

5 Μαρτίου, 1993

[ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΡΟΚΟΠΟΣ,

Αιτητής,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ,  
ΜΕΣΩ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Καθ' ου η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 1161/91)

- 
- 5 Οι περί Κτηματομεσιτών Νόμοι του 1987 έως 1989 και οι περί Κτηματομεσιτών Κανονισμοί του 1988 (Κ.Δ.Π. 131/88) — Διάκριση μεταξύ εγγραφής ως κτηματομεσίτη και παροχής άδειας εξασκήσεως του επαγγέλματος κτηματομεσίτη — Δεν είναι αυτόματη ενέργεια η έκδοση άδειας μετά την εγγραφή — Επισκόπηση και ερμηνεία των διατάξεων — Ανάλυση — Νομολογία — Ελικύρωση της απόρριψης της αιτήσεως, από το Συμβούλιο Εγγραφής Κτηματομεσιτών, στην κριθείσα περίπτωση.
- 10 Προσφυγή βάσει του Άρθρου 146 του Συντάγματος — Αντικείμενο — Απόφαση επί ιεραρχικής προσφυγής — Μόνη προσβλητή ως εκτελεστή διοικητική πράξη — Άρθρο 16Α της περί κτηματομεσιτών νομοθεσίας — Απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών επί της ιεραρχικής προσφυγής, είναι η μόνη παραδεκτώς προσβαλλόμενη.
- 15 Το πρόβλημα στα πλαίσια της προσφυγής ήταν συνυφασμένο με τις διατάξεις των περί Κτηματομεσιτών Νόμων του 1987 έως 1989 (Νόμοι 66/87, 44/88, 160/88, 216/88 και 198/89). Και αφορούσε τους όρους και τη διαδικασία παροχής άδεια επαγγέλματος σε κτηματομεσίτες από το Συμβούλιο Εγγραφής Κτηματομεσιτών. Το όργανο αυτό, που είναι αρμόδιο "διά την εγγραφήν και παροχήν άδειας εις κτηματομεσίτας" κάτω από το Άρθρο 3(1) του Νόμου, αρνήθηκε να χορηγήσει τέτοια άδεια στον αιτητή.
- 20

Η αρνητική αυτή απόφαση υπήρξε αντικείμενο ιεραρχικής προσφυγής στον Υπουργό Εσωτερικών με βάση τις διατάξεις του Άρθρου 16Α (Άρθρο 5 του τροποποιητικού Νόμου αρ. 44/88). Ο Υπουργός, που εξεδίκασε την προσφυγή, την απέρριψε επικυρώνοντας την αρχική κρίση του Συμβουλίου. Η απόφασή του προσβλήθηκε με την προσφυγή ως παράνομη και άκυρη. Επιζητήθηκε ακόμη δήλωση του Δικαστηρίου ότι η παράλειψη των καθ' ών να εκδώσουν την άδεια διότι ο αιτητής δεν προσκόμισε βεβαίωση ότι έπαυσε να είναι ιδιωτικός υπάλληλος ήταν επίσης άκυρη.

5

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

10

(1) Σύμφωνα με το Άρθρο 16Α ο βλαπτόμενος από την απόφαση του Συμβουλίου έχει δικαίωμα άσκησης ιεραρχικής προσφυγής μέσα σε τακτό χρονικό διάστημα (30 ημέρες) που σηματοδοτείται και το τέρας της διοικητικής διαδικασίας.

15

Στην απόφαση **Κανάκης ν. Δημοκρατίας** κρίθηκε ότι η απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, που έχει συσταθεί ως ιδιαίτερο όργανο για την εκδίκαση διοικητικών προσφυγών, κατά αποφάσεων του Συμβουλίου είναι η μόνη παραδεκτώς προσβαλλόμενη. Κατά επομένως η προσφυγή στράφηκε εξ αρχής και κατά του Συμβουλίου. Η απόφασή του συγχωνεύθηκε με τη μεταγενέστερη του Υπουργού, που είναι η μόνη εκτελεστή και προσβλητή πράξη. Άλλωστε ο ίδιος ο Νόμος (εδ. 3 του Νόμου 16Α) μπορεί να διαλύσει κάθε αμφιβολία στο προκείμενο, γιατί περιέχει ρητή πρόβλεψη αναφορικά με τη μη εκτελεσιμότητα της απόφασης του Συμβουλίου.

20

25

Είναι αναπόφευκτη η έγκριση του σχετικού αιτήματος και η απόρριψη της προσφυγής κατά του Συμβουλίου, το οποίο δε νομιμοποιείται σε οποιαδήποτε συμμετοχή στη διαδικασία.

30

(2) Τα Άρθρα 4, 5 και 6 που προνοούν αντίστοιχα για την τήρηση μητρώου, την εγγραφή σ' αυτό και τα προσόντα που πρέπει να έχει ο ενδιαφερόμενος αιτητής βρίσκονται στο Μέρος ΙΙΙ του Νόμου που τιτλοφορείται "Εγγραφή Κτηματομεσιτών". Το θέμα της παροχής άδειας ρυθμίζεται από άλλες διατάξεις. Οι διατάξεις αυτές βρίσκονται στο Μέρος V του Νόμου με το γενικό τίτλο "Όροι και Κυρώσεις". Περιλαμβάνει τα Άρθρα 9 μέχρι 15.

35

40

Το Άρθρο 9 απαγορεύει την άσκηση του κτηματομεσιτικού επαγγέλματος χωρίς προηγούμενη εγγραφή. Το Άρθρο 12 προνοεί

για διαγραφή από το μητρώο ή αναστολή της άδειας εγγεγραμμένου κτηματομεσίτη για επονείδιστη συμπεριφορά ή καταδίκη σε αδίκημα που ενέχει έλλειψη τιμιότητας ή ηθικής αισιοχρότητας. Το Άρθρο 15 αναφέρεται σε δύο προϋποθέσεις της εγγραφής και απόκτησης άδειας. Το Δικαστήριο βλέπει λοιπόν από τα προεκτεθέντα ότι η γενική κατεύθυνση του Νόμου, που διακρίνεται σε κάθε σχεδόν βήμα μέσα από τις γραμμές του, είναι η καθιέρωση δύο χωριστών διαδικασιών που αντανακλάται και στους περί Κτηματομεσιτών Κανονισμούς του 1988 (Κ.Δ.Π. 131/88).

Συνάγεται περαιτέρω, παρόλο που το Συμβούλιο έχει αρμοδιότητα και στις δύο περιπτώσεις, ότι η εγγραφή δε συνταυτίζεται με την άδεια. Η τελευταία πράξη δεν ακολουθεί κατ' ανάγκη την προηγούμενη. Μπορεί κανείς να διαθέτει τα προσόντα που επιτρέπουν εγγραφή, αλλά να μη συγκεντρώνει τις προϋποθέσεις, που θεσπίζονται σε διαφορετικό τμήμα του Νόμου, για την άδεια. Η διαφοροποίηση των δύο είναι έκδηλη. Έπεται ότι δεν είναι αυτόματη ενέργεια η έκδοση άδειας μετά την εγγραφή. Ο διαφορισμός είναι εξίσου έντονος και στους κανονισμούς, πράγμα που επισφραγίζει την αυτοτέλεια των δύο πράξεων.

(3) Στο προκείμενο, από καμιά διάταξη του Νόμου περί Κτηματομεσιτών δεν προκύπτει υποχρέωση του Συμβουλίου να ακολουθήσει τέτοια διαδικασία και να δώσει πρώτα άδεια υπό όρους που αναφέρει ο Νόμος. Μάλιστα εδώ δεν αμφισβητείται, ότι μετά την εγγραφή ο αιτητής δεν είχε εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του ως εγγεγραμμένος κτηματομεσίτης που απορρέουν από το Άρθρο 14. Εκείνο όμως που είναι πιο σημαντικό, είναι ότι κατά τον κρίσιμο χρόνο δε συνέτρεχε θεμελιακή προϋπόθεση για την έκδοση άδειας, την οποία δημιουργεί το άρθρο αυτό σε συνδυασμό με το Άρθρο 2. Ο αιτητής δε μετερχόταν το επάγγελμα του κτηματομεσίτη "ως κυρίαν απασχόλησιν". Ούτε είχε σκοπό, όπως δήλωσε ο ίδιος όταν απέτυχε η προσπάθειά του να πείσει πως δεν εργάζεται σαν μισθωτός, να το πράξει μετά τη λήψη της άδειας.

Με το υλικό που υπήρχε, το αρμόδιο όργανο δεν ικανοποιήθηκε ούτε ήταν δυνατό να δεχθεί πως ο αιτητής εξεπλήρωσε τις πιο πάνω προϋποθέσεις, εφόσον βασική του απασχόληση ήταν και θα συνέχιζε να ήταν άλλη απ' εκείνη της προσφοράς κτηματομεσιτικών υπηρεσιών. Είναι υπ' αυτό το πρίσμα που ζητήθηκε από τον αιτητή να τεκμηριώσει τον ισχυρισμό του κατά τη συνέντευξη της 6/9/88 αλλά και μετέπειτα. Διαφορετικά η άσκηση του κτηματομεσιτικού επαγγέλματος θα καταντούσε πάροργο

και θα αντιστρατευόταν τους σκοπούς του Νόμου. Και θα φαινόταν κάπως παράξενο υπό τις περιστάσεις να είχε δοθεί η άδεια και να απαιτηθεί πρωθύστερη συμμόρφωση με τη συμπερίληψη όρων σ' αυτή. Τη στιγμή που ο Νόμος δε θεσμοθετεί τέτοια διαδικασία.

5

Τέλος δε γίνεται κατανοητό πως παραβιάζεται το Άρθρο 25 του Συντάγματος εφόσον ο αιτητής δεν εμποδίζεται να ακολουθήσει οποιοδήποτε επάγγελμα της εκλογής του, δεδομένου βέβαια ότι στην περίπτωση του κτηματομεσιτικού επαγγέλματος εκπληρώσει τις παραπάνω προϋποθέσεις που έθεσε ο Νόμος για την προστασία του επαγγέλματος αυτού και φυσικά την προστασία του κοινού.

10

*Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*

15

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

*Κανάκης ν. Δημοκρατίας (1992) 4 Α.Α.Δ. 684,*

20

*Πρόεδρος της Δημοκρατίας ν. Βουλής των Αντιπροσώπων (1992) 3 Α.Α.Δ. 165.*

### **Προσφυγή.**

25

Προσφυγή κατά της απόφασης του καθ' ου η αίτηση ημερομηνίας 6.11.91, με την οποία απορρίφθηκε ιεραρχική προσφυγή του αιτητή εναντίον της απόφασης των καθ' ου η αίτηση 2 με την οποία αρνήθηκε να χορηγήσει άδεια κτηματομεσίτη στον αιτητή.

30

*Γ. Τριανταφυλλίδης, για τον Αιτητή.*

*Γ. Γιωργαλλής, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τον Καθ' ου η αίτηση 1.*

35

*Α. Παναγιώτου, για τον Καθ' ου η αίτηση 2.*

*Cur. adv. vult.*

ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ.: Το πρόβλημα στην προκείμενη περίπτωση είναι συνυφασμένο με τις διατάξεις των περί Κτηματομεσιτών Νόμων του 1987 έως 1989 (Νόμοι 66/87, 44/88, 160/88, 216/88 και 198/89). Και αφορά τους όρους και τη διαδικασία παροχής άδειας επαγγέλματος σε κτηματομεσίτες από το καθού η αίτηση

40

2 Συμβούλιο Εγγραφής Κτηματομεσιτών (εφεξής το Συμβούλιο). Το όργανο αυτό, που είναι αρμόδιο "διά την εγγραφήν και παροχήν αδείας εις κτηματομεσίτας" κάτω από το άρθρ. 3(1) του νόμου, αρνήθηκε να χορηγήσει τέτοια άδεια στον αιτητή.

5

Η αρνητική αυτή απόφαση υπήρξε αντικείμενο ιεραρχικής προσφυγής στον Υπουργό Εσωτερικών (καθού η αίτηση 1) με βάση τις διατάξεις του άρθρ. 16 Α (βλέπε άρθρ. 5 του τροποποιητικού νόμου αρ. 44/88). Ο Υπουργός, που εξεδίκασε την προσφυγή, την απέρριψε επικυρώνοντας την αρχική κρίση του Συμβουλίου. Η απόφασή του ημερ. 6/11/91 προσβάλλεται τώρα ως παράνομη και άκυρη. Επιζητείται ακόμη δήλωση του δικαστηρίου ότι η παράλειψη των καθόν να εκδώσουν την άδεια διότι ο αιτητής δεν προσκόμισε βεβαίωση ότι έπαυσε να είναι ιδιωτικός υπάλληλος είναι επίσης άκυρη.

15

Προέχει όμως η εξέταση δικονομικού θέματος που δημιουργείται από το διάβημα του αιτητή να αποσύρει την προσφυγή εναντίον του Συμβουλίου στην οποία το τελευταίο εναντιώθηκε. Σύμφωνα με το άρθρ. 16 Α ο βλαπτόμενος από την απόφαση του Συμβουλίου έχει δικαίωμα άσκησης ιεραρχικής προσφυγής μέσα σε τακτό χρονικό διάστημα (30 ημέρες) που σηματοδοτεί και το τέρμα της διοικητικής διαδικασίας.

20

25

Στην απόφαση στην **Κανάκης ν. Δημοκρατίας** (1992) 4 Α.Α.Δ. 684 κρίθηκε ότι η απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, που έχει συσταθεί ως ιδιαίτερο όργανο για την εκδίκαση διοικητικών προσφυγών κατά αποφάσεων του Συμβουλίου, είναι η μόνη παράδεκτως προσβαλλόμενη. Κακά επομένως η προσφυγή στράφηκε εξ αρχής και κατά του Συμβουλίου. Η απόφαση του συγχωνεύθηκε με τη μεταγενέστερη του Υπουργού που είναι η μόνη εκτελεστή και προσβλητή πράξη. Άλλωστε ο ίδιος ο νόμος (εδ. 3 του νόμου 16 Α) μπορεί να διαλύσει κάθε αμφιβολία στο προκείμενο γιατί περιέχει ρητή πρόβλεψη αναφορικά με τη μη εκτελεστότητα της απόφασης του Συμβουλίου.

30

35

"Ο μη ικανοποιηθείς εκ της αποφάσεως του Υπουργού δύναται να προσφύγει εις το Δικαστήριο, αλλά μέχρι της υπό του Υπουργού εκδόσεως της αποφάσεως αυτού εν περιπτώσει προσφυγής εις αυτόν ή, εν περιπτώσει μη προσφυγής εις αυτόν, μέχρι της παρελεύσεως της εις το εδάφιον (1) προβλεπόμενης προθεσμίας διά την καταχώρισιν προσφυγής, η απόφασις του Συμβουλίου δεν καθίσταται εκτελεστή."

40

Ύστερα από αυτά που προεκτέθηκαν είναι αναπόφευκτη η έγκριση του σχετικού αιτήματος και η απόρριψη της προσφυγής κατά του Συμβουλίου, το οποίο δε νομιμοποιείται σε οποιαδήποτε συμμετοχή στη διαδικασία.

5

Ο αιτητής είχε υποβάλει αίτηση για εγγραφή στο μητρώο κτηματομεσιτών από 23/6/88. Σύμφωνα με το άρθρο 4 το μητρώο καταρτίζει και τηρά το ίδιο το Συμβούλιο. Στις 5/7/88 εγκρίθηκε το αίτημα αφού το Συμβούλιο ικανοποιήθηκε πως ο αιτητής συγκεντρώνει τα απαραίτητα προσόντα που θεσπίζει το άρθρο 6 για την επίτευξη της εγγραφής. Ανάμεσα σ' αυτά είναι η 10ετής πείρα που απέκτησε ο αιτητής στα κτηματομεσιτικά σαν υπάλληλος της εταιρείας Άγιος Ανδρόνικος Ντιβέλοπμεντ Λτδ. και η αποφοίτηση του από αναγνωρισμένη σχολή μέσης εκπαίδευσης.

10

15

Παρά την εγγραφή του αιτητή, για την οποία κατέβαλε δικαιώματα ύψους £100, το Συμβούλιο του ζήτησε (με επιστολή ημερ. 6/7/88) να συμμορφωθεί με τις διατάξεις των άρθρο 14 και 15 του νόμου πριν του εκδώσει την άδεια. Χρήσιμο είναι να έχουμε από τώρα υπόψη το περιεχόμενό τους. Κατά το άρθρο 14 κάθε εγγεγραμμένος κτηματομεσίτης οφείλει να διατηρεί κατάλληλο γραφείο και να έχει αναρτημένο σε περίοπτη θέση το πιστοποιητικό εγγραφής (βλέπε άρθρο 5) και την άδειά του. Έχει ακόμη υποχρέωση να αναγράφει στην πρόσοψη του γραφείου του τις λέξεις "εγγεγραμμένος κτηματομεσίτης".

20

25

Το άρθρο 15(1) προβλέπει για την άδεια.

"Ουδείς δύναται να ασκή το επάγγελμα του κτηματομεσίτου εκτός εάν έχει εγγραφή ως κτηματομεσίτης και εκδοθή εν σχέσει προς αυτόν άδεια ασκήσεως επαγγέλματος."

30

Πρέπει να σημειωθεί ότι το εδ. 2 του ίδιου άρθρου ποινικοποιεί την άσκηση του επαγγέλματος του κτηματομεσίτη χωρίς άδεια και επιβάλλει στους παραβάτες σοβαρές κυρώσεις περιλαμβανομένης και της φυλάκισης.

35

Στις 6/9/88 ο αιτητής κλήθηκε σε συνέντευξη από το Συμβούλιο στην οποία δήλωσε πως είχε δικό του γραφείο και πως δεν ήταν πια υπάλληλος της πιο πάνω εταιρείας. Και ανέλαβε να προσκομίσει το ενοικιαστήριο έγγραφο του υποστατικού που στέγαζε το γραφείο του και βεβαίωση πως τερμάτισε τις υπηρεσίες του (βλέπε σχετικό πρακτικό). Φαίνεται πως δεν υπήρξε η αναμενόμενη εξέλιξη. Και το Συμβούλιο ειδοποίησε τον αιτητή

40

στις 10/10/88 ότι η άδεια θα του δοθεί μόλις προσκομίσει σχετική βεβαίωση ότι έπαυσε να είναι ιδιωτικός υπάλληλος και συμμορφωθεί με τις προϋποθέσεις του νόμου. Με την ίδια ευκαιρία του επιστράφηκε ποσό £50 που εισπράχθηκε σαν δικαίωμα για έκδοσή της.

Ακολούθησε η κατάθεση της ιεραρχικής προσφυγής στις 19/10/88. Το διάβημα αυτό δεν εμπόδισε τον αιτητή να συνεχίσει τις προσπάθειές του με το Συμβούλιο για να εξασφαλίσει την άδεια. Παρόλο που δεν είναι αυστηρά απαραίτητες όλες οι μετέπειτα εξελίξεις για τους σκοπούς της απόφασης, θα τις καταγράψω για να μην διασπασθεί η αλληλουχία των γεγονότων. Ο αιτητής κάλεσε το Συμβούλιο να επισκεφθεί το γραφείο του για να διαπιστώσει πως συμμορφώθηκε πλήρως προς τις επιταγές των άρθρ. 14 και 15 (βλέπε επιστολές ημερ. 25/11/88 και 20/4/89). Η έρευνα του Συμβουλίου, όπως ανέφερε ο Πρόεδρος του σε συνεδρίαση στις 4/5/89, έδειξε ακριβώς το αντίθετο. Και ακόμη πως ο αιτητής συνέχιζε να είναι υπάλληλος της ίδιας εταιρείας. Στο μεταξύ στις 7/12/88 το Συμβούλιο έγραψε στο Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών επαναλαμβάνοντας τη θέση του ότι ενόσω ο αιτητής έχει σαν κύρια απασχόληση την προσφορά μισθωτών υπηρεσιών σαν ιδιωτικός υπάλληλος δεν είναι δυνατό να του χορηγηθεί άδεια κάτω από τις πρόνοιες του νόμου.

Το Υπουργείο Εσωτερικών ζήτησε και πήρε συμβουλή από τη νομική υπηρεσία της Δημοκρατίας (βλέπε γνωματεύσεις του Βοηθού Γενικού Εισαγγελέα κ. Α. Λουκαΐδη ημερ. 24/2/90 και 28/3/90). Με την τελευταία γνωμάτευση διαχωρίζεται η εγγραφή από την παραχώρηση άδειας και γίνεται εισήγηση ότι η παραχώρηση άδειας προϋποθέτει συμμόρφωση προς τις διατάξεις των άρθρων 11 και 14. Το πρώτο ορίζει πως κανένας δεν μπορεί να ενεργεί σαν κτηματομεσίτης εκτός αν διαθέτει ασφαλιστική κάλυψη για ποσό £50.000 σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου.

Κατά την εκδίκαση της ιεραρχικής προσφυγής (15/6/90), ο αιτητής παραδέχθηκε ότι εξακολουθεί να εργάζεται στην πιο πάνω εταιρεία και ότι πρόθεσή του ήταν να συνεχίσει. Υποστήριξε πως αυτή η απασχόλησή του δεν αποτελούσε κώλυμα στην έκδοση άδειας. Η θέση αυτή παρακίνησε το Υπουργείο να ζητήσει νέα γνωμάτευση που δόθηκε στις 28/11/90. Σ' αυτήν εκφράζεται η άποψη ότι θα μπορούσε να εκδοθεί η άδεια υπό τον όρο πως ο αιτητής θα συμμορφωνόταν μεταγενέστερα με τις προϋποθέσεις των άρθρ. 14 και 15 που, σε συνδυασμό με το άρθρ. 2, καθιστούν

απαραίτητο για τον αδειούχο να έχει την κτηματομεσιτική εργασία σαν κύρια του απασχόληση. Διαφορετικά έπρεπε να του γίνει σαφές πως η άδεια μπορούσε να ανακληθεί. Δεν ήταν δυνατό, συνεχίζει η γνωμάτευση, να ζητηθεί από τον αιτητή να φύγει από τη δουλειά του και να κινδυνεύει "να βρεθεί άνεργος" σε περίπτωση που δεν θα έπαιρνε την άδεια. Η τελευταία αυτή γνωμάτευση αντανάκλα τα κύρια επιχειρήματα που έθεσε ο κ. Γεωργαλλής με τη γραπτή αγόρευσή του. 5

Ο καθού 1 αφού διαφοροποίησε την εγγραφή κτηματομεσίτη από την παροχή άδειας, αποφάσισε, επικαλούμενος τα άρθρ. 14 και 2 του νόμου, ότι ενόσω "συνεχίζετε να έχετε ως κύρια απασχόληση την προσφορά μισθωτών υπηρεσιών κρίνεται ότι δεν ικανοποιείτε τις πιο πάνω αναφερόμενες προϋποθέσεις για να σας χορηγηθεί η αιτούμενη άδεια άσκησης του επαγγέλματος του κτηματομεσίτη". Και γιαυτό απέρριψε την προσφυγή. 10 15

Η επιχειρηματολογία του αιτητή κινήθηκε γύρω από δύο άξονες (1) ότι η εγγραφή του στο μητρώο, σε αντίθεση με ότι έκρινε η εκκαλούμενη απόφαση, συνεπαγόταν την αυτόματη έκδοση της άδειας και (2) ότι ο ο νόμος με καμιά του διάταξη, περιλαμβανομένων των άρθρων 14 και 15, δεν προαπαιτεί το είδος της βεβαίωσης που ζητήθηκε από τον αιτητή. Άλλωστε μια τέτοια ενέργεια θα προσέκρουε στο άρθρ. 25 του συντάγματος που προστατεύει το δικαίωμα άσκησης οποιουδήποτε επαγγέλματος. Κι αυτό γιατί η βεβαίωση πως έπαυσε να είναι ιδιωτικός υπάλληλος δεν συγκαταλέγεται στους περιορισμούς που μπορεί να επιβληθούν κάτω από το 25(2) εφόσον δε συνιστά προσόν για εγγραφή απαιτούμενο από το άρθρ. 6 του νόμου. 20 25

Αναπτύσσοντας τον πρώτο λόγο ο κ. Τριανταφυλλίδης υποστήριξε ουσιαστικά την άποψη ότι το μόνο προαπαιτούμενο για την άσκηση του επαγγέλματος και την παροχή άδειας είναι η εγγραφή του ενδιαφερομένου κάτω από τις διατάξεις του άρθρ. 5(1) και περαιτέρω η καταβολή του νενομισμένου τέλους για την άδεια. Το δε άρθρ. 14 είναι άσχετο με το θέμα διότι όπως γράφει επί λέξει "απλώς αναφέρει τα τυπικά στοιχεία που πρέπει κάποιος να διατηρεί όταν εγγραφεί ως κτηματομεσίτης". Εφόσον λοιπόν πραγματοποιήθηκε η εγγραφή έπρεπε νομοτελειακά πια να ακολουθήσει η άδεια. Η δεύτερη εισήγηση έχει σαν βάση τις ερμηνευτικές διατάξεις του άρθρ. 2 αναφορικά με τη λέξη "κτηματομεσίτης". Σύμφωνα με τον ορισμό αυτό η λέξη σημαίνει "πρόσωπον έχον ως κυρία απασχόλησιν την έναντι αμοιβής μεσολάβησιν διά κτηματικήν συναλλαγήν .....". Το επιχείρημα είναι πως δεν 30 35 40



μπορούσε εκ προοιμίου να αποκλεισθεί η ταυτόχρονη άσκηση και άλλου επαγγέλματος πλην εκείνου του κτηματομεσίτη.

5 Συνηγορώντας υπέρ της απόψεως αυτής ότι η επίδικη απόφαση πρέπει να ακυρωθεί, ο κ. Γεωργαλλής πήρε ανάλογες θέσεις. Συγκεκριμένα υπέβαλε ότι μοναδική προϋπόθεση για έκδοση άδειας είναι η εγγραφή στο μητρώο. Οι υποχρεώσεις του άρθρ. 14 πρέπει να εφαρμόζονται μετά την εγγραφή. Κατά την άποψή του η σωστή διαδικασία θα ήταν να είχε εκδοθεί η άδεια  
10 "με ρητή αναφορά στις προϋποθέσεις του άρθρ. 14 ακόμη και του άρθρ. 11 του νόμου".

15 Τα άρθρα 4, 5 και 6 που προνοούν αντίστοιχα για την τήρηση μητρώου, την εγγραφή σ' αυτό και τα προσόντα που πρέπει να έχει ο ενδιαφερόμενος βρίσκονται στο Μέρος ΙΙΙ του νόμου που τιτλοφορείται "Εγγραφή Κτηματομεσιτών". Το θέμα της παροχής άδειας ρυθμίζεται, ως προελέχθη, από άλλες διατάξεις. Τις διατάξεις αυτές συναντάμε στο Μέρος V του νόμου με το γενικό τίτλο "Όροι και Κυρώσεις". Περιλαμβάνει τα άρθρα 9 μέχρι 15.  
20

25 Το άρθρ. 9 απαγορεύει την άσκηση του κτηματομεσιτικού επαγγέλματος χωρίς προηγούμενη εγγραφή. Το άρθρ. 12 προνοεί για διαγραφή από το μητρώο ή αναστολή της άδειας εγγεγραμμένου κτηματομεσίτη για επονείδιστη συμπεριφορά ή καταδίκη σε αδίκημα που ενέχει έλλειψη τιμότητας ή ηθικής αισχύρας. Το άρθρ. 15 αναφέρεται σε δύο προϋποθέσεις, της εγγραφής και απόκτησης άδειας. Βλέπουμε λοιπόν από τα προεκτεθέντα ότι η γενική κατεύθυνση του νόμου, που διακρίνουμε σε κάθε σχεδόν βήμα μέσα από τις γραμμές του, είναι η καθιέρωση δύο χωριστών διαδικασιών που αντανakλάται και στους  
30 περί Κτηματομεσιτών Κανονισμούς του 1988 Κ.Δ.Π. 131/88.

35 Συνάγεται περαιτέρω, παρόλο που το Συμβούλιο έχει αρμοδιότητα και στις δύο περιπτώσεις, ότι η εγγραφή δεν συνταύζεται με την άδεια. Η τελευταία πράξη δεν ακολουθεί κατ' ανάγκη την προηγούμενη. Μπορεί κανείς να διαθέτει τα προσόντα που επιτρέπουν εγγραφή, αλλά να μην συγκεντρώνει τις προϋποθέσεις που θεσπίζονται σε διαφορετικό τμήμα του νόμου για την άδεια. Η διαφοροποίηση των δύο είναι κατά την άποψη μου  
40 έκδηλη. Έπεται ότι δεν είναι αυτόματη ενέργεια η έκδοση άδειας μετά την εγγραφή, όπως εισηγείται ο αιτητής. Ο διαφορισμός είναι εξίσου έντονος και στους κανονισμούς, πράγμα που επιφραγίζει την αυτοτέλεια των δύο πράξεων.

Υπάρχουν νομοθετήματα που αφορούν την έκδοση άδειας για συγκεκριμένες δραστηριότητες στα οποία γίνεται ρητή πρόβλεψη για τη δυνατότητα θέσης όρων οι οποίοι μπορεί να εκτίθενται στην ίδια την άδεια. Παράδειγμα αποτελεί η άδεια οδικής χρήσης που χορηγείται κάτω από τις διατάξεις του άρθρ. 5(1) του περί Ρυθμίσεως της Τροχαίας Μεταφοράς Νόμου 9/82 (όπως τροποποιήθηκε). Άλλη περίπτωση είναι η οικοδομική άδεια που εκδίδεται σύμφωνα με το άρθρ. 3 (1) του νόμου περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Κεφ. 96 όπως τροποποιήθηκε). Βλέπε αρθρ. 9(1) που παρέχει την ευχέρεια στη διοίκηση να "επιβάλλει όρους ως ακολούθως, εκτεθειμένους εν τη αδεία ....." . Στις περιπτώσεις αυτές έχουμε από τον ίδιο το νόμο θεσμοθετημένη διαδικασία.

Όμως στο προκείμενο από καμιά διάταξη του νόμου περί Κτηματομεσιτών δεν προκύπτει υποχρέωση του Συμβουλίου να ακολουθήσει τέτοια διαδικασία και να δώσει πρώτα άδεια υπό όρους που αναφέρει ο νόμος. Μάλιστα εδώ δεν αμφισβητείται ότι μετά την εγγραφή ο αιτητής δεν είχε εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του ως εγγεγραμμένος κτηματομεσίτης, που απορρέουν από το άρθρ. 14. Εκείνο όμως που είναι πιο σημαντικό είναι ότι κατά τον κρίσιμο χρόνο δε συνέτρεχε θεμελιακή προϋπόθεση για την έκδοση άδειας την οποία δημιουργεί το άρθρο αυτό σε συνδυασμό με το άρθρ. 2. Ο αιτητής δεν μετερχόταν το επάγγελμα του κτηματομεσίτη "ως κυρίαν απασχόλησιν". Ούτε είχε σκοπό, όπως δήλωσε ο ίδιος όταν απέτυχε η προσπάθεια του να πείσει πως δεν εργάζεται σαν μισθωτός, να το πράξει μετά τη λήψη της άδειας.

Με το υλικό που υπήρχε το αρμόδιο όργανο δεν ικανοποιήθηκε ούτε ήταν δυνατό να δεχθεί πως ο αιτητής εξεπλήρωσε τις πιο πάνω προϋποθέσεις εφόσον βασιική του απασχόληση ήταν και θα συνέχιζε να ήταν άλλη απ' εκείνη της προσφοράς κτηματομεσιτικών υπηρεσιών. Είναι υπ' αυτό το πρίσμα που ζητήθηκε από τον αιτητή να τεκμηριώσει τον ισχυρισμό του κατά τη συνέντευξη της 6/9/88 αλλά και μετέπειτα. Διαφορετικά η άσκηση του κτηματομεσιτικού επαγγέλματος θα καταντούσε πάρεργο και θα αντιστρατευόταν τους σκοπούς του νόμου. Και θα φαινόταν κάπως παράξενο υπό τις περιστάσεις να είχε δοθεί η άδεια και να απαιτηθεί πρωθύστερη συμμόρφωση με τη συμπερίληψη όρων σ' αυτή. Τη στιγμή που ο νόμος δε θεσμοθετεί τέτοια διαδικασία.

Τέλος δεν κατανοώ πως παραβιάζεται το άρθρ. 25 εφόσον ο αιτητής δεν εμποδίζεται να ακολουθήσει οποιοδήποτε επάγγελ-

- μα της εκλογής του δεδομένου βέβαια ότι στην περίπτωση του κτηματομεσιτικού επαγγέλματος εκπληρώσει τις παραπάνω προϋποθέσεις που έθεσε ο νόμος για την προστασία του επαγγέλματος αυτού και φυσικά την προστασία του κοινού (**Πρόεδρος της Δημοκρατίας ν. Βουλής των Αντιπροσώπων (Αρ. 2)** (1992) 3 Α.Α.Δ. 165).

- 10 Για τους παραπάνω λόγους η προσφυγή εναντίον και των δύο καθών η αίτηση απορρίπτεται, αλλά δεν εκδίδεται διάταγμα για έξοδα. Η επίδικη απόφαση επικυρώνεται.

*Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς διαταγή για έξοδα.*