

14 Νοεμβρίου, 1990

[ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΣΚΟΥΤΑΡΗΣ,

Αιτητής,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ
1. ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ,
2. ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΠΡΟΣΟΔΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 475/88).

-
- 5 Φορολογία — Φορολογία Κεφαλαιουχικών Κερδών — Επιβολή φόρου με βάση το προϊόν διάθεσης, την αγοραία αξία κατά την ημερομηνία διάθεσης, αντί το τίμημα της πώλησης — Ο περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος του 1980 (Ν. 52/80), Άρθρο 9(1) — Η απόφαση του Διευθυντή κρίθηκε ορθή και επικυρώθηκε.
- 10 Συνταγματικό Δίκαιο — Συνταγματικότητα νόμου — Κατά πόσο το Άρθρο 9(1) του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου 52/80, είναι αντίθετο προς τις διατάξεις του Άρθρου 24.1 του Συντάγματος.
- 15 Ερμηνεία — Ερμηνεία νόμων — Άρθρο 35 του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου 52/80 — Προθεσμία δύο μηνών για προσαγωγή σύμβασης διάθεσης και κατάθεσή της στο γραφείο του Διευθυντή — Κατά πόσο το άρθρο αυτό, καλύπτει και προφορικές συμφωνίες αναφορικά με διάθεση ακίνητης περιουσίας, οι οποίες είναι νόμιμες με βάση την Κυπριακή νομοθεσία.
- 20 Λέξεις και Φράσεις — "Αναλόγως των δυνάμεων αυτού" στο Άρθρο 24.1 του Συντάγματος.

Ο αιτητής, κάτοικος εξωτερικού, ήταν ιδιοκτήτης οικοπέδων στη Γερμασόγεια-Λεμεσό. Πώλησε εννέα οικοπέδα μέσω του πληρε-

ξουσίου αντιπροσώπου του στην Κύπρο Γ. Τριανταφυλλίδη. Οι μεταβιβάσεις έγιναν με δηλώσεις Πωλήσεων στο Κτηματολόγιο Λεμεσού. Στις 17.11.1983 έγινε γραπτή συμφωνία μεταξύ του κ. Γιαννουλάτου, δικηγόρου από την Αθήνα, πληρεξουσίου αντιπροσώπου του αιτητή και του αγοραστή ονόματι Νικολή Νικολαΐδη, με την οποία διατέθηκε οικόπεδο με αντιπαροχή διαμερίσματος και εκμετάλλευση του χώρου της οροφής του τελευταίου ορόφου πολυκατοικίας που θα ανεγειρόταν σ' αυτό. Το οικόπεδο μεταβιβάστηκε με Δήλωση Μεταβίβασης στο Νικολαΐδη. Ο αιτητής παρέλειψε να υποβάλει οποιαδήποτε δήλωση διάθεσης ακίνητου ιδιοκτησίας παρά τις διατάξεις του Άρθρου 12 του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου του 1980 (Ν. 52/80), (ο "Νόμος"). Ο Διευθυντής επέβαλε φόρο κεφαλαιουχικών κερδών για τη διάθεση των δέκα οικοπέδων, καθορίζοντας προϊόν διάθεσης την αγοραία αξία κατά την ημερομηνία της διάθεσης, σύμφωνα με το Άρθρο 9(1) του Νόμου. Ο αιτητής υπέβαλε ένσταση και ισχυρίστηκε ότι η επιβολή της φορολογίας του οικοπέδου με αρ. τίτλου 22023, που πωλήθηκε στο Νικολαΐδη, έπρεπε να γίνει με βάση το τίμημα της πώλησης και ότι το εν λόγω οικόπεδο διατέθηκε στο Γιαννουλάτο στις 15.2.80 για εξόφληση αμοιβής του για υπηρεσίες του αναφορικά με τα κτήματα του αιτητή στην Κύπρο. Η ένσταση απορρίφθηκε.

Ο αιτητής πρόβαλε τους πιο κάτω λόγους ακυρώσεως:

1. Το Άρθρο 9(1) του Νόμου είναι αντίθετο με το Άρθρο 24.1 του Συντάγματος. 25
2. Το οικόπεδο με αρ. τίτλου 22023 διατέθηκε στις 15.2.80, δηλαδή πριν τη δημοσίευση του Νόμου την 1.8.1980 και ως εκ τούτου το προϊόν διάθεσής του δεν υπόκειται σε φόρο κεφαλαιουχικών κερδών. 30

Το Ανώτατο Δικαστήριο απέρριψε την έφεση και αποφάνθηκε ότι:

1. Οι διαθέσεις, στην παρούσα υπόθεση, έγιναν πριν την 1.1.89 και ως εκ τούτου διέπονται από το Άρθρο 9(1) του Νόμου. 35
2. Ο Νόμος χρησιμοποιεί αντικειμενικά κριτήρια και ίσο μέτρο για όλους. Βαρύνει όλα τα πρόσωπα τα οποία διαθέτουν ιδιοκτησία, όπως οι λέξεις καθορίζονται στο Νόμο. Αντικείμενο της φορολογίας δεν είναι το εισόδημα, αλλά το κέρδος όπως ορίζεται στο Νόμο. Η πραγματική κατάσταση για επιβολή φόρου είναι η διάθεση και η διαφορά της αγοραίας αξίας μεταξύ 27.6.78 και της ημέρας διάθεσης. Η φορολογική ισότητα είναι χαρακτηριστικό στοιχείο του Νόμου και οι "δυνάμεις" (means) δε στηρίζονται στο εισόδημα 40

ή τη λήψη από το διαθέτη πραγματικού κέρδους. Ως εκ τούτου, το Άρθρο 9 δεν είναι αντίθετο ή ασύμφωνο με τις πρόνοιες της παραγράφου 1 του Άρθρου 24 του Συντάγματος.

- 5 3. Η θέσπιση του Άρθρου 35 του Νόμου, στοχεύει στον αποκλεισμό και/ή περιορισμό της δυνατότητας φοροδιαφυγής και καταστρα-
 10 τήγησης του Νόμου με προχρονολογημένες συμβάσεις διάθεσης. Ο χρόνος της διάθεσης είναι ουσιώδης. Ο Νόμος ορίζει προθεσμία δύο μηνών για την προσαγωγή της σύμβασης διάθεσης και κατά-
 15 θεσης αντιγράφου της στο γραφείο του Διευθυντή. Παράλειψη συμμόρφωσης προς τη νομοθετική αυτή πρόνοια φέρει κύρωση. Μόνο γραπτή σύμβαση μπορεί να προσαχθεί και αντίγραφό της να κατατεθεί. Οι πρόνοιες για προσαγωγή και κατάθεση αντιγρά-
 20 φου σύμβασης δεν μπορούν να επεκταθούν, όπως έχει το Άρθρο 35 του Νόμου, σε προφορικές συμβάσεις.
4. Η απόφαση του Διευθυντή, ότι η διάθεση έγινε μετά την εφαρμογή του Νόμου, τεκμηριώνεται από τα στοιχεία που είχε ενώπιόν του, μεταξύ των οποίων είναι το συμβόλαιο ημερομηνίας 17.11.1983 και η δήλωση μεταβίβασης με την οποία ο αιτητής, με αντιπρόσωπο τη Μ. Μεσιήτη, μεταβίβασε το οικοπέδο στο Νικολαΐδη.
- 25 5. Καμιά έγκυρη μεταβίβαση ή εγγραφή της σχετικής ακίνητης ιδιοκτησίας, δεν έγινε στο όνομα του Γιαννουλάτου. Ο αιτητής ήταν και παρέμεινε μέχρι τη μεταβίβαση στο Νικολαΐδη, ο εγγεγραμμέ-
 30 νος ιδιοκτήτης του οικοπέδου με αρ. εγγραφής 22023. Η γραπτή συμφωνία της 17.11.1983 υπογράφηκε από το Γιαννουλάτο ως αντιπρόσωπο του αιτητή. Ο αιτητής ήταν, με αντιπρόσωπο, μέρος σε όλες τις δικαιοπραξίες σχετικές με τη συμφωνία και τη συμπλή-
 30 ρωση της διάθεσης. Η απόφαση του Διευθυντή ότι η διάθεση του πτώ πάνω οικοπέδου έγινε το 1983, ήταν εύλογα επιτρεπτή.

Η προσφυγή αποτυγχάνει χωρίς έξοδα.

35 *Αναφερόμενες υποθέσεις:*

Mazmanian v. Δημοκρατίας και Άλλου (1989) 3(E) Α.Α.Δ. 3361,

Mikrommatis v. Republic, 2 R.S.C.C. 125,

40

Kyriakides v. Republic, 4 R.S.C.C. 109,

Tax Collection Law No. 31 of 1962 v. HadjiKyriacos and Sons Ltd, 5 R.S.C.C. 22,

Demetriades v. Greek Communal Chamber and Another (1965) 3 C.L.R. 605,

Χατζηκυριάκου v. Δημοκρατίας (1990) 3 Α.Α.Δ. 1646,

5

Γεωργιάδου v. Δημοκρατίας (1990) 3 Α.Α.Δ. 3486,

Κυπριακή Εταιρεία Μεταφορών Λτδ v. Δημοκρατίας (1989) 3 (Δ) Α.Α.Δ. 2381.

10

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση να επιβάλουν στον αιτητή φορολογία κεφαλαιουχικών κερδών για διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας, με βάση τον περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμο του 1980 (Ν.52/80).

15

Γ. Τριανταφυλλίδης, για τον Αιτητή.

Α. Ευαγγέλου, Ανώτερος Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση.

20

Cur. adv. vult.

ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ.: Με την παρούσα προσφυγή ο αιτητής ζητά την ακύρωση της απόφασης του Διευθυντή Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων, (ο "Διευθυντής"), με την οποία επιβλήθηκε σ' αυτό φορολογία κεφαλαιουχικών κερδών για διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας, με βάση τον περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμο του 1980, (Αρ. 52/80), (ο "Νόμος").

25

30

Ο αιτητής, κάτοικος εξωτερικού, ήταν ιδιοκτήτης οικοπέδων στη Γερμασόγεια - Λεμεσό. Αντιπροσωπευόταν στην Κύπρο από το δικηγόρο Γ. Τριανταφυλλίδη. Εννέα οικόπεδά του πωλήθηκαν με γραπτές Συμβάσεις Πώλησης, που υπόγραψε για τον πωλητή - αιτητή ο πιο πάνω πληρεξούσιος αντιπρόσωπός του. Οι μεταβιβάσεις έγιναν με Δηλώσεις Πωλήσεων στο Κτηματολόγιο Λεμεσού, Αρ. Π1800/84, Π3424/84, Π5785/84, Π6500/84, Π6501/84.

35

Με γραπτή Συμφωνία, ημερομηνίας 17 Νοεμβρίου, 1983, που συνομολογήθηκε μεταξύ του Νικολή Β. Νικολαΐδη, από τη μια πλευρά, και του Γεωργίου Γερασίμου Γιαννουλάτου, δικηγόρου από την Αθήνα, πληρεξούσιου αντιπροσώπου του αιτητή, από την άλλη, το οικόπεδο - τεμάχιο 65/5/4, 66/9, Φύλλο/Σχέδιο LIV/52, με Αριθμό Τίτλου 22023, διατέθηκε με αντιπαροχή ενός διαμερίσμα-

40

τος και εκμετάλλευση του χώρου της οροφής του τελευταίου ορόφου πολυκατοικίας που θα ανεγειρόταν σ' αυτό. Μεταβιβάστηκε με Δήλωση Μεταβίβασης Π1799/84 στον Νικολή Β. Νικολαΐδη. Για τον αιτητή - δικαιούχο υπογράφη τη δήλωση η Μαρίνα
 5 Μεσιήτη από τη Λεμεσό, πληρεξούσια αντιπρόσωπος, που διορίστηκε με ειδικό Πληρεξούσιο, ημερομηνίας 17 Νοεμβρίου, 1983, από το Γεώργιο Γερασίμου Γιαννουλάτο, δικηγόρο από την Αθήνα, που ο αιτητής, με ειδικό Πληρεξούσιο Έγγραφο, ημερομηνίας 19 Νοεμβρίου, 1980, είχε διορίσει αντιπρόσωπό του, με εντολή να
 10 πωλήσει, ή άλλωσπως διαθέσει το οικοπέδο τούτο, όπως ο ίδιος ήθελε αποφασίσει κατά την ελεύθερη κρίση του.

Ο αιτητής παράλειψε να υποβάλει οποιαδήποτε δήλωση διάθεσης ακίνητης ιδιοκτησίας, παρά τις διατάξεις του Άρθρου 12
 15 του Νόμου.

Στις 22 Μαΐου, 1985, ο Διευθυντής έστειλε στον αντιπρόσωπο του αιτητή αρχικές Ειδοποιήσεις Επιβολής Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών για τη διάθεση των δέκα οικοπέδων, στις
 20 οποίες, με βάση το Άρθρο 9(1) του Νόμου, καθόρισε προτίον διάθεσης την αγοραία αξία την ημερομηνία που έγινε η διάθεση.

Στις 7 Ιουνίου, 1985, ο αιτητής, μέσω του φορολογικού συμβούλου του, υπόβαλε έγγραφη ειδοποίηση ένστασης. Αμφισβήτησε την
 25 επιβολή φόρου με βάση την αγοραία αξία και όχι το τίμημα πώλησης και την επιβολή φορολογίας για το οικοπέδο με Αριθμό Τίτλου 22023. Ισχυρίστηκε ότι τούτο διατέθηκε στο δικηγόρο Γιαννουλάτο στις 15 Φεβρουαρίου, 1980, για εξόφληση της αμοιβής του για υπηρεσίες του, αναφορικά με κτήματα του αιτητή στην Κύπρο. Για
 30 υποστήριξη του ισχυρισμού του έστειλε ανυπόγραφο έγγραφο εκκαθάρισης, ημερομηνίας 15 Φεβρουαρίου, 1980, και έγγραφη βεβαίωση του Νικολή Νικολαΐδη, ότι το οικοπέδο 22023, τυπικά ανήκε στον κ. Σκούταρη, αλλά ο πραγματικός ιδιοκτήτης, ο οποίος εισέπραξε το αντίτιμο, ήταν ο Ελλαδίτης κ. Γιαννουλάτος.

Ο Διευθυντής, μετά από εξέταση της υπόθεσης, απόρριψε την ένσταση και κοινοποίησε την απόφασή του, με επιστολή ημερομηνίας 17 Μαΐου, 1988. Έστειλε, επίσης, Ειδοποιήσεις Επιβολής Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών.
 40

Οι λόγοι ακυρότητας που προβλήθηκαν είναι:-

1. Το Άρθρο 9(1) του Νόμου, στο οποίο βασίζεται η προσβαλλόμενη απόφαση είναι αντίθετο με το Άρθρο 24.1 του Συ-

ντάγματος.

2. Το οικόπεδο με Αριθμό Τίτλου 22023 διατέθηκε στις 15 Φεβρουαρίου, 1980, όπως εξάγεται από όλα τα στοιχεία, δηλαδή πριν τη δημοσίευση του Νόμου την 1η Αυγούστου, 1980, και, ως εκ τούτου, το προϊόν διάθεσής του δεν υπόκειται σε φόρο κεφαλαιουχικών κερδών. 5
- Το εδάφιο (1) του Άρθρου 9 του Νόμου, πριν την τροποποίησή του με αντικατάστασή του από το Άρθρο 5 του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών (Τροποποιητικός) Νόμου του 1990, (Αρ. 135/90), που εφαρμόζεται σε σχέση με διαθέσεις ιδιοκτησίας κατά/ή μετά την 1η Ιανουαρίου, 1989, είχε:- 10
- "9. - (1) Το προϊόν της διαθέσεως ιδιοκτησίας είναι το ποσόν όπερ η τοιαύτη ιδιοκτησία, κατά την γνώμην του Διευθυντού, θα απέφευρεν εάν επωλείτο εν τη ελευθέρω αγορά κατά τον χρόνον καθ' ον η ιδιοκτησία διετέθη." 15
- Η πρόνοια του νέου Άρθρου είναι:- 20
- "Το προϊόν της διάθεσης ιδιοκτησίας είναι το ποσό το οποίο δηλώνεται από τους συμβαλλομένους."
- Οι διαθέσεις, στην παρούσα υπόθεση, έγιναν πριν την 1η Ιανουαρίου, 1989, και, ως εκ τούτου, διέπονται από την αρχική νομοθεσία. 25
- Ο δικηγόρος του αιτητή υπόβαλε ότι το Άρθρο 24.1 του Συντάγματος επιβάλλει υποχρέωση πληρωμής φόρων, μόνο σύμφωνα με τα πραγματικά μέσα ενός προσώπου. Η επιβολή φορολογίας για χρήματα τα οποία δεν εισπραξε είναι απαράδεκτη και αντίθετη με τις συνταγματικές πρόνοιες. 30
- Ο ίδιος λόγος - αντισυνταγματικότητας του εδαφίου (1) του Άρθρου 9 - προβλήθηκε στην Υπόθεση **Angele Mazmanian v. Δημοκρατίας** (1989) 3(E) Α.Α.Δ. 3361 - στην οποία το Δικαστήριο αποφάσισε ότι το προσβαλλόμενο Άρθρο του Νόμου δεν είναι αντίθετο ή ασύμφωνο με τις πρόνοιες της παραγράφου 1 του Άρθρου 24 του Συντάγματος. Θεωρώ σκόπιμο να παραθέσω το σχετικό απόσπασμα από την πιο πάνω Απόφαση, που έχει:- 35
- "Το Άρθρο 24.1 έχει:- 40

'1. Έκαστος υποχρεούται να συνεισφέρει εις τα δημόσια

βάρη αναλόγως των δυνάμεων αυτού.’

5 Η παράγραφος αυτή λήφθηκε από την πρώτη παράγραφο του Άρθρου 3 του Συντάγματος της Ελλάδος του 1952. Προβλέπει τη βασική υποχρέωση κάθε ατόμου για συνεισφορά στα δημόσια βάρη. Για τις δαπάνες της Πολιτείας είναι αναγκαία η συνεισφορά των πολιτών. Ο καθένας έχει δικαιώματα αλλά και υποχρεώσεις. Περαιτέρω εκφράζει και διασφαλίζει την αρχή της ισότητας ενώπιον του Νόμου στη φορολογία. Συνιστά κανόνα 10 δικαίου της ισότητας, η οποία εξαγγέλλεται στο Άρθρο 28 του Συντάγματος, που δεσμεύει το νομοθέτη και τη διοίκηση αναφορικά με τη φορολογία. Απαγορεύει την άνιση εφαρμογή των φορολογικών νόμων, τη δημιουργία φορολογικών εξαιρέσεων και απαλλαγών όταν δε συντρέχει εύλογη δικαιολογία σχετική 15 με το γενικότερο συμφέρο ή την ανάγκη του συνόλου. Έτσι πραγματοποιείται η βασική αρχή της φορολογίας, δηλαδή, το πάνδημο του φόρου και η φορολογική δικαιοσύνη.

20 Η φορολογία πρέπει να είναι ‘αναλόγως των δυνάμεων αυτού’. Στο Ελληνικό κείμενο υπάρχει η φράση ‘αναλόγως των δυνάμεων’, στο Τουρκικό ‘imkam - δυνατοτήτων’ και στο Αγγλικό ‘means’. Όλα εκφράζουν την ίδια έννοια, δηλαδή τη φοροδοτική ικανότητα. Η λέξη ‘δυνάμεων’ δεν αναφέρεται στο εισόδημα, αλλά στη φορολογική ικανότητα.

25 Το Άρθρο 53(1) του Ιταλικού Συντάγματος ομιλεί περί ‘capacita contributiva’. Η παράγραφος αυτή δεν αναφέρεται στην ολότητα των μέσων, ούτε στην ολότητα της περιουσίας ενός προσώπου. (‘Το Σύνταγμα της Ελλάδος’ Α.Ι. Σβώλου Γ.Κ. Βλάχου (1954) Μέρος Ι, Τόμος Α’, 218, 235· ‘Συνταγματικόν Δίκαιον’ - Χρήστου Γ. Σγουρίτσα, (1966), Τόμος Β’, Τεύχος Β’, σελ. 187, 188· ‘Μαθήματα Δημοσιονομικού Δικαίου’ - Στασινοπούλου (1966) 276). Η φορολογία δεν πρέπει να ορίζεται αυθαίρετα, αλλά να εκτιμάται η φοροδοτική ικανότητα του ατόμου. Επιτρέπει όμως την εύλογη διαφοροποίηση και η νομοθετική εξουσία έχει ευρύτατη ευχέρεια - **Argiris Mikrommatis v. Republic (Minister of Finance and Another)** 2 R.S.C.C. 125· **Vasos Constantinou Kyriakides and The Republic (Minister of Finance and Another)** 4 R.S.C.C. 109· **In Re-Tax Collection Law No. 31 of 1962 v. Hji Kyriakos and Sons Ltd.** 5 R.S.C.C. 22· **Sofocles Demetriades v. 1. The Greek Communal Chamber, 2. The Republic of Cyprus through the Minister of Finance** (1965) 3 C.L.R. 605).

- Ο Νόμος χρησιμοποιεί αντικειμενικά κριτήρια και ίσο μέτρο για όλους. Βαρύνει όλα τα πρόσωπα τα οποία διαθέτουν ιδιοκτησία, όπως οι λέξεις ορίζονται από το Νόμο. Αντικείμενο της φορολογίας δεν είναι το εισόδημα αλλά το κέρδος με το νόημα του Νόμου στο οποίο έχει γίνει αναφορά. Η πραγματική κατάσταση για επιβολή του φόρου είναι η διάθεση και η διαφορά της αγοραίας αξίας μεταξύ 27 Ιουνίου, 1978, και της ημέρας της διάθεσης. Η φορολογική ισότητα είναι χαρακτηριστικό στοιχείο του Νόμου και οι 'δυνάμεις' (means) δε στηρίζονται στο εισόδημα ή τη λήψη από το διαθέτη πραγματικού κέρδους. 5 10
- Το Άρθρο 9 δεν είναι αντίθετο ή ασύμφωνο με τις πρόνοιες της παραγράφου 1 του Αρθρου 24 του Συντάγματος." 15
- Ο πρώτος λόγος δεν ευσταθεί. 15
- Αναφορικά με το οικοπέδο με Αριθμό Εγγραφής 22023, η απόφαση του Διευθυντή, όπως διατυπώθηκε στην επιστολή του, ημερομηνίας 17 Μαΐου, 1988, είναι:- 20
- "2. Αναφορά Φορολογίας 83004 - Αρ. Πράξεως Κτηματολογίου Π1799/84 Πώληση οικοπέδου, Αρ. Εγγραφής 22023.
- Έχω εξετάσει τον ισχυρισμό σας ότι το οικοπέδο αυτό διετέθη πριν την ημερομηνία εφαρμογής του Νόμου και σας πληροφορώ τα πιο κάτω: 25
- (α) Δεν έχει υποβληθεί στο Γραφείο μου οποιοδήποτε συμβόλαιο σύμφωνα με το άρθρο 35 του Νόμου 52/80. 30
- (β) Για την πώληση του οικοπέδου αυτού κατετέθη στο Κτηματολόγιο συμβόλαιο με ημερομηνία 17/11/83 και με αύξοντα αριθμό καταθέσεως CS 899/83, στο οποίο σαν αγοραστής φαίνεται ο κ. Νικολής Β. Νικολαΐδης και η μεταβίβαση με Αρ. Πράξεως Κτηματολογίου Π1799/84, ημερομ. 24/3/84 έγινε στο όνομα Νικολή Β. Νικολαΐδη. 35
- Ως εκ τούτου δεν μπορεί να γίνει δεκτός ο ισχυρισμός σας ότι η πώληση έγινε πριν την εφαρμογή του Νόμου." 40
- Ο δικηγόρος του αιτητή ισχυρίστηκε ότι από τα ενώπιον του Διευθυντή και του Δικαστηρίου στοιχεία, δε χωρεί αμφιβολία ότι το οικοπέδο διατέθηκε στον κ. Γιαννουλάτο στις 15 Φεβρουαρίου, 1980. Ο Γιαννουλάτος πήρε το αντάλλαγμα από τη διά-

5
10
15
20
25

θεση στο Νικολή Νικολαΐδη. Διάθεση που έγινε πριν την έναρξη της ισχύος του Νόμου δεν υπόκειται σε φόρο κεφαλαιουχικών κερδών. Επειδή δεν υπήρχε πωλητήριο έγγραφο μεταξύ του αιτητή και του Γιαννουλάτου, οι πρόνοιες του Άρθρου 35 - (μετά τη θέσπιση του Νόμου Αρ. 135/90 αναριθμήστηκε σε Άρθρο 31) - δεν έχουν εφαρμογή, γιατί προβλέπουν μόνο για γραπτές συμβάσεις διάθεσης. Εάν το Άρθρο 35 (τώρα 31) ερμηνευτεί διαφορετικά, τότε, στην έκταση που θα θεωρηθεί ότι επηρεάζει τις προφορικές διαθέσεις, είναι αντισυνταγματικό ως ασύμφωνο και αντίθετο με το Άρθρο 28 του Συντάγματος.

15
20
25

Ο Δικηγόρος του Διευθυντή ισχυρίστηκε ότι η διάθεση έγινε από τον αιτητή το 1983. Η διάθεση στο Νικολαΐδη έγινε στις 17 Νοεμβρίου, 1983, ημερομηνία του συμβολαίου, και η μεταβίβαση δηλώθηκε στο Κτηματολόγιο με την Π1799/84 στις 24 Μαρτίου, 1984. Διαζευκτικά εισηγήθηκε ότι, και αν ακόμα η διάθεση έγινε πριν την έναρξη ισχύος του Νόμου, τούτο δε δύναται να ληφθεί υπόψη, γιατί δεν κατατέθηκε στο γραφείο του Διευθυντή αντίγραφο της σύμβασης διάθεσης μέσα στην προθεσμία που ορίζει το Άρθρο 35 του Νόμου. Υποστήριξε ότι το Άρθρο 35 του Νόμου δεν προσκρούει στην αρχή της ισότητας και ίσης μεταχείρισης και παράθεσε την Απόφαση στην Υπόθεση **Κίκης Χατζηκυριάκου ν. Δημοκρατίας** (1990) 3 Α.Α.Δ. 1646.

25

Το Άρθρο 35 (31) προνοεί:-

30

"35. Ουδεμία σύμβασις διαθέσεως ιδιοκτησίας γενομένη προ της ενάρξεως ισχύος του παρόντος Νόμου δύναται, διά τους σκοπούς του παρόντος Νόμου, να ληφθή υπ' όψιν εκτός εάν αυτή προσαχθή, και αντίγραφον αυτής κατατεθή εις το Γραφείον του Διευθυντού εντός δύο μηνών από της ενάρξεως ισχύος του παρόντος Νόμου."

35
40

Σκοπός του νομοθέτη είναι ο αποκλεισμός και/ή περιορισμός της δυνατότητας φοροδιαφυγής και καταστρατήγησης του Νόμου με προχρονολογημένες συμβάσεις διάθεσης. Ο χρόνος της διάθεσης είναι ουσιώδης. Όρισε προθεσμία δύο μηνών για την προσαγωγή της σύμβασης διάθεσης και κατάθεσης αντιγράφου της στο γραφείο του Διευθυντή. Παράλειψη συμμόρφωσης φέρει κύρωση. Οι συμβάσεις διάθεσης δε λαμβάνονται υπόψη για τους σκοπούς του Νόμου.

Στην υπόθεση **Χατζηκυριάκου**, (ανωτέρω), ο αιτητής ισχυρίστηκε ότι η διάθεση έγινε το 1971, με προφορική συμφωνία, παρό-

λο ότι η μεταβίβαση έγινε στις 23 Απριλίου, 1985. Παρουσίασε βεβαίωση από την Αρχιεπισκοπή - το άλλο συμβαλλόμενο μέρος - ότι η ανταλλαγή ίσχυε από το 1971. Ο δικηγόρος του αιτητή υποστήριξε ότι το Άρθρο 35 δεν εφαρμόζεται και ότι "είναι αντισυνταγματικό αφού προνοεί μόνο για την κατάθεση αντιγράφου γραπτής συμφωνίας" - (σελ. 3 της Απόφασης). Στην Απόφαση δεν αναφέρεται εάν ο Διευθυντής αποφάσισε αν η διάθεση έγινε με προφορική σύμβαση το 1971, ή μετά την 1η Αυγούστου, 1980, ούτε το Δικαστήριο εξέτασε το θέμα τούτο. Ο αδελφός Δικαστής δεν ερμήνευσε το Άρθρο 35 του Νόμου, δεν αποφάσισε αν έχει εφαρμογή στις προφορικές συμβάσεις, οι οποίες είναι νόμιμες στην Κυπριακή έννομη τάξη. Η μόνη περικλοπή της απόφασης, σχετικά με το Άρθρο 35, για τα ζητήματα που ηγέρθησαν ενώπιόν του, είναι:-

"Αναφορικά πρώτον με το θέμα της συνταγματικότητας του άρθρου 35 του Νόμου 52/80 είμαι της γνώμης ότι δεν υπάρχει περίπτωση αντισυνταγματικότητας. Συμφωνώ με το δικηγόρο της Δημοκρατίας ότι η διαφοροποίηση που γίνεται στο άρθρο 35 δεν είναι μεταξύ γραπτών και προφορικών συμφωνιών αλλά μεταξύ προσώπων που συμμορφώθηκαν με τις διατάξεις του νόμου και προσώπων που δεν συμμορφώθηκαν και ως εκ τούτου αποτελεί λογική ρύθμιση της ακολουθητέας διαδικασίας."

Άλλος αδελφός Δικαστής, στην πρόσφατη Απόφαση **Ερρίκη Α. Γεωργιάδου ν. Δημοκρατίας** (1990) 3 Α.Α.Δ. 3486 στην οποία αναντίλεκτα υπήρχε γραπτή σύμβαση, ημερομηνίας 15 Δεκεμβρίου, 1979, αλλά η μεταβίβαση έγινε στις 5 Αυγούστου, 1982, και δεν υπήρξε συμμόρφωση με τις πρόνοιες του Άρθρου 35, είπε στις σελ. 3492-3493:-

"Το ερώτημα που προκύπτει όμως είναι το εξής: το άρθρο 35 του Νόμου αναφέρεται ειδικά σε έγγραφες συμβάσεις διάθεσης ακίνητης ιδιοκτησίας. Όμως, ο περί Συμβάσεων Νόμος δεν καθιστά άκυρη μια συμφωνία διάθεσης ακίνητης ιδιοκτησίας αν αυτή δεν είναι έγγραφη. Μπορεί δηλαδή να συμφωνηθεί η διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας και προφορικά. Στην τελευταία αυτή περίπτωση τότε, πώς είναι δυνατό να προσαχθεί και να κατατεθεί αντίγραφο της στο γραφείο του Διευθυντή μέσα σε δύο μήνες από την έναρξη της ισχύος του Νόμου, όπως προβλέπει το άρθρο 35; Να υποτεθεί δηλαδή ότι ο νομοθέτης είχε σκοπό, στις περιπτώσεις όπου η σύμβαση διαθέσεως ήταν προφορική, να τεκμαίρεται ότι τέτοια σύμβαση δεν έγινε και επομένως ο Διευθυντής να μη τη λαμβάνει υπόψη για τους σκοπούς του Νόμου;

.....

Έχω τη γνώμη πως η ορθή ερμηνεία του άρθρου 35 είναι ότι ο Διευθυντής δεν δικαιούται μεν να λάβει υπόψη μια έγγραφη σύμβαση, εφόσον αυτή δεν κατατέθηκε μέσα σε δύο μήνες από την έναρξη ισχύος του νόμου, αλλά αυτό δε σημαίνει πως δεν πρέπει να ερευνήσει και αξιολογήσει άλλα στοιχεία και γεγονότα που έχει ενώπιόν του και που αφορούν στη γνησιότητα της συμφωνίας διάθεσης της ακίνητης ιδιοκτησίας για τους σκοπούς του Νόμου, όπως η πραγματική ημερομηνία διάθεσής της και το ποσό της ανταποδοχής (άρθρα 8 και 9(1) του Νόμου).

.....

Κρίνω, πως με βάση την ορθή ερμηνεία του άρθρου 35, ο Διευθυντής ορθά μεν δεν έλαβε υπόψη το περιεχόμενο του αγοραπωλητηρίου εγγράφου, αλλά όφειλε να αξιολογήσει τα ενώπιον του στοιχεία, εξωγενή του εγγράφου, για να ασκήσει τις εξουσίες που του παρέχει ο Νόμος, ιδιαίτερα στα πιο πάνω αναφερόμενα άρθρα του."

Τρίτος Δικαστής, στην Απόφαση **Κυπριακή Εταιρεία Μεταφορών Ατδ. ν. Δημοκρατίας** (1989) 3(Δ) Α.Α.Δ. 2381, στην οποία τα επίδικα κτήματα πωλήθηκαν στις 22 Οκτωβρίου, 1975, με γραπτή συμφωνία, αποφάσισε ότι, ενόψει της μη συμμόρφωσης των αιτητών με το Άρθρο 35 του Νόμου, η απόφαση του Διευθυντή για επιβολή φορολογίας πάρθηκε νόμιμα.

Ο σκοπός του νομοθέτη εξάγεται από το λεκτικό που χρησιμοποιεί στο Νόμο.

Ο ερμηνευτής και εφαρμοστής του Νόμου δε δικαιούται να περιλαμβάνει περιπτώσεις, οι οποίες καθαρά έχουν παραλειφθεί από το νομοθέτη και οι οποίες δεν μπορούν να καλυφθούν από τη συνήθη έννοια των λέξεων που χρησιμοποίησε ο νομοθέτης.

Το Άρθρο 35 του Νόμου απαιτεί προσαγωγή σύμβασης διάθεσης και κατάθεση αντιγράφου της στο γραφείο του Διευθυντή μέσα σε δύο μήνες από την έναρξη της ισχύος του Νόμου. Μόνο γραπτή σύμβαση μπορεί να προσαχθεί και αντίγραφο της να κατατεθεί. Η τελεολογική ερμηνεία περιορίζεται στο σκοπό του νομοθέτη, όπως εκφράζεται στο Νόμο.

Προφορικές συμβάσεις διάθεσης ιδιοκτησίας είναι νόμιμες στην Κύπρο. Το Άρθρο 35 περιορίζει την εφαρμογή του στις

γραπτές συμβάσεις. Η πρόνοια αυτή δεν είναι παράλογη.

Οι πρόνοιες για προσαγωγή και κατάθεση αντιγράφου σύμβασης διάθεσης δεν μπορούν να επεκταθούν, όπως έχει το Άρθρο 35 του Νόμου, σε προφορικές συμβάσεις.

5

Το ζήτημα είναι αν η διάθεση έγινε προφορικά το Φεβρουάριο του 1980 στο Γιαννουλάτο, ή τον Νοέμβριο του 1983 από τον αιτητή στο Νικολαΐδη.

10

Από την παράγραφο 2(β) της επιστολής ημερομηνίας 17 Μαΐου, 1988, προκύπτει ότι ο Διευθυντής δε δέχτηκε τον ισχυρισμό ότι η διάθεση έγινε πριν την εφαρμογή του Νόμου. Στήριγμα της απόφασής του, όπως αναφέρει, είναι το συμβόλαιο ημερομηνίας 17 Νοεμβρίου, 1983, και η δήλωση μεταβίβασης Π1799/84. Υπήρχαν ενώπιόν του τα ακόλουθα στοιχεία:-

15

1. Ανυπόγραφη "Εκκαθάρισις Λογαριασμού διά Υποθέσεις Κύπρου", ημερομηνίας 15 Φεβρουαρίου, 1980.

20

2. Πληρεξούσιο ημερομηνίας 17 Νοεμβρίου, 1983, με το οποίο ο Γιαννουλάτος, που δυνάμει ειδικού Πληρεξουσίου Εγγράφου, ημερομηνίας 19 Νοεμβρίου, 1980, διορίστηκε από το Σκούταρη αντιπρόσωπός του, με εντολή να πωλήσει ή άλλωσπως διαθέσει κατά την ελεύθερη κρίση του το οικοπέδο με Τίτλο Αρ. 22023, εξουσιοδότησε τη Μεσιήτη να προβεί στη μεταβίβαση του οικοπέδου.

25

3. Γραπτή Συμφωνία διάθεσης του οικοπέδου, ημερομηνίας 17 Νοεμβρίου, 1983, μεταξύ του αιτητή μέσω του πληρεξουσίου αντιπροσώπου του Γιαννουλάτου και του Νικολή Β. Νικολαΐδη.

30

4. Δήλωση Μεταβίβασης - Π1799/84 - με την οποία ο αιτητής, με αντιπρόσωπο την Μαρίνα Μεσιήτη, όπως πιο πάνω αναφέρεται, μεταβίβασε το οικοπέδο στο Νικολαΐδη.

35

5. Δήλωση Νικολαΐδη, με τύπο επιστολής προς τον κ. Άντη Τριανταφυλλίδη, ημερομηνίας 15 Νοεμβρίου, 1985, ότι το τίμημα το πήρε ο Γιαννουλάτος.

40

6. Τα Πωλητήρια Έγγραφα και τις Δηλώσεις Μεταβίβασης των άλλων εννέα οικοπέδων, στις οποίες ενεργούσε ως πληρεξούσιος του Σκούταρη στην Κύπρο ο δικηγόρος Γ.

Τριανταφυλλίδης.

5 Δεν υπάρχει ισχυρισμός ότι ο Διευθυντής ενήργησε με πλάνη περί τα πράγματα, ούτε ο λόγος αυτός προβλήθηκε για την ακύρωση της επίδικης απόφασης.

Όλα τα στοιχεία ήταν στο φάκελο της Διοίκησης. Η ανυπόγραφη "Εκκαθάριση Λογαριασμού διά Υποθέσεις Κύπρου" αναφέρει:-

10 "Συμφωνήσαμε ότι ο Κος Γιαννουλάτος έχει λαμβάνειν διά τας υπηρεσίας του εις τας υποθέσεις Κύπρου, την εξής αμοιβήν:

15 1 - Διά την διανομήν 26 οικοπέδων αμοιβή ένα οικοπέδο. Το υπ' αριθμ. 31 ή 36 το οποίο θα καθορισθή εντός της προσεχούς εβδομάδας."

Ο αριθμός 31 διαγράφηκε και ο αριθμός 36 τοποθετήθηκε σε κύκλο με μελάνι.

20 Καμιά έγκυρη μεταβίβαση ή εγγραφή της σχετικής ακίνητης ιδιοκτησίας δεν έγινε στο όνομα του Γιαννουλάτου. Ο αιτητής ήταν και παράμεινε μέχρι τη μεταβίβαση στο Νικολαΐδη ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης του οικοπέδου αυτού. Η γραπτή Συμφωνία της 17ης Νοεμβρίου, 1983, με το Νικολαΐδη υπογράφηκε από το Γιαννουλάτο ως αντιπρόσωπο του αιτητή. Οι συμβαλλόμενοι ήταν ο αιτητής και ο Νικολαΐδης. Η Μεσιήτη υπόγραψε τη Δήλωση Μεταβίβασης ως αντιπρόσωπος του αιτητή. Ο αιτητής ήταν, με αντιπρόσωπο, μέρος σε όλες τις δικαιοπραξίες σχετικές με τη συμφωνία και συμπλήρωση της διάθεσης.

30 Το Δικαστήριο κατάληξε ότι η απόφαση του Διευθυντή - ότι η διάθεση του οικοπέδου με Αριθμό Εγγραφής 22023 για τους σκολούς του Νόμου έγινε από τον αιτητή το 1983 - ήταν πραγματικά και νομικά εύλογα επιτρεπτή.

35 Για όλους τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή αποτυγχάνει και η προσβαλλόμενη απόφαση επικυρώνεται στην ολότητά της.

40 Καμιά διαταγή για έξοδα.

Η προσφυγή αποτυγχάνει χωρίς έξοδα.