

15 Οκτωβρίου, 1996

[ARTEMΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΥΙΑΚΙΡΑ PROPERTIES LTD.,

Αιτήτρια,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ
ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΥ ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 594/95)

Ακίνητη Ιδιοκτησία — Μεταβίβαση — Μεταβιβαστικά δικαιώματα εγγραφής — Νομοθετική ρύθμιση — Αγοραία αξία και επιβαλλόμενα δικαιώματα — Καμία παράβαση της νόμιμης διαδικασίας στην κριθείσα περίπτωση — Περιστάσεις.

5

[Πέραν των ανωτέρω τίτλων η απόφαση του Δικαστηρίου διαβά-
ζεται ως σύνολο].

*Η προσφυγή απορρίπτεται με £300,-
έξοδα.*

10

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος με την οποία καθορίστηκαν σε £31,000.000 τα μεταβιβαστικά δικαιώματα για την εγγραφή επ' ονόματί της αιτήτριας κτήματος που αγόρασε.

15

A. Σ. Αγγελίδης, για την Αιτήτρια.

20

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

Cur. adv. vult.

ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ.: Η αιτήτρια εταιρεία προσβάλλει την απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος, που κοινοποιήθηκε σ' αυτή εγγράφως στις 17.4.95, σύμφωνα με την οποία καθορίστηκαν σε £31,000.00 τα μεταβιβαστικά δικαιώματα για την εγγραφή επ' ονόματι της κτήματος που αγόρασε. Η σύμβαση πώλησεως καταρτίστηκε στις 7.7.93 από την ιδιοκτήτρια-πωλήτρια Παρασκευού Χρίστου και την αγοράστρια-προσφεύγουσα. Το τίμημα πώλησεως, πληρωτέο κατά την υπογραφή του συμβολαίου, ορίστηκε στις £60,000. Η δήλωση μεταβίβασης στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Αμμοχώστου, και η κατάθεση της σχετικής σύμβασης, έγινε στις 10.1.94.

Ο Διευθυντής, ενεργώντας σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμου, Κεφ.219, όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα, επέβαλε και είσπραξε δικαιώματα μεταβίβασης πάνω σε αξία £100,000, που ο ίδιος καθόρισε ως την αγοραία αξία του κτήματος κατά την 7.7.93, ημερομηνία που έγινε η σύμβαση πώλησεως.

Ο Γενικός Ελεγκτής της Δημοκρατίας ήγειρε ζήτημα, προφανώς αμφισβητώντας κατά πόσο τα δικαιώματα που εισπράχθηκαν για την Κυπριακή Δημοκρατία ήσαν τα οφειλόμενα. Ως αποτέλεσμα ακολούθησε έρευνα από τον Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό Αμμοχώστου, που διαπίστωσε πως υπήρχε άδεια οικοδομής για το ακίνητο, αντικείμενο της μεταβίβασης, στο οποίο, κατά την ημερομηνία της πώλησης υπήρχαν κτίρια.

Η δικηγόρος της Δημοκρατίας αναφέρει στη γραπτή της αγόρευση πως όταν κατατέθηκε το πωλητήριο έγγραφο δεν υπήρχε καμιά ένδειξη σε αυτό πως στο ακίνητο υπήρχαν κτίρια, αντίθετα περιγράφεται ως "κτίμα". Η δική μου παρατήρηση είναι πως δεν υπήρξε απλή απόκρυψη του γεγονότος, ότι δηλαδή στο κτίμα υπήρχαν κτίρια, αλλά έγινε ψευδής δήλωση κατά τη μεταβίβαση γιατί στο σχετικό έγγραφο, παραγρ.6, που υπογράφουν η πωλήτρια και η προσφεύγουσα, ημερ. 10.1.94, το κτίμα περιγράφεται ως χωράφι.

Με βάση τα στοιχεία που ανέκλυψαν ο Διευθυντής ανέθεσε σε εμπειρογνώμονα λειτουργό του γραφείου του να προβεί σε εκτίμηση του κτήματος. Η έκθεση του εμπειρογνώμονα φέρει ημερομηνία 30.1.95 και είναι κατατεθειμένη στο διοικητικό φάκελο και σ' αυτό του Δικαστηρίου, ως τεκμήριο Θ. στη γραπτή αγόρευση της δικηγόρου της Δημοκρατίας. Η έκθεση, που είναι εμπειριστωμένη βασίζεται στη συγκριτική μέθοδο εκτίμησης. Τα καταστή-

ματα, έκτασης 295 τ.μ. με άδεια οικοδομής, 150 τ.μ. χωρίς άδεια οικοδομής και 236 τ.μ. υπόστεγος χώρος, χρησιμοποιούνται για τη λειτουργία επιχειρήσεων. Η αξία του κτήματος εκτιμάται σε £400,000.00 και βάσει αυτής, και των διατάξεων του Νόμου, ο Επαρχιακός Κτηματολογικός Λειτουργός Αμμοχώστου καθόρισε τα μεταβιβαστικά δικαιώματα σε £31,000. 5

Ο συνήγορος της αιτήτριας εισηγείται πως δεν υπάρχει απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος. Ο Επαρχιακός Κτηματολογικός Λειτουργός Αμμοχώστου έστειλε απλώς, στις 17.4.95, μια επιστολή στην αιτήτρια, με την οποία την πληροφορεί πως η αξία του ακινήτου, καθορίστηκε σε £400,000 και τα μεταβιβαστικά δικαιώματα σε £31,000. 10

Έχω τη γνώμη πως, δεν ευσταθεί τέτοιος ισχυρισμός. Η προσφυγή προσβάλλει ακριβώς την απόφαση του Διευθυντή, όπως κοινοποιήθηκε στην αιτήτρια με την πιο πάνω επιστολή. Ο περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) (Τροποποιητικός) Νόμος του 1970, Ν.81/70, καθορίζει στο άρθρο 2(1) πως: 15 20

“Διευθυντής” σημαίνει τον Διευθυντήν του Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος του Υπουργείου των Εσωτερικών και περιλαμβάνει οιονδήποτε λειτουργόν του Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος διοριζόμενον υπό του Διευθυντού δι’ άπαντας ή τινα των σκοπών του παρόντος Νόμου”. 25

Διατείνεται επίσης ο δικηγόρος της αιτήτριας πως η θέση της διοίκησης είναι αντιφατική, γιατί ο Επαρχιακός Κτηματολογικός Λειτουργός Αμμοχώστου σε έκθεσή του προς το Διευθυντή, ημερ. 22.11.94, εκφράζει την άποψη πως δεν εδικαιολογείτο η πληρωμή δικαιωμάτων επί της αγοραίας αξίας των κτιρίων, “τα οποία ανηγέρθησαν από την αγοράστρια εταιρεία”, όπως ο ίδιος αναφέρει. Εισηγείται δε να εκτιμηθεί το ακίνητο με δεδομένο ότι είχε άδεια οικοδομής, κάτι που απέκρυσαν οι συμβαλλόμενοι, και ο ίδιος εκτιμά πως η αξία είναι £125,000. 30 35

Ο Διευθυντής, ως το αρμόδιο όργανο βάσει του Νόμου να αποφασίζει επί αυτών των ζητημάτων, δεν εδέχθη την εισήγηση, και πολύ ορθά κατά τη γνώμη μου για τους εξής λόγους. Δεν είναι η προσφεύγουσα εταιρεία που ανήγειρε τα καταστήματα στο επίδικο κτήμα, κάτι που εκ των πραγμάτων δεν μπορούσε να γίνει στο διάστημα των 4 μηνών που μεσολάβησαν από την υπογραφή της 40

σύμβασης πωλήσεως μέχρι την μεταβίβαση. Τα καταστήματα, όπως προκύπτει από τα έγγραφα του φακέλου, κτίστηκαν από την ίδια την πωλήτρια, Παρασκευού Χρίστου, και κάποιαν εταιρεία Rameses Properties Ltd. Παρατηρώ, εκ του περισσού, ότι ο λειτουργός αυτός αναφέρει στην παράγραφο 3 της επιστολής του το Νόμο 81/70 ως τον προβλέποντα για τα δικαιώματα και τέλη για τις μεταβιβάσεις ακινήτων. Αυτό είναι λάθος. Η σχετική διάταξη του Νόμου αυτού, στο άρθρο 2(1) που όριζε την “αξία” του κτήματος για σκοπούς καθορισμού των δικαιωμάτων, έχει τροποποιηθεί με τον Ν.61/73 όπου ο ορισμός της “αξίας” έχει αντικατασταθεί με τον ακόλουθο:

“αγοραία αξία”, εν σχέσει προς ακίνητον, σημαίνει το ποσό το οποίοον το ακίνητον τούτο θα απέφευρεν εάν επωλείτο εκουσίως εν τη ελευθέρα αγορά.”

Ο χαρακτηρισμός από το δικηγόρο της αιτήτριας της επίδικης απόφασης ως έμμεσης ανάκλησης της προηγούμενης, είναι νομικά εσφαλμένος. Δεν τίθεται θέμα ανάκλησης προηγούμενης απόφασης του Διευθυντή. Σύμφωνα με το Νόμο ο Διευθυντής είχε δικαίωμα να δεχθεί την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, όπως δηλώνεται από τους συμβαλλόμενους, και μετά να την αναθεωρήσει, έτσι που να ανταποκρίνεται στην πραγματική αξία, όπως πιο πάνω ορίζεται από το Νόμο, την αγοραία δηλαδή αξία του κτήματος κατά την ημερομηνία της πώλησης ή της μεταβίβασης, αναλόγως της περιπτώσεως.

Η πληρωμή των καθοριζομένων από το Νόμο δικαιωμάτων και τελών βαρύνει αυτόν που ορίζει ο Νόμος. Είναι ο ίδιος υπόχρεος να καταβάλει την οφειλή του προς το δημόσιο. Ως εκ τούτου, οφείλει να δίδει στο αρμόδιο κτηματολογικό τμήμα όλα τα στοιχεία που προσμετρούν στον καθορισμό της αγοραίας αξίας του. Ο Διευθυντής, από την άλλη μεριά, έχει εκ του Νόμου καθήκον να διαπιστώνει πως το δημόσιο εισπράττει τα δικαιώματα και τέλη που προβλέπει ο Νόμος.

Στην παρούσα υπόθεση η αγοράστρια-προσφεύγουσα, που ήταν υποχρεωμένη στην πληρωμή των δικαιωμάτων σύμφωνα με το Νόμο, σκόπιμα, μαζί με την πωλήτρια, περιέγραψαν το μεταβιβαζόμενο κτήμα ως χωράφι, ενώ στην πραγματικότητα ήταν ήδη αξιοποιημένο κτήμα με καταστήματα που καλύπτονται μερικώς με άδεια οικοδομής, στοιχεία που ασφαλώς προσδίδουν στο κτήμα πολύ μεγαλύτερη αξία.

Ο Διευθυντής, όπως είπα πιο πριν, ανέθεσε σε αρμόδιο εμπειρογνώμονα του γραφείου του να εκτιμήσει την αξία του κτήματος. Η έκθεση είναι στο φάκελο της υπόθεσης και δεν υπάρχει ενώπιόν μου κανένα στοιχείο που να δείχνει πως είναι εσφαλμένη.

5

Η έκθεση του εμπειρογνώμονα φέρει ημερομηνία 30.1.95, έγινε δηλαδή πολύ πριν τη λήψη της επίδικης απόφασης, (17.4.95). Είναι ανακριβειες που λέγει ο δικηγόρος της αιτήτριας επ' αυτού του ζητήματος.

10

Η απόφαση επομένως του διευθυντή ελήφθη μέσα στα πλαίσια του νόμου και επικυρώνεται. Η προσφυγή απορρίπτεται με £300 έξοδα.

*Η προσφυγή απορρίπτεται με £300
έξοδα.*