

15 Φεβρουαρίου, 1991

[ΠΙΚΗΣ, Δ/σής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ ΚΑΜΗΛΑΡΗΣ,

Αιτητής,

v.

ΤΗΣ ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ  
ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 496/90)

5 Φορολογία Κεφαλαιουχικών Κερδών — Εκτίμηση αξίας ακινήτου κατά την 27.6.78 — Υποβολή δεύτερης εκτίμησης από εκτιμητή του αιτητή — Η σημασία της έγκειται στη διαφώτιση ως προς την επάρκεια της έρευνας του Διευθυντή του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων.

Αναθεωρητική Δικαιοδοσία — Δικαστικός έλεγχος — Το αντικείμενο της αναθεώρησης είναι πάντοτε ο έλεγχος της νομιμότητας της πράξης και όχι η ορθότητα της ουσιαστικής κρίσης του αρμόδιου διοικητικού οργάνου.

10 Με την προσφυγή αυτή ο αιτητής αμφισβήτησε την απόφαση του Διευθυντή του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων για την επιβολή φόρου για κεφαλαιουχικό κέρδος που κατά την κρίση του προέκυψε από διάθεση ακινήτου στις 11.2.85. Η διαφορά επικεντρώθηκε στον καθορισμό της αξίας του ακινήτου στις 27.6.78. Ο Διευθυντής καθόρισε την αξία του ακινήτου με βάση αποτίμηση της αξίας από πραγματογνώμονα ο οποίος προέβη σε έρευνα της αξίας της γης στη γύρω περιοχή και σε σύγκριση και συσχέτισμό με το πωληθέν ακίνητο. Ο αιτητής που διαψώνησε με την εκτίμηση αυτή υπέβαλε ότι η αξία του ακινήτου κατά την 27.6.78 ήταν ψφλότερη και προς επίρρωση του ισχυρισμού του αυτού κατέθεσε εκτίμηση άλλου πραγματογνώμονα.

20 Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

25 (1) Το μοναδικό ερώτημα που πρέπει να απαντηθεί είναι το εύλογο της απόφασης του Διευθυντή. Η αναθεωρητική δικαιοδοσία έχει πάντοτε ως αντικείμενο τον έλεγχο της νομιμότητας της πράξης και όχι την ορθότητα της ουσιαστικής κρίσης του αρμόδιου διοικητικού οργάνου.

(2) Η σημασία της έκθεσης του πραγματογνώμονα του αιτητή που υποβάλλεται στο Δικαστήριο έγκειται στη διαφώτιση που παρέχει ως προς την επάρκεια της έρευνας του Διευθυντή.

Η διαπίστωση της αξίας του ακινήτου βασίστηκε σε συγκριτική μέθοδο άλλων πωλήσεων κατά την περίοδο εκείνη. Στην έκθεση του πραγματογνώμονα του αιτητή δεν αποκαλύπτεται οτιδήποτε που να καθιστά ακροσφαλή την υιοθέτηση των συγκριτικών πωλήσεων στις οποίες βασίστηκε η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου. 5

Η επίδικη απόφαση λήφθηκε μέσα στα πλαίσια της διακριτικής ευχέρειας που παρέχει ο νόμος στο Διευθυντή και ήταν λογικά επικτική. 10

*Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

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

*Λάζαρος Χατζηφοράδος Ακίνητα Λτδ. ν. Δημοκρατίας (1991) 4 A.A.Δ. 95.* 15

### **Προσφυγή.**

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Διευθυντή Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων με την οποία επέβαλε φόρο για κεφαλαιουχικό κέρδος που προέκυψε από τη διάθεση ακινήτου. 20

*Α. Λάντος, για τον αιτητή.*

*Λ. Δημητριάδου (Δ/νίς), Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους καθ' ων η αίτηση.*

*Cur. adv. vult.* 25

Ο Δικαστής κ. Πικής ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση.

ΠΙΚΗΣ, Δ: Ο αιτητής αμφισβητεί την απόφαση του Διευθυντή του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων (στο εξής αναφερόμενος ως "Διευθυντής") για την επιβολή φόρου για κεφαλαιουχικό κέρδος που, κατά την κρίση του Διευθυντή προέκυψε από τη διάθεση ακινήτου στις 11/2/85. Η διαφορά επικεντρώνεται στον καθορισμό της αξίας του κτήματος στις 27/6/78 που σύμφωνα με τις διατάξεις του 30

Περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου (Ν. 52/80) συνιστά την αφετηρία για τη διαπίστωση πραγμάτωσης κεφαλαιουχικού κέρδους από την πώληση ακινήτου. Ο Διευθυντής καθόρισε την αξία του πωληθέντος κτήματος σε £6,000.- (£3,000.- το μερίδιο του αιτητή) κατά την κρίσιμη ημερομηνία, 27/6/78, τιμή η οποία αφαιρούμενη από το προϊόν της πώλησης άφησε κέρδος υποκείμενο σε φορολογία βάσει του Ν. 52/80.

10 Η απόφαση βασίστηκε στην αποτίμηση της αξίας του κτήματος κατά την ημερομηνία εκείνη από πραγματογνώμονα μετά από έρευνα της αξίας της γης στη γύρω περιοχή, και σύγκρισης και συσχετισμού της με το πωληθέν κτήμα.

15 Ο αιτητής διαφώνησε με την εκτίμηση του Διευθυντή και υπέβαλε ότι η αξία του κτήματος στις 27/6/78 ήταν ψηλότερη από την καθορισθείσα. Προς υποστήριξη της θέσης του κατέθεσε την εκτίμηση άλλου πραγματογνώμονα στον τομέα της αξίας ακινήτου ιδιοκτησίας, σύμφωνα με την εκτίμηση του οποίου η αξία του μεριδίου του αιτητή στο  
20 πωληθέν κτήμα στις 27/6/78 ήταν £5,150.-- (σύνολο £10,300.-).

Η κατάθεση της έκθεσης του εκτιμητή που διόρισε ο αιτητής, δε μεταβάλλει τα επίδικα θέματα ούτε διαφοροποιεί το ερώτημα το οποίο πρέπει να απαντηθεί, δηλαδή το εύ-  
25 λογο της απόφασης του Διευθυντή. Εκτός από την καθυστέρηση του αιτητή να υποβάλει τη σχετική δήλωση για την ανεύρεση και τον προσδιορισμό ενδεχομένου κεφαλαιουχικού κέρδους, ο αιτητής παρέλειψε να τεκμηριώσει την ένστασή του στη φορολογία, παρόλο που κλήθηκε να το  
30 πράξει, αν ήθελε, με αναφορά στην εκτίμηση οποιουδήποτε άλλου ειδήμονα σε θέματα αξίας της γης. Η αναθεωρητική δικαιοδοσία, όπως έχει επανειλημμένα τονισθεί, (Βλ. μεταξύ άλλων, *Georghiades v. Republic* (1982) 3 C.L.R. 659) έχει το ίδιο αντικείμενο σε σχέση με κάθε μορφή διοι-  
35 κητικής απόφασης· τον έλεγχο της νομιμότητας της πράξης και όχι την ορθότητα της ουσιαστικής κρίσης του αρμόδιου διοικητικού οργάνου. Το αντικείμενο της αναθεώ-

ρησης δεν είναι η διαπίστωση της ορθότητας των εκατέρωθεν εκτιμήσεων αλλά η επάρκεια της έρευνας των καθ' ων η αίτηση και το εύλογο της επίδικης απόφασης μέσα στο πλαίσιο των εξουσιών του Διευθυντή.

Όπως είχα την ευκαιρία να υποδείξω σε πρόσφατη απόφαση - Λάζαρος Χατζηφόραδου Ακίνητα Λτδ. ν. Δημοκρατίας (1991) 4 Α.Α.Δ. 95 η σημασία της έκθεσης πραγματογνώμονα που υποβάλλεται στο Δικαστήριο για την αξία του κτήματος έγκειται στη διαφώτιση που παρέχει ως προς την επάρκεια της έρευνας. 5 10

Εξέταση της εκτίμησης των καθ' ων η αίτηση αποκαλύπτει ότι αυτή βασίστηκε στην αξία κτημάτων που κρίθηκαν, τηρουμένων των σχετικών αναλογιών, δεχτικά σύγκρισης με το μεταβιβασθέν κτήμα, και των οποίων η πώληση διενεργήθηκε σε χρόνο όχι απομακρυσμένο από την 27/6/78 ώστε να αποκαλύπτει τις διακυμάνσεις στην αξία της γης κατά τον κρίσιμο χρόνο. Τέσσερα από τα συγκριτικά κτήματα είχαν πωληθεί μεταξύ 20/5/78 και 26/9/78, δηλαδή σε χρόνο που συνέπιπτε ουσιαστικά με το ζητούμενο στον προσδιορισμό της αξίας της γης στην περιοχή στις 27/6/78. Οι άλλες δυο πωλήσεις έγιναν ένα χρόνο αργότερα, στις 17/7/79. Δε διαπιστώνεται η ίδια χρονολογική σύμπτωση στην πώληση των κτημάτων τα οποία υιοθετούνται ως μέτρο σύγκρισης από τον εμπειρογνώμονα του αιτητή. Ακόμα σημαντικότερο, δεν επεξηγείται η συγκριτικότητα των πωληθέντων κτημάτων με το επίδικο κτήμα ώστε να καθίσταται ευχερής ο συσχετισμός της τιμής πώλησης με την αξία του μεταβιβασθέντος κτήματος. Και εν πάση περιπτώσει, δεν αποκαλύπτεται οτιδήποτε στην έκθεση που να καθιστά ακροσφαλή την υιοθέτηση των συγκριτικών πωλήσεων στις οποίες βασίστηκε η εκτίμηση της αξίας του μεταβιβασθέντος κτήματος στις 27/6/78. 15 20 25 30

Η κατάληξη στην οποία οδηγούμαι - και αυτή είναι η απόφαση του Δικαστηρίου - είναι ότι η επίδικη απόφαση λήφθηκε μέσα στα πλαίσια της διακριτικής ευχέρειας που παρέχει ο νόμος στο Διευθυντή, και ήταν λογικά επιφύλακτη. 35

Η προσφυγή απορρίπτεται. Η επίδικη απόφαση επικυρώνεται στην ολότητά της βάσει του άρθρου 146.4(α) του Συντάγματος. Δεν εκδίδεται διαταγή για τα έξοδα.

*Προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*