

13 Ιουλίου, 1995

[ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΠΑΝΤΑΖΗΣ,

Αιτητής,

v.

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 381/94)

Συνταγματικό Δίκαιο — Σύνταγμα — Άρθρο 25 — Επαγγελματική ελευθερία — Ο περί Κτηματομεσιτών Νόμος του 1987 (Ν. 66/87) — Άρθρο 6(1)(στ) — Το προαπαιτούμενο της "δεκαετούς πείρας" — Ισχυρισμός περί αντιθέσεως της πρόνοιας προς το Άρθρο 25 του Συντάγματος — Επιχειρήματα και αντεπιχειρήματα — Ισχυρισμός απορρίφθηκε — Η πρόνοια του Άρθρου 6(1) (στ) δεν είναι αντισυνταγματική — Ανάλυση. 5

[Πέραν των πιο πάνω τίτλων η απόφαση του Δικαστηρίου διαβάζεται ως σύνολο.] 10

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Πρόεδρος της Δημοκρατίας v. Βουλής των Αντιπροσώπων (Αρ. 2) (1992) 3 Α.Α.Δ. 165, 15

The Board for Registration of Architects and Civil Engineers v. Kyriakides (1966) 3 C.L.R. 640, 20

Χριστοδουλίδης v. Συμβουλίου Εγγραφής Κτηματομεσιτών (1992) 4 Α.Α.Δ. 3431.

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση, με την οποία απορρίφθηκε η αίτηση του αιτητή για εγγραφή του ως

κτηματομεσίτης.

Μ. Κιτρομηλίδης, για τον Αιτητή.

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

Cur. adv. vult.

10 ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ.: Η προσφυγή στρέφεται εναντίον της απόφασης του Συμβουλίου Εγγραφής Κτηματομεσιτών, με ημερομηνία 14/2/1994 η οποία κοινοποιήθηκε στον αιτητή με επιστολή ημερομηνίας 22/2/1994 με την οποία απερρίφθη η αίτηση του αιτητή για εγγραφή ως κτηματομεσίτης.

15 Στις 5/7/1993 ο αιτητής υπέβαλε αίτηση στο Συμβούλιο Εγγραφής Κτηματομεσιτών και ζήτησε την εγγραφή του στο Μητρώο Κτηματομεσιτών. Το Συμβούλιο εξέτασε την αίτηση του αιτητή στη συνεδρία του ημερομηνίας 14/2/1994 και την απέρριψε με την αιτιολογία ότι ο αιτητής δεν είχε δεκαετή πείρα στην κτηματομεσιτική εργασία, όπως απαιτείται από το άρθρο 6(1) του περί Κτηματομεσιτών Νόμου του 1987 (Ν. 66/87). Η απόφαση του Συμβουλίου κοινοποιήθηκε στον αιτητή με επιστολή ημερομηνίας 22/2/1994.

25 Είναι ο ισχυρισμός του αιτητή ότι η απόφαση του Συμβουλίου είναι άκυρη, παράνομη και παραβιάζει το Άρθρο 25 του Συντάγματος. Όπως προκύπτει από τη γραπτή αγόρευση του αιτητή, η όλη υπόθεσή του στηρίζεται και περιορίζεται αποκλειστικά και μόνο σε καθαρά νομικό θέμα και συγκεκριμένα στον ισχυρισμό ότι το άρθρο 6(1)(στ) του περί Κτηματομεσιτών Νόμου του 1987 (Ν. 66/87) που προνοεί για δεκαετή πείρα στην κτηματομεσιτική εργασία - επί του οποίου βασίστηκε η επίδικη απόφαση για απόρριψη της εγγραφής του αιτητή στο Μητρώο Κτηματομεσιτών και έκδοση άδειας ασκήσεως επαγγέλματος του κτηματομεσίτη - είναι αντίθετο προς το Άρθρο 25 του Συντάγματος.

35 Είναι ο ισχυρισμός του αιτητή ότι η απόφαση του Συμβουλίου είναι άκυρη, παράνομη και κατά παράβαση του Άρθρου 25 του Συντάγματος.

40 Το Άρθρο 25.1 του Συντάγματος αναφέρει:

"Εκαστος έχει το δικαίωμα να ασκή οιονδήποτε επάγγελμα ή να επιδίεται εις οιανδήποτε απασχόλησιν, εμπόριον ή επιχειρησιν."

Σύμφωνα με το Άρθρο 25.2 του Συντάγματος, η άσκηση οποιουδήποτε επαγγέλματος είναι δυνατό να υπαχθεί σε όρους ή περιορισμούς μόνο εάν οι όροι ή περιορισμοί είναι απαραίτητοι προς το συμφέρον της ασφάλειας της Δημοκρατίας ή της συνταγματικής τάξης ή της δημόσιας ασφάλειας ή της δημόσιας τάξεως ή της δημόσιας υγείας ή των δημοσίων ηθών ή προς το δημόσιο συμφέρον. 5

Το άρθρο 6(1) του Νόμου 66/87 που θέτει τα προσόντα και τις προϋποθέσεις που απαιτούνται προς απόκτηση άδειας ασκήσεως του επαγγέλματος του κτηματομεσίτη και εγγραφή στο Μητρώο, όπως αυτό έχει τροποποιηθεί με τους Νόμους 160/88 και 216/88, έχει ως ακολούθως: 10

"6.-(1) Πας πολίτης της Δημοκρατίας δικαιούται να εγγραφεί ως κτηματομεσίτης εάν το Συμβούλιον πεισθή ότι είναι καλού χαρακτήρος και- 15

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

(β) έχει αποφοιτήσει σχολής μέσης εκπαίδευσεως ανεγνωρισμένης υπό του Υπουργείου Παιδείας· 20

(γ) δεν έχει κηρυχθεί εις πτώχευσιν·

(δ) δεν έχει καταδικασθή δι' αδίκημα ενέχον έλλειψιν τιμιότητος ή ηθικὴν αισχρότητα· 25

(ε) έχει επαρκείς γνώσεις περί την κτηματικήν και πολεοδομικήν νομοθεσίαν αναγκαίας διά την ορθήν και υπεύθυνον άσκησιν του επαγγέλματός του· 30

(στ) έχει δεκαετή πείραν περί την κτηματομεσιτικήν εργασίαν:

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): 35

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 απαραίτητον όπως έχωσι τα εν ταις παραγράφοις (β) και (στ) αναφερόμενα προσόντα." 40

Δυνάμει του άρθρου 6(1)(στ) του Νόμου 66/87 για να εγγραφεί κάποιος ως κτηματομεσίτης απαιτείται δεκαετής πείρα στην κτηματομεσιτική εργασία. Είναι η θέση του αιτητή ότι η πρόνοια αυτή του Νόμου είναι αντίθετη με τις πρόνοιες του Άρθρου 25.2 του Συντάγματος και ως εκ τούτου η αιτιολογία του Συμβουλίου να μην εγκρίνει την αίτηση του αιτητή διότι αυτός στερείται δεκαετούς πείρας στην κτηματομεσιτική εργασία, είναι άκυρη και ο Νόμος όσον αφορά αυτή την πρόνοια είναι αντισυνταγματικός.

Ο συνήγορος του αιτητή στήριξε την επιχειρηματολογία του και στην *Πρόεδρος της Δημοκρατίας ν. Βουλής των Αντιπροσώπων* (1992) 3 Α.Α.Δ. 165, όπου το Ανώτατο Δικαστήριο κλήθηκε για να γνωματεύσει κατά πόσο πρόνοια του άρθρου 4(1)(γ) του περί Μεταπωλητών Οχημάτων Νόμου του 1991 η οποία προνοούσε πενταετή τουλάχιστον πείρα στην πώληση αυτοκινήτων, ήταν ασύμφωνη και/ή αντίθετη με τις πρόνοιες του Άρθρου 25.2 του Συντάγματος. Το Ανώτατο Δικαστήριο κατέληξε ομόφωνα ότι η πρόνοια της πενταετούς πείρας δεν θεωρείται και δεν είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την προστασία του επαγγέλματος του μεταπωλητή αυτοκινήτων και εν πάση περιπτώσει οι όροι και περιορισμοί είναι δυσανάλογοι προς το σκοπό που αποβλέπουν να εξυπηρετήσουν. Περαιτέρω, το Ανώτατο Δικαστήριο αποφάνθηκε ότι οι όροι αυτοί δεν μπορούν να θεωρηθούν ότι προβλέπουν προσόντα συνήθως απαιτούμενα για την άσκηση του επαγγέλματος του μεταπωλητή οχημάτων γιατί δημιουργούν μια αποκλειστικότητα και μάλιστα σε μεγάλο βαθμό, οικογενειακή.

Το επάγγελμα του κτηματομεσίτη, εισηγήθηκε ο συνήγορος του αιτητή, δεν άπτεται καθόλου ούτε επηρεάζει το συμφέρον της ασφάλειας ή της συνταγματικής τάξης ή της δημόσιας υγείας. Κατά συνέπεια το μόνο κριτήριο το οποίο θα πρέπει να ληφθεί υπόψη είναι κατά πόσο η δεκαετής πείρα αποτελεί απαιτούμενο προσόν στην άσκηση του επαγγέλματος του κτηματομεσίτη. Αν για την άσκηση του επαγγέλματος του μεταπωλητή αυτοκινήτων πενταετής πείρα θεωρήθηκε ως μη αναγκαίο προσόν, σίγουρα δεκαετής πείρα στην άσκηση κτηματομεσιτικής εργασίας είναι εκτός κάθε ορίου λογικής και κατά παράβαση του Συντάγματος. Το μόνο που εξασφαλίζει τέτοια μακρά περίοδος πείρας είναι τη δημιουργία κλειστού επαγγέλματος για την κτηματομεσιτική εργασία, κατοχυρώνοντας τους ήδη εγγεγραμμένους κτηματομεσίτες, γεγονός το οποίο είναι εκτός των προνοιών του Συντάγματος. Το επάγγελμα του κτηματομεσίτη ουσιαστικά δεν προϋποθέτει εξειδικευμένες και/ή επιστημονικές γνώσεις, αλλά είναι σύννηθες επάγγελμα και η κατ' αυτό τον τρόπο έκδοση άδειας άσκησής του, ουσιαστικά απο-

τελεί αποτρεπτικό παράγοντα για νέους οι οποίοι επιθυμούν να το ασκήσουν ενώ παράλληλα διασφαλίζεται αποκλειστικότητα σε εκείνους που ήδη ασκούν αυτό το επάγγελμα ως επίσης και στα μέλη των οικογενειών τους.

5

Ο συνήγορος του Συμβουλίου υπέβαλε ότι όπως είναι γνωστό η εμπορία της γης και των ακινήτων έχει πάρει μια τεράστια ανάπτυξη τα τελευταία χρόνια και κατέχει μια σημαντική θέση στην οικονομική και κοινωνική ζωή του τόπου. Η τεράστια επένδυση κεφαλαίων στην εμπορία και ανάπτυξη της γης και των ακινήτων, πέραν των καθ' αυτό επαγγελματιών κτηματομεσιτών, δημιούργησε και το παρασιτικό φαινόμενο της μεσιτίας από οποιονδήποτε για σκοπούς εύκολου και σημαντικού κέρδους, με πολύ ανησυχητικές και επικίνδυνες διαστάσεις εκμετάλλευσης και πολλά παρατράγουδα.

10

15

Ως εκ τούτου κρίθηκε αναγκαίο και απαραίτητο όπως ρυθμιστεί νομοθετικά η άσκηση του επαγγέλματος του κτηματομεσίτη.

Όπως προκύπτει από το άρθρο 6(1) του Νόμου ως επίσης και από άλλες σχετικές διατάξεις του Νόμου, καθίσταται σαφές ότι ο Νόμος αντιμετωπίζει το θέμα με κάθε σοβαρότητα, ανάλογη με τη σοβαρότητα και σημασία που έχει ο τομέας με τον οποίο ασχολείται ο κτηματομεσίτης, ένα πολύ ζωτικό και ευαίσθητο τομέα τεράστιου δημόσιου συμφέροντος και ενδιαφέροντος στον οποίο εισέρχεται ο κτηματομεσίτης στο "χορό των εκατομμυρίων" όπως πολύ χαρακτηριστικά καθιερώθηκε σχεδόν να τον αποκαλούν.

20

25

Δεν συμφωνώ με την εισήγηση του συνήγορου του αιτητή περί αποκλειστικού επαγγέλματος και διασφάλισης αποκλειστικότητας σε εκείνους που ασκούν ήδη το επάγγελμα και τα μέλη των οικογενειών τους. Όπως προκύπτει από τις πρόνοιες του άρθρου 6, πρόσωπα τα οποία κατέχουν δίπλωμα ή πτυχίο αναγνωρισμένου επαγγελματικού σώματος σε συναφή προς την άσκηση του επαγγέλματος του κτηματομεσίτη θέματα, εξαιρούνται από τις διατάξεις των παραγράφων (β) και (στ). Επίσης, ο Νόμος παρέχει ευχέρεια και ευκαιρία σε άτομα να εγγραφούν και καταστούν αδειούχοι κτηματομεσίτες, εφόσον, πέραν των λοιπών νομικών υποχρεώσεων, είναι απόφοιτοι Σχολής Μέσης Παιδείας και έχουν δεκαετή πείρα.

30

35

40

Επίσης, ο Νόμος απαιτεί και μόρφωση και εξειδικευμένες γνώσεις και πείρα. Εκείνο που θα πρέπει να γίνει αντιληπτό και κατανοητό στην προκειμένη περίπτωση, είναι η σαφής διάκριση

και μεταχείριση των προσοντούχων σε αντίθεση με τους μη προσοντούχους.

5 Για τους προσοντούχους ο Νόμος απαιτεί αυστηρά και ανα-
βαθμισμένα ακαδημαϊκά προσόντα για την απόκτηση των οποί-
ων χρειάζονται 3 ως 5 χρόνια και επιπλέον επαρκείς και εξειδι-
κευμένες γνώσεις περί την κτηματική και πολεοδομική Νομοθε-
σία αναγκαία για την ορθή και υπεύθυνη άσκηση του επαγγέλ-
ματός τους. Τέτοιου επιπέδου αδειούχους επαγγελματίες θέλει ο
10 Νόμος, λόγω ακριβώς της σοβαρότητας και πολυπλοκότητας
του ευαίσθητου τομέα των ακινήτων με τον οποίο ασχολούνται.

Γι' αυτό και για τους μη προσοντούχους, ο Νόμος απαιτεί να εί-
ναι απόφοιτοι Σχολής Μέσης Παιδείας και να έχουν δεκαετή πεί-
15 ρα, που θεωρείται ότι μπορεί να αντισταθμίσει περίπου το επίπεδο
των ακαδημαϊκών προσόντων ή των προσοντούχων. Για όσους
έχουν τα προβλεπόμενα ακαδημαϊκά προσόντα, δεν απαιτείται πεί-
ρα. Για τους μη προσοντούχους απαιτείται η προβλεπόμενη πείρα
που θεωρήθηκε ότι περίπου τα αντισταθμίζει. Ο Νόμος δεν απαγο-
20 ρεύει ή αποκλείει κανένα. Οποιοσδήποτε έχει τα προσόντα και τις
προϋποθέσεις που θέτει ο Νόμος είναι δεκτός. Από τη στιγμή όμως
που απαιτεί τέτοια αυστηρά και ψηλά ακαδημαϊκά προσόντα για
τους προσοντούχους, είναι λογικό να αντιμετωπίσει ανάλογα τους
μη προσοντούχους, όσον αφορά την πείρα.

25 Σχετική είναι η υπόθεση *The Board for Registration of
Architects and Civil Engineers v. Christodoulos Kyriakides*
(1966) 3 C.L.R. 640 και επόμενα, όπου το Άρθρο 25 του Συντάγ-
ματος σε συνάρτηση με όρους ή περιορισμούς στην άσκηση
30 οποιουδήποτε επαγγέλματος έχει εξεταστεί σε βάθος.

Το θέμα της συνταγματικότητας του Νόμου, αποφασίστηκε
στην *Δημήτρης Χριστοδουλίδης ν. Συμβουλίου Εγγραφής Κτη-*
ματομεσιτών (1992) 4 Α.Α.Δ. 3431, όπου ο Δικαστής του Ανω-
τάτου Δικαστηρίου Παπαδόπουλος, έκρινε ότι το άρθρο 6 του
35 Νόμου δεν είναι αντισυνταγματικό.

Η υπόθεση των μεταπωλητών οχημάτων, Αναφορά 6/91 (πιο
πάνω), που επικαλείται ο συνήγορος των αιτητών, δεν έχει τις
40 ίδιες αναλογίες και σύγκριση με την παρούσα υπόθεση των κτη-
ματομεσιτών, καθότι δεν είναι το ίδιο πράγμα και δεν χωρεί σύ-
γκριση της εργασίας μεταπώλησης αυτοκινήτων και της κτημα-
τομεσιτικής εργασίας. Στην περίπτωση των μεταπωλητών ο Νό-
μος δεν απαιτεί ακαδημαϊκά προσόντα, ούτε προβλέπει για προ-

σοντούχους και μη προσοντούχους, ενώ στην περίπτωση των κτηματομεσιτών ο Νόμος απαιτεί αυστηρά και ψηλά ακαδημαϊκά προσόντα και κατά συνέπεια για τους μη προσοντούχους τέτοια πείρα που να θεωρείται ότι τα αντισταθμίζει.

5

Με βάση τα πιο πάνω, κρίνω ότι η πρόνοια του άρθρου 6(1)(στ) δεν είναι αντισυνταγματική και βρίσκεται μέσα στα πλαίσια των απαραίτητων προϋποθέσεων και περιορισμών που θέτει το Άρθρο 25.2 του Συντάγματος για σκοπούς δημόσιου συμφέροντος και προστασίας των δικαιωμάτων του κοινού και του επαγγέλματος του κτηματομεσίτη. Ούτε και είναι δυσανάλογη προς το σκοπό που αποβλέπει να εξυπηρετήσει. Ο Νόμος αυτός είναι ρυθμιστικός και οι περιορισμοί που τίθενται είναι λογικοί για την προστασία του επαγγέλματος και του κοινού.

10

15

Για όλους τους πιο πάνω λόγους, η προσφυγή απορρίπτεται. Καμιά διαταγή για έξοδα.

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.