

13 Μαΐου, 1992

[Α. Ν. ΛΟΪΖΟΥ, Π.]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΑΝΤΩΝΗΣ Κ. ΜΥΤΙΔΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση αρ. 517/91).

5 Οδοί και Οικοδομές — Άδεια Οικοδομής — Αίτηση — Για ανέγερση συγκροτήματος διαμερισμάτων — Υποβλήθηκε δέκα χρόνια μετά την υποβολή αίτησης για έκδοση άδειας οικοδομής, για ανέγερση ξενοδοχείου — Θεωρήθηκε εύλογα ως νέα αίτηση και όχι τροποποίηση της αρχικής — Λόγω δε της μεσολαβήσασας απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, η νέα αυτή αίτηση απορρίφθηκε.

10 Οι αιτητές το 1981 είχαν υποβάλει αίτηση για έκδοση άδειας οικοδομής για ανέγερση ξενοδοχείου τριών αστέρων, 160 κλινών σε τεμάχιο τους στο χωριό Πύλα της επαρχίας Λάρνακας, η οποία, όμως, για διάφορους λόγους δεν εγκρίθηκε. Στις 29/9/89, και μετά την θέση σε ισχύ απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, ημερομηνίας 1/6/89, με την οποία ρυθμιζόταν το είδος, η κατηγορία, 15 η τάξη και η δυναμικότητα της ξενοδοχειακής ανάπτυξης, οι αιτητές υπέβαλαν αίτηση για παραχώρηση άδειας ανέγερσης συγκροτήματος 47 οργανωμένων διαμερισμάτων Α' τάξης, 94 κλινών. Η αίτηση αυτή απορρίφθηκε από τον Κ.Ο.Τ., στις 27/3/91, με το αιτιολογικό 20 ότι είχε υποβληθεί μετά την έκδοση της απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου και, ως νέα αίτηση, δεν μπορούσε να γίνει αποδεκτή.

25 Ήταν ισχυρισμός των αιτητών ότι, η αίτησή τους δεν αποτελούσε νέα αίτηση, αλλά τροποποίηση της παλαιάς τους αίτησης.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή,

αποφάσισε ότι:

Από το σύνολο των στοιχείων ενώπιόν μου έχω καταλήξει στο συμπέρασμα, ότι η υποβολή σχεδίων για την ανέγερση δεκαεπτά διαμερισμάτων ή ενενήντα-τεσσάρων κλινών, αποτελεί νέα αίτηση και όχι τροποποίηση της παλαιάς από την αρχική, γιατί υπάρχει ουσιαστική διαφορά μεταξύ των ξενοδοχείων και οργανωμένων διαμερισμάτων, έτσι που υποβλήθηκε, και δεν κατέληξε σε συγκεκριμένη απόφαση για σχέδιο ξενοδοχείου τριών αστέρων δυναμικότητας ογδόντα-τεσσάρων δωματίων ή εκατόν εξήντα κλινών. 5 10

Βρίσκω ότι η απόφαση του Οργανισμού ήτο εύλογη και νομικά ορθή. 15

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

Προσφυγή.

Προσφυγή κατά της απόφασης του καθ' ου η αίτηση Οργανισμού, με την οποία επιβεβαιώθη προηγούμενη απόφαση του Οργανισμού να μη γίνει δεκτή για μελέτη η αίτηση για την παραχώρηση άδειας ανέγερσης συγκροτήματος οργανωμένων διαμερισμάτων Α' τάξης στο χωριό Πύλα. 20 25

Χρ. Φιλίππου, για τον αιτητή.

Α. Δικηγόροπουλος, για τους καθ' ων η αίτηση.

Cur.adv.vult.

Α. Ν. ΛΟΪΖΟΥ, Π.: Με την προσφυγή τους αυτή οι αιτητές ζητούν την ακύρωση της απόφασης του καθ' ου η αίτηση Οργανισμού, που περιέχεται στην επιστολή του ημερομηνίας 27 Μαρτίου 1991, με την οποία πληροφορούσε τους αιτητές ότι αποφάσισε να επαναβεβαιώσει προηγούμενη απόφασή του και να μην γίνει δεκτή για μελέτη η αίτηση που υποβλήθηκε στις 29 Σεπτεμβρίου 1989 - δηλαδή μετά τις 2 Ιουνίου 1989 που τέθηκε σε ισχύ η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου 31861 - για την παραχώρηση άδειας ανέγερσης συγκροτήματος οργανωμένων διαμερισμάτων Α' τάξης, στο τεμάχιο γης 123/2/1/2, Φ/Σχ ΧΛΙ/19, στην περιοχή 35 40

Κουτσοπέτρι στο χωριό Πύλα της επαρχίας Λάρνακος.

5 Το 1981 υποβλήθηκε από τους αιτητές αίτηση για την έκδοση της σχετικής άδειας οικοδομής για την ανέγερση ξενοδοχείου τριών αστέρων, 160 κλινών, στην πιο πάνω ακίνητη ιδιοκτησία των, αλλά, για τους λόγους που αναφέρονται στην επιστολή του Επάρχου Λάρνακος (Τεκμήριο 9), ημερομηνίας 8 Ιουνίου 1990, δεν εγκρίθηκε.

10 Αυτοί είναι οι πιο κάτω:

15 "2. Οι αιτητές υπέβαλαν αίτηση, στις 6/2/81, για ανέγερση ξενοδοχείου στο τεμάχιο αρ. 123/2/1/2, Φ/Σχ. ΧΛΙ/19, του χωριού Πύλα, το μεγαλύτερο μέρος του οποίου βρίσκεται μέσα στο έδαφος της Βρετανικής Κυριάρχου Βάσεως Δεκέλειας. Η αίτηση δεν προωθήθηκε γιατί μεταξύ άλλων:- (α) το τεμάχιο βρισκόταν εκτός περιοχής υδατοπρομήθειας και δεν είχε υποδειχθεί άλλη πηγή υδατοπρομήθειας, σύμφωνα με τις 20 πρόνοιες του Ν. 13/74, (β) η κάλυψη της προτεινόμενης οικοδομής στο τμήμα του τεμαχίου στη ζώνη Β2 και έξω από το έδαφος της Βάσεως Δεκέλειας ήταν 0.51:1 αντί 0.20:1 και ο συντελεστής δόμησης 2.00:1 αντί 0.45:1 και 25 (γ) η οικοδομή δεν ήταν απόλυτα σύμφωνη με τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς.

30 3. Οι αιτητές με επιστολή τους ημερομηνίας 8 Απριλίου 1985 ζήτησαν επανεξέταση της αίτησής τους. Η προώθηση της αίτησης δεν ήταν δυνατή, βασικά, γιατί το κτήμα των αιτητών βρισκόταν εκτός περιοχής υδατοπρομήθειας. Η συμπερίληψη του τεμαχίου (μέρος του βρίσκεται στο έδαφος της Δημοκρατίας) στην 35 περιοχή υδατοπρομήθειας του Συμβουλίου Υδατοπρομήθειας Λάρνακας έγινε στις 2 Μαΐου 1987 με την Κ.Δ.Π. 137/87.

40 4. Οι αιτητές μετά την επιστολή του Γενικού Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών, με αρ. Φακ. 127/83/ Α.125 και ημερομηνία 11 Μαρτίου 1987, αντίγραφο της οποίας επισυνάπτεται, ανέφεραν με την επιστολή τους ημερομηνίας 10 Δεκεμβρίου 1987, αντίγραφο της οποίας επίσης επισυνάπτεται, ότι ετοιμάζουν σχέδια τα οποία

τελικά δεν υποβλήθηκαν. Στο μεταξύ, όπως βέβαια γνωρίζετε, έχει δημοσιευθεί το διάταγμα για ρύθμιση της Τουριστικής Ανάπτυξης, το οποίο λήγει την 31 Οκτωβρίου 1990, με βάση το οποίο ο Οργανισμός σας δεν εγκρίνει νέα σχέδια.

5

5. Οι αιτητές σε κανένα στάδιο δεν εξασφάλισαν έγκριση, ούτε ήταν δυνατό να ολοκληρωθεί η εξέταση της αίτησης και να εγκριθεί η έκδοση άδειας πριν από την 2 Μαΐου 1987, που διευθετήθηκε το θέμα της υδατοπρομήθειας. Στη συνέχεια οι αιτητές σε καμιά ενέργεια δεν προέβηκαν για προώθηση της αίτησής τους.

10

6. Ενόψει των ανωτέρω, το θέμα θα μπορούσε να επανεξετασθεί μετά τη λήξη του απαγορευτικού διατάγματος για την Τουριστική Ανάπτυξη, νοουμένου ότι οι αιτητές θα ετοιμάσουν σχέδια για την ανάπτυξη, που προτίθενται να προβούν."

15

Με επιστολή όμως του αρχιτεκτονικού γραφείου Χρυσάνθου - Ιωάννου (Τεκμήριο 1), ημερομηνίας 29 Σεπτεμβρίου 1989, οι αιτητές ζήτησαν την έγκριση του Οργανισμού για την έγκριση σχεδίων 47 οργανωμένων διαμερισμάτων Α' Τάξης, 94 κλινών. Όπως ανέφεραν στην επιστολή τους, έστειλαν σειρά τροποποιητικών σχεδίων, ύστερα από σχετικές επαφές με το Υπουργείο Εσωτερικών, Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και Έπαρχο Λάρνακος. Πρόσθεσαν δε, " - - - ότι τα αρχικά, εγκριθέντα από τον ΚΟΤ, σχέδια ξενοδοχείου 3 αστέρων ήταν δυναμικότητας 84 δωματίων ή 160 κλινών, αρ. φακέλλου ΚΟΤ 118 και 119, ενώ τα υποβαλλόμενα σχέδια είναι δυναμικότητας 47 διαμερισμάτων ή 94 κλινών", και παρατηρούσαν ότι, η υπόθεση εκκρεμεί από πολλού στον Έπαρχο Λάρνακας για έκδοση άδειας οικοδομής.

20

25

30

35

Ο Οργανισμός απάντησε με επιστολή του Γενικού Διευθυντή, ημερομηνίας 11 Οκτωβρίου 1989, με την οποία πληροφορούσε τους αιτητές πως, σύμφωνα με την Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου αρ. 31.861 της 1ης Ιουνίου 1989, που έχει δημοσιευτεί στην εφημερίδα της Δημοκρατίας, η αίτηση δεν μπορούσε να γίνει αποδεκτή (Τεκμήριο 2).

40

Παρά τα πιο πάνω και επειδή οι αιτητές υπέβαλαν τα σχέδια ξανά για έγκριση με επιστολή του δικηγόρου τους, ημερομηνίας 23 Οκτωβρίου 1989, (Τεκμήριο 3), το Συμβούλιο του Οργανισμού μελέτησε, στις 9 Δεκεμβρίου 5 1989, την πιο πάνω αίτηση μαζί με το σχετικό σημείωμα του Γενικού Διευθυντή και αποφάσισε όπως, μια και η προηγούμενη αίτηση αφορούσε την ανέγερση ξενοδοχείου τριών αστέρων, "μη γίνει από τον Οργανισμό δεκτή για μελέτη η αίτηση, που υποβλήθηκε από την οικογένεια 10 Μυτίδη στις 29.9.1989, για έγκριση σχεδίων οργανωμένων διαμερισμάτων Α' τάξης δυναμικότητας 94 κλινών. Το Συμβούλιο έκρινε ότι πρόκειται για τελειώς νέα αίτηση, δεδομένου ότι η προηγούμενη έγκριση είχε δοθεί από τον ΚΟΤ προ μιας περίπου δεκαετίας (8/2/1980), ενώ η 15 παρούσα αίτηση αφορούσε την ανέγερση οργανωμένων διαμερισμάτων Α' τάξης και υποβλήθηκε μετά τις 2/6/1989, ημερομηνία δημοσίευσης της Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, με αριθμό 31.861".

20 Περιπλέον, θα πρέπει να λεχθεί ότι η πιο πάνω αίτηση υποβλήθηκε μετά τις 2 Ιουνίου 1989, ημερομηνία δημοσίευσης της Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, με αριθμό 31.861, στην επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, ημερομηνίας 2 Ιουνίου 1989, Παράρτημα 25 Τέταρτο, με αριθμό Γνωστοποίησης 150.

Είναι σαφές ότι με την απόφασή του αυτή το Υπουργικό Συμβούλιο ρύθμιζε το είδος, την κατηγορία, 30 τάξη και δυναμικότητα της ξενοδοχειακής ανάπτυξης, κάτω από τις εξουσίες που περιέχονται σ' αυτό από το 'Άρθρο 5Α των περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμων 1969 - 1985, όπως θεσπίστηκε με το Νόμο αρ. 28 του 1985, και που προβλέπει τα ακόλουθα:-

35 "5Α. Το Υπουργικόν Συμβούλιον κέκτηται εξουσίαν να καθορίζη περιοχάς, εντός των οποίων ρυθμίζεται το είδος, η κατηγορία, η τάξις και η συνολική δυναμικότης της ξενοδοχειακής αναπτύξεως, λαμβανομένων υπόψιν 40 απασών των εντός της περιοχής επικρατουσών συνθηκών, ως και των τυχόν πολεοδομικών αρχών, αι οποίαι διέπουν την ρύθμισιν και τον έλεγχον της αναπτύξεως εις την περιοχήν, της προαγωγής της ξενοδοχειακής αναπτύξεως και της εξυπηρητήσεως των

τουριστικών αναγκών της περιοχής προς το γενικόν
συμφέρον της Δημοκρατίας."

Πριν προχωρήσω στην εξέταση της ουσίας της
υποθέσεως, θα πρέπει να αναφερθώ στην προδικαστική 5
ένσταση που εγείρει ο Οργανισμός ότι, η προσβαλλόμενη
απόφαση δεν είναι εκτελεστή, αλλά πράξη βεβαιωτική
προηγούμενης απόφασης.

Ανεξάρτητα από την αρχική αίτηση για ανέγερση 10
ξενοδοχείου, που δεν φαίνεται να προωθήθηκε ή να
έφτασε σε κάποια τελική απόφαση, οι αιτητές υπέβαλαν
αίτηση με νέα σχέδια, που μπορούσε να επροβάλλοντο ως
τροποποιημένα των προηγούμενων σχεδίων, στις 29
Σεπτεμβρίου 1989, η οποία και απορρίφθηκε στις 29 15
Οκτωβρίου του ίδιου έτους για τους λόγους που έχουν
εκτεθεί πιο πάνω.

Στις 23 Οκτωβρίου 1989, υποβάλλεται δια του 20
δικηγόρου των νέα αίτηση.

Από τα στοιχεία όμως ενώπιόν μου, δεν είναι εύκολο
να διαπιστώσω αν πράγματι υποβλήθηκαν νέα στοιχεία,
μετά από την αρχική απόρριψη στις 29 Οκτωβρίου 1989,
της αίτησης των αιτητών, όπως ισχυρίζονται αυτοί, γι 25
αυτό θα εξετάσω την παρούσα υπόθεση πάνω στην ουσία,
εκλαμβάνοντας, χωρίς να το αποφασίζω, ότι η
προσβαλλόμενη απόφαση είναι εκτελεστή.

Σχετικό είναι το πρακτικό του Οργανισμού, Τεκμήριο 30
13, με το οποίο αποφασίστηκε από αυτό, όπως (α) μη
τροποποιήσει την απόφασή του ημερομηνίας 9
Δεκεμβρίου 1989, και (β) μη θεωρήσει την πιο πάνω ως
παλαιά, ώστε να γίνουν αποδεχτά για μελέτη τα
προτεινόμενα σχέδια, για δημιουργία οργανωμένων 35
διαμερισμάτων, με βάση το καθεστώς που ίσχυε πριν την 1
Ιουνίου 1989.

Είναι αυτή την απόφαση την οποία κοινοποίησαν 40
στους αιτητές με επιστολή τους στις 27 Μαρτίου 1991,
(Τεκμήριο 14), και η οποία απόφαση προσβάλλεται με την
παρούσα προσφυγή.

Από το σύνολο των στοιχείων ενώπιόν μου, έχω καταλήξει στο συμπέρασμα ότι, η υποβολή σχεδίων για την ανέγερση δεκαεπτά διαμερισμάτων ή ενενήντα-τεσσάρων κλινών αποτελεί νέα αίτηση και όχι 5 τροποποίηση της παλαιάς από την αρχική, γιατί υπάρχει ουσιαστική διαφορά μεταξύ των ξενοδοχείων και οργανωμένων διαμερισμάτων, έτσι που υποβλήθηκε, και δεν κατέληξε σε συγκεκριμένη απόφαση για σχέδιο 10 ξενοδοχείου τριών αστέρων δυναμικότητας ογδόντα-τεσσάρων δωματίων ή εκατόν εξήντα κλινών.

Βρίσκω ότι η απόφαση του Οργανισμού ήτο εύλογη και νομικά ορθή. Η προσφυγή αποτυγχάνει και απορρίπτεται. 15 Κάτω όμως από τις περιστάσεις, δεν γίνεται οποιαδήποτε διαταγή για έξοδα.

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.