

19 Μαΐου, 1995

[ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΦΑΚΟΝΤΗΣ,

Αιτητής,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ
ΕΦΟΡΟΥ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 516/92)

Φορολογία — Φορολογία ακίνητης ιδιοκτησίας — Άρθρο 4, 5 (1) και 6 των περί Φορολογίας Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμων του 1980 έως 1991 σε συνδυασμό με τα Άρθρα 69 και 70(δ) του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμου, Κεφ. 224 — Διάκριση από την περίπτωση της φορολογίας εισοδήματος ως προς τη λαμβανόμενη τιμή ακινήτου — Μη αμφισβητηθείσες με ένσταση, εκτιμήσεις του Κτηματολογίου καθίστανται τελικές και δεσμεύουν το Διευθυντή.

5

Ο αιτητής προσέβαλε την επιβολή φορολογίας ακίνητης ιδιοκτησίας ως προς ακινήτά του ενιστάμενος κυρίως ως προς τις αξίες των κτημάτων τις οποίες καθόρισαν οι καθ' ων η αίτηση προς το σκοπό υπολογισμού του φόρου.

10

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε:

15

1. Το μοναδικό επίδικο σημείο είναι η αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας του αιτητή, όπως καθορίστηκε από τους καθ' ων η αίτηση για σκοπούς επιβολής Φορολογίας Ακίνητης Ιδιοκτησίας. Επομένως, το ερώτημα που εγείρεται στη συγκεκριμένη περίπτωση, είναι κατά πόσο η προσβαλλόμενη απόφαση, ημερομηνίας 17/4/1992 ήταν εύλογα επιτρεπτή υπό τις περιστάσεις.

20

Το Άρθρο 4 των περί Φορολογίας Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμων του 1980 έως 1991 (ο Νόμος), καθορίζει την υποχρέωση κάθε ιδιοκτήτη

25

να καταβάλει φόρο αναφορικά με κάθε ακίνητη ιδιοκτησία του. Το Άρθρο 5(1) του Νόμου, προνοεί για τη βεβαίωση της φορολογίας, η οποία γίνεται από το Διευθυντή επί της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας.

5

10

15

Στη συγκεκριμένη περίπτωση, όπως φαίνεται και από την ίδια την προσβαλλόμενη απόφαση, ημερομηνίας 17/4/1992, οι καθ' ων η αίτηση καθόρισαν την αξία της περιουσίας του αιτητή κατά την 1/1/1980, σύμφωνα με το Άρθρο 6 του Νόμου, όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 4 του τροποποιητικού Νόμου (Ν. 239/1991), βάσει του οποίου έλαβε υπόψη τις γενικές εκτιμήσεις του Κτηματολογίου που διενεργήθηκαν σύμφωνα με το Άρθρο 69 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224. Όπου δεν υπήρχαν εκτιμήσεις του Κτηματολογίου, οι καθ' ων η αίτηση αποδέχτηκαν τη δήλωση του αιτητή.

20

25

2. Το Δικαστήριο διαφωνεί με την άποψη του δικηγόρου του αιτητή ότι θα έπρεπε να ληφθεί υπόψη αναφορικά με το ακίνητο με αρ. εγγραφής 7566 το ποσό των ΛΚ7.000,- το οποίο έγινε αποδεκτό για σκοπούς φόρου εισοδήματος, γιατί σύμφωνα με τους περί Φορολογίας Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμους 1980-1991, εξετάζεται η αγοραία αξία του ακινήτου, δηλαδή η τιμή την οποία τούτο θα απέφερε αν πωλείτο στην ελεύθερη αγορά κατά την 1/1/1980, αντί η τιμή κόστους η οποία λαμβάνεται υπόψη για σκοπούς επιβολής φορολογίας του εισοδήματος.

30

35

Εν πάση περιπτώσει, ο αιτητής ουδέποτε αμφισβήτησε με ένστασή του, την εκτίμηση του εν λόγω ακινήτου από το Κτηματολόγιο σε ΛΚ28.000,- όπως προνοεί το Άρθρο 70(δ) του Κεφ. 224.

40

3. Είναι ο ισχυρισμός των καθ' ων η αίτηση ότι ο αιτητής παρέλειψε να αμφισβητήσει με ένστασή του, όπως προνοεί το Άρθρο 70(δ), του Κεφ. 224, τη γενική εκτίμηση του Κτηματολογίου για τον ουσιαστικό χρόνο, 1/1/1980, η οποία διενεργήθηκε σύμφωνα με το Άρθρο 69 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224 και επομένως αυτή κατέστη τελική.

Το Δικαστήριο συμφωνεί ότι η εκτίμηση του Κτηματολογίου, αφού δεν αμφισβητήθηκε, κατέστη τελική. Από τη στιγμή δε που αυτή κατέστη τελική, σύμφωνα με το Άρθρο 6 των περί Φορολογίας Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμων του 1980-1991, ο Διευθυντής οφείλει να τη λάβει υπόψη κατά τον καθορισμό της αξίας της ιδιοκτησίας κατά την 1/1/1980.

Επομένως, η προσβαλλόμενη απόφαση λήφθηκε μέσα στα πλαίσια της διακριτικής ευχέρειας που παρέχει ο Νόμος στο Διευθυντή.

Η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.

5

Προσφυγή.

Προσφυγή με την οποία ο αιτητής προσβάλλει την απόφαση για επιβολή φορολογίας ακίνητης ιδιοκτησίας σε αυτόν για τα έτη 1980-1991 αναφορικά με ακίνητά του.

10

Γ. Δ. Γεωργίου, για τον Αιτητή.

Στ. Χ"Γιάννη, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση.

15

Cur. adv. vult.

ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ.: Με την προσφυγή αυτή, ο αιτητής προσβάλλει την επιβολή Φορολογίας Ακίνητης Ιδιοκτησίας σε αυτόν, για τα χρόνια 1980-1991 αναφορικά με τα ακίνητα που περιγράφονται στην κατάσταση που επισυνάφθηκε στην ένσταση ως Παράρτημα "Α".

20

Ο αιτητής δεν αποδέχεται τις αξίες των κτημάτων του, όπως τις καθόρισε ο Διευθυντής, ισχυριζόμενος ότι δεν ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα.

25

Τα γεγονότα σε συντομία είναι τα εξής:

Στις 10/12/1983 ο αιτητής υπέβαλε Δήλωση Ακίνητης Ιδιοκτησίας στα καθορισμένα έντυπα και δήλωσε σαν αγοραία αξία των ακινήτων του κατά την 1/1/1980 το ποσό των £26.820,-. Στις 28/6/1990 υπέβαλε αναθεωρημένη δήλωση σύμφωνα με την οποία υπολόγισε την αγοραία αξία των ακινήτων του κατά την 1/1/1980 σε £16.820,-. Στις 28/6/1990 υπέβαλε επίσης συμπληρωματικές δηλώσεις για περιουσία που απέκτησε τα χρόνια 1984, 1985, 1986, 1987 και 1988.

30

35

Ο Διευθυντής του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων υπολόγισε την αγοραία αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας του αιτητή κατά την 1/1/1980 στα ποσά τα οποία εμφανίζονται στην παράγραφο 4 της ένστασης.

40

Ο Διευθυντής έστειλε στον αιτητή Ειδοποιήσεις Επιβολής

- 5 Φορολογίας Ακίνητης Ιδιοκτησίας, με κώδικα φορολογίας 7, στις 5/5/1987, για τα χρόνια 1980 και 1981, στις 10/6/88 για το 1982, στις 6/9/1989 για το 1983, στις 18/3/1991 για τα χρόνια 1984, 1985, 1986, 1990 και 1991 και στις 26/2/1991 για τα χρόνια 1987-1989. Ο αιτητής υπέβαλε ενστάσεις για το λόγο ότι η αγοραία αξία της περιουσίας του κατά την 1/1/1980, όπως την υπολόγισε ο Διευθυντής ήταν υπερβολική και δεν ανταποκρινόταν στην πραγματική της αξία.
- 10 Ο Διευθυντής μετά από εξέταση της όλης υπόθεσης, πήρε απόφαση για τις ενστάσεις και απέστειλε στον αιτητή Ειδοποιήσεις Επιβολής Φορολογίας με ημερομηνία 17/4/1992, μαζί με συνοδευτική επιστολή της ίδιας ημερομηνίας, στην οποία δίδεται η αιτιολογία της απόφασης.
- 15 Το μοναδικό επίδικο σημείο είναι η αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας του αιτητή, όπως καθορίστηκε από τους καθ' ων η αίτηση για σκοπούς επιβολής Φορολογίας Ακίνητης Ιδιοκτησίας. Επομένως, το ερώτημα που εγείρεται στη συγκεκριμένη περι-
- 20 πτωση, είναι κατά πόσο η προσβαλλόμενη απόφαση, ημερομηνίας 17/4/1992 ήταν εύλογα επιτρεπτή υπό τις περιστάσεις.
- Το άρθρο 4 των περί Φορολογίας Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμων του 1980 έως 1991 (ο Νόμος), καθορίζει την υποχρέωση κάθε ιδιοκτήτη να καταβάλει Φόρο αναφορικά με κάθε ακίνητη ιδιοκτησία του. Το άρθρο 5(1) του Νόμου, προνοεί για τη βεβαίωση της φορολογίας, η οποία γίνεται από το Διευθυντή επί της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας.
- 25 Στη συγκεκριμένη περίπτωση, όπως φαίνεται και από την ίδια την προσβαλλόμενη απόφαση, ημερομηνίας 17/4/1992, οι καθ' ων η αίτηση καθόρισαν την αξία της περιουσίας του αιτητή κατά την 1/1/1980, σύμφωνα με το άρθρο 6 του Νόμου, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 4 του τροποποιητικού Νόμου αρ. 239/1991, βάσει του οποίου έλαβε υπόψη τις γενικές εκτιμήσεις του Κτηματολογίου που διενεργήθηκαν σύμφωνα με το άρθρο 69 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμου, Κεφ. 224. Όπου δεν υπήρχαν εκτιμήσεις του Κτηματολογίου, οι καθ' ων η αίτηση αποδέχτηκαν τη δήλωση του αιτητή.
- 30 35 40 Συγκεκριμένα, για τα ακίνητα με αύξοντα αριθμό 13, 18, 19, 20, 21, 22 και 23 στην κατάσταση των ακινήτων που επισυνάφθηκε στην ένσταση ως Παράρτημα Α, δεν δόθηκε τελική εκτίμηση από το Κτηματολόγιο και γι' αυτό έγινε αποδεκτή η δήλω-

ση του αιτητή. Για τα υπόλοιπα, λήφθηκε υπόψη η γενική εκτίμηση του Κτηματολογίου, όπως αναφέρθηκε πιο πάνω.

Σε ό,τι αφορά το ακίνητο με αρ. εγγραφής 3180 στο οποίο γίνεται αναφορά από το δικηγόρο του αιτητή στην παράγραφο Γ, σελίδα 2 της γραπτής του αγόρευσης, αυτό δεν περιλαμβάνεται στα κτήματα για τα οποία φορολογήθηκε ο αιτητής. Το ακίνητο που απαλλοτριώθηκε είναι το υπ' αριθμό εγγραφής 8789 στο χωριό Γεροσκήπου, και λήφθηκε υπόψη ως προσθήκη για το 1988, μετά την επιστροφή του στον αιτητή από την Απαλλοτριούσα Αρχή και επιβλήθηκε σ' αυτόν φορολογία για το έτος 1989. 5 10

Ο αρχικός τίτλος του ακινήτου που ανήκε στον αιτητή, ήταν ο τίτλος με αρ. εγγραφής 3180. Το ακίνητο μετά τη γνωστοποίηση για μερική απαλλοτρίωσή του, χωρίστηκε σε δύο νέους τίτλους, ως ακολούθως: Το ακίνητο με αρ. εγγραφής 8789 για το οποίο υπήρχε η γνωστοποίηση της απαλλοτρίωσης (αύξοντας αριθμός 11 στο Τεκμήριο 1) και το ακίνητο με αρ. εγγραφής C21 (αύξοντας αριθμός 1 στο Τεκμήριο 1) η αξία του οποίου κατά την 1/1/1980 ανερχόταν, σύμφωνα με την εκτίμηση του Κτηματολογίου σε £20.000,- και λήφθηκε υπόψη από τους καθ'ων η αίτηση για την επιβολή της φορολογίας. 15 20

Αναφορικά με το ακίνητο με αρ. εγγραφής 7999 (και όχι 7990 όπως αναφέρει ο δικηγόρος του αιτητή στη σελίδα 3, παράγραφο Δ της γραπτής αγόρευσής του), το Κτηματολόγιο το εκτίμησε για το ποσό των £1.000,- όπως φαίνεται στο Τεκμήριο 1 που επισυνάφθηκε στην αγόρευση για τους καθ'ων η αίτηση, με αύξοντα αριθμό 5, και όχι για το ποσό των £11.000,- όπως ο ανάφερε ο δικηγόρος του αιτητή. 25 30

Στο επισυνημμένο στην ένσταση Παράρτημα Α αναφέρεται ότι το εν λόγω ακίνητο εκτιμήθηκε από τους καθ'ων η αίτηση σε £11.000,- αλλά η δικηγόρος των καθ'ων η αίτηση διευκρίνησε ότι πρόκειται για τυπογραφικό λάθος και ότι οι καθ'ων η αίτηση το εκτίμησαν για το ποσό των £1.000,-. Η αξία αυτή φαίνεται στην αναλυτική κατάσταση που έχει αποσταλεί στον αιτητή με την ειδοποίηση της τελικής φορολογίας. 35

Τα ακίνητα με αρ. εγγραφής 7215 και 5816 που αναφέρονται στις παραγράφους Ε και ΣΤ, σελίδα 2 της γραπτής αγόρευσης του δικηγόρου του αιτητή, εκτιμήθηκαν από το Κτηματολόγιο, όπως φαίνεται στο Τεκμήριο 1, για τα ποσά των £9.000,- και £10.500,- αντίστοιχα. Φαίνεται ότι ο δικηγόρος του αιτητή ανα- 40

φέρεται στην αγοραία αξία των ακινήτων κατά το χρόνο αγοράς τους και/ή μεταβίβασής τους, αντί στην αξία τους κατά την 1/1/1980 που είναι ο ουσιώδης χρόνος εκτίμησης των ακινήτων για σκοπούς επιβολής των φόρων ακίνητης ιδιοκτησίας. Ειδικότερα, το ακίνητο με αρ. εγγραφής 7215 αγοράστηκε στις 30/10/1968 για £400,- και όχι το 1978 για £1.000,- όπως αναφέρει ο δικηγόρος του αιτητή. Το ακίνητο με αρ. εγγραφής 5816 αγοράστηκε στις 23/12/1977 για £800,- το 1/1 μερίδιο και το υπόλοιπο 1/2 αγοράστηκε στις 4/5/1979 για £3.200,-. Κατά την 1/1/1980 τα πιο πάνω ακίνητα εκτιμήθηκαν, σύμφωνα με την γενική εκτίμηση του Κτηματολογίου, στις £9.000,- και £10.500,- αντίστοιχα, αξίες τις οποίες ο αιτητής φαίνεται να αποδέχτηκε αφού δεν υπέβαλε ένσταση κατά το χρόνο της δημοσίευσής τους, σύμφωνα με το άρθρο 70(δ) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224.

Αναφορικά με το ακίνητο με αρ. εγγραφής 7566 που αναφέρεται στην Παράγραφο Ζ, σελίδα 3 της γραπτής αγόρευσης του δικηγόρου του αιτητή στο οποίο υπάρχουν κτίρια, οι καθ' ων η αίτηση δεν αποδέχτηκαν τη δήλωση του αιτητή για το ποσό των £7.000,- και καθόρισαν την αξία του στις £28.000,- όπως είναι η εκτίμηση του Κτηματολογίου για την 1/1/1980.

Διαφωνώ με την άποψη του δικηγόρου του αιτητή ότι θα έπρεπε να ληφθεί υπόψη το ποσό των £7.000,- το οποίο έγινε αποδεκτό για σκοπούς φόρου εισοδήματος, γιατί σύμφωνα με τον περί Φορολογίας Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμο, εξετάζεται η αγοραία αξία του ακινήτου, δηλαδή η τιμή την οποία τούτο θα απέφερε αν πωλείτο στην ελεύθερη αγορά κατά την 1/1/1980, αντί η τιμή κόστους η οποία λαμβάνεται υπόψη για σκοπούς επιβολής φορολογίας του εισοδήματος.

Εν πάση περιπτώσει, ο αιτητής ουδέποτε αμφισβήτησε με ένστασή του, την εκτίμηση του Κτηματολογίου σε £28.000,- όπως προνοεί το προαναφερθέν άρθρο 70(δ) του Κεφ. 224.

Το ακίνητο με αρ. εγγραφής 23296 που αναφέρεται στην παράγραφο Η, σελίδα 4 της γραπτής αγόρευσης του δικηγόρου του αιτητή, αγοράστηκε από τον αιτητή στις 5/3/1981 με τη Δήλωση Κτηματολογίου Π891/84 για £10.000,-. Για σκοπούς είσπραξης των Κτηματολογικών δικαιωμάτων το Κτηματολόγιο το εκτίμησε για £12.000,-. Με βάση τη γενική εκτίμηση του Κτηματολογίου η οποία διενεργήθηκε σύμφωνα με το άρθρο 69 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, η αξία του κα-

τά την 1/1/1980 ανερχόταν στις £12.500,- αξία την οποία ο αιτητής αποδέχτηκε εφόσον δεν υπέβαλε ένσταση στο Κτηματολόγιο μετά τη δημοσίευσή της. Επειδή σύμφωνα με τον περί Φορολογίας Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμο ο ουσιώδης χρόνος εκτίμησης είναι η 1/1/1980, οι καθ' ων η αίτηση απέστειλαν τελικές φορολογίες Ακίνητης Ιδιοκτησίας στον αιτητή, καθορίζοντας την αξία στις £12.500,- αξία που αντιστοιχεί με την εκτίμηση του Κτηματολογίου, όπως αναφέρθηκε πιο πάνω. 5

Είναι ο ισχυρισμός των καθ' ων η αίτηση ότι ο αιτητής παρέλειψε να αμφοιβητήσει με ένστασή του, όπως προνοεί το άρθρο 70(δ), του Κεφ. 224, τη γενική εκτίμηση του Κτηματολογίου για τον ουσιώδη χρόνο, 1/1/1980, η οποία διενεργήθηκε σύμφωνα με το άρθρο 69 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου, Κεφ. 224 και επομένως αυτή κατέστη τελική. 10 15

Συμφωνώ ότι η εκτίμηση του Κτηματολογίου, αφού δεν αμφοιβητήθηκε, κατέστη τελική. Από τη στιγμή δε που αυτή κατέστη τελική, σύμφωνα με το άρθρο 6 του περί Φορολογίας Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου, ο Διευθυντής οφείλει να τη λάβει υπόψη κατά τον καθορισμό της αξίας της ιδιοκτησίας κατά την 1/1/1980. 20

Επομένως, η προσβαλλόμενη απόφαση λήφθηκε μέσα στα πλαίσια της διακριτικής ευχέρειας που παρέχει ο Νόμος στο Διευθυντή. 25

Η προσφυγή αποτυγχάνει και απορρίπτεται με έξοδα εις βάρος του αιτητή. Τα έξοδα να υπολογιστούν από τον Πρωτοκολλητή.

*Η προσφυγή απορρίπτεται με
έξοδα σε βάρος του αιτητή.*