ΑΝΩΤΑΤΟ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

ΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ

*(Άρθρο 23(3)(β)(i) του Ν.33/64 – Μεταβατικές Διατάξεις)*

***ΕΦΕΣΗ ΚΑΤΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ Δ/ΡΙΟΥ ΑΡ. 69/2018***

11 Ιανουαρίου, 2024

**[Τ. ΨΑΡΑ-ΜΙΛΤΙΑΔΟΥ, ΣΤ. ΧΑΤΖΗΓΙΑΝΝΗ, Η. ΓΕΩΡΓΙΟΥ, *Δ/ΣΤΕΣ]***

PRETORIAN ENTERPRISES LTD

Εφεσείοντες/Αιτητές

και

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΜΕΣΩ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ – ΤΜΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ

*Εφεσίβλητη /Καθ’ ης η Αίτηση*

 **------------**

*Ελ.Αντωνιάδου, (κα),* για Α.Καριτζής & Σ/τες ΔΕΠΕ, για τους Εφεσείοντες

*Π.Κωνσταντίνου,* εκ μέρους του Γενικού Εισαγγελέα της Δημοκρατίας, για την Εφεσίβλητη

*--------------------*

**ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ:** Η ομόφωνη απόφαση του Δικαστηρίου θα δοθεί από τη Δικαστή Τ. Ψαρά – Μιλτιάδου.

**Α Π Ο Φ Α Σ Η**

**ΨΑΡΑ-ΜΙΛΤΙΑΔΟΥ, Δ.:** Με την προσφυγή τους, πρωτοδίκως οι Εφεσείοντες-Αιτητές προσέβαλαν πράξη της Εφεσίβλητης κατά το Φεβρουάριο 2015 δυνάμει της οποίας, κατόπιν επανεξέτασης και/ή εκ νέου μελέτης του φακέλου της υπόθεσης για πώληση, μεταβίβαση και εγγραφή τίτλου ιδιοκτησίας στο όνομα των Εφεσειόντων, ως περιγράφεται, αποφασίστηκε πως ορθά τους επιβλήθηκε και εισπράχθηκε τέλος ύψους €137.215,00. Συγκεκριμένα, αποφασίστηκε πως η περίπτωση δεν ενέπιπτε εντός των προνοιών του ***΄Αρθρου 10(2) του Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμου, Κεφ.219***, («ο Νόμος») το οποίο προβλέπει μείωση και ή έκπτωση στα τέλη ή δικαιώματα μεταβίβασης και/ή εγγραφής τίτλου ακίνητης ιδιοκτησίας.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο θεώρησε ορθή την κρίση του αρμοδίου οργάνου και απέρριψε την προσφυγή. Το ***΄Αρθρο 10(2)*** του Νόμου, ως ίσχυετον επίδικο χρόνο, είχε ως εξής:

«(2) «(2) Στις περιπτώσεις που επιβάλλονται ή εισπράττονται τέλη με βάση το Κεφάλαιο 17 του Πίνακα, αλλά οι μεταβιβάσεις αφορούν οικόπεδα, κτίρια ή τμήματά τους ανεξάρτητα από τη νομική κατάστασή τους κατά το χρόνο συνομολόγησης της σύμβασης πώλησης, που πωλούνται για πρώτη φορά από την ημερομηνίαν έκδοσης της σχετικής πολεοδομικής άδειας ή άδειας οικοδομής και αμφότερες οι ημερομηνίες συνομολόγησης του σχετικού πωλητηρίου εγγράφου και κατάθεσής τους για πρώτη φορά στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, με βάση τον περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο, εμπίπτουν στην περίοδο από τις 2 Δεκεμβρίου 2011 και μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2016, το τέλος μεταβίβασης που επιβάλλεται θα είναι μειωμένο κατά πενήντα τοις εκατόν (50%).»

Το πρωτόδικο Δικαστήριο, αφού ανέλυσε τα δεδομένα της υπόθεσης, ειδικά το γεγονός ότι η ακίνητη ιδιοκτησία ήταν «χωράφι» και όχι «οικόπεδο», ως το λεκτικό του Νόμου, έθεσε το ζήτημα ως εξής:

«Αφ’ ης στιγμής οι πρόνοιες του άρθρου 10(2) του Κεφ. 219 απαιτούν την εφαρμογή τους σε «οικόπεδα, κτίρια ή τμήματα τους» καθίσταται αναγκαίο να εξεταστεί το κατά πόσον χωράφι - για το οποίο εκδόθηκε πολεοδομική άδεια διαχωρισμού του σε οικόπεδα, καθώς επίσης και άδεια διαίρεσης γης από την αρμόδια αρχή, άδειες οι οποίες όμως δεν είχαν ακόμα υλοποιηθεί κατά τον ουσιώδη χρόνο κατάθεσης της δήλωσης μεταβίβασης - εμπίπτει στην έννοια του οικοπέδου».

Για να καταλήξει χρησιμοποίησε τον όρο «οικόπεδο», όπως αυτός ερμηνεύεται στον περί ***Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο του 1972, Ν.90/1972,*** ως εξής:

«Έχω ανατρέξει στις διατάξεις του ίδιου του Κεφ. 219, χωρίς να αποδίδεται η ερμηνεία της έννοιας του «οικοπέδου». Τέτοια ερμηνεία, έχω εντοπίσει να απαντάται στις διατάξεις του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου του 1972, Ν. 90/72.

Συγκεκριμένα στο άρθρο 2 του Ν. 90/72, αναφέρονται τα ακόλουθα:

*«οικόπεδο» σημαίνει τεμάχιο γης κατάλληλο για οικοδομικούς σκοπούς, το οποίο έχει προκύψει με την υλοποίηση πολεοδομικής άδειας δυνάμει του παρόντος Νόμου ή και άδειας διαίρεσης δυνάμει του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, για μετατροπή ή και διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας σε οικόπεδο ή και σε χωριστά οικόπεδα και για την τελευταία έχει εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης από την αρμόδια αρχή•*

*«υπό δημιουργία οικόπεδο» σημαίνει τεμάχιο γης κατάλληλο για οικοδομικούς σκοπούς, το οποίο θα προκύψει με την υλοποίηση σε ισχύ πολεοδομικής άδειας δυνάμει του παρόντος Νόμου ή/και άδειας διαίρεσης δυνάμει του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου για μετατροπή ή και διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας σε οικόπεδο ή και σε χωριστά οικόπεδα και ο διαχωρισμός βρίσκεται σε στάδιο που έχουν τοποθετηθεί τα κράσπεδα και οι δρόμοι είναι άνετα βατοί από οχήματα και έχει επιβεβαιωθεί η εμβαδομέτρηση των οικοπέδων από πρόσωπο που είναι αρμόδιο για το σκοπό αυτό•»*

Επίσης έκρινε ως αβάσιμη τη θέση των Εφεσειόντων ότι θα έπρεπε να ακουσθούν, πριν τη λήψη της απόφασης αφού κάτι τέτοιο δεν προνοείται από το Κεφ.219 και η απόφαση του Διοικητικού Οργάνου δεν αποτελούσε κύρωση ώστε να εφαρμοσθεί το ***΄Αρθρο 43*** του ***περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Ν.158(Ι)/1999.*** Το τελευταίο δεν θα μας απασχολήσει αφού δεν αποτελεί λόγο έφεσης.

Οι τρεις λόγοι έφεσης αφορούν στη δικανική ερμηνεία του πρωτόδικου Δικαστηρίου αναφορικά με το ***΄Αρθρο 10(2)*** του ***Κεφ.219***, ως εξής:

Λανθασμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο αποφάσισε πως η έννοια του όρου «οικόπεδο», για σκοπούς εφαρμογής του ***΄Αρθρου 10(2)*** του ***Κεφ.219***, προϋποθέτει και την υλοποίηση της πολεοδομικής και της οικοδομικής άδειας διαίρεσης γης (πρώτος λόγος έφεσης), λανθασμένα δε ερμήνευσε τη φράση «ανεξάρτητα με τη νομική τους κατάσταση κατά το χρόνο συνομολόγησης της σύμβασης πώλησης» του ως άνω άρθρου, ως ήταν τότε, με τρόπο που να προϋποθέτει την υλοποίηση της Πολεοδομικής ΄Αδειας (δεύτερος λόγος έφεσης) και λανθασμένα αποφάσισε πως οι πρόνοιες του ως άνω άρθρου δεν τυγχάνουν εφαρμογής στην περίπτωση του επίδικου ακινήτου (τρίτος λόγος έφεσης).

Και οι τρεις λόγοι είναι αλληλένδετοι και επιβάλλεται να εξεταστούν στο αυτό πλαίσιο αφού ουσιαστικά αφορούν το ερώτημα του κατά πόσο είναι δυνατή εφαρμογή των προνοιών του επίμαχου άρθρου, σε περιπτώσεις πώλησης χωραφιού και όχι «οικοπέδου, κτιρίων ή τμημάτων τους».

Δέον να σημειωθεί πως οι Εφεσείοντες ουδέποτε αμφισβήτησαν πως το επίδικο ακίνητο δεν ήταν οικόπεδο. Προώθησαν όμως τη θέση, την οποία επαναλαμβάνουν και στην εφετειακή διαδικασία πως «το μεταβιβασθέν ακίνητο προορίζεται για οικοδόμηση», αφού επ΄αυτού είχε εκδοθεί πολεοδομική άδεια για το διαχωρισμό του σε οικόπεδα (και δη σε επτά οικόπεδα) καθώς επίσης και οικοδομική άδεια για διαίρεση γης.

Είναι γεγονός πως παραχορήθηκε από την Πολεοδομική Αρχή γνωστοποίηση χορήγησης πολεοδομικής άδειας ημερομηνίας 9.12.2010, για το διαχωρισμό του επίδικου ακινήτου σε επτά οικόπεδα. Στις 26.10.2011 η Πολεοδομική Αρχή εξέδωσε σε συνέχεια της ήδη χορηγούμενης πολεοδομικής άδειας, έγκριση τροποποιημένων σχεδίων διαχωρισμού. Ο Δήμος Λεμεσού, ως Αρμόδια Αρχή χορήγησε την οικοδομική άδεια, ημερομηνίας 4.9.2013, με ισχύ μέχρι την 8.12.2015, για το διαχωρισμό του επίδικου ακινήτου.

Προκύπτει, επίσης, από τα έγγραφα που περιέχονται στην Ένσταση, ότι παροχείς ηλεκτρονικών επικοινωνιών, με επιστολές τους κατά τον Οκτώβριο και Νοέμβριο του 2013, έθεταν συγκεκριμένους όρους για ολοκλήρωση εργασιών για την κατασκευή δικτύου ηλεκτρονικών επικοινωνιών, έτσι ώστε να είναι δυνατή η μελλοντική παροχή τηλεπικοινωνιακής υπηρεσίας. Ομοίως και η Αρχή Ηλεκτρισμού Κύπρου, για την κατασκευή επίγειου υποσταθμού διανομής, διασωληνώσεων, ηλεκτροδότησης.

Τα πιο πάνω γεγονότα είναι βεβαίως δεδομένα. Τίθεται όμως περαιτέρω το ερώτημα: είναι αρκετά ή ικανοποιητικά να προσδώσουν στο επίδικο ακίνητο την έννοια του «οικοπέδου», ώστε να εφαρμόζεται το επίμαχο άρθρο και οι Εφεσείοντες να τύχουν του ευεργετήματος του μειωμένου συντελεστή τελών, αφού κατά το χρόνο κατάθεσης της δήλωσης μεταβίβασης, το ακίνητο δεν είχε διαχωριστεί και οι προς τούτο άδειες διαίρεσης γης δεν είχαν ακόμη υλοποιηθεί.

Οι ευπαίδευτοι συνήγοροι των Εφεσειόντων σημειώνουν, με επίκληση (πρωτόδικων) αποφάσεων του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην ***Ελληνική Τράπεζα ν. Δημοκρατίας υπόθ. αρ.1324/12, 25.9.2013,*** ***Manifesticο Investments Ltd v. Δημοκρατίας, υποθ.αρ.1915/12, 3.9.2014*** και ***Φράνκ ν. Δημοκρατίας συνεκδ. υποθ. αρ.6545/13 κ.ά., 9.7.2014,*** πως η ύπαρξη πολεοδομικής άδειας ή άδειας οικοδομής – η οποία υφίστατο κατά τον ουσιώδη χρόνο – ήταν επαρκής ώστε το Διοικητικό Δικαστήριο να εφαρμόσει το επίμαχο άρθρο και συνεπακόλουθα το πρωτόδικο Δικαστήριο έσφαλε στην ερμηνεία του όρου «οικόπεδο». Εδικά επί το ότι χρησιμοποίησε τις διατάξεις άλλου Νόμου (του ***περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου του 1972, Ν.90/72***) για να προσδώσει στην έννοια «οικόπεδο» την έννοια που εν τέλει του έδωσε, «πέραν από το γράμμα του Κεφ.219». Τα δύο νομοθετήματα δεν μπορούν, κατά την εισήγηση, να θεωρηθούν ***“in pari materia”***ώστε είναι επιτρεπτή η ενιαία ερμηνεία όρου, ο οποίος είναι κοινός στους δύο Νόμους.

Εν προκειμένω, υπεισέρχεται και ο έτερος ισχυρισμός των Εφεσειόντων που προβάλλεται, δηλαδή η ερμηνεία της φράσης «ανεξάρτητα με τη νομική κατάσταση τους κατά το χρόνο συνομολόγησης της σύμβασης πώλησης» του επίμαχου άρθρου.

Σύμφωνα με την πλευρά των Εφεσειόντων, ο σκοπός του Νομοθέτη ήταν η εξέταση «της ουσίας του ακίνητου και κατά πόσο αυτό ουσιαστικά και όχι νομικά, θεωρείται, ή δύναται να θεωρηθεί ως οικόπεδο» (παρ.23 του περιγράμματος). Αυτό δε, σύμφωνα με την εισήγηση είναι συμβατό και με τις μετέπειτα τροποποιήσεις του Νόμου (όταν απαλείφθηκε πια η λέξη «οικόπεδο»). Πρόθεση του Νομοθέτη ήταν «η εφαρμογή των προνοιών του ***΄Αρθρου 10(2)*** σε έκαστο ακίνητο για το οποίο υφίσταται Πολεοδομική ΄Αδεια, ήτοι για έκαστο ακίνητο το οποίο είναι οικοπεδοποιήσιμο, χωρίς να έχει μεταβληθεί απαραίτητα η νομική του κατάσταση», καταλήγουν οι ευπαίδευτοι συνήγοροι των Εφεσειόντων.

Προκύπτουν από τα πιο πάνω, σαφή ερμηνευτικά ζητήματα σε συνάρτηση με το επίμαχο άρθρο. Κατ΄αρχάς να σημειώσουμε πως οι προαναφερθείσες αποφάσεις, εκτός του ότι πρόκειται για μονομελείς αποφάσεις του Ανωτάτου Δικαστηρίου, συνεπώς μη δεσμευτικές, τα δεδομένα τους δεν ήσαν τα ίδια, εφόσον διαφαίνεται ότι δεν είχε αμφισβητηθεί πως τα εκεί ακίνητα ήταν «οικόπεδα», αλλά αφορούσαν απόρριψη αιτήματος των εκεί Αιτητών λόγω απουσίας πιστοποιητικού τελικής έγκρισης, κάτι που κρίθηκε ότι δεν συνιστούσε προϋπόθεση του Νόμου.

Αναφορικά με την ερμηνεία νομοθετήματος θα πρέπει να λεχθεί πως ο βασικός κανόνας ερμηνείας είναι η γραμματική ερμηνεία. Μόνο όπου η γραμματική ερμηνεία δεν είναι ξεκάθαρη, το Δικαστήριο προχωρά να εξετάσει το σκοπό του Νομοθέτη.

Πόσω μάλλον, αυτό ισχύει για φορολογικούς νόμους ή νόμους που επιβάλλουν τέλη ή δασμούς.

Στη ***Δήμος Γαλατάκης Λτδ ν. Δημοκρατίας (2008)3 Α.Α.Δ. 78*** αναφέρονται τα εξής σχετικά:

«Ο βασικός κανόνας ερμηνείας νομοθετημάτων είναι η γραμματική ερμηνεία, δηλαδή το απλό γραμματικό και κατά κυριολεξία νόημα των λέξεων (δέστε Γεωργιάδης & Υιός v. Δημοκρατίας (1991) 4 Α.Α.Δ. 142). Όπου όμως η γραμματική ερμηνεία δεν είναι ξεκάθαρη, λαμβάνεται υπόψη η πρόθεση του νομοθέτη και σε τέτοια περίπτωση εξετάζεται ολόκληρο το σχετικό μέρος του Νόμου ή και ολόκληρος ο Νόμος, καθώς επίσης και η ανάγκη ή το κακό που σκόπευε να θεραπεύσει, ανάλογα με την περίπτωση. Όπως ορθά επισημαίνει το πρωτόδικο Δικαστήριο, φορολογικοί και ποινικοί νόμοι πρέπει να ερμηνεύονται αυστηρά και όπου υπάρχει αμφιβολία να δίδεται η ερμηνεία εκείνη που είναι υπέρ του πολίτη. Τέλος, πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η αρχή ότι διατάξεις που αφορούν φορολογική απαλλαγή πρέπει να ερμηνεύονται στενά».

Η γραμματική ερμηνεία του επίμαχου άρθρου ήταν σωστή πορεία εν προκειμένω και δεν ήταν αναγκαία η αναμόχλευση των σκοπών του Νόμου. Ωστόσο, και εάν κάτι τέτοιο επιβαλλόταν, δεν βρίσκουμε πως η ερμηνεία που δόθηκε δεν εναρμονιζόταν με τους σκοπούς του Νόμου.

Θα πρέπει να εξεταστεί εάν ορθά το πρωτόδικο Δικαστήριο προσέφυγε στην έννοια «οικόπεδο» σε ένα άλλο Νόμο και δη στον ως άνω Νόμο, ***Ν.90/72,*** αφού στο ***Κεφ. 219*** δεν ερμηνεύεται η έννοια.

Για να είναι επιτρεπτή η χρήση όρου που βρίσκεται σε άλλο νομοθέτημα από τον επίμαχο νόμο, θα πρέπει να κριθεί ότι οι δύο Νόμοι θεωρούνται in pari materia. Για το θέμα μπορούμε να αντλήσουμε καθοδήγηση από τον ***Halsbury’s Laws of England, 3η έκδοση, τόμος 36, σελ.402, παρ.607*** όπου σημειώνεται “All statutes made *in pari materia* should be construed together as one system and as explanatory of each other, so that when there is an ambiguity in one it may be explained by reference to another statute in the same system .”

(Βλ. επίσης ***Meux v. Jacobs [1875] LR 7 HL 481 at 493, Jacobs Chaudhuri [1968] 2 All E.R. 124 C.A.; Walker v. Leeds City Council [1976] 3 All E.R. 709 HL).***

Στην κρινόμενη περίπτωση οι δύο Νόμοι δεν μπορούν να θεωρηθούν in pari materia καθότι δεν εντάσσονται στο ίδιο σύστημα και ρυθμίζουν εντελώς διαφορετικά θέματα, ως προκύπτει και από τον ίδιο τον τίτλο των δύο Νόμων. Συνεπώς θεωρούμε πως η ερμηνευτική χρήση ενός άλλου Νόμου, ο οποίος έχει άλλο νομικό προσδιορισμό, ως εξηγήσαμε, δεν ήταν πρόσφορη και θεμιτή λύση. Εν τελευταία όμως αναλύσει εκείνο που έχει σημασία είναι πως το πρωτόδικο Δικαστήριο όφειλε να διερευνήσει αν η ερμηνεία που δόθηκε από το αρμόδιο όργανο ομού με τη σχετική αιτιολόγηση ήταν εύλογα επιτρεπτή.

Όπως είναι εδραιωμένο, ο δικαστικός έλεγχος διοικητικών πράξεων περιορίζεται στον έλεγχο νομιμότητας, το δε Δικαστήριο δεν επεμβαίνει στην κρίση του αρμοδίου οργάνου όταν η προσβαλλόμενη απόφαση ήταν εύλογα επιτρεπτή, ούτε στην ουσιαστική κρίση της διοίκησης, εκτός εάν φανεί ότι υπήρξε πλάνη περί τα πράγματα ή το Νόμο ή υπέρβαση εξουσίας. (Βλ. ***Γεωργιάδης ν. Δημοκρατίας (2000)3 Α.Α.Δ. 106*** και ειδικά για τη νομική πλάνη ως προς την ερμηνεία Νόμου βλ. ***Καρλεττίδου ν. Δημοκρατίας (2000) 3 Α.Α.Δ. 530).***

Εν προκειμένω, η άδεια διαχωρισμού και διαίρεσης γης ήταν φυσικά ένα βήμα προς την οικοπεδοποίηση πλην όμως αρκετά απομακρυσμένο αφού εύκολα μπορούσε να μην υλοποιηθεί σ΄αυτό το στάδιο η πραγμάτωση του σκοπού μετατροπής του ακινήτου σε οικόπεδο. Σίγουρα δε, το χωράφι δεν εξισώνεται με οικόπεδο, έννοια που ο Νόμος θέλησε να χρησιμοποιήσει.

Το αρμόδιο όργανο στα πλαίσια της λειτουργίας του έδωσε εξήγηση γιατί δεν θεωρούσε το ακίνητο, οικόπεδο. Δεν βρίσκουμε λόγο παρέμβασης μας στην ερμηνεία και αιτιολογία που δόθηκε. Η δε φράση «ανεξάρτητα από τη νομική κατάσταση» του ακινήτου δεν ακύρωνε την έννοια του οικοπέδου που έπρεπε πρώτα και πρωταρχικά να καθορίσει το αρμόδιο όργανο. Ο νομοθέτης χρησιμοποίησε τη λέξη «οικόπεδο» και όχι εν γένει «ακίνητο» ή «χωράφι». Φυσικά δε οι μεταγενέστερες τροποποιήσεις του Νόμου, δεν θα μπορούσαν, άνευ ετέρου, να λειτουργήσουν υπέρ της επιθυμητής για τους Εφεσείοντες, ερμηνείας της διάταξης, ως ίσχυε κατά τον ουσιώδη χρόνο (βλ. και πάλι ***Halsbury’s Laws of England, σελ.404, παρ. 610***).

Συνεπώς, καταλήγουμε πως το πρωτόδικο Δικαστήριο τελικά δεν έσφαλε στην επικύρωση της αιτιολογίας και στην επικύρωση της πράξης του αρμοδίου οργάνου. Οι λόγοι έφεσης αποτυγχάνουν.

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα €2,500 υπέρ της Εφεσίβλητης.

 Τ.Ψαρά-Μιλτιάδου, Δ.

 Στ. Χατζηγιάννη, Δ.

 Η.Γεωργίου, Δ.