ΠΡΟΣΦΥΓΕΣ ΣΚΕΚ

Εναντίον του Συμβουλίου Εγγραφής Κτηματομεσιτών

Και

Υπουργού Εσωτερικών

Το Διοικητικό Συμβούλιο του ΣΚΕΚ, με προσφυγή του στο Ανώτατο Δικαστήριο προσέβαλε απόφαση του Συμβουλίου Εγγραφής Κτηματομεσιτών, με την οποία παρείχετο άδεια ασκήσεως του επαγγέλματος του κτηματομεσίτη, σε αφυπηρετήσαντα κτηματολογικό λειτουργό.

Η προσφυγή έγινε αποδεκτή. Παρατίθεται η σχετική απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου.

Εν εξελίξει υπάρχουν άλλες τρεις προσφυγές του ΣΚΕΚ εναντίον του Συμβουλίου Εγγραφής Κτηματομεσιτών και του Υπουργού Εσωτερικών για απόρριψη αποφάσεων του Συμβουλίου Εγγραφής Κτηματομεσιτών με τις οποίες δίδεται άδεια ασκήσεως του επαγγέλματος σε άλλα ***τρία άτομα τα οποία ασχολούνται με την ανάπτυξη γης.***

ΑΝΩΤΑΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

ΑΝΑΘΕΩΡΗΜΕΝΗ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ

Υπόθεση αρ. 769/2001

ΕΝΩΠΙΟΝ: Χρ. ΑΡΤΕΜΙΔΗ, Δ

Αναφορικά με το άρθρο 146 του Συντάγματος

ΜΕΤΑΞΥ:

Σύνδεσμος Κτηματομεσιτών Επιχειρηματιών Κύπρου

(ΣΚΕΚ) και άλλοι ως ο επισυνημμένος κατάλογος Α

αιτητές

και

Συμβουλίου Εγγραφής Κτηματομεσιτών

Υπουργού Εσωτερικών

καθ' ων η αίτηση

---

4 Νοεμβρίου , 2002

Για τους αιτητές: κ.Ι.Νικολάου

Για τους καθ' ου η αίτηση αρ.1:
κ.Α.Παναγιώτου

Για τον καθ' ου η αίτηση 2: κ.Α.
Μαππουρίδη για Γενικό Εισαγγελέα.

Α Π Ο Φ Α Σ Η

Οι αιτητές, ο Σύνδεσμος Κτηματομεσιτών Επιχειρηματιών Κύπρου (ΣΚΕΚ) και 13 ιδιώτες κτηματομεσίτες προσβάλλουν την απόφαση του Συμβουλίου Εγγραφής Κτηματομεσιτών με την οποία ενεγράφη το ενδιαφερόμενο μέρος ως κτηματομεσίτης κατ' επίκληση των προνοιών του άρθρου 6 του περί κτηματομεσιτών Νόμου του 1987, όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα.
Είναι η θέση των αιτητών πως το ενδιαφερόμενο μέρος δεν πληροί τις προϋποθέσεις που θέτει το πιο πάνω άρθρο του Νόμου για την εγγραφή προσώπου ως κτηματομεσίτης. Τα γεγονότα της υπόθεσης ακολουθούν: Το ενδιαφερόμενο πρόσωπο , Γ.ΧΚωνσταντή, υπέβαλε αίτηση για εγγραφή στο μητρώο κτηματομεσιτών στις 25.5.2000. Στήριξε το αίτημα του στον ισχυρισμό πως είχε πείρα στην κτηματομεσιτική εργασία, που απέκτησε ως δημόσιος υπάλληλος στο τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας από 15.8.63-31.9.99. Το Συμβούλιο Εγγραφής Κτηματομεσιτών, καθ' ου η αίτηση 1, αποφάσισε , στις 5.6.2000, πως το ενδιαφερόμενο μέρος δεν πληρούσε τις προϋποθέσεις του άρθρου 6(1)(στ) του Νόμου γιατί δεν είχε δεκαετή πείρα στην κτηματομεσιτική εργασία. ΣΤις 21.6.2000 το ενδιαφερόμενο μέρος υπέβαλε ιεραρχική προσφυγή εναντίον της απορριπτικής απόφασης του Συμβουλίου βάσει του άρθρου 16Α του Νόμου, που εισήχθη με το άρθρο 5 του τροποποιητικού Νόμου 44/88. Ο υπουργός εσωτερικών, αφού άκουσε το ενδιαφερόμενο μέρος αποφάνθηκε πως προέκυπτε θέμα ερμηνείας του άρθρου 6(1)(στ) και γι' αυτό ζήτησε γνωμάτευση από το Νομικό τμήμα της Δημοκρατίας. Δικηγόρος της Δημοκρατίας διαβίβασε στον Υπουργό την άποψη πως πείρα που αποκτήθηκε κατά την εκτέλεση των καθηκόντων του ενδιαφερόμενου προσώπου ως δημόσιου λειτουργού ικανοποιεί τα προαπαιτούμενα του Νόμου εφόσον αποδειχθεί πως τα καθήκοντα των σχεδίων υπηρεσίας των θέσεων, που κατά καιρούς υπηρέτησε το ενδιαφερόμενο μέρος στο τμήμα κτηματολογίου και χωρομετρίας, ήταν τέτοια ώστε να εμπίπτουν στον όρο "κτηματική συναλλαγή", όπως ερμηνεύεται στις ερμηνευτικές διατάξεις του άρθρου 2 του Νόμου. Η δικηγόρος της Δημοκρατίας αφού ανέλυσε στη γνωμάτευση της τα κατά τον ουσιώδη χρόνο σε ισχύ σχέδια υπηρεσίας, κατέληξε στο συμπέρασμα πως τα καθήκοντα που προβλέπονται σ' αυτά εμπίπτουν στον πιο πάνω ορισμό, και εφόσον το ενδιαφερόμενο μέρος ασκούσε αυτά τα καθήκοντα για πολύ περισσότερο χρόνο από 10 έτη, εδικαιούτο σε εγγραφή.
Στην απόφαση του υπουργού, επί της ιεραρχικής προσφυγής του ενδιαφερομένου μέρους υιοθετήθηκε η γνωμάτευση της δικηγόρου της Δημοκρατίας, με αποτέλεσμα να γίνει αποδεκτή η προσφυγή. Παρέμεινε βεβαίως η συμπλήρωση της διοικητικής

απόφασης με την εγγραφή του ενδιαφερόμενου μέρους από το Συμβούλιο. Επειδή όμως μέσα στα σωρευτικά προαπαιτούμενα του επίδικου άρθρου 6 του Νόμου για εγγραφή στο Μητρώο Κτηματομεσιτών η παράγραφος (ε) του εδαφίου 1 προβλέπει και για επαρκείς γνώσεις περί την κτηματική και πολεοδομική νομοθεσία, υπέβαλε το ενδιαφερόμενο μέρος σε γραπτή εξέταση, στην οποία και πέτυχε . Κατά συνέπεια το Συμβούλιο αποφάσισε και ενέγραψε το ενδιαφερόμενο μέρος στο Μητρώο των Κτηματομεσιτών.
Η προκαταρτική ένσταση του δικηγόρου του Συμβουλίου ότι οι αιτητές 1, ο Σύνδεσμος Κτηματομεσιτών Επιχειρηματιών Κύπρου, δεν νομιμοποιείται να προσβάλει την επίδικη απόφαση, πολύ ορθά, αποσύρθηκε. Προβάλλεται και δεύτερη ένσταση εκ μέρους του Συμβουλίου, με την οποία υποστηρίζεται πως η προσφυγή δεν μπορεί να στρέφεται εναντίον του γιατί ενήργησε, ως όφειλε, προς συμμόρφωση, και για να εφαρμοστεί η απόφαση του υπουργού επί της ιεραρχικής προσφυγής του ενδιαφερόμενου μέρους.
Δεν συμφωνώ με τη πιο πάνω ένσταση. Η εγγραφή του ενδιαφερόμενου μέρους ως κτηματομεσίτη διενεργείται, σύμφωνα με το Νόμο, από το Συμβούλιο το οποίο, και πολύ ορθά, μελέτησε το εναπομείναν ζήτημα μετά την επιτυχία της ιεραρχικής προσφυγής το οποίο αφορούσε σε ένα από τα σωρευτικά προαπαιτούμενα που θέτει το άρθρο 6(1) του Νόμου, αν είχε δηλαδή επαρκείς γνώσεις περί την κτηματική και πολεοδομική νομοθεσία, θέμα για το οποίο και ζήτησε από το ενδιαφερόμενο μέρος να παρακαθήσει σε εξετάσεις. Η απόφαση του υπουργού επί της ιεραρχικής προσφυγής, λόγω των ρυθμίσεων της νομοθεσίας που εξηγώ πιο πάνω, δε είχε το σύνηθες αποτέλεσμα, της οδήγησης δηλαδή της διαδικασίας στην τελική διοικητική απόφαση, στην οποία συγχωνεύονται όλες οι προηγούμενες πράξεις. Η απόφαση επί της ιεραρχικής προσφυγής αφορούσε το ένα στοιχείο (στ) του εδαφίου 1 του άρθρου 6 του Νόμου, ενώ παρέμεινε για εξέταση και απόφαση από το Συμβούλιο και αυτό της παραγράφου (ε). Βέβαια η υπόθεση θα μπορούσε να τύχει διαφορετικού διαδικαστικού χειρισμού ώστε η απόφαση του υπουργού επί της ιεραρχικής προσφυγής να σφραγίζει τη διοικητική απόφαση. Δε θα σχολιάσω όμως θεωρητικά το ζήτημα για να πω τις δικές μου σκέψεις.
Ενόψει της δεδομένης κατάστασης, κρίνω πως ορθά η προσφυγή στρέφεται εναντίον του Συμβουλίου και του υπουργού εσωτερικών.
Επί της ουσίας: έχω την άποψη πως η γνωμάτευση, στην οποία στηρίχθηκε η απόφαση του υπουργού εσωτερικών επί της ιεραρχικής προσφυγής του ενδιαφερομένου μέρους, είναι νομικά λαθεμένη. Το επίμαχο άρθρο 6(1)(στ) του Νόμου λέει:
6. (1)…….
(στ) Έχει δεκαετή πείραν περί την κτηματομεσιτική

εργασία.

(η υπογράμμιση είναι δική μου)

Ο όρος "κτηματομεσίτης" ορίζεται ως εξής στο ερμηνευτικό άρθρο του Νόμου. "κτηματομεσίτης" σημαίνει πρόσωπον έχον ωςκυρίαν απασχόλησιν την έναντι αμοιβής μεσολάβησιν δια κτηματικήν συναλλαγήν περιλαμβάνει δε εταιρείαν περιωρισμένης ευθύνης η οποία έχει ως αποκλειστικόν σκοπόν την διεξαγωγήν κτηματικών συναλλαγών, νοουμένου ότι ο Διευθυντής αυτής είναι εγγεγραμμένος κτηματομεσίτης"

Στη σχετική γνωμάτευση η δικηγόρος της Δημοκρατίας περιέπλεξε τον πιο πάνω ορισμό "κτηματομεσίτης" με τον ορισμός "κτηματική συναλλαγή". Ξεκινώντας απ΄ αυτό το λάθος έκρινε πως, εφόσον το ενδιαφερόμενο μέρος εκτελούσε στο κτηματολόγιο καθήκοντα που είχαν σχέση με κτηματικές συναλλαγές πληρούσε την προϋπόθεση της παραγράφου (στ) του εδαφίου (3) του επίμαχου άρθρου. Μα, η ερμηνευτική διάταξη, που παραθέτω πιο πάνω, είναι καθοριστική, και δεν αναφέρεται σε κτηματικές συναλλαγές αλλά σε κτηματομεσιτική εργασία, και μάλιστα έναντι αμοιβής. Το ενδιαφερόμενο μέρος ως δημόσιος λειτουργός δεν ασχολείτο με κτηματομεσιτική εργασία έναντι αμοιβής. Αλίμονο, αν συνέβαινε κάτι τέτοιο, θα ήταν ολωσδιόλου παράνομο. Οι αποφάσεις της Ολομέλειας του Ανωτάτου Δικαστηρίου στις **ΑΕ2564 και ΑΕ2565 Καρλεττίδου ν.Δημοκρατίας και Καπνίση ν.Δημοκρατίας 25.9.00,** δεν έχουν καμιά εφαρμογή στην υπόθεση που εξετάζουμε. Εκεί αποφασίστηκε πως η δεκαετής πείρα περί την κτηματομεσιτική εργασία δεν ήταν απαραίτητο να αποκτηθεί από τον ενδιαφερόμενο με την κατ' αποκλειστικότητα ενασχόληση του στα κτηματομεσιτικά, αλλά και από μερική απασχόληση.
Είναι επομένως, ορθές οι εισηγήσεις του δικηγόρου των αιτητών, τις οποίες και υιοθετώ πιο πάνω.
Η προσφυγή ως εκ τούτου γίνεται αποδεκτή. Η προσβαλλόμενη απόφαση ακυρώνεται με £300.- έξοδα εναντίον της Δημοκρατίας μόνο, γιατί η θέση του καθ' ου η αίτηση 2 επί της αιτήσεως του ενδιαφερομένου μέρους ήταν ορθή.
Χρ. Αρτεμίδης, Δ.