

15 Μαγτίου, 1990

[ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

Α. ΙΩΑΝΝΟΥ & Ζ. ΠΙΕΡΗ ΛΤΔ.,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 365/86).

5 *Ακίνητη Ιδιοκτησία — Τέλη Μεταβιβάσεως — Επιστροφή τελών — Η
ρύθμιση του Άρθρου 9(2) του Κεφ. 219, ως τροποποιήθηκε — Με-
ταβίβαση σε εταιρεία της οποίας οι μέτοχοι είναι στενοί συγγενείς
του μεταβιβάζοντος — Ερμηνεία — Όλοι οι μέτοχοι πρέπει να εί-
ναι στενοί συγγενείς του μεταβιβάζοντος.*

10 Η αιτήτρια εταιρεία προσέφυγε κατά της άρνησης επιστροφής
μεταβιβαστικών τελών ως προς ακίνητο που της δωρήθηκε από ένα
μέτοχό της και την αδελφή του, σύζυγο του άλλου μετόχου.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, απο-
φάσισε ότι:

15 Το θέμα που έχει να αποφασίσει το Δικαστήριο είναι τι ερμηνεία
πρέπει να δοθεί στις λέξεις "... της οποίας μόνοι μέτοχοι είναι οι-
οιδήποτε των ακολούθων, ήτοι του μεταβιβάσαντος δικαιοπαρόχου
και στενών συγγενών αυτού ...". "Μόνοι μέτοχοι" είναι εκείνοι οι
μέτοχοι σε μια εταιρεία που ικανοποιούν τις απαιτήσεις του νόμου,
δηλαδή αυτοί τούτοι οι δικαιοπάροχοι που μεταβίβασαν στην εται-
20 ρεία την ακίνητη περιουσία τους, είτε στενοί συγγενείς τους.

25 Είναι φανερό ότι η επιστροφή των δικαιωμάτων ή τελών ισχύει
τότε και μόνο όταν η εταιρεία στην οποία μεταβιβάζεται ακίνητη
περιουσία, έχει σαν αποκλειστικούς μετόχους το δικαιοπάροχο
ή/και στενούς συγγενείς του. Επομένως, στην προκειμένη περιπτώ-

ση, οι αιτητές θα δικαιούνταν στην επιστροφή του περί ου ο λόγος δικαιώματος, αν ο δικαιούχος ήταν ο μόνος μέτοχος της αιτήτριας εταιρείας ή αν υπήρχαν και άλλοι μέτοχοι οι οποίοι ήταν στενοί συγγενείς του μέσα στα πλαίσια του Άρθρου 9(3) του Νόμου.

5

“Στενός συγγενής” σύμφωνα με το Άρθρο 9(3) του Νόμου σημαίνει, (εκτός από τον ή τη σύζυγο), συγγενή “μέχρι και του τρίτου βαθμού συγγενείας”. Για το σκοπό καθορισμού του βαθμού συγγενείας, στην περίπτωση αυτή, εφαρμόζονται οι διατάξεις του Περί Διαθηκών και Διαδοχής Νόμου, Κεφ. 195, όπως αποφάνθηκε το Ανώτατο Δικαστήριο στην υπόθεση *Tourist Enterprises Axiothea Ltd. v. Republic* (1986) 3(A) C.L.R. 231 στις σελίδες 235 - 238.

10

Από τα πιο πάνω εξάγεται το συμπέρασμα ότι ο μέτοχος της δικαιούχου εταιρείας, επ’ αδελφή γαμπρός του δικαιούχου δεν είναι στενός συγγενής του και επομένως η περίπτωση του δεν εμπίπτει στις πρόνοιες του Νόμου εφόσον δεν υπάρχει στενή συγγένεια με όλους του μετόχους της εταιρείας.

15

Η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.

20

Αναφερόμενη υπόθεση:

Tourist Enterprises Axiothea Ltd. v. Republic (1986) 3(A) C.L.R. 231.

Προσφυγή.

25

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογίου και Χωρομετρίας με την οποία αρνήθηκε την επιστροφή πληρωθέντων μεταβιβαστικών δικαιωμάτων, τα οποία καταβλήθηκαν για τη μεταβίβαση, κατόπιν δήλωσης δωρεάς που κατατέθηκε στο Κτηματολόγιο, του κτήματος με αρ. Εγγραφής 2535, στην αιτήτρια εταιρεία.

30

Αιμ. Λεμονάρης, για τους Αιτητές.

35

Κλ. Θεοδούλου, Ανώτερος Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ’ ων η αίτηση.

Cur. adv. vult.

ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ.: Οι Ζαννέτος Πιερή Ζαννέτου και η Ανδριανή Πιερή Ζαννέτου, αδελφή του Ζαννέτου και σύζυγος του Λάμπρου Ιωάννου, ήταν εξ αδιαιρέτου κατά το 1/2 μερίδιο οι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες του κτήματος υπ’ Αριθμό Εγγραφή 2535, Τεμάχιο 91/1/2/14 του Φύλλου Σχεδίου 42/22 του χωριού

40

Αγία Νάπα και την 17η Ιανουαρίου, 1981, μεταβίβασαν, κατόπιν δήλωσης δωρεάς που κατατέθηκε στο Κτηματολόγιο, τα μερίδιά τους στην αιτήτρια εταιρεία, η δε τελευταία πλήρωσε μεταβιβαστικά δικαιώματα ανερχόμενα στο ποσό των £13.400,-.

5

Την 26η Μαρτίου, 1986, ο δικηγόρος της αιτήτριας εταιρείας, με επιστολή που έστειλε στο Διευθυντή Κτηματολογίου και Χωρομετρίας εκ μέρους της αιτήτριας εταιρείας, ζήτησε την επιστροφή των πληρωθέντων μεταβιβαστικών δικαιωμάτων. Η επιστολή αυτή είναι η ακόλουθη:-

10

“Την 17η Ιανουαρίου, 1981, δυνάμει Σ.Δ.Δ. 48/81, η κυριότητα του κτήματος με αριθμό τεμαχίου 91/1/2/14 του Φ/Σ 42/22, Αγία Νάπα, μεταβιβάστηκε από τον Ζανέττον Πιερή Ζαννέττου (σύζυγον Λάμπρου Ιωάννου) εις την εταιρείαν L. IOANNOU & Z. PIERIS LTD. Μέτοχοι και διευθυντές της δικαιοδόχου εταιρείας κατά το χρόνο της μεταβίβασης ήσαν οι Ζαννέττος Πιερή Ζαννέττου (δικαιοπάροχος κατά 1/2 μερίδιον) και Λάμπρος Ιωάννου (σύζυγος κατά το έτερον 1/2 μερίδιον της δικαιοπαρόχου Ανδριανής Πιερή Ζαννέττου). Τα ίδια πρόσωπα είναι και σήμερα οι διευθυντές και μέτοχοι της δικαιοδόχου εταιρείας. Η δικαιοδόχος εταιρεία επλήρωσε στο Επαρχιακόν Κτηματολόγιον Αμμοχώστου κατά τη μεταβίβασιν του πιο πάνω κτήματος μεταβιβαστικά δικαιώματα ανερχόμενα στο ποσό των £13,400.00 σεντ.

15

20

25

Σύμφωνα με το άρθρο 9(2) του Νόμου Αρ. 31/76 τα πληρωθέντα μεταβιβαστικά δικαιώματα είναι επιστρεπτέα στην δικαιοδόχον εταιρεία δεδομένου ότι οι μόνοι μέτοχοι της εταιρείας είναι οι μεταβιβάσαντες δικαιοπάροχοι και στενοί συγγενείς αυτών. Με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 9(3) του Νόμου 31/76 ο μέτοχος της εταιρείας Λάμπρος Ιωάννου είναι στενός συγγενής της δικαιοπαρόχου Ανδριανής Πιερή Ζαννέττου. Εξ άλλου με βάση το άρθρο 2 του Περί Ερμηνείας Νόμου, Κεφ. 1, λέξεις στον ενικό περιλαμβάνουν και τον πληθυντικό. Συνεπώς οι λέξεις “του μεταβιβάσαντος δικαιοπαρόχου και στενών συγγενών αυτού” που περιλαμβάνονται στο άρθρο 9(2) του Νόμου 31/76 πρέπει να διαβαστούν στην προκειμένη περίπτωση “των μεταβιβάσαντων δικαιοπαρόχων και στενών συγγενών αυτών”. Αν εφαρμοστεί η ερμηνεία αυτή, η οποία είναι η μόνη ορθή, τότε δεν χωρεί αμφιβολία ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις του Νόμου και τα πληρωθέντα μεταβιβαστικά δικαιώματα οφείλουν να επιστραφούν στην δικαιοδόχον εταιρείαν. Είμαι της γνώμης ότι οποιαδήποτε άλλη ερμηνεία του άρθρου 9(2) του Νόμου

30

35

40

31/76 είναι λανθασμένη.

Κάτω από τις πιο πάνω περιστάσεις παρακαλώ να εξετάσετε το όλον ζήτημα εκ νέου και να διατάξετε επιστροφή των πληρωθέντων δικαιωμάτων στην δικαιοδόχον εταιρεία. Είμαι στη διάθεσή σας για περισσότερες εξηγήσεις αν κρίνετε τούτο αναγκαίον.”

5

Στις 12 Απριλίου, 1986, η ακόλουθη απάντηση στάλθηκε στο δικηγόρο της αιτήτριας εταιρείας:

10

“Αναφέρομαι στην επιστολή σας ημερομηνίας 26.3.1986 που αφορά την επιστροφή δικαιωμάτων στην κατάθεση Σύμβασης μεταβίβασης δωρεάς αρ. Σ.Δ.Δ. 48/81 του Επαρχιακού Κτηματολογίου Αμμοχώστου.

15

2. Η συγγένεια μεταξύ του δικαιοπαρόχου κου Ζαννέττου Πιερή Ζαννέττου και μετόχων της Εταιρείας L. IOANNOU & Z. PIERIS LTD. συγκεκριμένα με το μέτοχο κ. Λάμπρο Ιωάννου δεν είναι εντός του 3ου βαθμού ως αυτή καθορίζεται από τον Περί Διαθηκών και Διαδοχής Νόμον Κεφ. 195. (Πρόκειται για συγγένεια εξ αγχιστείας και ουχί εξ αίματος). Η υφιστάμενη συγγένεια δεν εμπίπτει στις πρόνοιες του άρθρου 9(3) Κεφ. 219 και τροποποιητικού Νόμου αρ. 31/76 γι αυτό τα πληρωθέντα δικαιώματα δεν μπορούν να επιστραφούν. Έχουν δοθεί οδηγίες για επιστροφή των δικαιωμάτων, όσον αφορά το μεταβιβασθέν συμφέρον της Ανδριανής Πιερή Ζαννέττου. Σχετική με την πιο πάνω ερμηνεία, είναι η υπόθεση αρ. 276/84 που αποφασίστηκε στις 25.1.1986 από το Ανώτατο Δικαστήριο με αναθεωρητική δικαιοδοσία.”

20

25

30

Την απόφαση αυτή η αιτήτρια εταιρεία προσβάλλει με την προσφυγή της αυτή.

Τόσο κατά την ημέρα που έγινε η μεταβίβαση όσο και κατά την ημέρα που υποβλήθηκε η απαίτηση για την επιστροφή των δικαιωμάτων μεταβίβασης του κτήματος, οι μόνοι μέτοχοι στην αιτήτρια εταιρεία ήταν ο Ζαννέττος Πιερή Ζαννέττου και ο Λάμπρος Ιωάννου.

35

40

Η αιτήτρια εταιρεία βάσισε την απαίτησή της στο άρθρο 9(2) του Περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμου, Κεφ. 219, όπως τούτο έχει τροποποιηθεί. Το άρθρο 9(2) και (3) του Νόμου, που εισήχθη από τον

τροποποιητικό Νόμο Αρ. 31/76, έχει ως εξής:

5 “9.-(2) Οσάκις ακίνητος ιδιοκτησία μεταβιβάζεται εις εται-
ρειάν της οποίας μόνοι μέτοχοι είναι οιοιδήποτε των ακο-
λουθών, ήτοι του μεταβιβάσαντος δικαιοπαρόχου και στενών
10 συγγενών αυτού, και καθ’ οιονδήποτε χρόνον προσάγεται εις
τον Διευθυντήν ικανοποιητική, κατά την κρίσιν αυτού, από-
δειξις του γεγονότος ότι, κατά την διάρκειαν πενταετίας από
15 της ημερομηνίας της δηλώσεως μεταβιβάσεως ή, εάν τοιαύτη
είναι η περίπτωση, μέχρι της εντός της προαναφερθείσης πε-
ριόδου τυχόν διαλύσεως ή εκκαθαρίσεως της εταιρείας, ου-
δέν πρόσωπον άλλο του μεταβιβάσαντος δικαιοπαρόχου και
των αυτών ή ετέρων στενών συγγενών αυτού απέκτησεν οι-
20 ανδήποτε μετοχήν της εταιρείας άλλως ή αιτία θανάτου, ο Δι-
ευθυντής επιστρέφει εις την εταιρείαν το ποσόν των κατά τον
15 χρόνον της δηλώσεως μεταβιβάσεως επιβληθέντων και ει-
σπραχθέντων τελών και δικαιωμάτων, μειωμένον κατά πο-
σόν ίσον προς 4 επί τοις εκατόν της κατά την ημερομηνίαν
20 της προαναφερθείσης δηλώσεως μεταβιβάσεως εκτετιμημένης
αξίας της μεταβιβάσεως ακινήτου ιδιοκτησίας.

Νοείται ότι τα ρηθέντα τέλη και δικαιώματα επιστρέφονται,
εάν κατά τον χρόνον της επιστροφής αυτών το ακίνητον, διά
25 την μεταβίβασιν του οποίου γίνεται η επιστροφή, συνεχίζει
να είναι εγγεγραμμένον επ’ ονόματι της εταιρείας.

(3) Διά τους σκοπούς των εδαφίων (1) και (2) στενός συγγε-
νής εν σχέσει προς πρόσωπον τι σημαίνει τον ή την σύζυγον
30 αυτού και συγγενείς αυτού μέχρι και του τρίτου βαθμού συγ-
γενείας.”

Δεν υπάρχει ισχυρισμός εκ μέρους των αιτητών ότι ο Λά-
μπρος Ιωάννου, μέτοχος της εταιρείας, είναι στενός συγγενής
35 του Ζαννέττου, δικαιοπαρόχου της εταιρείας.

Το ποσό των πληρωθέντων δικαιωμάτων και τελών που αντι-
προσώπευε το μέρος της περιουσίας που μεταβιβάστηκε από τη
δικαιοπάροχο Ανδριανή Ζαννέττου, σύζυγο του Λάμπρου Ιω-
40 άννου, ορθά επιστράφηκε εφόσον οι μόνοι μέτοχοι της εταιρεί-
ας είναι στενοί συγγενείς της σύμφωνα με το άρθρο 9(3) του Νό-
μου, (σύζυγος και αδελφός), σε συνδυασμό με το Δεύτερο Πίνα-
κα του Νόμου Περί Διαθηκών και Διαδοχής, Κεφ. 195.

Οι αιτητές ισχυρίστηκαν ότι το γεγονός ότι ο Ζαννέττος, δι-

καιοπάροχος, είναι ο ίδιος μέτοχος της εταιρείας (δικαιοδόχου) ικανοποιεί από μόνο του τις προϋποθέσεις του νόμου, χωρίς να υφίσταται ανάγκη να αποδειχθεί οποιαδήποτε συγγενεία του με τους άλλους μετόχους. Προφανώς βάσισε τον ισχυρισμό του στη φράση “οιοιδήποτε των ακολούθων, ήτοι του μεταβιβάσαντος δικαιοπαρόχου και στενών συγγενών αυτού” και τον ερμήνευσε να σημαίνει ότι ισχύουν οι πρόνοιες του Νόμου όταν ο ίδιος ο δικαιοπάροχος ή άλλος στενός συγγενής του είναι μέτοχοι, ανεξάρτητα αν υπάρχουν και άλλοι μέτοχοι που να μην είναι στενοί συγγενείς του.

Η δικηγόρος των καθ' ων η αίτηση ισχυρίστηκε ότι η ορθή ερμηνεία του Νόμου είναι ότι οι δικαιοπάροχοι θα πρέπει να είναι και οι μόνοι μέτοχοι της εταιρείας ή καθένας από αυτούς να είναι στενός συγγενής με καθένα από τους μετόχους της εταιρείας.

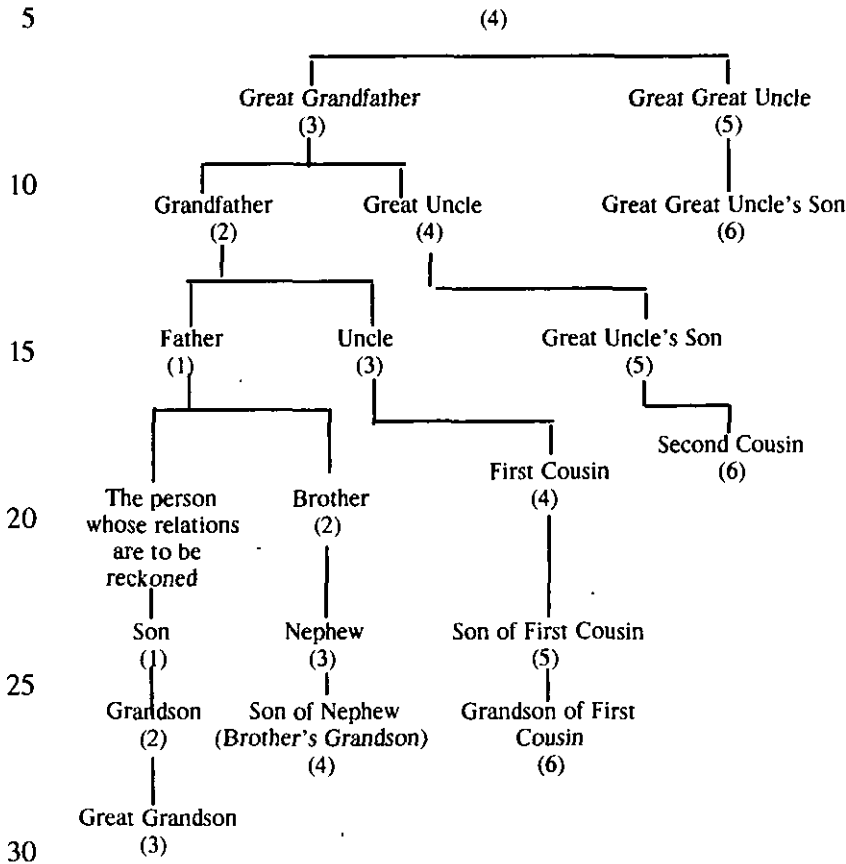
Το θέμα που έχει να αποφασίσει το Δικαστήριο είναι τι ερμηνεία πρέπει να δοθεί στις λέξεις “..... της οποίας μόνοι μέτοχοι είναι οιοιδήποτε των ακολούθων, ήτοι του μεταβιβάσαντος δικαιοπαρόχου και στενών συγγενών αυτού”. “Μόνοι μέτοχοι”, όπως ερμηνεύω τις λέξεις αυτές, είναι εκείνοι οι μέτοχοι σε μια εταιρεία που ικανοποιούν τις απαιτήσεις του νόμου, δηλαδή αυτοί τούτοι οι δικαιοπάροχοι που μεταβίβασαν στην εταιρεία την ακίνητη περιουσία τους, είτε στενοί συγγενείς τους.

Είναι φανερό ότι η επιστροφή των δικαιωμάτων ή τελών ισχύει τότε και μόνο όταν η εταιρεία στην οποία μεταβιβάζεται ακίνητη περιουσία, έχει σαν αποκλειστικούς μετόχους το δικαιοπάροχο ή/και στενούς συγγενείς του. Επομένως, στην προκειμένη περίπτωση, οι αιτητές θα δικαιούνται στην επιστροφή του περί ου ο λόγος δικαιώματος, αν ο Ζαννέτος (δικαιοπάροχος) ήταν ο μόνος μέτοχος της αιτήτριας εταιρείας ή αν υπήρχαν και άλλοι μέτοχοι οι οποίοι ήταν στενοί συγγενείς του μέσα στα πλαίσια του άρθρου 9(3) του Νόμου.

“Στένος συγγενής” σύμφωνα με το άρθρο 9(3) του Νόμου σημαίνει, (εκτός από τον ή τη σύζυγο), συγγενή “μέχρι και του τρίτου βαθμού συγγενείας”. Για το σκοπό καθορισμού του βαθμού συγγενείας, στην περίπτωση αυτή, εφαρμόζονται οι διατάξεις του Περί Διαθηκών και Διαδοχής Νόμου, Κεφ. 195, όπως αποφάνθηκε το Ανώτατο Δικαστήριο στην υπόθεση *Tourist Enterprises Axiothea Ltd. v. Republic* (1986) 3(A) C.L.R. 231 στις σελίδες 235 - 238. Ο Δεύτερος Πίνακας του Κεφ. 195, που καθορίζει τους βαθμούς συγγενείας, έχει ως εξής:

SECOND SCHEDULE
(Section 48(2).)

TABLE OF DEGREES OF KINDRED.
GREAT GRANDFATHER'S FATHER
(4)



Από τα πιο πάνω εξάγεται το συμπέρασμα ότι ο Ιωάννου, μέτοχος της δικαιοδόχου εταιρείας, επ' αδελφή γαμπρός του Ζαννέττου, (δικαιοπάροχου), δεν είναι στενός συγγενής του και επομένως η περίπτωση του δεν εμπίπτει στις πρόνοιες του Νόμου εφόσο δεν υπάρχει στενή συγγένεια με όλους τους μετόχους της εταιρείας.

Γι' αυτούς τους λόγους η προσφυγή πρέπει να απορριφθεί με έξοδα σε βάρος των αιτητών.

Η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.