

22 Ιουλίου, 1991

[ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΚΑΛΙΑ Α. ΚΥΘΡΑΙΩΤΗ, ΑΝΗΛΙΚΗ ΔΙΑ ΤΩΝ ΓΟΝΕΩΝ ΤΗΣ
ΛΟΥΚΑ ΚΑΙ ΑΝΘΟΥΛΑΣ ΚΥΘΡΑΙΩΤΗ,

Αιτήτρια,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΔΙΑ
ΤΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 385/91).

-
- Αναθεωρητική Δικαιοδοσία — Διαφορές δημοσίου και ιδιωτικού δικαίου — Το κριτήριο της διάκρισης όπως καταγράφηκε στην Αντωνίου κ.α. v. Δημοκρατίας — Η περίπτωση της απόφασης του Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας περί αποδοχής ή απορρίψεως αίτησης εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας —
- 5 Εμπίπτει στη σφαίρα του Δημοσίου Δικαίου γιατί μια τέτοια εγγραφή δεν αφορά μόνο τους συμβαλλόμενους αλλά και το ευρύ κοινό, ως εκ της φύσεώς της.
- 10 Προσφυγή βάσει του άρθρου 146 του Συντάγματος — Λόγοι ακυρώσεως — Αν η απόφαση που προσβάλλεται μπορεί να στηριχτεί επάνω σε άλλη νομική διάταξη, το γεγονός ότι μνημονεύεται στην αιτιολογία της άλλο άρθρο του νόμου δεν την καθιστά ακυρωτέα αλλά επικυρώσιμη.
- 15 Εμπνησία — Τα άρθρα 14 και 18 του περί Μεταβίβασης και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου 9/65 σε συνδυασμό με το άρθρο 17 του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου 52/80 — Δογματική και περιεχόμενο — Ο Νόμος 52/80 δεν έχει καμιά σχέση με τη μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας — Η επιβολή στον πωλητή ακίνητης περιουσίας φόρου κερδών δεν συναρτάται καθόλου με την εγγραφή της ακίνητης ιδιοκτησίας — Το γεγονός πως προβλέπεται στο άρθρο 17(2) του Νόμου 52/80 καταβολή του φόρου οπωσδήποτε πριν από τη μεταβίβαση του ακινήτου εξυπηρετεί τους σκοπούς του ίδιου του Νόμου 52/80 μόνον και δεν σημαίνει
- 20 ότι ο Διευθυντής του Κτηματολογίου έχει δικαίωμα να μη δεχθεί την εγγραφή, εφόσον δεν υπάρχει ρητή πρόνοια που να του δίδει
- 25 τέτοιο δικαίωμα — Η αναφορά στην παράγραφο (γ) του άρθρου

14 του Νόμου 9/65 "στις διατάξεις οποιουδήποτε νόμου" δεν αρκεί
 διότι γίνεται σε απόλυτη συνάφεια με την πρόξη της μεταβίβασης
 της ακίνητης ιδιοκτησίας στην οποία και αναφέρεται — Τούτο επι-
 βιβαιώνεται και από το περιεχόμενο του άρθρου 18.3(β) του
 Νόμου 9/65 που επίσης αποκλείει το συσχετισμό με την υποχρέωση
 του πωλητή βάσει του Νόμου 52/80 η οποία προβλέπεται ως προ-
 σωπική και δεν συνιστά εμπράγματο βάρος της ακίνητης ιδιοκτη-
 σίας — Η υπόθεση που κρίθηκε στην Ακίνητα Ανθούπολης Λτδ.
 κ.α. ν. της Δημοκρατίας — Διαφοροποιείται λόγω ύπαρξης στην
 περίπτωση εκείνη ρητής πρόνοιας απαγόρευσης της μεταβίβασης
 που αποναιάζει από τον περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερ-
 δών Νόμο του 1980.

Η αιτούσα, ανήλικη και προσφεύγουσα δια των κηδεμόνων
 της, επιδίωξε την ακύρωση της άρνησης του Διευθυντή Τμήματος
 Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να επιτρέψει την ολοκλήρωση
 της μεταβίβασης σε αυτήν ακινήτου που αγόρασε από την Ιερά
 Μονή Κύκκου με το αιτιολογικό ότι ο πωλητής δεν κατέθεσε πι-
 στοτοποιητικό, από το Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων, πληρωμής
 του φόρου κεφαλαιουχικών κερδών. Η μη πληρωμή του φόρου
 οφειλόταν στη γενικότερη αμφισβήτηση, από την Ιερά Μονή Κύκ-
 κου από κοινού με την Ιερά Αρχιεπισκοπή Κύπρου με προσφυγές
 στο Ανώτατο Δικαστήριο, της εφαρμογής της σχετικής νομοθεσίας
 επί πωλήσεων ακινήτων τους. Των προσφυγών αυτών αποφάσισε
 να επιληφθεί απ' ευθείας η Ολομέλεια του Δικαστηρίου, αλλά την
 παρούσα προσφυγή το Δικαστήριο αποφάσισε να μην παραπέμψει
 στην Ολομέλεια, απορρίπτοντας σχετική εισήγηση των καθ' ων η
 αίτηση.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, ακυρώνοντας την επίδικη απόφαση,
 αποφάσισε ότι:-

1. Η απόφαση του διευθυντή, να αποδεχτεί ή να απορρίψει αί-
 τηση εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας, εμπίπτει στη σφαίρα του Δη-
 μοσίου Δικαίου γιατί η τέτοια εγγραφή δεν αφορά μόνο τους συμ-
 βαλλόμενους αλλά και το ευρύ κοινό, εφόσο η εγγραφή αυτή
 αποτελεί εκ πρώτης όψεως απόδειξη της ιδιοκτησίας πάνω σε ακί-
 νητη περιουσία, στην οποία ο κάθε πολίτης δικαιούται να κάμει
 αναφορά και έρευνα στα βιβλία του κτηματολογίου για τη διακρί-
 βωση και διασφάλιση των συναλλαγών του.

2. Μια απλή ανάγνωση των διατάξεων του άρθρου 18 του
 Νόμου 9/65, επί των οποίων ο διευθυντής βάσισε την επίδικη από-
 φασή του, καθιστά φανερό πως η επίδικη απόφαση του διευθυντή
 δεν εμπίπτει στη δικαιοδοσία που έχει σύμφωνα με αυτές. Στα
 πλαίσια της διαδικασίας της προσφυγής προβλήθηκε από τους
 καθ' ων η αίτηση πως η απόφαση του διευθυντή θεμελιώνεται στο
 άρθρο 14(γ) του Νόμου 9/65 και όχι στο άρθρο 18(3) που η ίδια
 επικαλείται.

Αν η απόφαση του διευθυντή μπορεί να στηριχθεί επάνω σε

άλλη νομική διάταξη, το γεγονός ότι μνημονεύεται στην αιτιολογία της άλλο άρθρο του νόμου δεν την καθιστά ακυρωτέα, αλλά αντίθετα επικυρωσίμη.

5 3. Το άρθρο 14 του Νόμου 9/65 βρίσκεται στο μέρος III του Νόμου, με τίτλο: "Γενικά Διατάξεις Αφορώσαι εις Δηλώσεις Μεταβιβάσεων ή Υποθηκών", ρυθμίζει δε στο πρώτο στάδιο την καταχώριση και αποδοχή από το διευθυντή της δήλωσης μεταβίβασης, ενώ το άρθρο 18 είναι στο Κεφάλαιο IV με τον τίτλο: "Διατάξεις αφορώσαι εις Μεταβίβασιν". Η παράγραφος "γ" του άρθρου 14
10 παρέχει διακριτική εξουσία στο διευθυντή να μην αποδεχθεί τη δήλωση μεταβίβασης ή υποθηκεύσεως εφόσον θα αντέβαινε ή θα αντέκειτο στις διατάξεις οποιουδήποτε νόμου. Η αναφορά όμως "στις διατάξεις οποιουδήποτε νόμου" γίνεται σε απόλυτη συνάφεια με την πράξη της μεταβίβασης της ακίνητης ιδιοκτησίας, στην οποία και αναφέρεται. Ο περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος του 1980, δεν έχει καμιά σχέση με τη μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας. Είναι καθαρά φορολογικό νομοθέτημα, βάσει του οποίου και επιβάλλεται στον πωλητή ακίνητης περιουσίας φόρος επάνω στο κέρδος που αποκομίζει από τη συγκεκριμένη πώληση.
20 Η υποχρέωση αυτή βαρύνει αποκλειστικά τον πωλητή και δεν συναρτάται καθόλου με την εγγραφή της ακίνητης ιδιοκτησίας. Το γεγονός πως προβλέπεται στο άρθρο 17(2) του Νόμου, ότι ο φόρος καταβάλλεται οπωσδήποτε πριν από τη μεταβίβαση του ακινήτου, δεν σημαίνει πως ο διευθυντής έχει δικαίωμα να μη δεχθεί την εγγραφή της, εφόσο δεν υπάρχει ρητή πρόνοια στο Νόμο που να του δίδει τέτοιο δικαίωμα. Ο προσδιορισμός του χρόνου πληρωμής του φόρου, σε συνδυασμό με την πράξη της εγγραφής της ιδιοκτησίας γίνεται στο Νόμο αφενός για να καθοριστεί η ημερομηνία που αυτός είναι πληρωτέος και αφετέρου να συντελεστούν τα γεγονότα η ύπαρξη των οποίων οδηγεί στη διάπραξη των ποινικών αδικημάτων που προβλέπονται στα επόμενα άρθρα του Νόμου.

35 Το άρθρο 18.3(β) του Νόμου 9/65 περιέχει ρητή πρόνοια αναφορικά με τα είδη των δικαιωμάτων, φόρων και τελών για τα οποία πρέπει να προσκομίζονται αποδείξεις προτού γίνει μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας (βλ. την κρίσιμη επιφύλαξη του άρθρου).

40 Είναι πρόδηλο από τις πιο πάνω διατάξεις πως οι φόροι, τέλη και άλλα δικαιώματα που αναφέρονται σε αυτές ορίζονται ως εμπράγματο βάρος στην ίδια την ακίνητη ιδιοκτησία, η οποία μάλιστα υπόκειται και σε κατάσχεση και πώληση για την εισπραξή τους. Γι' αυτό και γίνεται ρητή πρόνοια πως πρέπει να προσκομίζονται αποδείξεις πληρωμής τους πριν από την μεταβίβαση.

45 Ο περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος του 1980 δεν καθιστά τον πληρωτέο φόρο πάνω στο αποκομισθέν κέρδος από διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας εμπράγματο βάρος πάνω σε αυτή. Είναι προσωπική υποχρέωση του πωλητή και εισπραττεται

από αυτόν με την διαδικασία που προβλέπει ο Νόμος.

Η υπόθεση *Ακίνητα Ανθούπολης Λτδ και άλλος ν. της Δημοκρατίας* που επικαλέστηκαν οι καθ' ων η αίτηση, προς υποστήριξη του ότι ο διευθυντής είχε εξουσία βάσει του άρθρου 14(γ) του Νόμου 9/65 να μη δεχθεί τη δήλωση μεταβίβασης, υποστηρίζει ακριβώς την αντίθετη άποψη αφού στην περίπτωση εκείνη υπήρχε νομοθετική ρητή απαγόρευση διάθεσης ακίνητης ιδιοκτησίας (σε μόνιμο κάτοικο εξωτερικού) ενώ παρόμοια πρόνοια δεν υπάρχει στον περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμο του 1980. 5

Επίδικη απόφαση ακυρώνεται με έξοδα. 10

Αναφερόμενες υποθέσεις:-

Αντωνίου και Άλλοι ν. Δημοκρατίας (1984) 3 Α.Α.Δ. 623·

Μαχλουζαριίδης ν. Δημοκρατίας (1985) 3 Α.Α.Δ. 2342·

Ελληνική Τράπεζα Λτδ. ν. Δημοκρατίας (1986) 3 Α.Α.Δ. 481·

Tamasos Tobacco Supplies and Co. ν. Δημοκρατίας (1991) 3 Α.Α.Δ. 15 407·

Ακίνητα Ανθούπολης Λτδ και Άλλος ν. Δημοκρατίας (1980) 3 Α.Α.Δ. 296.

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Διευθυντή στο 20 Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λευκωσίας με την οποία αρνήθηκε να επιτρέψει την αποδοχή της δήλωσης μεταβίβασης ενός οικοπέδου που η αιτήτρια αγόρασε από την Ιερά Μονή Κύκκου γιατί ο πωλητής δεν κατέθεσε ταυτόχρονα και πιστοποιητικό από το Τμήμα Εσωτερικών 25 Προσόδων πληρωμής του φόρου κεφαλαιουχικών κερδών.

Κ. Βελάρης, για τον αιτητή.

Α. Ευαγγέλου, Ανώτερος Δικηγόρος της Δημοκρατίας, με τη Λ. Δημητριάδου (Δ/δα), Δικηγόρο της Δημοκρατίας, για τους καθ' ων η αίτηση. 30

Cur. adv. vult.

ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ. ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Η

αιτούσα είναι ανήλικη και προσφεύγει δια των νομίμων κηδεμόνων της. Είναι η δικαιοδόχος ενός οικοπέδου που αγόρασε από την Ιερά Μονή Κύκκου. Στις 18.3.91 οι αντιπρόσωποι της αιτήτριας και του πωλητή υπέβαλαν στο 5 Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λευκωσίας δήλωση μεταβίβασης, μαζί με όλα τα απαραίτητα έγγραφα που προβλέπει το άρθρο 18 του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου του 1965, 9/65, όπως έχει τροποποιηθεί. Ο διευθυντής αρνήθηκε να επιτρέψει την 10 αποδοχή της δήλωσης μεταβίβασης γιατί ο πωλητής δεν κατέθεσε ταυτόχρονα με αυτή και πιστοποιητικό από το τμήμα εσωτερικών προσόδων πληρωμής του φόρου κεφαλαιουχικών κερδών.

Η αιτιολόγηση της άρνησης του διευθυντή δόθηκε εγ- 15 γράφως στην Ιερά Μονή Κύκκου στις 20.3.91. Σε αυτή αναφέρονται και οι σχετικές διατάξεις των Νόμων στις οποίες κατά την άποψη της διοίκησης βασίζεται η απόφαση. Παραθέτω αυτούσια τη σχετική παράγραφο.

20 "Τούτο προβλέπεται στο άρθρο 18(3) του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου 9/65 και από το άρθρο 17 του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου 52/80, όπως ετροποποιήθη με το νόμο 135/90"

Τα γεγονότα αυτά είναι παραδεκτά. Για τη συμπλήρω- 25 ση της εικόνας προσθέτω και τα πιο κάτω, που είναι επίσης αδιαμφισβήτητα. Η Ιερά Μονή Κύκκου πράγματι δεν πλήρωσε τον φόρο κεφαλαιουχικών κερδών πάνω στην επίδικη πώληση γιατί, μαζί με την Ιερά Αρχιεπισκοπή Κύπρου, με προσφυγές τους στο Ανώτατο Δικαστήριο αμφι- 30 σβητούν την εφαρμογή της σχετικής νομοθεσίας σε πωλήσεις ακινήτων που προβαίνουν. Τις αιτήσεις αυτές, στις οποίες εγείρονται σοβαρότατα συνταγματικά και άλλα νομικά ζητήματα, αποφάσισε να επιληφθεί απ' ευθείας η ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου.

35 Εφόσο βρίσκομαι σ' αυτό το σημείο θα μπορούσα να πω την άποψη μου πάνω στο ζήτημα που ήγειρε ο κ. Ευαγγέλου, ότι δηλαδή η συζητούμενη θεραπεία στην παρούσα

προσφυγή αποτελεί αντικείμενο των προσφυγών, που αποφάσισε να εκδικάσει η Ολομέλεια, και επομένως είναι ορθό και αυτή να αχθεί ενώπιον της. Διαφωνώ με αυτή την εισήγηση. Οι πιο πάνω αναφερόμενες προσφυγές είναι ορισμένες ενώπιον μου για να συμπληρωθούν οι φάκελοι με την καταχώρηση της γραπτής αγόρευσης του Γενικού Εισαγγελέα, που πληροφορούμαι πως θα καταχωρηθεί σε λίγες ημέρες. Είμαι ως εκ τούτου σε θέση να γνωρίζω την προσβαλλόμενη σ' αυτές επίδικη απόφαση. Η Εκκλησία, βασιζόμενη στη δική της ερμηνεία των διατάξεων του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου, εισηγείται πως εξαιρείται από αυτές για πολύ σοβαρούς νομικούς λόγους, που δεν είναι του παρόντος να εκτεθούν.

Στη συζητούμενη προσφυγή η αιτήτρια είναι η δικαιόδοχος οικοπέδου, τη δήλωση εγγραφής του οποίου αρνείται να αποδεκτεί ο διευθυντής του κτηματολογίου, γιατί ο δικαιοπάροχος, η Ιερά Μονή Κύκκου, αρνείται να πληρώσει το φόρο κεφαλαιουχικού κέρδους που αποκόμισε από τη συγκεκριμένη πώληση. Η αιτούσα ισχυρίζεται πως η επίδικη απόφαση του διευθυντή είναι παράνομη και αυθαίρετη, γιατί σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Μεταβίβασης και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου του 1965, αυτή δικαιούται στην εγγραφή της στα βιβλία του κτηματολογίου ως ιδιοκτήτριας του οικοπέδου που αγόρασε.

Προτού προχωρήσω στη συζήτηση των ενδιαφερόντων νομικών ζητημάτων που εγείρονται, τα οποία και έχουν σοβαρές επιπτώσεις στο ευρύ κοινό, απασχολήθηκα αυτεπάγγελτα με το κατά πόσο η προσβαλλόμενη απόφαση εμπίπτει στη σφαίρα του δημοσίου ή του ιδιωτικού δικαίου, ενόψει μάλιστα και των διατάξεων του άρθρου 51 του Νόμου 9/65, σύμφωνα με τις οποίες, αν τα συμφέροντα οποιουδήποτε παραβλάπτονται από διάταγμα, γνωστοποίηση ή απόφαση του διευθυντή, αυτός μπορεί να υποβάλει έφεση στο Επαρχιακό Δικαστήριο. Στην υπόθεση *Αντωνίου κ. άλλοι ν. Δημοκρατίας* (1984) 3 Α.Α.Δ. 623 ο Δικαστής Πιχής, αφού αναφέρθηκε στη νομολογία, είτε τα εξής στη σελίδα 626:

"The ascertainment of the rights of citizens to

immovable property is primarily of interest to the parties immediately affected thereby. The public has but a remote interest in the matter.

Και πιο κάτω, στη σελίδα 627:

5 The Supreme Court was alive to the conceptual
difficulties inherent in drawing the dividing line between
acts of administration in the domain of public law on the
one hand and in the domain of private law on the other.
10 In one sense the public is interested in every decision of
the administration. Underlying the above decisions is the
appreciation by the Court that the degree of interest on
the part of the public in actions of the administration
varies in proportion to the extent to which such decisions
15 are likely to affect the public or sections of it. The
Supreme Constitutional Court adopted a practical test to
chart the line of demarcation between decisions in the
domain of public and private law. It revolves round the
primary object of the act or decision. If the decision is
20 primarily aimed to promote a public purpose it falls in
the domain of public law; otherwise in that of private law.
Naturally the public has a livelier interest in public
purposes.

Σε μετάφραση:

25 "Η διακρίβωση των δικαιωμάτων των πολιτών σε
ακίνητη ιδιοκτησία ενδιαφέρει πρωτίστως τα μέρη τα
οποία επηρεάζονται άμεσα από αυτά. Το δημόσιο δεν
έχει παρά απομακρυσμένο ενδιαφέρο στο ζήτημα.

Το Ανώτατο Δικαστήριο επέδειξε ζωτικό ενδιαφέρο
για τις ενυπάρχουσες θεωρητικές δυσκολίες ως προς το
30 πού σύρεται η διαχωριστική γραμμή μεταξύ των πράξε-
ων της διοίκησης στη σφαίρα του δημοσίου δικαίου
από τη μια μεριά και του ιδιωτικού από την άλλη.
Κατά κάποιο τρόπο το δημόσιο ενδιαφέρεται για κάθε
απόφαση της διοίκησης. Η κοινή βάση των πιο πάνω
35 αποφάσεων είναι η εκτίμηση από το Δικαστήριο πως ο

βαθμός ενδιαφέροντος από της πλευράς του κοινού σε πράξεις της διοίκησης ποικίλλει ανάλογα με την έκταση που αυτές οι πράξεις πιθανό να επηρεάζουν το κοινό ή τμήματα του. Το Ανώτατο Συνταγματικό Δικαστήριο υιοθέτησε ένα πρακτικό τρόπο για να σύρει τη διαχωριστική γραμμή μεταξύ των αποφάσεων στη σφαίρα του δημοσίου δικαίου και αυτών του ιδιωτικού. Αυτή περιστρέφεται γύρω από τον πρωταρχικό σκοπό της πράξης ή απόφασης. Αν η απόφαση στοχεύει πρωτίστως στην προώθηση δημόσιου σκοπού εμπίπτει στη σφαίρα του δημοσίου δικαίου, άλλως σε αυτή του ιδιωτικού. Φυσικά το κοινό έχει πιο ζωτικό ενδιαφέρον για τους δημόσιους σκοπούς." 5 10

Τα πιο πάνω υιοθετήθηκαν στην *Μαχλουζαρίδης ν. Δημοκρατίας* (1985) 3 Α.Α.Δ.2342, *Ελληνική Τράπεζα Λτδ ν. Δημοκρατίας* (1986) 3 Α.Α.Δ. 481 και πολύ πρόσφατα στην *Tamasos Tobacco Supplies and Co ν. Δημοκρατίας* (1991) 3 Α.Α.Δ. 407. 15

Έχω την άποψη ότι η απόφαση του διευθυντή, να αποδεκτεί ή να απορρίψει αίτηση εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας, εμπίπτει στη σφαίρα του Δημοσίου Δικαίου γιατί η τέτοια εγγραφή δεν αφορά μόνο τους συμβαλλόμενους αλλά και το ευρύ κοινό, εφόσο η εγγραφή αυτή αποτελεί εκ πρώτης όψεως απόδειξη της ιδιοκτησίας πάνω σε ακίνητη περιουσία, στην οποία ο κάθε πολίτης δικαιούται να κάμει αναφορά και έρευνα στα βιβλία του κτηματολογίου για τη διακρίβωση και διασφάλιση των συναλλαγών του. 20 25

Στις 22.4.91 ο δικηγόρος της αιτήτριας καταχώρησε αίτηση για επείγον προσωρινό διάταγμα του Δικαστηρίου, προβάλλοντας τον ισχυρισμό πως η επίδικη απόφαση είναι έκδηλα παράνομη. Η Δημοκρατία καταχώρησε ένσταση και άρχισε η ακρόαση στις 26.6.91. Κατά τη διάρκεια της ζήτησα τις απόψεις της δικηγόρου της Δημοκρατίας αναφορικά με τις διατάξεις του άρθρου 18 του Νόμου 9/65, πάνω στις οποίες, υπενθυμίζω, ο διευθυντής βάσισε την απόφαση του. Απλή ανάγνωση τους καθιστά, νομίζω, φανερό πως η επίδικη απόφαση του διευθυντή δεν εμπίπτει στη δικαιοδοσία που έχει σύμφωνα με αυτές. Η 30 35

δικηγόρος της Δημοκρατίας ζήτησε αναβολή για να μελετήσει το ζήτημα. Στις 10.7.91, που ορίστηκε για να συνεχιστεί η ακρόαση της αίτησης εμφανίστηκε στην υπόθεση ο κ. Ευαγγέλου, ο οποίος, και πολύ ορθά, πρότεινε να καταχωρήσει αμέσως την ένσταση της Δημοκρατίας στην προσφυγή για να προχωρήσει με προφορικές αγορεύσεις η ακρόαση της ουσίας, αντί να συνεχιστεί η διαδικασία στην αίτηση για προσωρινό διάταγμα, που ομολογουμένως η ενδιάμεση απόφαση πιθανό να έλυε την ουσία της προσφυγής.

Στην ένσταση στο αίτημα της προσφυγής αναφέρεται πως η απόφαση του διευθυντή θεμελιώνεται στο άρθρο 14(γ) του Νόμου 9/65, και όχι στο άρθρο 18(3) που αναφέρεται στην ίδια την επιστολή του και στην ένσταση της δικηγόρου της Δημοκρατίας στην αίτηση για προσωρινό διάταγμα. Ο κ. Ευαγγέλου εισηγήθηκε πως αν η απόφαση του διευθυντή μπορεί να στηριχτεί πάνω σε άλλη νομική διάταξη, το γεγονός ότι μνημονεύεται στην αιτιολογία της άλλο άρθρο του νόμου δεν την καθιστά ακυρωτέα, αλλά αντίθετα επικυρώσιμη. Συμφωνώ με αυτή τη θέση πάνω στην οποία η νομολογία είναι σταθερή. (Δες: *Ακίνητα Ανθούπολης Λτδ κ.άλλος ν. Δημοκρατίας*, (1980) 3 Α.Α.Δ. 296, που αναφέρεται παρακάτω για να υποστηριχτεί πιο ουσιαστικά για την υπόθεση ζήτημα).

Ο κ. Βελάρης όμως με τη σειρά του υποβάλλει πως είναι σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 18 του Νόμου 9/65, που ο διευθυντής υποχρεούται να αποδεχτεί και να εγγράψει τη μεταβίβαση, εφόσο δεν εμπίπτει στις απαριθμούμενες σε αυτό περιπτώσεις, όπου μπορεί να ασκήσει τη διακριτική του ευχέρεια, για να την αρνηθεί. Οπως είπα πιο πριν, ο κ. Ευαγγέλου εισηγείται πως ο διευθυντής άσκησε τη διακριτική του εξουσία που απορρέει από το άρθρο 14(γ) του Νόμου 9/65. Αυτό έχει ως εξής:

"Ο Διευθυντής δύναται να αρνηθή να επιτρέψη την παρά του αρμοδίου λειτουργού Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου ή παραρτήματος αποδοχήν οιασδήποτε δηλώσεως μεταβίβασεως ή υποθήκης ή, οσάκις τοιαύτη δήλωσις εγένετο εις Επαρχιακόν Κτηματολογι-

κόν Γραφείον επαρχίας ετέρας ή της επαρχίας εν η κεί-
ται το ακίνητον ούτινος σκοπείται η μεταβίβασις ή υπο-
θήκευσις ή εις παράρτημα τι, ο Διευθυντής δύναται να
αρνηθή να εγγράψη την τοιαύτην μεταβίβασιν ή υποθή-
κευσιν εις οιανδήποτε των εφεξής περιστάσεων, ήτοι - 5

(α)

(β)

(γ) οσάκις η σκοπούμενη μεταβίβασις ή υποθήκευσις
θα αντέβαινεν ή αντέκειτο προς τας διατάξεις οιαυδή-
ποτε ετέρου εκάστοτε εν ισχύϊ νόμου." 10

Το άρθρο 17(2) του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών
Κερδών Νόμου του 1980, 52/80, όπως έχει τροποποιηθεί
από το Νόμο 135/90, προβλέπει τα εξής:

"Ο φόρος καταβάλλεται ανεξαρτήτως οιασδήποτε
ενστάσεως ή προσφυγής αλλά οπωσδήποτε πριν από τη 15
μεταβίβαση της ιδιοκτησίας εκτός εάν ο διευθυντής δια-
τάξει την αναστολή της πληρωμής του φόρου ή μέρους
αυτού μέχρι της εν τω τοιούτω διατάγματι καθορισμέ-
νης ημερομηνίας."

Σημ.: "Διευθυντής" ορίζεται από το Νόμο ο Διευθυντής 20
του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων.

Υποβάλλει επί του προκειμένου ο κ. Ευαγγέλου ότι,
εφόσο η πιο πάνω διάταξη καθιστά τον φόρο πληρωτέο
πριν από τη μεταβίβαση, αν ο διευθυντής του κτηματολο-
γίου επέτρεπε τη μεταβίβαση προτού βεβαιωθεί πως κατα- 25
βλήθηκε ο προβλεπόμενος από τον περί Φορολογίας Κε-
φαλαιουχικών Κερδών Νόμο φόρος, αυτό θα γινόταν
κατά παράβαση της πιο πάνω διατάξης του. Επομένως,
σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 14(γ) του Νόμου 9/
65 έχει εξουσία να μην επιτρέψει τη μεταβίβαση μέχρις 3
ότου υπάρξει συμμόρφωση με τις διατάξεις του άρθρου
17(2) του Νόμου 52/80.

Ο κ. Βελάρης διαφωνεί με την πιο πάνω θέση υποστηρίζοντας πως η διατύπωση της παραγράφου "γ" του άρθρου 14 του Νόμου 9/65, και ιδιαίτερα οι λέξεις "μεταβίβαση ή υποθήκευση θα αντέβαιναν ή αντέκειτο προς τας διατάξεις οιοιδήποτε ετέρου εκάστοτε εν ισχύι νόμου", καταδείχνει πως αυτές πρέπει να αφορούν άμεσα στη διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας, και όχι σε οποιαδήποτε διάταξη νόμου όπου δεν γίνεται ρητή πρόνοια για απαγόρευση της εγγραφής μεταβίβασης ακίνητης ιδιοκτησίας εκτός αν πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις του.

Η γνώμη μου πάνω στα ζητήματα που έχουν εγερθεί είναι η ακόλουθη. Το άρθρο 14 του Νόμου 9/65 βρίσκεται στο μέρος III του Νόμου, με τίτλο: "Γενικαί Διατάξεις Αφορώσαι εις Δηλώσεις Μεταβιβάσεων ή Υποθηκών", ρυθμίζει δε στο πρώτο στάδιο την καταχώρηση και αποδοχή από το διευθυντή της δήλωσης μεταβίβασης, ενώ το άρθρο 18 είναι στο Κεφάλαιο IV με τον τίτλο: "Διατάξεις αφορώσαι εις Μεταβίβασιν". Η παράγραφος "γ" του άρθρου 14 παρέχει διακριτική εξουσία στο διευθυντή να μην αποδεκτεί τη δήλωση μεταβίβασης ή υποθηκεύσεως εφόσο θα αντέβαιναν ή αντέκειτο στις διατάξεις οιοιδήποτε νόμου. Η αναφορά όμως "στις διατάξεις οιοιδήποτε νόμου" γίνεται σε απόλυτη συνάφεια με την πράξη της μεταβίβασης της ακίνητης ιδιοκτησίας, στην οποία και αναφέρεται. Ο περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος του 1980, δεν έχει καμιά σχέση με τη μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας. Είναι καθαρά φορολογικό νομοθέτημα, βάσει του οποίου και επιβάλλεται στον πωλητή ακίνητης περιουσίας φόρος πάνω στο κέρδος που αποκομίζει από τη συγκεκριμένη πώληση. Η υποχρέωση αυτή βαρύνει αποκλειστικά τον πωλητή και δεν συναρτάται καθόλου με την εγγραφή της ακίνητης ιδιοκτησίας. Το γεγονός πως προβλέπεται στο άρθρο 17(2) του Νόμου, ότι ο φόρος καταβάλλεται οπωσδήποτε πριν από τη μεταβίβαση του ακινήτου, δεν σημαίνει πως ο διευθυντής έχει δικαίωμα να μη δεχθεί την εγγραφή της, εφόσο δεν υπάρχει ρητή πρόνοια στο Νόμο που να του δίδει τέτοιο δικαίωμα. Ο προσδιορισμός του χρόνου πληρωμής του φόρου, σε συνδυασμό με την πράξη της εγγραφής της ιδιοκτησίας, γίνεται στο Νόμο αφενός για να καθοριστεί η ημερομηνία που

αυτός είναι πληρωτέος και αφετέρου να συντελεστούν τα γεγονότα η ύπαρξη των οποίων οδηγεί στη διάπραξη των ποινικών αδικημάτων που προβλέπονται στα επόμενα άρθρα του Νόμου.

Το άρθρο 18.3(β) του Νόμου 9/65 περιέχει ρητή πρόνοια αναφορικά με τα είδη των δικαιωμάτων, φόρων και τελών για τα οποία πρέπει να προσκομίζονται αποδείξεις προτού γίνει μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας. Η σχετική πρόνοια έχει ως εξής, και υπογραμμίζω την κρίσιμη επιφύλαξη. 5
10

"18(1) Αι έγγραφαι δηλώσεις αίτινες προσάγονται τω Επαρχιακώ Κτηματολογικώ Γραφείω υπό του δικαιιοπαρόχου και δικαιοδόχου οιουδήποτε ακινήτου διαλαμβάνουσι τα ακόλουθα στοιχεία:

.....

3(β) επίσημαι αποδείξεις δεικνύουσαι ότι κατεβλήθησαν άπαντα τα δικαιώματα, τέλη και φόροι, οι πληρωτέοι κατά ή προ της ημερομηνίας καθ'ην διενεργείται η δήλωση περί το τοιούτον ακίνητον: 15

Νοείται ότι η παράγραφος αυτή τυγχάνει εφαρμογής μόνον καθ' όσον αφορά εις δικαιώματα, τέλη και φόρους οίτινες δυνάμει των διατάξεων οιουδήποτε εκάστοτε εν ισχύι νόμου βαρύνουσι το ακίνητον ή εισπράττονται δια της κατασχέσεως και πώλησεως αυτού, και δη ανεξαρτήτως του εάν ελήφθησαν τα αναγκαία μέτρα ίνα συσταθή επιβάρυνσις επί του ακινήτου ούτινος σκοπείται η μεταβίβασις ή τα αναγκαία προς κατάσχεσιν και πώλησιν αυτού τοιαύτα." 20
25

Είναι πρόδηλο από τις πιο πάνω διατάξεις πως οι φόροι, τέλη και άλλα δικαιώματα που αναφέρονται σε αυτές ορίζονται ως εμπράγματο βάρος στην ίδια την ακίνητη ιδιοκτησία, η οποία μάλιστα υπόκειται και σε κατάσχεση και πώληση για την είσπραξη τους. Γι' αυτό και γίνεται ρητή πρόνοια πως πρέπει να προσκομίζονται 30

αποδείξεις πληρωμής τους πριν από την μεταβίβαση.

Ο περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος του 1980 δεν καθιστά τον πληρωτέο φόρο πάνω στο αποκομισθέν κέρδος από διάθεση ακίνητης ιδιοκτησία εμπράγματο βάρος πάνω σε αυτή. Είναι προσωπική υποχρέωση του πωλητή και εισπράττεται από αυτόν με τη διαδικασία που προβλέπει ο Νόμος.

Η υπόθεση *Ακίνητα Ανθούπολης Λτδ κ.άλλος ν. Της Δημοκρατίας*, (1980) 3 Α.Α.Δ. 296 την οποία επικαλέστηκε ο κ. Ευαγγέλου για να υποστηρίξει την εισήγηση του πως ο διευθυντής είχε εξουσία βάσει του άρθρου 14(γ) του Νόμου 9/65 να μη δεκτεί την δήλωση μεταβίβασης, υποστηρίζει ακριβώς την αντίθετη άποψη. Στην υπόθεση αυτή ο διευθυντής του κτηματολογίου, ενεργώντας σύμφωνα με τις διατάξεις του πιο πάνω άρθρου, αρνήθηκε τη μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας που πωλήθηκε από την αιτήτρια εταιρεία Ανθούπολη στον αιτητή Κυριάκο Κουννή, μόνιμο κάτοικο του εξωτερικού. Ο διευθυντής ενήργησε βάσει του άρθρου 31 του περί Ελέγχου Συναλλάγματος Νόμου Κεφ. 199, όπως τροποποιήθηκε με το Νόμο 53/72, οι πρόνοιες του οποίου απαγορεύουν, ελλείψει αδείας από την Κεντρική Τράπεζα, τη διάθεση στην Κύπρο ακίνητης ιδιοκτησίας σε πρόσωπο που μένει μόνιμα στο εξωτερικό. Ο Πρόεδρος του Ανωτάτου Δικαστηρίου έκρινε ότι ο διευθυντής μπορούσε να επικαλεστεί τις εξουσίες του βάσει του άρθρου 14(γ) του Νόμου 9/65, γιατί το άρθρο 31 του περί Ελέγχου Συναλλάγματος Νόμου απαγορεύει τη διάθεση της ακίνητης ιδιοκτησίας σε μόνιμο κάτοικο του εξωτερικού, εφόσο δεν υπάρχει προηγουμένως η άδεια της Κεντρικής Τράπεζας. Γίνεται δηλαδή, όπως είπα στα προηγούμενα, ρητή πρόνοια στον περί Ελέγχου Συναλλάγματος Νόμο, για την απαγόρευση της διάθεσης ακίνητης περιουσίας στην Κύπρο, σε αλλοδαπό. Επαναλαμβανώ, παρόμοια πρόνοια δεν υπάρχει στον περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμο του 1980.

Για τους λόγους που αναλύω πιο πάνω, η προσφυγή γίνεται αποδεκτή. Η επίδικη απόφαση ακυρώνεται με έξοδα εις βάρος της Δημοκρατίας.

Επίδικη απόφαση ακυρώνεται με έξοδα.