

23 Νοεμβρίου, 1994

[ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ ΠΑΝΑΓΗ,

Αιτητής,

v.

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΩΝ  
ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Συνεκδικαζόμενες Υποθέσεις Αρ. 376/93, 377/93)

Κτηματομεσίτες — Οι περί Κτηματομεσιτών Νόμοι του 1987 έως 1994 —  
Άρθρο 6 — Περιεχόμενο ρύθμισης και εφαρμογή της στη συγκεκριμένη  
περίπτωση — Η επιφύλαξη της κατά κύριο λόγο άσκησης του επαγγέλ-  
ματος του κτηματομεσίτη κατά την ημερομηνία θέσης του Νόμου σε ισχύ  
— Δεν επληρούτο στην εξετασθείσα υπόθεση.

5

Προσφυγή βάσει του Άρθρου 146 του Συντάγματος — Εκτίμηση των πραγ-  
ματικών γεγονότων — Ανήκει στη διοίκηση — Το Δικαστήριο επεμβαί-  
νει μόνο σε περίπτωση πλάνης περί τα πράγματα ή το νόμο ή υπέρβα-  
σης ή κατάχρησης εξουσίας.

10

Οι αιτητές που είναι σύζυγοι ζήτησαν με τις συνεκδικασθείσες προ-  
σφυγές τους την ακύρωση της απόφασης των καθ' ων η αίτηση αρ. 2 με  
την οποία απέρριψαν τις ιεραρχικές προσφυγές τους εναντίον της ά-  
ννησης των καθ' ων η αίτηση αρ. 1 να τους εγγράψουν στο Μητρώο Κτη-  
ματομεσιτών.

15

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας τις προσφυγές, αποφάσισε  
ότι:

20

1. Κρίσιμο εδώ είναι το Άρθρο 6 των περί Κτηματομεσιτών Νόμων του 1987 έως 1994 που διέπει το επίδικο θέμα όπως τούτο ίσχυε κατά τον ουσιώδη χρόνο.

Το καίριο ερώτημα που πρέπει να απαντηθεί είναι κατά πόσο οι αιτητές ασκούσαν κατά τον ουσιώδη χρόνο δηλαδή κατά τη ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Νόμου κατά κύριο λόγο το επάγγελμα του κτηματομεσίτη.

5

2. Είναι βασική αρχή του διοικητικού δικαίου ότι η αξιολόγηση και εκτίμηση των πραγματικών γεγονότων ανήκει στη διοίκηση και το Δικαστήριο δεν επεμβαίνει εκτός αν αποδειχθεί ότι υπήρξε πλάνη περί τα πράγματα ή το Νόμο ή υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας.

10

Στην προκειμένη περίπτωση με βάση όλα τα ενώπιόν του στοιχεία το Δικαστήριο βρίσκει ότι οι ισχυρισμοί των αιτητών δεν ευσταθούν.

15

Εκτιμητής των πραγματικών γεγονότων είναι το αρμόδιο διοικητικό όργανο και όχι το Δικαστήριο. Στην προκειμένη περίπτωση το Δικαστήριο δεν έχει εντοπίσει οτιδήποτε στις ενέργειες της διοίκησης που θα δικαιολογούσε την παρέμβαση του Δικαστηρίου για ανατροπή της επίδικης απόφασης.

20

*Οι προσφυγές απορρίπτονται χωρίς έξοδα.*

### **Προσφυγές**

25

Προσφυγές εναντίον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση αρ.2 με την οποία απορρίφθηκαν οι ιεραρχικές προσφυγές των αιτητών εναντίον της άρνησης των καθ' ων η αίτηση αρ.1 να τους εγγράψουν στο Μητρώο Κτηματομεσιτών.

30

*Α. Παπαχαραλάμπους, για τους Αιτητές.*

*Α. Παναγιώτου, για τους Καθ' ων η αίτηση 1.*

35

*Α. Βασιλειάδης, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση 2 και 3.*

*Cur. adv. vult.*

40

ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, Δ.: Οι αιτητές που είναι σύζυγοι ζητούν με τις προσφυγές τους αυτές την ακύρωση της απόφασης του καθ' ου η αίτηση αρ. 2 με την οποία απέρριψε τις ιεραρχικές προσφυγές τους εναντίον της άρνησης του καθ' ου η αίτηση αρ. 1 να τους εγγράψει στο Μητρώο Κτηματομεσιτών.

Οι δύο προσφυγές συνεκδικάστηκαν επειδή έχουν κοινά νομικά σημεία και γεγονότα. Οι ιεραρχικές προσφυγές μελετήθηκαν παράλληλα ενόψει του ότι η αιτήτρια ασχολείτο στις επιχειρήσεις του συζύγου της και τα αποδεικτικά στοιχεία που υποβλήθηκαν για υποστήριξη της προσφυγής του αφορούσαν και την δική της αίτηση.

5

Στις 8.7.94 μετά από προδικαστική ένσταση ότι η απόφαση του καθ' ου η αίτηση αρ. 1 δεν ήταν εκτελεστή διότι με την άσκηση της ιεραρχικής προσφυγής ενσωματώθηκε στην απόφαση του καθ' ου η αίτηση αρ. 2 και εν πάση περιπτώσει ήταν εκπρόθεσμη, οι αιτητές απέσυραν τις προσφυγές εναντίον του καθ' ου η αίτηση αρ. 1, Συμβουλίου Εγγραφής Κτηματομεσιτών. Κατά συνέπεια οι προσφυγές παραμένουν ισχυρές μόνο όσον αφορά τους καθ'ων η αίτηση αρ. 2 και 3.

10

15

Οι αιτήσεις που υπέβαλαν οι αιτητές για εγγραφή στο Μητρώο απορρίφθηκαν από το Συμβούλιο Εγγραφής Κτηματομεσιτών κυρίως επειδή κρίθηκε ότι οι αιτητές δεν εξασκούσαν κατά κύριο λόγο το επάγγελμα του κτηματομεσίτη κατά την ημέρα δημοσίευσης του περί Κτηματομεσιτών Νόμου του 1987 έως 1994 (ο Νόμος).

20

Εναντίον της πιο πάνω απόφασης οι αιτητές υπέβαλαν σύμφωνα με το άρθρο 16Α του Νόμου, ιεραρχική προσφυγή στον Υπουργό Εσωτερικών.

25

Μέσα στα πλαίσια της έρευνας που διεξήχθη κατά την εξέταση των ιεραρχικών προσφυγών ζητήθηκαν οι απόψεις του Συμβουλίου Εγγραφής Κτηματομεσιτών, του Συνδέσμου Κτηματομεσιτών Επιχειρηματιών Κύπρου και επίσης ζητήθηκε γνωμάτευση από το Γενικό Εισαγγελέα.

30

Ο καθ' ου η αίτηση αρ. 2 είχε επίσης ενώπιόν του επιστολή του Συμβουλίου Εγγραφής και Ελέγχου Εργοληπτών Οικοδομικών και Τεχνικών Εργων (Συμβούλιο Εγγραφής Εργοληπτών) που είχε σταλεί το Δεκέμβριο 1989 στο Συμβούλιο Εγγραφής Κτηματομεσιτών, στην οποία αναφέρετο ότι ο αιτητής ήταν από τις 2.9.84 μέχρι το Δεκέμβριο του 1989 εγγεγραμμένος εργολήπτης και κατείχε ετήσια άδεια Δ' τάξης.

35

Κατά την ακρόαση της προσφυγής ο αιτητής παρουσίασε πρόσθετα αιτιολογικά. Τα αιτιολογικά αυτά αποτελούνται από δηλώσεις εισοδήματος του αιτητή στις οποίες αναφέρεται και το εισόδημα της συζύγου του, αποδείξεις για διάφορες αγγελίες που ο αιτητής δημοσίευσε σε εφημερίδες και διάφορα λογιστικά έγγραφα που αφο-

40

ρούσαν στην κτηματική εταιρεία που συνέστησε για διεξαγωγή κτηματομεσιτικών εργασιών (Α.Π. (Μηλιώτης) Ακίνητα Λτδ). Υπέβαλε επίσης διάφορες βεβαιώσεις από ιδιώτες και από δύο εταιρείες ότι ο αιτητής είχε συνεργασία και διεξήγαγε κτηματομεσιτικές εργασίες για λογαριασμό τους.

Η έκταση της έρευνας φαίνεται από τρισέλιδο σημείωμα αρμόδιου λειτουργού του Υπουργείου που υποβλήθηκε προς τον Υπουργό Εσωτερικών και που είναι δακτυλογραφημένο στο φύλλο καταχωρήσεως (minute sheet) του διοικητικού φακέλου (Τεκμήριο 1).

Παραθέτω πιο κάτω σχετικό απόσπασμα από το πιο πάνω σημείωμα στο οποίο φαίνονται οι λόγοι για τους οποίους οι ιεραρχικές προσφυγές των αιτητών απορρίφθηκαν:

“Από τα πρόσθετα στοιχεία που υπέβαλε ο αιτητής και τα οποία εκτίθενται στα Ερ. 72-42 προκύπτει ότι:

(α) Ενώ ο αιτητής συνέστησε δυο εταιρείες δηλ. την εργοληπτική “Α.Ρ. Miliotis Constructions Ltd.” και την κτηματική “Α.Ρ. Miliotis Estates” κατέθεσε λογαριασμούς και στοιχεία για την κτηματική μόνο πράγμα που δεν επιτρέπει τη σαφή σύγκριση του όγκου εργασιών των δύο εταιρειών για να διαπιστωθεί η κατά κύριο λόγο απασχόληση του με το ένα ή το άλλο επάγγελμα. Σύμφωνα με το πιστοποιητικό του Συμβουλίου Εγγραφής Εργοληπτών ο αιτητής είναι εγγεγραμμένος εργοληπτής πράγμα που μαρτυρεί ότι ασχολείται συστηματικά με εργοληπτικές εργασίες.

(β) Στις φορολογικές του δηλώσεις (Ερ. 37) καθορίζεται ως εργολάβος/κτηματομεσίτης αλλά παραλείπει να καταθέσει επίσημο έντυπο επιβολής φορολογίας στο οποίο θα υπήρχαν στοιχεία κατανομής του εισοδήματος κατά δραστηριότητα.

(γ) Οι αποδείξεις στο Ερ. 48 αφορούν δημοσίευση χωρίς όμως να καθορίζεται η φύση των δημοσιεύσεων και για ποια δραστηριότητα γίνονταν.

(δ) Εφόσο πρόκειται για οργανωμένες εταιρείες για τις οποίες τηρείται λογιστικό σύστημα και εξελεγμένοι λογαριασμοί θα αναμένετο να είχαν σωρεία αποδείξεων τους ειδικότερα της κτηματικής. Αντί επισήμων αποδείξεων υποβλήθηκαν στερεότυπες πανομοιότυπες βεβαιώσεις (Ερ. 24-20) οι οποίες διαφέρουν σε ημερομηνίες και αφορούν μόνο το 1988. Στα Ερ.

19-18 παρατίθενται βεβαιώσεις των εταιρειών "The Perick Estates Ltd" και "Olivia Estates Ltd." για συνεργασία με τον αιτητή.

(ε) Ο Σύνδεσμος Κτηματομεσιτών του οποίου ζητήθηκαν οι απόψεις βάσει οδηγιών του Υπουργού Εσωτερικών, αναφέρει ότι ο αιτητής είναι επιχειρηματίας ανάπτυξης γης (Ερ. 86). 5

(στ) Τα νέα στοιχεία και αποδεικτικά αξιολογήθηκαν και από το Συμβούλιο Εγγραφής το οποίο επιμένει στη θέση του ότι κατά κύριο λόγο ο αιτητής είναι εργολάβος. 10

9. Από τη μελέτη όλων των στοιχείων, δεδομένων και αποδεικτικών της παρούσας προσφυγής καταλήγω στο συμπέρασμα ότι: 15

(α) Ο προσφεύγων κατά τον ουσιώδη χρόνο, δηλ. την 8.5.87, ημέρα έναρξης ισχύος του Νόμου ασκούσε το επάγγελμα του εργολήπτη.

(β) Παράλληλα προς το επάγγελμα του εργολήπτη ασχολείτο και με κτηματομεσιτικές πράξεις. 20

(γ) Με τα αποδεικτικά που υπέβαλε απέτυχε να αποδείξει ότι κατά το χρόνο έναρξης ισχύος του Νόμου ασκούσε κατά κύριο λόγο το επάγγελμα του Κτηματομεσίτη ή ότι μέχρι την ημέρα υποβολής της αίτησής του είχε δεκαετή πείρα περί την κτηματομεσιτική εργασία. 25

10. Εκτός από τον προσφεύγοντα αίτηση εγγραφής υπέβαλε και η σύζυγος του Παναγιώτα Α. Παναγή (Ερ. 13 στο συνημμένο φάκελλο 140/67/Α/44) ..... 30

.....  
Ο αιτητής υπέδειξε πως όλα τα αιτιολογικά που παρουσίασε για την προσφυγή του θα πρέπει να αξιολογηθούν και ως αποδεικτικά και για τη σύζυγό του. 35

11. Δεδομένου ότι η σύζυγος ασχολείτο μερικώς στις επιχειρήσεις του συζύγου της και ενόψει των πιο πάνω συμπερασμάτων (παρ. 9) και των δεδομένων στην παρ. 10 πιστεύω ότι η προσφεύγουσα δεν δικαιούται εγγραφής." 40

Το πιο πάνω σημείωμα τέθηκε ενώπιον του Υπουργού Εσωτερικών ο οποίος στις 22.2.93 υιοθετώντας την εισήγηση του αρμοδίου λειτουργού απέρριψε τις ιεραρχικές προσφυγές των αιτητών. Η επί-

5 δικη απόφαση κοινοποιήθηκε στους αιτητές με επιστολές ημερ. 8.3.93 στις οποίες αναφέρετο ότι οι προσφυγές απορρίφθηκαν γιατί οι αιτητές δεν κατείχαν τα προσόντα εγγραφής που απαιτούνται σύμφωνα με το άρθρο 6 του Νόμου. Ειδικότερα οι αιτητές δεν απέδειξαν ότι κατά τον ουσιώδη χρόνο δηλαδή κατά την 8.5.87 ημέρα έναρξης εφαρμογής του περί Κτηματομεσιτών Νόμου ασκούσαν κατά κύριο λόγο το επάγγελμα του κτηματομεσίτη αλλά εκείνο του υπόλληλου εργοληπτικής εταιρείας. Ως αποτέλεσμα της πιο πάνω απόφασης καταχωρήθηκαν οι παρούσες προσφυγές.

10

Το άρθρο 6 του Νόμου που διέπει το επίδικο θέμα όπως τούτο ίσχυε κατά τον ουσιώδη χρόνο, προνοούσε μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

15

“6.-(1) Πας πολίτης της Δημοκρατίας δικαιούται να εγγραφή ως κτηματομεσίτης εάν το Συμβούλιο πεισθή ότι είναι καλού χαρακτήρος και -

20

(α) έχει συμπληρώσει το 25ον έτος της ηλικίας του·

(β) έχει αποφοιτήσει σχολής μέσης εκπαίδευσεως ανεγνωρισμένης υπό του Υπουργείου Παιδείας·

25

(γ) δεν έχει κηρυχθεί εις πτώχευσιν·

(δ) δεν έχει καταδικασθή δι' αδίκημα ενέχον έλλειψιν τιμιότητος ή ηθικήν αισιόχρητητα·

30

(ε) έχει επαρκείς γνώσεις περί την κτηματικήν και πολεοδομικήν νομοθεσίαν αναγκαίας διά την ορθήν και υπεύθυνον άσκησιν του επαγγέλματός του·

(στ) έχει δεκαετή πείρα περί την κτηματομεσιτικήν εργασίαν:

35

Νοείται ότι πρόσωπα τα οποία κατέχουσι δίπλωμα ή πτυχίον ανεγνωρισμένου πανεπιστημίου ή ανεγνωρισμένου επαγγελματικού σώματος εις συναφή προς την άσκησιν του επαγγέλματος του κτηματομεσίτου θέματα εξαιρούνται των διατάξεων των παραγράφων (β) και (στ):

40

Νοείται περαιτέρω ότι πρόσωπα άτινα δύνανται να αποδείξωσιν ότι κατά την ημερομηνίαν έναρξεως της ισχύος του παρόντος Νόμου ήσκουν κατά κύριον λόγον το επάγγελμα του Κτηματομεσίτου δεν είναι απαραίτητον όπως έχωσι τα εν ταις παρα-

γράφους (β) και (στ) αναφερόμενα προσόντα.

.....”  
.....”

Το καίριο ερώτημα που πρέπει κατά την άποψή μου να απαντηθεί είναι κατά πόσο οι αιτητές ασκούσαν κατά τον ουσιώδη χρόνο δηλαδή κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Νόμου κατά κύριο λόγο το επάγγελμα του κτηματομεσίτη. Οι αιτητές όπως φαίνεται από τις δηλώσεις που περιέχονται στις αιτήσεις που υπέβαλαν, δεν είχαν αποφοιτήσει από αναγνωρισμένη Σχολή Μέσης Εκπαιδευσεως και κατά συνέπεια θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως υποψήφιοι για εγγραφή μόνο αν μπορούσαν να αποδείξουν ότι κατά τον ουσιώδη χρόνο ασκούσαν κατά κύριο λόγο το επάγγελμα του κτηματομεσίτη.

Ο βασικός λόγος για ακύρωση που προβλήθηκε από το δικηγόρο των αιτητών είναι ότι οι καθ'ων κατέληξαν σε λανθασμένο συμπέρασμα επειδή δεν εκτίμησαν ορθά τα γεγονότα που περιβάλλουν την υπόθεση. Είναι η εισήγηση του δικηγόρου των αιτητών ότι λανθασμένα οι καθ'ων βασίστηκαν πάνω στο πιστοποιητικό του Συμβουλίου Εγγραφής Εργοληπτών ότι ο αιτητής είναι εγγεγραμμένος εργολήπτης για να καταλήξουν στο συμπέρασμα ότι αυτός ασχολείται συστηματικά με εργοληπτικές εργασίες.

Είπε επίσης ότι το συμπέρασμα αυτό αντικρούεται από τα ίδια τα στοιχεία που υποβλήθηκαν και ιδίως από τις βεβαιώσεις των εταιρειών “Perrick Estates Ltd” και “Olivia Estates Ltd” τις οποίες οι καθ'ων αγνόησαν.

Είναι βασική αρχή του διοικητικού δικαίου ότι η αξιολόγηση και εκτίμηση των πραγματικών γεγονότων ανήκει στη διοίκηση και το Δικαστήριο δεν επεμβαίνει εκτός αν αποδειχθεί ότι υπήρξε πλάνη περί τα πράγματα ή το Νόμο ή υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας.

Στην προκειμένη περίπτωση με βάση όλα τα ενώπιόν μου στοιχεία βρίσκω ότι οι ισχυρισμοί των αιτητών δεν ευσταθούν.

Εν πρώτοις οι καθ'ων η αίτηση δεν έλαβαν το περιεχόμενο της επιστολής του Συνδέσμου Εγγραφής Εργοληπτών ως καθοριστικό παράγοντα για να καταλήξουν στην επίδικη απόφαση. Όπως φαίνεται από τα στοιχεία του φακέλου οι καθ'ων διεξήγαγαν ενδελεχή έρευνα και ειδικά όσον αφορά το πιο πάνω θέμα που ήγειραν οι αιτητές, οι καθ'ων ζήτησαν με επιστολή τους προς το Γενικό Εισαγγελέα να πληροφορηθούν κατά πόσο η εγγραφή του αιτητή Ανδρέα Πα-

ναγή ως εργολήπτη αποτελεί με οποιοδήποτε τρόπο κώλυμα στην εγγραφή του ως κτηματομεσίτη.

- 5 Σ' απάντηση ο Βοηθός Γενικός Εισαγγελέας πληροφόρησε τους καθ'ων ότι το γεγονός εγγραφής ενός προσώπου ως εργολήπτη από μόνο του δεν αποτελεί νομικό κώλυμα για εγγραφή του ως κτηματομεσίτη. Πρόσθεσε δε ότι το ερώτημα που πρέπει να απαντηθεί είναι ποιο από τα δύο επαγγέλματα στην προκείμενη περίπτωση ήταν το κύριο επάγγελμα του αιτητή κατά τον ουσιώδη χρόνο. Οι καθ'ων η 10 αίτηση με βάση όλα τα στοιχεία που ζήτησαν και πήραν αποφάσισαν ότι το κύριο επάγγελμα του αιτητή κατά τον ουσιώδη χρόνο δεν ήταν το επάγγελμα του κτηματομεσίτη. Όλα τα στοιχεία που παρουσίασαν οι αιτητές συμπεριλαμβανομένων και των βεβαιώσεων ήταν ενώπιον του Υπουργού, αναφορά δε γίνεται σ' αυτά στο σημείωμα 15 που παράθεσα πιο πάνω. Στο σημείωμα επίσης φαίνεται και ο τρόπος με τον οποίο αυτά αξιολογήθηκαν από το αρμόδιο όργανο.

- Εκτιμητής των πραγματικών γεγονότων είναι το αρμόδιο διοικητικό όργανο και όχι το Δικαστήριο. Στην προκείμενη περίπτωση δεν 20 έχω εντοπίσει οτιδήποτε στις ενέργειες της διοίκησης που θα δικαιολογούσε την παρέμβαση του Δικαστηρίου για ανατροπή της επίδικης απόφασης.

- 25 Για όλους τους πιο πάνω λόγους οι προσφυγές αποτυγχάνουν και απορρίπτονται.

Δεν γίνεται διάταγμα για έξοδα.

*Οι προσφυγές απόρριπτονται χωρίς έξοδα.*