

(Υπόθεση Αρ. 54/2003)

1 Μαρτίου, 2005

[ΗΛΙΑΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΙΕΡΑ ΑΡΧΙΕΠΙΣΚΟΠΗ ΚΥΠΡΟΥ,

Αιτήτρια,

v.

- ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ
1. ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ,
 2. ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ,
 3. ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΠΡΟΣΟΔΩΝ,
 4. ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΚΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ,

Καθ'ων η αίτηση.

Αλ. Ευαγγέλου και Γ. Τριανταφυλλίδης, για την Αιτήτρια.

Γ. Λαζάρου, Ανώτερος Δικηγόρος της Δημοκρατίας, εκ μέρους του Γενικού Εισαγγελέα, για τους Καθ'ων η αίτηση.

Α Π Ο Φ Α Σ Η

ΗΛΙΑΔΗΣ, Δ.: Με την παρούσα προσφυγή η Ιερά Αρχιεπισκοπή Κύπρου (αιτήτρια) αμφισβητεί την εγκυρότητα της άρνησης του Διευθυντή του Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (καθ'ων η αίτηση) να προβεί στη μεταβίβαση οικοπέδου που είχε πωληθεί από την αιτήτρια στην αγοράστρια εταιρεία G.N. Kokkonis and Son Ltd, λόγω της μη καταβολής φόρου κεφαλαιουχικών κερδών ύψους £14.932,29 που αφορούσαν το πωληθέν οικόπεδο.

(α) Τα γεγονότα.

Με έγγραφη συμφωνία ημερομηνίας 30/12/1999 η αιτήτρια πώλησε στην εταιρεία G.N. Kokkonis and Son Ltd ένα οικόπεδο στην περιοχή "Καλόγηρος" στη Γερμασόγεια έναντι του ποσού των £87,300. Οι καθ'ων η αίτηση αρνήθηκαν να προβούν στη μεταβίβαση του πιο πάνω ακινήτου στην αγοράστρια εταιρεία, χωρίς την προηγούμενη καταβολή του ποσού των £14.932,29 που αντιστοιχούσε στο φόρο κεφαλαιουχικών κερδών του ακινήτου. Τελικά στις 15/11/2002 η αιτήτρια κατέβαλε το πιο πάνω ποσό υπό διαμαρτυρία και έτσι κατέστη δυνατή η μεταβίβαση του κτήματος. Με την παρούσα προσφυγή η αιτήτρια ισχυρίζεται ότι η άρνηση των καθ'ων η αίτηση να μεταβιβάσουν το κτήμα πριν από την καταβολή του φόρου κεφαλαιουχικών κερδών είναι άκυρη γιατί

- (i) Το άρθρο 18(3) του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Νόμου του 1965 (Ν. 9/65), όπως έχει τροποποιηθεί, για την καταβολή του φόρου κεφαλαιουχικών κερδών δεσμεύει τον ιδιοκτήτη και όχι το κτήμα και
 - (ii) Το άρθρο 18(3) του Ν. 9/65 όπως έχει τροποποιηθεί, συγκρούεται με τις πρόνοιες του άρθρου 23(1), 23(7) και 23(9) του Συντάγματος.
- (i) Το άρθρο 18(3) του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Νόμου (αρ. 9/65, όπως έχει τροποποιηθεί) για την καταβολή του φόρου κεφαλαιουχικών κερδών δεσμεύει τον ιδιοκτήτη και όχι το κτήμα.**

Το άρθρο 18(3) του Νόμου 9/65 όπως ίσχυε πριν την τροποποίηση από το Ν. 181(I)/2002 προνοούσε ότι για τη συμπλήρωση της διαδικασίας μεταβίβασης ενός ακινήτου θα έπρεπε να παρουσιάζονται μεταξύ άλλων,

“(α) το πιστοποιητικόν εγγραφής του ακινήτου ούτινος σκοπείται η μεταβίβασις· και

- (β) επίσημοι αποδείξεις δεικνύουσai ότι κατεβλήθησαν άπαντα τα δικαιώματα, τέλη και φόροι, οι πληρωτέοι κατά ή προ της ημερομηνίας καθ' ην διενεργείται η δήλωση περί το τοιούτον ακίνητον:

Νοείται ότι η παράγραφος αυτή τυγχάνει εφαρμογής μόνον καθ' όσον αφορά εις δικαιώματα, τέλη και φόρους οίτινες δυνάμει των διατάξεων οιουδήποτε εκάστοτε εν ισχύι νόμου βαρύνουσι το ακίνητον ή εισπράττονται δια της κατασχέσεως και πωλήσεως 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.”

Το πιο πάνω άρθρο εξετάστηκε στην απόφαση *Ιερά Αρχιεπισκοπή Κύπρου ν. Δημοκρατίας (Προσφυγή 1040/99 της 5/7/2002)* στην οποία κρίθηκε ότι ο φόρος κεφαλαιουχικών κερδών δεν μπορούσε να μετατραπεί σε φόρο “βαρύνοντα το ακίνητον ή εισπραττόμενον δια της κατασχέσεως και πωλήσεως αυτού” και η υποχρέωση καταβολής του παρέμενε προσωπική υποχρέωση του πωλητή, χωρίς να αποτελεί εμπόδιο για την ελεύθερη διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας:

Μετά την πιο πάνω απόφαση το άρθρο 18(3) του βασικού Νόμου περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως (αρ. 9/1965) τροποποιήθηκε (βλ. άρθρο 2 του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικού) Νόμου του 2002, Ν. 181(Ι)/2002) με την προσθήκη της πιο κάτω νέας παραγράφου (γ) ως ακολούθως:

“(γ) βεβαίωση από το Διευθυντή του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων ότι φόρος που προκύπτει από τη διάθεση του ακινήτου σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου έχει καταβληθεί ή η μη πληρωμή του έχει ανασταλεί ή δεν προκύπτει φόρος.”

Είναι η θέση της αιτήτριας ότι η πιο πάνω τροποποίηση δεν καθιστά το φόρο κεφαλαιουχικών κερδών ως βάρος πάνω στο ακίνητο, αλλά παραμένει

προσωπική υποχρέωση του πωλητή. Ο ευπαίδευτος συνήγορος της αιτήτριας υπέβαλε ότι σύμφωνα με τις αποφάσεις *Δημοκρατία κ.ά. ν. Κυθραιώτη (1992) 3 ΑΑΔ 21* και *Ιερά Αρχιεπισκοπή Κύπρου ν. Δημοκρατίας* (πιο πάνω) ο φόρος κεφαλαιουχικών κερδών δεν συνιστά εμπράγματο βάρος επί του ακινήτου και η μη πληρωμή του δεν μπορεί να αποτελεί εμπόδιο για τη μεταβίβαση του ακινήτου από τον πωλητή στον αγοραστή.

(ii) Το άρθρο 18(3) του Νόμου 9/65 (όπως έχει τροποποιηθεί) συγκρούεται με τις πρόνοιες του άρθρου 23(1), 23(7) και 23(9) του Συντάγματος.

Έχει επίσης υποβληθεί από τον ευπαίδευτο συνήγορο της αιτήτριας ότι το άρθρο 18(3) του Νόμου 9/65 (όπως τροποποιήθηκε) συγκρούεται με τις πρόνοιες του άρθρου 23(1), (2), (3), (7) και (9) του Συντάγματος. Πιο συγκεκριμένα είναι η θέση της αιτήτριας ότι το άρθρο 18(3) παραβιάζει τις πρόνοιες του άρθρου 23(9) του Συντάγματος γιατί

(α) Η άρνηση των καθ'ων η αίτηση να δεχθούν τη μεταβίβαση του κτήματος ισοδυναμεί με περιορισμό στο δικαίωμα της Ιεράς Αρχιεπισκοπής να διαθέτει ελεύθερα την ακίνητη περιουσία της κατά παράβαση του άρθρου 23(9) του Συντάγματος.

(β) Η άρνηση των καθ'ων η αίτηση να δεχθούν τη μεταβίβαση του ακινήτου ισοδυναμεί με προσπάθεια είσπραξης του φόρου κεφαλαιουχικών κερδών, αφού στην περίπτωση εκκλησιαστικών οργανισμών το άρθρο 23(7) δεν τυγχάνει εφαρμογής αφού απαιτείται η προηγούμενη συγκατάθεση της αρμόδιας εκκλησιαστικής αρχής για την επιβολή ή είσπραξη οποιουδήποτε φόρου.

(β) Το έννομο συμφέρον της αιτήτριας.

Έχει υποβληθεί από τον ευπαίδευτο συνήγορο των καθ'ων η αίτηση ότι η αιτήτρια στερείται εννόμου συμφέροντος να αμφισβητήσει την εγκυρότητα της επίδικης απόφασης. Και τούτο γιατί "η αιτήτρια δεν έχει αμφισβητήσει την εγκυρότητα της επίδικης φορολογίας ή το ότι ο φόρος που έχει πληρώσει

συνιστά οφειλή την οποία είχε υποχρέωση να καταβάλει, το δε ακίνητο έχει μεταβιβαστεί επ' ονόματι του αγοραστή". Τα πιο πάνω σύμφωνα με τους καθ'ων η αίτηση υποδεικνύουν ότι η προσφυγή έχει μόνο θεωρητική σημασία, αφού ενδεχόμενη επιτυχία της δεν θα οδηγούσε στην επιστροφή του καταβληθέντος ποσού. Η αδυναμία ικανοποίησης του αιτήματος σε περίπτωση επιτυχίας της προσφυγής καθιστά την προσφυγή "αλυσιτελή", αφού το ίδιο ποσό οφείλεται στο δημόσιο ως φορολογική υποχρέωση.

Η πιο πάνω εισήγηση είναι ανεδαφική. Η ύπαρξη έννομου συμφέροντος εξετάστηκε στις υποθέσεις *Δημοκρατία v. Κυθραιώτη* (πιο πάνω) και *Ιερά Αρχιεπισκοπή Κύπρου v. Δημοκρατίας* (πιο πάνω). Όπως τονίστηκε στην υπόθεση *Κυθραιώτη*,

"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 εδικαιούτο. 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."

Η πιο πάνω απόφαση έχει διευκρινίσει ότι ο φόρος κεφαλαιουχικών κερδών αποτελεί προσωπική υποχρέωση του πωλητή και δεν συνιστά εμπράγματο βάρος πάνω στην ακίνητη περιουσία και η μη καταβολή του δεν μπορεί να εμποδίσει τη μεταβίβαση του κτήματος στον αγοραστή.

Στην παρούσα περίπτωση η αιτήτρια για να μην παραβεί τους όρους της συμφωνίας πώλησης της ακίνητης περιουσίας, γεγονός που θα έδινε στην αγοράστρια εταιρεία τη δυνατότητα να απαιτήσει αποζημιώσεις σύμφωνα με τους όρους του αγοραπωλητηρίου εγγράφου, αναγκάστηκε να καταβάλει το ποσό των £14.932,29 υπό διαμαρτυρία, για να καταστεί δυνατή η μεταβίβαση του ακινήτου στην αγοράστρια. Η απαίτηση για την καταβολή του φόρου κεφαλαιουχικών κερδών πριν από τη μεταβίβαση, επηρέαζε τα συμφέροντα της αιτήτριας, αφού αφενός την εμπόδιζε να διαθέσει και μεταβιβάσει την πιο πάνω ακίνητη περιουσία και αφετέρου την καθιστούσε υπεύθυνη να καταβάλει αποζημιώσεις στην περίπτωση μη μεταβίβασης του ακινήτου. Η καταβολή του οφειλόμενου φόρου δεν έγινε ανεπιφύλακτα αλλά κάτω από διαμαρτυρία. Όπως σημειώνεται στο σύγγραμμα της Γλυκερίας Σιούτη "Το Έννομο Συμφέρον στην Αίτηση Ακυρώσεως" 1998, σ. 207 και 208,

“Η αποδοχή μπορεί να είναι είτε ρητή, να προκύπτει δηλ. από σχετική δήλωση του αιτούντος, είτε σιωπηρή, να συνάγεται δηλ. από πράξεις ή ενέργειές του, που την υποδηλώνουν. Σε όλες τις περιπτώσεις όμως, πρέπει να είναι σαφής και ανεπιφύλακτη, αλλά και οικειοθελής. Πρέπει δηλ. να αποτελεί προϊόν ελεύθερης εκδήλωσης της σχετικής βουλήσεως του αιτούντος. Ειδικότερα, πρέπει να μην έγινε από νόμιμη υποχρέωση ή πραγματική ανάγκη, οικονομική ή άλλη, να μην αποτελεί προϊόν βίας ή απειλής και να μην δόθηκε διότι η παράλειψή της θα είχε δυσμενείς για τον αιτούντα συνέπειες. Επιπλέον πρέπει η αποδοχή να προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου ή να συνάγεται από αναμφισβήτητες πράξεις. Τέλος, η παραίτηση από το δικόγραφο της αίτησης ακυρώσεως δεν συνεπάγεται αποδοχή της πράξης.”

Στην παρούσα περίπτωση η επιστολή της αιτήτριας της 15/11/2002 συνιστά διαμαρτυρία κατά της απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος να μην επιτρέψει τη μεταβίβαση του κτήματος πριν από την καταβολή του φόρου κεφαλαιουχικών κερδών. Από τα πιο πάνω εξυπακούεται ότι η αιτήτρια δεν αποδέχθηκε την προσβαλλόμενη απόφαση και κατ' επέκταση δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι απώλεσε το έννομο της συμφέρον να προσβάλει την εγκυρότητα της πιο πάνω απόφασης.

(γ) Το άρθρο 18(3) του Νόμου 9/65 δεσμεύει τον ιδιοκτήτη ή το κτήμα;

Το βασικό ερώτημα που εγείρεται στην παρούσα διαδικασία είναι κατά πόσο η τροποποίηση που υπέστη το άρθρο 18(3) του Νόμου 9/65 από τον τροποποιητικό Ν. 181(Ι)/2002, σύμφωνα με την οποίαν στα “έτερα έγγραφα άτινα προσάγονται τω Επαρχιακώ Κτηματολογικώ Γραφείω καθ’ ον χρόνον διενεργείται η δήλωσης” συμπεριλήφθηκε και η “βεβαίωση από το Διευθυντή του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων ότι ο φόρος που προκύπτει από τη διάθεση του ακινήτου σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου, έχει καταβληθεί ή η πληρωμή του έχει ανασταλεί ή δεν προκύπτει φόρος”, παρέχει το δικαίωμα στο Διευθυντή να αρνηθεί να επιτρέψει, μέσα στα πλαίσια της διακριτικής εξουσίας που του παρέχει το άρθρο 14(β) του Ν. 9/65, την αποδοχή ή εγγραφή οποιασδήποτε δήλωσης μεταβίβασης, στην περίπτωση που δεν προσκομιστεί η βεβαίωση του Διευθυντή του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων για το φόρο κεφαλαιουχικών κερδών.

Έχει υποβληθεί από τον ευπαίδευτο συνήγορο της αιτήτριας ότι παρά την προσθήκη της παραγράφου (γ) στο άρθρο 18(3), η μεταβίβαση δεν μπορεί να παρεμποδιστεί γιατί αφενός δεν πρόκειται για φόρο που βαρύνει το κτήμα αλλά τον πωλητή, και αφετέρου γιατί έστω και με την τροποποίηση, δεν προβλέπεται ρητή απαγόρευση που εμποδίζει τη μεταβίβασή του.

Ο ευπαίδευτος συνήγορος των καθ’ων η αίτηση υπέβαλε ότι η τροποποίηση του Νόμου με την προσθήκη της παραγράφου (γ) στο άρθρο 18(3) καθιστά την εξόφληση των κεφαλαιουχικών κερδών ως προϋπόθεση για τη μεταβίβαση της ακίνητης περιουσίας. Σύμφωνα με τους καθ’ων η αίτηση, η παράγραφος (γ) είναι αυτοτελής και δεν επηρεάζεται από την επιφύλαξη της παραγράφου (β) ως προς τη φύση της φορολογίας.

Η εισήγηση της αιτήτριας είναι ορθή. Η προσθήκη της νέας παραγράφου (γ) στο άρθρο 18(3) δεν διαφοροποιεί την πιο πάνω νομική θέση. Το πιο πάνω άρθρο δεν απαγορεύει ρητά τη μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας σε περίπτωση μη καταβολής του φόρου κεφαλαιουχικών κερδών που αφορά το ακίνητο. Ο φόρος αυτός παραμένει προσωπική υποχρέωση του πωλητή και μπορεί να εισπραχθεί με τη διαδικασία που προβλέπει ο Νόμος. Όπως έχει τονισθεί στην υπόθεση **Κυθραιώτη** (πιο πάνω) αναφορικά με τις επιπτώσεις της μη καταβολής του φόρου κεφαλαιουχικών κερδών,

“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 σε αυτή, ούτε ο ίδιος ρητά προβλέπει την είσπραξη του φόρου αυτού δια της κατασχέσεως και πωλήσεως αυτού. Ο πληρωτέος φόρος είναι 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 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.”

Συνακόλουθα η προσφυγή επιτυγχάνει, με έξοδα σε βάρος των καθ'ων η αίτηση. Οι προσβαλλόμενες πράξεις των καθ'ων η αίτηση ακυρώνονται. Έχοντας υπόψη την πιο πάνω κατάληξη δεν κρίνεται σκόπιμη η εξέταση της εισήγησης ότι το άρθρο 18(3) του Νόμου 9/65 συγκρούεται με τις πρόνοιες του άρθρου 23 του Συντάγματος.

Τ. ΗΛΙΑΔΗΣ,
Δ.