

**Αρ. Φακ.: Α/Π 234/2019**

**Έκθεση Επιτρόπου Διοικήσεως και Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων  
για καθυστέρηση του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Λεμεσού  
να εξετάσει αίτηση για καθορισμό δικαιώματος διόδου  
προς όφελος περικόλειστου τεμαχίου  
η οποία υποβλήθηκε το Δεκέμβριο του 2017**

**Τομέας Ακίνητης Ιδιοκτησίας**

Προϊστάμενη: Ελένη Χατζηττοφή  
Ερευνών Λειτουργός: Δωρόθεος Δωροθέου

**Λευκωσία, 10 Ιανουαρίου 2020**

**Το παράπονο**

1. Ο κ. Α. Κ. υπέβαλε παράπονο στο Γραφείο μας για καθυστέρηση του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Λεμεσού να εξετάσει την αίτηση του με αρ. ΑΕΔ872/2017.
2. Όπως μας ανέφερε ο παραπονούμενος, υπέβαλε στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λεμεσού την πιο πάνω αίτηση στις 6 Δεκεμβρίου 2017, για το καθορισμό δικαιώματος διόδου προς όφελος περικλειστού τεμαχίου του, η οποία όμως έκτοτε εκκρεμεί.

### Η διερεύνηση του παραπόνου

3. Στο πλαίσιο της διερεύνησης του παραπόνου ο Επαρχιακός Κτηματολογικός Λειτουργός Λεμεσού μας ενημέρωσε, με επιστολή του ημερ. 26 Ιουνίου 2019 (αρ. φακ.: 11.17.002/9.12), ότι ο φάκελος της πιο πάνω αίτησης, με την οποία ο παραπονούμενος ζήτησε την απόκτηση δικαιώματος διόδου προς όφελος του τεμαχίου του με αρ. 61 Φ/σχ 54/33 στην Αγία Φύλα, βρίσκεται «στον κλάδο Επιτοπίων Ερευνών με σκοπό να εξεταστεί με επιτόπια έρευνα».
4. Σύμφωνα με την ίδια πιο πάνω επιστολή:

*«Ένεκα του ότι είναι νέα υπόθεση στο κλάδο Επιτοπίων Ερευνών και επειδή προηγούνται παλιές υποθέσεις δεν είναι δυνατή η εξέταση της στο παρόν στάδιο.*

*Τέλος, το υπό εξέταση τεμάχιο του αιτητή εμπίπτει σε οικιστική ζώνη και παρουσιάζει κάποιες ιδιαιτερότητες γι' αυτό μπορεί ο αιτητής να μας επισκεφθεί για να τον ενημερώσουμε σχετικά».*

5. Για την εν λόγω τελευταία αναφορά του Επαρχιακού Κτηματολογικού Λειτουργού, ενημέρωσε τον παραπονούμενο τηλεφωνικώς Λειτουργός του Γραφείου μας. Παράλληλα, ο παραπονούμενος διαμαρτυρήθηκε στο Γραφείο μας με επιστολή του ημερ. 10 Σεπτεμβρίου 2019, για το λόγο ότι, όπως σημείωσε,
6. εξακολουθεί να αναμένει την εξέταση της αίτησης του.

### Νομοθεσία

7. Με το άρθρο 11 Α του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου, παρέχεται στο Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας η εξουσία, μεταξύ άλλων, για το καθορισμό δικαιώματος διόδου προς όφελος περικλειστού τεμαχίου, διαμέσου γειτονικών τεμαχίων και κατόπιν πληρωμής στους ιδιοκτήτες τους εύλογης αποζημίωσης.
8. Κάθε σχετική αίτηση υποβάλλεται σε καθορισμένο έντυπο στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο της επαρχίας στην οποία βρίσκεται το τεμάχιο προς όφελος του οποίου ο αιτητής ζητά την παραχώρηση δικαιώματος διόδου.
9. Σύμφωνα με το ίδιο πιο πάνω άρθρο καθώς και τους περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Παροχή Διόδου) Κανονισμούς, η κατεύθυνση της διόδου και η έκταση του δικαιώματος για χρήση της καθώς και η αποζημίωση που πρέπει να καταβληθεί, καθορίζονται από το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, αφού προηγηθεί ειδοποίηση όλων των ενδιαφερόμενων μερών να παρευρεθούν σε σχετική επιτόπια έρευνα. Η ημερομηνία διεξαγωγής της επιτόπιας έρευνας καθορίζεται στην ειδοποίηση.
10. Όσον αφορά στην απόφαση με την οποία καθορίζεται η δίοδος, κοινοποιείται από το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη και οποιοσδήποτε διαφωνεί, μπορεί να καταχωρήσει έφεση στο Επαρχιακό Δικαστήριο, όπως σχετικά προνοείται στο άρθρο 80 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου.

### **Οδηγός του Πολίτη**

11. Οι κυριότερες υπηρεσίες που προσφέρει το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δυνάμει της ισχύουσας νομοθεσίας καταγράφονται στον Οδηγό του Πολίτη, σκοπός του οποίου, όπως αναφέρεται στην ηλεκτρονική σελίδα του Τμήματος, είναι η ενημέρωση των πολιτών για αυτές τις υπηρεσίες καθώς και για τις ενέργειες στις οποίες πρέπει να προβαίνει κάθε ενδιαφερόμενος «για τη συμπλήρωση της υπόθεσης του στον συντομότερο δυνατό χρόνο».

12. Όσον αφορά στο καθορισμό και την τροποποίηση δικαιώματος διόδου, στον Οδηγό του Πολίτη σημειώνεται ότι ο χρόνος συμπλήρωσης της σχετικής διαδικασίας «εκτιμάται σε 12-18 μήνες, αν δεν ασκηθεί έφεση στην απόφαση του Διευθυντή, και ποικίλλει ανάλογα με την ιδιαιτερότητα της κάθε υπόθεσης, τον συσσωρευμένο όγκο εργασίας και το διαθέσιμο προσωπικό».

### Διαπιστώσεις - Συμπεράσματα - Εισηγήσεις

13. Η αίτηση του παραπονούμενου, αφού υποβλήθηκε σύμφωνα με τα ενώπιον μας στοιχεία στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λεμεσού στις 6 Δεκεμβρίου 2017, εκκρεμεί ήδη για 22 μήνες. Η δε εξέταση της, μέχρι και τον Ιούνιο του τρέχοντος έτους, κατά τον οποίο λήφθηκε στο Γραφείο μας η σχετική με το παράπονο απαντητική επιστολή του Επαρχιακού Κτηματολογικού Λειτουργού, δεν είχε ακόμα προγραμματιστεί. Δηλαδή, δεν είχε οριστεί ημερομηνία διεξαγωγής της απαιτούμενης από τη νομοθεσία επιτόπιας έρευνας ούτε ορίστηκε τέτοια ημερομηνία μέχρι και το πρώτο δεκαήμερο του Σεπτεμβρίου 2019, αφού ο παραπονούμενος διαμαρτυρήθηκε σχετικά με την προαναφερθείσα επιστολή του στο Γραφείο μας.

14. Συνεπώς, στο διάστημα των 22 μηνών αφότου υποβλήθηκε η αίτηση από τον παραπονούμενο, καμία ουσιαστική ενέργεια δεν έγινε σε σχέση με αυτήν, παρά μόνο διαβιβάστηκε ο φάκελος της αίτησης στο κλάδο Επιτόπιων Ερευνών και παραμένει, επειδή, «είναι νέα υπόθεση» και «προηγούνται παλιές υποθέσεις». Γι' αυτό το λόγο, σύμφωνα με τον Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό «δεν είναι δυνατή η εξέταση της στο παρόν στάδιο».

15. Κατά προέκταση, αποτελεί παραδοχή του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου ότι μετά την παρέλευση 22 μηνών δεν είναι δυνατό να παρασχεθεί στον παραπονούμενο η υπηρεσία που ζήτησε με την αίτηση του, ο καθορισμός δικαιώματος διόδου προς όφελος του περικλειστού τεμαχίου του.

16. Ως αποτέλεσμα, ο παραπονούμενος ταλαιπωρείται και παρεμποδίζεται ως προς την ανάπτυξη του τεμαχίου του, εφόσον αυτό συνεχίζει να παραμένει περικλειστό, δηλαδή, χωρίς προς όφελος του καθορισμένο δικαίωμα διόδου.

17. Επιπρόσθετα είναι άγνωστο πότε θα αρχίσει και θα συμπληρωθεί η εξέταση της αίτησης του παραπονούμενου, ώστε να είναι και δυνατό να αποφασίσει ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ως προς τη κατεύθυνση της δίοδου, την έκταση του δικαιώματος χρήσης της και για την αποζημίωση που θα πρέπει να καταβάλει ο παραπονούμενος.
18. Η παρούσα περίπτωση και ιδίως η αναφορά του Επαρχιακού Κτηματολογικού Λειτουργού σε παλιές υποθέσεις που προηγούνται στο κλάδο Επιτόπιων Ερευνών, επαναφέρουν εκ νέου το θέμα του συσσωρευμένου όγκου αιτήσεων, εξαιτίας του οποίου καθίσταται ανέφικτο να εξυπηρετούνται οι πολίτες όταν αποτείνονται με αιτήσεις στους στα Επαρχιακά Κτηματολογικά Γραφεία εντός εύλογου χρόνου.
19. Η παρατεταμένη όμως αναμονή για εξέταση μιας αίτησης καθιστά την άσκηση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας ανενεργή με ανυπολόγιστες συνέπειες για την απόλαυση των δικαιωμάτων των διοικούμενων.
20. Ως εκ τούτου, εισηγούμαι όπως το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο φροντίσει για την έναρξη της εξέτασης της αίτησης του παραπονούμενου και τη συμπλήρωση της κατά το συντομότερο δυνατό.

Μαρία Στυλιανού - Λοττίδη  
Επίτροπος Διοικήσεως και  
Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων

