

11 Σεπτεμβρίου, 1991

[ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΕΛΕΝΗ ΛΑΖΑΡΗ (ΘΕΟΦΙΛΟΥ), ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ,

Αιτήτριες,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ,

Καθ' ου η αίτηση,

(Υπόθεση Αρ. 842/89)

Κυπριακός Οργανισμός Τουρισμού — Οι περι Τουριστικών Διαμερισμάτων Κανονισμοί (ΚΔΠ 193/85) — Άρθρο 11 — Δεν επιτρέπεται η λειτουργία πέραν της μιας επιχείρησης τουριστικών διαμερισμάτων σε κάθε κτίριο ή σε κτίρια που συγκροτούν ενιαίο σύνολο εντός ενιαίου χώρου — Ορθά δεν παραχωρήθηκε στις αιτήτριες άδεια λειτουργίας τουριστικών διαμερισμάτων, αφού στο ίδιο συγκρότημα λειτουργούσε ήδη τέτοια επιχείρηση. 5

Αναθεωρητική Δικαιοδοσία — Δικαστικός Έλεγχος — Τεχνικά θέματα — Το Δικαστήριο δεν ελέγχει θέματα τεχνικής φύσεως εκτός αν αποδειχθεί πλάνη, παράβαση νόμου ή υπέρβαση εξουσίας. 10

Η επίδικη απόφαση των καθ' ων η αίτηση να απορρίψουν αίτημα των αιτητριών για κατάταξη των διαμερισμάτων τους στην κατηγορία των τουριστικών διαμερισμάτων λήφθηκε με το αιτιολογικό ότι δεν ήταν δυνατό να καταταγούν σ' αυτή την κατηγορία γιατί ήδη από το 1982 στο ίδιο συγκρότημα διαμερισμάτων λειτουργούσε επιχείρηση τουριστικών διαμερισμάτων με την επωνυμία Vesta Holidays Ltd. 15

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι: 20

(1) Η απόφαση των καθ' ων η αίτηση ήταν σύμφωνη με τις πρόνοιες του Κανονισμού 11(2) της Κ.Δ.Π. 193/85. Οι αιτήτριες, που φέρουν το βάρος αποδείξεως, δεν κατόρθωσαν να αποδείξουν ότι η άδεια που είχε δοθεί στο ενδιαφερόμενο μέρος δόθηκε κατά παράβαση νόμου ούτε προσκομίστηκε μαρτυρία ότι στο κτίριο δεν λειτουργούσαν ήδη νόμιμα εγγεγραμμένα τουριστικά διαμερίσματα του ενδιαφερόμενου μέρους. 25

- 5 (2) Το Δικαστήριο δεν ελέγχει θέματα τεχνικής φύσεως που λήφθηκαν υπόψη από τη διοίκηση για την έκδοση μιας απόφασης για το λόγο ότι η διοίκηση θεωρείται ο καλύτερος γνώστης και κριτής. Το Δικαστήριο δεν επεμβαίνει στην ουσιαστική κρίση της διοίκησης επί τεχνικών θεμάτων όπως είναι η κατάταξη διαμερισμάτων σε μία συγκεκριμένη κατηγορία, εκτός αν αποδειχθεί πλάνη περί τα πράγματα, παράβαση νόμου, υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας, που στην παρούσα υπόθεση δεν αποδείχθηκαν.

Προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

10 Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον απόφασης του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού με την οποία απέρριψε την αίτηση των αιτητριών για κατάταξη των διαμερισμάτων τους ως αδειούχα τουριστικά διαμερίσματα.

- 15 Ε. Βραχίμη (κα), για τις αιτήτριες.

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

Α.Σ. Αγγελίδης, για το ενδιαφερόμενο μέρος.

Cur. adv. vult.

- 20 ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ Δ. ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση. Με την παρούσα προσφυγή οι αιτήτριες ζητούν τις πιο κάτω θεραπείες:

- 25 "1) Δήλωση του Δικαστηρίου πως η πράξη και/ή παράλειψη και/ή άρνηση των καθ' ων η αίτηση (η οποία κοινοποιήθη στους αιτητές δι' επιστολής ημ. 19.8.89) διά της οποίας απέρριψαν της εις αυτούς υποβληθείσαν υπό των αιτητριών αίτηση ημ. 13.8.88, για κατάταξη των διαμερισμάτων τους ως αδειούχα Τουριστικά διαμερίσματα, είναι αντισυνταγματική, άκυρη, παράνομη και χωρίς νομικό αποτέλεσμα.

- 30 2) Δήλωση του Δικαστηρίου ότι η παραχώρηση αδειάς στην VESTA HOLIDAYS LTD η οποία αποτελεί ενδιαφερόμενο μέρος στην παρούσα προσφυγή,

είναι αντισυνταγματική, άκυρη, παράνομη και χωρίς νομικό αποτέλεσμα.

3)'Εξοδα."

Οι αιτήτριες καθ' όλο τον ουσιώδη χρόνο ήταν ιδιοκτήτριες 20 διαμερισμάτων στο Basilica Complex Court V, στην Κάτω Πάφο. 5

Οι αιτήτριες, λόγω της απουσίας τους στο εξωτερικό, παρέλειψαν να εγγράψουν τα διαμερίσματα τους με βάση τον περί Εγγραφής Μη Αδειούχων Καταλυμάτων Νόμο, Ν. 47/1982. 10

Στις 11/8/88 οι αιτήτριες υπέβαλαν αιτήσεις (βλ. Τεκμήρια 1, 2 και 3 στην ένσταση) για εγγραφή των μη αδειούχων καταλυμάτων τους, σύμφωνα με το άρθρο 2 του Περί Εγγραφής Μη Αδειούχων Καταλυμάτων (Τροποποιητικού) Νόμου του 1988, Ν. 136/88, ο οποίος προνοεί ότι: 15

"2. Το άρθρον 4 του βασικού νόμου τροποποιείται δια της εν τω τέλει αυτού προσθήκης της ακολούθου επιφυλάξεως:

Νοείται ότι εις ην περίπτωσιν ιδιοκτήτης μη αδειούχου καταλύματος υφισταμένου ή υπό ανέγερσιν κατά την 8ην Οκτωβρίου 1982 αποδεδειγμένως ήτο εκτός Κύπρου κατά την ως προείρηται εξάμηνον περίοδον ή, δι' οιονδήποτε έτερον εύλογον λόγον ικανοποιούντα πλήρως τον Οργανισμόν, ο ιδιοκτήτης ούτος δεν κατέστη δυνατόν να υποβάλη εντός της ιδίας ως άνω περιόδου την εν τω παρόντι Νόμω προνοουμένην αίτησιν εγγραφής του τοιούτου καταλύματος, ούτος δύναται να πράξη τούτο εντός ενός μηνός από της ημερομηνίας ενάρξεως της ισχύος του περί Εγγραφής Μη Αδειούχων Καταλυμάτων (Τροποποιητικού) Νόμου του 1988 και εν τοιαύτη περιπτώσει εφαρμόζονται αι λοιπαί διατάξεις του παρόντος Νόμου ". 20 25 30

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Κ.Ο.Τ., αφού εξέτασε τις

αιτήσεις των αιτηριών, αποφάσισε την κατάταξη του συνόλου των 20 διαμερισμάτων τους στην κατηγορία των "Επιπλωμένων Διαμερισμάτων". Το αίτημα τους για κατάταξη των διαμερισμάτων τους στην κατηγορία των

5 "Τουριστικών Διαμερισμάτων" απορρίφθηκε από τον Οργανισμό με την αιτιολογία ότι αυτό προσέκρουε στον Κανονισμό 11(2) της Κ.Δ.Π. 193/85 που προνοεί ότι "δεν επιτρέπεται η λειτουργία πέραν της μίας επιχείρησης εις

10 λον εντός ενιαίου χώρου". Η απόφαση αυτή κοινοποιήθηκε στις αιτήσεις στις 19/8/89 με επιστολή, η οποία ανέφερε, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

"Αναφέρομαι στην αίτησή σας για εγγραφή δυνάμει του περί Εγγραφής Μη Αδειούχων Καταλυμάτων (Τροποποιητικού) Νόμου αρ. 135/88, 20 (είκοσι) διαμερισμάτων στο συγκρότημα BASILICA V, στην Κάτω Πάφο.

15

2. Επιθυμώ να σας πληροφορήσω ότι η αίτηση σας εξετάστηκε και το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού αποφάσισε, σύμφωνα με τις πρόνοιες των σχετικών Νομοθετημάτων και κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Ξενοδοχείων, κατάταξη των πιο πάνω διαμερισμάτων στην κατηγορία των 'Επιπλωμένων Διαμερισμάτων'. Το αίτημα σας για κατάταξη των πιο

20 πάνω διαμερισμάτων στην κατηγορία των Τουριστικών Διαμερισμάτων' δεν μπορεί να ικανοποιηθεί γιατί προσκρούει στον Κανονισμό 11(2) των περί Τουριστικών Διαμερισμάτων Κανονισμών (ΚΔΠ 193/85) που προνοεί ότι δεν ' επιτρέπεται η λειτουργία πέραν της

25 μίας επιχείρησης εις έκαστον κτίριον, ή εις κτίρια συγκροτούντα ενιαίον σύνολον εντός ενιαίου χώρου'.

30

3. Τα Επιπλωμένα Διαμερίσματα, τα οποία θα πρέπει να ανήκουν σε Κύπριους πολίτες της Δημοκρατίας, θα μπορούν να προσφέρονται, ενόσω είναι εγγεγραμμένα στον κατάλογο του Οργανισμού, για εσωτερικό και μη οργανωμένο τουρισμό, απαγορεύεται όμως η

35 διάθεση τους μέσω ταξιδιωτικών και τουριστικών Γρα-

φείων ή οργανωτών ταξιδίων"

Σε διευκρινιστική επιστολή της δικηγόρου των αιτητριών, οι καθ' ων η αίτηση απάντησαν πως τα διαμερίσματα των αιτητριών βρίσκονται στο συγκρότημα Basilica Complex εντός του οποίου λειτουργεί από το 1986 επιχείρηση τουριστικών διαμερισμάτων δυναμικότητας 115 διαμερισμάτων, η άδεια λειτουργίας της οποίας ανανεώνεται κάθε χρόνο και επιβεβαίωσαν την προηγούμενη απόφασή τους ημερομηνίας 19/8/89.

5

Οι αιτήτριες με την προσφυγή τους αυτή προσέβαλαν την απόφαση των καθ' ων η αίτηση ημερομηνίας 19/8/89, επικαλούμενες τους ακόλουθους λόγους ακυρότητας:

10

α) Η παραχώρηση από τους καθ' ων η αίτηση άδειας λειτουργίας Τουριστικών Διαμερισμάτων στην Εταιρεία Vesta Holidays (ενδιαφερόμενο μέρος) αντί στις αιτήτριες, αποτελεί παράβαση του Κανονισμού 11 της Κ.Δ.Π. 193/85.

15

β) Η προσβαλλόμενη απόφαση πάσχει λόγω πλάνης περί τα πράγματα και το νόμο και λήφθηκε χωρίς τη δέουσα έρευνα.

20

γ) Η προσβαλλόμενη απόφαση λήφθηκε κατά κατάχρηση και υπέρβαση εξουσίας και κατά δυσμενή διάκριση σε βάρος των αιτητριών.

Ο Κανονισμός 11 της Κ.Δ.Π. 193/85 που απαριθμεί τις προϋποθέσεις για την εγγραφή μη αδειούχων καταλυμάτων, αναφέρει:

25

"11(1) Εκάστη επιχείρησις δέον να διαθέτη πέντε τουλάχιστον διαμερίσματα εις κτίριον ανεξαρτήτως της δυναμικότητος τούτου:

Νοείται ότι τα διαμερίσματα δέον όπως ανήκουν εις Κυπρίους πολίτας της Δημοκρατίας, οι οποίοι θα έδει να παρουσιάζουν τα σχετικά αποδεικτικά στοιχεία.

30

(2) 'Απαντα τα διαμερίσματα εις οιονδήποτε ανεξάρτητον κτίριον δέον να εντάσσονται εις την δυναμικότητα της επιχειρήσεως και να φέρουν ειδικήν σήμανσιν εις την εξωτερικήν θύραν:

- 5 Νοείται ότι δεν επιτρέπεται η λειτουργία πέραν της μιας επιχειρήσεως εις έκαστον κτίριον, ή εις κτίρια συγκροτούντα ενιαίον σύνολον εντός ενιαίου χώρου.

- 10 (3) (α) Τα διαμερίσματα διακρίνονται αναλόγως των εν αυτώ διατιθεμένων υπνοδωματίων εις τοιαύτα του ενός, των δύο ή των τριών υπνοδωματίων και τύπου STUDIO, ήτοι αποτελούμενον από εν μόνον δωμάτιον μικτής χρήσεως ύπνου και διαμονής.

(β) Το εμβαδόν επιφανείας δαπέδου υπνοδωματίου δέον να είναι τουλάχιστον 8 τ.μ.:

- 15 Νοείται ότι ως επιφάνεια δαπέδου λογίζεται η καθαρά τοιαύτη, μη υπολογιζομένου του χώρου ον καταλαμβάνει η εν τω υπνοδωματίω ματιοθήκη, εντοιχισμένη ή μη."

- 20 Είναι η βασική εισήγηση της δικηγόρου των αιτητριών πως οι αιτήτριες πληρούσαν όλες τις νόμιμες προϋποθέσεις εγγραφής των διαμερισμάτων τους σαν τουριστικών διαμερισμάτων, οι δε καθ' ων η αίτηση λανθασμένα απέρριψαν το αίτημά τους με την αιτιολογία ότι τα διαμερίσματα τους αποτελούσαν μέρος του συγκροτήματος
- 25 Vasilica Complex όπου ήδη λειτουργούσε η επιχείρηση τουριστικών διαμερισμάτων με την επωνυμία Vesta Holidays Ltd, για το λόγο ότι το συγκρότημα Vasilica αποτελείται από τρία διαφορετικά και ανεξάρτητα μεταξύ τους κτίρια. Με βάση το τοπογραφικό σχέδιο, που επισυνάφθηκε στην αίτηση και σημειώθηκε σαν τεκμήριο 3, η δικηγόρος των αιτητριών υπέβαλε πως το εν λόγω συγκρότημα αποτελείται από τρία διαφορετικά και ανεξάρτητα
- 30 κτίρια, το Basilica Gardens, Basilica Court και Basilica Centre, τα οποία χωρίζονται μεταξύ τους από δημόσιους
- 35 δρόμους.

Συνοψίζοντας η δικηγόρος των αιτητριών υπέβαλε πως η προσβαλλόμενη απόφαση αποτελεί παραβίαση του Κανονισμού 11(2) της Κ.Δ.Π. 193/85, για το λόγο ότι τα κτίρια του Basilica Complex δε "συγκροτούν ενιαίο σύνολο εντός ενιαίου χώρου" και η άδεια που είχε προγενέστερα παραχωρηθεί στο ενδιαφερόμενο μέρος Vesta Holidays Ltd δε δύναται να έχει οποιαδήποτε νομική ισχύ. 5

Αντικρούοντας τους πιο πάνω ισχυρισμούς των αιτητριών ο δικηγόρος των καθ'ων η αίτηση, υπέβαλε πως η επίδικη απόφαση λήφθηκε μέσα στα νόμιμα πλαίσια άσκησης των εξουσιών του Οργανισμού και αφού διενεργήθηκε η δέουσα έρευνα ως προς τα γεγονότα και τις περιστάσεις. Ειδικότερα, ο δικηγόρος των καθ'ων η αίτηση ανέφερε πως το ενδιαφερόμενο μέρος Vesta Holidays Ltd είχε εγγράψει από το 1982 και με βάση τις πρόνοιες του Νόμου 47/82, 115 τουριστικά διαμερίσματα τα οποία λειτουργούν από το 1986 με άδεια του Οργανισμού και επεκτείνονται σε όλα τα κτίρια του συγκροτήματος Basilica. Περαιτέρω ανέφερε πως στο ίδιο κτίριο, όπου βρίσκονται τα διαμερίσματα των αιτητριών, λειτουργούσε και λειτουργεί επιχείρηση τουριστικών διαμερισμάτων της εταιρείας Vesta Holidays Ltd. 10 15 20

Έχω εξετάσει με προσοχή όλα τα επιχειρήματα των αιτητριών, των καθ'ων η αίτηση και του ενδιαφερομένου μερους και έχω καταλήξει πως η απόφαση των καθ'ων η αίτηση να απορρίψουν το αίτημα των αιτητριών για κατάταξη των διαμερισμάτων τους στην κατηγορία των τουριστικών διαμερισμάτων, ήταν σύμφωνη με τις πρόνοιες του Κανονισμού 11(2) της Κ.Δ.Π. 193/85, ότι δηλαδή, "δεν επιτρέπεται η λειτουργία πέραν της μιας επιχειρήσεως εις έκαστον κτίριον ή εις κτίρια συγκροτούντα ενιαίον σύνολον εντός ενιαίου χώρου." 25 30

Οι αιτήτριες, οι οποίες φέρουν το βάρος αποδείξεως, δεν κατόρθωσαν να αποδείξουν ότι η άδεια που είχε δοθεί στο ενδιαφερόμενο μέρος για λειτουργία τουριστικών διαμερισμάτων στο Vasilica Complex, δόθηκε σε αντίθεση με οποιαδήποτε διάταξη νόμου, ούτε προσεκόμισαν οποιαδήποτε μαρτυρία που να μαρτυρεί ότι στο κτίριο όπου βρί- 35

σκονταν τα διαμερίσματα τους δε λειτουργούσαν ήδη νόμιμα εγγεγραμμένα τουριστικά διαμερίσματα του ενδιαφερομένου μέρους.

- Με βάση την κρατούσα νομολογία που καθιερώνει τη γραμματική ερμηνεία των νόμων, κρίνω πως η απόφαση που λήφθηκε ήταν εύλογη για τον Οργανισμό. (Βλέπε, μεταξύ άλλων, *Marabou Floating Restaurant Ltd. v. Council of Ministers* (1973) 3 C.L.R. 397, σελ. 405-406, *Argolis Estate Ltd. v. Minister of Finance & Another* (1977) 3 C.L.R. 441, 450, *Georghiou Real Estate Co. Ltd. v. R.* (1978) 3 C.L.R. 45, σελ. 46, *Haris Theodorides v. The Central Bank of Cyprus* (1985) 3 C.L.R. 721, 722).

- Έχει επανειλημμένα νομολογηθεί πως το Δικαστήριο δεν ελέγχει θέματα τεχνικής φύσεως που λήφθηκαν υπόψη από τη διοίκηση για την έκδοση μιάς απόφασης, για το λόγο ότι η διοίκηση θεωρείται ο καλύτερος γνώστης και κριτής. Το Δικαστήριο δεν επεμβαίνει στην ουσιαστική κρίση της διοίκησης επί τεχνικών θεμάτων, όπως είναι η κατάταξη διαμερισμάτων σε μιά συγκεκριμένη κατηγορία, εκτός εάν αποδειχτεί πλάνη περί τα πράγματα, παράβαση νόμου, υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας, που στην παρούσα υπόθεση δεν αποδείχτηκαν. (Βλέπε, μεταξύ άλλων, *Antigoni G. Eraclidou and Another v. Compensation Officer, (Ministry of Labour and Social Insurance)* (1968) 3 C.L.R. 44, σελ. 54, *Stavrinou v. Republic* (1986) 3 C.L.R. 1195, Πορίσματα Νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας 1929-1959, σελ. 227, Κυριακόπουλου "Ελληνικών Διοικητικών Δίκαιον", 4η Έκδοση, Τόμος Γ', σελ. 376).

- Με βάση όσα ειπώθηκαν πιο πάνω, οι αιτήτριες δεν κατόρθωσαν να δημιουργήσουν αμφιβολίες στο Δικαστήριο όσον αφορά την ορθότητα και νομιμότητα της επίδικης απόφασης. Ως εκ τούτου, η προσφυγή θα πρέπει να απορριφθεί.

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.