,000.-. Για σκοπούς σύγκρισης, χρησιμοποίησε τις εξής συγκριτικές πωλήσεις.

40 Σαν πρώτο συγκριτικό χρησιμοποίησε το τεμάχιο 644, έκτασης 14 σκαλών, το μισό μερίδιο του οποίου πωλήθηκε στις 27/7/1978 προς £10,000.- τη σκάλα και τα 5/14 του ίδιου τεμαχίου που πωλήθηκαν στις 13/10/1978 μαζί με τα 4/5 του τεμαχίου 356 και ολόκληρο το τεμάχιο 644/3 προς £10,000.- τη σκάλα.

Το συγκριτικό αυτό το περιγράφει σαν παραλιακό με ομαλή και επίπεδη πρόσβαση προς την αμμώδη παραλία με 170 μέτρα πρόσωπο σ' αυτή. Λόγω του μεγέθους του το θεωρεί ιδιαίτερα πλεονεκτικό για μεγάλη τουριστική αξιοποίηση, γεγονός που μαρτυρείται από το ότι έχει ανεγερθεί σ' αυτό ξενοδοχειακό συγκρότημα.

5

Το επίδικο, όπως το περιγράφει, και όπως φαίνεται στο σχέδιο που προσκομίστηκε, βρίσκεται στα δυτικά του κόλπου, χωρίς άμεση πρόσβαση σ' αυτόν λόγω της μεγάλης υψομετρικής διαφοράς του με την επιφάνεια της θάλασσας. Μπροστά του η παραλία είναι απόκρημνη και βραχώδης.

10

Σαν δεύτερο συγκριτικό χρησιμοποίησε το παραλιακό κτήμα με αριθμό τεμαχίων 644/2/2 και 644/4 το 1/4 μερίδιο του οποίου πωλήθηκε στις 22/2/1979 προς £4,038.- τη σκάλα, τιμή που για σκοπούς μεταβιβαστικών δικαιωμάτων δε δέχτηκε το Κτηματολόγιο και την ανέβασε στις £17,447.- τη σκάλα. Το κτήμα αυτό εφάπτεται επίσης της παραλίας με μεγάλο πρόσωπο στην ανατολική πλευρά και με δημόσιο δρόμο στη νοτιοδυτική του πλευρά.

15

20

Σαν τρίτο συγκριτικό χρησιμοποίησε το παραλιακό τεμάχιο με αριθμό 15/2 που πωλήθηκε στις 26/7/1980 (δυο χρόνια αργότερα από τον ουσιώδη χρόνο) προς £21,000.- τη σκάλα. Το κτήμα όπως αναφέρει και όπως φαίνεται στο σχέδιο εφάπτεται της παραλίας με 36 περίπου μέτρα πρόσωπο στην παραλία και με άμεση πρόσβαση στον κόλπο της Συκής. Βρίσκεται κοντά στο τουριστικό συγκρότημα "ΝΑΥΣΙΚΑ".

25

Ο κ. Ματέας αφού, σύμφωνα με την εκτίμηση του, έλαβε υπόψη τις διαφορές που προκύπτουν από τη θέση, την αμεσότητα επί της παραλίας, το μέγεθος, τις πιθανότητες ανάπτυξης και αξιοποίησης και επίσης και τις χρονικές διαφορές μεταξύ των τιμημάτων των πωλήσεων εν σχέσει με τον ουσιώδη χρόνο της εκτίμησης κατάληξε στο συμπέρασμα πως η αξία του επίδικου κτήματος στις 27/6/1978 ήταν £39,000.-, ποσό που αντιπροσωπεύει αξία κατά σκάλα £12,000.-.

30

35

Σε συμπληρωματική επεξηγηματική έκθεση που επισυνάφθηκε στη γραπτή αγωγή του δικηγόρου του καθ' ου η αίτηση, ο κ. Ματέας αναλύει τα πλεονεκτήματα των συγκριτικών κτημάτων και επισημαίνει την κατά τη γνώμη του εσφαλμένη εκτίμηση του κ. Πατρίκιου, εκτιμητή των αιτητών, που ενώ το τεμάχιο 15/2 που κατά τη γνώμη του υπερτερεί από το επίδικο, πωλήθηκε στις 26/7/1980 δυο χρόνια αργότερα από την πώληση του επί-

40

δικου προς £21,000.- τη σκάλα, καθορίζει αυθαίρετα για το επί-  
δικο σαν αγοραία τιμή στις 27/6/1978 £30,000.- τη σκάλα.

- 5     Απ' όλα τα στοιχεία που τέθηκαν ενώπιόν μου βρίσκω την εκτί-  
μηση του κ. Ματέα, εκτιμητή του καθ' ου η αίτηση, πάνω στην  
οποία βασίστηκε ο καθ' ου η αίτηση Διευθυντής σαν την πιο ορθή  
και τεκμηριωμένη σε σύγκριση με την εκτίμηση του εκτιμητή των  
10     αιτητών. Έχοντας καταλήξει στο συμπέρασμα αυτό βρίσκω πως  
η επίδικη απόφαση ήταν εύλογα επιτρεπτή στον καθ' ου η αίτηση  
και οι αιτητές δεν απέσεισαν το βάρος της απόδειξης ότι η από-  
φαση του Διευθυντή είναι εσφαλμένη ή ότι έχει υπερβεί τα ακραία  
15     όρια της διακριτικής του εξουσίας. Όσον αφορά τους ισχυρισμούς  
των αιτητών ότι ο καθ' ου η αίτηση δεν έκαμε τη δέουσα έρευνα,  
ότι η απόφαση του πάσχει από έλλειψη αιτιολογίας και ότι ο περί  
Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος 52/80 δεν εφαρμό-  
στηκε σωστά, τους βρίσκω, με βάση όλα τα στοιχεία που τέθηκαν  
ενώπιόν μου, αβάσιμους και τους απορρίπτω.

- 20     Σαν αποτέλεσμα η προσφυγή αποτυγχάνει και απορρίπτεται  
και η επίδικη φορολογία επικυρώνεται.

Δεν κάμνω διαταγή για έξοδα.

- 25     Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς  
έξοδα.