

27 Νοεμβρίου, 1990

[ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΑ ΚΡΙΤΟΥ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗ.

Αιτήτρια,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ  
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ/ Ή ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ  
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΠΡΟΣΟΔΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 446/87).

- 
- 5 Φορολογία — Φορολογία Κεφαλαιουχικών Κερδών — Ο περί Φορολο-  
γίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος του 1980 (Ν. 52/80) — Επιβο-  
λή φόρου £4.000 σε κέρδος από διάθεση κτήματος στη Λάρνακα —  
5 Διϊστάμενες εκτιμήσεις αναφορικά με την αγοραία αξία του ακινή-  
του κατά την 27.6.1978 — Καθορισμός του φόρου με βάση την εκτί-  
μηση των καθ' ων η αίτηση, η οποία δεν ήταν ενώπιον του Διευθυντή  
κατά τον ουσιώδη χρόνο λήψης της προσβαλλόμενης απόφασης —  
Οδήγησε σε ακύρωσή της, λόγω έλλειψης αιτιολογίας, παράλειψης  
10 διεξαγωγής δέουσας έρευνας και πλάνης περί τα πράγματα.
- 10 Διοικητική πράξη — Νομοθετικό καθεστώς — Η νομιμότητα των διοικη-  
τικών πράξεων κρίνεται με βάση το δίκαιο που ίσχυε κατά το χρόνο έκ-  
δοσής τους.
- 15 Αναθεωρητική Δικαιοδοσία — Δικαστικός έλεγχος — Επέμβαση Δικα-  
στηρίου — Εκτίμηση γεγονότων — Το Δικαστήριο επεμβαίνει μόνο  
αν σημειώθηκε υπέρβαση των ορίων της διακριτικής εξουσίας της δι-  
οίκησης, υπό την έννοια ότι η διαπίστωση των γεγονότων δεν ήταν εύ-  
λογα επιτρεπτή σ' αυτή, με βάση τα ενώπιόν της στοιχεία.

20

Η αγοραία αξία του επίδικου κτήματος κατά την 27.6.1978, δη-  
λώθηκε από την αιτήτρια σε £75.000.- και το προϊόν διάθεσης σε  
£80.000.-. Ο Διευθυντής διαφοροποίησε το ποσό της αγοραίας αξίας

κατά την 27.6.1978 σε £55.000-. Η αιτήτρια υπέβαλε ένσταση η οποία απερρίφθη. Σύμφωνα με την απόφαση του Διευθυντή το φορολογητέο κεφαλαιουχικό κέρδος ανέρχεται σε £20.000.- και ο φόρος κεφαλαιουχικών κερδών σε £4.000-.

5

Το μόνο ερώτημα που εγείρεται στην παρούσα υπόθεση, είναι κατά πόσο η απόφαση του Διευθυντή στηρίχθηκε σε λανθασμένη εκτίμηση της επίδικης ιδιοκτησίας κατά την 27.6.78.

Το Ανώτατο Δικαστήριο αποδέκτηκε τους λόγους ακυρώσεως που προβλήθηκαν από την αιτήτρια, συγκεκριμένα την έλλειψη αιτιολογίας, δέουσας έρευνας και πλάνης περί τα πράγματα και αποφάνθηκε ότι:

10

Η μόνη έκθεση στον σχετικό φάκελο είναι η έκθεση του κ. Ματέα, η οποία φέρει ημερομηνία μεταγενέστερη της ημερομηνίας που λήφθηκε η προσβαλλόμενη απόφαση και δεν ήταν ως εκ τούτου δυνατό να ληφθεί υπ' όψιν από τους καθ' ων η αίτηση στη λήψη της απόφασής τους. Αποτέλεσμα αυτού είναι ότι η επίδικη απόφαση λήφθηκε αυθαίρετα και ακυρώνεται. Ακυρώνεται επίσης και για τους επιπρόσθετους λόγους έλλειψης αιτιολογίας και δέουσας έρευνας.

15

20

*Η προσφυγή επιτυγχάνει με έξοδα.*

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

25

*Νικολαΐδης ν. Δημοκρατίας και Άλλου (1989) 3(Γ) Α.Α.Δ. 1961,*

*Mazmanian ν. Δημοκρατίας και Άλλου (1989) 3(Ε) Α.Α.Δ. 3361,*

30

*Θουκυδίδη ν. Δημοκρατίας (1989) 3(Γ) Α.Α.Δ. 1150.*

### **Προσφυγή.**

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Διευθυντή Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων με την οποία επιβλήθηκε στην αιτήτρια φόρος κεφαλαιουχικών κερδών ύψους £4.000 σε κέρδος που προέκυψε από τη διάθεση κτήματός της στη Λάρνακα.

35

*Γ. Τριανταφυλλίδης, για την Αιτήτρια.*

40

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

*Cur. adv. vult.*

ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ.: Με την προσφυγή αυτή, η αιτήτρια προσβάλλει την απόφαση του Διευθυντή του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων, ημερομηνίας 11/8/1988, με την οποία επιβλήθηκε Φόρος Κεφαλαιουχικών Κερδών, ύψους £4.000 με βάση τον περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμο του 1980 (αφ. 52/80), στο κέρδος που προέκυψε από τη διάθεση του κτήματος της αιτήτριας στη Λάρνακα.

Τα γεγονότα σε συντομία είναι τα εξής: Η αιτήτρια ήταν ιδιοκτήτρια ενός κτήματος στη Λάρνακα, που αποτελείται από 7 μικρά τεμάχια με 7 ξεχωριστούς τίτλους. Το πιο πάνω κτήμα πωλήθηκε στις 23/11/1981 και σαν τίμημα πώλησης, δηλώθηκε στο έντυπο μεταβίβασης το ποσό των £80.000.

Στις 21/11/1981, η αιτήτρια υπέβαλε Δήλωση Διάθεσης Ακίνητης Ιδιοκτησίας και δήλωσε σαν αγοραία αξία, για όλα τα τεμάχια, κατά την 27/6/1978, το ποσό των £75.000 και σαν προϊόν διάθεσης, το ποσό των £80.000.

Ο Διευθυντής με Ειδοποίηση Επιβολής Φορολογίας προς την αιτήτρια με ημερομηνία 17/8/1983, αποδέχτηκε τη δήλωση όσον αφορά το προϊόν διάθεσης, αλλά διαφοροποίησε το ποσό που δηλώθηκε σαν αγοραία αξία κατά τις 27/6/1978, σε £55.000.

Η αιτήτρια με την πιο πάνω φορολογία, υπέβαλε ένσταση στις 6/9/1983 με την οποία αμφισβητούσε την εκτίμηση του Διευθυντή αναφορικά με την αγοραία αξία των επίδικων κτημάτων κατά την κρίσιμη ημερομηνία 27/6/1978. Προς υποστήριξη της ένστασής της, υπέβαλε έκθεση εκτιμήσεως από τον εκτιμητή Νίκο Πιερίδη, που εξετίμησε την αγοραία αξία των ως άνω κτημάτων της αιτήτριας σε £72.000.

Ο Διευθυντής, με βάση το άρθρο 18 του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου του 1980 (αφ. 52/80), προχώρησε στη λήψη απόφασης πάνω στην ένσταση και απέστειλε Ειδοποίηση Επιβολής Φορολογίας ημερομηνίας 23/3/1987, μαζί με επεξηγηματική επιστολή ημερομηνίας 23/3/1987, στην οποία - σύμφωνα με τους ισχυρισμούς των καθ' ων η αίτηση - δίδεται η αιτιολογία της απόφασης (Παραρτήματα Ε και Δ στην αίτηση αντίστοιχα). Σύμφωνα με την πιο πάνω απόφαση, το φορολογητέο Κεφαλαιουχικό Κέρδος ανέρχεται σε £20.000 και ο Φόρος Κεφαλαιουχικών Κερδών ανέρχεται σε £4.000.

Από τα πιο πάνω, φαίνεται καθαρά ότι η διαφορά επικεντρώνεται

νεται στην αξία των κτημάτων της αιτήτριας που διατέθηκαν στην ουσιαστική με το Νόμο ημερομηνία που είναι 27/6/1978. Και το μοναδικό ερώτημα που εγείρεται, είναι κατά πόσο η απόφαση του Διευθυντή του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων στηρίχθηκε σε λανθασμένη εκτίμηση της επίδικης ιδιοκτησίας κατά την 27/6/1978.

5

Οι προβαλλόμενοι λόγοι για ακύρωση της επίδικης απόφασης, είναι κυρίως δύο:

(1) Ότι η απόφαση των καθ' ων η αίτηση λήφθηκε κατόπιν πλάτης περί τα πραγματικά γεγονότα.

10

(2) Ότι η απόφαση των καθ' ων η αίτηση δεν είναι καθόλου και/ή δεόντως αιτιολογημένη.

15

Η απόφαση προσβάλλεται ως πλημμελής ή ανεδαφική λόγω αοριστίας στην αιτιολογία της, γεγονός που την καθιστά αυθαίρετη. Η αιτήτρια, προς υποστήριξη της θέσης της ότι η πραγματική αξία του κτήματος την 27/6/78 ήταν £72.000, παρουσίασε την πιο πάνω εκτίμηση του εκτιμητή Νίκου Πιερίδη και υποστήριξε ότι η εκτίμηση για £72.000 υποστηρίζεται αναλυτικά και λεπτομερώς και αφού λαμβάνονται υπόψη συγκεκριμένες πωλήσεις άλλων τεμαχίων κατά την ίδια περίοδο κοντά στα επίδικα κτήματα. Υπέβαλε στο Δικαστήριο ότι ο Εκτιμητής κατέληξε στο συμπέρασμα των £72.000 αφού μελέτησε προσεκτικά άλλες συγκεκριμένες πωλήσεις στην ίδια περιοχή. Αντιθέτως, ο δικηγόρος της αιτήτριας, υποστήριξε ότι ο Διευθυντής επιμένει στην εκτίμηση των £55.000 χωρίς να αναφέρει συγκεκριμένες πωλήσεις άλλων παρόμοιων κτημάτων στην ίδια περιοχή οι οποίοι να δικαιολογούν την τιμή αυτή.

20

25

30

Στην παρούσα προσφυγή κατατέθηκαν στο φάκελο ένορκες δηλώσεις και εκτιμήσεις και από τις δύο πλευρές μετά την απόφαση του Διευθυντή, σχετικά με την αξία των επίδικων κτημάτων. Τις ενόρκους δηλώσεις και τις εκτιμήσεις των Εκτιμητών που κατατέθηκαν στο φάκελο και είναι μεταγενέστερες της απόφασης του Διευθυντή, θα τις αγνοήσω διότι τα στοιχεία αυτά δεν ήταν ενώπιον του Διευθυντή όταν πήρε την επίδικη απόφαση. Σχετική είναι η απόφαση **Βαρνάβα Ζαχαρία Νικολαΐδη ν. Κυπριακής Δημοκρατίας** (1989) 3(Γ) Α.Α.Δ. 1961. Σχετική, επίσης, είναι και η απόφαση **Angele Mazmanian ν. Κυπριακής Δημοκρατίας** (1989) 3(Ε) Α.Α.Δ. 3361. Στη σελίδα 3369 της πιο πάνω απόφασης, αναφέρονται τα εξής:

35

40

5 "Στις γραπτές αγορεύσεις του δικηγόρου της αιτήτριας αναφέρθηκε ότι θα παρουσιάζετο στο Δικαστήριο μαρτυρία πραγματογνώμονα. Πρέπει να ειπωθεί ότι η νομιμότητα και το εύλογο διοικητικής απόφασης κρίνονται με βάση τα στοιχεία ενώπιον της διοίκησης στο χρόνο που λαμβάνεται η προσβαλλόμενη απόφαση - (βλ. *Xiros v. Republic* (1985) 3 C.L.R. 971· *Andreas Charalambous v. The Republic of Cyprus* (1989) 3(A) C.L.R. 655)).

10 Η εκτίμηση των γεγονότων ανήκει στη διοίκηση. Το Δικαστήριο τότε μόνο επεμβαίνει αν η διοίκηση υπερβαίνει τα όρια της διακριτικής της εξουσίας με το νόημα ότι η διαπίστωση των γεγονότων δεν είναι εύλογα επιτρεπτή με βάση τα ενώπιον της στοιχεία - (βλ. *Αγνή Αλέξη Θουκιδίδη ν. Κυπριακής Δημοκρατίας* (1989) 3(Γ) Α.Α.Δ. 1150))."

15 Ενόψει των πιο πάνω αποφάσεων, θα αγνοήσω όλα τα στοιχεία τα οποία κατατέθηκαν στο φάκελο της υπόθεσης και τα οποία δεν ήταν ενώπιον του Διευθυντή όταν πήρε την επίδικη απόφαση.

20 Στον προσδιορισμό της αξίας των κτημάτων, ο Διευθυντής είχε ενώπιόν του την εκτίμηση του κ. Νίκου Πιερίδη εκ μέρους της αιτήτριας, και σύμφωνα με την επιστολή του ημερομηνίας 23/3/1987 που είναι Τεκμήριο Δ στην προσφυγή, στοιχεία που είχε στα χέρια του και που αφορούσαν πωλήσεις άλλων παρόμοιων κτημάτων στην ίδια περιοχή κατά το ίδιο περίπου χρονικό διάστημα, καθώς και άλλους παράγοντες.

30 Παραθέτω την επιστολή:

"23 Μαρτίου 1987

Κυρία,

35 Αναφέρομαι στην ένστασή σας ημερομηνίας 6/9/83 κατά της φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών με αναφορά φορολογίας 810001 και σας πληροφορώ τα πιο κάτω: Έχω εξετάσει τον ισχυρισμό σας ότι η αγοραία αξία του ακινήτου που διαθέσατε την 23/11/81, με αρ. εγγραφής τίτλου Β 298 - Β  
40 304, ήταν κατά την 27/6/78 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 παρόμοιων κτημάτων στην ίδια περιοχή κατά το ίδιο περίπου χρονικό διάστημα, καθώς και άλλους πα-

ράγοντες 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 δίνεται 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. 5 10

Με υπόληψη,

(Α. Χριστοφίδης)  
για Αν. Διευθυντή Τμήματος  
Εσωτερικών Προσόδων" 15

Ενόψει της πιο πάνω επιστολής, εξέτασα το σχετικό φάκελο που κατατέθηκε σαν Τεκμήριο 1 και δε βρήκα οτιδήποτε στοιχεία ή εκθέσεις που αφορούσαν πωλήσεις άλλων παρόμοιων κτημάτων στην ίδια περιοχή κατά το ίδιο περίπου χρονικό διάστημα, όπως ισχυρίστηκε με την πιο πάνω επιστολή του ο κ. Α. Χριστοφίδης για τον Αναπληρωτή Διευθυντή Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων. Η μόνη έκθεση στο φάκελο φέρει ημερομηνία 24/7/1987 που ετοιμάστηκε από τον κ. Γ. Ματέα, Προϊστάμενο του Γραφείου Φόρου Κληρονομιάς. Είναι έκδηλο όμως, ότι αυτή η έκθεση εκτίμησης δεν μπορούσε να ληφθεί υπόψη από τους καθ'ων η αίτηση, γιατί ετοιμάστηκε μετά την έκδοση της επίδικης απόφασης. 20 25

Από τα πιο πάνω, φαίνεται ότι η απόφαση των καθ'ων η αίτηση δεν είναι καθόλου αιτιολογημένη και παρέλειψαν να κάμουν τη δέουσα έρευνα και ενήργησαν κατόπιν πλάνης περί τα πραγματικά γεγονότα, γεγονός που την καθιστά αυθαίρετη. 30

Για όλους τους πιο πάνω λόγους, η επίδικη απόφαση δεν ήταν εύλογα εφικτή για τους καθ'ων η αίτηση και η επίδικη απόφαση ακυρώνεται με έξοδα εις βάρος των καθ'ων η αίτηση. Τα έξοδα να υπολογιστούν από τον Πρωτοκολλητή. 35

*Η προσφυγή επιτυγχάνει με έξοδα.* 40