

5 Νοεμβρίου, 1990

[ΠΙΚΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

Ι. Γ. ΜΑΚΡΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΛΤΔ.,

Αιτητές,

v.

ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΠΡΟΣΟΔΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 471/89).

5 Φορολογία — Φορολογία Κεφαλαιουχικών Κερδών — Καθορισμός αγοραίας αξίας του κτήματος την 27.6.78 σε Λ.Κ.52.000 σύμφωνα με την εκτίμηση του κυβερνητικού εκτιμητή — Απόφαση του Διευθυντή να υιοθετήσει την πιο πάνω εκτίμηση — Κρίθηκε εύλογα επιτρεπτή και επικυρώθηκε — Ο περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος του 1980 (Ν. 52/80).

10 Η μόνη διαφωνία μεταξύ των μερών ήταν η διαφορά στην αξία του κτήματος της αιτήτριας στις 27.6.78, το οποίο επωλήθη το 1984 στην τιμή των Λ.Κ.125.000. Ο επιβληθείς φόρος κεφαλαιουχικών κερδών ήταν ΛΚ9.600 με βάση την εκτιμηθείσα αξία του κτήματος από τον κυβερνητικό εκτιμητή στις 27.6.78 σε ΛΚ52.000. Η αιτήτρια ζήτησε αναθεώρηση της απόφασης του Διευθυντή, υποβάλλοντας εκτίμηση από ιδιώτη εκτιμητή, της αξίας του ακινήτου στις 27.6.78, σύμφωνα με την
15 οποία η αξία αυτή ήταν ΛΚ74.000. Ο Διευθυντής, αφού εξέτασε τις δύο εκτιμήσεις, υιοθέτησε την εκτίμηση του κυβερνητικού εκτιμητή.

20 Η απόφαση του Διευθυντή προσβάλλεται ως πλημμελής ή ανεδάφικη λόγω αόριστης αιτιολογίας, γεγονός που την καθιστά αυθαίρετη. Επίσης η εκτίμηση του κυβερνητικού εκτιμητή είναι ανυπόστατη για τον λόγο ότι, μεταξύ άλλων, βασίστηκε σε γεγονότα που διαμορφώθηκαν σε πολύ μεταγενέστερη ημερομηνία από το χρόνο αξιολόγησής τους.

25 Το Ανώτατο Δικαστήριο απέρριψε την προσφυγή και αποφάνθηκε ότι:

Τόσο ο κυβερνητικός όσο και ο ιδιώτης εκτιμητής, ακολούθησαν την μέθοδο των συγκριτικών πωλήσεων. Ο κυβερνητικός εκτιμητής κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η ετήσια αύξηση ήταν του ύψους των 30% με βάση την πώληση μεγάλου αριθμού κτημάτων μεταξύ των ετών 1977-1979, ενώ ο ιδιώτης εκτιμητής κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η ετήσια αύξηση ήταν του ύψους των 100% χρησιμοποιώντας μόνο δύο συγκριτικές πωλήσεις μέσα σε μικρό χρονικό διάστημα, η πρώτη την 19.9.77 και η δεύτερη την 13.10.77. Ως εκ τούτου δεν έχει θεμελιωθεί λόγος που να δικαιολογεί επέμβαση στην άσκηση της διακριτικής ευχέρειας του Διευθυντή η οποία ασκήθηκε μέσα στο ορθό πλαίσιο των εξουσιών του.

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις: 15

Georghiades v. Republic (1982) 3 C.L.R. 659,

*AMANI Εντεροπράσιες (Χάουσες) Λτδ ν. Δημοκρατίας (Αρ. 2)
(1990) 3 Α.Α.Δ. 1041,* 20

Βαρναβίδης και Άλλοι ν. Δημοκρατίας (1990) 3 Α.Α.Δ. 3376.

Προσφυγή. 25

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Διευθυντή Εσωτερικών Προσόδων με την οποία επέβαλε στους αιτητές το ποσό των £9.600,- ως φόρο κεφαλαιουχικών κερδών.

Α. Μαρκίδης, για τους Αιτητές. 30

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

Cur. adv. vult. 35

ΠΙΚΗΣ, Δ.: Οι αιτητές ήταν οι ιδιοκτήτες τεμαχίου γής στην ενορία Αγίου Νικολάου στη Λεμεσό το οποίο πώλησαν το 1984. Η διάθεση του κτήματος απέφερε £125,000. Μετά τον προσδιορισμό της αντίστοιχης αξίας του κτήματος κατά την κρίσιμη ημερομηνία 27/6/1978 ο Διευθυντής Εσωτερικών Προσόδων (ο Διευθυντής) έκρινε ότι προέκυψε σημαντικό κέρδος και προέβη στη φορολογία του βάσει των διατάξεων του Περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου του 1980 (Ν. 52/80), επιβάλλοντας φόρο £9,600. Η αξία του κτήματος την 27/6/78 ανευρέθηκε

ότι ήταν £52,000. Αντίθετα οι αιτητές υποστήριξαν ότι η αξία του κτήματος την ημέρα εκείνη ήταν £100,000.

5 Με επιστολή του δικηγόρου τους στις 30/4/86 οι αιτητές γνωστοποίησαν τη θέση τους για την αξία του κτήματος και ζήτησαν από τις φορολογικές αρχές να αναθεωρήσουν την απόφασή τους για την επιβληθείσα φορολογία. Η διαφωνία ως προς την αξία του κτήματος στις 27/6/78 είναι η μόνη διαφορά μεταξύ των μερών. Κατά τα άλλα οι φορολογικές αρχές δέχτηκαν τη δήλωση των αιτητών ως προς τις δαπάνες που είχαν καταβληθεί για την ανάπτυξη ή βελτίωση του κτήματος μεταξύ της 27/6/78 και του χρόνου της διάθεσής του. Επίσης δέχτηκαν ότι η τιμή πώλησης £125,000. ήταν αντιπροσωπευτική της αγοραίας αξίας του στην ελεύθερη αγορά.

15 Ο Διευθυντής κάλεσε τους αιτητές να τεκμηριώσουν τη θέση τους ως προς την αξία του κτήματος την 27/6/78 στα πλαίσια εξέτασης της ένστασής τους (βλ. επιστολή 12/11/86) είτε με αναφορά σε συγκριτικές πωλήσεις ή μελέτη από ανεξάρτητο εκτιμητή ή με την προσαγωγή οποιονδήποτε άλλων στοιχείων τα οποία έτειναν να υποστηρίξουν τους ισχυρισμούς τους. Ανταποκριόμενοι σ' αυτή την παράκληση οι αιτητές υπέβαλαν στις 8/12/86 εκτίμηση της γης προερχόμενη από τον κ. Χρ. Κ. Πατρίκιο, εκτιμητή γης. Ο κ. Πατρίκιος καθόρισε την αξία του κτήματος την 27/6/78, για τους λόγους που περιέχονται στην έκθεσή του, σε £74,000. Εξυπακούεται από την υιοθέτηση και κατάθεση της έκθεσης του κ. Πατρίκιου ότι οι αιτητές εγκατάλειψαν την αρχική τους θέση ότι η αξία του κτήματος ήταν κατά την ημερομηνία εκείνη £100,000.

30 Μετά τη διερεύνηση του θέματος και κυρίως των εκτιμήσεων που υποβλήθηκαν από τον κ. Ματέα, Προϊστάμενο του Γραφείου Φόρου Κληρονομίας και τον κ. Πατρίκιο κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η εκτίμηση του πρώτου ήταν βάσιμη, διαπίστωση που τον οδήγησε στη βεβαίωση της φορολογίας για ποσό £9,600. Την απόφαση αυτή γνωστοποίησε στους αιτητές με επιστολή ημερομηνίας 20/4/89. Η προσφυγή στρέφεται εναντίον αυτής της απόφασης του Διευθυντή.

40 Η απόφαση προσβάλλεται ως πλημμελής ή ανεδαφική λόγω αοριστίας στην αιτιολογία της, γεγονός που την καθιστά αυθαίρετη. Η εκτίμηση του κ. Ματέα επικρίνεται ως ανυπόστατη και για το λόγο ότι βασίζεται σε γεγονότα που διαμορφώθηκαν σε πολύ προγενέστερη ημερομηνία από το χρόνο αξιολόγησής τους, εισήγηση

που παραγνωρίζει τη φύση του έργου της εκτίμησης γης για σκοπούς σύγκρισης που αναπόφευκτα αναφέρεται σε γεγονότα του παρελθόντος. Εξάλλου η εκτίμηση του κ. Πατρίκιου υποστηρίζεται ως ορθή και ως παρέχουσα ασφαλές μέτρο για τον προσδιορισμό της αξίας του κτήματος στις 27/6/78. Η εκτίμηση του κ. Ματέα υποδιαιρείται σε δύο σκέλη:- 5

(α) Στο προσδιορισμό της αξίας κτημάτων που επιδέχονται, λόγω των χαρακτηριστικών τους και του χρόνου διάθεσής τους, άμεση σύγκριση με το πωληθέν κτήμα, και 10

(β) Την ποσοστιαία αύξηση της γης μεταξύ των ετών 1977 - 1979 ώστε να προσδιοριστεί ο κώδικας βάσει του οποίου οι τιμές των συγκριτικών πωλήσεων θα μπορούσαν εύλογα να προσαρμοστούν στην ημερομηνία διάθεσης του κτήματος. 15

Ο προσδιορισμός της ετήσιας αύξησης έγινε, όπως και φαίνεται από τη σχετική μελέτη που περιέχεται στο φάκελο, με αναφορά στην πώληση μεγάλου αριθμού κτημάτων που τείνουν να τεκμηριώσουν το συμπέρασμα του κ. Ματέα ότι η ετήσια αύξηση κατά το χρόνο εκείνο ήταν της τάξης του 30%. Και ο κ. Πατρίκιος υιοθετεί την ίδια μέθοδο για τον καθορισμό του ποσοστού της ετήσιας αύξησης με μόνη διαφορά ότι το δείγμα το οποίο χρησιμοποίησε για τους σκοπούς σύγκρισης ήταν πολύ περιορισμένο. Αναφέρεται μόνο σε δύο πωλήσεις που έλαβαν χώραν μέσα σε μικρό χρονικό διάστημα, η πρώτη την 19/9/77 και η δεύτερη την 13/10/77. Σύγκριση των τιμών των δύο κτημάτων σε συνδυασμό με την πείρα και γνώση του κ. Πατρίκιου για τα δεδομένα της αγοράς τον οδήγησαν στο συμπέρασμα ότι η ετήσια αύξηση ήταν του ύψους των 100%. Το περιορισμένο δείγμα το οποίο χρησιμοποίησε ο κ. Πατρίκιος, αριθμητικά και χρονολογικά, δεν παρείχε αντικειμενική βάση για τη θεμελίωση των συμπερασμάτων του. Αντίθετα η εκτίμηση του κ. Ματέα είχε αντικειμενική υπόσταση ενόψει του αριθμού συγκριτικών πωλήσεων και του χρονικού διαστήματος μέσα στο οποίο πραγματοποιήθηκαν, γεγονός που εύλογα μπορούσε να οδηγήσει το Διευθυντή, στα πλαίσια της διακριτικής του ευχέρειας* στον καθορισμό της αξίας του κτήματος την 27/6/78 σε £52,000. 20
25
30
35

* Ως προς τις αρχές που διέπουν την διακριτική ευχέρεια των φορολογικών αρχών στην επιβολή φόρου [βλ. *Georghiades v. Republic* (1982) 3 C.L.R. 659, *AMANI Εντεπράξεις (Χάουσες) Από ν. Δημοκρατίας* (1990) 3 A.A.Δ. 1041 και *Βαρναβίδης v. Δημοκρατίας* (1990) 3 A.A.Δ. 3376].

Καταλήγω ότι δεν έχει θεμελιωθεί λόγος που να δικαιολογεί επέμβαση με την άσκηση της διακριτικής ευχέρειας των αρχών η οποία κρίνω ότι ασκήθηκε σύννομα και μέσα στο πλαίσιο των εξουσιών τους.

5

Η προσφυγή απορρίπτεται, η επίδικη απόφαση βεβαιώνεται στο σύνολό της βάσει του άρθρου 146.4(α) του Συντάγματος. Δεν εκδίδεται διαταγή για τα έξοδα.

10

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.