

27 Μαρτίου, 1990

[Α.Ν. ΛΟΪΖΟΥ, Π., ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΣΑΒΒΙΔΗΣ, ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ,
ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΑΜΑΝΙ ΕΝΤΕΡΠΡΑΪΣΕΣ (ΧΑΟΥΣΕΣ) ΛΤΔ.,

Εφεσείοντες-Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ

1. ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ,

2. ΕΦΟΡΟΥ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (ΑΡ. 2),

Εφεσίβλητων-Καθ' ων η αίτηση.

(Αναθεωρητική Έφεση Αρ. 438).

Φορολογία — Φορολογία εισοδήματος — Κέρδος από εμπορία γης —
Τι συνιστά εμπορία — Τα κριτήρια που έθεσε η νομολογία —
Εφαρμογή τους στην κριθείσα περίπτωση — Εύλογα εφικτή η από-
5 φαση του Εφόρου περί στοιχειοθέτησης εμπορίας — Περιστάσεις.

[Πέραν των ανωτέρω τίτλων η απόφαση του Δικαστηρίου δια-
βάζεται ως σύνολο.]

Η έφεση απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

10 Αναφερόμενες υποθέσεις:

Παϊκκος v. Δημοκρατίας (1990) 3 Α.Α.Δ. 592,

Colakides Development Co. Ltd. v. Δημοκρατίας (1990) 3 Α.Α.Δ. 977.

15 Έφεση.

Έφεση εναντίον της απόφασης Δικαστού του Ανωτάτου Δι-
καστηρίου Κύπρου (Μαλαχτός, Δ.) που δόθηκε στις 21 Ιανουα-
20 ρίου, 1985 (Αριθμός Προσφυγής 134/84) με την οποία απορρί-
φθηκε η προσφυγή της εφεσείουσας εταιρείας εναντίον της από-
φασης για επιβολή έκτακτης εισφοράς πάνω στο κέρδος που
αποκόμισε από την πώληση ενός διαμερίσματος.

25 Γ. Τριανταφυλλίδης, για τους Εφεσείοντες-Αιτητές.

A. Ευαγγέλου, για τους Εφεσίβλητους-Καθ' ων η αίτηση.

Cur. adv. vult.

A.N. ΛΟΪΖΟΥ, Π.: Η παρούσα έφεση στρέφεται κατά της απόφασης Δικαστή του Δικαστηρίου αυτού με την οποία απέρριψε την προσφυγή της εφεσείουσας εταιρείας, με την οποία ζητείτο η ακύρωση της απόφασης των εφεσίβλητων να επιβληθεί σε αυτή έκτακτη εισφορά πάνω στο κέρδος που η ίδια η εταιρεία βρέθηκε ότι αποκόμισε από την πώληση ενός διαμερίσματος. Στην ουσία, το όλο θέμα στρέφεται στο κατά πόσον το κέρδος αυτό αποτελεί κέρδος από εμπορία γης ή στη φύση εμπορίας.

Τα γεγονότα είναι σε συντομία τα ακόλουθα:

Το 1957 συστήθηκε η εφεσείουσα Εταιρεία και μεταξύ των σκοπών της ήταν η ανάπτυξη της, η αγορά και πώληση περιουσίας. Μια από τις πρώτες δραστηριότητες της εταιρείας ήταν η ανοικοδόμηση της πολυκατοικίας "Αμάνι", της οποίας τα διαμερίσματα και καταστήματα πωλήθηκαν εξ ολοκλήρου. Ακολούθησε η αγορά και διάθεση οικοπέδων και το 1966 ένας σημαντικός αριθμός μετοχών της εταιρείας αυτής αγοράστηκε από την εταιρεία 'Ακίνητα Νικόλαος Καραντώκης Λτδ'. Το 1968 άρχισε η ανοικοδόμηση νέας πολυκατοικίας, που συμπληρώθηκε το 1972, διαμέρισμα της οποίας πωλήθηκε και το κέρδος του οποίου είναι αντικείμενο της παρούσας προσφυγής.

Το ερώτημα το οποίο τίθεται είναι κατά πόσον επρόκειτο περί διαθέσεως κεφαλαιουχικού στοιχείου ή κατά πόσον επρόκειτο περί διαθέσεως στοιχείων εμπορίου.

Το Δικαστήριο τούτο σε σειρά υποθέσεων, οι οποίες αναφέρονται και σε μεγάλη έκταση στις υποθέσεις *Αλέξανδρος Παϊκος v. Δημοκρατίας* (1990) 3 Α.Α.Δ. 592 και *Colakides Development Co. Ltd. v. Δημοκρατίας* (1990) 3 Α.Α.Δ. 977, έχει καθορίσει τις αρχές του τι συνιστά εμπορία γης ή ποία πράξη έχει το χαρακτήρα εμπορίας. Δεν υπάρχει μια συγκεκριμένη απόφαση στην οποία καθορίστηκαν εξαντλητικά όλα τα κριτήρια και αυτό τονίζεται σε όλες, αλλά το σύνολο των υποθέσεων περιλαμβάνει ένα αριθμό κριτηρίων που είναι τα ακόλουθα:

1. Το αντικείμενο της περιουσίας.
2. Η χρονική περίοδος της ιδιοκτησίας.
3. Η συχνότητα παρομοίων πράξεων.

4. Συμπληρωματική εργασία που γίνεται σχετικά με την παρουσία που πωλείται.
5. Περιστάσεις που ευθύνονται για την πώληση.
6. Κίνητρο.
- 5 7. Μέθοδος χρηματοδότησης.
8. Γνώση του ιδιοκτήτη. Έχει σημασία κατά πόσον την πράξη αυτή την κάμνει κάποιος ο οποίος δεν έχει καμιά σχέση με το επάγγελμα ή μια εταιρεία που ιδρύθηκε για τον σκοπό αυτό.
9. Ο τρόπος απόκτησης και
- 10 10. Το τί γίνεται με το προϊόν της πωλήσεως.

Εφαρμόζοντας τις αρχές αυτές στα γεγονότα της παρούσας υπόθεσης, οι εφεσίβλητοι αποφάσισαν ότι υπό τις συνθήκες της υποθέσεως αυτής, η πώληση αποτελεί εμπορική πράξη και τα έσοδα κέρδος εμπορίου.

Ο πρωτόδικος Δικαστής αποφάσισε, με αναφορά στις διάφορες αυθεντίες, ότι το κέρδος αυτό αποτελούσε κέρδος από εμπορική επιχείριση και ως εκ τούτου απέρριψε την προσφυγή.

Στην ενώπιόν μας επιχειρηματολογία γίνεται ισχυρισμός ότι ήταν εσφαλμένη και η προσέγγιση του πρωτόδικου Δικαστηρίου, όπως και νομικά εσφαλμένη η επίδικη διοικητική πράξη.

Έχοντας εξετάσει τις αρχές που διέπουν το θέμα αυτό που έχουν αναφερθεί πιο πάνω σε συνδυασμό με τις διατάξεις των Περί Φόρου Εισοδήματος Νόμων 1961-1978, Άρθρο 5(1)(α) και (2)(στ), και με βάση τις αυθεντίες, έχουμε καταλήξει στο συμπέρασμα ότι ορθά θεώρησε ο εφεσίβλητος ότι η εφεσείουσα Εταιρεία, σκοπός της οποίας ήταν, μεταξύ άλλων η ανάπτυξη και εμπορία γης, ασκούσε τις δραστηριότητες αυτές από τη σύστασή της, αφού έλαβε επίσης υπόψη του ότι η Εταιρεία λόγω της οικονομικής της κατάστασης δεν είχε άλλο τρόπο αποπληρωμής των δανείων που συνήψε για την ανοικοδόμηση των πολυκατοικιών παρά μόνο με την πώλησή τους. Συνεπώς η επίδικη απόφαση ήταν εύλογα εφικτή και ως εκ τούτου η έφεση απορρίπτεται και επικυρώνεται η επίδικη πράξη.

Είναι πραγματικά με πολύ διστακτικότητα που δεν κάμνουμε οποιαδήποτε διαταγή ως προς τα έξοδα.

Η έφεση απορρίπτεται χωρίς έξοδα.