

13 Οκτωβρίου, 1992

[ΑΡΤΕΜΗΣ Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΠΗΝΕΛΟΠΗ ΚΑΙ ΑΝΔΡΙΑΝΗ Π. ΦΑΡΚΩΝΑ,

Αιτήτριες,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 904/91)

5 Οργανισμοί Δημοσίου Δικαίου — Κυπριακός Οργανισμός Τουρισμού — Άδεια ανάπτυξης γής σε τουριστικά διαμερίσματα — Πιστοποιητικό καταλληλότητας γηπέδου για συγκεκριμένη τουριστική ανάπτυξη — Φύση και ενέργεια του πιστοποιητικού.

Διοικητική Πράξη — Κρίσιμο νομικό καθεστώς — Εκείνο που ισχύει κατά την ημερομηνία εκδόσεως — Εξαιρέση λόγου παράλογης καθυστέρησης της διοικήσεως να αποφασίσει.

10 Οι αιτήτριες ζήτησαν την ακύρωση της απόρριψης της αιτήσεώς τους για έγκριση σχεδίων για ανάπτυξη κτήματός τους σε οργανωμένα διαμερίσματα, και επίκληση της απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου αρ. 34.544.

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

20 (1) Ο ισχυρισμός ότι το πιστοποιητικό καταλληλότητας του γηπέδου των αιτητριών δημιούργησε σε αυτές δικαιώματα που επηρεάζουν την έκβαση της προσφυγής αυτής δεν ευσταθεί. Η έκδοση τέτοιου πιστοποιητικού δεν είναι δυνατόν να δίδει δικαίωμα αξιοποίησης της γης οποτεδήποτε και με βάση οποιαδήποτε σχέδια. Τέτοιο συμπέρασμα θα ήταν παράλογο. Το πιστοποιητικό απλώς

25 βεβαιώνει ότι η γη ικανοποιεί τους όρους και προϋποθέσεις που αναφέρονται στους σχετικούς κανονισμούς και

ακολούθως θα πρέπει να υποβληθούν αρχιτεκτονικά σχέδια προς έγκριση. Έτσι, αν τα σχέδια αυτά δεν ικανοποιούν τις πρόνοιες της Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου ή τις νομικές ρυθμίσεις για οικοδομές, η αίτηση θα πρέπει να απορρίπτεται.

5

Ο Οργανισμός θεώρησε την υποβολή των νέων σχεδίων ως υποβολή νέας αίτησης, γιατί, όπως φαίνεται και από την επιστολή του ημερ. 24.8.89 τα αρχιτεκτονικά σχέδια θα έπρεπε να αλλαχθούν ριζικά. Έτσι, όταν η αίτηση εξετάζετο για τελική έγκριση, ίσχυε η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 34.544, με βάση την οποία δεν θα μπορούσαν να εγκριθούν στην περιοχή Οργανωμένα Διαμερίσματα.

10

15

(2) Σύμφωνα με καλά νομολογημένη αρχή το νομικό καθεστώς που θα πρέπει να εφαρμόζεται στην λήψη απόφασης από τη Διοίκηση είναι εκείνο που ισχύει κατά την ημερομηνία της απόφασης εκτός αν υπάρχει παράλογη καθυστέρηση στην εξέταση της αίτησης από τη Διοίκηση. Ο Οργανισμός ορθά εφαρμόσε το νομικό καθεστώς που ίσχυε όταν εξέταζε τα τελικά σχέδια των αιτητριών, γιατί δεν ετίθετο θέμα οποιασδήποτε καθυστέρησης εκ μέρους της Διοίκησης.

20

(3) Το παράπονο των αιτητριών, ότι η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου ήταν εκτός των προνοιών του εξουσιοδοτούντος Νόμου (Άρθρο 5Α), απορρίπτεται ως ανεδαφικό. Τέτοια εξουσιοδότηση προκύπτει σαφώς από το Άρθρο 5Α το δε παράπονο των αιτητριών, ότι υπάρχει παράνομη αναδρομικότητα, δεν μπορεί επίσης να ευσταθήσει. Στην ουσία δεν είναι αναδρομικότητα της απόφασης που υπάρχει αλλά, αντίθετα, αν δεν γινόταν τέτοια πρόνοια, κάθε αίτηση θα απορριπτόταν εκτός αν ενέπιπτε μέσα στις πρόνοιες της απόφασης 34.544. Με την τροποποίηση που έγινε διασώζονται εκείνες οι αιτήσεις που υποβλήθηκαν πριν την 1.6.89 και που ικανοποιούσαν, την ημερομηνία εκείνη, τις προϋποθέσεις για την έγκρισή τους.

25

30

35

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

40

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Loiziana Hotels Ltd. v. Municipality of Famagusta (1971) 3 C.L.R. 466.

Christoforou v. Municipal Committee for Ayios Dhometios (1987) 3 C.L.R. 1464.

Προσφυγή.

5

Προσφυγή με την οποία οι αιτήτριες προσβάλλουν την απόφαση των καθ' ων η αίτηση να απορρίψουν την αίτησή τους για έγκριση σχεδίων για ανάπτυξη του κτήματός τους σε οργανωμένα διαμερίσματα.

10

Α.Σ. Αγγελίδης, για τις αιτήτριες.

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

15

Cur. adv. vult.

ΑΡΤΕΜΗΣ, Δ.: Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Με την προσφυγή τους οι Αιτήτριες ζητούν δήλωση του Δικαστηρίου ότι η πράξη και/ή απόφαση των Καθ' ων η
20 Αίτηση, όπως κοινοποιήθηκε στις Αιτήτριες, με επιστολή τους ημερ. 17.7.91 και με την οποία, κατ' επίκληση της απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου αρ. 34.544, απέρριψαν την αίτησή τους για έγκριση σχεδίων για ανάπτυξη του κτήματός τους σε οργανωμένα
25 διαμερίσματα, είναι άκυρη, παράνομη και στερημένη οποιουδήποτε έννομου αποτελέσματος.

Οι Αιτήτριες υποβάλλουν ότι η απόφαση είναι άκυρη γιατί:

30

(α) Αντιβαίνει στα άρθρα 28, 25 και 26 του Συντάγματος.

(β) Είναι προϊόν υπέρβασης ή κατάχρησης εξουσίας
35 και/ή εσφαλμένης εφαρμογής νομικού καθεστώτος που δημιουργήθηκε μετά τα διαβήματα των Αιτητριών για άδεια.

(γ) Είναι αποτέλεσμα πλάνης ή ελλειπούς έρευνας γιατί
40 λήφθηκε στιγμιαία και αυθαίρετα.

(δ) Είναι αντίθετη στα συμφέροντα της Κυπριακής

Οικονομίας.

(ε) Στερείται αιτιολογίας και παραβιάζει τις αρχές της χρηστής διοίκησης και/ή του Διοικητικού Δικαίου και/ή τους κανόνες Φυσικής Δικαιοσύνης και/ή η δοθείσα απάντηση είναι αντιφατική με προηγηθείσα απόφαση των καθ' ων η αίτηση. 5

Οι Αιτήτριες υπέβαλαν στον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού αίτηση για εξασφάλιση πιστοποιητικού καταλληλότητας για ανέγερση Οργανωμένων Διαμερισμάτων Κατηγορίας Α' σε γήπεδό τους στον Πρωταρά και ο Οργανισμός εξέδωσε πιστοποιητικό καταλληλότητας στις 4.3.89 (τεκμ.1 στην ένσταση). Με αίτησή τους ημερ. 25.4.89 οι Αιτήτριες υπέβαλαν σχέδια προς έγκριση για την ανέγερση Οργανωμένων Διαμερισμάτων Κατηγορίας Α' (τεκμ.2 στην ένσταση). Με επιστολή ημερ. 24.8.89 (τεκμ.3 στην ένσταση) ο Οργανισμός ζήτησε να αναθεωρηθούν τα υποβληθέντα σχέδια με βάση τις παρατηρήσεις που εκτίθονταν στην επιστολή, για να υποβληθούν ξανά στον Οργανισμό για θεώρηση. Με επιστολή του Αρχιτεκτονικού Γραφείου Ε. & Γ. Αντωνίου, που λήφθηκε στον Οργανισμό στις 3.5.81, οι Αιτήτριες ζητούσαν την έγκριση επισυναπτομένων στην επιστολή νέων σχεδίων για διαμερίσματα 1ης Κατηγορίας (τεκμ.4 στην ένσταση). Επειδή τα σχέδια που υποβλήθηκαν στις 3.5.91 δεν ενέπιπταν στις πρόνοιες της Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 34.544 και ημερ. 29.11.90, όπως τροποποιήθηκε με τη διόρθωση που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 7.12.90, Παράρτημα 4 (Ι), σελ.131, σύμφωνα με την οποία μόνο αιτήσεις για ανέγερση ξενοδοχείων και άλλων τουριστικών καταλυμάτων που είχαν υποβληθεί στον Οργανισμό πριν τις 1.6.89 και οι οποίες ικανοποιούσαν την ημερομηνία εκείνη τις προϋποθέσεις για έγκρισή τους μπορούσαν να εξετασθούν, και επειδή τα σχέδια που υποβλήθηκαν στις 25.4.89 δεν ικανοποιούσαν κατά την ημερομηνία υποβολής τους τις προϋποθέσεις για έγκρισή τους, η αίτηση της 3.4.91 δεν έγινε αποδεκτή για εξέταση και τα υποβληθέντα σχέδια και λοιπά έγγραφα επεστράφησαν με επιστολή του Οργανισμού ημερ. 17.7.91 (τεκμ. 5 στην ένσταση). Το τεκμ. 5 αναφέρει κατά λέξη τα ακόλουθα: 40

5 "Αναφέρομαι στην επιστολή σας ημερ. 3.5.1991 και τα υποβληθέντα σχέδια για ανέγερση Συγκροτήματος Οργανωμένων Διαμερισμάτων στο Παραλίμνι Φ/Σ 33/64 αρ. τεμ. 418/1 και 517/2 και σας γνωρίζω ότι με βάση την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου αρ. 34.544 στις 29.11.1990 τα εν λόγω σχέδια δεν μπορούν να γίνουν αποδεκτά για εξέταση γιατί αυτά συνιστούν νέα αίτηση.

10 Τα υποβληθέντα σχέδια και λοιπά έγγραφα σας επιστρέφονται."

15 Με την γραπτή του αγόρευση ο ευπαίδευτος συνήγορος των Αιτητριών παραθέτει βασικά τα πιο κάτω επιχειρήματα.

20 (1) Ότι ο Οργανισμός έπρεπε να αποφασίσει με βάση το νομικό καθεστώς που ίσχυε κατά ή περί τις 6.5.89, που οι Αιτήτριες υπέβαλαν τα αρχικά σχέδια για έγκριση, γιατί το πιστοποιητικό καταλληλότητας του γηπέδου που εκδόθηκε σε αυτές είχε δημιουργήσει δικαιώματα στις Αιτήτριες που ο Οργανισμός δεν μπορούσε να μεταβάλει λόγω της αρχής της καλής πίστης και του estoppel.

25 (2) Ότι η απόφαση στερείται αιτιολογίας.

(3) Ότι η απόφαση εκδόθηκε από αναρμόδιο όργανο γιατί δεν υπήρξε συνεδρία του Συμβουλίου του Οργανισμού.

30 (4) Ότι η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου δεν έγινε με βάση εξουσιοδότησή του από το Νόμο, αλλά έξω από την εξουσία του άρθρου 5Α του Νόμου και εφαρμόστηκε παράνομα και αναδρομικά.

35 Ο ισχυρισμός ότι το πιστοποιητικό καταλληλότητας του γηπέδου των Αιτητριών δημιούργησε σε αυτές δικαιώματα που επηρεάζουν την έκβαση της προσφυγής αυτής, βρίσκω ότι δεν ευσταθεί. Η έκδοση τέτοιου πιστοποιητικού δεν είναι δυνατόν να δίδει δικαίωμα αξιοποίησης της γης οποτεδήποτε και με βάση οποιαδήποτε σχέδια. Τέτοιο συμπέρασμα θα ήταν

40

παράλογο. Το πιστοποιητικό απλώς βεβαιώνει ότι η γη ικανοποιεί τους όρους και προϋποθέσεις που αναφέρονται στους σχετικούς κανονισμούς και ακολούθως θα πρέπει να υποβληθούν αρχιτεκτονικά σχέδια προς έγκριση. Έτσι, αν τα σχέδια αυτά δεν ικανοποιούν τις πρόνοιες της Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου ή τις νομικές ρυθμίσεις για οικοδομές, η αίτηση θα πρέπει να απορρίπτεται. 5

Ο Οργανισμός θεώρησε την υποβολή των νέων σχεδίων ως υποβολή νέας αίτησης, γιατί, όπως φαίνεται και από την επιστολή του ημερ. 24.8.89 (τεκμ.3), τα αρχιτεκτονικά σχέδια θα έπρεπε να αλλαχθούν ριζικά. Έτσι, όταν η αίτηση εξετάζεται για τελική έγκριση, ίσχυε η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 34.544, με βάση την οποία δεν θα μπορούσαν να εγκριθούν στην περιοχή Οργανωμένα Διαμερίσματα. 10 15

Σύμφωνα με καλά νομολογημένη αρχή το νομικό καθεστώς που θα πρέπει να εφαρμόζεται στην λήψη απόφασης από τη Διοίκηση είναι εκείνο που ισχύει κατά την ημερομηνία της απόφασης εκτός αν υπάρχει παράλογη καθυστέρηση στην εξέταση της αίτησης από τη Διοίκηση (*Loiziana Hotels Ltd v. Municipality of Fama-gusta* (1971) 3 C.L.R. 466 και *Christoforou v. Municipal Committee of Ayios Dhometios* (1987) 3 C.L.R. 1464). Έτσι, καταλήγω στο συμπέρασμα ότι ο Οργανισμός ορθά εφάρμοσε το νομικό καθεστώς που ίσχυε όταν εξέταζε τα τελικά σχέδια των αιτητριών, γιατί δεν ετίθετο θέμα οποιασδήποτε καθυστέρησης εκ μέρους της Διοίκησης. 20 25 30

Το παράπονο των Αιτητριών, ότι η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου ήταν εκτός των προνοιών του εξουσιοδοτούντος Νόμου (άρθρο 5Α), απορρίπτεται ως ανεδαφική. Τέτοια εξουσιοδότηση προκύπτει σαφώς από το άρθρο 5Α, το δε παράπονο των Αιτητριών ότι υπάρχει παράνομη αναδρομικότητα, δεν μπορεί επίσης να ευσταθήσει. Στην ουσία δεν είναι αναδρομικότητα της απόφασης που υπάρχει αλλά, αντίθετα, αν δεν γινόταν τέτοια πρόνοια, κάθε Αίτηση θα απορριπτόταν εκτός αν ενέπιπτε μέσα στις πρόνοιες της απόφασης 34.544. Με την τροποποίηση που έγινε διασώζονται εκείνες οι αιτήσεις που υποβλήθηκαν πριν την 1.6.89 και που ικανοποιούσαν 35 40

την ημερομηνία εκείνη, τις προϋποθέσεις για την έγκρισή τους.

5 'Εστω και αν γινόταν αποδεκτή η θέση των Αιτητριών
ότι η υποβολή νέων σχεδίων δεν αποτελούσε νέα αίτηση
αλλά τροποποίηση της προηγούμενης, η κατάσταση δεν θα
άλλαζε, γιατί και πάλιν το νομικό καθεστώς που θα
έπρεπε να εφαρμόσει ο Οργανισμός ήταν εκείνο που ίσχυε
10 κατά την ημερομηνία της έκδοσης της απόφασης και έτσι
πάλιν θα έπρεπε να εφαρμόζονταν οι πρόνοιες της
Απόφασης 34.544, με το ίδιο απορριπτικό αποτέλεσμα.
Και σε τέτοια περίπτωση οι τροποποιητικές πρόνοιες της
Διόρθωσης, ημερ. 7.12.90, δεν θα διέσωζαν και πάλιν την
15 αίτηση, γιατί όταν υποβλήθηκαν τα αρχικά σχέδια δεν
ικανοποιούσαν κατά την ουσιαώδη ημερομηνία τις
προϋποθέσεις για έγκρισή τους.

20 'Όσον αφορά το επιχείρημα περί αναρμοδιότητας
οργάνου δέχομαι τη θέση των Καθ' ων η Αίτηση ότι το
Συμβούλιο του Οργανισμού δεν είναι ανάγκη να
συνεδριάζει και να λαμβάνει αποφάσεις σχετικά με
αρμοδιότητα που νόμιμα μετεβιβάσθη στη Γενική
Διευθυντή. Επίσης απορρίπτω τον ισχυρισμό των
25 Αιτητριών ότι η απόφαση δεν είναι αιτιολογημένη. Η
αιτιολογία είναι σαφής, δηλαδή η μη συμμόρφωση με τις
πρόνοιες της απόφασης 34.544 και η ως εκ τούτου
αδυναμία του Οργανισμού να εξετάσει την αίτηση με τα
νέα σχέδια που υποβλήθηκαν στις 3.5.91, γιατί η έγκρισή
30 τους θα ήταν αδύνατη κάτω από την πιο πάνω ρυθμιστική
απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου.

Για όλους τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή των
Αιτητριών απορρίπτεται. Δεν εκδίδεται διάταγμα για
έξοδα.

35

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.