

22 Οκτωβρίου, 1990

[ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΕΡΡΙΚΗ Α. ΓΕΩΡΓΙΑΔΟΥ,

Αιτήτρια,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ
ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΔΩΝ,

Καθ' ου η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 603/89).

-
- Φορολογία — Φορολογία Κεφαλαιουχικών κερδών — Απόφαση του Εφόρου Φόρου Κληρονομίας ότι η διάθεση του κτήματος έγινε την ημέρα μεταβίβασης του στους αγοραστές, αντί την ημέρα υπογραφής του πωλητηρίου εγγράφου, το οποίο δεν είχε κατατεθεί στο Κτηματολόγιο κατά παράβαση του Άρθρου 35 του περί Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου 52/80 — Η τύχη της προσβαλλόμενης απόφασης κρίθηκε με βάση την ερμηνεία που αποδόθηκε στο Άρθρο αυτό, σε συνδυασμό με τις άλλες σχετικές νομοθετικές διατάξεις του Νόμου 52/80. 5
- Λέξεις και Φράσεις — "Δύνатаι" στο Άρθρο 35 του περί Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου 52/80. 10
- Αίτηση ακυρώσεως — Λόγοι ακυρώσεως — Πλάνη περί το νόμο — Εσφαλμένη ερμηνεία του Άρθρου 35 του περί Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου 52/80 — Οδήγησε σε ακύρωση της επίδικης απόφασης αφού λήφθηκε με πλάνη αναφορικά με το νόμο. 15
- Η αιτήτρια, στις 15.12.79, με αγοραπωλητήριο έγγραφο, συμφώνησε την πώληση κτήματος της στην Πάφο έναντι του τιμήματος των ΛΚ 10.000. Η πληρωμή έγινε με δόσεις. Η τελευταία δόση πληρώθηκε στις 10.6.81. Οι αγοραστές στο συμβόλαιο ήταν 4, αλλά κατά τη μεταβίβαση παρουσιάστηκε και 5ο πρόσωπο για να εγγραφεί ως αγοραστής. Η προσθήκη του 5ου αγοραστή έγινε δυνάμει της παραγράφου 6 του συμβολαίου, η οποία προνοούσε ότι "η μεταβίβαση θα γίνει στους αγοραστές". Η αιτήτρια υπέβαλε στις 28.12.82 25

δήλωση διάθεσης της ακίνητης ιδιοκτησίας της, στην οποία ανέφερε ως προϊόν διάθεσης το ποσό των ΛΚ10.000 και ως αξία ακίνητης ιδιοκτησίας στις 27.6.78 το ποσό των ΛΚ32.500. Ως ημερομηνία διάθεσης δήλωσε τις 15.12.79.

5

Ο καθ' ου η αίτηση δεν αποδέχτηκε τη δήλωση της αιτήτριας και εξέδωσε ειδοποίηση επιβολής φορολογίας στις 10.11.82, με προϊόν διάθεσης το ποσό των ΛΚ70.000 και αξία στις 27.6.78 το ποσό των ΛΚ20.000. Ο φόρος κεφαλαιουχικών κερδών που επιβλήθηκε, ήταν

10

ΛΚ8.940.

Στις 30.3.83 υποβλήθηκε ένσταση εκ μέρους της αιτήτριας η οποία όμως απορρίφθηκε στις 21.6.89.

15

Το ερώτημα που προβάλλεται είναι κατά πόσο ο καθ' ου η αίτηση ενήργησε νόμιμα, θεωρώντας ως ημερομηνία διάθεσης τις 5.8.82 που έγινε η μεταβίβαση στο κτηματολόγιο, αντί τις 15.12.79 που υπεγράφη το πωλητήριο έγγραφο, το οποίο, σημειωτέον δεν κατατέθηκε στο γραφείο του Διευθυντή.

20

Ο καθ' ου η αίτηση ισχυρίστηκε ότι η κρινόμενη απόφαση είναι ορθή λόγω του ότι:

25

α) Η μεταβίβαση σε 5 αγοραστές δημιουργεί νέα σύμβαση σε αντικατάσταση της προηγούμενης. Κατ' ακολουθία η νέα αυτή σύμβαση έγινε την ημερομηνία της μεταβίβασης και

30

β) οι πρόνοιες του Άρθρου 35 του Νόμου αποκλείουν τη δυνατότητα να ληφθεί υπ' όψιν το αγοραπωλητήριο έγγραφο, εφόσο δεν κατατέθηκε εντός 2 μηνών από την έναρξη της ισχύος του Νόμου.

35

Το Ανώτατο Δικαστήριο αποδέχτηκε την προσφυγή και αποφάνθηκε ότι:

40

1. Συμφωνία για διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας είναι έγκυρη δύναμει του περί Συμβάσεων Νόμου έστω κι αν είναι προφορική. Όμως μία τέτοια συμφωνία δεν είναι δυνατόν να προσαχθεί και να κατατεθεί αντίγραφό της στο γραφείο του Διευθυντή μέσα σε δύο μήνες από την έναρξη της ισχύος του Νόμου, όπως προβλέπει το Άρθρο 35.

2. Η ορθή ερμηνεία του Άρθρου 35 είναι ότι ο Διευθυντής δε δικαιούται μεν να λάβει υπ' όψιν μια έγγραφη σύμβαση, εφόσο αυτή δεν κα-

- τατέθηκε εντός της περιόδου που προνοεί ο νόμος, αλλά αυτό δεν τον απαλλάσσει από την υποχρέωση να προβεί σε έρευνα και αξιολόγηση άλλων στοιχείων και γεγονότων που αφορούν τη γνησιότητα της συμφωνίας διάθεσης ακίνητης ιδιοκτησίας για τους σκοπούς του νόμου, όπως η πραγματική ημερομηνία διάθεσης και το ποσό της αντιπαροχής. Διαφορετική ερμηνεία του Άρθρου 35, θα ερχόταν σε αντίθεση με το Άρθρο 10 που προσδιορίζει τι είναι διάθεση καθώς και με τα Άρθρα 8 και 9(1) του νόμου. 5
3. Με βάση την ορθή ερμηνεία του Άρθρου 35, ο Διευθυντής ορθά δεν έλαβε υπ' όψιν το περιεχόμενο του αγοραπωλητηρίου εγγράφου, αλλά όφειλε να αξιολογήσει τα ενώπιον του στοιχεία, εξωγενή του εγγράφου, για να ασκήσει τις εξουσίες που του παρέχει ο Νόμος, ιδιαίτερα τα Άρθρα 35, 10, 8 και 9(1). 10
4. Ο ισχυρισμός ότι η σύμβαση αντικαταστάθηκε κατά τη μεταβίβαση δεν ευσταθεί, αφού οι αγοραστές δικαιούνται να ζητήσουν από τη αιτήτρια να μεταβιβάσει το κτήμα και σε άλλα πρόσωπα. 15
5. Η προσβαλλόμενη απόφαση λήφθηκε με πλάνη περί το νόμο γι' αυτό και ακυρώνεται. 20

Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.

Per curiam: Ο Νόμος 135/90 επέφερε ουσιαστικές τροποποιήσεις στο βασικό νόμο. 25

Αναφερόμενη υπόθεση:

Kouratou v. Republic (1987) 3 C.L.R. 975. 30

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Διευθυντή Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων με την οποία επιβλήθηκε στην αιτήτρια φόρος κεφαλαιουχικών κερδών από την πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας. 35

Μ. Χατζιώτης, για την Αιτήτρια.

Α. Ευαγγέλου, Ανώτερος Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τον Καθ' ου η αίτηση. 40

Cur. adv. vult.

ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ.: Με την παρούσα προσφυγή προσβάλλεται η απόφαση του Διευθυντή Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων που ελήφθη στις 21.6.89 και με την οποία επιβλήθηκε φόρος κεφαλαιουχικού κέρδους, ύψους £8.940 στην αιτήτρια.

5

Στην αίτηση για ακύρωση προσβάλλεται ο ισχυρισμός ότι ο καθ' ου η αίτηση ενήργησε κατά παράβαση των διατάξεων του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου του 1980 (52/80) και σ' αυτή εγείρεται ουσιαστικά μόνο ένα νομικό ζήτημα, μεγάλης κατά τη γνώμη μου σημασίας, το οποίο θα συζητησω μετά την σύνοψη των γεγονότων, που είναι παραδεκτά.

10

Η αιτήτρια ήταν εγγεγραμμένη ιδιοκτήτρια ενός τεμαχίου γης στην Πάφο, με αριθμό 20335 Φ/Σχ.ΛΙ/2 τεμ.238. Στις 15.12.79 με αγοραπωλητήριο έγγραφο συμφώνησε την πώληση του κτήματος έναντι του τιμήματος των £10.000 (τεκμ.ΜΧ1). Όπως προβλεπόταν στο έγγραφο αυτό η πληρωμή θα γινόταν ως εξής: £4.000 κατά την υπογραφή, £2.000 στις 15.6.80, £2.000 στις 15.12.81 και £2.000 στις 15.6.81. Οι αγοραστές δε συμμορφώθηκαν σχολαστικά με τον πιο πάνω τρόπο πληρωμής, αλλά εξεπλήρωσαν τις υποχρεώσεις τους στις 10.6.81. Μετά την εξόφληση του τιμήματος η αιτήτρια, που βρισκόταν στο εξωτερικό, διόρισε ως πληρεξούσιο αντιπρόσωπό της τον πατέρα της για να προβεί στη μεταβίβαση στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο. Οι αγοραστές στο συμβόλαιο ήσαν 4, αλλά κατά την μεταβίβαση παρουσιάστηκε και 5ο πρόσωπο για να εγγραφεί επίσης ως αγοραστής. Αυτό δε εν αγνοία της αιτήτριας γιατί οι αγοραστές ενήργησαν βάσει της παραγράφου 6 του αγοραπωλητηρίου εγγράφου, που πρόβλεπε τα εξής:

15

20

25

30

"Η μεταβίβαση θα γίνη εις τους αγοραστές ή οιονδήποτε πρόσωπον οὔτοι ήθελον υποδείξει άμα τη εξόφλήση του τιμήματος πωλήσεως."

35

Η μεταβίβαση έγινε στο Επαρχιακό Κτηματολόγιο Πάφου στις 5.8.82. Η αιτήτρια υπέβαλε στις 28.12.82 δήλωση διάθεσης της ακίνητης ιδιοκτησίας της στην οποία ανέφερε ως προϊόν διάθεσης το ποσό των £10.000 και ως αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας στις 27.6.78 £32.500. Ως ημερομηνία δε διάθεσης δήλωσε τις 15.12.79.

40

Ο καθ' ου η αίτηση δεν αποδέκτηκε την δήλωση της αιτήτριας και εξέδωσε ειδοποίηση επιβολής φορολογίας κεφαλαιουχικών κερδών στις 10.11.82, στην οποία καθορίζει ως προϊόν διάθεσης το ποσό των £70.000 και αξία στις 27.6.78 £20.000. Αφού δε έγιναν οι αναγκαίες αφαιρέσεις που προβλέπει ο νόμος καθορίστηκε το

φορολογητέο κέρδος σε £44.700 και ο φόρος πάνω σε αυτό το ποσό των £8.940.

Στις 30.3.83 υποβλήθηκε ένσταση εκ μέρους της αιτήτριας από τους λογιστές της η οποία όμως απορρίφθηκε στις 21.6.89. Το ποσό των £70.000 καθορίστηκε από τον καθ' ου η αίτηση ως η αγοραία αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας κατά το χρόνο που ο ίδιος θεώρησε πως αυτή διατέθηκε, δηλαδή 5.8.82. Τον καθορισμό αυτής της αξίας τον βάσισε στο εύρημα εμπειρογνώμονα εκτιμητή αξιών γης στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο.

Το ερώτημα που προβάλλεται στην κρινόμενη υπόθεση είναι κατά πόσο ο καθ' ου η αίτηση ενήργησε νόμιμα, θεωρώντας ως ημερομηνία διάθεσης της ακίνητης ιδιοκτησίας τις 5.8.82, που έγινε η μεταβίβαση στο κτηματολόγιο, αντί τις 15.12.79, που υπεγράφη το αγοραπωλητήριο έγγραφο. Και ενώ βρίσκομαι στο σημείο αυτό, αναφέρω ότι ο καθ' ου η αίτηση δεν αμφισβητεί τη γνησιότητα του αγοραπωλητηρίου εγγράφου και το γεγονός ότι η αιτήτρια εισέπραξε πράγματι το ποσό των £10.000 για την πώληση της ακίνητης ιδιοκτησίας της, στο χρόνο που αναφέρεται πιο πάνω. Είναι δε επίσης παραδεκτό ότι, μέσω του αντιπροσώπου της από το 1980 η αιτήτρια δήλωνε τις περιοδικές εισπράξεις από την πώληση του κτήματός της στον Έφορο Φόρου Εισοδήματος, για σκοπούς καθορισμού του φορολογητέου της εισοδήματος.

Ο δικηγόρος του καθ' ου η αίτηση υπέβαλε ότι η επίδικη απόφαση είναι ορθή και νόμιμη για δυο λόγους:

(α) Το γεγονός της μεταβίβασης του κτήματος σε 5 πρόσωπα αντί 4, που ήταν οι αρχικοί αγοραστής στο συμβόλαιο, δημιουργεί νέα σύμβαση η οποία αντικατέστησε την προηγούμενη. Κατ' ακολουθία η νέα αυτή σύμβαση διάθεσης έγινε την ημερομηνία της μεταβίβασης. Προς υποστήριξη της εισήγησης αυτής γίνεται αναφορά στην υπόθεση **Κουπάτου ν. Δημοκρατίας** (1987) 3 Α.Α.Δ. 975.

(β) Οι πρόνοιες του άρθρου 35 του Νόμου αποκλείουν τη δυνατότητα να ληφθεί υπόψη το αγοραπωλητήριο έγγραφο, εφόσον τούτο δεν κατατέθηκε μέσα σε δυο μήνες από την έναρξη της ισχύος του νόμου.

Πράγματι η υπόθεση θα κριθεί με βάση την ερμηνεία που θα αποδοθεί στο άρθρο αυτό, σε συνδυασμό βέβαια με τις άλλες σχετικές διατάξεις του νόμου.

Το άρθρο έχει ως εξής:

5 "Ουδεμία σύμβασις διαθέσεως ιδιοκτησίας γενομένη προ της
ενάρξεως ισχύος του παρόντος Νόμου, δύναται δια τους σκο-
πούς του παρόντος Νόμου, να ληφθή υπ' όψιν εκτός εάν αυτή
προσαχθή, και αντίγραφον αυτής κατατεθή εις το Γραφείον
του Διευθυντού εντός δύο μηνών από της ενάρξεως ισχύος του
παρόντος Νόμου."

10 Σχετικό επίσης άρθρο, που αφορά στη συζήτηση της κρινόμε-
νης υπόθεσης, είναι και το 10 του νόμου που προβλέπει τα εξής:

15 "10. Διά τους σκοπούς του παρόντος Νόμου διάθεσις ιδιο-
κτησίας περιλαμβάνει πώλησιν, συμφωνίαν πωλήσεως, ανταλ-
λαγήν, μίσθωσιν, ήτις ενεγράφη συμφώνως προς τας διατάξεις
του εκάστοτε εν ισχύϊ περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή,
Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου και δωρεάν ιδιοκτησίας ως
και εγκατάλειψιν χρήσεως ή εκμεταλλεύσεως οιοδήποτε σχε-
τικού δικαιώματος αλλά δεν περιλαμβάνει"

20 Υποβάλλει ο δικηγόρος της αιτήτριας ότι οι πρόνοιες του άρ-
θρου 35 είναι δυνητικές και δεν αποκλείουν την άσκηση διακριτι-
κής ευχέρειας από το Διευθυντή να λάβει υπόψη, για τους σκο-
πούς εφαρμογής του Νόμου, μια σύμβαση όταν τη θεωρεί γνήσια
25 και πραγματική. Προβάλλοντας τη θέση αυτή ο δικηγόρος της αι-
τήτριας εισηγείται πως η λέξη "δύναται", που απαντάται στο άρ-
θρο, υποστηρίζει την άποψή του. Αντίθετα η θέση του δικηγόρου
των καθ' ων η αίτηση είναι πως οι διατάξεις του άρθρου είναι σα-
φείς και δεν παρέχεται καμιά διακριτική ευχέρεια στο Διευθυντή,
30 εφόσο στο ίδιο το άρθρο διαλαμβάνεται ότι "ουδεμία σύμβασις
διαθέσεως ιδιοκτησίας γενομένη προ της ενάρξεως ισχύος του
παρόντος Νόμου δύναται, διά τους σκοπούς του παρόντος Νό-
μου να ληφθεί υπόψη εκτός εάν ..." Η λέξη δηλαδή "δύναται" δεν
αναφέρεται στην άσκηση των εξουσιών του Διευθυντή αλλά στην
35 πρώτη λέξη στο άρθρο "ουδεμία". Συμφωνώ με την άποψη του δι-
κηγόρου της δημοκρατίας.

40 Οι πρόνοιες του άρθρου αυτού, σε συνδυασμό με άλλες του
Νόμου, με έχουν προβληματίσει πολύ. Πρέπει δε να αναφέρω
ότι και τα αδιαμφισβήτητα γεγονότα της παρούσας υπόθεσης
δείχνουν ότι η ερμηνεία και εφαρμογή τους, όπως την εισηγείται
ο δικηγόρος των καθ' ων η αίτηση, οδηγούν σε παράλογο και
άδικο για το φορολογούμενο αποτέλεσμα. Για την απόδειξη δε
τούτου, αρκεί να επαναλάβω πως ο καθ' ου η αίτηση δεν αμφι-

σβητεί ότι για τη διάθεση του κτήματος της η αιτήτρια εισέπραξε ποσό £10.000 και καλείται να πληρώσει φόρο £8.940, ενώ ως συντελεστής φόρου κεφαλαιουχικών κερδών καθορίζεται στο άρθρο 4 του Νόμου, το 20% επί του κέρδους από τη διάθεση της ακίνητης ιδιοκτησίας.

5

Δε συζητείται βέβαια πώς οι διατάξεις ενός νομοθετήματος ερμηνεύονται με τους συνήθεις κανόνες ερμηνείας και εφαρμόζονται ανεξάρτητα από τα αποτελέσματα που επιφέρουν, εφόσον αυτά αποτελούν τη βούληση του νομοθετικού σώματος όπως εκδηλώνεται στο νομοθέτημα. Το ερώτημα που προκύπτει όμως είναι το εξής: το άρθρο 35 του Νόμου αναφέρεται ειδικά σε έγγραφες συμβάσεις διάθεσης ακίνητης ιδιοκτησίας. Όμως, ο περί Συμβάσεων Νόμος δεν καθιστά άκυρη μια συμφωνία διάθεσης ακίνητης ιδιοκτησίας αν αυτή δεν είναι έγγραφη. Μπορεί δηλαδή να συμφωνηθεί η διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας και προφορικά. Στην τελευταία αυτή περίπτωση τότε, πώς είναι δυνατό να προσάχθει και να κατατεθεί αντίγραφο της στο γραφείο του Διευθυντή μέσα σε δυο μήνες από την έναρξη της ισχύος του Νόμου, όπως προβλέπει το άρθρο 35; Να υποθεθεί δηλαδή ότι ο νομοθέτης είχε σκοπό, στις περιπτώσεις όπου η σύμβαση διαθήσεως ήταν προφορική, να τεκμαίρεται ότι τέτοια σύμβαση δεν έγινε και επομένως ο Διευθυντής να μη την λαμβάνει υπόψη για τους σκοπούς του Νόμου;

10

15

20

25

Πρόφανώς οι πρόνοιες του άρθρου 35 σκοπούν στον περιορισμό της δυνατότητας να παρουσιάζονται εικονικές συμβάσεις κατά το χρόνο μεταβίβασης της ακίνητης ιδιοκτησίας για να καταστρατηγούνται οι πρόνοιές του. Γι' αυτό και προβλέπεται σε αυτό ότι τέτοιες συμβάσεις δε θα λαμβάνονται υπόψη εκτός αν είχαν κατατεθεί μέσα σε δυο μήνες από την έναρξη ισχύος του Νόμου. Επανέρχομαι όμως στο ερώτημα: τί γίνεται με τις συμβάσεις που συνολογήθηκαν προφορικά;

30

Έχω τη γνώμη πως η ορθή ερμηνεία του άρθρου 35 είναι ότι ο Διευθυντής δε δικαιούται μεν να λάβει υπόψη μια έγγραφη σύμβαση, εφόσον αυτή δεν κατατέθηκε μέσα σε δυο μήνες από την έναρξη ισχύος του νόμου, αλλά αυτό δε σημαίνει πως δεν πρέπει να ερευνήσει και αξιολογήσει άλλα στοιχεία και γεγονότα που έχει ενώπιόν του και που αφορούν στη γνησιότητα της συμφωνίας διάθεσης της ακίνητης ιδιοκτησίας για τους σκοπούς του Νόμου, όπως η πραγματική ημερομηνία διάθεσής της και το ποσό της αντιπαροχής (άρθρα 8 και 9(1) του Νόμου).

35

40

Κατά τη γνώμη μου διαφορετική ερμηνεία του άρθρου 35 θα ερχόταν σε αντίθεση με τις διατάξεις του άρθρου 10, που προσδιορίζει τί αποτελεί διάθεση ιδιοκτησίας, που περιλαμβάνει πώληση, συμφωνία πώλησης, αντάλλαγή κλπ., καθώς επίσης και με τα άρθρα 8 και 9(1) που προβλέπουν τα εξής:

"8. Το κέρδος ή η ζημία λόγω διαθέσεως ιδιοκτησίας λογίζεται ως προκύπτων ή, αναλόγως της περιπτώσεως, ως προκύπτουσα, κατά τον χρόνον της διαθέσεως της τοιαύτης ιδιοκτησίας.

9.-(1) το προϊόν της διαθέσεως ιδιοκτησίας είναι το ποσόν όπερ η τοιαύτη ιδιοκτησία, κατά την γνώμην του Διευθυντού, θα απέφευρεν εάν επωλείτο εν τη ελευθέρα αγορά κατά τον χρόνον καθ' ον η ιδιοκτησία διετέθη."

Στην κρινόμενη υπόθεση ο Διευθυντής, εφαρμόζοντας τις διατάξεις του άρθρου 35 δεν έλαβε υπόψη του το αγοραπωλητήριο έγγραφο, βάσει του οποίου η αιτήτρια επώλησε το κτήμα της στις 15.12.79 αντί £10.000. Τη γνησιότητα όμως της δικαιιοπραξίας αυτής δεν την αμφισβητεί. Δέχεται ότι η αιτήτρια διέθεσε το κτήμα της κατά την ημερομηνία αυτή και πως το ποσό που εισέπραξε για την πώλησή του είναι £10.000. Κρίνω, πως με βάση την ορθή ερμηνεία του άρθρου 35, ο Διευθυντής ορθά μεν δεν έλαβε υπόψη το περιεχόμενο του αγοραπωλητηρίου εγγράφου, αλλά όφειλε να αξιολογήσει τα ενώπιόν του στοιχεία, εξωγενή του εγγράφου, για να ασκήσει τις εξουσίες που του παρέχει ο Νόμος, ιδιαίτερα στα πιο πάνω αναφερόμενα άρθρα του.

Αναφορικά με τον ισχυρισμό ότι η επίδικη σύμβαση αντικαταστάθηκε, κατά την ημερομηνία της μεταβίβασης, επειδή προστέθηκε στους 4 αγοραστές και 5ος, τα γεγονότα της υπό κρίση υπόθεσης διαφέρουν από αυτά στην υπόθεση **Κουπάτου ν. Δημοκρατίας**, που αναφέρεται πιο πάνω. Το συμβόλαιο δεν αντικαταστάθηκε αλλά ουσιαστικά εφαρμόστηκαν οι πρόνοιές του, οι αγοραστές εδικαιούνται να ζητήσουν από την αιτήτρια να μεταβιβάσει το κτήμα και σε άλλα πρόσωπα. Η ίδια όφειλε να συμμορφωθεί με τον όρο αυτό, πράγμα το οποίο και έπραξε κατά την ημερομηνία της μεταβίβασης.

Το εύρημά μου αυτό δε νομίζω να έρχεται σε αντίθεση με όσα είπα προηγουμένως, γιατί βέβαια η γνώση του Διευθυντή ότι προστέθηκε και 5ος αγοραστής προέρχεται από το περιεχόμενο της έγγραφης σύμβασης. Τυγχάνει όμως, υπό τις ιδιαίζουσες περιστάσεις της παρούσας υπόθεσης, ο Διευθυντής να μην αμφι-

σβητεί τα πραγματικά γεγονότα και απλώς κάμνει χρήση των διατάξεων του άρθρου 35 όπως τις ερμηνεύει, ερμηνεία όμως με την οποία διαφωνώ, για τους λόγους που ανέλυσα πιο πάνω. Κρίνω επομένως ότι ο Διευθυντής ενήργησε με πλάνη αναφορικά με το νόμο και η επίδικη απόφαση ακυρώνεται χωρίς καμιά διαταγή για έξοδα.

5

Σημειώνω τέλος ότι η επίδικη απόφαση ελήφθη προτού θεσπιστεί ο νόμος 135/90, που επιφέρει ουσιαστικές τροποποιήσεις στο βασικό νόμο.

10

Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.