

6 Σεπτεμβρίου, 1996

[ΝΙΚΟΛΑΟΥ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΤΑΣΟΣ Α. ΚΕΦΑΛΑΣ & ΥΙΟΙ ΛΤΔ.,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ,

Καθ' ου η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 598/95)

Ξενοδοχεία και Τουριστικά Καταλύματα — Κατάληξη — Ο περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμος του 1969 — Η ρύθμιση των Αρθρων 7(3) και 7(2) του Νόμου — Διενέργεια της κατάταξης και της ανακατάταξης — Επανελέγχονται υποχρεωτικά οι προϋποθέσεις κατάταξης εκάστοτε — Δεν τίθεται θέμα ανάκλησης προηγούμενης κατάταξης.

5

Οι αιτητές προσέβαλαν την απόφαση περί υποβιβασμού της τάξης και τουριστικών διαμερισμάτων τους αν και ενέμεναν στην άρνησή τους να συμμορφωθούν με νόμιμο όρο απαιτούμενο προς διατήρηση της κατεχόμενης τάξης.

10

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

15

Προς εξέταση είναι το κατά πόσο ο Κ.Ο.Τ. διατηρούσε τη δυνατότητα να επιμείνει στην τήρηση όρου που έθετε η νομοθεσία ως προϋπόθεση για κατάταξη στην Α' Τάξη παρόλο που δεν το είχε πράξει αρχικά. Δε θεωρείται κατ' αρχήν ότι η πρόνοια στο εν λόγω Άρθρο 7(3) προοριζόταν να παράσχει ωφελήματα από τη μη τήρηση του Νόμου. Πρέπει να εκληφθεί ότι προϋποθέτει πως κατά την κατάταξη λήφθηκαν υπόψη οι απαιτήσεις του Νόμου έτσι ώστε εν συνεχεία να επιτρέπεται η ανακατάταξη εφόσον παρουσιάζεται κάποια μεταβολή λόγω έλλειψης. Έπειτα, η ρητή πρόνοια για ανακατάταξη σημαίνει τη διενέργεια νέου εγχειρήματος ανάλογα με το τι δικαιολογείται εξ

20

25

αντικειμένου. Η ανακατάταξη δεν πρέπει να εξομοιώνεται με ανάκληση ήδη ληφθείσας απόφασης, ιδιαίτερα σε περίπτωση όπως την προκειμένη όπου κατά τον χρόνο ανακατάταξης δεν υπήρχε σε ισχύ άδεια λειτουργίας. Υπενθυμίζεται η πρόνοια στο εδάφιο (2) του άρθρου 7.

5

Ο προβλεπόμενος έλεγχος για τη συνδρομή “των υπό των Κανονισμών προνοουμένων όρων” σημαίνει πως χρειάζεται στο κάθε γεγονός εκ νέου να διαπιστώνεται η συνδρομή τους. Αν έγινε λάθος με την κατάταξη στο παρελθόν δε δικαιολογείται η διαιώνισή του κατόπιν της νέας διαπίστωσης.

10

Ο Κ.Ο.Τ. είχε λοιπόν όχι μόνο δικαίωμα αλλά και υποχρέωση, δυνάμει του Νόμου, να κατατάξει τα οργανωμένα διαμερίσματα των αιτητών στην Β΄ Τάξη εφόσον παρέλειψαν επί μακρόν να συμμορφωθούν με απαραίτητο τεθέντα όρο που θα τους επέτρεπε να παραμείνουν στην Α΄ Τάξη.

15

Η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.

20

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της ανακατάταξης των τουριστικών διαμερισμάτων των αιτητών από την Α΄ κατηγορία στη Β΄.

25

Α. Κεφάλας, για τον Αιτητή.

Α. Δικηγορόπουλος, για τον Καθ' ου η αίτηση.

Cur. adv. vult. 30

ΝΙΚΟΛΑΟΥ, Δ.: Οι αιτητές είναι ιδιοκτήτες των οργανωμένων διαμερισμάτων ‘Flora Hotel Apts’ στην περιοχή Πρωταρά στο Παραλίμνι. Πρόκειται για είκοσι οκτώ διαμερίσματα δυναμικότητας εξήντα τεσσάρων κλινών. Αφότου άρχισαν να λειτουργούν το 1986, κατατάχθηκαν στην Α΄ Τάξη δυνάμει του άρθρου 7 του περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου του 1969 (όπως τροποποιήθηκε).

35

Κατά το 1992, αυτή η κατάταξη τέθηκε για πρώτη φορά υπό τον όρο ότι “θα επεκταθεί το σύστημα κλιματισμού ώστε να καλύπτει όλους τους κοινόχρηστους χώρους και τα καθιστικά των διαμερισμάτων”. Ο Κυπριακός Οργανισμός Τουρισμού (στα επόμενα ο ΚΟΤ) με επιστολή, ημερομηνίας 20 Φεβρουαρίου 1992, γνωστο-

40

ποίησε στους αιτητές τη λήψη σχετικής απόφασης σύμφωνα με την οποία, κατόπιν εκπνοής την 31 Δεκεμβρίου 1991 της προηγούμενης άδειας λειτουργίας, η κατάταξη στην Α΄ Τάξη ανανεωνόταν αλλά κάτω από όρους, ανάμεσα στους οποίους και εκείνος που αναφερόταν στην επέκταση του κλιματισμού. Οι αιτητές καλούνταν όπως ενεργήσουν προς συμμόρφωση μέχρι την 30 Απριλίου 1992 αλλιώς θα ακολουθούσε ανάκληση της κατάταξης χωρίς άλλη προειδοποίηση. Αυτοί απάντησαν με επιστολή του δικηγόρου τους, ημερομηνίας 23 Μαρτίου 1992, προβάλλοντας ότι δεν υπήρχε κανονισμός που να διαλάμβανε τέτοια υποχρέωση εκ μέρους τους. Ο ΚΟΤ με επιστολή ημερομηνίας 7 Απριλίου 1992, παρέπεμψε στις σχετικές διατάξεις. Ο δικηγόρος των αιτητών επανήλθε επιμένοντας ότι δεν υπήρχε πρόνοια που να εξουσιοδοτούσε την επιβολή τέτοιου όρου και καθιστώντας σαφές ότι δεν επρόκειτο να υπάρξει συμμόρφωση.

Οι κανονισμοί στους οποίους είχε παραπέμψει ο ΚΟΤ πράγματι προέβλεπαν για την ύπαρξη κλιματισμού στους κοινόχρηστους χώρους. Ο Καν. 43(1) των περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων (Γενικών) Κανονισμών του 1985 (Κ.Δ.Π. 192/85) τον οποίο παραθέτω, εφαρμόζεται και για οργανωμένα διαμερίσματα δυνάμει του Καν. 47 των περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων (Οργανωμένα Διαμερίσματα και Συγκροτήματα Τουριστικών Επαύλεων) Κανονισμών του 1974 (Κ.Δ.Π. 251/74) ο οποίος εξισώνει τα οργανωμένα διαμερίσματα Α΄ Τάξης με ξενοδοχεία τριών αστέρων:

“43. - (1) Οι κλιματιστικές εγκαταστάσεις ψύξεως είναι απαραίτητοι διά παν ξενοδοχείον 5, 4 και 3 αστέρων, πλην των λειτουργούντων εις ορεινάς περιοχάς καθοριζόμενας υπό του Διοικητικού Συμβουλίου. Αύται δέον να εκτείνωνται εις άπαντα τα υπνοδωμάτια και τους κοινόχρηστους χώρους μέσω συστήματος κεντρικής εγκαταστάσεως.”

Οι εκατέρωθεν θέσεις διατηρήθηκαν χωρίς όμως ο ΚΟΤ να προβεί σε ανάκληση. Επανήλθε εν τούτοις περίπου τρία χρόνια αργότερα όχι για να ανακαλέσει την τότε κατάταξη στην Α΄ Τάξη αλλά για να ακολουθήσει την προβλεπόμενη διαδικασία ανακατάταξης δυνάμει του άρθρου 7 του περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου του 1969 και του Καν. 3 των περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων (Γενικών) Κανονισμών του 1985. Έτσι, κατόπιν της διαπίστωσης αρμόδιου επιθεωρητή τον Νοέμβριο του 1994 ότι δεν υπήρξε συμμόρφωση με τον τεθέντα όρο, η Επιτροπή Ξενοδοχείων του Οργανισμού, επανέξε-

τάζοντας το θέμα, προέβη την 8 Φεβρουαρίου 1995 σε εισήγηση όπως, ενόψει της μη συμμόρφωσης με τον όρο που εκκρεμούσε από το 1992, τα εν λόγω οργανωμένα διαμερίσματα υποβιβαστούν στην Β΄ Τάξη. Η εισήγηση διαβιβάστηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο του ΚΟΤ με επιστολή ημερ. 2 Μαρτίου 1995 της Γενικής Διευθύντριας, με την οποία καλούσε το Συμβούλιο να εγκρίνει την εισήγηση της Επιτροπής. Σε συνεδρία του της ίδιας ημερομηνίας, το Διοικητικό Συμβούλιο, αφού μελέτησε το θέμα, αποφάσισε την κατάταξη των εν λόγω οργανωμένων διαμερισμάτων “σε χαμηλότερη τάξη από την 1/5/95 εκτός αν μέχρι την πιο πάνω ημερομηνία ικανοποιηθούν οι όροι”. Ας σημειωθεί ότι πέραν του υπό αναφορά όρου είχαν τεθεί και άλλοι σε σχέση όμως με τους οποίους δεν ηγέρθη ζήτημα.

Η απόφαση γνωστοποιήθηκε με επιστολή ημερ. 25 Απριλίου 1995 η οποία στάλθηκε εκ μέρους της Γενικής Διευθύντριας. Οι αιτητές, με επιστολή του δικηγόρου τους, ημερομηνίας 9 Μαΐου 1995, πληροφόρησαν τον ΚΟΤ ότι συμμορφώθηκαν με όλους τους όρους εκτός με τον υπό αναφορά με τον οποίο δεν επρόκειτο να συμμορφωθούν διότι τον θεωρούσαν παράνομο και τεθέντα ως αποτέλεσμα κατάχρησης εξουσίας. Εξήγησαν σχετικά τα εξής:

“..... η επιχείρησή μας κατατάχθηκε στην Α΄ κατηγορία από την έναρξη λειτουργίας της και κανένα δικαίωμα δεν έχετε για ανακατάταξή της αφού καμιά παράβαση της νομοθεσίας με την οποία αρχικά κατατάχθηκε δεν διαπιστώθηκε.”

Με την παρούσα προσφυγή οι αιτητές θέτουν προς εξέταση δύο ζητήματα. Το πρώτο αφορά στην αρμοδιότητα. Προβάλλουν ότι η προσβαλλόμενη απόφαση “εξεδόθη από μη εξουσιοδοτημένο πρόσωπο ήτοι του Γενικού Διευθυντή”. Το δεύτερο αφορά στην εν προκειμένω δυνατότητα ανακατάταξης. Προβάλλουν ότι αφότου έγινε η αρχική κατάταξη στην Α΄ Τάξη τίποτε δεν άλλαξε και ως εκ τούτου ο ΚΟΤ δεν είχε δικαίωμα να προβεί σε ανακατάταξη.

Ο συνήγορος του ΚΟΤ ήγειρε προκαταρκτικά ότι η προσβαλλόμενη απόφαση δεν ήταν εκτελεστή αλλά πληροφοριακού χαρακτήρα και τούτο διότι, κατά την άποψή του, με την εν λόγω απόφαση η ανακατάταξη δεν είχε επέλθει οριστικά αλλά απλώς προοιονιζόταν και εν καιρώ θα ακολουθούσε άλλη πράξη σε περίπτωση μη συμμόρφωσης. Μου φαίνεται ότι η άποψη αυτή παραγνωρίζει την ουσία της προσβαλλόμενης απόφασης που είναι ότι με αυτή ήδη εγκρίθηκε η κατάταξη σε χαμηλότερη τάξη. Το ότι η μεταβολή θα άρχιζε από μελλοντική ημερομηνία και το ότι τυχόν συμ-

μόρφωση μέχρι τότε θα είχε ως αποτέλεσμα την επάνοδο στην ψηλότερη τάξη δεν αφαιρούσε από την οριστικότητα της ήδη αποφασισθείσας ανακατάταξης. Η ένσταση λοιπόν δεν ευσταθεί.

- 5 Ως προς το πρώτο ζήτημα που εγείρουν οι αιτητές έχω ήδη αναφέρει, εκθέτοντας το ιστορικό ότι η απόφαση για ανακατάταξη λήφθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο του ΚΟΤ όπως ο Νόμος ορίζει και όχι από τη Γενική Διευθύντρια. Αυτό προκύπτει ξεκάθαρα από το περιεχόμενο του διοικητικού φακέλου. Εκείνο που προφανώς έδωσε αφορμή για την έγερση αυτού του ζητήματος είναι το 10 ότι η γνωστοποίηση της απόφασης έγινε με επιστολή που στάληκε εκ μέρους της Γενικής Διευθύντριας του ΚΟΤ, παρότι στην ίδια την επιστολή αναφέρεται ότι επρόκειτο για απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Πρόκειται λοιπόν περί ανύπαρκτου και 15 καιολογήτως εγεργθέντος ζητήματος.

- Ως προς το δεύτερο ζήτημα, ο συνήγορος των αιτητών επικαλέστηκε το άρθρο 7(3) του περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου του 1969 (όπως τροποποιήθηκε) το οποίο έχει 20 ως εξής:

- “7(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 α ελήφθησαν υπ’ όψει κατά την κατάταξιν, γίνεται ανακατάταξις εις 25 την αρμόζουσαν κατωτέραν τάξιν ή, επί σοβαρών περιπτώσεων, δεν χορηγείται αυτή:

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

- 35 Ο συνήγορος υπέδειξε ότι τίποτε δεν άλλαξε έτσι ώστε να δικαιολογούσε την ανακατάταξη. Το ότι τίποτε δεν άλλαξε ο συνήγορος του ΚΟΤ δεν το αμφισβήτησε. Υπογράμμισε ωστόσο ότι ο Νόμος επέβαλλε την ύπαρξη κλιματισμού και στους κοινόχρηστους χώρους ως προϋπόθεση για κατάταξη στην Α΄ Τάξιν, ότι 40 αναπόφευκτα ήταν που τέθηκε ο όρος και ότι δόθηκε στους αιτητές μεγάλο χρονικό διάστημα για συμμόρφωση.

 Προς εξέταση είναι το κατά πόσο ο ΚΟΤ διατηρούσε τη δυνατότητα να επιμείνει στην τήρηση όρου που έθετε η νομοθεσία ως

προϋπόθεση για κατάταξη στην Α΄ Τάξη παρόλο που δεν το είχε πράξει αρχικά. Δε θεωρώ κατ' αρχήν ότι η πρόνοια στο εν λόγω άρθρο 7(3) προοριζόταν να παράσχει ωφελήματα από τη μη τήρηση του Νόμου. Πρέπει κατά την άποψή μου να εκληφθεί ότι προϋποθέτει πως κατά την κατάταξη λήφθηκαν υπόψη οι απαιτήσεις του Νόμου έτσι ώστε εν συνεχεία να επιτρέπεται η ανακατάταξη εφόσον παρουσιάζεται κάποια μεταβολή λόγω έλλειψης. Έπειτα, η ρητή πρόνοια για ανακατάταξη σημαίνει τη διενέργεια νέου εγχειρήματος ανάλογα με το τι δικαιολογείται εξ αντικειμένου. Η ανακατάταξη δεν πρέπει, κατά τη γνώμη μου, να εξομοιώνεται με ανάκληση ήδη ληφθείσας απόφασης, ιδιαίτερα σε περίπτωση όπως την προκειμένη όπου κατά τον χρόνο ανακατάταξης δεν υπήρχε σε ισχύ άδεια λειτουργίας. Υπενθυμίζω την πρόνοια στο εδάφιο (2) του άρθρου 7 σύμφωνα με την οποία:

“7(2) Η κατάταξις ανανεούται ανά διετίαν κατά την καθωρισμένη διαδικασία, και κατόπιν ελέγχου της συνδρομής των υπό των Κανονισμών προνοουμένων όρων.”

Ο προβλεπόμενος έλεγχος για τη συνδρομή “των υπό των Κανονισμών προνοουμένων όρων” σημαίνει, κατά τη γνώμη μου, πως χρειάζεται στο κάθε εγχείρημα εκ νέου να διαπιστώνεται η συνδρομή τους. Αν έγινε λάθος με την κατάταξη στο παρελθόν δεν δικαιολογείται η διαιώνιση του κατόπιν της νέας διαπίστωσης.

Ο ΚΟΤ είχε λοιπόν όχι μόνο δικαίωμα αλλά και υποχρέωση, δυνάμει του Νόμου, να κατατάξει τα οργανωμένα διαμερίσματα των αιτητών στην Β΄ Τάξη εφόσον παρέλειψαν επί μακρόν να συμμορφωθούν με απαραίτητο τεθέντα όρο που θα τους επέτρεπε να παραμείνουν στην Α΄ Τάξη.

Η προσφυγή αποτυγχάνει και απορρίπτεται με έξοδα εναντίον των αιτητών. Τα έξοδα να υπολογιστούν από τον Πρωτοκολλητή.

Η προσφυγή απορρίπτεται με έξοδα.