

8 Οκτωβρίου, 1991

[ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ ΑΝΤΩΝΙΟΥ,

Αιτητής,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ

ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 330/90).

5 Ο περί Κτηματομεσιτών Νόμος του 1987 (66/87) — Άρθρο 6 — Εγγραφή στο Μητρώο Κτηματομεσιτών — Προσόντα — Αρμόδιο όργανο για εξακρίβωση κατοχής των προσόντων είναι το Συμβούλιο — Το Δικαστήριο δεν επεμβαίνει παρά μόνο αν διαπιστωθεί πλάνη περί τα πράγματα ή κατάχρηση και υπέρβαση των εξουσιών του Συμβουλίου.

10 Ο αιτητής με την προσφυγή του αυτή πρόσβαλε την απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών με την οποία απέρριψε ιεραρχική προσφυγή του κατά της απόφασης του Συμβουλίου Εγγραφής Κτηματομεσιτών με την οποία απορρίφθηκε αίτημά του για εγγραφή του στο Μητρώο Κτηματομεσιτών επειδή δεν πληρούσε τα προσόντα που προνοούσε το άρθρο 6 του Νόμου.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

15 (1) Η θέση ότι η απόφαση λήφθηκε από αναρμόδιο όργανο, βασίζεται στο γεγονός πως το Συμβούλιο απέστειλε τον σχετικό φάκελο στον Υπουργό Εσωτερικών μέσω του Γενικού Διευθυντή και ότι η κοινοποίηση της απόφασης έγινε με επιστολή του Γενικού Διευθυντή. Από το λεκτικό της ίδιας της επιστολής φαίνεται ότι  
20 πρόκειται για κοινοποίηση απόφασης του Υπουργού.

(2) Ο Υπουργός δεν είχε υποχρέωση να ακούσει προφορικά τον αιτητή γιατί ενώπιόν του βρισκόντουσαν όλα τα σχετικά στοιχεία, τα οποία συμπλήρωσε ο ίδιος ο αιτητής με έγγραφό του ημερομηνίας 1/3/89.

25 (3) Το αρμόδιο όργανο για να κρίνει αν κάποιος πληροί τις

προϋποθέσεις που θέτει ο Νόμος για εγγραφή ως κτηματομεσίτης είναι το Συμβούλιο. Το Δικαστήριο δεν επεμβαίνει στην αξιολόγηση των γεγονότων και ευρημάτων του Συμβουλίου εκτός αν διαπιστωθεί πλάνη περί τα πράγματα ή κατάχρηση ή υπέρβαση εξουσιών που έχει. Στην προκειμένη περίπτωση, σύμφωνα με τα στοιχεία που είχε ενώπιόν του το Συμβούλιο, η απόφασή του και στην συνέχεια του Υπουργού, ήταν εύλογα επιτρεπτή. Η ελάχιστη παρεμφερής απαισχύλση του αιτητή σε ορισμένες κτηματομεσιτικές υποθέσεις δεν αρκεί για να τύχει της πρόνοιας του άρθρου 6 (1) (στ) του Νόμου. 5 10

(4) Ο ισχυρισμός για έλλειψη αμεροληψίας εκ μέρους του Προέδρου του Συμβουλίου δεν αποδείχθηκε αφού ο ίδιος ο αιτητής ανέφερε πως ο ίδιος διέκοψε οικειοθελώς την εργασία του με τον Πρόδρο του Συμβουλίου, χωρίς οποιαδήποτε παρεξήγηση που να οδήγησε σε διατάραξη των σχέσεών τους. 15

(5) Η απόφαση του υπουργού λήφθηκε μετά από εξέταση όλων των στοιχείων που είχε ενώπιόν του καθώς και των λεπτομεριών παραστάσεων που είχαν τεθεί από τον αιτητή. Η απόφαση ήταν λακωνική μεν αλλά η αιτιολογία συμπληρώθηκε από τα στοιχεία του φακέλου. 20

*Προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*

### **Προσφυγή.**

Προσφυγή εναντίον της άρνησης των καθ' ων η αίτηση να εγγραφούν τον αιτητή στο μητρώο κτηματομεσιτών.

Ο αιτητής παρουσιάσθηκε προσωπικώς. 25

Α. Δημητριάδου (Δ/νίς), Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τον καθ' ου η αίτηση Αρ. 1.

Α. Παναγιώτου, για τον καθ' ου η αίτηση Αρ. 2.

*Cur. adv. vult.*

ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ. ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Ο 30 αιτητής είναι εγγεγραμμένος δικηγορικός υπάλληλος από το 1960. Στις 7.11.88 υπέβαλε αίτηση στο Συμβούλιο για να εγγραφεί στο Μητρώον Κτηματομεσιτών, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Κτηματομεσιτών Νόμου του 1987 (66/87) όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα. Το Συμβού- 35

λιο είναι το αρμόδιο όργανο για τη διερεύνηση αιτήσεως για την εγγραφή στο Μητρώο Κτηματομεσιτών, καθιερύθηκε δε βάσει των διατάξεων του άρθρου 3 του Νόμου. Η αίτηση του αιτητή απασχόλησε το Συμβούλιο σε δύο συνεδριάσεις του, στις 12.12.88 και 2.2.89, απορρίφθηκε όμως επειδή διαπιστώθηκε πως δεν είχε τα προσόντα για εγγραφή, που προνοούνται στο άρθρο 6 του Νόμου. Συγκεκριμένα, το Συμβούλιο συμπέρανε πως, ο αιτητής δεν είχε δεκαετή πείρα περί την κτηματομεσιτική εργασία, άρθρο 6 (1) (στ) του Νόμου, και ότι η περίπτωση του δεν εμπίπτει στην επιφύλαξη του ίδιου άρθρου, στην οποία δασφαλίζεται το δικαίωμα προσώπου, που ασκούσε κατά κύριο λόγο το επάγγελμα του κτηματομεσίτη κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Νόμου, 8.5.87, να εγγραφεί ως κτηματομεσίτης.

Ο αιτητής πρόσβαλε την απόφαση του Συμβουλίου με ιεραρχική προσφυγή στον Υπουργό Εσωτερικών, δικαίωμα που του παρέχει το άρθρο 16Α του Νόμου, που έχει προστεθεί στο Νόμο με το άρθρο 5 του Νόμου 44/88. Ο Υπουργός Εσωτερικών, αφού μελέτησε το σχετικό φάκελο, τις απόψεις του Συμβουλίου και τις γραπτές παραστάσεις του αιτητή, απέρριψε την προσφυγή.

Ο αιτητής, που χειρίστηκε μόνος του την υπόθεσή του, επικαλείται σωρεία νομικών λόγων και πραγματικών γεγονότων, για να υποστηρίξει την ακύρωσή της υπό κρίση απόφασης. Θα συνοψίσω τους λόγους αυτούς τροχάδην και θα ασχοληθώ με την ουσία της υπόθεσης, όπως διαφαίνεται από τα αδιαμφισβήτητα στοιχεία και την έρευνα των διοικητικών οργάνων, που υπήρξε άμεμπτη και οδηγεί στην επικύρωση της επίδικης απόφασης.

Η πρώτη εισήγηση του αιτητή είναι πως η απόφαση στην ιεραρχική προσφυγή λήφθηκε από αναρμόδιο όργανο. Η θέση αυτή βασίζεται στο γεγονός πως το Συμβούλιο απέστειλε το σχετικό φάκελο στο Υπουργό Εσωτερικών μέσω του Γενικού Διευθυντή, ο τελευταίος δε διαβίβασε στον αιτητή την απόφαση του Υπουργού, υπογράφοντας ο ίδιος τη σχετική επιστολή. Η περί αναρμοδίου οργάνου

εισήγηση για τη λήψη της απόφασης είναι βέβαια ανεδαφική. Ο Γενικός Διευθυντής απλώς κοινοποίησε στον αιτητή την απόφαση του Υπουργού. Αυτό δε φαίνεται στο ίδιο το λεκτικό της επιστολής.

Αστήριοτος και αόριστος παραμένει επίσης ο ισχυρισμός του αιτητή πως η απόφαση απολήγει σε δυσμενή διάκριση γι' αυτόν και ότι αποτελεί υπέρβαση της διακριτικής ευχέρειας των αρμοδίων οργάνων. Πρόσθετα, παραπονείται πως ο Υπουργός δεν του έδωσε την ευκαιρία να υποστηρίξει τη θέση του προφορικά. Τέτοια υποχρέωση δεν είχε ο Υπουργός γιατί ενώπιόν του βρισκόντουσαν όλα τα σχετικά, τα οποία μάλιστα συμπλήρωσε ο ίδιος ο αιτητής με έγγραφό του της 1.3.89. 5 10

Ο αιτητής υποστηρίζει επίσης πως τα άρθρα 6 και 3 (1) του Νόμου 66/87 είναι αντίθετα με θεμελιώδεις διατάξεις του Συντάγματος, συγκεκριμένα των Άρθρων 25, 28, 9 και 26. Για την τεκμηρίωση αυτής της θέσης ο αιτητής προβαίνει σε αόριστα θεωρήματα που δεν προωθούν καθόλου την εισήγησή του. 15

Παραμένει λοιπόν η ουσία της υπόθεσης. Ο ισχυρισμός δηλαδή του αιτητή πως απέδειξε το Συμβούλιο και 10ετή πείρα περί την κτηματομεσιτική εργασία και ότι ασκούσε κατά κύριο λόγο το επάγγελμα του κτηματομεσίτη όταν τέθηκε σε εφαρμογή ο Νόμος, ώστε να εμπίπτει στις πρόνοιες του άρθρου 6(1) (στ) και της επιφύλαξης σε αυτό αντίστοιχα. 20 25

Όπως αναφέρω πιο πριν ο αιτητής είναι δικηγορικός υπάλληλος από το 1960. Ισχυρίζεται όμως πως για 12 χρόνια πριν από την υποβολή της αίτησής του ασχολείτο με κτηματομεσιτικές εργασίες από τις οποίες απέκτησε τεράστια πείρα περί τα κτηματομεσιτικά. Κατά τη διερεύνηση της αίτησής του από το Συμβούλιο, εκρίθη πως δεν μπόρεσε να παρουσιάσει οποιαδήποτε συγκεκριμένα στοιχεία που να αποδεικνύουν κάτι τέτοιο, εκτός από το γεγονός πως δύο χρόνια είχε εισπράξει μικρά σχετικά ποσά ως αμοιβή από κτηματομεσιτική εργασία. Ο αιτητής ισχυρί- 30 35

- στηρε πως ως δικηγορικός υπάλληλος είχε την ευκαιρία να καταρτίσει πωλητήρια έγγραφα, πληρεξούσια κ.λ.π. αναφορικά με τη διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας και έτσι απέκτησε την αναγκαία πείρα που προβλέπεται στο άρθρο 5 6(1) (στ) του Νόμου.

- Το αρμόδιο όργανο να κρίνει αν κάποιος πληρεί τις προϋποθέσεις που θέτει ο Νόμος για εγγραφή ως κτηματομεσίτης, είναι το Συμβούλιο, η απόφαση του οποίου μπορεί να αναθεωρηθεί με ιεραρχική προσφυγή στον Υπουργό.
- 10 Η διαπίστωση των πραγματικών γεγονότων αναφορικά με τις προϋποθέσεις, όπως αυτές προβλέπονται στο άρθρο 6 του Νόμου, ανήκει στο Συμβούλιο. Το Δικαστήριο δεν επεμβαίνει στην αξιολόγηση των γεγονότων και ευρημάτων του Συμβουλίου, εκτός αν διαπιστωθεί πλάνη περί τα
- 15 πράγματα ή κατάχρηση και υπέρβαση των εξουσιών που έχει. Στη συγκεκριμένη δε περίπτωση, όπου ο αιτητής ισχυρίζεται πως έχει πείρα περί την κτηματομεσιτική εργασία, ή την κατά κύριο λόγο άσκηση του επαγγέλματος του κτηματομεσίτη κατά την ημερομηνία εφαρμογής της
- 20 νομοθεσίας, υπεισέρχονται εξειδικευμένες γνώσεις αναφορικά με τον πραγματικό όγκο εργασίας που μπορεί να χαρακτηριστεί σαν κτηματομεσιτικής φύσεως μέσα στην έννοια του Νόμου, δηλαδή "την κυρίαν απασχόλησιν την έναντι αμοιβής μεσολάβησιν δια κτηματικήν συναλλαγήν".
- 25 Στην εξεταζόμενη υπόθεση το Συμβούλιο έκρινε πως ο αιτητής δεν είχε 10ετή πείρα περί την κτηματομεσιτική εργασία και ότι δεν ασχολείτο κατά κύριο λόγο με το επάγγελμα του κτηματομεσίτη κατά την έναρξη της ισχύος του Νόμου. Η απόφαση του Συμβουλίου, και εν συνεχεία
- 30 του Υπουργού, ήταν εύλογα επιτρεπτή με βάση τα στοιχεία που ο ίδιος ο αιτητής έθεσε ενώπιόν τους. Θα προχωρούσα μάλιστα να πως ότι το αποτέλεσμα ήταν αναπόφευκτο. Ο αιτητής είναι εγγεγραμμένος δικηγορικός υπάλληλος από το 1960 και επομένως δεν μπορεί να ισχυ-
- 35 ρίζεται πως κατά κύριο λόγο το επάγγελμά του ήταν αυτό του κτηματομεσίτη. Η ελάχιστη δε παρεμφερής απασχόλησή του σε ορισμένες κτηματομεσιτικές υποθέσεις δεν αρκεί για να τύχει της πρόνοιας του άρθρου 6(1) του

Νόμου. Πείρα, όπως προβλέπεται στην διάταξη αυτή, υποδηλώνει επαρκή πραγματική απασχόληση σε κτηματομεσιτική εργασία ο κύριος σκοπός της οποίας είναι η εξεύρεση της κατάλληλης ακίνητης ιδιοκτησίας για διάθεση, περιλαμβανομένης και της διαπραγμάτευσης του τιμήματος. 5  
Η εργασία αυτή προϋποθέτει ευρύτατη γνώση της αγοράς ακίνητης ιδιοκτησίας. Η εμπειρία δε αυτή αποκτάται και ανάλογα με τον αριθμό των συναλλαγών τις οποίες ο κτηματομεσίτης επιτυγχάνει.

Τελειώνοντας πρέπει να αναφερθώ σε δύο άλλα σημεία 10 που εγείρονται στην προσφυγή. Το πρώτο αφορά τον ισχυρισμό του αιτητή πως η απόφαση του Συμβουλίου είναι μεμπτή γιατί σε αυτή μετείχε ο κ. Δανός, πρόεδρος του Συμβουλίου, στο κτηματομεσιτικό γραφείο του οποίου εργάστηκε για δύο μήνες. Ισχυρίζεται δηλαδή έλ- 15 λειψη αμεροληψίας εκ μέρους του προέδρου του Συμβουλίου. Βέβαια ο ίδιος ο αιτητής αναφέρει πως διέκοψε οικειοθελώς την εργασία του με τον κ. Δανό, χωρίς να ισχυρίζεται πως υπήρξε οποιαδήποτε παρεξήγηση από την οποία να διαταραχθούν οι σχέσεις τους. Ο αιτητής επομέ- 20 νως τίποτε ουσιαστικό δεν λέει πάνω σε αυτό το ζήτημα.

Τέλος προβάλλεται ο αβάσιμος ισχυρισμός ότι η απόφαση είναι αναιτιολόγητη. Η απόφαση του Υπουργού ελήφθη μετά που εξέτασε όλα τα στοιχεία που τέθηκαν ενώπιόν του από το Συμβούλιο καθώς επίσης και τις λε- 25 πτομερείς γραπτές παραστάσεις του ίδιου του αιτητή.

Η απόφαση του Υπουργού είναι μεν λακωνική, αλλά η αιτιολογία της συμπληρώνεται από τα αδιαμφισβήτητα στοιχεία του φακέλου, στα οποία έχω ήδη αναφερθεί. Η προσφυγή απορρίπτεται. Δεν γίνεται οποιαδήποτε διατα- 30 γή για τα έξοδα.

*Προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*