

20 Οκτωβρίου, 1990

[ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΑΔΑΜΟΣ ΚΑΛΟΨΙΔΙΩΤΗΣ,

Αιτητής,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ/ Ή ΕΦΟΡΟΥ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 897/89).

-
- 5 Φορολογία — Φορολογία εισοδήματος — Επένδυση ή Εμπορία — Πώληση ακινήτου στην Ορόκλινη — Εφαρμοστέα κριτήρια για καθορισμό του θέματος αν η πώληση είναι επένδυση ή εμπορία — Οι περί Φορολογίας του Εισοδήματος Νόμοι του 1961-1985, Άρθρο 5(1)(α) και 5(2)(στ) (οι Νόμοι).
- 10 Φορολογία — Φορολογικά θέματα — Διαπίστωση γεγονότων — Ανήκει στον Έφορο Φόρου Εισοδήματος (ο Έφορος) — Το Δικαστήριο επεμβαίνει αν υπάρχει πλάνη περί τα πράγματα ή το νόμο ή ο Έφορος υπερβαίνει τα όρια της διακριτικής του εξουσίας με το νόημα ότι η διαπίστωση γεγονότων δεν είναι εύλογα επιτρεπτή με βάση τα ενώπιόν του στοιχεία.
- 15 Διοικητική πράξη — Αιτιολογία — Δεν είναι αναγκαίο να είναι μακροσκελής — Πρέπει να παρέχει την ευχέρεια για διεξαγωγή δικαστικού ελέγχου και μπορεί να συμπληρώνεται από τα στοιχεία του φακέλου — Εφαρμοστές αρχές.
- 20 Στις 18.12.81 ο αιτητής, τραπεζοκόμος από τη Λευκωσία, αγόρασε μαζί με άλλους ακίνητη ιδιοκτησία στην Ορόκλινη, έκτασης 13 περίπου σκαλών για ΛΚ33.937. Ο αιτητής ήταν αγοραστής του 1/4 μεριδίου. Οι αγοραστές υπέβαλαν αίτηση διαχωρισμού του ακινήτου σε 19 οικοπέδα. Το κτήμα αγοράστηκε μέσω κτηματομεσίτη γνωστού και φίλου του αιτητή. Ο κτηματομεσίτης αυτός και ένας
- 25 εργολάβος οικοδομών ήταν μεταξύ των αγοραστών. Στις 10.7.82,

πώλησαν δύο από τα οικόπεδα, για ΛΚ12.500,-. Στις 10.2.83, το ακίνητο μεταβιβάστηκε εξ αδιανεμήτου στο όνομα των αγοραστών, 4/16 μερίδια στο όνομα του αιτητή. Στις 18.2.83, οι αγοραστές πώλησαν 17 οικόπεδα για ΛΚ63.000,-.

5

Ο Έφορος έκρινε ότι η πιο πάνω αγοραπωλησία είχε όλα τα χαρακτηριστικά εμπορίας της γης και φορολόγησε το κέρδος ως εισόδημα. Οι ενστάσεις του αιτητή ότι σκοπός της αγοράς δεν ήταν η εκμετάλλευση και η πραγματοποίηση κέρδους, αλλά η ανέγερση εξοχικής κατοικίας για την κόρη του, απορρίφθηκαν.

10

Το ζήτημα που εγείρεται είναι αν η συναλλαγή της πώλησης του 1/4 μεριδίου του πιο πάνω κτήματος, έχει τα χαρακτηριστικά στοιχεία που την καθιστούν εμπορική επιχείρηση στο νόημα του Άρθρου 5(1)(α) και 5(2)(στ) των νόμων.

15

Ο αιτητής ισχυρίστηκε ότι δεν έγινε η δέουσα έρευνα, ότι ο Έφορος ενήργησε με πλάνη περί τα πράγματα και ότι υπήρχε έλλειψη αιτιολογίας.

20

Το Ανώτατο Δικαστήριο απέρριψε την προσφυγή και αποφάνθηκε ότι:

1. Η αιτιολογία στην παρούσα υπόθεση, περιέχεται με επάρκεια και σαφήνεια στα στοιχεία του φακέλου.
2. Οι ισχυρισμοί για έλλειψη δέουσας έρευνας και λήψη της επίδικης απόφασης κάτω από πλάνη περί τα πράγματα δεν έχουν τεκμηριωθεί από τον αιτητή.
3. Η γη βρίσκεται στην Ορόκλινη μια από τις πιο ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές της Κύπρου. Το ότι είναι η μόνη αγοραπωλησία του αιτητή δεν αποκλείει να είναι εμπορική επιχείρηση εάν όλα τα άλλα κριτήρια ικανοποιούνται. Μερικά από τα κριτήρια αυτά, είναι η αγορά του κτήματος, η αίτηση διαχωρισμού σε σύντομο χρονικό διάστημα, η πώληση οικοπέδων εντός 6 μηνών, η ανάμιξη ατόμων με ειδικές γνώσεις στην αγορά και εμπορία γης και η αναπτυγμένη τουριστική περιοχή.

25

30

35

Εν όψει των πραγματικών γεγονότων της παρούσας υπόθεσης, η απόφαση του Εφόρου είναι λογικά επιτρεπτή.

40

Η προσφυγή απορρίπτεται με £200.- έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

- 5 *Hadjieraclis and Another v. Commissioner of Income Tax (1984) 3 (A) C.L.R. 604,*
- Θουκυδίδη v. Δημοκρατίας (1989) 3(Γ) Α.Α.Δ. 1150,*
- Ignatiou and Another v. Republic (1989) 3(A) C.L.R. 346,*
- 10 *C.D. Hay Properties Ltd v. Republic (1989) 3(A) C.L.R. 393,*
- Παϊκκος v. Γενικού Εισαγγελέα (1990) 3 Α.Α.Δ. 592,*
- 15 *Colakides Development Co. Ltd v. Δημοκρατίας (1990) 3 Α.Α.Δ. 977,*
- Αμάνι Εντεπράϊσες (Χάουσες) Λτδ. v. Δημοκρατίας (Αρ. 1) (1990) 3 Α.Α.Δ. 1038,*
- 20 *Photos Photiades and Co. v. Republic (1964) C.L.R. 102,*
- Ακίνητα Στέλλας Γαλαταριώτη Λίμιτεδ v. Δημοκρατίας (1990) 3 Α.Α.Δ. 1692,*
- 25 *Κάτσουρας v. Δημοκρατίας (1989) 3(Γ) Α.Α.Δ. 1728.*

Προσφυγή.

30 Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Εφόρου Φόρου Εισοδήματος να επιβάλει στον αιτητή φορολογία εισοδήματος για τα φορολογικά έτη 1982-1985 όταν έκρινε ότι, αγοραπωλησία που έγινε από τον αιτητή είχε όλα τα χαρακτηριστικά εμπορίας γης και το κέρδος έπρεπε να φορολογηθεί σαν εισόδημα.

35 Α. Σ. Αγγελίδης, για τον Αιτητή.

Γ. Λαζάρου, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση.

Cur. adv. vult.

40

ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ.: Με την παρούσα προσφυγή ο αιτητής προσβάλλει τη νομιμότητα της απόφασης του Εφόρου Φόρου Εισοδήματος, (ο "Εφορος"), αναφορικά με τη φορολογία εισοδήματος για τα φορολογικά έτη 1982, 1983, 1984 και 1985 που κοινοποιή-

θηκε σ' αυτό με επιστολή ημερομηνίας 22 Σεπτεμβρίου, 1989.

Το ζήτημα που εγείρεται είναι αν το κέρδος που προέκυψε από την πώληση ακίνητου στην Ορόκλινη είναι φορολογήσιμο εισόδημα ή όχι.

5

Οι λόγοι ακυρότητας που προβάλλονται είναι:-

1. Έλλειψη δέουσας έρευνας και πλάνη περί τα πράγματα.
2. Πλάνη περί το νόμο.
3. Έλλειψη αιτιολογίας.
4. Άσκηση της διακριτικής ευχέρειας με υπέρβαση και/ή κατάχρηση εξουσίας, με το νόημα ότι κανένας λογικός άνθρωπος δεν μπορούσε να καταλήξει στην προσβαλλόμενη απόφαση με βάση τα πραγματικά γεγονότα.

10

15

Ο αιτητής είναι τραπεζοκόμος από τη Λευκωσία. Από πολλά χρόνια εργάζεται στο καταρτέ "Maxim" στη Λευκωσία, αρχικά ως συντάκτορας και από τον Οκτώβριο του 1976 ως υπάλληλος. Είναι νυμφευμένος και πατέρας δύο παιδιών - της Στάλως και του Κωνσταντίνου, που γεννήθηκαν στις 19 Ιουλίου, 1963 και 10 Οκτωβρίου, 1965, αντίστοιχα.

20

Στις 18 Δεκεμβρίου, 1981, ο αιτητής και άλλοι, με πωλητήριο έγγραφο, αγόρασαν ακίνητη ιδιοκτησία στην Ορόκλινη, έκτασης 13 σκαλών και 2500 τ.π., για £33.937.-. Ο αιτητής ήταν αγοραστής του 1/4 μεριδίου. Οι αγοραστές προκατάβαλαν £14.937.- και θα πλήρωναν £9.500.- την 18η Δεκεμβρίου, 1982, και £9.500.- την 18η Δεκεμβρίου, 1983, με τόκο 6%. Η συμπλήρωση της πώλησης θα γινόταν μετά την εξόφληση ολόκληρου του τιμήματος, με μεταβίβαση σε οποιοδήποτε πρόσωπο θα υποδείκνυαν οι αγοραστές. Η κατοχή περιήλθε στους αγοραστές από την ημέρα της υπογραφής του πωλητηρίου.

25

30

Οι αγοραστές, πρόδηλα μέσω του εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη - πωλητή, υπόβαλαν αίτηση στην αρμόδια αρχή για διαχωρισμό του ακίνητου αυτού σε 19 οικόπεδα.

35

Στις 10 Ιουλίου, 1982, λιγότερο από έξι μήνες από την ημέρα του πωλητηρίου, πώλησαν με γραπτή σύμβαση δύο από τα οικόπεδα - εκλογής του αγοραστή - για £12.500.-.

40

Στις 10 Φεβρουαρίου, 1983, το ακίνητο μεταβιβάστηκε εξ αδιανεμήτου στο όνομα των αγοραστών, αριθμός τίτλου 7743,

4/16 μερίδια στο όνομα του αιτητή.

5 Στις 18 Φεβρουαρίου, 1983, οι αγοραστές, με γραπτή σύμβαση, πώλησαν τα 17 οικόπεδα, δηλαδή τα 17/19 μερίδια, εκτός των οικοπέδων αρ. 3 και 5 που επέλεξε ο προηγούμενος αγοραστής, στους Pangelies Hotels Ltd., για £63.000.-. Το τίμημα ήταν πληρωτέο - £18.000.- προκαταβολή, £22.500.- μέχρι 15 Φεβρουαρίου, 1984, και £22.500.- μέχρι 15 Φεβρουαρίου, 1985. Συμφωνήθηκε πληρωμή τόκου 7% πάνω στο εκάστοτε οφειλόμενο υπόλοιπο.

10

Από έρευνα του Εφόρου αποκαλύφθηκε ότι το κτήμα αγοράστηκε μέσω κτηματομεσίτη γνωστού και φίλου του αιτητή. Ο κτηματομεσίτης αυτός και ένας εργολάβος οικοδομών ήταν μεταξύ των αγοραστών.

15

Ο Έφορος έκρινε ότι η πράξη της πιο πάνω αγοραπωλησίας είχε όλα τα χαρακτηριστικά εμπορίας γης και φορολόγησε το κέρδος ως εισόδημα. Έστειλε τις σχετικές Ειδοποιήσεις Επιβολής Φορολογίας στον αιτητή.

20

Ο αιτητής υπόβαλε ενστάσεις μέσω των εγκεκριμένων λογιστών του στις 17 Φεβρουαρίου, 1989, για το φορολογικό έτος 1983 και στις 4 Ιουλίου, 1989, για τα φορολογικά έτη 1982, 1984 και 1985.

25

Οι λόγοι των ενστάσεων ήταν:-

(α) Σκοπός της αγοράς του κτήματος δεν ήταν η εκμετάλλευση και η πραγματοποίηση κέρδους, αλλά η ανέγερση κατοικίας για την κόρη του.

30

(β) Ο αιτητής αναγκάστηκε να πωλήσει το επίδικο κτήμα, λόγω διαφωνίας με τους άλλους συντάιρους.

35

Ο Έφορος, ύστερα από εξέταση των ενστάσεων, πήρε την προσβαλλόμενη απόφαση, με την οποία απόρριψε τις ενστάσεις και την κοινοποίησε στον αιτητή με επιστολή ημερομηνίας 22 Σεπτεμβρίου, 1989, που έχει:-

40

"Επιθυμώ να αναφερθώ στις ενστάσεις σας ημερομηνίας 17/2/89 για το φορολογικό έτος 1983 και ημερομηνίας 4/7/89 για τα φορολογικά έτη 1982/1984 & 1985 και να σας πληροφορήσω ότι με βάση τα στοιχεία που έχω στη διάθεσή μου και σύμφωνα με το Άρθρο 5(1)(α) του περί φορολογίας του εισοδήματος Νόμου 1961-1989 το κέρδος που προέκυψε από την

- αγοραπωλησία του κτήματος σας στην περιοχή Ορόκλινης φορολογείται στο Νόμο φόρου Εισοδήματος. Μετά την απόφαση μου αυτή σας παραπέμπω στις φορολογίες που εσωκλείονται με κώδικα 4." 5
- Η εξουσία του Δικαστηρίου περιορίζεται στον έλεγχο της νομιμότητας της διοικητικής πράξης και τη διακρίβωση κατά πόσον η Διοίκηση έχει υπερβεί τα ακραία όρια της διακριτικής της εξουσίας - (*HjiEraclis and Another v. Republic* (1984) 3 C.L.R. 604, 611). Η διοικητική πράξη θεωρείται νόμιμη. Το βάρος της απόδειξης των λόγων ακυρότητας το φέρει ο αιτητής. Η διαπίστωση των γεγονότων ανήκει στο Διευθυντή και το Δικαστήριο τότε μόνο επεμβαίνει αν υπάρχει πλάνη περί τα πράγματα ή το νόμο, ή ο Διευθυντής υπερβαίνει τα όρια της διακριτικής του εξουσίας, με το νόημα ότι η διαπίστωση των γεγονότων δεν είναι εύλογα επιτρεπτή με βάση τα ενώπιον του στοιχεία - (βλ., μεταξύ άλλων, *Αγνή Αλέξη Θουκιδίδη ν. Κυπριακής Δημοκρατίας* (1989) 3(Γ) Α.Α.Δ. 1150). 10
- Το ζήτημα που εγείρεται είναι αν η συναλλαγή της πώλησης του 1/4 μεριδίου του πιο πάνω κτήματος έχει τα χαρακτηριστικά στοιχεία που την καθιστούν εμπορική επιχείρηση, στο νόημα του Άρθρου 5(1)(α) και 5(2)(στ) των περί Φορολογίας του Εισοδήματος Νόμων του 1961 έως (Αρ. 2) του 1985 (Αρ. 53/61, 4/63, 21/66, 60/69, 47/73, 37/75, 12/76, 15/77, 8/79, 40/79, 24/81, 41/83, 33/84, 76/84, 14/85, 73/85). 20
- Η γενική αρχή είναι ότι κάθε περίπτωση - πώληση - εξετάζεται και αποφασίζεται χωριστά, με βάση τα ιδιαίτερα στοιχεία και περιστατικά της. 30
- Το ζήτημα είναι μικτό - νομικό και πραγματικό. Αποφασίζεται στην κάθε περίπτωση με την εφαρμογή του Νόμου στα γεγονότα και στις περιστάσεις της υπόθεσης. 35
- Σε μια σειρά υποθέσεων έχουν αναφερθεί κριτήρια, τα οποία όμως δεν είναι εξαντλητικά και κανένα από αυτά δεν είναι από μόνο του αποφασιστικής σημασίας. Το τελικό κριτήριο είναι: Έχοντας υπόψη τα πραγματικά γεγονότα και το Νόμο, μπορεί η συναλλαγή να θεωρηθεί ότι έχει το χαρακτήρα εμπορίας ακίνητης περιουσίας, ή είναι απλή ρευστοποίηση πάγιου ενεργητικού; (Βλ. τις πιο πρόσφατες Αποφάσεις *Apostolos Ignatiou and Another v. The Republic of Cyprus* (1989) 3(A) C.L.R. 346· *C. D. Hay Properties Ltd. v. The Republic of Cyprus* (1989) 3(A) 40

- 5 C.L.R. 393)· *Αλέξανδρος Παϊκκος ν. Γενικού Εισαγγελέα της Δημοκρατίας* (1990) 3 Α.Α.Δ. 592· *Colakides Development Co. Ltd. ν. Κυπριακής Δημοκρατίας* (1990) 3 Α.Α.Δ. 977· και *Αμάνι Εντερπράϊσες (Χάουσεζ) Λτδ. ν. Κυπριακής Δημοκρατίας* (1990) 3 Α.Α.Δ. 1038.)

Είναι ο ισχυρισμός του αιτητή ότι δεν έγινε η δέουσα έρευνα και ότι ο Έφορος ενήργησε με πλάνη περί τα πράγματα.

- 10 Η παράλειψη να γίνει η δέουσα έρευνα, η οποία προξενεί έλλειψη γνώσης των ουσιωδών γεγονότων, έχει ως αποτέλεσμα, λόγω της παράβασης των αρχών του Διοικητικού Δικαίου, την ακύρωση της σχετικής διοικητικής πράξης. (Βλ., μεταξύ άλλων, *Photos Photiades and Co. and The Republic of Cyprus through The Minister of Finance* (1964) C.L.R. 102 και *Ακίνητα Στέλλας Γαλαταριώτη Λίμιτεδ ν. Κυπριακής Δημοκρατίας*, (1990) 3 Α.Α.Δ. 1692, στην οποία η προηγούμενη νομολογία του Δικαστηρίου αναφέρεται.)

- 20 Πλάνη περί τα πράγματα συνίσταται, είτε με τη λήψη υπόψη μη υφιστάμενου γεγονότος, είτε με τη μη λήψη υπόψη υπάρχοντος γεγονότος.

- 25 Από το φάκελο της υπόθεσης το Δικαστήριο είναι ικανοποιημένο ότι έγινε η δέουσα έρευνα.

- 30 Αναφορικά με την κατάσταση της κόρης του αιτητή, στο φάκελο φαίνεται ότι γεννήθηκε στις 19 Ιουλίου, 1963. Το 1981 φοιτούσε ακόμα σε σχολείο Μέσης Παιδείας - (βλ. έντυπο για το φορολογικό έτος 1981). Ο αιτητής και η σύζυγός του, όπως είναι καταχωρημένο στο φάκελο, είναι ιδιοκτήτες κατοικιών στη Λευκωσία, που κτίστηκαν το 1965 και το 1970.

- 35 Στη γραπτή αγόρευση ο δικηγόρος του αιτητή ισχυρίστηκε ότι δεν ήταν κατοικία, αλλά εξοχική κατοικία που θα έκτιζε για την κόρη του στο κτήμα που αγόρασε. Ανάφερε ότι η κόρη του στο χρόνο της αγοράς του κτήματος - Δεκέμβριο 1981 - που είχε μόλις τελειώσει τις εγκύκλιες σπουδές της, βρισκόταν στην Αθήνα με τον αρραβωνιαστικό της - φοιτητή της νομικής. Για υποστήριξη του ισχυρισμού του παρουσίασε έγγραφο αγοράς, ημερομηνίας 25
40 Απριλίου, 1990, με το οποίο η κόρη και ο σύζυγός της αγόρασαν, οκτώ χρόνια μετά την εξεταζόμενη συναλλαγή, μικρό διαμέρισμα σε υπό ανέγερση πολυκατοικία στα Πετρώλια της Λάρνακας.

Τα πιο πάνω δεν τεκμηριώνουν τον ισχυρισμό της έλλειψης της δέουσας έρευνας ή της πλάνης περί τα πράγματα. Το ότι ο γαμπρός είναι τώρα απόφοιτος της Σορβώνης είναι γεγονός πολύ μεταγενέστερο που δεν υπήρχε στον ουσιώδη χρόνο.

5

Ανάφορικά με την αιτιολογία, στην υπόθεση **Παναγιώτης Κάτσουρας ν. Κυπριακής Δημοκρατίας** (1989) 3(Γ) Α.Α.Δ. 1728, το Δικαστήριο είπε στις σελίδες 1735-1736:-

"Οι αποφάσεις των διοικητικών αρχών πρέπει να περιέχουν πλήρη, επαρκή και σαφή αιτιολογία. Η αιτιολογία αποτελεί την έκθεση των πραγματικών και νομικών λόγων που οδήγησαν τη Διοίκηση στην απόφασή της, καθώς και παράθεση κριτηρίων με βάση τα οποία η Διοίκηση άσκησε τη διακριτική της ευχέρεια - (Δαγτόγλου - Διοικητικό Δίκαιο α, β' έκδοση, σελ. 219· Παναγοπούλου - Περί της Αιτιολογίας των Διοικητικών Πράξεων, 1976, σελ. 25, 106). Η αιτιολογία μπορεί να συμπληρώνεται από τα στοιχεία του φακέλου. Η αιτιολογία δεν είναι αναγκαίο να είναι μακροσκελής. Μπορεί να είναι και λακωνική, ανάλογα με την περίπτωση. Η αιτιολογία συνδέεται άμεσα με τη νομική έκδοση και νομιμότητα της διοικητικής πράξης. Περαιτέρω είναι αναγκαία για να μπορεί με ευχέρεια να γίνεται ο δικαστικός έλεγχος. (Βλ., μεταξύ άλλων, **Stavros Rallis and Greek Communal Chamber (Director, Greek Education)** 5 R.S.C.C. 11, στη σελ. 18· **Pancyprian Federation of Labour (PEO) and 1. Board of Cinematograph Films Censors, 2. Minister of Interior of the Republic of Cyprus** (1965) 3 C.L.R. 27· **Sunshore Estates Ltd. v. The Municipal Corporation of Famagusta** (1971) 3 C.L.R. 440· **Alona Co-Operative Society v. Republic** (1986) 3 C.L.R. 222· **Skaros v. The Republic** (1986) 3 C.L.R. 2109· **Nicolaidis v. Municipality of Latsia** (1987) 3 C.L.R. 1496· **Κυπριακή Δημοκρατία, μέσω Επιτροπής Δημόσιας Υπηρεσίας και Άλλος ν. Σταύρου Φιλιππίδη** (1989) 3 Α.Α.Δ. 292.)

10

15

20

25

30

35

Η αιτιολογία είναι σαφής εφόσον αναφέρονται συγκεκριμένα τα στοιχεία στα οποία η Διοίκηση στηρίξε την ουσιαστική κρίση της, ειδικά για την κρινόμενη περίπτωση, σε τρόπο ώστε να είναι επιφύλακτος ο δικαστικός έλεγχος. Η σαφήνεια αυτή δεν είναι συνάρτηση της λεπτομέρειας, αρκεί η αιτιολογία να είναι σαφής, έστω και περιληπτική, εφόσον τα επί μέρους στοιχεία υπάχουν αναλυτικά στο φάκελο. Αιτιολογία που διατυπώνεται κατά γενικό και αόριστο τρόπο, ώστε να μην προκύπτει με

40

- 5 ποία στοιχεία μορφώθηκε η κρίση ή πρόκριση της διοίκησης, είναι αόριστη, γιατί ο Δικαστής δεν έχει στη διάθεσή του συγκεκριμένα στοιχεία επιδεκτικά δικανικής εκτίμησης και άσκησης του δικαστικού ελέγχου. Η αοριστία όμως καλύπτεται από τα στοιχεία του φακέλου όταν τα στοιχεία αυτά συμπληρώνουν την αοριστία, στην περίπτωση που το σφάλμα περιορίζεται στη διατύπωση της αιτιολογίας - (Οικονόμου - 'Ο Δικαστικός Έλεγχος της Διακριτικής Εξουσίας', 1966, σελ. 235)."
- 10 Η αιτιολογία στην παρούσα υπόθεση περιέχεται με επάρκεια και σαφήνεια στα στοιχεία του φακέλου.
- 15 Ο αιτητής αγόρασε 1/4 μερίδιο γης - 13 σκάλες και 2500 τ.π. - που διαχωρίστηκε σε 19 οικόπεδα. Αναλογούσαν σ' αυτό σχεδόν πέντε οικόπεδα. Η αίτηση διαχωρισμού υποβλήθηκε σε πολύ σύντομο χρόνο από την υπογραφή του πωλητηρίου εγγράφου. Σε έξι μήνες πωλήθηκαν δύο οικόπεδα και σε άλλους επτά μήνες, περίπου, το υπόλοιπο κτήμα.
- 20 Οι αγοραστές ήταν, εκτός του αιτητή, γνωστός και φίλος του κτηματομεσίτης και ένας εργολάβος οικοδομών, πρόσωπα με ειδικές γνώσεις στην αγορά και εμπορία γης. Ο τρόπος πληρωμής του τιμήματος αγοράς έχει αναφερθεί πιο πάνω. Καμμία απόδειξη δεν παρουσιάστηκε για την τεκμηρίωση των ασαφών ισχυρισμών ότι η πώληση έγινε λόγω διαφοράς των συνεταιριών. Ποιά
- 25 διαφορά; Η γη δεν ήταν γεωργική. Βρίσκεται στην Οροχλίνη, μια από τις πιο πολύ αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές της Κύπρου. Το ότι είναι η μόνη αγοραπωλησία του αιτητή, δεν αποκλείει να είναι εμπορική επιχείρηση, εάν όλα τα άλλα κριτήρια ικανοποιούνται. (Βλ. *Apostolos Ignatiou and Another v. The Republic of Cyprus* (ανωτέρω)).
- 30 Όλα τα στοιχεία δείχνουν ως μαγνητική βελόνα πυξίδας σε μια μόνο κατεύθυνση: Η συναλλαγή είναι εμπορία γης και το κέρδος που προέκυψε είναι εισόδημα φορολογητέο, σύμφωνα με το Νόμο.
- 40 Η απόφαση του Εφόρου, όχι μόνο ήταν εύλογα επιτρεπτή σ' αυτό, αλλά κανένα λογικό πρόσωπο, έχοντας υπόψη τα πραγματικά γεγονότα και το Νόμο, μπορούσε να θεωρήσει ότι η συναλλαγή δεν έχει το χαρακτήρα εμπορίας ακίνητης ιδιοκτησίας. Κανένας από τους λόγους που προβλήθηκαν δεν ευσταθεί.

Η προσφυγή απορρίπτεται.

Η προσβαλλόμενη απόφαση επικυρώνεται.

Τα περιστατικά της υπόθεσης επιβάλλουν την έκδοση διαταγής για πληρωμή των εξόδων από τον αιτητή. Ο αιτητής να πληρώσει £200.- έξοδα στους καθ' ων η αίτηση.

5

Το Δικαστήριο πιστεύει ότι οι καθ' ων η αίτηση θα προχωρήσουν στην είσπραξη των εξόδων που επιδικάστηκαν.

*Η προσφυγή απορρίπτεται με
£200,- έξοδα.*

10