

11 Ιανουαρίου, 1991

[ΠΙΚΗΣ, Δ/σπής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΛΑΖΑΡΟΣ ΧΑΤΖΗΦΟΡΑΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΛΤΔ.,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ  
ΤΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ,

Καθ' ου η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 457/89).

---

*Διοικητικό Δίκαιο — Διακριτική ευχέρεια της Διοίκησης — Το Δικαστήριο εξετάζει μόνο κατά πόσο η λήψη της επίδικης απόφασης ήταν λογικά δυνατή — Μόνο στην αντίθετη περίπτωση μπορεί να παρέμβει.*

5 *Αναθεωρητική Δικαιοδοσία — Διαφορές που αναφέρονται σε επιβολή τελών μεταβίβασης ακινήτων ανάγονται στο δημόσιο δίκαιο — Αποκλειστική αρμοδιότητα έχει το Ανώτατο Δικαστήριο βάσει του άρθρου 146 του Συντάγματος.*

10 *Με την προσφυγή αυτή προσβάλλεται απόφαση του καθ' ου η αίτηση με την οποία καθόρισε την αγοραία αξία του κτήματος που αγόρασαν οι αιτητές σε ύψος μεγαλύτερο από εκείνο του τιμήματος που κατέβαλαν για την αγορά του με συνέπεια την αύξηση των μεταβιβαστικών τελών. Η αύξηση αυτή απετέλεσε το ουσιαστικό αντικείμενο της διαφοράς.*

15 *Οι αιτητές ισχυρίστηκαν ότι εφόσον η αξία στην οποία πουλήθηκε το κτήμα προέκυψε από ελεύθερη συναλλαγή μεταξύ μερών με ίση διαπραγματευτική θέση, δεν μπορεί να καθοριστεί άλλη αξία για σκοπούς επιβολής μεταβιβαστικών τελών.*

20 *Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:*

*(1) Διαφορές αναφορικά με επιβολή μεταβιβαστικών τελών ανάγονται στο δημόσιο δίκαιο και ως εκ τούτου αποκλειστικά αρμόδιο είναι το Ανώτατο Δικαστήριο βάσει του άρθρου 146 του Συντάγματος.*

(2) Από την εξέταση των δεδομένων που είχε ενώπιόν του καθώς και τα στοιχεία έκθεσης του εκτιμητή των αιτητών, ο καθ' ου η αίτηση εύλογα θα μπορούσε να καταλήξει στο συμπέρασμά του ως προς τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας του κτήματος στην ελεύθερη αγορά πράγμα που αποτελούσε μοναδικό ερώτημα που έπρεπε να απαντηθεί στην υπόθεση. Επομένως εφόσον κρίνεται ως λογικά δυνατή η λήψη της επίδικης απόφασης δεν δικαιολογείται παρέμβαση. 5

*Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*

*Αναφερόμενες υποθέσεις:* 10

*Westpark Limited ν. Δημοκρατίας (Α.Ε. 759, ημερ. 18.4.89)*

*Westpark Limited ν. Δημοκρατίας (Προσφυγή Αρ. 430/87 ημερ. 15.3.90).*

### **Προσφυγή.**

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογίου με την οποία καθορίστηκαν τα μεταβιβαστικά τέλη για την αγορά κτήματος στη Λάρνακα στο ποσό των £25,400.- 15

*Ν. Κληρίδου (Κα.), για τους αιτητές.*

*Γ. Στυλιανίδης, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τον καθ' ου η αίτηση.* 20

*Cur. adv. vult.*

Ο Δικαστής κ. Πικής ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση.

ΠΙΚΗΣ, Δ: Οι αιτητές (η αιτήτρια εταιρεία) προσβάλλουν την απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογίου βάσει της οποίας καθορίστηκαν τα μεταβιβαστικά τέλη για την αγορά κτήματος στη Λάρνακα. Το κτήμα ανήκε στο Φραγκισκανό Τάγμα της Ρωμαιοκαθολικής Εκκλησίας, ως θεματοφύλακες της περιουσίας της Terra Santa της Ιερουσαλήμ και αγοράστηκε από τους αιτητές για ποσό £260,000.- Το κτήμα πωλήθηκε και μεταβιβάστηκε στις 10/3/89. 25 30

Ο Διευθυντής καθόρισε την αγοραία αξία του κτήματος σε £330,000.- και επέβαλε μεταβιβαστικά τέλη ανάλογα με αυτή την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου. Ως αποτέλεσμα τα μεταβιβαστικά τέλη αυξήθηκαν σε σύγκριση με την  
5 τιμή πώλησης από £19,800.- σε £25,400.- Η αύξηση αυτή αποτελεί και το ουσιαστικό αντικείμενο της διαφοράς.

Εισαγωγικά σημειώνεται ότι η επίλυση της διαφοράς ανάγεται στην αναθεωρητική δικαιοδοσία του Ανωτάτου Δικαστηρίου βάσει του άρθρου 146 του Συντάγματος. Οι  
10 πρόνοιες του σχετικού νόμου\* περί του αντιθέτου έχουν κριθεί από την ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου ανεδαιφικές. Η φύση της υπηρεσίας για τη μεταβίβαση ακινήτων και οι σκοποί τους οποίους αποβλέπει να εξυπηρετήσει η επιβολή του τέλους εντάσσει την απόφαση  
15 στο πεδίο του δημοσίου δικαίου και κατ' επέκταση αμφισβητήσεις ως προς την άσκηση της εξουσίας υπόκεινται στην αποκλειστική αρμοδιότητα του Ανωτάτου Δικαστηρίου - *Westpark Limited v. Δημοκρατίας* \*\*.

Με βάση τις σχετικές διατάξεις της αγγλικής νομοθεσίας έχει επιχειρηματολογηθεί εκ μέρους των αιτητών ότι  
20 η αξία του κτήματος για σκοπούς επιβολής μεταβιβαστικών τελών δε μπορεί να καθοριστεί με βάση άλλη αξία από την τιμή πώλησης τουλάχιστον στην περίπτωση που η δικαιοπραξία αποτελεί, όπως στην προκείμενη υπόθεση,  
25 το προϊόν ελεύθερης συναλλαγής μεταξύ μερών που βρίσκονται σε ίση διαπραγματευτική θέση. Η εισήγηση έγινε με αναφορά στο περιεχόμενο της παραγράφου 141 του Τόμου 5 της 4ης έκδοσης του έργου *Halsbury's Laws of England*, στην οποία αναλύονται και επεξηγούνται οι  
30 σχετικές διατάξεις στο θέμα αυτό της αγγλικής νομοθεσίας, ιδιαίτερα του άρθρου 22(4)(α) του *Finance Act 1965*.

---

\* Δεύτερη επιφύλαξη του άρθρου 3 (ν) του πίνακα του Κεφ. 219, όπως διαμορφώθηκε από το Ν. 66/79.

\*\* Α.Ε. 759, ημερ. 18/4/89 και *Westpark Limited v. Δημοκρατίας*, (Προσφυγή Αρ. 430/87 ημερ. 15.3.90).

Η απάντηση στην εισήγηση αυτή είναι ότι η κυπριακή νομοθεσία συναρτά τα τέλη τα οποία επιβάλλονται κατά τη μεταβίβαση ακινήτου με την αγοραία αξία του κτήματος και όχι με την τιμή πώλησης. (Πρώτη επιφύλαξη της παραγράφου (ν) του άρθρου 3 του πίνακα που καθορίζει τα επιβαλλόμενα τέλη και δικαιώματα). Συνεπώς το ερώτημα το οποίο εγείρεται είναι αν τα τέλη τα οποία επιβλήθηκαν ήταν εύλογα ενόψει των στοιχείων στη διάθεση των κτηματολογικών αρχών. 5

Αντίθετα με την περίπτωση στην οποία παρέχεται ευχέρεια για αναθεώρηση απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογίου βάσει του άρθρου 80 του Κεφ. 224, οπότε τίθεται υπό κρίση η ορθότητα της απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογίου, τα κριτήρια για την αναθεώρηση απόφασης βάσει του άρθρου 146 συναρτώνται με τη νομιμότητα της επίδικης απόφασης και τις αρχές του διοικητικού δικαίου που αποβλέπουν στη διασφάλιση της. Εφόσον η αγοραία αξία καθορίζεται μετά από την πρόταση διερεύνηση των δεδομένων που τείνουν να προσδιορίσουν την αξία του κτήματος και η απόφαση αιτιολογείται, το δικαστικό ερώτημα ως προς την εγκυρότητα της πράξης περιορίζεται στη διαπίστωση κατά πόσο η λήψη της επίδικης απόφασης ήταν λογικά δυνατή. 10 15 20

Η μαρτυρία η οποία έχει κατατεθεί αναφορικά με τις προσπάθειες που καταβλήθηκαν για την ανεύρεση της ψηλότερης δυνατής τιμής για την πώληση του κτήματος από τους πωλητές δε μεταβάλλει το ερώτημα το οποίο πρέπει να απαντηθεί και συνίσταται στον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας του κτήματος στην ελεύθερη αγορά. Ούτε η γνώμη του εκτιμητή των αιτητών για την αξία του κτήματος αποτελεί αφεαυτής παράγοντα ανατρεπτικό της επίδικης απόφασης. Η σημασία της μαρτυρίας τρίτου εμπειρογνώμονα ως προς τα δεδομένα καθορισμού της αξίας έγκειται στη διαφώτιση την οποία παρέχει στη διαπίστωση των σχετικών δεδομένων και στην αποκάλυψη κενών στην έρευνα του κτηματολογίου. 25 30 35

Μετά από προσεκτική εξέταση όλων των δεδομένων

και αφού έλαβα υπόψη και τα στοιχεία τα οποία περιέχονται στην έκθεση του εκτιμητή των αιτητών καταλήγω ότι η αξία του πωληθέντος κτήματος καθορίστηκε μετά από διερεύνηση των αντικειμενικών στοιχείων που έτειναν να ρίψουν φώς στην αξία του κτήματος κατά τον κρίσιμο χρόνο και ότι με αυτά υπόψη ο καθ' ου η αίτηση θα μπορούσε εύλογα να καταλήξει στα συμπεράσματα στα οποία έχει αχθεί ως προς την αγοραία αξία του κτήματος. Τα κτήματα τα οποία υιοθετήθηκαν ως μέτρο σύγκρισης είχαν πολλά κοινά χαρακτηριστικά με το επίδικο κτήμα ενώ η ετήσια αύξηση καθορίστηκε με βάσει πιστικά στοιχεία ώστε να παρέχεται μέτρο συσχετισμού της αξίας της γης η οποία πωλήθηκε σε προγενέστερο χρόνο από το χρόνο μεταβίβασης της περιουσίας με την αξία του κτήματος κατά το χρόνο πώλησής του. Καταλήγω ότι δεν έχει τεκμηριωθεί λόγος που να δικαιολογεί παρέμβαση με την επίδικη απόφαση.

Η προσφυγή απορρίπτεται. Η επίδικη απόφαση επικυρώνεται στο σύνολο της βάσει των διατάξεων του άρθρου 146.4 (α) του Συντάγματος. Δεν εκδίδεται διαταγή για τα έξοδα.

*Προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*