

18 Απριλίου, 1989

[Α. ΛΟΥΖΟΥ, Π., ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, ΚΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑ-
ΡΗΣ, ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στές]

WESTPARK LTD.,

Εφεσείοντες-Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ

ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ
ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ,

Εφεσιβλήτων.

(Αναθεωρητική Έφεση Αρ. 759).

- 5 Πράξεις ή αποφάσεις εν τη/εννοία του άρθρου 146.1 του Συντάγματος — Μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας — Τέλη μεταβίβασης — Καθορισμός αγοραίας αξίας μεταβιβαζομένης περιουσίας και κατ' ακολουθία επιβολή τελών — Η επιβολή αποτελεί την τελική πράξη, η οποία ανάγεται στην σφαίρα του Δημοσίου Δικαίου και είναι εκτελεστή — Ο καθορισμός της αξίας της περιουσίας αποτελεί προπαρασκευαστική πράξη — Επομένως η διάταξη του Νόμου που δίδει δικαίωμα προσφυγής στο Επαρχιακό Δικαστήριο είναι αντισυνταγματική — Ο Περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού
- 10 Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμος, Κεφ. 219, όπως τροποποιήθηκε από τους Νόμους 10/65, 81/70, 61/73, 31/76, 66/79, 15/80 και 2/82, άρθρο 3(β)(iv) του Παραρτήματος του άρθρου 3 και η επιφύλαξη του.
- 15 Φορολογία — Διάκριση μεταξύ φόρου και τέλους — Εφαρμοστέες αρχές — Τέλη μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας — Αποτελούν φόρο και όχι τέλος.

20 Η υπόθεση αυτή αφορά έφεση εναντίον αποφάσεως Δικαστή του Ανωτάτου Δικαστηρίου, με την οποία είχε απορριφθεί αίτηση ακυρώσεως εναντίον αποφάσεως του Διευθυντή του Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος, διά της οποίας η αξία της ακί-

νητης περιουσίας, που μεταβιβάστηκε, καθορίστηκε σε ποσό διαφορετικό από εκείνο, που είχαν δηλώσει οι ενδιαφερόμενοι ως τίμημα αγοράς, και κατ' ακολουθία επιβλήθηκε το ανάλογο τέλος μεταβιβάσεως. Το σκεπτικό της αποφάσεως ήταν ότι η επίδικη πράξη ανήκε στην σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου.

5

Το Ανώτατο Δικαστήριο δέχθηκε την έφεση, αφού έκρινε ότι η επιβολή τέλους μεταβιβάσεως ακίνητης περιουσίας αποτελεί φόρο στην σφαίρα του δημοσίου δικαίου.

Η έφεση επιτυγχάνει χωρίς διαταγή για έξοδα.

10

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Constantinides v. E.A.C. (1982) 3 C.L.R. 798,

15

Παπά v. Συμβουλίου Βελτιώσεως Κακοπετρίας (1989) 3 Α.Α.Δ. 322.

Έφεση.

20

Έφεση εναντίον της απόφασης Δικαστή του Ανωτάτου Δικαστηρίου Κύπρου (Πιτκή, Δ.) ημερομηνίας 30 Οκτωβρίου, 1987 (Αρ. Προσφυγής 430/87) (1987) 3 Α.Α.Δ. 1473, με την οποία κρίθηκε ότι η απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, κάτω από τον Περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμο, Κεφ. 219 (όπως τροποποιήθηκε) αποτελεί θέμα που εμπίπτει στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου και ως εκ τούτου εκτός της δικαιοδοσίας του Δικαστηρίου κάτω από το άρθρο 146.1 του Συντάγματος.

25

30

Α. Δικηγορόπουλος, για τους Εφεσείοντες.

Ν. Χαράλαμπος, Ανώτερος Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Εφεσίβλητους.

35

Α. ΛΟΪΖΟΥ, Π: Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Η έφεση αυτή στρέφεται εναντίον της απόφασης Δικαστή του Ανωτάτου Δικαστηρίου, που αποφάσισε ότι η απόφαση του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, κάτω από τον περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμο, Κεφ. 219, όπως τροποποιήθηκε από τους Νόμους 10/1965, 81/

40

1970, 61/1973, 31/1976, 66/1979, 15/1980 και 2/1982, που θα αναφέρεται πιο κάτω σαν ο Νόμος, αποτελεί θέμα που
 5 εμπίπτει στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου και ως εκ τούτου εκτός της δικαιοδοσίας του Δικαστηρίου κάτω από το Άρθρο 146.1 του Συντάγματος.

Η επίδικη απόφαση προκλήθηκε όταν οι εφεσείοντες-αγοραστές και οι πωλητές περιουσίας εις Κάτω Πάφο, προσήλθαν στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο για
 10 την κατά Νόμο μεταβίβαση της περιγραφομένης στην απόφαση περιουσίας. Ο Επαρχιακός Κτηματολογικός Λειτουργός Πάφου, δεν ικανοποιήθηκε ότι το τίμημα πώλησεως που δηλώθηκε αντιπροσώπευε την αγοραία αξία του ακινήτου και αφού άσκησε τη διακριτική εξουσία που πα-
 15 ρέχεται σ' αυτόν από τις πρόνοιες του Άρθρου 3(β)(iv) του Παραρτήματος στο Άρθρο 3 του Νόμου, απαίτησε από την αγοράστρια εταιρεία να καταβάλει δικαιώματα πάνω σε ποσό δύο εκατομμυρίων λιρών που αντιπροσώ-
 20 πευε, κατά την κρίση του την αγοραία αξία του ακινήτου.

Αξίζει να παρατεθεί εδώ η επίδικη απόφαση όπως κοινοποιήθηκε στους αιτητές, και σε όση έκταση είναι σχετική με τα επίδικα θέματα.

25 "Σας ειδοποιώ ότι η αγοραία αξία του ακινήτου που ο Terence Menelaos Spiby από την Αγγλία σας μεταβίβασε στις 21/1/1987 και που περιγράφεται πιο κάτω, εκτιμήθηκε από εμέ στο ποσό που φαίνεται στον πιο κάτω πίνακα δίπλα από την περιγραφή του ακινήτου.

30

(Πίνακας -----

2. Τα τέλη εγγραφής τίτλου πάνω στην αγοραία αξία όπως έχει εκτιμηθεί είναι ----- £159,000.-

35

Πληρώθηκαν ----- £135,000.-

Υπόλοιπο ----- £ 24,000.-

40

3. Σας καλώ να καταβάλετε το ποσό που αναφέρεται πιο πάνω σε τριάντα (30) μέρες από σήμερα."

Η απόφαση αποτελείται από δύο σκέλη. Το πρώτο είναι η εκτίμηση του Διευθυντή του Κτηματολογίου σχετικά με την αξία της μεταβιβαζόμενης περιουσίας, της οποίας η αγοραία αξία καθορίστηκε σε δύο-εκατομμύρια λίρες έναντι της αξίας του ενός εκατομμυρίου-τριακοσίων χιλιάδων λιρών, που δηλώθηκε από τα συμβαλλόμενα μέρη. Το δεύτερο σκέλος το οποίο αποτελεί και την τελική πράξη περιέχει τα τέλη εγγραφής τίτλου πάνω στην αγοραία αξία, όπως εκτιμήθηκε και καθορίζονται σε εκατοπενήντα-εννέα χιλιάδες λίρες, έναντι £135,000 που καταβλήθηκαν από τους εφεσεύοντες.

Είναι φανερόν από τη φύση των δικαιωμάτων/τελών, όπως περιγράφονται, ότι αυτά αποτελούν φόρο και η εκτίμηση της αγοραίας αξίας αποτελεί προπαρασκευαστική πράξη για σκοπούς καθορισμού του φόρου που πρέπει να καταβληθεί.

Ως εκ τούτου, και σύμφωνα με τον γενικά αποδεκτό ορισμό του τί είναι φόρος εμπίπτει στη σφαίρα του δημοσίου δικαίου και ως εκ τούτου ανάγεται η προσφυγή στη δικαιοδοσία του Δικαστηρίου τούτου κάτω από το Άρθρο 146(1) του Συντάγματος.

Ως προς τα κριτήρια με τα οποία καθορίζεται αν με επιβάρυνση είναι φόρος ή όχι, αξίζει να γίνει αναφορά στην υπόθεση *Κωνσταντινίδης v. Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου* (1982) 3 Α.Α.Δ. 798, όπου στη σελ. 806 έχει λεχθεί το πιο κάτω:

"The test than can be discerned from these text books and case-law is that an imposition is a tax if it is found to fulfil certain characteristics, namely, (a) it is compulsory and not optional, (b) it is imposed or executed by the competent authority, (c) it must be enforceable by law, (d) it is imposed for the public benefit and for public purposes, and (e) it must not be for a service for specific individuals but for a service to the public as a whole, a service in the public interest."

Αναφορά μπορεί να γίνει επίσης στην πρόσφατη απόφαση του Δικαστή Στυλιανίδη, στην υπόθεση *Αριστείδη Παπά και Άλλου v. Του Συμβουλίου Βελτιώσεως Κακο-*

πετριάς (1989) 3 Α.Α.Δ. 322 στην οποία γίνεται ανασκόπηση σειράς υποθέσεων που πραγματεύθησαν το ίδιο θέμα.

5 Στην υπό εξέταση περίπτωση δεν έχουμε καμιά αμφιβολία ότι το απαιτούμενο ποσό αποτελεί φόρο ασχέτως του ότι περιγράφεται σαν "τέλος" ή "δικαίωμα", διότι ικανοποιεί τα κριτήρια που έχουν υιοθετηθεί από την Ολομέλεια στην υπόθεση *Κωνσταντινίδης* (πιο πάνω).

10 Επίσης αξίζει να λεχθεί ότι η παρομοίωση η οποία έγινε από τον ευπαιδευτο Πρωτόδικο Δικαστή με τις εκτιμήσεις της καταβλητέας αποζημίωσης, σε περιπτώσεις απαλλοτριώσεων δεν ευσταθεί, διότι σε τέτοιες περιπτώσεις η εκτίμηση που είναι δυνατό να μη γίνει και απαραίτητα από
15 δημόσιο υπάλληλο αλλά από οποιονδήποτε εκτιμητή ιδιώτη εκ μέρους της Κυβέρνησης γίνεται με σκοπό τον καθορισμό από το αρμόδιο Δικαστήριο των καταβλητέων αποζημιώσεων για την αξία του απαλλοτριωμένου κτήματος και
20 σαν μέρος μιας δικαστικής διαδικασίας και όχι από τη διοίκηση με τη μορφή εκτελεστής διοικητικής πράξης.

Έχοντας καταλήξει στα συμπεράσματα αυτά είναι φυσικό επακόλουθο να βρούμε ότι η πρόνοια της δεύτερης επιφύλαξης της παραγράφου 3(β)(iv) του Πίνακος Α του
25 Άρθρου 3 του ως άνω Νόμου, όπως τροποποιήθηκε από το Νόμο 66/79, Άρθρο 2, το οποίο δίδει δικαιοδοσία στο Επαρχιακό Δικαστήριο ότι είναι άκυρη ως αντιβαίνουσα τις διατάξεις του Άρθρου 146(1) του Συντάγματος που δίδει αποκλειστική δικαιοδοσία στον τομέα αυτό στο
30 Ανώτατο Δικαστήριο. Την προσέγγιση αυτή στο επίδικο νομικό θέμα υποστήριξε και ο ευπαιδευτος δικηγόρος των εφεσιβλήτων, του οποίου η στάση εκτιμήθηκε πολύ.

35 Ως εκ τούτου η έφεση επιτυγχάνει. Υπό τις περιστάσεις δεν κάμνομε όμως οποιαδήποτε διαταγή ως προς τα έξοδα.

40 Η προσφυγή επομένως θα προχωρήσει να εκδικασθεί πάνω στην ουσία από το Δικαστήριο τούτο, μια και η πρωτόδικη απόφαση περιορίστηκε στο προκαταρκτικό νομικό σημείο που εξετάσαμε πιο πάνω.

Η έφεση επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.