

11 Νοεμβρίου, 1992

{ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ/στής}

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΜΙΧΑΗΛ,

Αιτητής,

v.

ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΔΩΝ,

Καθ' ου η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 866/89).

Φορολογία — Φορολογία Κεφαλαιουχικών Κερδών — Διαφωνία ως προς το προϊόν διάθεσης κτήματος — Αντιπαράθεση δύο εκτιμήσεων — Το Ανώτατο Δικαστήριο δεν ελέγχει την ορθότητα των εκατέρωθεν εκτιμήσεων — Κρίνει κατά πόσο υπήρξε επαρκής έρευνα και κατά πόσο η επίδικη απόφαση ήταν εύλογα επιτρεπτή στο πλαίσιο εξουσιών του Διευθυντή.

5

Αντικείμενο της παρούσας προσφυγής ήταν η απόφαση του καθ' ου η αίτηση να καθορίσει το προϊόν διάθεσης κτήματος του αιτητή σε £35,000 και να του επιβάλει τον ανάλογο Φόρο Κεφαλαιουχικών Κερδών. Σύμφωνα με εκτίμηση εκτιμητή του αιτητή το προϊόν διάθεσης είχε υπολογιστεί σε £26,758.

10

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

15

Το Δικαστήριο τούτο, στην άσκηση της αναθεωρητικής του δικαιοδοσίας, δεν επεμβαίνει στην υποκειμενική εκτίμηση των γεγονότων από τη διοίκηση, εκτός αν ικανοποιηθεί ότι υπήρξε πλάνη περί τα πράγματα ή το νόμο, ή η διοίκηση υπερέβηκε τα ακραία όρια της διακριτικής της εξουσίας, με το νόημα ότι η διαπίστωση των γεγονότων δεν ήταν εύλογα επιτρεπτή με βάση τα ενώπιόν της στοιχεία.

20

Το αντικείμενο της αναθεώρησης δεν είναι η διαπίστωση της ορθότητας των εκατέρωθεν εκτιμήσεων, αλλά η επάρκεια της

25

έρευνας του καθ' ου η αίτηση και το εύλογο της επίδικης απόφασης μέσα στο πλαίσιο των εξουσιών του Διευθυντή.

- 5 Εξέταση της εκτίμησης του καθ' ου η αίτηση αποκαλύπτει ότι αυτή βασίστηκε στην αξία κτημάτων που κρίθηκαν, τηρουμένων των σχετικών αναλογιών, δεχτικά σύγκρισης με το επίδικο κτήμα και των οποίων η πώληση διενεργήθηκε σε χρόνο όχι απομακρυσμένο από τις 13/4/82, ώστε να καλύπτει τις
- 10 διακυμάνσεις στην αξία της γης κατά τον κρίσιμο χρόνο. Η έκθεση του εκτιμητή του αιτητή για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του επίδικου κτήματος στις 13/4/82, παρά το γεγονός ότι αναφέρεται σε αριθμό συγκριτικών πωλήσεων, εντούτοις κατά κύριο λόγο έχει βασιστεί σε μια μόνο συγκριτική πώληση, εκείνης του τεμαχίου 109/6, συγκριτικό (ε) και η οποία πραγματοποιήθηκε
- 15 τρία χρόνια πριν τον ουσιαώδη χρόνο εκτίμησης. Ως εκ τούτου, η αναφορά του δικηγόρου του αιτητή σε κατάλογο συγκριτικών πωλήσεων που δικαιολογούν πλήρως την αξία των £26,758 για το επίδικο κτήμα, είναι αστήρικτη και λανθασμένη, βάσει της απλής διαπίστωσης ότι ο αναφερόμενος κατάλογος συγκριτικών
- 20 πωλήσεων δε λήφθηκε υπόψη για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του υπό εκτίμηση κτήματος.

- 25 Για όλους τους πιο πάνω λόγους, βρίσκω ότι η επίδικη απόφαση λήφθηκε μέσα στα πλαίσια της διακριτικής ευχέρειας που παρέχει ο Νόμος στον καθ' ου η αίτηση και ήταν λογικά εφικτή.

Η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.

- 30 *Αναφερόμενες Υποθέσεις:*

Παντελίδου και Άλλοι ν. Δημοκρατίας (1990) 3 Α.Α.Δ. 3875·

Μιχαήλ και Άλλη ν. Δημοκρατίας (1989) 3(Ε) Α.Α.Δ. 3083·

- 35 *Westpark Ltd ν. Δημοκρατίας (1990) 3 Α.Α.Δ. 915·*

Νικολαΐδης ν. Δημοκρατίας και Άλλου (1989) 3(Γ) Α.Α.Δ. 1961·

- 40 *Republic ν. Georghiades (1972) 3 C.L.R. 594·*

Constantinides ν. Republic (1988) 3(C) C.L.R. 2375·

Καμηλάρη ν. Δημοκρατίας και Άλλων (1991) 4(A) Α.Α.Δ. 725.

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του καθ' ου η αίτηση, ημερομηνίας 8/9/89, με την οποία έχει επιβληθεί Φόρος Κεφαλαιουχικών Κερδών στο κέρδος που έχει προκύψει από τη διάθεση του κτήματος με αριθμό εγγραφής 7035, Τεμ. 167, Φ/Σχ. Λ/60, στο χωριό Μαζωτός, Επαρχία Λάρνακας. 5

A. Μαθηκολώνης, για τον αιτητή. 10

Χρ. Χ"Γιάννη (κα), Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τον καθ' ου η αίτηση.

Cur. adv. vult. 15

ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ.: Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Με την προσφυγή αυτή, ο αιτητής προσβάλλει την εγκυρότητα της απόφασης -του καθ' ου η αίτηση, ημερομηνίας 8/9/89, με την οποία έχει επιβληθεί Φόρος Κεφαλαιουχικών Κερδών στο κέρδος που έχει προκύψει από τη διάθεση του κτήματος με αριθμό εγγραφής 7035, Τεμάχιο 167, Φ/Σχ. Λ/60, στο χωριό Μαζωτός, Επαρχία Λάρνακας. 20

Τα γεγονότα σε συντομία είναι τα εξής: Ο αιτητής πώλησε το επίδικο κτήμα στις 13/4/1982 και δήλωσε στο έντυπο μεταβίβασης σαν τίμημα το ποσό των £23,750. Στη δήλωση διάθεσης ακίνητης ιδιοκτησίας, δήλωσε σαν αγοραία αξία κατά την 27/6/78, £19,000 και σαν προϊόν διάθεσης £23,750. Ο καθ' ου η αίτηση με ειδοποίηση επιβολής φορολογίας, ημερομηνίας 11/9/87, καθόρισε το προϊόν διάθεσης σε £35,000 και συμφώνησε με την αγοραία αξία κατά την 27/6/78, σε £19,000. Στις 26/9/87, ο αιτητής υπέβαλε ένσταση, αμφισβητώντας το προϊόν διάθεσης. 25
30
35

Ο αιτητής, κατόπιν σχετικής επιστολής του καθ' ου η αίτηση ημερομηνίας 2/11/88, υπέβαλε στις 12/11/88 έκθεση μέσω ανεξάρτητου εκτιμητή, του Παναγιώτη Κινάνη, στην οποία το προϊόν διάθεσης είχε υπολογιστεί σε £26,758. 40

Ο καθ' ου η αίτηση, μετά από εξέταση της όλης

υπόθεσης, αποφάσισε για την ένσταση και απέστειλε στον αιτητή, ειδοποίηση επιβολής φορολογίας ημερομηνίας 8/9/89, μαζί με συνοδευτική επιστολή ίδιας ημερομηνίας, στην οποία δίδεται η αιτιολογία.

5

Συγκεκριμένα, ο καθ' ου η αίτηση δεν αποδέχτηκε τον υπολογισμό, από μέρους του εκτιμητή, της αγοραίας αξίας κατά την ημερομηνία διάθεσης, 13/4/82, του επίδικου κτήματος, αλλά προέβηκε στη δική του 10 εκτίμηση, βασιζόμενη σε στοιχεία που αφορούσαν πωλήσεις παρόμοιων κτημάτων στην ίδια περιοχή κατά το ίδιο περίπου χρονικό διάστημα, καθώς και σε άλλους παράγοντες που επηρέαζαν την αγοραία αξία του κτήματος κατά την 13/4/82. Συγκεκριμένα, ο καθ' ου 15 η αίτηση υπολόγισε το προϊόν διάθεσης σε £35,000 και όχι £26,758.

Το μόνο σημείο το οποίο εγείρεται με την παρούσα προσφυγή, είναι η αγοραία αξία του επίδικου κτήματος 20 κατά την ημερομηνία διάθεσης αυτού, δηλαδή κατά την 13/4/82, η οποία υπολογίστηκε από τον καθ' ου η αίτηση σε £35,000, αντί σε £26,758 που έχει υπολογιστεί από τον εκτιμητή του αιτητή.

25 Συνεπώς, το ερώτημα που εγείρεται, είναι κατά πόσο η απόφαση του καθ' ου η αίτηση για επιβολή της επίδικης φορολογίας για κεφαλαιουχικά κέρδη ήταν λογικά επιτρεπτή υπό τις περιστάσεις.

30 Εύλογα επιτρεπτή είναι η απόφαση στην οποία ένα λογικό πρόσωπο θα μπορούσε να καταλήξει με τα στοιχεία που είναι ενώπιον της διοίκησης, ανεξάρτητα αν ένα άλλο λογικό πρόσωπο μπορούσε να καταλήξει σε διαφορετική απόφαση (Βλέπε *Ελισάβετ Παντελίδου ν. Κυπριακής Δημοκρατίας*, Υπόθεση αρ. 483/89, με ημερομηνία 17/11/90 και *Ανδρέα Μιχαήλ ν. Κυπριακής Δημοκρατίας*, υπόθεση αρ. 902/88, η οποία εκδόθηκε στις 13/12/89).

40 Σχετική επίσης είναι και η προσφυγή 430/87, *Westpark Ltd. ν. Κυπριακής Δημοκρατίας* (υπόθεση ολομέλειας), στην οποία δόθηκε απόφαση στις 15/3/90, όπου

υιοθετήθηκε το ακόλουθο απόσπασμα, από την υπόθεση **Νικολαΐδη ν. Δημοκρατίας** (προσφυγή αρ. 712/87, στην οποία απόφαση δόθηκε στις 31/8/89).

"... όπως έχει λεχθεί επανειλημμένα σε υποθέσεις της φύσεως αυτής η εξουσία του Διοικητικού Δικαστηρίου περιορίζεται στον έλεγχο της νομιμότητας της επίδικης απόφασης και δεν επεμβαίνει όταν η επίδικη απόφαση ήταν εύλογα επιτρεπτή στην κρίση του αρμόδιου διοικητικού οργάνου, ούτε και στην ουσιαστική κρίση της διοίκησης, εκτός αν φανεί ότι υπήρξε πλάνη περί τα πράγματα ή το Νόμο ή υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας, που σε τέτοιες περιπτώσεις το Δικαστήριο αυτό θα εδικοιολογείτο να επέμβει με την εκτίμηση των γεγονότων ή την απόφαση επί της ουσίας".

Το Δικαστήριο τούτο, στην άσκηση της αναθεωρητικής του δικαιοδοσίας, δεν επεμβαίνει στην υποκειμενική εκτίμηση των γεγονότων από τη διοίκηση, εκτός αν ικανοποιηθεί ότι υπήρξε πλάνη περί τα πράγματα ή το νόμο, ή η διοίκηση υπερέβηκε τα ακραία όρια της διακριτικής της εξουσίας, με το νόημα ότι η διαπίστωση των γεγονότων δεν ήταν εύλογα επιτρεπτή με βάση τα ενώπιόν της στοιχεία. Βλέπε, μεταξύ άλλων **Republic v. Lefkos Georghiades** (1972) 3 C.L.R. 594, στις σελίδες 692-693 και **Christoforos Constantinides v. Republic**, Αναθεωρητική έφεση 572, ημερομηνίας 2/12/88. Τέλος, στην πρόσφατη απόφαση στην υπόθεση 496/90, **Καμηλάρη ν. Δημοκρατίας**, που δόθηκε στις 15/2/91, αναφέρεται:

"Η αναθεωρητική δικαιοδοσία, όπως έχει επανειλημμένα τονισθεί, έχει το ίδιο αντικείμενο σε σχέση με κάθε μορφή διοικητικής απόφασης· τον έλεγχο της νομιμότητας της πράξης και όχι την ορθότητα της ουσιαστικής κρίσης του αρμόδιου διοικητικού οργάνου. Το αντικείμενο της αναθεώρησης δεν είναι η διαπίστωση της ορθότητας των εκατέρωθεν εκτιμήσεων αλλά η επάρκεια της έρευνας των καθ' ων η αίτηση και το εύλογο της επίδικης απόφασης μέσα στο πλαίσιο των εξουσιών του Διευθυντή".

Στη συγκεκριμένη περίπτωση, ο αιτητής προς

υποστήριξη της ένστασής του, η οποία είχε υποβληθεί την 26/9/87, υπέβαλε εκτίμηση μέσω του εκτιμητή Παναγιώτη Κινάνη, στην οποία το προϊόν διάθεσης είχε υπολογιστεί σε £26,758. Αντίθετα, ο καθ' ου η αίτηση

5 αποφάσισε ότι το προϊόν διάθεσης του επίδικου κτήματος, ήταν £35,000 και στηρίχτηκε κατά τη λήψη της επίδικης απόφασης, στην εκτίμηση του εκτιμητή του Τμήματος Γρηγόρη Ματέα.

10 Ο δικηγόρος του αιτητή ισχυρίζεται ότι ο καθ' ου η αίτηση κατά τη λήψη της επίδικης απόφασης στηρίχτηκε στην εκτίμηση του εκτιμητή του Τμήματος, η οποία έγινε χωρίς επαρκή έρευνα από μέρους του εκτιμητή και

15 ορθή.

Το αντικείμενο της αναθεώρησης δεν είναι η διαπίστωση της ορθότητας των εκατέρωθεν εκτιμήσεων, αλλά η επάρκεια της έρευνας του καθ' ου η αίτηση και το

20 εύλογο της επίδικης απόφασης μέσα στο πλαίσιο των εξουσιών του Διευθυντή.

Εξέταση της εκτίμησης του καθ' ου η αίτηση αποκαλύπτει ότι αυτή βασίστηκε στην αξία κτημάτων

25 που κριθηκαν, τηρουμένων των σχετικών αναλογιών, δεχτικά σύγκρισης με το επίδικο κτήμα και των οποίων η πώληση διενεργήθηκε σε χρόνο όχι απομακρυσμένο από τις 13/4/82, ώστε να καλύπτει τις διακυμάνσεις στην αξία της γης κατά τον κρίσιμο χρόνο. Η έκθεση

30 του εκτιμητή του αιτητή για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του επίδικου κτήματος στις 13/4/82, παρά το γεγονός ότι αναφέρεται σε αριθμό συγκριτικών πωλήσεων, εντούτοις κατά κύριο λόγο έχει βασιστεί σε μια μόνο συγκριτική πώληση, εκείνης του τεμαχίου 109/6,

35 συγκριτικό (ε) και η οποία πραγματοποιήθηκε τρία χρόνια πριν τον ουσιώδη χρόνο εκτίμησης. Ως εκ τούτου, η αναφορά του δικηγόρου του αιτητή σε κατάλογο συγκριτικών πωλήσεων που δικαιολογούν πλήρως την αξία των £26,758 για το επίδικο κτήμα, είναι αστήρικτη

40 και λανθασμένη, βάσει της απλής διαπίστωσης ότι ο αναφερόμενος κατάλογος συγκριτικών πωλήσεων δε λήφθηκε υπόψη για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του υπό εκτίμηση κτήματος.

Για όλους τους πιο πάνω λόγους, βρίσκω ότι η επίδικη απόφαση λήφθηκε μέσα στα πλαίσια της διακριτικής ευχέρειας που παρέχει ο Νόμος στον καθ' ου η αίτηση και ήταν λογικά εφικτή.

5

Η προσφυγή αποτυγχάνει και απορρίπτεται και η επίδικη απόφαση επικυρώνεται. Εκδίδεται διάταγμα για έξοδα εναντίον του αιτητή, τα οποία να υπολογιστούν από τον Πρωτοκολλητή.

10

Η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.