

21 Φεβρουαρίου 1992

[ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΚΑΝΑΚΗΣ,

Αιτητής,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΥΠΟΥΡΓΟΥ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ,

Καθ' ου η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 315/90).

Οι περί Κτηματομεσιτών Νόμοι 1987 έως 1989 — Άρθρο 6 (αλλά και άρθρα 3, 4 και 9) — Προϋποθέσεις εγγραφής ως κτηματομεσίτου και γενικότερη επισκόπηση της νομοθετικής ρύθμισης του επαγγέλματος.

5

Οι περί Κτηματομεσιτών Νόμοι 1987 έως 1989 — Άρθρο 16Α (που προστέθηκε με το άρθρο 5 του τροποποιητικού νόμου 44/88) — Ενδικοφανής προσφυγή στον Υπουργό Εσωτερικών σχετικά με απόφαση του Συμβουλίου Εγγραφής Κτηματομεσιτών (περί μη εγγραφής) — Αποτελεί το τέρμα της διοικητικής διαδικασίας και η απόφαση επ' αυτής είναι η μόνη προσβλητή με προσφυγή.

10

Αναθεωρητική Δικαιοδοσία — Δικαστικός Έλεγχος — Τεχνικά θέματα — Η αξιολογήση πραγματικών περιστατικών και η τεχνική κρίση της διοίκησης — Είναι ακυρωτικά ανέλεγκτες, εκτός στις περιπτώσεις που αποδεδειγμένα υφίσταται πλάνη ή υπέρβαση των ακραίων ορίων της διακριτικής ευχέρειας που παρέχεται ή εκεί που η διοικητική πράξη υποκρύπτει κατάχρηση εξουσίας.

15

Με την προσφυγή ο αιτητής επεδίωξε την "ακύρωση της άρνησης" του Υπουργού Εσωτερικών να ανατρέψει, κατόπιν ιεραρχικής προσφυγής του αιτητή ενώπιόν του, την απόφαση του

20

Συμβουλίου Εγγραφής Κτηματομεσιτών που απέρριπτε αίτηση του αιτητή για εγγραφή στο αντίστοιχο μητρώο.

5 Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

10 1. Η ίδρυση, σύνθεση και λειτουργία του συμβουλίου εγγραφής κτηματομεσιτών διέπεται από τους περί Κτηματομεσιτών Νόμους 1987 έως 1989. Ειδικότερα τις διατάξεις του άρθρου 3. Τις προϋποθέσεις εγγραφής θέτει το άρθρο 6(1) του νόμου.

15 2. Ενδικοφανής προσφυγή κατ' αποφάσεως του Συμβουλίου προβλέφθη από το άρθρο 16Α που προστέθηκε με το άρθρο 5 του τροποποιητικού νόμου 44/88. Η κρίση του Υπουργού επ' αυτής είναι η μόνη προσβλητή με αίτηση για ακύρωση πράξη.

20 3. Ο προβαλλόμενος λόγος ακύρωσης θίγει και αμφισβητεί την ουσιαστική εκτίμηση των περιστάσεων της υπόθεσης από το αρμόδιο όργανο. Έχει όμως σταθερά διακηρυχθεί από τη νομολογία πως η αξιολόγηση πραγματικών περιστατικών και ή η τεχνική κρίση της διοίκησης είναι ακυρωτικά ανέλεγκτες, εκτός στις περιπτώσεις που αποδεδειγμένα υφίσταται πλάνη ή υπέρβαση των ακραίων ορίων της διακριτικής ευχέρειας που παρέχεται ή εκεί που η διοικητική πράξη υποκρύπτει κατάχρηση εξουσίας.

30 *Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Δημοκρατία ν. Γεωργιάδη (1972) 3 Α.Α.Δ. 594·

35 *Matsas v. Republic (1988) 3(B) C.L.R. 1448·*

Κατσολούδης ν. Δημοκρατίας και Άλλων (1992) 4 Α.Α.Δ. 669·

40 *Πίτρου ν. Δημοκρατίας (1991) 4(A) Α.Α.Δ. 414·*

Αντωνίου ν. Δημοκρατίας (1991) 4(Δ) Α.Α.Δ. 3233·

Preece v. "Εστία" Ασφαλιστική και Αντασφαλιστική Εταιρεία (1991) 1 Α.Α.Δ. 568.

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της άρνησης του Υπουργού Εσωτερικών να εγγράψει τον αιτητή στο μητρώο κτηματομεσιτών. 5

A. Ευτυχίου, για τον αιτητή.

Λ. Δημητριάδου (κα), Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους καθ' ων η αίτηση. 10

Cur. adv. vult.

Ο Δικαστής κ. Νικήτας ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. 15

ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ.: Η ίδρυση, σύνθεση και λειτουργία του συμβουλίου εγγραφής κτηματομεσιτών διέπεται από τους περί Κτηματομεσιτών Νόμους 1987 έως 1989. Ειδικότερα τις διατάξεις του άρθρου 3. Πρώτιστο μέλημα του συμβουλίου είναι ο καταρτισμός και η τήρηση μητρώου καλουμένου "το μητρώο κτηματομεσιτών" (άρθρο 4). Η εγγραφή σ' αυτό αποτελεί *sine qua non* για να ασκήσει κανένας το επάγγελμα του κτηματομεσίτη. Χωρίς εγγραφή απαγορεύεται ρητά η παροχή από οποιοδήποτε κτηματομεσιτικών υπηρεσιών και η είσπραξη αμοιβής σχετικά με τέτοιες υπηρεσίες (άρθρο 9). Ο βασικός νόμος περί κτηματομεσιτών υπ' αρ. 66/87, όπως τροποποιήθηκε από τους ν. 44/88, 160/88, 216/88 και 198/89, ρύθμισε για πρώτη φορά στην Κύπρο καίρια ζητήματα που αφορούν στο επάγγελμα αυτό. Ήταν μιά ανάγκη, μάλλον ένα κενό, που έπρεπε να πληρωθεί με τη θέσπιση *ad hoc* νομοθεσίας. 20
25
30

Ο αιτητής υπέβαλε αίτηση στις 14/9/88 στο καθορισμένο έντυπο για εγγραφή του στο μητρώο. Στη συνέχεια κλήθηκε σε συνέντευξη από το συμβούλιο και του παρασχέθηκε η ευκαιρία να παρουσιάσει την υπόθεση του και να πει τις απόψεις του. Αφού μελέτησε την περίπτωση το συμβούλιο, με απόφαση του, που κοινοποίησε νομότυπα στον αιτητή, απόρριψε το αίτημα. 35
40
Ο λόγος γι' αυτό ήταν ότι ο αιτητής δεν είχε τα προσόντα που προαπαιτεί το άρθρ. 6 (1) του νόμου. Ούτε η

περίπτωση του μπορούσε να υπαχθεί στις επιφυλάξεις του ίδιου άρθρου η ικανοποίηση των οποίων θα δικαιολογούσε την εγγραφή.

5 Επιβάλλεται στο σημείο αυτό η αποσαφήνιση των σχετικών διατάξεων. Τις προϋποθέσεις εγγραφής θέτει το άρθρ. 6 (1) του νόμου τις οποίες και απαριθμεί εξαντλητικά. Μεταξύ άλλων προαπαιτούνται και τα εξής
10 δύο στοιχεία συμπλεκτικώς (1) ότι ο αιτητής αποφοίτησε από αναγνωρισμένη σχολή μέσης παιδείας {άρθρο 6(1)(β)} και (2) ότι έχει 10 χρόνια πείρα "περί την κτηματομεσιτικήν εργασίαν" {άρθρο 6(1)(στ)}. Η έλλειψη μιάς από τις προϋποθέσεις αυτές στοιχειοθετεί λόγο απόρριψης του αιτήματος για εγγραφή, εκτός αν μπορεί η
15 συγκεκριμένη περίπτωση να υπαχθεί στην μία ή την άλλη επιφύλαξη (proviso) που ακολουθεί αμέσως μετά την παράγραφο (στ). Δεν είναι απαραίτητη η συμμόρφωση με τις παραγράφους (β) και (στ) αν ο αιτητής κατέχει, όπως προβλέπει η πρώτη επιφύλαξη, πανεπιστημιακό δίπλωμα ή
20 δίπλωμα από αναγνωρισμένο επαγγελματικό σώμα που είναι σχετικό με την εργασία του κτηματομεσίτη. Η αν ο υποψήφιος ασκούσε "κατά κύριο λόγο" αυτό το επάγγελμα όταν ο νόμος τέθηκε σε ισχύ, δηλαδή, την 8/5/88 (δεύτερη επιφύλαξη).

25 Το συμβούλιο διαπίστωσε πως δεν συνέτρεχαν οι παραπάνω προϋποθέσεις των παραγράφων (β) και (στ) που θα επέτρεπαν την εγγραφή. Με άλλα λόγια ο αιτητής δεν διέθετε την απαιτούμενη πείρα και όπως ο ίδιος
30 σημείωσε στην αίτηση του της 14/9/88 τέλειωσε μόνο το δημοτικό σχολείο. Διαπιστώθηκε ακόμη ότι δεν ασκούσε κατά κύριο λόγο το επάγγελμα του κτηματομεσίτη κατά τη θέση σε ισχύ του νόμου και επομένως δεν μπορούσε να διεκδικήσει το ευεργέτημα που παρέχει η δεύτερη
35 επιφύλαξη.

Αισθανόμενος ότι άδικα αποκλείστηκε, ο αιτητής προχώρησε με ιεραρχική προσφυγή στον υπουργό εσωτερικών, που αποτελεί και το τέρμα της διοικητικής
40 διαδικασίας. Εν παρενθέσει, η ενδικοφανής προσφυγή προβλέφθηκε από το άρθρο 16Α (που προστέθηκε από το άρθρο 5 του τροποποιητικού νόμου 44/88), η δε κρίση του

υπουργού είναι και η μόνη προσβλητή με αίτηση για ακύρωση πράξη. Η προσφυγή δεν έγινε αποδεκτή. Πρέπει να σημειωθεί ότι προτού την απορρίψει ο καθού είχε ενώπιον του όλο το σχετικό υλικό και επιπλέον πήρε και τις απόψεις του συμβουλίου εγγράφως.

5

Ο κύριος ισχυρισμός που πρόβαλε ο δικηγόρος του αιτητή για να επιτύχει ακύρωση της επίδικης απόφασης διαμορφώθηκε ως εξής. Το συμβούλιο, και στη συνέχεια ο υπουργός εσωτερικών, λανθασμένα έκρινε με βάση τα προσκομισθέντα στοιχεία ότι ο αιτητής, κατά την έναρξη εφαρμογής του νόμου, δεν ασκούσε κατά κύριο λόγο το κτηματομεσιτικό επάγγελμα, αλλά εκείνο του πυροσβέστη. Με αυτό τον τρόπο οδηγήθηκε σε αυθαίρετη και πλανεμένη κρίση. Από ένα γρήγορο βλέμμα στα περιστατικά διαπιστώνεται ότι ο αιτητής ήταν, μέχρι τότε που εκδικάστηκε η υπόθεση του, πυροσβέστης. Τούτο είναι παραδεκτόν. Υπηρετούσε δε με την ιδιότητα αυτή στις Βρετανικές Βάσεις από το 1953. Η απασχόληση του ήταν συνεχής με εξαίρεση την περίοδο του αγώνα κατά των Βρετανών, που είχε απολυθεί προσωρινά. Ο ίδιος ισχυρίστηκε πως είναι κτηματομεσίτης κατά κύριο λόγο από το 1960 γιατί στις Βάσεις δούλεψε δύο μέρες και μια νύκτα την εβδομάδα. Μάλιστα από 25/10/85 ασχολείται με το επάγγελμα του πάνω σε πιο συστηματική βάση. Συγκεκριμένα από τότε ίδρυσε και λειτουργεί εταιρεία με άλλο κτηματομεσίτη που είχε σαν κύριο σκοπό την παροχή τέτοιων υπηρεσιών. Η εταιρεία έχει την έδρα και τα γραφεία της στη Λεμεσό.

10

15

20

25

30

Πρέπει να έχει γίνει φανερό πως ο προβαλλόμενος λόγος ακύρωσης θίγει και αμφισβητεί την ουσιαστική εκτίμηση των περιστάσεων της υπόθεσης από το αρμόδιο όργανο. Έχει όμως σταθερά διακηρυχθεί από τη νομολογία πως η αξιολόγηση πραγματικών περιστατικών και ή η τεχνική κρίση της διοίκησης είναι ακυρωτικά ενέλεγκτες, εκτός στις περιπτώσεις που αποδεδειγμένα υφίσταται πλάνη ή υπέρβαση των ακραίων ορίων της διακριτικής ευχέρειας που παρέχεται ή εκεί που η διοικητική πράξη υποκρύπτει κατάχρηση εξουσίας:

Δημοκρατία ν. Λεύκου Γεωργιάδη (1972) 3 Α.Α.Δ. 594, Α.Ε. 674 Πέτρος Μάτσας ν. Δημοκρατίας ημερ. 14/7/88 και προσφυγή αρ. 384/90 Ιωάννης Κατσολούδης ν.

35

40

Δημοκρατίας και Άλλων ημερ. 19/2/92.

Υπό το πρίσμα των άνω δεδομένων έχω τη γνώμη ότι η επίδικη απόφαση ήταν εύλογα επιτρεπτή μέσα στα όρια της εξουσίας που απονέμει ο νόμος στον υπουργό εσωτερικών ως αναθεωρητικό όργανο. Οι πλημμέλειες που αποδίδονται στην απόφαση δεν θεμελιώθηκαν. Ανάλογη ήταν η προσέγγιση και στις προσφυγές αρ. 127/90 **Ρένος Πίτρου ν. Δημοκρατίας** ημερ. 30/1/91 και αρ. 330/90 **Ανδρέας Αντωνίου ν. Δημοκρατίας** ημερ. 8/10/91, που αφορούσαν αιτήσεις υποψηφίων για εγγραφή στο μητρώο κτηματομεσιτών.

Υπάρχει και ένα τελευταίο επιχείρημα. Η υπηρεσία του αιτητή στις Βάσεις ως πυροσβέστη έπρεπε να μη ληφθεί υπόψη καθόλου. Αυτή είναι η εισήγηση. Γιατί ο χώρος εφαρμογής των νόμων περί κτηματομεσιτών περιορίζεται μέσα στα όρια του εδάφους της Δημοκρατίας. Και δεν επεκτείνεται στις Βάσεις που είναι κυρίαρχες περιοχές. Με τη συλλογιστική αυτή η υπηρεσία του αιτητή εκεί έπρεπε να είχε αγνοηθεί γιατί ο κυπριακός νόμος δεν τυγχάνει εφαρμογής στις περιοχές της ξένης επικράτειας που υπηρετεί ο αιτητής. Εγινε δε επίκληση, με απλή παραπομπή χωρίς καμιά ανάλυση, στην πολιτική έφεση αρ. 7656 **Graham Thomas Preece ν. "Εστία" Ασφαλιστική & Αντασφαλιστική Εταιρεία Α.Ε.** ημερ. 27/6/91. Είναι όμως ξεκάθαρο πως εδώ δεν επιζητείται η επέκταση των τοπικών ορίων εφαρμογής της κυπριακής νομοθεσίας σε άλλη επικράτεια. Απλά γίνεται διαπίστωση ενός γεγονότος από τα αρμόδια όργανα που συναρτάται άμεσα με το δικαίωμα εγγραφής. Η απόδοχή της εισήγησης θα οδηγούσε σε άτοπο αποτέλεσμα να παραγνωρισθεί, χωρίς αποχρώντα λόγο, η πραγματικότητα. Η απόφαση την οποία παρέθεσε ο δικηγόρος του αιτητή φαίνεται να είναι εντελώς άσχετη με τα κρινόμενα.

Τελικά η προσφυγή αποτυχαίνει και απορρίπτεται χωρίς έξοδα. Η επίδικη απόφαση επικυρώνεται.

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.