

13 Δεκεμβρίου, 1995

[ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

GEORGE ALAN WHITE,

Αιτητής,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ
ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 1/94)

-
- Φορολογία — Φορολογία Κεφαλαιουχικών Κερδών — Άρθρο 5(2) του
περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου (Ν. 52/80) —
Ερμηνεία και εφαρμογή στην κριθείσα περίπτωση — Περίοδος
ιδιοκατοίκησης — Κύρια κατοικία — Τρόπος υπολογισμού —
Κρίσιμος χρόνος. 5
- Προσφυγή βάσει του Άρθρου 146 του Συντάγματος — Λόγοι ακυρώ-
σεως — Έλλειψη δέουσας έρευνας — Φορολογία κεφαλαιουχικών
κερδών — Η απόφαση του Εφόρου έπασχε. 10
- Ο αιτητής προσέφυγε κατά της επιβολής σε βάρος του φορολογίας
κεφαλαιουχικών κερδών ως προς τη διάθεση της κατοικίας του.
- Το Ανώτατο Δικαστήριο, ακυρώνοντας την επίδικη απόφαση,
αποφάσισε ότι: 15
1. Ενόψει του γεγονότος ότι ο αιτητής μέχρι τον Ιανουάριο του 1987
εργαζόταν στο Ηνωμένο Βασίλειο και επισκέφθηκε την Κύπρο συ-
νολικά για περίοδο 68 ημερών, στο διάστημα τριών ετών, από το
1984-1986 και μόνο για διακοπές, κρίνεται ότι ήταν εύλογα επιτρε-
πτό στον Έφορο να μη λάβει υπόψη την περίοδο αυτή των 68 ημε-
ρών προκειμένου να υπολογίσει την περίοδο των πέντε ετών που το
Άρθρο 5(2) του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου
(Ν. 52/80) προνοεί καθότι κατά την περίοδο αυτή η εν λόγω κατοι-
κία δεν ήταν η κύρια κατοικία του αιτητή. 25

2. Για να εξακριβωθεί κατά πόσο οι προϋποθέσεις του Άρθρου 5(2) ικανοποιούνται ή όχι θα πρέπει να εξεταστεί ποια είναι η πραγματική περίοδος ιδιοκατοίκησης κατά την οποία ο αιτητής χρησιμοποίησε ως κατοικία του το σπίτι στα Κονιά. Η ιδιοκατοίκηση άρχισε στις 5 4/7/87 και η παράδοση της κατοικίας προς τους αγοραστές έγινε στις 1/9/92 και όχι στις 25/5/92 που υπογράφηκε η σχετική συμφωνία. Επομένως η ημερομηνία κατά την οποία ο αιτητής παράδωσε ελεύθερη κατοχή της οικίας προς τους νέους αγοραστές ήταν η 1/9/92 και επομένως συμπεραίνεται ότι ο αιτητής διέμεινε στην πιο πάνω κατοικία για συνολική περίοδο πέραν των πέντε ετών.

Το Δικαστήριο συμφωνεί ότι η κρίσιμη επιστολή των ελεγκτών του αιτητή απεστάλη στον Έφορο Φόρου Εισοδήματος μετά την επίδικη απόφαση. Αλλά τα στοιχεία που αναφέρονται σε αυτή την επιστολή υπήρχαν στο συμβόλαιο πωλήσεως το οποίο είχε ενώπιόν του ο Έφορος Φόρου Εισοδήματος πριν λάβει την επίδικη απόφαση.

20 Ενόψει των πιο πάνω κρίνεται ότι η απόφαση του Εφόρου Φόρου Εισοδήματος δεν ήταν εύλογα επιτρεπτή και ακυρώνεται λόγω έλλειψης δέουσας έρευνας.

Η προσφυγή επιτυγχάνει με έξοδα.

25 Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του καθ' ου η αίτηση ημερομηνίας 20.10.93, με την οποία επέβαλε στον αιτητή φόρο κεφαλαιουχικών κερδών, στο κέρδος που προέκυψε από τη διάθεση που έγινε στις 25/5/92, της κατοικίας με αριθμό εγγραφής 30 5347 Φ/Σχ XLV/60 τεμ. 506, 506/2, 506/3, 526/1/1 στο χωριό Κονιά της Επαρχίας Πάφου.

35 Γ. Τριανταφυλλίδης, για τον Αιτητή.

Στ. Χατζηγιάννη-Ιωσήφ, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση.

Cur. adv. vult.

40 ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ.: Η προσφυγή αυτή στρέφεται εναντίον της απόφασης του καθ' ου η αίτηση ημερομηνίας 20/10/93 με την οποία επέβαλε στον αιτητή φόρο κεφαλαιουχικών κερδών, στο κέρδος που προέκυψε από τη διάθεση που έγινε στις 25/5/92, της κατοικίας, με αριθμό εγγραφής 5347 Φ/ΣΧ XLV/60 τεμάχιο 506,

506/2, 506/3, 526/1/1/ στο χωριό Κονιά της επαρχίας Πάφου.

Η ουσία της προσφυγής αφορά απόφαση του καθ' ου η αίτηση, να επιβάλει φόρο κεφαλαιουχικών κερδών, στο κέρδος που προέκυψε από την πώληση της πιο πάνω κατοικίας και να μην παραχωρήσει στον αιτητή έκπτωση ίση με ποσό £50.000, επειδή οι προϋποθέσεις που θέτει το άρθρο 5(2) του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου, δεν επληρούντο στη συγκεκριμένη περίπτωση. Ο Έφορος Φόρου Εισοδήματος δεν ικανοποιήθηκε ότι η οικία, την οποία διέθεσε ο αιτητής, χρησιμοποιήθηκε από αυτόν για συνολική περίοδο πέντε χρόνων αποκλειστικά για σκοπούς ιδιοκατοίκησης.

Ο καθ' ου η αίτηση παραχώρησε την έκπτωση που προνοεί το άρθρο 5(1) του Νόμου και συγκεκριμένα έκπτωση £10.000.

Η έκπτωση την οποία ζητά ο αιτητής προνοείται από το άρθρο 5(2) του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου (Αρ. 52/80, όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 135/90).

Τα εν λόγω άρθρα 5(1) και 5(2) έχουν ως εξής:

"5.(1) Ουδείς φόρος καταβάλλεται οσάκις το συνολικόν κέρδος το οποίον προκύπτει εκ της διαθέσεως ή διαθέσεων ιδιοκτησίας υπό φυσικού τινος προσώπου δεν υπερβαίνει το ποσόν των δέκα χιλιάδων λιρών ή εις περίπτωσιν διαθέσεως γεωργικής γης υπό φυσικού τινος προσώπου του οποίου το κύριον επάγγελμα είναι η γεωργία δεν υπερβαίνει το ποσόν των δεκαπέντε χιλιάδων λιρών, είτε τούτο εκτήθη κατά την διάρκειαν του ιδίου έτους ή οιουδήποτε ετέρου έτους.

(2) Δεν καταβάλλεται φόρος σε περίπτωση που το κέρδος το οποίο προκύπτει από τη διάθεση κύριας κατοικίας, που χρησιμοποιείται από τον ιδιοκτήτη για συνολική περίοδο τουλάχιστο πέντε ετών αποκλειστικά για σκοπούς ιδιοκατοίκησης και βρίσκεται σε έκταση γης μέχρι ενάμισι δεκάριο, δεν υπερβαίνει το ποσό των πενήντα χιλιάδων λιρών."

Τα γεγονότα τα οποία οδήγησαν στην επίδικη απόφαση σε συντομία είναι τα εξής: Ο αιτητής το 1982 πώλησε το σπίτι που είχε στην Αγγλία και στις 30/5/84 αγόρασε στο χωριό Κονιά της Πάφου από τους διαχειριστές της περιουσίας της αποβιωσάσης Joyce Hobbs και τον κ. Alfred Thomson Hobbs ένα σπίτι έναντι του ποσού των £48.000. Η κατοικία αυτή κατεστράφη μερικώς

από πυρκαγιά το 1986 και ακολούθως ο αιτητής προέβηκε στην επιδιόρθωσή της. Ο αιτητής από το 1984 μέχρι το 1987 υπηρετούσε στην Αγγλική Αεροπορία και μεταξύ των ετών 1984 και 1986 επισκέφθηκε την Κύπρο και διέμενε στο σπίτι του στα Κονιά για 5 περίοδο 68 ημερών. Από το 1987 και μετά ο αιτητής διέμενε στο σπίτι του στο χωριό Κονιά της Πάφου συνεχώς και το σπίτι αυτό αποτελεί τη μόνη κατοικία την οποία ο αιτητής διατηρεί.

Ο αιτητής με συμφωνία πώλησης ημερομηνίας 25/5/92 (Παράρτημα Α στην ένσταση) συμφώνησε να πωλήσει το σπίτι στα Κονιά στους Φώτο Καρσερά και Photos Karseras Manhattan Properties & Development & Investment Limited έναντι του ποσού των £170.000. Η παράδοση κατοχής του σπιτιού, σύμφωνα με το συμβόλαιο, συμφωνήθηκε ότι θα εγένετο στις 1/9/92. 10

Ο αιτητής για σκοπούς υπολογισμού του φόρου κεφαλαιουχικών κερδών ζήτησε έκπτωση ίση με ποσό £50.000 σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 5(2) του περί Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου, αλλά οι καθ' ων η αίτηση με επιστολή ημερομηνίας 20/10/93 απέρριψαν το πιο πάνω αίτημά του. 15

Όπως φαίνεται από την επιστολή των καθ' ων η αίτηση ο λόγος για τον οποίο αποφάσισαν να μην παραχωρήσουν στον αιτητή την έκπτωση των £50.000, είναι διότι δεν ικανοποιήθηκαν 25 ότι ο αιτητής χρησιμοποίησε την οικία στα Κονιά για πέντε χρόνια για σκοπούς ιδιοκατοίκησης διότι θεωρούν ότι ο αιτητής άρχισε να διαμένει στα Κονιά στις 4/7/87, ημερομηνία κατά την οποία η Αρχή Ηλεκτρισμού Κύπρου έδωσε βεβαίωσε ότι το ρεύμα ήταν συνδεδεμένο στην οικία του αιτητή. Είναι η θέση των 30 καθ' ων η αίτηση ότι, εφόσον από τις 4/7/87 μέχρι τις 25/5/92 που υπογράφηκε η συμφωνία πώλησης του σπιτιού δεν έχουν συμπληρωθεί πέντε χρόνια, ο αιτητής δεν δικαιούται την έκπτωση των £50.000 που παραχωρεί ο νόμος.

Είναι η θέση του αιτητή ότι οι καθ' ων η αίτηση όταν ελάμβαναν την επίδικη απόφαση τελούσαν υπό σοβαρή πλάνη ως προς τα πραγματικά γεγονότα. 35

Οι καθ' ων η αίτηση, όπως φαίνεται από την επίδικη απόφαση, βασίστηκαν πάνω στο πιστοποιητικό της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου ημερομηνίας 10/8/93 για να αποφασίσουν ότι η έναρξη της διαμονής του αιτητή στο σπίτι στα Κονιά άρχισε στις 4/7/87. Οι καθ' ων η αίτηση θεωρούν ότι για πρώτη φορά παραχωρήθηκε ρεύμα στο σπίτι στα Κονιά στις 4/7/87. Ο δικηγόρος 40

του αιτητή υποστήριξε ότι το πιο πάνω συμπέρασμα είναι εντελώς εσφαλμένο διότι, όπως φαίνεται από τη βεβαίωση της Αρχής Ηλεκτρισμού, (Τεκμήριο 1 στην αγόρευση), η Αρχή Ηλεκτρισμού αναφέρει ότι μετά από μεγάλη έρευνα ανακάλυψε ότι το σπίτι στα Κονιά ήταν συνδεδεμένο με ρεύμα στις 4/7/87. Αυτό, υπέβαλε, δεν συναπάγεται και δεν σημαίνει ότι η σύνδεση της οικίας στα Κονιά με το ρεύμα έγινε για πρώτη φορά στις 4/7/87. Με αυτή την επιστολή η Αρχή Ηλεκτρισμού Κύπρου επιβεβαιώνει ότι στις 4/7/87 η κατοικία στα Κονιά ήταν συνδεδεμένη με το ρεύμα αλλά επειδή δεν έχει στοιχεία για το τί συνέβαινε προηγουμένως δεν μπορεί να επιβεβαιώσει ότι η οικία ήταν συνδεδεμένη με ρεύμα πριν την πιο πάνω ημερομηνία. Η Αρχή Ηλεκτρισμού, ανέφερε ο συνήγορος του αιτητή, δεν αναφέρει στην επιστολή της ότι η οικία στα Κονιά δεν ήταν συνδεδεμένη με το ρεύμα πριν τις 4/7/87 και ούτε αναφέρει ότι η σύνδεση με το ρεύμα έγινε για πρώτη φορά στις 4/7/87.

Ο συνήγορος του αιτητή υπέβαλε ότι οι καθ' ων η αίτηση έχουν ερμηνεύσει εσφαλμένα το περιεχόμενο της επιστολής της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου διότι θεώρησαν ότι πριν τις 4/7/87 το σπίτι στα Κονιά δεν ήταν συνδεδεμένο με το ρεύμα ενώ κάτι τέτοιο δεν αναφέρεται στη σχετική βεβαίωση της Αρχής Ηλεκτρισμού. Η θέση των καθ' ων η αίτηση είναι ότι η κύρια κατοικία του αιτητή που χρησιμοποιήθηκε από αυτόν για σκοπούς ιδιοκατοίκησης, συμπληρώθηκε τον Ιούλιο του 1987. Αυτό φαίνεται από τη βεβαίωση της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου ημερομηνίας 10/8/93, σύμφωνα με την οποία η σύνδεση του ηλεκτρικού ρεύματος έγινε στις 4/7/87. Τούτο επιβεβαιώνεται και από το γεγονός ότι μέχρι τις 23/6/87 που ο αιτητής είχε συμπληρώσει τη δήλωση εισοδήματός του για το έτος 1986, δηλαδή έντεκα ημέρες πριν από τις 4/7/87, δήλωσε ως διεύθυνση κατοικίας του κατά το χρόνο της συμπλήρωσης της δήλωσης αυτής, την οδό Ευαγόρα Παπαχριστοφόρου αριθμός 13 στην Πάφο, η οποία ήταν η διεύθυνση του σπιτιού που ο αιτητής ενοικίαζε για την περίοδο που ανακαίνιζε το σπίτι του μετά την πυρκαγιά. Η επίμαχος επιστολή της Αρχής Ηλεκτρισμού αναφέρει τα εξής:

"In respond to your fax dated 16.7.93 regarding the above matter, I wish to inform you that after a great search in our existing records we could trace that the said premise was connected on to our mains on the 4.7.87. No records exist before this date."

Σε πρόχειρη μετάφραση:

5 "Σ' απάντηση στο τηλεμήνυμά σας ημερομηνίας 16.7.93 αναφορικά με το πιο πάνω θέμα, επιθυμώ να σας πληροφορήσω ότι μετά από εκτεταμένη έρευνα στα υπάρχοντα αρχεία μας εντοπίσαμε ότι το αναφερόμενο οίκημα συνδέθηκε με το δικτυό μας στις 4.7.87. Δεν υπάρχουν στοιχεία πριν την πιο πάνω ημερομηνία."

10 Δεν συμφωνώ με την ερμηνεία που έδωσε ο συνήγορος του αιτητή σχετικά με την πιο πάνω επιστολή. Η επιστολή αυτή βεβαιώνει ότι από τα αρχεία τους βρήκαν ότι η πιο πάνω κατοικία συνδέθηκε με ρεύμα στις 4/7/87 και ότι δεν υπήρχαν στοιχεία πριν από αυτή την ημερομηνία. Το κύριο σημείο από την πιο πάνω επιστολή είναι ότι αναφέρει με σαφήνεια ότι το σπίτι συνδέθηκε με ρεύμα στις 4/7/87. Συνεπώς, ήταν εύλογα επιτρεπτό στον
15 Έφορο Φόρου Εισοδήματος να αποφασίσει ότι η ιδιοκατοίκηση του αιτητή άρχισε από την πιο πάνω ημερομηνία.

20 Οι καθ' ων η αίτηση θεωρούν ότι ο αιτητής διέμενε στην οικία στα Κονιά από τις 4/7/87 μέχρι τις 25/5/92, δηλαδή, για τέσσερα χρόνια και δέκα μήνες. Ο συνήγορος του αιτητή ισχυρίστηκε ότι αν στην περίοδο αυτή προστεθούν οι 68 ημέρες που ο αιτητής διέμενε στην οικία στα Κονιά κατά τα έτη 1984, 1985 και 1986, αποδεικνύεται ότι ο αιτητής ικανοποιεί τις πρόνοιες του άρθρου 5(2) του Νόμου. Οι καθ' ων η αίτηση δεν αμφισβητούν ότι ο αιτητής
25 διέμεινε κατά την πιο πάνω περίοδο για 68 ημέρες στην οικία στα Κονιά, αλλά ισχυρίζονται ότι αυτή δεν ήταν η κύρια κατοικία του αιτητή, καθότι ο αιτητής μέχρι τον Ιανουάριο του 1987 ήταν κάτοικος του Ηνωμένου Βασιλείου και εργαζόταν ως πιλότος της Βασιλικής Αεροπορίας του Ηνωμένου Βασιλείου.

30 Ενόψει του γεγονότος ότι ο αιτητής μέχρι τον Ιανουάριο του 1987 εργαζόταν στο Ηνωμένο Βασίλειο και επισκέφθηκε την Κύπρο συνολικά για περίοδο 68 ημερών, στο διάστημα τριών ετών, από το 1984-1986 και μόνο για διακοπές, κρίνω ότι ήταν
35 εύλογα επιτρεπτό στον καθ' ου η αίτηση να μη λάβει υπόψη την περίοδο αυτή των 68 ημερών προκειμένου να υπολογίσει την περίοδο των πέντε ετών που το άρθρο 5(2) του Νόμου προνοεί καθότι κατά την περίοδο αυτή η εν λόγω κατοικία δεν ήταν η κύρια κατοικία του αιτητή.

40 Περαιτέρω είναι ο ισχυρισμός του δικηγόρου του αιτητή ότι, με βάση τη συμφωνία πώλησεως της επίδικης οικίας ημερομηνίας 25/5/92, η παράδοση κατοχής του σπιτιού θα εγίνετο στις 1/9/92. Επομένως, είναι ο ισχυρισμός του, ότι από τις 4/7/87 μέ-

χει τις 1/9/92 ο αιτητής διέμενε στην κατοικία, για τη συνολική περίοδο των πέντε ετών που προνοεί ο Νόμος.

Η θέση των καθ' ων η αίτηση είναι ότι στη συγκεκριμένη περίπτωση ως ημερομηνία διάθεσης θεωρείται η ημερομηνία της συμφωνίας πώλησης, δηλαδή, η 25/5/92 ανεξαρτήτως του χρόνου κατά τον οποίο ο αγοραστής παρέλαβε την κατοχή της οικίας καθότι, σύμφωνα με το άρθρο 10 των περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμων 52/80 και 139/90 για τους σκοπούς του Νόμου διάθεση ιδιοκτησίας περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, και τη συμφωνία πώλησης και, επομένως, η ημερομηνία της συμφωνίας, 25/5/92 θεωρείται η ημερομηνία της διάθεσης. Το πιο πάνω άρθρο έχει ως εξής:

"10. - Διά τους σκοπούς του παρόντος νόμου διάθεσις ιδιοκτησίας περιλαμβάνει πώλησιν, συμφωνίαν πωλήσεως, ανταλλαγήν, μίσθωσιν, ήτις ενεργήθη συμφώνως προς τας διατάξεις του εκάστοτε εν ισχύϊ περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου και δωρεάν ιδιοκτησίας ως και εγκατάλειψιν χρήσεως ή εκμεταλεύσεως οιοδήποτε σχετικού δικαιώματος, αλλά δεν περιλαμβάνει:-..."

Επίσης το άρθρο 8 του Νόμου ορίζει:

"8. Το κέρδος ή η ζημία λόγω διαθέσεως ιδιοκτησίας λογίζεται ως προκύπτων ή, αναλόγως της περιπτώσεως, ως προκύπτουσα, κατά τον χρόνον της διαθέσεως της τοιαύτης ιδιοκτησίας."

Ο συνήγορος των καθ' ων η αίτηση εισηγήθηκε ότι ο χρόνος διάθεσης της ιδιοκτησίας που αναφέρεται στο άρθρο 8 καθορίζεται ρητά στο άρθρο 10, το οποίο ορίζει σαφώς ποιες περιπτώσεις περιλαμβάνονται για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου, στον όρο "διάθεσις". Ο χρόνος δηλαδή κτήσης του κέρδους συμπίπτει με το χρόνο της διάθεσης της ιδιοκτησίας και επομένως συμπίπτει με το χρόνο πώλησης, της συμφωνίας πώλησης, της ανταλλαγής κλπ. Επομένως, στη συγκεκριμένη περίπτωση ως ημερομηνία διάθεσης θεωρείται η ημερομηνία της συμφωνίας πώλησης δηλαδή 25/5/92 ανεξαρτήτως του χρόνου κατά τον οποίο ο αγοραστής παρέλαβε κατοχή της οικίας.

Η συνήγορος των καθ' ων η αίτηση υπέβαλε ότι ο χρόνος διάθεσης της επίδικης οικίας είναι η ημερομηνία της συμφωνίας πωλήσεως και επομένως ο καθ' ου η αίτηση ορθά υπολόγισε την

περίοδο από τον Ιούλιο του 1987 μέχρι τις 25/5/92, προκειμένου να εξακριβωθεί εάν συμπληρώνονται τα πέντε χρόνια που ο Νόμος απαιτεί. (Τεκμήριο 2 στην αγόρευση των καθ' ων η αίτηση).

- 5 Στην επιστολή αυτή, η οποία απαντά σε επιστολή των ελεγκτών του αιτητή ημερομηνίας 19/11/93, τονίζεται το γεγονός ότι ο ισχυρισμός του αιτητή ότι η διάθεση της οικίας έγινε στις 1/9/92 προβλήθηκε για πρώτη φορά με επιστολή της ημερομηνίας 19/11/93, δηλαδή, μετά τη λήψη της προσβαλλόμενης απόφασης ημερομηνίας 20/10/93.

- 10 Η θέση του αιτητή είναι ότι το άρθρο 10 του Νόμου δεν έχει καμιά σχέση με την περίοδο ιδιοκατοίκησης η οποία είναι θέμα καθαρά πραγματικό και η οποία εξακριβώνεται από τα πραγματικά γεγονότα της υπόθεσης. Το άρθρο 10 ουδεμία απολύτως σχέση έχει με τις πρόνοιες του άρθρου 5(2) του Νόμου, οι οποίες αφορούν την περίοδο ιδιοκατοίκησης και οι οποίες εφαρμόζονται στην παρούσα περίπτωση. Το άρθρο 10 του Νόμου απλώς αναφέρει τις περιπτώσεις στις οποίες γίνεται διάθεση ιδιοκτησίας η 15 20 οποία υπόκειται σε φόρο κεφαλαιουχικών κερδών.

- Έχω εξετάσει τα επιχειρήματα και των δύο μερών και κλίνω υπέρ της ερμηνείας που υποστηρίζει ο συνήγορος του αιτητή. Για να εξακριβωθεί κατά πόσο οι προϋποθέσεις του άρθρου 5(2) ικανοποιούνται ή όχι θα πρέπει να εξετάσουμε ποια είναι η πραγματική περίοδος ιδιοκατοίκησης κατά την οποία ο αιτητής χρησιμοποίησε ως κατοικία του το σπίτι στα Κονιά. Η ιδιοκατοίκηση άρχισε στις 4/7/87 και η παράδοση της κατοικίας προς τους αγοραστές έγινε στις 1/9/92 και όχι στις 25/5/92 που υπογράφηκε η 25 30 σχετική συμφωνία. Επομένως η ημερομηνία κατά την οποία ο αιτητής παράδωσε ελεύθερη κατοχή της οικίας προς τους νέους αγοραστές ήταν η 1/9/92 και επομένως συμπεραίνεται ότι ο αιτητής διέμεινε στην πιο πάνω κατοικία για συνολική περίοδο πέραν των πέντε ετών. Αυτά τα στοιχεία είχε ενώπιον του ο καθ' ου η αίτηση. Στο σχετικό διοικητικό φάκελο, Τεκμήριο 1, εμφανίζεται από 35 το ερυθρό 8 ότι οι ελεγκτές του αιτητή έθεσαν ενώπιον του Εφόρου Φόρου Εισοδήματος το συμβόλαιο πώλησης της κατοικίας, του οποίου η παράγραφος 5 αναφέρει το εξής:

- 40 "The Vendor shall deliver the keys and vacant possession of the said property to the first of the Joint Purchasers upon receipt of the balance as per sub-clause 3(iv) above."

Σε πρόχειρη μετάφραση:

"Ο Πωλητής θα παραδώσει τα κλειδιά και ελεύθερη κατοχή της αναφερόμενης περιουσίας στον πρώτο από τους Κοινούς Αγοραστές κατά την παραλαβή του υπολοίπου όπως προνοείται στην υποπαράγραφο 3(iv) πιο πάνω."

5

Η αναφερόμενη υποπαράγραφος 3(iv) προνοούσε ότι το υπόλοιπο του ποσού θα πληρωνόταν στις 1/9/92.

Συμφωνώ ότι η επιστολή των ελεγκτών του αιτητή ημερομηνίας 19/11/93, ερυθρό 57 στο Τεκμήριο 1, απεστάλη στον Έφορο Φόρου Εισοδήματος μετά την επίδικη απόφαση. Αλλά τα στοιχεία που αναφέρονται σε αυτή την επιστολή υπήρχαν στο συμβόλαιο πωλήσεως το οποίο είχε ενώπιόν του ο Έφορος Φόρου Εισοδήματος πριν λάβει την επίδικη απόφαση, (βλέπε ερυθρό 4, Τεκμήριο 1). Δεν φαίνεται όμως να ερεύνησε ο Έφορος επαρκώς τα στοιχεία αυτά και ιδιαίτερα το περιεχόμενο του συμβολαίου.

10

15

Ενόψει των πιο πάνω κρίνω ότι η απόφαση του Εφόρου Φόρου Εισοδήματος δεν ήταν εύλογα επιτρεπτή και ακυρώνεται λόγω έλλειψης δέουσας έρευνας.

20

Οι καθ' ων η αίτηση να πληρώσουν τα έξοδα του αιτητή, τα οποία να υπολογιστούν από τον Πρωτοκολλητή.

Η προσφυγή επιτυγχάνει με έξοδα.