

28 Σεπτεμβρίου, 1992

[ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΑ ΑΡΘΡΑ 25, 28, 35 ΚΑΙ 146 ΤΟΥ
ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΙΔΗΣ,

Αιτητής,

v.

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση,

(Υπόθεση Αρ. 465/90).

-
- 5 *Οι Περί Κτηματομεσιτών Νόμοι του 1987-1989 — Άρθρο 6(1)(στ) (του Νόμου 66/87, ως τροποποιήθηκε) — Σαφές από τις διατάξεις του Άρθρου ότι μπορεί να γίνει εξαίρεση στα απαιτούμενα προσόντα του Άρθρου 6(1) του Νόμου εφόσον ο αιτητής αποδείξει πως είχε κύριο επάγγελμά του εκείνο του κτηματομεσίτη κατά την έναρξη της ισχύος του Νόμου — Ο αιτητής φέρει το βάρος αυτής της απόδειξης.*
- 10 *Αναθεωρητική Δικαιοδοσία Ανωτάτου Δικαστηρίου — Δικαστικός Έλεγχος — Επέμβαση Δικαστηρίου.*
- 15 *Συνταγματικό Δίκαιο — Σύνταγμα — Άρθρο 25.1 — Κατοχύρωση του δικαιώματος ασκήσεως επαγγέλματος — Περιορισμοί.*
- 20 *Συνταγματικό Δίκαιο — Συνταγματικότητα Νόμου — Οι Περί Κτηματομεσιτών Νόμοι του 1987-1989 — Δεν μπορεί να θεωρηθεί πως ο Νόμος αυτός προσβάλλει με οποιοδήποτε τρόπο το Άρθρο 28 του Συντάγματος, δηλαδή ότι με τις πρόνοιές του δημιουργεί οποιαδήποτε δυσμενή διάκριση έναντι οποιουδήποτε.*
- 25 *Ο αιτητής προσέβαλε με την προσφυγή την απόρριψη του αιτήματός του να εγγραφεί στο Μητρώο των Κτηματομεσιτών, θέτοντας μεταξύ άλλων και θέμα συνταγματικότητας του σχετικού νόμου.*
- Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:*

1. Από τις πρόνοιες του Άρθρου 6(1)(στ) του Ν. 66/87 προκύπτει καθαρά πως μπορεί να γίνει εξαίρεση στα απαιτούμενα προσόντα, όπως περιγράφονται στο Άρθρο 6(10) του Νόμου 66/87, εφόσον ο αιτητής αποδείξει πως είχε κύριο επάγγελμά του εκείνο του κτηματομεσίτη κατά την έναρξη της ισχύος του Νόμου. Ο αιτητής φέρει το βάρος της αποδείξεως αυτής. Στη προκειμένη περίπτωση ο αιτητής παρέλειψε να αποδείξει ή να προσκομίσει οποιαδήποτε αποδεικτικά στοιχεία που να υποστηρίζουν την αίτησή του.

Δεν υπήρχε χώρος για περαιτέρω έρευνα επί του σημείου αυτού από τους καθ' ων η αίτηση ούτε παρέλείψαν να αιτιολογήσουν την απόφασή τους. Η απόφασή τους βρίσκεται στους ειδικούς φακέλους και με μια απλή ανάγνωση κανείς μπορεί να βρει το αιτιολογικό της άρνησης των καθ' ων η αίτηση στην εγγραφή του αιτητή στο Μητρώο των Κτηματομεσιτών.

2. Η απόφαση λήφθηκε σύμφωνα με το Νόμο και την υπό του Νόμου προβλεπόμενη διαδικασία. Η απόφαση ήταν λογικά επικτική και το Δικαστήριο τούτο, όπως έχει τονίσει πολλές φορές, δεν επεμβαίνει, εκτός εάν υπάρχει αυθαιρεσία σε μια απόφαση και δεν μπορεί να χαρακτηριστεί η απόφαση των καθ' ων η αίτηση σαν αυθαίρετη ή αδικαιολόγητη, παράνομη ή πως λήφθηκε ύστερα από πλάνη περί το Νόμο ή τα πράγματα. Απλά το Συμβούλιο θέλησε να έχει πιο συγκεκριμένες αποδείξεις ως προς την εργασία του αιτητή. Ήταν υποχρέωση του ίδιου του αιτητή να προσκομίσει τέτοια μαρτυρία. Δεν την προσκόμισε και με τα υπάρχοντα στοιχεία το Συμβούλιο δεν ικανοποιήθηκε ότι πληρούσε τους όρους που προνοεί ο Νόμος.

3. Το δικαίωμα άσκησης οποιουδήποτε επαγγέλματος και το δικαίωμα οποιουδήποτε πολίτη να επιδίεται σε απασχόληση, εμπορία ή άλλη εργασία στη Δημοκρατία, κατοχυρώνεται από το Άρθρο 25, παράγραφος 1 του Συντάγματος.

Η άσκηση όμως αυτού του δικαιώματος μπορεί να υπαχθεί στους υπό του Νόμου τιθέμενους "όρους, περιορισμούς η διατυπώσεις αναφερόμενους αποκλειστικώς εις τα συνήθως απαιτούμενα διά την άσκησην οποιουδήποτε επαγγέλματος προσόντα ή οίτινες είναι απαραίτητοι μόνο προς το συμφέρον της ασφαλείας της Δημοκρατίας "κλπ."

5 Αναμφίβολα χρειάζονται ορισμένα προσόντα για να ασκήσει ένας το επάγγελμα του κτηματομεσίτη. Οι κατάλληλες γνώσεις και πείρα είναι απαραίτητα στοιχεία για την άσκηση του επαγγέλματος του κτηματομεσίτη, όπως είναι ο καλός χαρακτήρας και η τιμιότητα. Το κοινό που συναλλάσσεται με την αγοραπωλησία της γης πρέπει να προστατευθεί από ανθρώπους οι οποίοι είναι επαγγελματίες και υπόλογοι στο επαγγελματικό τους σώμα για οποιαδήποτε ατασθαλία, παράλειψη ή αμέλεια.

10 Έχω εξετάσει με τη μεγαλύτερη δυνατή προσοχή τις πρόνοιες του σχετικού Νόμου. Πιστεύω πως οι περιορισμοί που έχουν τεθεί αναφέρονται αποκλειστικά στα συνήθως απαιτούμενα για την άσκηση οποιοδήποτε επαγγέλματος προσόντα και δεν είναι δυσανάλογοι προς το σκοπό που αποβλέπουν να εξυπηρετήσουν και κατ' επέκταση δε μπορεί να θεωρηθούν ως αντισυνταγματικοί. Ο Νόμος αυτός καθ' εαυτός είναι ρυθμιστικός και οι περιορισμοί που τίθενται είναι λογικοί και δίκαιοι για την προστασία του επαγγέλματος και του κοινού.

15 4. Δεν μπορεί να θεωρηθεί πως ο Νόμος αυτός προσβάλλει με οποιοδήποτε τρόπο το Άρθρο 28 του Συντάγματος δηλαδή ότι με τις πρόνοιές του δημιουργεί οποιαδήποτε δυσμενή διάκριση έναντι οποιοδήποτε.

Η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.

Προσφυγή.

30 Προσφυγή κατά της απόφασης των καθ' ων η αίτηση με την οποία απέρριψαν αίτηση του αιτητή για εγγραφή του στο Μητρώο των Κτηματομεσιτών.

35 Α. Παναγιώτου, για τον αιτητή.

Α. Γεωργιάδης για Γ. Ερωτοκρίτου, για τους καθ' ων η αίτηση.

40 Ε. Μιχαήλ (κα), εμφανίζεται για να ακούσει ' την απόφαση.

Cur. adv. vult.

ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, Δ.: Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Στις 18/12/1989 ο αιτητής εκλήθη σε συνέντευξη από το Συμβούλιο Εγγραφής Κτηματομεσιτών σε σχέση με αίτησή του για εγγραφή ως κτηματομεσίτης, δυνάμει των Περί Κτηματομεσιτών Νόμων του 1987-1989.

5

Στη συνέντευξή του κατέθεσε τα στοιχεία εκείνα που κατά τη γνώμη του υπεστήριζαν την αίτησή του για εγγραφή στο Μητρώο των Κτηματομεσιτών. Υποσχέθηκε δε να προσκομίσει συμπληρωματικά αποδεικτικά στοιχεία που θα έτειναν να αποδείξουν ότι το κύριο επάγγελμά του από το Μάιο του 1987 ήταν εκείνο του κτηματομεσίτη. Τέτοια στοιχεία θα ήταν κατάλογος πωλήσεων και ενοικιάσεων, ονόματα και διευθύνσεις πωλητών και αγοραστών, προμήθειες, δήλωση από το φόρο εισοδήματος, κοινωνικές ασφαλίσεις και επαγγελματική άδεια.

10

15

Στις 29/3/1990 οι καθ' ων η αίτηση επανεξετάζουν την αίτηση του αιτητή και την απορρίπτουν με το δικαιολογητικό ότι το Συμβούλιο, από τα στοιχεία που είχε ενώπιόν του, δεν επείσθη ότι κατά την ημέρα της ενάρξεως της ισχύος του Νόμου ο αιτητής εξασκούσε κατά κύριο λόγο το επάγγελμα του κτηματομεσίτη. Είναι εναντίον αυτής της αποφάσεως που στρέφεται η αίτηση αυτή.

20

25

Κατά τον ισχυρισμό του αιτητή η απόφαση των καθ' ων η αίτηση είναι αντίθετη προς το Νόμο και λήφθηκε χωρίς τη δέουσα έρευνα και δεν είναι αιτιολογημένη. Κατά τον ισχυρισμό του αιτητή η απόφαση αυτή είναι προϊόν πλάνης περί τα πράγματα και το Νόμο γιατί δεν ελήφθησαν υπόψη ουσιώδη στοιχεία ή ελήφθησαν στοιχεία άσχετα και τελικά πως η πράξη αυτή λήφθηκε καθ' υπέρβαση ή/και κατάχρηση εξουσίας και αποτελεί δυσμενή διάκριση. Οι δικηγόροι και από τις δύο πλευρές με γραπτές αγορεύσεις των έχουν ενδιατρέψει λεπτομερώς στα διάφορα γεγονότα και το Νόμο που περιβάλλουν την υπόθεση.

30

35

40

Έχω εξετάσει τις διάφορες εισηγήσεις των δικηγόρων. Ως προς την εισηγήση του δικηγόρου του αιτητή ότι είχε τα προσόντα που προβλέπονται από τον Περί

Κτηματομεσιτών Νόμο 66/87 και ειδικώς από το άρθρο 6, η έρευνα επικεντρώνεται ειδικά στο άρθρο 6(1)(στ) του Νόμου 66/87, όπως αυτό τροποποιήθηκε με τους Νόμους 160/88, άρθρο 2(α) και 216/88, άρθρο 3(α). Το άρθρο 6(1) 5 (στ) όπως τροποποιήθηκε αναφέρει:

"(στ) έχει δεκαετή πείραν περί την κτηματομεσιτικήν εργασίαν:

10 Νοείται ότι πρόσωπα τα οποία κατέχουσι δίπλωμα ή πτυχίον ανεγνωρισμένου πανεπιστημίου ή ανεγνωρισμένου επαγγελματικού σώματος εις συναφή προς την άσκησιν του επαγγέλματος του 15 κτηματομεσίτου θέματα εξαιρούνται των διατάξεων των παραγράφων (β) και (στ):

20 Νοείται περαιτέρω ότι πρόσωπα άτινα δύνανται να αποδείξωσιν ότι κατά την ημερομηνίαν ενάρξεως της ισχύος του παρόντος Νόμου ήσκουν κατά κύριον λόγον το επάγγελμα του Κτηματομεσίτου δεν είναι 25 απαραίτητον όπως έχωσι τα εν ταις παραγράφοις (β) και (στ) αναφερόμενα προσόντα."

30 Από τις πιο πάνω πρόνοιες προκύπτει καθαρά πως 25 μπορεί να γίνει εξαίρεση στα απαιτούμενα προσόντα, όπως περιγράφονται στο άρθρο 6(1) του Νόμου 66/87, εφόσον ο αιτητής αποδείξει πως είχε κύριο επάγγελμά του εκείνο του κτηματομεσίτη κατά την έναρξη της ισχύος του Νόμου. Ο αιτητής φέρει το βάρος της αποδείξεως αυτής. 30 Στην προκειμένη περίπτωση ο αιτητής παρέλειψε να αποδείξει ή να προσκομίσει οποιαδήποτε αποδεικτικά στοιχεία που να υποστηρίζουν την αίτησή του.

35 Δε νομίζω ότι υπήρχε χώρος για περαιτέρω έρευνα επί του σημείου αυτού από τους καθ' ων η αίτηση και ούτε πως οι αιτητές παρέλειψαν να αιτιολογήσουν την 40 απόφασή τους. Η απόφασή τους βρίσκεται στους ειδικούς φακέλους και με μια απλή ανάγνωση ένας μπορεί να βρει το αιτιολογικό της άρνησης των καθ' ων η αίτηση στην εγγραφή του αιτητή στο Μητρώο των Κτηματομεσιτών.

Κατ' ακολουθία, από τα πιο πάνω ευρήματά μου, προκύπτει σαφώς πως δεν υπήρξε πλάνη περί τα

πράγματα και το Νόμο, ούτε και φαίνεται οπουδήποτε, ούτε έχουν προσκομισθεί τέτοια στοιχεία που να τείνουν να αποδείξουν ή να υποστηρίξουν την εισήγηση του αιτητή πως κατά την απόφαση ελήφθησαν υπόψη 5
πράγματα που δεν έπρεπε ή δεν ελήφθησαν άλλα που έπρεπε.

Η απόφαση λήφθηκε σύμφωνα με το Νόμο και την υπό του Νόμου προβλεπόμενη διαδικασία. Η απόφαση ήταν 10
λογικά επικτική και το Δικαστήριο τούτο, όπως έχει τονίσει πολλές φορές, δεν επεμβαίνει εκτός εάν υπάρχει αυθαιρεσία σε μια απόφαση και, όπως αναφέρω πιο πάνω, δε μπορεί να χαρακτηριστεί η απόφαση των καθ' ων η αίτηση σαν αυθαίρετη ή αδικαιολόγητη, παράνομη ή πως 15
λήφθηκε ύστερα από πλάνη περί το Νόμο ή τα πράγματα. Απλά το Συμβούλιο θέλησε να έχει πιο συγκεκριμένες αποδείξεις ως προς την εργασία του αιτητή. Ήταν υποχρέωση του ίδιου του αιτητή να προσκομίσει τέτοια 20
μαρτυρία. Δεν την προσκόμισε και με τα υπάρχοντα στοιχεία το Συμβούλιο δεν ικανοποιήθηκε ότι πληρούσε τους όρους που προνοεί ο Νόμος.

Μια άλλη σημαντική εισήγηση η οποία υποβλήθηκε από τον ευπαίδευτο δικηγόρο του αιτητή στην αγόρευσή του και σε αργότερο στάδιο ενώπιον του Δικαστηρίου, ήταν 25
πως ο Νόμος είναι αντισυνταγματικός.

Το δικαίωμα άσκησης οποιουδήποτε επαγγέλματος και το δικαίωμα οποιουδήποτε πολίτη να επιδιέχεται σε 30
απασχόληση, εμπορία ή άλλη εργασία στη Δημοκρατία, κατοχυρώνεται από το Άρθρο 25 παράγραφος 1 του Συντάγματος.

Η άσκηση όμως αυτού του δικαιώματος μπορεί να 35
υπαχθεί στους υπό του Νόμου τιθέμενους "όρους, περιορισμούς ή διατυπώσεις αναφερομένους αποκλειστικώς εις τα συνήθως απαιτούμενα διά την άσκηση οποιουδήποτε επαγγέλματος προσόντα ή οίτινες 40
είναι απαραίτητοι μόνο προς το συμφέρον της ασφαλείας της Δημοκρατίας ή της συνταγματικής τάξεως ή της δημοσίας ασφαλείας ή της δημοσίας τάξεως ή της δημοσίας υγείας ή των δημοσίων ηθών ή της προστασίας των δικαιωμάτων και ελευθεριών των ηγγυημένων υπό

του Συντάγματος εις οιονδήποτε πρόσωπον ή προς το δημόσιον συμφέρον υπό τον όρον ότι διατυπώσεις, όροι και περιορισμοί δεν θα τίθενται δια νόμου κατ' επίκλησιν του δημοσίου συμφέροντος εφ' όσον είναι αντίθετοι προς τα συμφέροντα εκατέρας κοινότητας."

Η βασική ερώτηση που πρέπει να απαντηθεί είναι κατά πόσο οι όροι και οι περιορισμοί είναι τέτοιοι που να είναι απαραίτητοι για το σκοπό που αποβλέπουν να εξυπηρετήσουν.

Αναμφίβολα χρειάζονται ορισμένα προσόντα για να ασκήσει ένας το επάγγελμα του κτηματομεσίτη. Οι κατάλληλες γνώσεις και πείρα είναι απαραίτητα στοιχεία για την άσκηση του επαγγέλματος του κτηματομεσίτη, όπως είναι ο καλός χαρακτήρας και η τιμιότητα. Το κοινό που συναλλάσσεται με την αγοραπωλησία της γης πρέπει να προστατευθεί από ανθρώπους οι οποίοι είναι επαγγελματίες και υπόλογοι στο επαγγελματικό τους σώμα για οποιαδήποτε ατασθαλία, παράλειψη ή αμέλεια.

Έχω εξετάσει με τη μεγαλύτερη δυνατή προσοχή τις πρόνοιες του σχετικού Νόμου. Πιστεύω πως οι περιορισμοί που έχουν τεθεί αναφέρονται αποκλειστικά στα συνήθως απαιτούμενα για την άσκηση οποιουδήποτε επαγγέλματος προσόντα και δεν είναι δυσανάλογοι προς το σκοπό που αποβλέπουν να εξυπηρετήσουν και κατ' επέκταση δε μπορεί να θεωρηθούν ως αντισυνταγματικοί. Ο Νόμος αυτός καθ' εαυτός είναι ρυθμιστικός και οι περιορισμοί που τίθενται είναι λογικοί και δίκαιοι για την προστασία του επαγγέλματος και του κοινού.

Κρίνω πως δε μπορεί να θεωρηθεί πως ο Νόμος αυτός προσβάλλει με οποιοδήποτε τρόπο το Άρθρο 28 του Συντάγματος, δηλαδή ότι με τις πρόνοιές του δημιουργεί οποιαδήποτε δυσμενή διάκριση έναντι οποιουδήποτε.

Για τους πιο πάνω λόγους, η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.

Η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.