

18 Οκτωβρίου 1991

[ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΜΟΔΕΣΤΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΕΦΟΡΟΥ

ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ,

Καθ' ου η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 961/87).

Φορολογία Εισοδήματος — Εμπορία γης — Τι συνιστά εμπορία γης — Ζήτημα μικτό Νόμου και γεγονότων — Το Δικαστήριο δεν επεμβαίνει αν η απόφαση του Εφόρου ήταν λογικά εφικτή — Επέμβαση μόνο σε περίπτωση πλάνης περί τα πράγματα ή το Νόμο ή υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας.

5

Το ουσιαστικό ερώτημα που τέθηκε στην παρούσα προσφυγή ήταν κατά πόσο ή όχι η απόκτηση και μεταπώληση αγροτεμαχίου από τους αιτητές συνιστούσε εμπορία γης όπως αποφάσισε ο καθ' ου η αίτηση.

Οι αιτητές ισχυρίστηκαν ότι σκοπός της αγοράς του ακινήτου ήταν η ανέγερση κατοικίας, καταστημάτων και αποθηκών αλλά επειδή δεν τους παραχωρήθηκε άδεια οικοδομής αναγκάστηκαν να το πωλήσουν. Ως εκ τούτου λανθασμένα το κέρδος από την πώληση θεωρήθηκε εισόδημα. Κατά τον ισχυρισμό τους πάντα θα έπρεπε να θεωρηθεί ως εισόδημα από πώληση κεφαλαιουχικού στοιχείου και μη υποκείμενου σε φόρο εισοδήματος.

10

15

Ο καθ' ου η αίτηση θεώρησε το κέρδος ως εισόδημα που φορολογείται σύμφωνα με τους Νόμους περί Φορολογίας του Εισοδήματος για τους πιο κάτω λόγους:

(α) Η περίοδος μεταξύ αγοράς και πώλησης ήταν σύντομη.

20

(β) Τα στοιχεία που παρουσιάστηκαν δεν δικαιολογούσαν τον ισχυρισμό των αιτητών περί του σκοπού ανέγερσης οικοδομής.

(γ) Δεν δικαιολογείται οι αιτητές να μην γνώριζαν ότι δεν θα τους παραχωρείτο άδεια οικοδομής.

(δ) Το ακίνητο αγοράστηκε με χρέος που εξασφαλίστηκε από το Ταμειτήριο της Α.ΤΗ. Κ. με υποθήκη κατά την ίδια μέρα.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

5 (1) Σε περιπτώσεις της φύσεως αυτής η εξουσία του Δικαστηρίου περιορίζεται στον έλεγχο της νομιμότητας της επίδικης απόφασης και δεν επεμβαίνει όταν η απόφαση είναι λογικά εφικτή στην κρίση του αρμοδίου διοικητικού οργάνου, ούτε και στην ουσιαστική κρίση της διοίκησης, εκτός αν κοινοποιηθεί ότι υπήρξε πλάνη περί τα πράγματα ή το Νόμο ή υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας.

15 (2) Κατά πόσο μια πράξη συνιστά εμπορία, αυτό είναι μικτό ζήτημα Νόμου και γεγονότων και πρέπει να αποφασιστεί με βάση τα γεγονότα και περιστατικά κάθε συγκεκριμένης περίπτωσης όπως για παράδειγμα το αντικείμενο της πώλησης, η διάρκεια ιδιοκτησίας, η συχνότητα παρόμοιων πράξεων, η συμπληρωματική εργασία που γίνεται αναφορικά με την εκποιηθείσα περιουσία, η μελλοντική αξία και προοπτικές, η μέθοδος χρηματοδότησης και κατά πόσο αποφέρει άμεσο εισόδημα στον ιδιοκτήτη. Είμαι της γνώμης ότι η απόφαση του καθ' ου η αίτηση ήταν λογικά επιτυχή.

Προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Georgiades v. Republic (1982) 3 C.L.R. 659.

25 *HadjiEracis & Another v. Commissioner of Income Tax (1984) 3 C.L.R. 604.*

Agrotis v. Commissioner of Income Tax, 22 C.L.R. 27.

Philippou v. Republic (1983) 3 C.L.R. 1386.

Βαρναβίδης ν. Δημοκρατίας (Α.Ε. 616 ημερ. 16/10/90).

30 *Ιγνατίου ν. Δημοκρατίας (Α.Ε. 921 ημερ. 27.6.91).*

Δημοκρατία ν. Ακίνητα Στεφάνου Ιωαννίδη Λτδ (1991) 3 Α.Α.Δ. 398.

Δημοκρατία ν. Λέρνη (1991) 3 Α.Α.Δ. 346.

Προσφυγή.

35 Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Διευθυντή του

Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων να επιβάλει στον αιτητή φόρο εισοδήματος για το 1980 πάνω στο κέρδος που προέκυψε στους αιτητές από την πώληση αγροτεμαχίου. 35

Γ. Ερωτοκρίτου, για τους αιτητές.

Γ. Λαζάρου, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους καθ' ων η αίτηση. 5

Cur. adv. vult.

ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ. ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Η προσφυγή αυτή αφορά την απόφαση του καθ' ου η αίτηση, Διευθυντή Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων, να επιβάλει Φόρο Εισοδήματος για το 1980 πάνω στο κέρδος που προέκυψε στους αιτητές από την πώληση αγροτεμαχίου που ανήκε κατά 1/3 σε κάθε ένα από τους αιτητές στην περιοχή του Δήμου Στροβόλου. 10

Τα γεγονότα σε συντομία είναι τα εξής: Οι τρεις αιτητές εργοδοτούνται από την Α.ΤΗ.Κ. και το εισόδημά τους κατά τον ουσιώδη χρόνο προερχόταν από μισθωτές υπηρεσίες. Οι σύζυγοι των αιτητών διατηρούν κατάσταση πωλήσεως ηλεκτρικών ειδών υπό την ονομασία Βεπαρα Radio & T.V. Agency Co. 20

Οι αιτητές αγόρασαν το 1976 στην περιοχή Στροβόλου ένα αγροτεμάχιο μιας σκάλας, με σκοπό, όπως ισχυρίζονται, την ανέγερση κατοικίας, καταστημάτων και αποθηκών. Οι αιτητές πώλησαν το εν λόγω ακίνητο τον Μάρτιο του 1980. 25

Οι αιτητές ισχυρίστηκαν ότι αγόρασαν το εν λόγω ακίνητο βασισθέντες στις διαβεβαιώσεις του πωλητή, ότι θα εδίδετο νερό, ρεύμα και άδεια οικοδομής. Επειδή ο πωλητής δεν είχε αξιοποιήσει την περιοχή και δεν παραχωρούσαν άδειες οικοδομής λόγω μη υπάρξεως νερού, οι αιτητές αναγκάστηκαν να το πωλήσουν. 30

Ο καθ' ου η αίτηση θεώρησε το κέρδος ως εισόδημα,

ενώ κατά τον ισχυρισμό των αιτητών έπρεπε να θεωρηθεί ως εισόδημα από πώληση κεφαλαιουχικού στοιχείου και ως εκ τούτου μη υποκείμενου σε φόρο εισοδήματος.

5 Οι αιτητές υπέβαλαν ένσταση μέσω των Ελεγκτών τους, αλλά ο καθ' ου η αίτηση απέρριψε την ένσταση, μετά από εξέταση όλων των στοιχείων που είχε στη διάθεσή του. Ο καθ' ου η αίτηση κοινοποίησε με επιστολή ημερομηνίας 13/9/87 την απόφασή του. Επίσης, έστειλε στους αιτητές ειδοποίηση επιβολής φορολογίας για το φορολογικό 10 έτος 1980.

 Το μοναδικό επίδικο θέμα που εγείρεται με την προσφυγή αυτή, είναι κατά πόσο το κέρδος από πώληση μεριδίου χωραφιού που ανήκε κατά 1/3 σε κάθε ένα από τους 15 αιτητές κατά το έτος 1980, φορολογείται με φόρο εισοδήματος.

 Η θέση των αιτητών είναι ότι το κέρδος που προέκυψε από την εκποίηση του χωραφιού, θεωρείται κεφαλαιουχικό κέρδος και συνεπώς δε φορολογείται, ενώ ο καθ' ου η αίτηση ισχυρίζεται ότι η πράξη των αιτητών συνιστά 20 εμπορία γης και συνεπώς το κέρδος πρέπει να θεωρηθεί εμπορικό κέρδος.

 Η ουσία της προσφυγής περιστρέφεται γύρω από το αν το χωράφι αποκτήθηκε για σκοπούς επένδυσης, δηλαδή για ανέγερση κατοικίας, καταστημάτων και αποθηκών, 25 όπως ισχυρίζονται οι αιτητές, ή αν είχε αποκτηθεί αρχικά με σκοπό την πώλησή του για απόκτηση κέρδους.

 Έχει νομολογηθεί ότι σε περιπτώσεις της φύσεως αυτής, η εξουσία του Δικαστηρίου περιορίζεται στον έλεγχο της νομιμότητας της επίδικης απόφασης και δεν επεμβαίνει όταν η απόφαση είναι λογικά επικτική στην κρίση 30 του αρμοδίου διοικητικού οργάνου, ούτε και στην ουσιαστική κρίση της διοίκησης, εκτός αν ικανοποιηθεί ότι υπήρξε πλάνη περί τα πράγματα ή το Νόμο ή υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας (*Georghiades v. Republic* (1982) 3 35 CLR 659, *HadjiEraclis & Another v. Commissioner of*

Income Tax (1984) 3 CLR 604).

Κατά πόσο μια πράξη συνιστά εμπορία, αυτό είναι μικτό ζήτημα Νόμου και γεγονότων και πρέπει να αποφασιστεί με βάση τα γεγονότα και περιστατικά κάθε συγκεκριμένης περίπτωσης (*Agrotis v. Commissioner of Income Tax* 22 CLR 27, στη σελίδα 30, *Philippou v. Republic* (1983) 3 CLR 1386, στη σελίδα 1390).

Επομένως, θα πρέπει να εξεταστεί κατά πόσο σύμφωνα με τα πραγματικά γεγονότα, εύλογα ο καθ' ου η αίτηση οδηγήθηκε στο συμπέρασμα ότι αυτή η πράξη των αιτητών 10 συνιστούσε εμπορία.

Κατά πόσο μια πράξη από τέτοια επιχείρηση είναι εμπορικής φύσεως ή όχι, μπορεί να εξαχθεί από το σύνολο των γεγονότων και περιστατικών όπως για παράδειγμα, το αντικείμενο της πώλησης, η διάρκεια της ιδιοκτησίας, η συχνότητα παρόμοιων πράξεων, η συμπληρωματική εργασία που γίνεται αναφορικά με την εκποιθθείσα περιουσία, η μελλοντική αξία και οι προοπτικές, η μέθοδος χρηματοδότησης και κατά πόσο αποφέρει άμεσο εισόδημα στον ιδιοκτήτη (*Βαρνάβα Ι. Βαρναβίδη ν. Δημοκρατίας*, Α.Ε. 616, ημερ. 16/10/90, *Απόστολου Ιγνατίου ν. Δημοκρατίας*, Α.Ε. 921 ημερ. 27.6.91, *Δημοκρατία ν. Ακίνητα Στεφάνου Ιωαννίδη Λτδ.* (1991) 3 Α.Α.Δ. 398 και *Δημοκρατία ν. Λέρνη* (1991) 3 Α.Α.Δ. 346).

Με βάση τις πιο πάνω αρχές, ο καθ' ου η αίτηση θεώρησε το κέρδος από την πώληση του χωραφιού σαν εισόδημα που φορολογείται σύμφωνα με τους Νόμους περί Φορολογίας του Εισοδήματος, για τους πιο κάτω λόγους:

- (1) Η περίοδος μεταξύ της αγοράς και της πώλησης του χωραφιού ήταν σχετικά σύντομη περίπου τρία 30 χρόνια.
- (2) Ο ισχυρισμός των αιτητών ότι η αγορά του κτήματος έγινε με σκοπό την ανέγερση κατοικίας και καταστημάτων για τον συνεταιρισμό των συζύγων

τους δε δικαιολογείται από τα στοιχεία που παρουσίασαν. Επιπρόσθετα ο συνεταιρισμός, τουλάχιστον μέχρι πρόσφατα, δεν απέκτησε μαγαζιά ή αποθήκες.

- 5 (3) Οι αιτητές δε δικαιολογείται να μη γνώριζαν εκ των προτέρων ότι η περιοχή του χωραφιού που αγόρασαν ήταν εκτός ύδρευσης και ότι άδεια οικοδομής δεν παραχωρείτο για οικιστικούς ή άλλους σκοπούς.
- 10 (4) Το αγροτεμάχιο αγοράστηκε με χρέος που εξασφάλισαν από το Ταμειτήριο της Α.Τ.Η.Κ., με υποθήκη κατά την ίδια μέρα.

Η απόφαση δεν στερείται αιτιολογίας η οποία συμπληρώνεται και από τους φακέλους της υπόθεσης.

- 15 Ενόψει των πιο πάνω, είμαι της γνώμης ότι η απόφαση του καθ' ου η αίτηση ήταν λογικά επιτρεπτή και κατά συνέπεια η προσφυγή αποτυγχάνει και απορρίπτεται. Καμιά διαταγή για έξοδα.

Προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.