

16 Ιανουαρίου, 1992

[Α. ΛΟΙΖΟΥ Π., ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, Χ' ΤΣΑΙΤΑΡΗΣ, ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ,
ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ/στές]

ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Εφεσείοντες,

v.

ΚΑΛΙΑΣ Α. ΚΥΘΡΑΙΩΤΗ ΔΙΑ ΤΩΝ ΓΟΝΕΩΝ ΤΗΣ ΛΟΥΚΑ ΚΑΙ
ΑΝΘΟΥΛΑΣ ΚΥΘΡΑΙΩΤΗ,

Εφεσίβλητης.

(Αναθεωρητική Έφεση Αρ. 1396).

5 Προσφυγή βάσει του άρθρου 146 του Συντάγματος — Έννομο συμφέρον — Η περίπτωση του συμφέροντος δικαιοδόχου, επί πωλήσεως ακινήτου ιδιοκτησίας να προσβάλλει την παρεμπόδιση της μεταβίβασης της στο όνομά του από το Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας — Υπαρκτό, σύννομο, ενεστώσ και άμεσο το συμφέρον αυτό στην εκδικασθείσα έφεση.

10 Φορολογία — Φορολογία Κεφαλαιουχικών Κερδών — Το άρθρο 17 (2) του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου του 1980 (Ν. 52/80) σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 14(γ) και 18(3)(β) του Νόμου αρ. 9 του 1965 — Δεν επιβάλλεται να πληρωθεί, και να προσκομισθούν οι επίσημες αποδείξεις μαζί με τη δήλωση μεταβίβασης ακίνητης ιδιοκτησίας, κάθε φόρος, δικαίωμα ή τέλος, αλλά εκείνα τα δικαιώματα, τέλη και φόροι που δυνάμει των διατάξεων "οιουδήποτε εκάστοτε εν ισχύι νόμου βαρύνουσι το

15 ακίνητο ή εισπράττονται διά της κατασχέσεως και πωλήσεως αυτού" — Δεν είναι αυτή η περίπτωση για το Νόμο περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών όπως προκύπτει και από το άρθρο 12 αυτού — Διαφοροποίηση της κριθείσας περιπτώσεως από την *Akinita Anthiouralis Ltd and Another v. The Republic of Cyprus*.

20 Η έφεση αυτή αμφισβήτησε την ορθότητα της πρωτόδικης απόφασης με την οποία ακυρώθηκε η άρνηση του Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να ολοκληρώσει τη μεταβίβαση οικιακού που αγόρασε η εφεσίβλητη από την Ιερά Μονή Κύκκου. Το Δικαστήριο διαχωρίζοντας το ζήτημα της αμφισβήτησης από την Εκκλήσια της εφαρμογής της σχετικής νομοθεσίας επί των πωλήσεων ακινήτων της, το οποίο θα ακολουθόταν ως εκ της σοβαρότητός του χωριστά και απ' ευθείας από την Ολομέλεια, ασχολήθηκε με την ουσία, με την εφαρμογή δηλαδή, επί μη καταβολής φόρου κεφαλαιουχικών κερδών, των διατάξεων των άρθρων 14(γ) και 18(3)(β) του Νόμου αρ. 9 του 1965, εφαρμογή στην οποία προέ-

25

30

βη ο εφεσείων υπ' αρ. 1 στην παρούσα περίπτωση, με βάση το άρθρο 17(2) του Περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου του 1980 (Νόμος Αρ. 52 του 1980) όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 135/90, και της οποίας υπεραμύνθηκαν οι εφεσείοντες ζητώντας την εξαφάνιση της πρωτόδικης απόφασης. Κρίθηκε επίσης και το ζήτημα του εννόμου συμφέροντος της εφεσίβλητης. 5

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απέρριψε την έφεση, κατά πλειοψηφία. Με την απόφαση που εξέδωσε ο Πρόεδρος του Δικαστηρίου κ. Α.Ν. Λοΐζου, και με την οποία συμφώνησαν οι Δικαστές κ.κ. Παπαδόπουλος, Χατζησαγγάρης και Χρυσοστομής, αποφασίστηκε ότι: 10

1. Είναι φανερό από τα γεγονότα της υπόθεσης αυτής ότι επηρεάζονταν τα οικονομικά συμφέροντα της εφεσίβλητης με την άρνηση του Διευθυντή να δεχθεί τη δήλωση μεταβίβασης ενός οικοπέδου που αυτή αγόρασε από την Ιερά Μονή Κύκκου μια και η ίδια είχε καταβάλει το τίμημα και σύμφωνα με την προβαλλόμενη από αυτήν ερμηνεία των σχετικών νομοθετικών διατάξεων ο Διευθυντής θα έπρεπε να δεχθεί τη μεταβίβαση και έτσι να αποκτήσει η εφεσίβλητη οικονομικό όφελος το οποίο εδικαιούτο. Ήταν ένα δικαίωμα ως προς το οποίο η εφεσίβλητη, από την προσβαλλόμενη πράξη, ζημίωνε υλικά. Υπήρχε κατά το χρόνο της ασκήσεως της προσφυγής και εξακολουθεί να υπάρχει κατά το χρόνο της εκδικάσεως. Ήταν έννομο γιατί στηρίζεται πάνω σε νόμιμη ιδιότητα και αυτή ήταν η μεταβίβαση και η εγγραφή επ' ονόματι της ακινήτου ιδιοκτησίας, που αποτελεί απαίτηση του περί Εγγραφής Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου. Ήταν αναμφίβολα ενεστώσ διότι η ζημιά προερχόταν κατά την έκδοση της πράξεως, άμεσο δε διότι έθιγε απ' ευθείας την εφεσίβλητη χωρίς να απαιτείται η προσβαλλόμενη πράξη να την αφορά διότι η κατά νόμο μεταβίβαση δίδει δικαιώματα και έχει επακόλουθα και επί του μεταβιβάζοντος, όπως και επί του προσώπου προς το οποίο θα μεταβιβαστεί η περιουσία. 15
20
25
30

2. Εξετάζοντας την ουσία, συμφωνούμε με τον πρωτόδικο Δικαστή ότι σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 14(γ) και 18(3) (β), του Νόμου αρ. 9 του 1965 δεν είναι κάθε φόρος, δικαίωμα ή τέλος που επιβάλλεται να πληρωθεί και να προσκομισθούν οι επίσημες αποδείξεις μαζί με τη δήλωση μεταβίβασης, αλλά εκείνα τα δικαιώματα, τέλη και φόροι οι οποίοι δυνάμει των διατάξεων "οιουδήποτε εκάστοτε εν ισχύι νόμου βαρύνουσι το ακίνητο ή εισπράττονται διά της κατασχέσεως και πωλήσεως αυτού". Ο Νόμος περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών, είναι γεγονός ότι δεν καθιστά ο ίδιος τον πληρωτέο φόρο πάνω στο αποκομισθέν κέρδος από διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας επιβάρυνση πάνω στο ακίνητο ούτε ο ίδιος ρητά προβλέπει την εισπράξη του φόρου αυτού διά της κατασχέσεως και πωλήσεως του ακινήτου. Ο πληρωτέος φόρος είναι προσωπική υποχρέωση του πωλητή και εισπράττεται από αυτόν με την διαδικασία που προβλέπει ο Νόμος. Επιπλέον δεν απαγορεύει ρητά τη μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας χωρίς την καταβολή του φόρου. Το άρθρο 12 του Νόμου αυτού απαιτεί 35
40
45

5 μόνο όπως ο διαθέτης ιδιοκτησίας δίδει στο Διευθυντή δήλωση, εντός ενός μηνός από της διαθήσεως και εν πάση περιπτώσει προ της μεταβίβασης της ιδιοκτησίας, μαζί με οποιαδήποτε άλλα στοιχεία που θα μπορούσε να του ζητηθούν, και να καταβάλει το υπ' αυτόν υπολογιζόμενο ποσό φόρου. Το λεκτικό της διάταξης αυτής δεν φέρνει την υποχρέωση του φορολογουμένου κάτω από τις πρόνοιες της επιφύλαξης του άρθρου 18(3)(β) του Νόμου, όπως ερμηνεύτηκε πιο πάνω.

10 Ορθά δε διαφοροποιείται η υπόθεση *Akinita Anthoupolis Ltd and Another v. The Republic of Cyprus, through the Minister of Interior*, γιατί εκεί απαγορευόταν ρητά διάθεση ακίνητης περιουσίας σε αλλοδαπό κάτω από το άρθρο 31 του περί Ελέγχου Συναλλαγμάτων νόμου.

15 Ο Δικαστής κ. Νικήτας διαφώνησε με την απόφαση της πλειοψηφίας, και εξέδωσε δική του απόφαση, σύμφωνα με την οποία εσφαλμένα η πρωτόδικη απόφαση ακύρωσε την απορριπτική απόφαση του Διευθυντή, ο οποίος ορθά υπήγαγε την κριθείσα περίπτωση στο άρθρο 14(γ) του Ν. 9/65 κατά το αληθές νόημα της διάταξης. Στην ίδια όμως απόφαση του Δικαστή κ. Νικήτα, εκφράστηκε συμφωνία προς τα πορίσματα της πλειοψηφίας αναφορικά με το έννομο συμφέρον της επείβλητης προς άσκηση της προσφυγής.

Έφεση απορρίπτεται κατά πλειοψηφία χωρίς έξοδα.

25 *Αναφερόμενες υποθέσεις :*

Akinita Anthoupolis Ltd and Another v. The Republic of Cyprus, through the Minister of Interior (1980) 3 C.L.R. 296.

Στέλλα Θεοδουλίδου v. Κυπριακής Δημοκρατίας, Υπ. Αρ. 689/89, απόφαση ημερ. 6/11/89.

30 *Barnard v. Gorman (1941) 3 All E.R. 45, 48.*

Eastbourne Corpn v. Fortes Ice-Cream Parlour 1955 Ltd [1958] 2 All E.R. 276.

Έφεση

35 Έφεση εναντίον της απόφασης Δικαστή του Ανώτατου Δικαστηρίου Κύπρου (Αρτεμίδα, Δ.) που δόθηκε στις 22 Ιουλίου, 1991 (Προσφυγή Αρ. 385/91) με την οποία η απόφαση του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να μην αρνηθεί να επιτρέψει την αποδοχή της δήλωσης μεταβίβασης ενός οικοπέδου που αγόρασε η

εφεσίβλητη από την Ιερά Μονή Κύκκου ακυρώθηκε.

Μ. Τριανταφυλλίδης, Γενικός Εισαγγελέας της Δημοκρατίας, Α. Ευαγγέλου Ανώτερος Δικηγόρος της Δημοκρατίας, Γ. Λαζάρου, και Α. Δημητριάδου (δ/νις), Δικηγόροι της Δημοκρατίας, για τους εφεσείοντες. 5

Κ. Βελάρης, για την εφεσίβλητη.

Cur. adv. vult.

Α. ΛΟΙΖΟΥ, Π.: Με την απόφαση αυτή συμφωνούν οι Δικαστές κ.κ. Παπαδόπουλος, Χατζητσαγγάρης και Χρυσοστομής. Ο Δικαστής κ. Νικήτας διαφωνεί και θα δώσει τη δική του απόφαση. 10

Ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας αρνήθηκε να επιτρέψει την αποδοχή της δήλωσης μεταβίβασης ενός οικοπέδου που αγόρασε η εφεσίβλητη δια των νομίμων κηδεμόνων της από την Ιερά Μονή Κύκκου και την οποία οι αντιπρόσωποί της και οι πωληταί παρουσίασαν στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λευκωσίας με όλα τα απαραίτητα έγγραφα που προβλέπει το άρθρο 18 του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου του 1965 (Νόμος Αρ. 9 του 1965), όπως έχει τροποποιηθεί. 15 20

Η άρνηση του Διευθυντή να αποδεχθεί τη δήλωση μεταβίβασης στηρίχθηκε στο γεγονός ότι οι πωληταί δεν κατέθεσαν ταυτόχρονα με αυτή και πιστοποιητικό από το Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων πληρωμής του φόρου κεφαλαιουχικών κερδών. Η αιτιολογία της άρνησης αυτής που δόθηκε και εγγράφως προς την Ιερά Μονή Κύκκου με επιστολή ημερομηνίας 20 Μαρτίου 1991, ήταν γιατί τούτο προβλέπεται στο άρθρο 18(3) του Νόμου και από το άρθρο 17 του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου του 1980 (Νόμος Αρ. 52 του 1980) όπως τροποποιήθηκε με το Νόμο Αρ. 135 του 1990. 25 30

Δεν υπάρχει διαφωνία ως προς το γεγονός ότι πράγματι η Ιερά Μονή Κύκκου δεν πλήρωσε το Φόρο Κεφαλαιουχικών Κερδών πάνω στην επίδικη πώληση. Τούτο γίνεται γιατί η Ιερά Μονή Κύκκου, όπως και η Ιερά Αρχιεπισκοπή Κύπρου αμφισβητούν ότι έχει εφαρμογή η σχετική νομοθεσία σε πωλήσεις ακινήτων που προβαίνουν. Πράγματι ένας μεγάλος αριθμός προσφυγών καταχωρήθηκε στο Ανώτατο Δικαστήριο που έχουν σαν κύριο επίδικο θέμα το ζήτημα αυτό που ενόψη των σοβαρών συνταγματικών και άλλων νομικών ζητημάτων που εγείρονται αποφασίστηκε από το Ανώτατο Δικαστήριο να ακουστούν απ' ευθείας από την Ολομέλεια.

Εναντίον της πιο πάνω απόφασης του Διευθυντή καταχωρήθηκε προσφυγή η οποία εκδικάστηκε από Δικαστή του Δικαστηρίου τούτου, ο οποίος με την απόφασή του ακύρωσε την επίδικη απόφαση. Η παρούσα έφεση στρέφεται κατά της πρωτόδικης αυτής απόφασης.

Ο πρωτόδικος Δικαστής αναφέρθηκε στις σχετικές διατάξεις και βάσει των οποίων ο Διευθυντής άσκησε τη δικριτική του εξουσία που απορρέει από αυτές. Αυτές είναι οι πιο κάτω:-

Το άρθρο 14(γ) του Νόμου αρ. 9 του 1965 έχει ως εξής:

"Ο Διευθυντής δύναται να αρνηθή να επιτρέψη την παρά του αρμοδίου λειτουργού Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου ή παραρτήματος αποδοχήν οιασδήποτε δηλώσεως μεταβιβάσεως ή υποθήκης ή, οσάκις τοιαύτη δήλωσις εγένετο εις Επαρχιακόν Κτηματολογικόν Γραφείον επαρχίας ετέρας ή της επαρχίας εν η κείται το ακίνητον ούτινος σκοπείται η μεταβίβασις ή υποθήκευσις ή εις παράρτημα τι, ο Διευθυντής δύναται να αρνηθή να εγγράψη την τοιαύτην μεταβίβασιν ή υποθήκευσιν εις οιανδήποτε των εφεξής περιστάσεων, ήτοι -

(α) - - - - -

(β) -----

(γ) οσάκις η σκοπούμενη μεταβίβασις ή υποθήκευσις θα αντέβαινεν ή αντέκειτο προς τας διατάξεις οιουδήποτε ετέρου εκάστοτε εν ισχύι νόμου."

Το άρθρο 17(2) του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου του 1980, προβλέπει τα εξής: 5

"Ο φόρος καταβάλλεται ανεξαρτήτως οιασδήποτε ενστάσεως ή προσφυγής αλλά οπωσδήποτε πριν από τη μεταβίβαση της ιδιοκτησίας εκτός εάν ο διευθυντής διατάξει την αναστολή της πληρωμής του φόρου ή μέρους αυτού μέχρι της εν τω τοιούτω διατάγματι καθοριζόμενης ημερομηνίας." 10

Σημ.: 'Διευθυντής' ορίζεται από το Νόμο ο Διευθυντής του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων." 15

Το άρθρο 18.3(β) του Νόμου αρ. 9 του 1965 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. 20

"18.-(1) Αι έγγραφαι δηλώσεις αίτινες προσάγονται τω Επαρχιακώ Κτηματολογικώ Γραφείω υπό του δικαιωπαρόχου και δικαιοδόχου οιουδήποτε ακινήτου διαλαμβάνουσι τα ακόλουθα στοιχεία: 25

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

Νοείται ότι η παράγραφος αυτή τυγχάνει εφαρμο- 30

γής μόνον καθ' όσον αφορά εις δικαιώματα, τέλη και φόρους οίτινες δυνάμει των διατάξεων οιουδήρωςτε εκάστοτε εν ισχύι νόμου βαρύνουσι το ακίνητον ή εισπράττονται δια της κατασχέσεως και πωλήσεως 5 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."

Κατά τον πρωτόδικο Δικαστή όπως αναφέρει στην 10 απόφασή του 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 15 και γίνεται ρητή πρόνοια πως πρέπει να προσκομίζονται αποδείξεις πληρωμής τους πριν από την μεταβίβαση. Ο περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος δεν καθιστά τον πληρωτέο φόρο πάνω στο αποκομισθέν κέρδος από διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας εμπράγματο βάρος 20 πάνω σε αυτή. Είναι προσωπική υποχρέωση του πωλητή και εισπράττεται από αυτόν με τη διαδικασία που προβλέπει ο Νόμος.

Στη συνέχεια ο πρωτόδικος Δικαστής αναφέρθηκε στην υπόθεση *Akinita Anthoupolis Ltd. and Another v. The* 25 *Republic of Cyprus, through the Minister of Interior* (1980)3 C.L.R. 296, την οποία επικαλέστηκαν οι εφεσείοντες για να υποστηρίξουν την εισήγησή τους πως ο Διευθυντής είχε εξουσία βάσει του άρθρου 14(γ) του Νόμου αρ. 9 του 1965 να μη δεκτεί την δήλωση μεταβίβασης και αποφάνθηκε ότι 30 αυτή 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, μόνιμο κάτοικο του εξωτερικού. Αλλά βέβαια ο Διευθυντής ενήργησε 35 βάσει του άρθρου 31 του περί Ελέγχου Συναλλάγματος Νόμου Κεφ. 199, όπως τροποποιήθηκε με το Νόμο αρ. 53

του 1972, οι πρόνοιες του οποίου απαγορεύουν, ελλείψει αδειάς από την Κεντρική Τράπεζα, τη διάθεση στην Κύπρο ακίνητης ιδιοκτησίας σε πρόσωπο που μένει μόνιμα στο εξωτερικό. Κρίθηκε δε ότι ο Διευθυντής μπορούσε να επικαλεστεί τις εξουσίες του βάσει του άρθρου 14(γ) του Νόμου αρ. 9 του 1965, γιατί το άρθρο 31 του περί Ελέγχου Συναλλάγματος Νόμου απαγορεύει τη διάθεση της ακίνητης ιδιοκτησίας σε μόνιμο κάτοικο του εξωτερικού, εφόσον δεν υπάρχει προηγουμένως η άδεια της Κεντρικής Τράπεζας. Γίνεται δηλαδή, ρητή πρόνοια στο Νόμο αυτό για την απαγόρευση της διάθεσης ακίνητης περιουσίας στην Κύπρο, σε αλλοδαπό. Τόνισε δε ότι παρόμοια πρόνοια δεν υπάρχει στον περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμο.

Το πρώτο θέμα που ηγέρθηκε στην έφεση αυτή είναι ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο εσφαλμένα απέφυγε να εξετάσει κατά πόσο η αιτήτρια είχε ενεστώσ έννομο άμεσο και προσωπικό συμφέρον εντός της έννοιας του Άρθρου 146 του Συντάγματος.

Είναι φανερό από τα γεγονότα της υπόθεσης αυτής ότι η εφεσίβλητη αιτήτρια στην προσφυγή, με την άρνηση του Διευθυντή να δεχθεί τη δήλωση μεταβίβασης ενός οικοπέδου που αγόρασε αυτή από την Ιερά Μονή Κύκκου επηρεάζοντο τα οικονομικά της συμφέροντα μια και η ίδια είχε καταβάλει το τίμημα και σύμφωνα με την προβαλλόμενη από αυτή ερμηνεία των σχετικών νομοθετικών διατάξεων ο Διευθυντής θα έπρεπε να δεχθεί τη μεταβίβαση και έτσι να αποκτήσει η αιτήτρια οικονομικό όφελος το οποίο εκδικαιούτο. Ήτο ένα δικαίωμα το οποίο η αιτήτρια από την προσβαλλόμενη πράξη ζημιούτο υλικά. Υπήρχε κατά το χρόνο της ασκήσεως της προσφυγής και εξακολουθεί να υπάρχει κατά το χρόνο της εκδικάσεως.

Ήτο έννομο γιατί στηρίζεται πάνω σε νόμιμη ιδιότητα και αυτή ήτο η μεταβίβαση και η εγγραφή επ' ονόματι της ακινήτου ιδιοκτησίας που αποτελεί απαίτηση του περί Εγγραφής Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου. Ήτο αναμφίβολα

- ενεστώς διότι η ζημιά προήρχετο κατά την έκδοση της πράξεως, άμεσο δε διότι έθιγε απ' ευθείας την αιτούσα χωρίς να απαιτείται η προσβαλλόμενη πράξη να τον αφορά διότι η κατά νόμο μεταβίβαση δίδει δικαιώματα και έχει επακόλουθα και επί του μεταβιβάζοντος, όπως και επί του προσώπου προς το οποίο θα μεταβιβαστεί η περιουσία.

Για τους λόγους αυτούς κρίνουμε ότι ο λόγος αυτός της εφέσεως αποτυγχάνει.

- 10 Εξετάζοντας τώρα την ουσία, συμφωνούμε με τον πρωτόδικο Δικαστή ότι σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 14(γ) και 18(3)(β), του Νόμου αρ. 9 του 1965 δεν είναι κάθε φόρος, δικαίωμα ή τέλος που επιβάλλεται να πληρωθεί και να προσκομισθούν οι επίσημες αποδείξεις
- 15 μαζί με τη δήλωση μεταβίβασης, αλλά εκείνα τα δικαιώματα, τέλη και φόροι οι οποίοι δυνάμει των διατάξεων "οιουδήποτε εκάστοτε εν ισχύι νόμου βαρύνουσι το ακίνητο ή εισπράττονται δια της κατασχέσεως και πωλήσεως αυτού".
- 20 Ο Νόμος περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών, είναι γεγονός ότι δεν καθιστά ο ίδιος τον πληρωτέο φόρο πάνω στο αποκομισθέν κέρδος από διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας επιβάρυνσης πάνω σε αυτή, ούτε ο ίδιος ρητά προβλέπει την εισπραξη του φόρου αυτού δια της κατασχέσεως και πωλήσεως αυτού. Ο πληρωτέος φόρος είναι
- 25 προσωπική υποχρέωση του πωλητή και εισπράττεται από αυτόν με τη διαδικασία που προβλέπει ο Νόμος. Επιπλέον δεν απαγορεύει ρητά τη μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας χωρίς την καταβολή του φόρου. Το άρθρο 12 του Νόμου αυτού απαιτεί μόνο όπως ο διαθέτης ιδιοκτησίας δίδει στο Διευθυντή δήλωση εντός ενός μηνός από της διαθέσεως και εν πάση περιπτώσει προ της μεταβιβάσεως της ιδιοκτησίας, μαζί με οποιαδήποτε άλλα στοιχεία που θα μπορούσε να του ζητηθούν, και να καταβάλει το υπ' αυτόν
- 30 υπολογιζόμενο ποσό φόρου. Το λεκτικό της διάταξης αυτής δεν φέρνει την υποχρέωση του φορολογουμένου
- 35

κάτω από τις πρόνοιες της επιφύλαξης του άρθρου 18(3) (β) του Νόμου, όπως ερμηνεύτηκε πιο πάνω.

Ορθά δε διαφοροποιείται η υπόθεση *Akinita Anthoupolis Ltd. and Another v. The Republic of Cyprus, through the Minister of Interior* (πιο πάνω), γιατί εκεί απαγορεύετο ρητά διάθεση ακίνητης περιουσίας σε αλλοδαπό κάτω από το άρθρο 31 του περί Ελέγχου Συναλλάγματος Νόμου.

5

Για όλους τους πιο πάνω λόγους η έφεση απορρίπτεται χωρίς οποιαδήποτε διαταγή για έξοδα.

10

ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ: Συγκαταλέγεται η καταβολή του φόρου κεφαλαιουχικών κερδών στις προϋποθέσεις για την αποδοχή από το διευθυντή του κτηματολογίου της δήλωσης για μεταβίβαση και εγγραφή ακινήτου που υπόκειται σε τέτοια φορολογία. Αυτό είναι από μιά πρώτη θεώρηση το νομικό ερώτημα που συζητήθηκε πρωτόδικα. Παρουσιάζεται μάλιστα για πρώτη φορά. Ο πρωτόδικος δικαστής το απάντησε αρνητικά. Όμως η θέση των αρμόδιων κτηματολογικών αρχών είναι ότι οι σκέψεις της απόφασης δεν είναι ανεπίδεκτες σοβαρών αντιρρήσεων. Και αρνούνται την ορθότητα της.

15

20

Ο λόγος της έφεσης είναι πως η προσβαλλόμενη απόφαση παρερμήνευσε τις διατάξεις του άρθρου 14 (γ) του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Νόμου 9/65. Περαιτέρω η ερμηνευτική προσέγγιση που υιοθετήθηκε αγνόησε ή δεν απέδωσε τη βαρύτητα που έπρεπε στις πρόνοιες του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου αρ. 52/80. Πρόκειται για το άρθρ. 12(1) του νόμου αυτού, όπως έχει τροποποιηθεί από το ν. 135/90, και το τροποποιημένο άρθρο 21 σε συνδυασμό με το 8. Σύμφωνα με τους ισχυρισμούς των εφεσεϊόντων οι ερμηνευτικές αυτές πλημμέλειες οδήγησαν το δικάσαν δικαστήριο σε λανθασμένη κρίση.

25

30

Το περιεχόμενο των σχετικών διατάξεων και η έννοια

- που τους έχει προσδώσει η εκκαλούμενη απόφαση θα εξεταστούν στην κατάλληλη στιγμή. Για την ώρα επιβάλλεται να αναφερθούμε στις συνθήκες υπό τις οποίες δημιουργήθηκε η διαφορά. Η εφεισίβλητη-αιτήτρια, που είναι ανήλικη και εκπροσωπείται από τους γονείς της, προέβη σε αγορά οικοπέδου από την Ιερά Μονή Κύκκου. Στις 18/3/91 υποβλήθηκε στο κτηματολογικό γραφείο Λευκωσίας από τους πληρεξούσιους αντιπρόσωπους των συμβληθέντων μερών η δήλωση μεταβίβασης, η οποία συνοδευόταν από τα έγγραφα για τα οποία κάμνει πρόβλεψη το άρθρο 18(3) του ν. 9/65. Ωστόσο ο διευθυντής αρνήθηκε να επιτρέψει τη μεταβίβαση με την αιτιολογία πως δεν συνυποβλήθηκε με τη δήλωση μεταβίβασης και τα άλλα έγγραφα απόδειξη, από το τμήμα εσωτερικών προσόδων, ότι καταβλήθηκε ο φόρος κεφαλαιουχικών κερδών. Η απορριπτική απόφαση βασίστηκε, όπως μνημονεύεται ρητά σε σχετική επιστολή του διευθυντή ημερ. 20/3/91, στις διατάξεις του άρθρου 18(3) του ν. 9/65 και του άρθρου 17 του ν. 52/80.

- Κατά κάποιον τρόπο η υπόθεση είναι προσωπιός πολλών άλλων εκκρεμουσών περιπτώσεων της Ιεράς Αρχιεπισκοπής και της Ιεράς Μονής Κύκκου που συγκεντρώθηκαν και ορίστηκαν απευθείας από την Ολομέλεια του Δικαστηρίου. Γιατί η πιο σημαντική πλευρά του ζητήματος θίγεται σ' αυτές. Είναι αμοιβαία αποδεκτό ότι η Ιερά Μονή Κύκκου, κατόπιν νομικής συμβουλής, αρνήθηκε να καταβάλει τον φόρο στην υπό κρίση και σε άλλες πωλήσεις κτημάτων που πραγματοποίησε. Η Ιερά Αρχιεπισκοπή αμφισβήτησε το δικαίωμα της πολιτείας να της επιβάλει τέτοια φορολογία, αλλά καταβάλλει τους φόρους υπό διαμαρτυρία. Η θέση τους είναι ότι με βάση τις διατάξεις του άρθρου 23 (9) και 110 του συντάγματος η ακίνητη ιδιοκτησία τους απαλλάσσεται της φορολογίας αυτής. Στις εκκρεμούσες προσφυγές οι εκκλησιαστικές αρχές ανακινούν άμεσα θέμα συνταγματικότητας της φορολογίας. Χρειάζεται εντούτοις η εξής διευκρίνηση. Στην κρίνόμενη υπόθεση δεν συζητήθηκε τέτοιο ζήτημα. Και το ερώτημα παραμένει ακέραιο όπως ακριβώς θα διατυπωθεί σε άλλη θέση της απόφασης.

Σε αυτό εδώ το σημείο έχει τη θέση της μια σύντομη επισκόπηση των νομοθετικών κανόνων που καθορίζουν τα πλαίσια στα οποία θα κινηθεί ο δικαστικός έλεγχος της συμπεριφοράς των εφεσειόντων. Αφετηριακό στην παρουσίαση του θέματος αυτού είναι το άρθρο 14(γ) του ν. 9/65. Βρίσκεται στο Μέρος III του νόμου που έχει τίτλο "Γενικά και διατάξεις αφορώσαι εις δηλώσεις μεταβιβάσεων ή υποθηκών." Οριοθετεί δε, όπως αναφέρεται και στον πλαγιότιτλο του άρθρου, τη διακριτική εξουσία του διευθυντή. Η διάταξη του παρέχει εξουσία να αρνηθεί τη μεταβίβαση ή υποθήκευση ακινήτου εκτός άλλων και σε περιπτώσεις που "η σκοπούμενη μεταβίβασις ή υποθήκευσις θα αντέβαινεν ή αντέκειτο προς τας διατάξεις οιουδήποτε ετέρου εκάστοτε εν ισχύϊ νόμου."

Η άλλη σχετική πρόνοια του ν. 9/65 είναι το άρθρ. 18 (3)(β) με το οποίο ξεκινά το Μέρος IV του νόμου. Τίτλοφορείται "Διατάξεις αφορώσαι εις μεταβιβάσεις". Τη διάρθρωση αυτή επισημαίνει η προσβαλλόμενη απόφαση για να αντλήσει ερμηνευτική βοήθεια και να ενισχύσει τα συμπεράσματά της. Η διάταξη αναφέρεται στα άλλα έγγραφα που πρέπει να προσκομιστούν στο κτηματολόγιο κατά τη μεταβίβαση μαζί με τις δηλώσεις και τα έγγραφα που προβλέπονται από τα εδάφια 1 και 2 του ίδιου νόμου. Έχει δε ως εξής:

"επίσημοι αποδείξεις δεικνύουσαι ότι κατεβλήθησαν άπαντα τα δικαιώματα, τέλη και φόροι, οι πληρωτέοι κατά ή προ της ημερομηνίας καθ' ήν διενεργείται η δήλωσις περι τοιούτον ακίνητον."

Παραθέτω την επιφύλαξη της παραγράφου αυτής γιατί αποτελεί τη λυδία λίθο της υπόθεσης:

"Νοείται ότι η παράγραφος αυτή τυγχάνει εφαρμογής μόνον καθ' όσον αφορά εις δικαιώματα, τέλη και φόρους οτινες δυνάμει των διατάξεων οιουδήποτε εκάστοτε εν ισχύϊ νόμου βαρύνουσι το ακίνητον ή εισπράττονται διά της κατασχέσεως και πωλήσεως

αυτού, και δὴ ανεξαρτήτως του εἰς ἐλήφθησαν τα ἀναγκαῖα μέτρα ἵνα συσταθῆ ἐπιβάρυνσις ἐπὶ του ακινήτου οὐτινος σκοπεῖται ἡ μεταβίβασις ἢ τα ἀναγκαῖα πρὸς κατάσχεσιν καὶ πώλησιν αὐτοῦ τοιαῦτα."

- 5 Θα μπορούσε να λεχθῆ στο σημεῖο αὐτό ὅτι κατὰ τὴν πρόοδο τῆς διαδικασίας διευκρινίστηκε πὼς, παρὰ το περιεχόμενο τῆς ἐπιστολῆς τῆς 20/3/91, στὴν πραγματικότητα ἡ ἀπόφαση τῶν ἐφεσειόντων βρῖσκει ἐρείσμα στο ἄρθρο 14 (γ) του ν. 9/65 ἀντὶ στο 18 (3) (β) που μνημονεύεται στὴν παραπάνω ἐπιστολή. Σε ὁμοφωνία με τον πρωτό-
- 10 δικό δικαστὴ που παρέπεμψε στὴν ἀπόφαση *Ακίνητα Ανθοῦπολη Λτδ. ν. Δημοκρατίας* (1980) 3 Α.Α.Δ. 296 βρῖσκω πὼς ἡ πλημμέλεια δὲν ἐπάγεται τὴν ἀκυρότητα τῆς ἀπόφασης του διευθυντῆ ἀν φυσικά μπορεῖ να θεμελιωθῆ στὴ
- 15 νέα διάταξη στὴν ὁποία ἐγίνε ἐπίκληση. Βλέπε ἐπίσης τὴν ἀπόφαση τῆς Ολομέλειας στὴν ὑπόθεση 689/89 *Στέλλα Θεοδουλίδου ν. Κυπριακῆς Δημοκρατίας* ἡμερ. 6/11/89.

- Ἐρχόμεθα στὶς διατάξεις του περὶ Φορολογίας τῶν Κεφαλαιουχικῶν Κερδῶν Νόμου. Το ἄρθρο 17(2), μετὰ τὴν
- 20 τροποποίησή του, κατέστησε ἐπιτακτική τὴν πληρωμὴ του φόρου προτοῦ πραγματοποιηθῆ ἡ μεταβίβαση. Κι αὐτὸ ἀνεξάρτητα ἀπὸ το γεγονός ὅτι ὁ φορολογούμενος ἀμφισβητεῖ τὴ φορολογία καταθέτοντας ἐνστάση ἢ προσφυγή. Μόνο ὁ διευθυντῆς ἔχει τὴν ευχέρεια να ἀναστελεῖ τὴν
- 25 πληρωμὴ.

- Το πρωτόδικο δικαστὴριο, ἀκυρώνοντας τὴν ἀπόφαση του κτηματολογίου να μὴν ἐπιτρέψει τὴν ἀποδοχὴ τῆς μεταβίβασης, ἀποφάνθηκε πὼς το ἄρθρο 14(γ) δὲν ἐφαρμόζεται σε περιπτώσεις ὅπως ἡ παρούσα. Με το ἀκόλουθο δι-
- 30 καιολογητικό: ὅτι, σύμφωνα με ὅσα διαλαμβάνει το 14 (γ), ἡ σκοπούμενη μεταβίβαση καθ'αυτὴ πρέπει να ἀπαγορεύεται ρητὰ ἀπὸ τὶς διατάξεις του ἄλλου νόμου. Καὶ στο προκείμενο ὁ νόμος για τα κεφαλαιουχικά κέρδη δὲν ἔχει καμιά συνάφεια με θέματα μεταβίβασης ακινήτων οὔτε χο-
- 35 ρηγὲ ἐξουσία στο διευθυντὴ του κτηματολογίου να ματαιώνει με τὴν ἀρνήσή του τὴν ἐγγραφή κτήματος.

Σύμφωνα με τη συλλογιστική της πρωτόδικης απόφασης η υπόθεση *Ακίνητα Ανθούπολης Λτδ.*, ανωτέρω, που παρέθεσαν οι εφεσείοντες, όχι μόνο δεν προωθεί τη θέση τους, αλλά την αποδυναμώνει. Διότι σε εκείνη την περίπτωση κρίθηκε ότι ο διευθυντής του κτηματολογίου ορθά 5
μεν προσέφυγε στις πρόνοιες του 14(γ) του ν. 9/65 αρνούμενος να εγγράψει το μεταβιβαζόμενο, αλλά υπάσχει διάταξη "εν ισχύι νόμου", το άρθρο 31 του περί Ελέγχου Συναλλάγματος Νόμου Κεφ. 199, που απαγορεύει τη διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας σε μόνιμο κάτοικο εξωτερικού 10
χωρίς άδεια από την Κεντρική Τράπεζα. Και το δικαστήριο τόνισε πάλιν πως το 17 (2) του ν. 52/80 επιτάσσει εξόφληση του φόρου πριν από τη μεταβίβαση, αλλά δεν παραχωρεί δικαίωμα στο διευθυντή να αρνηθεί για το λόγο αυτό τη μεταβίβαση. 15

Το άλλο σκέλος του σκεπτικού είναι ουσιαστικά πως με το 18(3)(β) εξαντλούνται οι υποχρεώσεις που επιβάλλει ο νόμος για την προσαγωγή αποδείξεων πληρωμής. Η επιφύλαξη του άρθρου περιορίζει την προσκόμιση τέτοιων 20
στοιχείων σε φόρους που βαρύνουν το ακίνητο και μπορούν να εισπραχθούν με κατάσχεση και πώλησή τους. Η πληρωμή του φόρου, όπως παρατηρεί το δικάσαν δικαστήριο, είναι προσωπική υποχρέωση του πολίτη και εισπράττεται με τη διαδικασία που προβλέπει ο νόμος. Ενώ 25
στις περιπτώσεις του άρθρου 18(3)(γ) συνιστά εμπράγματο βάρος επί του ακινήτου. Και γιαυτό προαπαιτείται η κατάθεση των αποδείξεων πληρωμής.

Κατά βάση οι νομικοί συλλογισμοί της απόφασης καθρεφτίζουν τα επιχειρήματα που ο δικηγόρος της εφεσείβλητης κ. Βελάρης πρόβαλε ενώπιόν μας. Ο κ. Ευαγγέλου, 30
που ανέπτυξε την εξεταζόμενη πτυχή της υπόθεσης, παραπονέθηκε πως η πρωτόδικη απόφαση παραγκωνίζει τις επιπτώσεις του άρθρ. 12(1) (ν. 52/80 όπως τροποποιήθηκε). Ανοίγω εδώ σύντομη παρένθεση για να αναφέρω ότι 35
το άρθρο ορίζει με τρόπο ανεπίδεκτο αμφισβητήσεων ότι ο ιδιοκτήτης οφείλει

(1) μέσα σε ένα μήνα από τη διάθεση της περιουσίας, το αργότερο δε πριν από τη μεταβίβαση, να ειδοποιήσει το διευθυντή (εσωτερικών προσόδων), χρησιμοποιώντας το εγκεκριμένο έντυπο, για τις λεπτομέρειες της πώλησης και

- 5 (2) να πληρώσει το φόρο σύμφωνα με τους δικούς του υπολογισμούς.

Είναι ορθό ότι ο συνδυασμός των άρθρων 12(1), 17(2) και 21 ποινικοποιεί την παράλειψη υποβολής αίτησης μέσα στην τασσόμενη από το άρθρο 12(1) προθεσμία.

- 10 Είναι δε παραδεκτό ότι στην προκείμενη περίπτωση δεν υποβλήθηκε τέτοια δήλωση. Η πρωτόδικη απόφαση δεν αντιμετωπίζει απευθείας το θέμα αυτό σε συνάρτηση με το 14(γ). Υπάρχει μονάχα το ακόλουθο σχόλιο:

- 15 "Ο προσδιορισμός 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 στην διάπραξη των αδικημάτων που προβλέπονται στα επόμενα άρθρα του νόμου."
- 20

- Η επιφύλαξη του άρθρου 18 (3) (β) πρέπει να ερμηνεύεται υπό το πρίσμα και των άλλων προνοιών του νόμου κατ' εφαρμογήν του κανόνα που υπαγορεύει την εξέταση ενός νομοθετήματος για ερμηνευτικούς σκοπούς στο σύνολό του. Βλέπε *Francis Bennion "Statutory Interpretation"* (1984) σελ. 374. Για το ίδιο θέμα είναι άξιο μνείας το ακόλουθο απόσπασμα από την *Barnard v. Gorman* [1941] 3 All E.R. 45, 48::
- 25

- 30 "Our duty is to take the words as they stand and to give them their true construction, having regard to the language of the whole section, and, as far as relevant of the whole Act, always preferring the natural meaning of the word involved, but none the less always giving the word its appropriate construction according to the
- 35 context."

Το άρθρο 14 (γ) θέτει ανεξάρτητο κανόνα ουσιαστικού δικαίου. Σύμφωνα με τη δομή του νομοθετήματος το παραπάνω άρθρο, όπως και το 18, αφορά σε μεταβιβάσεις ακινήτων. Επομένως η επιφύλαξη σε μιά διάταξη δεν μπορεί να αποτελέσει το γνώμονα ούτε να ελέγξει περιοριστικά το νόημα μιάς άλλης. Βλέπε *Eastbourne Corpn v. Fortes Ice-Cream Parlour (1955) Ltd.* [1958] 2 All E.R. 276.

5

Έτσι, σε τελική ανάλυση, το ζήτημα είναι αν η δεδομένη περίπτωση, μπορεί να υπαχθεί στο άρθρο 14(γ).

Είναι βέβαιο πως στην υπόθεση *Ακίνητα Ανθούπολη* Λτδ το άρθρο 31 του Κεφ. 199 δεν επέτρεπε τη μεταβίβαση χωρίς τη σχετική άδεια. Είναι όμως εξίσου βέβαιο πως η υπόθεση δεν διατύπωσε ευρύτερη αρχή πως η προσφυγή στο άρθρο 14(γ) είναι δυνατή μόνο εφόσον η μεταβίβαση απαγορεύεται από ρητή πρόνοια άλλης νομοθεσίας. Η υπόθεση συνιστά δικαιολογημένο παράδειγμα ματαίωσης εγγραφής ακινήτου χωρίς όμως να εισάγει την απόλυτη αρχή που της αποδόθηκε.

10

15

Σύμφωνα με τον κανόνα της γραμματικής ερμηνείας η βούληση του νομοθέτη συμπύπτει με τη γλωσσική διατύπωση του κειμένου. Ευρεία ανάλυση γίνεται από τον Bennion στο βιβλίο του. Αρχίζει στη σελ. 200. Υπάρχουν επίσης δύο ενδιαφέροντα άρθρα του καθηγητή Glanville Williams: "The Meaning of Literal Interpretation", 131 N.L.J. 1128-1129, 1149-1151.

20

25

Προσδίνοντας στα δύο ρήματα που χρησιμοποιεί ο νομοθέτης στο 14 (γ) τη φυσική τους έννοια και συλλαμβάνοντας το νόημά τους διασταλτικά στην ευρύτερη σημασία τους, αναπόφευκτα βρίσκει κανείς πως η σκοπούμενη μεταβίβαση θα αντέβαινε ή θα αντέκειτο στις διατάξεις του νόμου που ήδη παρέθεσα. Περαιτέρω η ερμηνεία αυτή, που βρίσκεται μέσα στα όρια της γλωσσικής μορφής της διάταξης, συνάδει και με την τελολογική ερμηνεία. Πως μπορεί να υποστηριχθεί πως η μεταβίβαση δεν θα ήταν ενάντια στο νόμο εφόσον και ο ίδιος ο λειτουργός του

30

35

κτηματολογίου, που γνώριζε την παρανομία, θα προχωρούσε να την επισημοποιήσει ως συμμετοχος σε ποινικό αδίκημα. Επομένως η επίδικη απόφαση ακυρώνεται.

- 5 Πριν τελειώσω πρέπει να αναφέρω πως οι απόψεις μου συνταυτίζονται με την πλειοψηφία αναφορικά με την ύπαρξη έννομου συμφέροντος από μέρους της αιτήτριας να ασκήσει προσφυγή κατά της απόφασης του διευθυντή. Το θέμα είχε αποτελέσει αντικείμενο του δεύτερου λόγου της έφεσης, ο οποίος απορρίπτεται ως αβάσιμος.
- 10 Η έφεση όμως πετυχαίνει για τον άλλο λόγο. Η απορριπτική απόφαση των εφεσειόντων επικυρώνεται.

*Η έφεση απορρίπτεται
κατά πλειοψηφία χωρίς έξοδα.*