

31 Ιουλίου, 1989

{Α. ΛΟΪΖΟΥ, Π.}

ΦΙΛΟΚΥΠΡΟΣ Κ. ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ,

Αιτητής,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΜΕΣΩ, ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ  
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΔΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 387/86)

5 Συνταγματικό Δίκαιο — Φορολογία — Καταστρεπτική — Σύνταγμα,  
Άρθρο 24.4 — Ο Περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος,  
1980 (Ν.52/80) — Δεν αντίκειται στην εν λόγω συνταγματική διάταξη,  
έστω και εάν ερμηνευθή, που πρέπει να ερμηνευθή, ότι στην φορολογία  
υπόκειται όχι μόνο το τοις μετρητοίς τίμημα πωλήσεως ακινήτου, αλλά  
και η αξία της τυχόν αντιπαροχής.

10 Συνταγματικό Δίκαιο — Ελευθερία συνάψεως συμβάσεως — Άρθρο 26.1  
του Συντάγματος — Προστατεύει το δικαίωμα συνάψεως νόμιμης  
συμβάσεως αλλ' όχι και τα εξ αυτής δικαιώματα — Κατά πόσο, εάν ο  
Περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος, 1980 (Ν. 52/80)  
αντίκειται στη εν λόγω συνταγματική διάταξη, εάν ερμηνευθή, που δεν  
15 πρέπει να ερμηνευθή, ότι στην Φορολογία υπόκειται όχι μόνο το τοις  
μετρητοίς τίμημα πωλήσεως ακινήτου, αλλά και η αξία της τυχόν αντι-  
παροχής.

Ερμηνεία νόμων — Παράλογα αποτελέσματα — Πρέπει να αποφεύγονται.

20 Φορολογία — Ο Περί Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος, 1980 (Ν.52/80) —  
Κατά πόσο επιβάλλει φορολογίαν αναδρομικά — Αρνητική η απάντη-  
ση στο ερώτημα.

Ο Αιτών διέθεσε το ακίνητό του στην Λευκωσία έναντι ποσού  
ΛΚ100.000 και αντιπαροχής, που περιελάμβανε τον τρίτον όροφο του

κτιρίου, που θα ανεγείρετο, χώρους σταθμεύσεως και ακάλυπτο χώρο.

Το βασικόν ερώτημα, που έχει εγερθή στα πλαίσια της παρούσης Αιτήσεως Ακυρώσεως, είναι αν ο φόρος κεφαλαιουχικών κερδών πρέπει να υπολογισθή με αναφοράν τόσο στο τίμημα τοις μετρητοίς, όσο και στην αξία της αντιπαροχής ή εάν πρέπει να υπολογισθεί με αναφορά μόνον στο τίμημα τοις μετρητοίς και, εάν κατά την ορθήν ερμηνείαν, πρέπει να υπολογισθούν τόσο το τίμημα τοις μετρητοίς όσο και η αξία της αντιπαροχής, κατά πόσο η σχετική διάταξη του εν λόγω νόμου αντιβαίνει στα Άρθρα 24.4 και/ή 26.1 του Συντάγματος. 5 10

Το Ανώτατο Δικαστήριο ερμήνευσε τον νόμον, ως επιβάλλοντα υπολογισμό και του χρηματικού ανταλλάγματος και του ανταλλάγματος της αντιπαροχής, αλλ' απέρριψε την εισήγηση περί αντιθέσεως με τα Άρθρα 24.4 και/ή 26.1 του Συντάγματος. 15

*Η Αίτηση Ακυρώσεως απορρίπτεται. Ουδεμία διαταγή για έξοδα.*

20

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

*Kypris & Co. v. Republic (1980) 3 C.L.R. 149,*

*Κυριακίδης ν. Δημοκρατίας (1979) 3 Α.Α.Δ. 86,* 25

*Παπακωνσταντίνου ν. Δημοκρατίας (1986) 3 Α.Α.Δ. 1672,*

*Παναγιώτου ν. Δημοκρατίας (1986) 3 Α.Α.Δ. 2311,* 30

*Γεωργιάδης ν. Δημοκρατίας (1982) 3 Α.Α.Δ. 659,*

*Ιερωννμίδου ν. Δημοκρατίας (1988) 3 C.L.R. 2657,*

*Πρωτοπαπά ν. Δημοκρατίας (1989) 3 Α.Α.Δ. 528.* 35

### **Προσφυγή.**

Προσφυγή εναντίον της επιβολής κεφαλαιουχικών κερδών της τάξεως των ΛΚ13,157.80 στον αιτητή. 40

*Α. Παπαφιλίππου, για τον Αιτητή.*

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

5 Α. ΛΟΪΖΟΥ, Π.: Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Ο αιτητής είναι εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης του ακινήτου, αριθμός εγγραφής 1517, τεμ. 194 Φ/Σχ. ΧΧΙ/54.3.1 έκτασης τριών προ-  
 10 σταθιών και 3040 τ.π. Συνοικία Τριπιώτη, Λευκωσία. Στις 30 Απριλίου 1983, συμφώνησε να το παραχωρήσει στην εταιρεία Charo Holdings Ltd., η οποία ανέλαβε να ανεγείρει πολυκατοικία πάνω σ' αυτό "επί τη βάσει του συστήματος αντιπαροχής". Με την ίδια συμφωνία η πιο πάνω εταιρεία ανέλαβε να καταβάλει στον αιτητή ποσό ΛΚ100,000 και ο αιτητής ανέλαβε να μεταβιβάσει στην εταιρεία τα 416/511 μερίδια του ακινήτου και να παραμείνουν επ' ονόματι του αιτητή τα 95/511 μερίδια.  
 15 Επίσης η εταιρεία ανέλαβε να παραδώσει και εγγράψει επ' ονόματι του αιτητή ολόκληρο τον Τρίτον όροφο της πολυκατοικίας, η οποία θα ανεγείρετο πάνω στο ακίνητο, μαζί με τέσσερις χώρους σταθμεύσεως στο υπόγειο της πολυκατοικίας και ενός ακάλυπτου χώρου στάθμευσης. Πρέπει να σημειωθεί ότι  
 20 στο σχετικό συμβόλαιο ο τρίτος όροφος και οι χώροι στάθμευσης αναφέρονται "ως αντιπαροχή".

Με απόφαση του καθ'ου η αίτηση ημερομηνίας 26 Μαΐου 1986, επιβλήθηκε στον αιτητή φορολογία κεφαλαιουχικών κερδών της τάξεως των ΛΚ13,157.80, εξ' ου και η παρούσα προσφυγή. Η εκτίμηση της φορολογίας έγινε από τον κ. Γρηγόρη Ματέα, Αρχιφοροθέτη 1ης Τάξης στο Γραφείο Φόρου Εισοδήματος, ο οποίος υπολόγισε την αξία ολόκληρου του τεμαχίου στις Λ.Κ. 180.000. Ο κ. Ματέας δεν ήταν σύμφωνος με την άποψη του αιτητή ότι η φορολογία έπρεπε να περιοριστεί στο ποσό των μετρητών (ΛΚ100,000) που πήρε από την πιο πάνω εταιρεία, γιατί με βάση σχετικό συμβόλαιο εκτός από τα μετρητά παραχωρήθηκε στον αιτητή και στεγαστικός χώρος 475 τ.μ.  
 35

Ο ευπαίδευτος δικηγόρος του αιτητή βασίστηκε κυρίως πάνω στους πιο κάτω λόγους ακυρώσεως.

40 (1) Ότι η επίδικη φορολογία παραβιάζει τα Άρθρα 24.4 και 26.1 του Συντάγματος επειδή η επιβληθείσα φορολογία είναι καταστρεπτική και επειδή παραβιάζει το "δικαίωμα του συμβάλλεσθαι".

- (2) Ότι η επίδικη απόφαση πάσθηκε κάτω από “πλάνη περί τα πράγματα”.
- (3) Ότι η επίδικη απόφαση πάσθηκε κάτω από “πλάνη περί το Νόμο” 5
- (4) Ότι εάν ο Νόμος Περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Αγαθών 1980 (Νόμος 52 του 1980) που θα αναφέρεται πιο κάτω ως ο Νόμος ερμηνεύεται ότι επιβάλλει φορολογία κεφαλαιουχικού κέρδους πάνω σε ακίνητο που προέκυψε από το 1978 και εντεύθεν αντί από την ημερομηνία αποκτήσεως τότε ο Νόμος είναι αντισυνταγματικός, γιατί παραβιάζει το Άρθρο 24.3 του Συντάγματος. 10
- (5) Ότι ο καθ’ ου η αίτηση παράλειψε να κάμει πλήρη έρευνα και να διαπιστώσει τα πραγματικά γεγονότα· και κατά συνέπεια παράλειψε να προβεί σε σωστή και αντικειμενική εκτίμηση της επίδικης περιουσίας με αποτέλεσμα να καταλήξει στα εσφαλμένα συμπεράσματα και στην έκδοση της προσβαλλόμενης πράξης ή απόφασης. 20

Πρώτος λόγος ακυρώσεως Άρθρα 24.4 και 26.1 του Συντάγματος.

Σχετικά με τον πρώτο λόγο ακυρώσεως ο ευπαιδευτος δικηγόρος του αιτητή υποστήριξε ότι ο καθ’ ου η αίτηση όφειλε να περιορίσει τη φορολογία πάνω στο ποσό των μετρητών (ΛΚ100,000) που εισέπραξε ο αιτητής από την εφαρμογή της συμφωνίας και όχι στο ποσό των ΛΚ146,536 που ο καθ’ ου η αίτηση εκτίμησε ως αγοραία αξία κατά το χρόνο της πωλήσεως. “Και αν ο καθ’ ου η αίτηση προέβη στην πιο πάνω εκτίμηση και στην προσβαλλόμενη πράξη κατόπιν επιταγής του Νόμου Αρ. 52/1980, ο πιο πάνω Νόμος είναι αντισυνταγματικός, γιατί παραβιάζει το συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμα του συμβάλλεσθαι ελευθέρως (Άρθρο 26.1 του Συντάγματος) και το Άρθρο 24.4 του Συντάγματος που δεν επιτρέπει ‘οποιοδήποτε φόρο, τέλος ή εισφορά να είναι καταστρεπτικής ή απαγορευτικής φύσεως””. 25 30 35

Πράγματι, η επίδικη εκτίμηση έγινε κατόπιν ρητής επιταγής του Άρθρου 9 του Νόμου, και το ερώτημα που εγείρεται είναι κατά πόσο το Άρθρο 9 είναι αντίθετο προς τα Άρθρα 26.1 και 40

24.4 του Συντάγματος. Είναι νομολογημένο ότι το Άρθρο 26.1 του Συντάγματος προστατεύει το δικαίωμα σύναψης νόμιμης σύμβασης και ουχί τα δικαιώματα που δημιουργούνται από μια συμφωνία που είναι αποτέλεσμα της άσκησης αυτού του δικαιώματος (*Kypris & Co. v. The Republic* (1980) 3 C.L.R. 149).

Στην κρίνόμενη υπόθεση το δικαίωμα σύναψης συμβολαίου έγινε απόλυτα σεβαστό. Η Διοίκηση όμως δεν δέχεται να δεσμευτεί με τα δικαιώματα που δημιουργούνται από τη σύμβαση. Δεν υπάρχει τίποτε το αντισυνταγματικό σ' αυτή την προσέγγιση της Διοίκησης και επομένως ο λόγος ακυρώσεως που βασίζεται πάνω στο Άρθρο 26.1 του Συντάγματος δεν ευσταθεί.

Επίσης στερείται βάσεως και ο λόγος ακυρώσεως που βασίζεται πάνω στο Άρθρο 24.4 του Συντάγματος. Αντίθετη προσέγγιση θα άνοιγε το δρόμο και θα ενθάρρυνε πλασματικές ή δόλιες, ή εικονικές δοσοληψίες με σκοπό την αποφυγή πληρωμής φόρου κεφαλαιουχικών κερδών και την καταδολίευση των δημοσίων προσόδων.

Δεύτερος λόγος ακυρώσεως “Πλάνη περί τα πράγματα”.

Σχετικά με αυτό το λόγο ακυρώσεως, ο ευπαίδευτος δικηγόρος του αιτητή υποστήριξε, ότι ο καθ' ου η αίτηση παρερμήνευσε το συμφωνητικό έγγραφο ημερομηνίας 30 Απριλίου, 1983, και εσφαλμένα υπολόγισε και τον στεγαστικό χώρο ως “διάθεση ιδιοκτησίας”, όπως προνοείται στο Νόμο. Έχω εξετάσει με πολύ προσοχή τη σχετική συμφωνία. Είναι ξεκάθαρο από το περιεχόμενο των (παραγρ. 16 και 22), ότι το αντάλλαγμα ή αντιπαροχή που έλαβε ο αιτητής από τη διάθεση των 416/511 μεριδίων του ακινήτου αποτελείτο από το ποσό των ΛΚ100,000 και επίσης από ολόκληρο τον τρίτο όροφο που κατασκευάσθηκε από την εταιρεία με δικά της έξοδα πάνω στα 95/511 μερίδια που παρέμειναν σαν ιδιοκτησία του αιτητή. Εφόσον η δαπάνη κατασκευής του Τρίτου ορόφου εβάρυνε εξ ολοκλήρου την εταιρεία, που είναι οι αγοραστές κρίνω, ότι η δαπάνη αυτή αποτελεί μέρος του ποσού πωλήσεως και σαν τέτοια υπόκειτο σε φορολογία, γιατί αποτέλεσε μέρος των κερδών που προέκυψαν στον αιτητή από τη διάθεση της ιδιοκτησίας του. Απλώς για τη διάθεση της ιδιοκτησίας του ο αιτητής

πήρε μετρητά και είδος.

Αντίθετη ερμηνεία του Νόμου θα οδηγούσε σε παράλογο αποτέλεσμα και είναι νομολογημένο, ότι πρέπει να αποφεύγουμε μια ερμηνεία που οδηγεί σε παράλογα αποτελέσματα *Κυριακίδης ν. Δημοκρατίας* (1979) 3 Α.Α.Δ. 86. Σαν παράδειγμα μπορεί να λεχθεί, ότι αν ο αιτητής έπαιρνε, ας πούμε ΛΚ20,000 μετρητά και τρεις ορόφους, σύμφωνα με την ερμηνεία που εισηγείται αυτός θα λαμβάνετο υπόψη το ποσό των μετρητών, θα έπαιρνε όμως και τρεις ορόφους, και έτσι θα είχε την ευχέρεια να τους πωλήσει, χωρίς να υπόκειτο σε φορολογία. 5 10

#### Τρίτος λόγος ακυρώσεως “Πλάνη περί το Νόμο”.

Σχετικά με αυτό το λόγο ακυρώσεως ο ευπαιδευτος δικηγόρος του αιτητή υποστήριξε ότι ο καθ’ ου η αίτηση παρερμηνεύσε το Άρθρο 9 του Νόμου. Και αυτός ο λόγος ακυρώσεως στερείται βάσεως. Το Άρθρο 9 δεν περιορίζεται στις περιπτώσεις που επικαλείται ο ευπαιδευτος δικηγόρος αλλά εφαρμόζεται σε όλες τις περιπτώσεις διάθεσης περιουσίας εκτός αυτών που ρητά εξαιρούνται από αυτό. Επομένως ο καθ’ ου η αίτηση ορθά και νόμιμα εφάρμοσε το Άρθρο 9 στην κρινόμενη υπόθεση, και ουδέποτε θεώρησε ότι τα 95/511 μερίδια πωλήθηκαν όπως ισχυρίζεται ο αιτητής. 15 20

#### Τέταρτος λόγος ακυρώσεως. Αναδρομική φορολογία.

Η απάντηση σ’ αυτό το λόγο ακύρωσης δίδεται σε δική μου απόφαση στην υπόθεση *Παπακωνσταντίνου ν. Της Δημοκρατίας* (1986) 3 Α.Α.Δ. 1672, στην οποία έχω αποφανθεί, ότι ο Νόμος αυτός δεν επιβάλλει φορολογία αναδρομικά. Υιοθετώ πλήρως το σκεπτικό της πιο πάνω απόφασης και δεν έχω τίποτε άλλο να προσθέσω. Σημειώνω, ότι η απόφαση αυτή ακολουθήθηκε και στην υπόθεση *Παναγιώτου ν. Δημοκρατίας* (1986) 3 Α.Α.Δ. 2311 από το Δικαστή κ. Πική. 25 30 35

#### Πέμπτος λόγος ακυρώσεως. Παράλειψη διεξαγωγής πλήρους έρευνας.

Όπως έχει ήδη ειπωθεί, η επίδικη απόφαση, ή πράξη πάρθη- 40  
κε σαν αποτέλεσμα της αξίας του ακινήτου όπως την είχε εκτιμήσει ο Αρχιφοροθέτης κ. Ματέας.

5 Οι λόγοι που οδήγησαν τον κ. Ματέα στην επίδικη εκτίμηση φαίνονται σε σχετικό έγγραφο που κατατέθηκε ενώπιόν μου. Επίσης ο κ. Ματέας έκαμε και ένορκo δήλωση στην οποία δίνονται καθαρά οι λόγοι που υποστηρίζουν την επίδικη εκτίμηση και έδωσε και προφορική μαρτυρία.

10 Από τα στοιχεία που έχουν τεθεί ενώπιόν μου, είμαι ικανοποιημένος, ότι η έρευνα στην οποία έχει προβεί ο κ. Ματέας ήταν πλήρης και ότι στη λήψη της επίδικης απόφασης λήφθηκαν υπόψη όλοι οι σχετικοί παράγοντες που επηρεάζουν το ζήτημα της αξίας του ακινήτου.

15 Περαιτέρω, αφού έλαβα υπόψη μου όλα τα στοιχεία που βρίσκοντο ενώπιόν μου, κρίνω ότι ήταν εύλογα επιτρεπτό στον καθ' ου η αίτηση, να καταλήξει στην επίδικη απόφαση και δεν εγείρεται καθόλου ζήτημα "πλάνης περί τα πράγματα" η "πλάνης περί το νόμο", ή υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας. Δεν πρέπει να ξεχνούμε, ότι σε προσφυγές όπως η παρούσα, η εξουσία του δικαστηρίου περιορίζεται στον έλεγχο της νομιμότητας της  
20 επίδικης απόφασης και το δικαστήριο δεν επεμβαίνει όταν η επίδικη απόφαση ήταν εύλογα επιτρεπτή στον καθ' ου η αίτηση (*Γεωργιάδης ν. Της Δημοκρατίας* (1982) 3 Α.Α.Δ. 659) ούτε και στην ουσιαστική κρίση της Διοίκησης (*Αθηνούλλα Ιερωνυμίδου ν. Της Δημοκρατίας* (1988) 3 Α.Α.Δ. 2657, και  
25 *Θέκλα Πρωτοπαπά ν. Δημοκρατίας* (1989) 3 Α.Α.Δ. 528).

Για όλους τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή αποτυγχάνει και απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

30

*Η προσφυγή απορρίπτεται  
χωρίς έξοδα.*