

29 Σεπτεμβρίου, 1990

[ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

Σ. ΣΕΡΓΙΟΥ ΡΙΑΛ ΕΣΤΕΪΤΣ ΛΙΜΙΤΕΔ,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ,

Καθ' ου η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 831/89).

-
- Οργανισμοί Δημοσίου Δικαίου — Κυπριακός Οργανισμός Τουρισμού
— Αίτηση για εγγραφή μη αδειούχων καταλυμάτων — Οι περί Εγ-
γραφής Μη Αδειούχων Καταλυμάτων Νόμοι του 1982-1988 — Κα-
τάταξη διαμερισμάτων ως οργανωμένα διαμερίσματα ή τουριστικά
διαμερίσματα — Οι περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυ-
μάτων (Τουριστικά Διαμερίσματα) Κανονισμοί του 1985 — Εφαρ-
μοστέες αρχές. 5
- Αίτηση ακυρώσεως — Λόγοι ακυρώσεως — Πλάνη περί το νόμο —
Εξέταση θεμάτων που δεν περιλαμβάνονταν στην αίτηση για κατά-
ταξη κτιρίων που γράφτηκαν ως συγκρότημα μη αδειούχων κατα-
λυμάτων — Οδήγησε σε ακύρωση της επίδικης απόφασης. 10
- Αίτηση ακυρώσεως — Λόγοι ακυρώσεως — Υπέρβαση και κατάχρηση
εξουσίας — Εφαρμοστέες αρχές. 15
- Διοικητική πράξη — Αιτιολογία — Πρέπει να είναι σύμφωνη με το νό-
μο.
- Οι αιτητές είναι ιδιοκτήτες συγκροτήματος διαμερισμάτων στη
Λεμεσό, συνολικής δυναμικότητας 83 διαμερισμάτων. Υπέβαλαν αί-
τηση για εγγραφή, δυνάμει των περί Εγγραφής Μη Αδειούχων Κατα-
λυμάτων Νόμων του 1982-1988, των 30 μη αδειούχων καταλυμάτων
στο κτίριο Α. Ο Κ.Ο.Τ. κατέταξε ολόκληρο το πιο πάνω συγκρότημα
στην κατηγορία των Τουριστικών Διαμερισμάτων, με απόφασή του 25

που κοινοποιήθηκε στους αιτητές στις 19.8.1989. Το συγκρότημα των αιτητών χρησιμοποιείται ως μία επιχείρηση. Οι κοινόχρηστοι και βοηθητικοί χώροι είναι κοινοί.

5 Ο δικηγόρος των αιτητών περιόρισε την αίτηση ακυρώσεως στο μέρος της απόφασης που αναφέρεται στα 53 διαμερίσματα των κτιρίων Β και Γ, για τα οποία υπήρχε άδεια λειτουργίας "Οργανωμένων Διαμερισμάτων" που ίσχυε μέχρι 31.12.1989.

10 Λόγοι ακυρότητας που προβλήθηκαν:

1. Η προσβαλλόμενη απόφαση είναι αντίθετη με το νόμο.

2. Έλλειψη δέουσας έρευνας και πλάνη περί τα πράγματα.

15

3. Έλλειψη δέουσας αιτιολογίας.

Το Ανώτατο Δικαστήριο αποφάσισε ότι:

20 1. Ανακατάταξη διαμερισμάτων σε κατώτερη τάξη είναι επιτρεπτή αν, μεταξύ άλλων, διαπιστωθεί απουσία ορισμένων στοιχείων που λήφθηκαν υπόψη στην κατάταξη, ύστερα από αιτιολογημένη γραπτή εισήγηση του Γενικού Διευθυντή και αφού δοθεί εύλογη προθεσμία για αναπλήρωση των ελλείψεων ή παραβάσεων που διαπιστώθηκαν.

25

2. Στην παρούσα υπόθεση, ο Κ.Ο.Τ. ανακατάταξε τα διαμερίσματα των κτιρίων Β και Γ πριν την εκπνοή της άδειάς τους, χωρίς να τηρηθούν οι πιο πάνω προϋποθέσεις. Αυτό συνιστά παράβαση νόμου και λόγο ακυρώσεως της προσβαλλόμενης πράξης.

30

3. Ο Κ.Ο.Τ. ενήργησε με πλάνη γιατί θεώρησε ότι οι κοινόχρηστοι και αποθηκευτικοί χώροι και χώροι προσωπικού των κτιρίων Β και Γ έπρεπε να χρησιμοποιηθούν και για το κτίριο Α, για το οποίο υποβλήθηκε η αίτηση για κατάταξη. Ο Κ.Ο.Τ. ενήργησε επίσης με πλάνη περί το νόμο, γιατί εξέτασε θέμα κατάταξης κτιρίων που δε συμπεριλαμβάνονταν στην αίτηση.

35

4. Το γεγονός ότι και τα τρία κτίρια βρίσκονται στο ίδιο γήπεδο και λειτουργούν με το ίδιο όνομα δε δικαιολογεί την ανακατάταξη και των τριών κτιρίων.

40

5. Η ύπαρξη των τριών κτιρίων στο ίδιο γήπεδο, δεν αποκλείει την κατάταξη των δύο κτιρίων ως οργανωμένων διαμερισμάτων και

του τρίτου κτιρίου ως τουριστικών διαμερισμάτων.

6. Ο Κ.Ο.Τ. ενήργησε με υπέρβαση και κατάχρηση εξουσίας στην παρούσα περίπτωση, αφού ενήργησε εκτός των περιοριστικών ορίων των σχετικών νομοθετικών προνοιών.

5

Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού, με την οποία κατέταξε ολόκληρο το συγκρότημα διαμερισμάτων των αιτητών, συνολικής δυναμικότητας 83 διαμερισμάτων, στην κατηγορία των "Τουριστικών Διαμερισμάτων".

10

A. Ποιητής, για τους Αιτητές.

15

A. Δικηγόροπουλος, για τον Καθ' ου η αίτηση.

Cur. adv. vult.

20

ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ.: Οι αιτητές με την προσφυγή αυτή ζητούν την ακύρωση απόφασης του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού (ο "Κ.Ο.Τ."), με την οποία κατέταξε ολόκληρο το συγκρότημα διαμερισμάτων των αιτητών, γνωστό ως Σεργίου Αρθοδίτη, στη Λεμεσό, συνολικής δυναμικότητας 83 διαμερισμάτων, στην κατηγορία των "Τουριστικών Διαμερισμάτων", που κοινοποιήθηκε στους αιτητές στις 19 Αυγούστου, 1989.

25

Οι αιτητές είναι ιδιοκτήτες του Τεμαχίου 109, Φύλλο Σχέδιο LIV/45, στον Άγιο Τύχωνα Λεμεσού, με τίτλο Αρ. 7247, ημερομηνίας 17 Ιανουαρίου, 1983, το οποίο όμως αγοράστηκε με σύμβαση ενωρίτερα.

30

Οι αιτητές το 1980 άρχισαν την ανέγερση - στο πιο πάνω τεμάχιο - συγκροτήματος τριών πολυκατοικιών για ενοικίαση σε τουρίστες. Εκδόθηκε άδεια οικοδομής για όλο το συγκρότημα από την αρμόδια αρχή στην Αίτηση Β700/79.

35

Τα κτίρια Β και Γ, συνολικής δυναμικότητας 53 διαμερισμάτων (211 κλινών), το 1982 γράφτηκαν και ταξινομήθηκαν ως μη αδειούχα καταλύματα και το 1986 κατατάχτηκαν από το Συμβούλιο του Κ.Ο.Τ. ως "Οργανωμένα Διαμερίσματα" 3ης Τάξης. Η άδεια λειτουργίας των οργανωμένων αυτών διαμερισμάτων ανανεώθηκε και ίσχυε μέχρι 31 Δεκεμβρίου, 1989.

40

Τα 30 διαμερίσματα του κτιρίου Α (106 κλίνες) συμπληρώθηκαν περί τον Οκτώβριο του 1982 και δε γράφτηκαν.

5 Το συγκρότημα των αιτητών - Α, Β και Γ - χρησιμοποιείται ως μία επιχείρηση. Οι κοινόχρηστοι και βοηθητικοί χώροι είναι κοινοί.

10 Στις 18 Αυγούστου, 1988, οι αιτητές υπόβαλαν αίτηση, με βάση το Άρθρο 4 των περί Εγγραφής Μη Αδειούχων Καταλυμάτων Νόμων του 1982 έως 1988 (Αρ. 47/82, 79/85, 136/88) για την εγγραφή των 30 πιο πάνω μη αδειούχων καταλυμάτων.

15 Αρμόδιος Λειτουργός του Κ.Ο.Τ. έκαμε έρευνα για σκοπούς κατατάξης των καταλυμάτων αυτών και υπόβαλε έκθεση στις 10 Ιανουαρίου, 1989 - (βλ. Κόκκινο 181 στο διοικητικό φάκελο).

20 Στις αρχές Μαρτίου του 1989, η Επιτροπή Ξενοδοχείων, που ιδρύθηκε και λειτουργεί με βάση τους περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμους του 1969 έως 1985 (Αρ. 40/69, 52/70, 17/73, 34/74, 28/85) (ο "Νόμος"), επιθεώρησε το συγκρότημα και υπόβαλε αιτιολογημένη εισήγηση για την κατάταξη όλου του συγκροτήματος και των 83 διαμερισμάτων (317 κλινών) στην κατηγορία των "Τουριστικών Διαμερισμάτων".

25 Σε επιστολή 15 Μαρτίου, 1989, (Κόκκινο 184 στο διοικητικό φάκελο), προς τον Κ.Ο.Τ., ο Διευθυντής των αιτητών ανέφερε:-

30 "Λυπούμαι πολύ αν η κατάσταση στην οποία βρίσκονταν τα δωμάτια δεν ικανοποίησε, αλλά όπως θα προσέξατε βρισκόμαστε ακόμη στο στάδιο της προετοιμασίας με σχεδόν όλο το προσωπικό να απασχολείται με την τελεία και πλήρη προετοιμασία του ξενοδοχείου μέχρι την 1ην Απριλίου, που αρχίζει η εργασία του.

35 Εν όψει του γεγονότος ότι δεν ηδυνήθη να παραστώ προσωπικώς κατά την επίσκεψη της επιτροπής, προτείνω όπως η ολομέλεια της επιτροπής επισκεφθεί το ξενοδοχείο μας σε άλλη ημερομηνία κατά την οποίαν θα βρίσκεται εν λειτουργία, να την ξεναγήσω προσωπικά διά να διαπιστώσει το υψηλό επίπεδο υπηρεσιών μας, ως και την εύρυθμο λειτουργία του ξενοδοχείου μας.

40

Επίσης εις περίπτωσιν κατά την οποίαν οι κοινόχρηστοι χώροι ήτοι χώρος υποδοχής, αποθηκευτικοί, κ.λ.π. δεν ικανοποιούν την επιτροπή διά την ένταξη και του BLOCK Α εις την κατη-

γορία C, ως ενιαίον συγκρότημα που είναι σ' ένα τεμάχιο γης με μίαν άδεια οικοδομής και ίδια ημερομηνία ενάρξεως εργασιών κατασκευής και διά τα 3 BLOCKS A,B,C, είμαι πρόθυμος, κατόπιν υποδείξεως της επιτροπής, να διαμορφώσω και επεκτείνω κατάλληλα τους πιο πάνω χώρους για να ικανοποιούν τους όρους της επιτροπής." 5

Στις 4 Αυγούστου, 1989, το Συμβούλιο του Κ.Ο.Τ. αποφάσισε την κατάταξη του συνόλου των 83 διαμερισμάτων των αιτητών στην κατηγορία των "Τουριστικών Διαμερισμάτων". Η απόφαση αυτή κοινοποιήθηκε στους αιτητές με την πιο κάτω επιστολή:- 10

"Αναφέρομαι στην αίτηση σας για εγγραφή, δυνάμει των περί Εγγραφής Μη Αδειούχων Καταλυμάτων Νόμων του 1982 έως 1988, 30 (τριάντα) διαμερισμάτων σας στο συγκρότημα SERGIΟΥ APHRODITE, στη Λεμεσό. 15

2. Επιθυμώ να σας πληροφορήσω ότι η αίτησή σας εξετάστηκε και το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού αποφάσισε, σύμφωνα με τις πρόνοιες της περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσίας και κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Ξενοδοχείων, κατάταξη ολόκληρου του συγκροτήματος συνολικής δυναμικότητας 83 διαμερισμάτων / 317 κλινών (50 υφιστάμενα και 30 νέα) στην κατηγορία των 'Τουριστικών Διαμερισμάτων' υπό τους όρους και προϋποθέσεις που αναφέρονται στο εσωκλειόμενο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ και νοουμένου ότι θα υποβληθεί στον Οργανισμό εντός 6 μηνών, αντίγραφο της άδειας οικοδομής των υφιστάμενων κτιρίων της επιχείρησης. 20 25 30

3. Το συγκρότημα δεν είναι δυνατό να καταγεί στην κατηγορία των Οργανωμένων Διαμερισμάτων γιατί:

- (α) δε διατίθεται κατάλληλος χώρος υποδοχής, τόσο από άποψης εμβαδού και επίπλωσης όσο και από άποψης θέσης, 35
- (β) δε διατίθενται κατάλληλα κοινόχρηστα WC,
- (γ) δε διατίθενται κατάλληλοι αποθηκευτικοί χώροι και χώροι προσωπικού,
- (δ) δε διατίθεται κατάλληλος χώρος στάθμευσης." 40

Ο δικηγόρος των αιτητών, στη γραπτή και προφορική του απόφαση περιόρισε την αίτηση ακύρωσης στο μέρος της απόφασης που αναφέρεται στα 53 διαμερίσματα των κτιρίων Β και

Γ, για τα οποία υπήρχε άδεια λειτουργίας "Οργανωμένων Διαμερισμάτων", που ίσχυε μέχρι 31 Δεκεμβρίου, 1989.

5 Οι λόγοι ακυρότητας που προβλήθηκαν και αναπτύχθηκαν είναι:-

1. Η προσβαλλόμενη απόφαση είναι αντίθετη με το νόμο.
2. Έλλειψη δέουσας έρευνας και πλάνη περί τα πράγματα.
3. Έλλειψη δέουσας αιτιολογίας.

10

Τα τουριστικά καταλύματα κατατάσσονται σε έξι κατηγορίες, μεταξύ των οποίων η κατηγορία (γ) - Οργανωμένα Διαμερίσματα - και η κατηγορία (στ) - Τουριστικά Διαμερίσματα. (Άρθρο 17 του Νόμου.)

15

Οι παράγραφοι 3 και 6 του Άρθρου 18, που αναφέρονται στα οργανωμένα διαμερίσματα και τουριστικά διαμερίσματα, αντίστοιχα, έχουν:-

20

"(3) Ως οργανωμένα διαμερίσματα λογίζεται κατάσταση διαθέτον εις ενιαίον κτίριον, ή κτίρια συγκροτούντα ενιαίον σύνολον εντός ενιαίου χώρου, επιπλωμένα διαμερίσματα εκ δύο τουλάχιστον δωματίων και περιωρισμένους κοινοχρήστους και βοηθητικούς χώρους, παρέχον δε εις την πελατείαν αυτού κατ' επάγγελμα και έναντι ενοικίου προς προσωρινήν διαμονήν υπηρεσίας περιορισμένης εκτάσεως (θυρωρείον, υποδοχήν, καθαριότητα):

25

30 Νοείται ότι εις εξαιρετικάς περιπτώσεις οργανωμένον διαμέρισμα δύναται να διαθέτη εν μόνον δωμάτιον μικτής χρήσεως ύπνου και διαμονής. Η αναλογία των τοιούτων διαμερισμάτων εν σχέσει προς τα λοιπά διαμερίσματα του καταστήματος θέλει καθορισθή."

35

"(6) Ως τουριστικά διαμερίσματα λογίζονται συγκρότημα αποτελούμενον εκ πέντε τουλάχιστον διαμερισμάτων εις κτίριον πολλαπλής ιδιοκτησίας, ανεξαρτήτως της δυναμικότητος του εν λόγω κτιρίου, τα οποία διατίθενται κατ' επάγγελμα και έναντι ενοικίου προς προσωρινήν διαμονήν και τα οποία πληρούν τοιούτους όρους και προϋποθέσεις ως ήθελε καθορισθή διά Κανονισμών:

40

Νοείται ότι ως τουριστικά διαμερίσματα δύναται να κατατάγωσι μόνον μη αδειούχα καταλύματα εγγραφέντα δυνά-

μει του περί Εγγραφής μη Αδειούχων Καταλυμάτων Νόμου."

Τα Άρθρα 5 έως 10 του Νόμου που αναφέρονται στα ξενοδοχεία ισχύουν, τηρουμένων των αναλογιών, για τα τουριστικά καταλύματα - (Άρθρο 21).

5

Το Άρθρο 7 έχει:-

"7.(1) Η κατάταξις των ξενοδοχείων ενεργείται υπό του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τον καθωρισμένον τρόπον και κατά την καθωρισμένην διαδικασίαν.

10

(2) Η κατάταξις ανανεούται ανά διετίαν κατά την καθωρισμένην διαδικασίαν, και κατόπιν ελέγχου της συνδρομής των υπό των Κανονισμών προνοουμένων όρων.

15

(3) Διαπιστωμένης, κατά τον καθωρισμένον τρόπον, ανεπαρκούς συντηρήσεως του ξενοδοχείου ή της επιπλώσεως και του εξοπλισμού αυτού ή της επανδρώσεως τούτου ή παραμελήσεως της λειτουργίας αυτού ή απουσίας των στοιχείων ά ελήφθησαν υπ' όψει κατά την κατάταξιν, γίνεται ανακατάταξις εις την αρμόζουσαν κατωτέραν τάξιν ή, επί σοβαρών περιπτώσεων, δεν χορηγείται αύτη:

20

Νοείται ότι το Διοικητικόν Συμβούλιον οφείλει, πριν ή προβή εις οιανδήποτε ανακατάταξιν ή απόφασιν, όπως τάξιν εύλογον προθεσίαν προς αναπλήρωσιν των διαπιστωθεισών ελλείψεων ή παραβάσεων.

25

(4) Διαπιστουμένων κατά τον καθωρισμένον τρόπον σοβαρών βελτιώσεων εις την οικοδομικήν και μηχανολογικήν συγκρότησιν του ξενοδοχείου, μετά παραλλήλου βελτιώσεως της επιπλώσεως, του εξοπλισμού, της επανδρώσεως και της λειτουργίας αυτού, και τηρουμένων των όρων των Κανονισμών τούτο δύναται να ανακαταταχθή εις ανωτέραν τάξιν.

30

35

(5) Τηρουμένων των προηγουμένων διατάξεων του παρόντος άρθρου, τη ητιολογημένη εγγραφή εισηγήσει του Γενικού Διευθυντού, δύναται να γίνη ανακατάταξις ξενοδοχείου και προ της παρελεύσεως διετίας.

40

(6) Εν περιπτώσει ανακατατάξεως οιαυδήποτε ξενοδοχείου τούτο θα εφαρμόζη τας δια την νέαν τάξιν ισχυούσας τιμάς.

(7) Η κατάταξις ξενοδοχείου αποτελεί προϋπόθεσιν της εκδόσεως αδείας λειτουργίας αυτού, συμφώνως προς το άρθρον 8."

- 5 Σύμφωνα με τους περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων (Τουριστικά Διαμερίσματα) Κανονισμούς του 1985, Κ.Δ.Π. 193/85, που δημοσιεύτηκαν στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας Αρ. 2064, ημερομηνίας 12 Ιουλίου, 1985, Παράρτημα III(I), σελ. 653 (οι "Κανονισμοί"), το Διοικητικό Συμβούλιο του
- 10 Κ.Ο.Τ. προβαίνει στην κατάταξη των τουριστικών διαμερισμάτων ύστερα από έλεγχο της συνδρομής των όρων και προϋποθέσεων που προνοούνται από τους Κανονισμούς. Τον έλεγχο ενεργούν τα μέλη της Επιτροπής, που συνίσταται και λειτουργεί με βάση το Άρθρο 6 του Νόμου, ή εντεταλμένα όργανα του Οργανισμού. Η
- 15 Επιτροπή υποβάλλει αιτιολογημένη απόφαση στο Συμβούλιο, το οποίο προβαίνει στην κατάταξη και έκδοση άδειας λειτουργίας που ισχύει για ένα χρόνο και εκπνέει την 31η Δεκεμβρίου.

- 20 Το Μέρος III των Κανονισμών προνοεί για τα διαμερίσματα της επιχείρησης, τη διεύθυνσή της, τους χώρους υποδοχής, τις αποθήκες και επιπλώσεις.

- 25 Στην παρούσα υπόθεση ο Λειτουργός του Κ.Ο.Τ. και η Επιτροπή διαπίστωσαν, ύστερα από επιτόπιο έλεγχο, ότι το κτίριο Α, για το οποίο υποβλήθηκε η αίτηση για κατάταξη, αποτελείται αποκλειστικά από 30 διαμερίσματα, υπόγειο που χρησιμοποιείται ως πλυντήριο και υπόστεγο χώρο στάθμευσης. Δεν είχε κοινόχρηστους χώρους, πρόσθετους αποθηκευτικούς χώρους, χώρους για το προσωπικό, επαρκή αποχωρητήρια και ντους για το
- 30 προσωπικό.

- 35 Οι χώροι των δύο κτιρίων Β και Γ δεν ήταν επαρκείς για να καλύψουν και τα 30 διαμερίσματα του κτιρίου Α, που συνιστούν αύξηση της δυναμικότητας της επιχείρησης της τάξης του 57%.

- 40 Ο δικηγόρος του Κ.Ο.Τ. δέχθηκε ότι οι υφιστάμενοι κοινόχρηστοι και βοηθητικοί χώροι θεωρούνταν ικανοποιητικοί για επιχείρηση Οργανωμένων Διαμερισμάτων, δυναμικότητας 53 διαμερισμάτων.

Η κατάταξη ανανεώνεται κάθε δύο χρόνια.

Ανακατάταξη διαμερισμάτων σε κατώτερη τάξη είναι επιτρεπτή αν, μεταξύ άλλων, διαπιστωθεί απουσία ορισμένων στοιχεί-

ων που λήφθηκαν υπόψη στην κατάταξη, ύστερα από αιτιολογημένη γραπτή εισήγηση του Γενικού Διευθυντή και αφού δοθεί εύλογη προθεσμία για αναπλήρωση των ελλείψεων ή παραβάσεων που διαπιστώθηκαν.

5

Στην παρούσα υπόθεση ο Κ.Ο.Τ. ανακατάταξε τα διαμερίσματα των κτιρίων Β και Γ πριν την εκπνοή της άδειάς τους, χωρίς να τηρηθούν οι πιο πάνω προϋποθέσεις. Δεν έγινε ούτε διαπίστωση έλλειψης των στοιχείων που λήφθηκαν υπόψη στην κατάταξη, ούτε δόθηκε ειδοποίηση ή εύλογη προθεσμία στους αιτητές, ούτε υπάρχει ισχυρισμός ότι έγινε αιτιολογημένη γραπτή εισήγηση του Γενικού Διευθυντή, η οποία όμως, εν πάση περιπτώσει, είναι το τελευταίο στάδιο της προβλεπόμενης από το Νόμο διαδικασίας. Αυτό συνιστά παράβαση νόμου και λόγο ακύρωσης της προσβαλλόμενης πράξης.

10

15

Ο Κ.Ο.Τ. ενήργησε με πλάνη, γιατί θεώρησε ότι οι κοινόχρηστοι και αποθηκευτικοί χώροι και χώροι προσωπικού που χρησιμοποιούνται για τα κτίρια Β και Γ έπρεπε να χρησιμοποιηθούν και για το κτίριο Α, για το οποίο υποβλήθηκε η αίτηση για κατάταξη.

20

Το γεγονός ότι και τα τρία κτίρια βρίσκονται στο ίδιο γήπεδο και λειτουργούν με το ίδιο όνομα δε δικαιολογεί την ανακατάταξη και των τριών κτιρίων. Ο Κ.Ο.Τ. ενήργησε με πλάνη περί το νόμο στη λήψη της απόφασης, γιατί η αίτηση που εξέταζε περιοριζόταν στην κατάταξη των κτιρίων που γράφτηκαν ως συγκρότημα μη αδειούχων καταλυμάτων, με βάση την επιείκεια που παραχώρησε το Άρθρο 2 του περί Εγγραφής Μη Αδειούχων Καταλυμάτων (Τροποποιητικός) Νόμου του 1988 (Αρ. 136/88).

25

30

Η αιτιολογία αναφέρεται στην απόφαση και υποστηρίζεται από τα στοιχεία του φακέλου. Η αιτιολογία αυτή όμως δεν είναι σύμφωνη με το Νόμο αναφορικά με την ανακατάταξη των κτιρίων Β και Γ, παρόλο ότι είναι επαρκής και σαφής για την κατάταξη των διαμερισμάτων του κτιρίου Α.

35

Η ύπαρξη των τριών κτιρίων στο ίδιο γήπεδο δεν αποκλείει την κατάταξη των δύο κτιρίων ως οργανωμένων διαμερισμάτων και του τρίτου κτιρίου ως τουριστικών διαμερισμάτων.

40

Ο Κ.Ο.Τ. ενήργησε με υπέρβαση και κατάχρηση εξουσίας.

Ο Κ.Ο.Τ. είναι οργανισμός δημοσίου δικαίου, που ιδρύθηκε

- και λειτουργεί σύμφωνα με το Νόμο και τους Κανονισμούς που εκδόθηκαν με νομοθετική εξουσιοδότηση. Οι εξουσίες του περιορίζονται και οριοθετούνται από το Νόμο και πρέπει να ασκούνται σύμφωνα με τις νομοθετικές πρόνοιες. Οποιαδήποτε πράξη, που δεν είναι σύμφωνη με το Νόμο και είναι έξω από τα περιοριστικά όρια που ο νομοθέτης έταξε, είναι ενέργεια που πάσχει από υπέρβαση εξουσίας.

- 10 Για τους πιο πάνω λόγους η προσβαλλόμενη απόφαση, στην έκταση που αναφέρεται στα 53 διαμερίσματα των κτιρίων Β και Γ, ακυρώνεται.

Καμιά διαταγή για έξοδα.

- 15 *Η προσφυγή επιτυγχάνει χωρίς έξοδα.*