

Αρ. Φακ.: Α/Π 1253/2017

**Έκθεση Επιτρόπου Διοικήσεως
και Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων
για πολυετή καθυστέρηση
του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Λεμεσού
να εξετάσει αίτηση για καθορισμό δικαιώματος δίοδου
προς όφελος περικόλειστου τεμαχίου**

Τομέας Ακίνητης Ιδιοκτησίας

Ερευνών Λειτουργός: Δωρόθεος Δωροθέου

Λευκωσία, 9 Ιουνίου 2020

Το παράπονο

1. Η κ. Μ. Κ. υπέβαλε παράπονο στο Γραφείο μας για καθυστέρηση του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Λεμεσού να εξετάσει την αίτηση της με αρ. ΑΕΔ152/2003 για το καθορισμό δικαιώματος διόδου προς όφελος περικλειστού τεμαχίου της στο Σπιτάλι.

Η διερεύνηση του παραπόνου

2. Στο πλαίσιο της διερεύνησης του παραπόνου ο Επαρχιακός Κτηματολογικός Λειτουργός Λεμεσού μας ενημέρωσε, με επιστολή του ημερ. 5 Ιανουαρίου 2018 (αρ. φακ.: ΑΕΔ152/2003), ότι η αίτηση της παραπονούμενης είχε υποβληθεί στο Γραφείο του στις 23/4/2003. Στις 28/1/2004 διεξήχθη επιτόπια εξέταση σε σχέση με την αίτηση, κατά την οποία η παραπονούμενη δεν παρευρέθηκε και σύμφωνα με τον Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό, «αποφασίστηκε» ότι υπήρχαν και άλλα κατάλληλα τεμάχια «που εκ πρώτης όψεως» φαίνονταν «κατάλληλα για παραχώρηση διόδου».
3. Ως εκ τούτου, στην αίτηση της παραπονούμενης και για το σκοπό του καθορισμού του δικαιώματος διόδου, συμπεριλήφθηκαν, όπως σημείωσε ο Επαρχιακός Λειτουργός «τα υπόλοιπα κτήματα» και στις 23/6/2004 έγινε νέα επιτόπια εξέταση, πλην όμως η παραπονούμενη είχε επιδώσει σε λανθασμένη διεύθυνση ειδοποίηση προς ιδιοκτήτη τεμαχίου και «της εξηγήθηκε ότι θα έπρεπε να «ακολουθηθούν ορθά οι πρόνοιες του Άρθρου 11 Α του Νόμου Κεφ. 224.»
4. Σύμφωνα με την ίδια πιο πάνω επιστολή του Επαρχιακού Λειτουργού:
 - Έγινε νέα επιτόπια εξέταση τις 11/6/2006 και «προχώρησε η διαδικασία για έκδοση απόφασης» στην αίτηση της παραπονούμενης, η οποία στις 12/1/2009 επισκέφθηκε το γραφείο του και τον ενημέρωσε ότι το Κοινοτικό Συμβούλιο Σπιταλιού είχε κατασκευάσει δρόμο από τα τεμάχια με αρ. 679 και 501.

- Για αυτό και «κρίθηκε σκόπιμο να διεξαχθεί νέα επιτόπια εξέταση στις 28/9/2009», όμως η παραπονούμενη ζήτησε γραπτώς «να προχωρήσει η διαδικασία για έκδοση απόφασης σύμφωνα με την επιτόπια έρευνα που έγινε στις 11/6/2006 «καθότι δεν ήθελε να περιμένει την εγγραφή του πιο πάνω υπό αναφορά δρόμου».
- Για το σκοπό της ετοιμασίας σχεδίου για τη διευκόλυνση του καθορισμού του δικαιώματος διόδου, διεξήχθη νέα επιτόπια έρευνα σε συνεργασία με χωρομέτρη αλλά, λόγω φόρτου εργασίας «στο κλάδο χωρομετρίας η χωρομετρική εργασία διεκπεραιώθηκε κατά τον Οκτώβριο του 2017».
- Θα οριζόταν «το συντομότερο νέα επιτόπια έρευνα για τη διεκπεραίωση της παρούσας (ήτοι έκδοση απόφασης σύμφωνα με τον Άρθρο 11 Α του Νόμου Κεφ.224)».

5. Η παραπονούμενη επανήλθε στο Γραφείο μας με ηλεκτρονικό μήνυμα της ημερ. 17/6/2019 στο οποίο επισύναψε επιστολή που έλαβε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ημερ. 27/5/2019, με την οποία ενημερώθηκε ότι ο καθορισμός της διόδου σε σχέση με το τεμάχιο της αναβλήθηκε επειδή θα έπρεπε να περιλάβει στην αίτηση της νέα τεμάχια και για το σκοπό αυτό, να επιδώσει στους ιδιοκτήτες τους σχετική ειδοποίηση, εντός 60 ημερών, διαφορετικά, η αίτηση σας θα ακυρωνόταν.
6. Στη συνέχεια η παραπονούμενη σε τηλεφωνική επικοινωνία της με Λειτουργό του Γραφείου μας, διαμαρτυρήθηκε για τη συνεχιζόμενη εκκρεμότητα της αίτησης από το 2003, την εμπλοκή από το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο νέων τεμαχίων για το σκοπό του καθορισμού του δικαιώματος διόδου και την τλαιπωρία της ως προς την επίδοση στους ιδιοκτήτες τους σχετικών ειδοποιήσεων. Όπως επί του θέματος αυτού σημείωσε η παραπονούμενη, οι συνιδιοκτήτες ενός μόνο τεμαχίου που περιλαμβάνονταν στην πιο πάνω επιστολή που έλαβε ημερ. 27/5/2019 είναι 30 και η επίδοση των ειδοποιήσεων στα καθορισμένα χρονικά πλαίσια δεν ήταν δυνατή γι' αυτό και δεν θα προέβαινε σε περαιτέρω ενέργειες σε σχέση με την επίμαχη αίτηση της.

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 της παραπονούμενης για καθορισμό δικαιώματος διόδου προς όφελος του περικλειστού τεμαχίου της στο Σπιτάλι, υποβλήθηκε στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο στις 23/4/2003.
14. Η διαδικασία εξέτασης της αίτησης υπήρξε μακρά και ατελέσφορη. Αφενός διεξήχθησαν για το σκοπό του αντικειμένου της αίτησης 4 επιτόπιες εξετάσεις, περιλαμβανομένης και χωρομετρικής εργασίας αφετέρου 16 χρόνια μετά την υποβολή της, η αίτηση εξακολουθούσε να εκκρεμεί.
15. Εκτός τούτου, για δεύτερη, με την επιστολή ημερ. 27/5/2019 ζητήθηκε από την παραπονούμενη να προβεί στη συμπερίληψη στην αίτηση της νέων τεμαχίων και ως εκ τούτου να επιδώσει, εντός ορισμένης προθεσμίας, στους ιδιοκτήτες σχετικές ειδοποιήσεις ώστε να γίνει εκ νέου επιτόπια εξέταση στην παρουσία τους.
16. Η εξέλιξη αυτή σε συνδυασμό με την πολυετή εκκρεμότητα της αίτησης συνέβαλαν δικαιολογημένα στην απογοήτευση της παραπονούμενης η οποία, όπως ανέφερε στο Λειτουργό του Γραφείου μας, αποφάσισε όπως μη προβεί σε περαιτέρω ενέργειες.

17. Σε σχέση με την προκειμένη περίπτωση είναι χαρακτηριστική η μη τήρηση βασικών αρχών του διοικητικού δικαίου. Το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λεμεσού δεν άσκησε σε εύλογο χρόνο την αρμοδιότητα του ως προς την αίτηση της παραπονούμενης¹ και για τον ίδιο λόγο δεν τηρήθηκε ούτε η αρχή της χρηστής διοίκησης². Η παραπονούμενη ταλαιπωρήθηκε αναμένοντας για πολλά χρόνια την έκβαση της αίτησης της, χωρίς κανένα πρακτικό αποτέλεσμα.
18. Εισηγούμαι όπως οι εμπλεκόμενες υπηρεσίες **διαπιστώνουν** και **προβαίνουν** έγκαιρα, και δη μέσα σε εύλογο υπό τις περιστάσεις χρονικό διάστημα, σε όλες τις δέουσες ενέργειες, χωρίς να προκαλείται αχρείαστη ταλαιπωρία στους διοικούμενους ώστε να απαξιώνουν και να αποποιούνται των δικαιωμάτων τους παραβιάζοντας το θεμελιώδες δικαίωμα της ιδιοκτησίας.

Μαρία Στυλιανού - Λοττίδη
Επίτροπος Διοικήσεως και
Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων

¹ Άρθρο 10 του περί Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου «Το διοικητικό όργανο πρέπει να ασκεί την αρμοδιότητα του σε εύλογο χρόνο, ώστε η απόφαση του να είναι επίκαιρη σε σχέση με τα πραγματικά ή νομικά γεγονότα στα οποία αναφέρεται..».

² Σύμφωνα με τη νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου (Δημοτική Επιτροπή Αγίου Δομετίου ν. Χριστόφορου Α. Χριστοφόρου και άλλων ημερ. 8/9/1994) «Η Διοίκηση έχει υποχρέωση να ενεργεί το ταχύτερο δυνατό μέσα στα πλαίσια της χρηστής διοίκησης