

31 Μαΐου, 1996

[ΚΑΛΛΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΑΝΝΙΝΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΣΩΦΡΟΝΙΟΥ,

Αιτητής,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΠΡΟΣΟΔΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 150/93)

Φορολογία — Φορολογία κεφαλαιουχικών κερδών — Εξεύρεση του κέρ-
δους — Άρθρο 6(α) του Ν. 52/80 ως τροποποιήθηκε με τον Ν. 135/90
— Απαιτήση υπαρξης και λήψεως υπόψη της γενικής εκτίμησης του
5 Άρθρου 69 του Κεφ. 224 — Ο έφορος δεν είχε ενώπιόν του την εκτί-
μηση αυτή στην κριθείσα περίπτωση — Υπολογισμοί προς εξεύρεση
της αξίας του ακινήτου — Παράταση του Άρθρου 6(α).

Ο αιτητής προσέφυγε κατά την επιβολή των φορολογικών κεφα-
λαιουχικών κερδών ως προς πώληση ορισμένων οικοπέδων του.

10

Το Ανώτατο Δικαστήριο, ακυρώνοντας την επίδικη απόφαση, απο-
φάσισε ότι:

15

Έχοντας υπόψη τις ημερομηνίες που έγιναν οι διαθέσεις των οικο-
πέδων εδώ θεωρείται ότι το υπό εξέταση ζήτημα διέπεται από το
Άρθρο 6(α) του Νόμου 52/80.

20

Κατά τη λήψη της επίδικης απόφαση ο Έφορος δεν είχε ενώπιόν
του την αξία της ιδιοκτησίας, δηλαδή την αξία του καθενός από τα οι-
κόπεδα που είχαν διατεθεί, όπως αυτή η αξία είχε καθοριστεί με την
γενική εκτίμηση που διενεργήθηκε, σύμφωνα με το πιο πάνω Άρθρο 69
του Κεφ. 224. Προκύπτει, επίσης, ότι για να βρει την αξία του καθενός
από τα επίδικα οικόπεδα ο Έφορος έκαμε ορισμένους υπολογισμούς.
Έλαβε υπόψη του την έκταση του χωραφιού την 1.1.80 όπως ήταν προ-

τού διαχωρισθεί σε οικοπέδα και την έκταση του κάθε οικοπέδου.

Σχεδόν παρόμοια προσέγγιση είχε υιοθετηθεί από τον Έφορο στην **Γεωργίου ν. Δημοκρατίας**. Κρίθηκε από το Δικαστήριο ότι ο καθορισμός του κέρδους με τον πιο πάνω τρόπο έγινε καθ' υπέρβαση εξουσίας. 5

Όπως και στην υπόθεση **Γεωργίου** (πιο πάνω) έτσι και στην παρούσα υπόθεση δεν υπήρχε ενώπιόν του Εφόρου γενική εκτίμηση από το Κτηματολόγιο σε σχέση με τα επίδικα οικοπέδα. Για να βρει το κέρδος ο Έφορος έκαμε ορισμένους υπολογισμούς ενώ σύμφωνα με το Άρθρο 6(α) οφείλει να ενεργεί πάνω στη βάση δοσμένης εκτίμησης. Επομένως με το να καθορίσει το κέρδος με τον πιο πάνω τρόπο έχει ενεργήσει με τρόπο αντίθετο προς το πιο πάνω Άρθρο 6 (α) του Νόμου. 10

Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα. 15

Αναφερόμενη υπόθεση:

Γεωργίου ν. Δημοκρατίας (1995) 4 Α.Α.Δ. 824. 20

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Διευθυντή Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων με την οποία επέβαλλε φορολογίες κεφαλαιουχικών κερδών στον αιτητή οι οποίες προέκυψαν από την πώληση αριθμού οικοπέδων του. 25

Π. Παύλου, για τον Αιτητή. 30

Στ. Χατζηγιάννη-Ιωσήφ, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση.

Cur. adv. vult. 35

ΚΑΛΛΗΣ, Δ.: Η παρούσα προσφυγή στρέφεται κατά των φορολογιών κεφαλαιουχικών κερδών που έχουν προκύψει από την πώληση αριθμού οικοπέδων του αιτητή.

Τα πραγματικά περιστατικά που περιβάλλουν την προσφυγή έχουν ως πιο κάτω: 40

Κατά τον ουσιαδή χρόνο ο αιτητής ήταν ιδιοκτήτης 11 οικοπέδων στην περιοχή Αγίου Αθανασίου της επαρχίας Λεμεσού. Ο αι-

τητής πώλησε τα πιο πάνω οικοπέδα σε διάφορες ημερομηνίες μεταξύ 23.1.89 και 31.8.92 και υπέβαλε δηλώσεις Διάθεσης Ακίνητης Ιδιοκτησίας. Στις 16.9.92 ο Διευθυντής έκαμε τις αρχικές φορολογικές Κεφαλαιουχικών Κερδών και έστειλε στον αιτητή τις σχετικές

5 Ειδοποιήσεις Επιβολής Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών λαμβάνοντας υπόψη κατά τον υπολογισμό του κέρδους, την αξία της ιδιοκτησίας κατά την 1.1.80, σύμφωνα με την γενική εκτίμηση που διενεργήθηκε με βάση το άρθρο 69 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224, όπως

10 ορίζει το άρθρο 6 του Ν. 135/90. Με βάση την εν λόγω γενική εκτίμηση που έγινε από το κτηματολόγιο, τα επίδικα οικοπέδα εκτιμήθηκαν, κατά την 1.1.80, όχι ως οικοπέδα αλλά ως χωράφι, όπως ήταν την 1.1.80, αξίας £46,600. Το εν λόγω χωράφι, χωρίστηκε σε οικοπέδα πολύ αργότερα από το έτος 1980 (έτη 1987-1989) όταν δόθηκε στον αιτητή η άδεια διαχωρισμού του.

15

Στις 30.10.1992 ο αιτητής υπέβαλε ένσταση εναντίον των πιο πάνω φορολογιών για το λόγο ότι δεν αφαιρέθηκαν από το προϊόν διάθεσης τα πιο κάτω ποσά:

20

“(α) η αγοραία αξία εκάστου οικοπέδου σε τιμή 1.1.80.

(β) ο πληθωρισμός επί της αξίας 1.1.80 μέχρι την ημερομηνία διάθεσης των οικοπέδων.

25

(γ) μεσιτείες 3% επί του ποσού διάθεσης εκάστου οικοπέδου,

(δ) οι φόροι που καταβλήθηκαν από 1.1.80 μέχρι την ημερομηνία διάθεσης.”

30

Ο Διευθυντής αφού εξέτασε την ένσταση εξέδωσε την απόφασή του και πληροφόρησε σχετικώς τον αιτητή με επιστολή του ημερ. 20.11.92 η οποία έχει ως πιο κάτω:

“(α) Σύμφωνα με το άρθρο 6 των περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμων Αρ. 52/80 και 135/90 σαν κόστος λογίστηκε κατ’ αναλογίαν η αξία γης κατά την 1.1.80 £46,600 όπως έχει καθοριστεί με την γενική εκτίμηση που διενεργήθηκε σύμφωνα με το άρθρο 69 του Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, πλέον τα έξοδα διαχωρισμού ως η δήλωσή σας.

35

40

(β) Λογίστηκε πληθωρισμός για την γη από 1.1.80 και για τα έξοδα διαχωρισμού από την ημερομηνία της συμπλήρωσής τους.

(γ) Προμήθεια αφαιρείται στις περιπτώσεις όπου έχει πραγματικά καταβληθεί και υποβάλλονται τα αποδεικτικά στοιχεία.

(δ) Το ποσό των κτηματικών φόρων αφαιρείται όπως φαίνεται στις εσώκλειστες ειδοποιήσεις επιβολής φορολογίας.”

5

Ο ευπαίδευτος συνήγορος του αιτητή υποστήριξε ότι η επίδικη διαφορά διέπεται από το άρθρο 6(α)* του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου του 1980 (Ν 52/80), όπως τροποποιήθηκε με το Νόμο 135/90 (“ο Νόμος”) και ότι θα ήταν άδικο και αντίθετο με το πνεύμα και γράμμα του Νόμου να αρχίσει ο υπολογισμός της αξίας από μια εκτίμηση του ακινήτου ως χωραφιού.

10

Η ευπαίδευτη συνήγορος του Εφόρου στην γραπτή της αγόρευση επεξήγησε ως πιο κάτω την μέθοδο που υιοθέτησε ο Έφορος για να εξεύρει την αξία του κάθε οικοπέδου:

15

“Ο Καθ’ ου η αίτηση, προκειμένου να εξεύρει την αξία του επίδικου χωραφιού, κατά την 1.1.80, έλαβε υπόψη του την Γενική εκτίμηση του κτηματολογίου που έγινε με βάση το άρθρο 69 του Κεφ. 20 224, που καθορίζει την αξία ως χωράφι όπως ήταν κατά την 1.1.80, σε £46,600 και υπολόγισε την κατ’ αναλογία αξία της γης (του κάθε οικοπέδου) κατά την 1.1.80. Συγκεκριμένα η κατ’ αναλογία αξία της γης, (του κάθε οικοπέδου) εξευρέθηκε αφού ο καθ’ ου η αίτηση έλαβε υπόψη του την έκταση του χωραφιού την 1.1.80, 25 ως είχε προτού διαχωριστεί σε οικοπέδα, και την έκταση του κάθε οικοπέδου και καθόρισε την αναλογία της γης σε συνάρτηση με την αξία του χωραφιού κατά την 1.1.80, δηλ. με την αξία των £46,600.”

Έχοντας υπόψη τις ημερομηνίες που έγιναν οι διαθέσεις των οικοπέδων θεωρώ ότι το υπό εξέταση ζήτημα διέπεται από το πιο πάνω άρθρο 6 (α) του Νόμου**.

30

Προκύπτει από την πιο πάνω εξήγηση της ευπαίδευτης συνηγού-

* Άρθρο 6(α): Κατά τον υπολογισμό του κέρδους θα εκπίπτει από το προϊόν διάθεσης -

(α) Η αξία της ιδιοκτησίας κατά την 1η Ιανουαρίου 1980, όπως έχει καθοριστεί με τη γενική εκτίμηση που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Άρθρο 69 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμου, καθώς επίσης η μετέπειτα αύξηση της αξίας της ιδιοκτησίας λόγω πληθωρισμού.”

** Σύμφωνα με το Άρθρο 16 του Νόμου 135/90 ο Νόμος εφαρμόζεται σε σχέση με διαθέσεις ιδιοκτησίας κατά ή μετά την 1η Ιανουαρίου, 1989.

ρου του Έφορου ότι κατά τη λήψη της επίδικης απόφασης ο Έφορος δεν είχε ενώπιόν του την αξία της ιδιοκτησίας, δηλαδή την αξία του καθενός από τα οικοπέδα που είχαν διατεθεί, όπως αυτή η αξία είχε καθοριστεί με τη γενική εκτίμηση που διενεργήθηκε, σύμφωνα με το πιο πάνω άρθρο 69 του Κεφ. 224. Προκύπτει, επίσης, από την ίδια εξήγηση ότι για να βρει την αξία του καθενός από τα επίδικα οικοπέδα ο Έφορος έκαμε ορισμένους υπολογισμούς. Έλαβε υπόψη του την έκταση του χωραφίου την 1.1.80 όπως ήταν προτού διαχωρισθεί σε οικοπέδα και την έκταση του κάθε οικοπέδου.

Σχεδόν παρόμοια προσέγγιση είχε υιοθετηθεί από τον Έφορο στη *Γεωργίου ν. Δημοκρατίας* (1995) 4 Α.Α.Δ. 824. Κρίθηκε από το Δικαστήριο ότι ο καθορισμός του κέρδους με τον πιο πάνω τρόπο έγινε καθ' υπέρβαση εξουσίας. Παραθέτω το σχετικό απόσπασμα:

“Το Δικαστήριο δεν υπαγορεύει εναλλακτικές προσεγγίσεις αλλά ελέγχει αν η δοσμένη αιτιολογική βάση παρέχει νόμιμο στήριγμα στην προσβαλλόμενη απόφαση. Οι καθ' ων η αίτηση θεωρούν ότι η γενική εκτίμηση της αξίας του αδιαίρετου κτήματος συνιστά και εκτίμηση της αξίας του διατεθέντος ακινήτου κατά τον ουσιώδη χρόνο και αυτό είναι το αντικείμενο του ελέγχου.

Αναζητούμε την αξία του ακινήτου που διατέθηκε, ως συγκεκριμένου εδαφικού χώρου. Αυτή η αξία πρέπει να καθορίζεται από το Κτηματολόγιο στο πλαίσιο γενικής εκτίμησης, όπως ορίζει ο Νόμος. Ο Έφορος δεν εκτιμά την αξία. Εφαρμόζει το Νόμο πάνω στη βάση υπάρχουσας γενικής εκτίμησης από το Κτηματολόγιο. Χωρίς αυτή τη γενική εκτίμηση του ακινήτου που διατίθεται, δεν υπάρχει το υπόβαθρο για τον υπολογισμό του κέρδους από τον Έφορο.

Η γενική εκτίμηση που οδήγησε στον υπολογισμό του κέρδους στην παρούσα υπόθεση δεν ήταν εκτίμηση του ακινήτου που διατέθηκε αλλά κατά πολύ ευρύτερου εδαφικού χώρου. Η εξεύρεση της αξίας του ακινήτου που διατέθηκε με τη διαίρεση που έγινε, ήταν το αποτέλεσμα συλλογισμού του Εφόρου. Αναπόσπαστο στοιχείο αυτού του συλλογισμού ήταν η εξομοίωση, από την άποψη της αξίας, των 19 οικοπέδων στα οποία διαιρέθηκε μεταγενέστερα το κτήμα. Ο Έφορος, αφού εισήξε ο ίδιος ως σχετικό στοιχείο τον αριθμό των οικοπέδων στα οποία διαιρέθηκε το κτήμα εκ των υστέρων (τα οποία είναι αγνώστου εμβαδού, θέσης ή άλλων χαρακτηριστικών), εκτίμησε ότι ο εδαφικός χώρος που διατέθηκε αντιστοιχούσε σε ορισμένο αδιαίρετο μερίδιο.

Κρίνω ότι ο Έφορος δεν έχει τέτοιας μορφής εξουσία. Ο Έφορος οφείλει να ενεργεί πάνω στη βάση δοσμένης εκτίμησης και ο καθορισμός του κέρδους με τον πιο πάνω τρόπο, έγινε καθ' υπέρβαση εξουσίας. Η επιφύλαξη (ι) στο άρθρο 6 δεν μπορεί να αναμειχθεί στη συζήτηση, αφού και αυτή, προϋποθέτει ορισμένη γενική εκτίμηση από το Κτηματολόγιο. Αν το Κτηματολόγιο λάμβανε υπόψη προσθήκες ή αλλαγές που έγιναν μετά την 1.1.80, ο Έφορος καθηκόντως θα εφάρμοζε την επιφύλαξη. Από την άλλη, η επιφύλαξη ως ερμηνευτικό βοήθημα αναφορικά με τη ζητούμενη αξία αφορά και πάλιν στο Κτηματολόγιο στο οποίο εναποτίθεται η ευθύνη για τον καθορισμό της.”

Αφού εξέτασα την πιο πάνω απόφαση υιοθετώ το λόγο της (ratio). Όπως και στην υπόθεση *Γεωργίου* (πιο πάνω) έτσι και στην παρούσα υπόθεση δεν υπήρχε ενώπιον του Εφόρου γενική εκτίμηση από το Κτηματολόγιο σε σχέση με τα επίδικα οικοπέδα. Για να βρει το κέρδος ο Έφορος έκαμε ορισμένους υπολογισμούς ενώ σύμφωνα με το άρθρο 6(α) οφείλει να ενεργεί πάνω στη βάση δοσμένης εκτίμησης. Επομένως με το να καθορίσει το κέρδος με τον πιο πάνω τρόπο έχει ενεργήσει με τρόπο αντίθετο προς το πιο πάνω άρθρο 6 (α) του Νόμου.

Ακολουθεί πως η επίδικη απόφαση πρέπει να ακυρωθεί. Καμιά διαταγή για τα έξοδα.

Η επίδικη απόφαση ακυρώνεται χωρίς έξοδα.