

25 Σεπτεμβρίου, 1991

[ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΓΙΑΝΝΑΚΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΗ,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ

ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 922/89).

Φορολογία Εισοδήματος — Εμπορία γης — Φορολογία επί κέρδους που προέκυψε από πώληση ακινήτου — Αποφασιστικό κριτήριο το αν η πώληση αποτελούσε εμπορία γης — Αρχές που εφαρμόζονται — Εξουσία Δικαστηρίου — Έλεγχος νομιμότητας της απόφασης του Εφόρου — Επέμβαση του Δικαστηρίου αν η απόφαση δεν ήταν λογικά εφικτή ή ήταν προϊόν πλάνης ή λήφθηκε καθ' υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας.

5

Το μοναδικό ερώτημα που τέθηκε στην προσφυγή αυτή, με την οποία προσβλήθηκαν οι φορολογίες που επιβλήθηκαν στους αιτητές για τα οικονομικά έτη 1980-1984 καθώς και για την έκτακτη εισφορά, ήταν κατά πόσο ορθά ο Έφορος αποφάσισε ότι η πώληση του οικοπέδου των αιτητών αποτελούσε εμπορία γης και γι' αυτό το κέρδος που αποκτήθηκε ορθά φορολογήθηκε.

10

Το Ανώτατο Δικαστήριο, ακυρώνοντας την επίδικη απόφαση, αποφάσισε ότι:

15

(1) Ανάμεσα στα κριτήρια που καθιερώθηκαν από τη νομολογία για την διάκριση της επένδυσης από την εμπορία γης είναι η χρονική διάρκεια της ιδιοκτησίας, η μέθοδος χρηματοδότησης, οι περιστάσεις εκποίησης, το κίνητρο του φορολογούμενου όταν αποκτούσε την κυριότητα του ακινήτου, η δυνατότητα της περιουσίας να αποφέρει εισόδημα, η συχνότητα παρόμοιων συναλλαγών καθώς και άλλοι παράγοντες. Πρέπει όμως να επιστημανθεί ότι πρώτον τα κριτήρια δεν αναφέρονται περιοριστικά και δεύτερον κανέναν από αυτά δεν έχει εκ προοιμίου αποφασιστική σημασία.

20

(2) Η περίοδος που οι αιτητές διατήρησαν την ιδιοκτησία τους ήταν σχετικά σύντομη αλλά το τεκμήριο που δημιουργεί ο παράγοντας του χρόνου είναι μαχητό και μπορεί να ανατραπεί από τις

25

περιστάσεις.

5 Ήταν η πρώτη φορά που οι αιτητές είχαν εμπλακεί σε τέτοιου είδους δικαιοπραξία παρόλο που και μία απομονωμένη συναλλαγή μπορεί να κριθεί ως εμπορία αν θεμελιωθεί με ισχυρά δεδομένα.

10 Από την συνεκτίμηση όλων των σχετικών περιστάσεων η υπόθεση δεν εμφανίζει την εικόνα της συναλλαγής υπό μορφή εμπορίας. Η φορολογική αρχή αγνόησε ολότελα το στοιχείο της συννοσημικής διαφοράς με τον γείτονα. Αυτό που θάπρεπε να προσμετρήσει δεν ήταν η τελική ανάληψη ευθύνης για το θέμα από τον αγοραστή αλλά αυτή καθ' αυτή η γνώση του προβλήματος μετά την αγορά και η σκέψη για μεταπώληση σαν προσφερόμενη λύση από τις δυσκολίες που αντιμετώπιζαν οι αιτητές.

15 Η όλη εντύπωση πως δεν πρόκειται για εμπορική πράξη ενισχύεται και από το γεγονός ότι το επάγγελμα των αιτητών δεν συσχετίστηκε με ιδιαίτερη γνώση των συνθηκών που επικρατούν στις αγοραπωλησίες γης, πως το δεσπόζον κίνητρο ήταν η απόκτηση στέγης, γεγονός που ενισχύεται από το ότι το τίμημα της πώλησης χρησιμοποιήθηκε για την αγορά οικοπέδου, όπου οι αιτητές έκτισαν το σπίτι τους αφού συνήψαν δάνειο, και τέλος από το γεγονός ότι φαίνεται πως η θεαματική ανατίμηση της αξίας του οικοπέδου οφειλόταν στην δημιουργία δρόμου.

25 Το επιχείρημα των καθ' ων η αίτηση πως το οικοπέδο δεν είχε εισόδημα και γι' αυτό δεν μπορούσε να θεωρηθεί ως επένδυση δεν ευσταθεί γιατί στην Κύπρο η αγορά γης εξακολουθεί να είναι μία από τις πιο καλές τοποθετήσεις χρημάτων.

(3) Με βάση την προηγηθείσα ανάλυση καταλήγω πως ο καθ' ου η αίτηση έκανε κακή χρήση της διακριτικής του εξουσίας. Η απόφασή του δεν ήταν λογικά επιτρεπτή.

30 *Επίδικη απόφαση ακυρώνεται μερικώς με £75 έξοδα.*

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Γεωργιάδης ν. Δημοκρατίας (1982) 3 Α.Α.Δ. 659·

Amani Enterprises Ltd ν. Δημοκρατίας (Α.Ε. 438, ημερ. 27/3/90)·

35 *Δημοκρατία ν. Λέρνη (1991) 3 Α.Α.Δ. 346·*

Δρουσιώτη ν. Δημοκρατίας (1967) 3 Α.Α.Δ. 15·

Marson ν. Morton [1986] 1 W.L.R. 1343.

Προσφυγή.

40 Προσφυγή εναντίον της φορολογίας που επιβλήθηκε στους αιτητές για τα οικονομικά έτη 1980 - 1984 και για

την έκτακτη εισφορά για τις τριμηνίες 1/82 - 4/83.

A. Κουκούνης, για τους αιτητές.

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

Cur. adv. vult. 5

ΝΙΚΗΤΑΣ Δ. ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Οι αιτητές είναι ανδρόγυνο. Κατέχουν και οι δύο ψηλές θέσεις στη δημόσια υπηρεσία. Είναι δε τοποθετημένοι εδώ και πολλά χρόνια στη Λάρνακα. Αντικείμενο της προσφυγής τους είναι οι φορολογίες που τους επέβαλε ο Διευθυντής του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων (ο Διευθυντής).

Η απόφαση λήφθηκε στις 26/9/89 (παράρτημα Ζ) ύστερα από μακρά διαδικασία. Οι φορολογίες αφορούν στο εισόδημα των αιτητών για τα οικονομικά έτη 1980-1984. Επίσης την έκτακτη εισφορά για τις τριμηνίες 1/82-4/83. Οι επίδικες φορολογίες επισυνάφθηκαν στην ένσταση σαν παραρτήματα Α και Β αντίστοιχα. Διευκρινίζεται από την αρχή ότι η διαφορά επικεντρώθηκε στην απόφαση του Διευθυντή να φορολογήσει το κέρδος που αποκόμισαν οι αιτητές από διάθεση ακινήτου τους στη Λάρνακα. Πρόκειται για ένα οικοπέδο σε πυκνοκατοικημένη συνοικία, έκτασης περίπου 9,920 τετραγωνικών ποδιών.

Το ιστορικό της αγοραπωλησίας του κτήματος έχει ζωτική σημασία. Φανερώνει, μεταξύ άλλων, και τα στοιχεία που η κάθε πλευρά χρησιμοποίησε για να στηρίξει την υπόθεση της. Οι αιτητές αγόρασαν το οικοπέδο στις 23/8/79 αντί £10,500. Η πώληση, σύμφωνα με ρητό όρο του πωλητηρίου, έγινε υπό την αίρεση πως το δικαστήριο θα έδινε την έγκριση του. Και τούτο διότι δύο από τους ιδιοκτήτες του κτήματος ήταν ανήλικοι. Το δικαστήριο με σχετική διαταγή του επέτρεψε τη μεταβίβαση στους αιτητές, αφού έλαβε υπόψη την έκθεση εμπειρογνώμονα ότι κατά το χρόνο εκείνο η αγοραία αξία του κτήματος ήταν

£9,920. Η έκθεση όπως και κάθε άλλο έγγραφο στο οποίο αναφέρομαι ή πρόκειται να αναφερθώ προσκομίστηκαν ως τεκμήρια.

- 5 Η πληρωμή του οικοπέδου έγινε εν μέρει με δανεισμό από συνεργατικά ιδρύματα. Οι αιτητές ισχυρίστηκαν πως είχαν δανεισθεί μόνο ποσό £5,500. Ο Διευθυντής επέμενε πως η αγορά του οικοπέδου χρηματοδοτήθηκε με ποσό της τάξης των £8,000 που προήλθε από δάνεια. Έχοντας υπόψη τα αποδεικτικά στοιχεία που είχε στη διάθεση του
- 10 ο Διευθυντής, το συμπέρασμα του στο προκείμενο ήταν λογικά δυνατό και επομένως απρόσβλητο. Οι αιτητές μεταπώλησαν το οικόπεδο στις 29/2/80 για £26,500. Φαίνεται πως ο αγοραστής ασχολείτο με την ανάπτυξη γης. Δεν ήταν όμως συνεπής με τις συμβατικές του υποχρεώσεις
- 15 αναφορικά με την καταβολή του τιμήματος. Οι αιτητές κατέφυγαν στο δικαστήριο για να τον εξαναγκάσουν να συμμορφωθεί. Τελικά και μετά από μεγάλη καθυστέρηση εισπράχθηκε στο ακέραιο η οφειλή πλέον οι τόκοι υπερημερίας συμποσούμενοι σε £5,300.
- 20 Σύμφωνα με το άρθρο 5(1)(α) του περί Φορολογίας του Εισοδήματος Νόμου του 1961, όπως τροποποιήθηκε, επιβάλλεται φόρος εισοδήματος σε κέρδη ή άλλα ωφέλη από οποιαδήποτε εμπορική ή βιομηχανική επιχείρηση. Από τη διάταξη αυτή σε συνδυασμό με τη διάταξη του άρθρου 5(2)(στ) προκύπτει ότι αντικείμενο του φόρου είναι
- 25 και το εισόδημα που προέρχεται από οποιαδήποτε επιχείρηση "ενέχουσαν τον χαρακτήρα εμπορίας". Βασιζόμενος στις πρόνοιες αυτές ο διευθυντής φορολόγησε τη διαφορά των £15,000 και το ποσό των τόκων θεωρώντας τα ως
- 30 κέρδος που πραγματοποιήθηκε από εμπορία γης.

Οι λόγοι που ώθησαν το Διευθυντή στη διαμόρφωση της κρίσης του εξηγούνται στην επιστολή ημερ. 26/9/89 που συνόδευε τις φορολογίες. Είναι σκόπιμο να τους ακούσουμε:

- 35 "....επεξηγήσεις για την απόφαση μου να φορολογήσω το κέρδος που προέκυψε από την πώληση του οικο-

πέδου με αριθμό τίτλου J.554, περιοχή Σταυροδρομίου Λάρνακας σύμφωνα με τον Νόμο του Φόρου Εισοδήματος δίδονται πιο κάτω:

(α) Το χρονικό διάστημα που μεσολάβησε μεταξύ της συμφωνίας αγοράς του, 23/8/79 και συμφωνίας πώλησής του, 29/2/80 είναι πολύ σύντομο. 5

(β) Μέσα σε σύντομο χρονικό διάστημα από την αγορά του αρχίσατε τα διαβήματά σας προς εξεύρεση αγοραστή.

Σύμφωνα με τις δηλώσεις σας απευθυνθήκατε σε διάφορους επιχειρηματίες ανάπτυξης γης και τελικά το πωλήσατε στον κ. Α.Γ. Τσόκκο. (γ) Η διαφορά μεταξύ της τιμής αγοράς (£10,000) και τιμής πώλησης (£26,000) σε συσχετισμό με το χρονικό διάστημα που μεσολάβησε μεταξύ τους είναι πολύ μεγάλη και αυτό δεικνύει ότι η τιμή αγοράς του ήταν τιμή ευκαιρίας για κάποιον που σκοπός του ήταν η μεταπώληση και το κέρδος. 15

(δ) Ο ισχυρισμός σας ότι η πώληση του οικοπέδου έγινε λόγω των συνοριακών διαφορών που προέκυψαν δεν ευσταθεί γιατί μόλις συμφωνήσατε την πώληση του οικοπέδου σε σύντομο χρονικό διάστημα διευθετήσατε το πρόβλημα της συνοριακής διαφοράς ως ο όρος 4 (α) του πωλητηρίου εγγράφου που υπογράψατε με τον κ. Ανδρέα Γ. Τσόκκο. 20

(ε) Το μεγαλύτερο μέρος των χρημάτων για την αγορά του οικοπέδου δηλ. οι £8,500 από τις £10,000 προήλθαν από δάνειο από την Σ.Π.Ε. Κοντέας και Συνεργατικό Ταμειυτήριο Δημοσίων Υπαλλήλων γι' αυτό θεωρώ ότι ο σκοπός σας ήταν η μεταπώληση και δημιουργία κέρδους και όχι η επένδυση." 25 30

Ορισμένες από τις παραπάνω θέσεις χρειάζονται διασαφήση. Οι αιτητές έλαβαν γνώση των διεκδικήσεων της ιδιοκτησίας του γειτονικού ακινήτου μετά την αγορά του. Αυτό αναφέρεται στην ένσταση των αιτητών κατά

των φορολογιών, ημερομηνίας 26/3/84, χωρίς να προκαλέσει αμφισβητήσεις. Τα ίδια επαναλαμβάνονται στη μαρτυρία τους που δόθηκε υπό μορφή ενόρκων δηλώσεων. Η απαίτηση ήταν για τμήμα του οικοπέδου στο οποίο η γειτόνισσα είχε ανεγείρει μέρος της κατοικίας της. Περαιτέρω προκύπτει από τη μαρτυρία των αιτητών πως δημιουργήθηκε ιδιαίτερα δυσάρεστο κλίμα και κακές σχέσεις γειτονίας με αυτή. Τελικά ο αγοραστής του οικοπέδου δέχθηκε να παραχωρήσει το διεκδικούμενο τμήμα της περιουσίας, αφού οι αιτητές ανέλαβαν να πάρουν τα αναγκαία μέτρα για τιτλοποίησή του στο όνομά της (βλέπε παράγραφο 4 (α) του συμβολαίου ημερ. 29/2/80).

Το άλλο ζήτημα αφορά τους ισχυρισμούς του τότε υπεύθυνου του Γραφείου Φόρου Εισοδήματος στη Λάρινα και της υπαλλήλου του ίδιου Γραφείου, που χειρίστηκε στο αρχικό της στάδιο την υπόθεση. Η ουσία της μαρτυρίας αυτής είναι πως στις 12/1/84 ο αιτητής είχε δηλώσει στην παρουσία τους πως αμέσως μετά την αγορά του οικοπέδου ενδιαφέρθηκαν για τη μεταπώληση του, ζητώντας εγγράφως από δύο συγκεκριμένους επιχειρηματίες να υποβάλουν προσφορές για το σκοπό αυτό και ότι στο τέλος το αγόρασε ο ένας από αυτούς. Είναι γεγονός ότι το πρόσωπο που κατονομάζεται προέβη στην αγορά, αλλά ο αιτητής αρνήθηκε κατηγορηματικά τη δήλωση που του αποδίδεται και επανέλαβε την αρχική του θέση, που ήταν και η θέση της συζύγου του, ότι σκοπός τους ευθύς εξαρχής ήταν η ανέγερση διπλοκατοικίας για τη στέγασή τους και την προικοδότηση των θυγατέρων τους. Μάλιστα παρουσιάστηκε και η αγγελία σε εφημερίδα ημερ. 20/8/79, που προκάλεσε το ενδιαφέρον των αιτητών, από την οποία φαίνεται η καταλληλότητα του οικοπέδου για ανέγερση διπλοκατοικίας. Ο αγοραστής του οικοπέδου Α. Τσόκκος με ένορκη δήλωσή του αντικρούει έμμεσα τη μαρτυρία που δόθηκε εκ μέρους των καθών. Στην κατάθεση του αυτή αναφέρει πως ουδέποτε οι αιτητές τον προσέγγισαν για την πώληση του οικοπέδου πριν από το χρόνο κατά τον οποίο συμφωνήθηκε η πώληση δηλαδή στις 29/2/80. Και προσθέτει πως οι διαπραγματεύσεις τότε κράτησαν μόνο 2-3 ημέρες μέχρι την υπογραφή του πωλη-

τηρίου. Λέγει επίσης ότι προέβη στη διευθέτηση της συνοριακής διαφοράς γιατί είχε πρόθεση να αρχίσει την ανέγερση πολυκατοικίας χωρίς χρονοτριβή.

Το ερώτημα σε τελική ανάλυση είναι αν το κέρδος από την αγοραπωλησία αυτή ήταν εμπορικής φύσεως, αν προήλθε, δηλαδή, από εμπορία του οικοπέδου ή απλώς είχε προκύψει από την εκποίηση του ως επένδυσης. Μόνο στην πρώτη περίπτωση το κέρδος είναι φορολογήσιμο. Το ερώτημα ακόμη συναρτάται και με το σκοπό που είχαν οι αιτητές όταν το απέκτησαν. 5 10

Ο κ. Λαζάρου, εκ μέρους των καθ' ων η αίτηση, συγκέντρωσε τα επιχειρήματα του στα σημεία που θίγει ο Διευθυντής στην αιτιολογία της απόφασης του για να εισηγηθεί πως τα περιστατικά της υπόθεσης υποστηρίζουν όλα τα ευρήματα του. Περαιτέρω ότι από αυτά συνάγεται ο καθαρά κερδοσκοπικός χαρακτήρας της δοσοληψίας. Ακόμα ένα στοιχείο, πρόσθεσε, που συνηγορεί υπέρ του συμπεράσματος του Διευθυντή είναι ότι το οικόπεδο δεν απέφερε εισόδημα. 15

Στηριζόμενος στη Γεωργιάδης ν. Δημοκρατίας (1982) 3 20 Α.Α.Δ. 659, απόφαση της Ολομέλειας, ο συνήγορος υπέβαλε ότι η αξιολόγηση των πραγματικών περιστατικών είναι κατεξοχήν αρμοδιότητα της φορολογικής αρχής. Το δικαστήριο δεν έχει δικαίωμα να την ανατρέψει για να την αντικαταστήσει με τη δική του κρίση, εκτός στην περίπτωση που δεν τηρήθηκαν τα εχέγγυα της νομιμότητας ή η απόφαση δεν ήταν λογικά επιτρεπτή. Αναμφίβολα η θεώρηση αυτή είναι ορθή. Όμως ο δικηγόρος των αιτητών κ. Κουκούνης υπέβαλε, αναφερόμενος στο ιστορικό και αντλώντας επιχειρήματα από αυτό, πως στην ουσία οι ενέργειες των αιτητών δεν μπορούσαν, από αντικειμενική σκοπιά, να ταυτιστούν με την έννοια της εμπορίας. Αντίθετα όλα τα στοιχεία δείχνουν πως η απόφαση του Εφόρου πάρθηκε χωρίς ουσιαστική δικαιολογία. 25 30

Η ιχνηλάτιση της διαχωριστικής γραμμής μεταξύ εμπορικού κέρδους που πραγματοποιήθηκε από το φορολογού- 35

- μενο και ρευστοποίησης μιας επένδυσης του δεν είναι πάντοτε εύκολο εγχείρημα. Γι' αυτό το δικαστήριο προσφεύγει σε ορισμένες αρχές που ανέπτυξε η νομολογία για να υποβοηθήσει την επίλυση των προβλημάτων που εμφανίζονται κατά καιρούς. Τα κριτήρια απαριθμούνται και επεξηγούνται σε πληθώρα αποφάσεων όπως η *Γεωργιάδης*, ανωτέρω. Άλλες αποφάσεις της Ολομέλειας του δικαστηρίου που πραγματεύονται το ίδιο θέμα είναι οι ΑΕ 438 *Amani Enterprises Ltd. ν. Δημοκρατίας* ημερ. 27/3/90 και 10 *Δημοκρατία ν. Λέρνη* (1991) 3 Α.Α.Δ. 346.

- Ανάμεσα στους παράγοντες που καθιέρωσε η νομολογία σαν δείκτες διαφοροποίησης είναι η χρονική διάρκεια της ιδιοκτησίας, η μέθοδος χρηματοδότησης για την απόκτηση της περιουσίας που διατέθηκε, οι περιστάσεις κάτω από τις οποίες εκποιήθηκε και το κίνητρο του φορολογουμένου όταν απέκτησε την κυριότητα του ακινήτου, που είναι αντικείμενο της συναλλαγής. Ακόμα μπορεί να αξιολογηθεί και η δυνατότητα της περιουσίας να προσφέρει εισόδημα, η συχνότητα παρόμοιων συναλλαγών από τον φορολογούμενο και άλλοι παράγοντες. Σχετικά με την ανάλυση αυτή πρέπει να επισημανθούν δύο πράγματα: (1) τα κριτήρια δεν αναφέρονται στις αποφάσεις περιοριστικά και (2) κανένα από αυτά δεν έχει εκ προοιμίου αποφασιστική σημασία. Τελικά το σωρευτικό αποτέλεσμα όλων αυτών των περιστάσεων προσδιορίζει τον αληθινό χαρακτήρα μιας συγκεκριμένης συναλλαγής.

- Ομολογουμένως εδώ η περίοδος που οι αιτητές διατήρησαν την ιδιοκτησία τους ήταν σχετικά σύντομη: μόλις ξεπερνούσε τους 6 μήνες. Το τεκμήριο που δημιουργεί ο παράγοντας του χρόνου είναι μαχητό. Προς αυτή την κατεύθυνση είναι αξιοπρόσεκτη η παρατήρηση των *Whitehouse & Buttle Revenue Law*, 8η έκδοση (1990) σελ. 83:

- "Length of ownership. This is a weak ' badge' because the presumption that, if property is sold within a short time of acquisition, the taxpayer has traded will often be rebutted on the facts."

Θα δούμε λοιπόν σε κάποιο άλλο στάδιο αν οι περιστάσεις εδώ μπορούσαν να ανατρέψουν το τεκμήριο.

Είναι επίσης αμοιβαία αποδεκτό ότι ήταν η πρώτη φορά που οι αιτητές είχαν εμπλακεί σε τέτοιου είδους δικαιοπραξία. Είναι απαραίτητο ωστόσο να επισημάνω πως σύμφωνα με το νομολογιακό μας δίκαιο ακόμα και μια απομονωμένη συναλλαγή μπορεί να κριθεί ως εμπορία και το κέρδος που αποφέρει να φορολογηθεί ως εισόδημα αν συγκεντρώνει τα απαραίτητα χαρακτηριστικά. Αλλά πρέπει να έχουμε υπόψη πως η φύση αυτή της δοσοληψίας πρέπει να θεμελιώνεται με ισχυρά δεδομένα γιατί όπως αναφέρει προσφυώς η απόφαση Γεωργιάδης: "A single transaction rarely attracts income tax."

Από τη συνεκτίμηση όλων των σχετικών περιστάσεων η υπόθεση δεν εμφανίζει την εικόνα συναλλαγής υπό μορφή εμπορίας. Η φορολογική αρχή αγνόησε ολότελα το στοιχείο της διεκδίκησης μέρους της περιουσίας από τη γείτονα. Ο κ. Α. Χριστοφίδης (τότε υπεύθυνος στη Λάρνακα που υπέγραψε και την αιτιολογία της απόφασης παράρτημα Ζ) παραδέχθηκε στη μαρτυρία του πως θεώρησε το θέμα εντελώς επουσιώδες και δεν του απέδωσε καμιά σημασία όταν λαμβανόταν απόφαση.

Κατά την κρίση μου αυτό που βγαίνει αβίαστα από τις περιστάσεις είναι ότι η συνοριακή διαφορά και ο αντίκτυπος της στις σχέσεις των ανθρώπων ήταν σημαντικός παράγοντας αναγόμενος στην απόφαση των αιτητών για εκποίηση του κτήματος. Δεν είναι η τελική ανάληψη ευθύνης από τον αγοραστή που έπρεπε να προσμετρήσει, αλλά αυτή καθαυτή η γνώση του προβλήματος μετά την αγορά και η σκέψη για μεταπώληση σαν προσφερόμενη λύση από τις δυσκολίες που αντιμετώπιζαν οι αιτητές. Η παραγνώριση των διεκδικήσεων στην περιουσία των αιτητών και οι προεκτάσεις της πλήσσουν καίρια το κύρος της επίδικης απόφασης.

Η όλη εντύπωση πως δεν επρόκειτο για εμπορική πράξη με την έννοια του άρθρου 5(2)(στ) ενισχύεται και

από πολλά άλλα στοιχεία. Το επάγγελμα των αιτητών δεν συσχετίστηκε με ιδιαίτερη γνώση των συνθηκών που επικρατούν στις αγοραπωλησίες γης. Δεν είναι φυσικά άσχετη και η διαπίστωση πως οι αιτητές δεν έκαμαν άλλες παρόμοιες συναλλαγές. Φαίνεται ακόμα πως το δεσπόζον κίνητρο ήταν η απόκτηση στέγης. Θα υπομνήσω στο σημείο αυτό πως ένα από τα κριτήρια της νομολογίας είναι ο τρόπος διάθεσης του προϊόντος πώλησης: *Amani Enterprises Ltd*, ανωτέρω.

- 10 Το τίμημα πώλησης χρησιμοποιήθηκε, σύμφωνα με τα αναντίλεκτα γεγονότα, για την αγορά οικοπέδου σε άλλη συνοικία στο οποίο οι αιτητές έκτισαν το σπίτι τους, αφού συμπλήρωσαν το κεφάλαιό τους με τη σύναψη δανείου. Ούτε η αρχική τιμή αγοράς του οικοπέδου υπήρξε
- 15 τιμή ευκαιρίας, όπως τη χαρακτήρισε ο Διευθυντής, δεδομένου ότι την πώληση είχε εγκρίνει το δικαστήριο, το οποίο στηρίχθηκε σε έκθεση εκτιμητή ακινήτων. Εν πάση περιπτώσει φαίνεται πως η θεαματική ανατίμηση στην αξία του δεν ήταν άσχετη και με το γεγονός πως το κτήμα
- 20 βρισκόταν σε αδιέξοδο, αλλά στο αναμεταξύ δημιουργήθηκε δρόμος (βλέπε σχετικές ένορκες δηλώσεις αιτητών με συνημμένους χάρτες).

Υπενθυμίζω επίσης το επιχείρημα των καθών που βασίζεται στο γεγονός ότι το οικόπεδο δεν είχε εισόδημα και

25 επομένως το κίνητρο των αιτητών δεν μπορούσε να ήταν η επένδυση. Στην Κύπρο η αγορά οικοπέδων και γενικά η αγορά γης εξακολουθεί να είναι μια από τις πιο καλές τοποθετήσεις χρημάτων. Αναφέρεται συναφώς στη *Γιαννάκη Σ. Δρουσιώτη ν. Δημοκρατίας* (1967) 3 Α.Α.Δ. 15, 23 και

30 24:

"Also, in approaching such an issue in Cyprus, it must be borne in mind that, the following, which has been stated in the *Agrotis* case (supra, at p. 33) by Hallinan C.J. in 1956, appears to still hold good, ten years later, to

35 day:

I think it is admissible for the Court below and for us

on appeal to take into account the part that real estate plays in the economic life of Cyprus. Here, the main and almost sole field for investment is immovable property. There is no stock exchange.....Most Cypriot individuals and families of substance put their money into land as an investment....." 5

Στην Αγγλία που είναι χώρα με πιο πολύπλοκη οικονομία η προσέγγιση είναι η αυτή όπως βλέπουμε από το παρακάτω απόσπασμα από την απόφαση *Marson v. Morton* [1986] 1 W.L.R. 1343: 10

"In 1986 it is not any longer self evident that unless land is producing income it cannot be an investment. The legal principle, of course, cannot change with the passage of time: but life does. Since the arrival of inflation and high rates of tax on income, new approaches to investment have emerged putting the emphasis in investment on the making of capital profit at the expense of income yield. For example, the purchase of short dated stocks giving capital yield on redemption but no income has become commonplace. Similarly, split level investment trusts have been invented which produce capital profits on one type of share and income on another. Again, institutions now purchase works of art by way of investment. In my judgment those are plainly not trading deals; yet no income is produced from them. I can see no reason why land should be any different and the mere fact that land is not income producing should not be decisive or even virtually decisive on the question whether it was bought as an investment." 15
20
25

Με βάση την προηγηθείσα ανάλυση καταλήγω πως ο καθ' ου έκαμε κακή χρήση της διακριτικής του εξουσίας. Η απόφασή του να φορολογηθεί η πώληση του οικοπέδου δεν ήταν λογικά επιτρεπτή. Η επίδικη απόφαση ακυρώνεται στην έκταση αυτή. Επιδικάζω £75 έξοδα υπέρ των αιτητών σε βάρος του δημόσιου. 30
35

Επίδικη απόφαση ακυρώνεται μερικώς με £75 έξοδα υπέρ των αιτητών.