

Αρ. Φακ.: Α/ΤΤ 2256/2019

**Έκθεση Επιτρόπου Διοικήσεως και
Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων
για τη καθυστέρηση έκδοσης τίτλων ιδιοκτησίας κατοικιών
που ανεγέρθηκαν σε οικόπεδα
στο Συνοικισμό Αυτοστέγασης Κοκκινοτριμιθιάς (περιοχή Δ και Ε)**

Τομέας Ακίνητης Ιδιοκτησίας

Προϊστάμενη: Ελένη Χατζηττοφή

Ερευνών Λειτουργός: Κατερίνα Καλλητσιώνη

Λευκωσία, 18 Μαρτίου 2021

ERA House, Διαγόρου 2, 1097 Λευκωσία, Κύπρος Τηλ./Tel. 22 405500

ERA House, 2, Diagorou Str., 1097 Nicosia Cyprus Τηλεομ./Fax. 22 672881

Ιστοσελίδα/Webpage: www.ombudsman.gov.cy Ηλεκ. Διευ./Email: ombudsman@ombudsman.gov.cy

Facebook: *Επίτροπος Διοικήσεως και Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων – Cyprus Ombudsman*, Twitter:

@CYOmbudsman

1. Το παράπονο

Ο κ. ΧΧΧΧΧ υπέβαλε παράπονο για καθυστέρηση έκδοσης τίτλου ιδιοκτησίας της κατοικίας που ανήγειρε στο οικόπεδο με αρ. 24 στο Συνοικισμό Αυτοστέγασης Κοκκινοτριμιθιάς.

Όπως έθεσε υπόψη μας ο παραπονούμενος, κατά το 2006 του παραχωρήθηκε το υπό αναφορά οικόπεδο για την ανέγερση κατοικίας για τη στέγαση της οικογένειάς του, κατόπιν σχετικής έγκρισης που εξασφάλισε από την Υπηρεσία Μερίμνης και Αποκαταστάσεως Εκτοπισθέντων (ΥΜΑΠΤΕ).

Με επιστολή του δε ημερ. 1^{ης} Σεπτεμβρίου 2008 ενημέρωσε την ΥΜΑΠΤΕ ότι η ανέγερση της κατοικίας στο οικόπεδο ολοκληρώθηκε και ζήτησε την προώθηση της διαδικασίας για την έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας αυτής.

Ωστόσο, σύμφωνα με τον παραπονούμενο, η έκδοση του τίτλου ιδιοκτησίας εξακολουθεί να εκκρεμεί και ως αποτέλεσμα είναι αδύνατο να εξασφαλίσει δάνειο από τραπεζικό οργανισμό για τις σπουδές των παιδιών του καθότι δεν μπορεί να υποθηκεύσει τη κατοικία.

Ανέφερε περαιτέρω ο παραπονούμενος, ότι η εκκρεμότητα της έκδοσης τίτλου ιδιοκτησίας της κατοικίας του, οφείλεται στην μη ολοκλήρωση της διαδικασίας απαλλοτρίωσης της ιδιοκτησίας που χρησιμοποιήθηκε για το διαχωρισμό των οικοπέδων του Συνοικισμού Αυτοστέγασης Κοκκινοτριμιθιάς και ενώ ο διαχωρισμός είχε αρχίσει από το 1999.

2. Έρευνα

Για το σκοπό της διερεύνησης του παραπόνου ζητήθηκαν τα σχόλια και οι απόψεις του Επαρχιακού Κτηματολογικού Λειτουργού Λευκωσίας και του Αν. Επάρχου Λευκωσίας οι οποίοι ανταποκρίθηκαν με τις επιστολές τους ημερ. 7 Οκτωβρίου 2020 και 8 Ιανουαρίου 2021 αντίστοιχα και έθεσαν υπόψη μου τα ακόλουθα:

1. Για τη διεύρυνση της οδού Αρχαγγέλου Μιχαήλ στο Συνοικισμό Αυτοστέγασης Κοκκινοτριμιθιάς είχαν δημοσιευθεί γνωστοποίηση και διάταγμα απαλλοτρίωσης το 1993 και 1994 (Δ.Π. 1281 και 134). Η αποζημίωση των επηρεαζόμενων διευθετήθηκε, ήταν σε εξέλιξη η διαδικασία εγγραφής της απαλλοτριωθείσας ιδιοκτησίας και θα συμπληρωνόταν σύντομα.
2. Για τη δημιουργία του Συνοικισμού Αυτοστέγασης Κοκκινοτριμιθιάς (περιοχές Δ και Ε) δημοσιεύθηκαν γνωστοποιήσεις απαλλοτρίωσης ιδιωτικής ιδιοκτησίας το 2001 και το 2005 (Δ.Π 884 και 380). Τα διατάγματα απαλλοτρίωσης δημοσιεύθηκαν το 2002 και 2006 αντίστοιχα (Δ.Π. 847 και 368).

3. Οι επηρεαζόμενοι ιδιοκτήτες από την πρώτη διαδικασία απαλλοτρίωσης ήταν 326 αλλά και 326 ήταν οι επηρεαζόμενοι ιδιοκτήτες από τη δεύτερη διαδικασία.
4. Η αποζημίωση που οφείλεται στους επηρεαζόμενους ιδιοκτήτες, από τις πιο πάνω δυο διαδικασίες απαλλοτρίωσης, υπολογίστηκε από το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο και εστάλη στον καθένα έντυπη, με συστημένο ταχυδρομείο, προσφορά, εντός της καθορισμένης στη νομοθεσία προθεσμίας.
5. Κατά το 2008 και κατόπιν επιστολής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας προς τον Έπαρχο Λευκωσίας ημερ. 29 Ιουλίου 2008, Λειτουργός της Επαρχιακής Διοίκησης πραγματοποίησε επιτόπια επίσκεψη στον υπό αναφορά Συνοικισμό για επιθεώρηση των κατοικιών που είχαν ανεγερθεί στα παραχωρηθέντα οικόπεδα για να δοθούν αναγκαίες πληροφορίες στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για το σκοπό της έκδοσης τίτλων ιδιοκτησίας.
6. Ακολούθως και με επιστολή ημερ. 27 Νοεμβρίου 2008, ο Έπαρχος ενημέρωσε το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ότι στη φάση Ε του Συνοικισμού διαπιστώθηκε η ανέγερση πέντε κατοικιών οι οποίες κατοικούνταν μεταξύ των οποίων και η κατοικία του παραπονούμενου στο οικόπεδο με αρ. XXXXX

7. Διαπιστώθηκε επίσης ότι η κατοικία αυτή είχε ανεγερθεί σύμφωνα με τα εγκριμένα σχέδια και δεν υπήρχαν οποιεσδήποτε επεμβάσεις. Ως εκ τούτου στην προαναφερθείσα επιστολή έγινε εισήγηση όπως προχωρήσει η διαδικασία έκδοσης τίτλου ιδιοκτησίας και για το οικόπεδο του παραπονούμενου.
8. Ωστόσο όπως ο Επαρχιακός Κτηματολογικός Λειτουργός ανέφερε σε επιστολή του προς το Υπουργείο Εσωτερικών ημερ. 27 Ιανουαρίου 2011, δεν ήταν ακόμα δυνατή η έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας σε σχέση με τα οικόπεδα της φάσης Ε του Συνοικισμού, επειδή, «εκκρεμούσαν παραπομπές στο Δικαστήριο καθώς και πληρωμές διαφόρων προσώπων συνεπεία των απαλλοτριώσεων που έγιναν για απόκτηση ιδιωτικής γης».
9. Για να εγγραφεί η απαλλοτριωθείσα ιδιοκτησία στο όνομα της απαλλοτριούσας αρχής θα πρέπει να προηγηθεί η πληρωμή / κατάθεση της αποζημίωσης στους επηρεαζόμενους ιδιοκτήτες.
10. Με βάση τη νομοθεσία η κατάθεση της αποζημίωσης στο όνομα του επηρεαζόμενου ιδιοκτήτη γίνεται εφόσον η αξία της απαλλοτριωθείσας ιδιοκτησίας είναι κάτω των 1700 ευρώ ή η υπολογισθείσα αποζημίωση είναι κάτω των 850 ευρώ. Ως εκ τούτου το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο καταθέτει όσα ποσά μπορούν να κατατεθούν και παράλληλα προσπαθεί να επιτυγχάνει την επικοινωνία και τη διαπραγμάτευση με τους επηρεαζόμενους ιδιοκτήτες στους οποίους οφείλονται μεγαλύτερα ποσά.

11. Μέχρι και το τέλος Σεπτεμβρίου 2020 είχε καταβληθεί η αποζημίωση σε 301 ιδιοκτήτες που επηρεάστηκαν από την πρώτη απαλλοτρίωση, σε 278 που επηρεάστηκαν από τη δεύτερη και εκκρεμούσε η αποζημίωση 25 και 48 ιδιοκτητών αντίστοιχα.
12. «Ο λόγος καθυστέρησης καταβολής / κατάθεσης της αποζημίωσης, οφείλεται στο μεγάλο αριθμό εγγεγραμμένων ιδιοκτητών με πολλά μερίδια. Όπως φαίνεται και πιο πάνω, τα πλείστα έχουν διευθετηθεί και απομένει μικρός αριθμός ιδιοκτητών, είτε με άγνωστη διεύθυνση είτε αποβιωσάντων, για τα οποία καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια διευθέτησης.
13. Σκοπός μας, είναι η εξώδικη διευθέτηση καθότι τυχόν Παραπομπές στο Δικαστήριο για ποσά που δεν μπορούν να κατατεθούν, θα επιφέρουν επιπλέον καθυστέρηση. Νοείται ότι εάν αυτό δεν επιτευχθεί θα προχωρήσουμε σε παραπομπή των ιδιοκτητών στο Δικαστήριο».
14. Όταν ολοκληρωθεί η πληρωμή των αποζημιώσεων και εγγραφεί η απαλλοτριωθείσα ιδιοκτησία στη Δημοκρατία, ο φάκελος που αφορά στο διαχωρισμό της ιδιοκτησίας σε οικόπεδα (ΑΧ 1262/2007), «θα σταλεί στον Κλάδο Χαρτογραφίας για συμπλήρωση της χωρομετρικής και σχεδιαστικής εργασίας των προτεινόμενων τεμαχίων και θα ακολουθήσει επιτόπια έρευνα και έλεγχος του. Στη συνέχεια θα αποσταλεί στο Τμήμα Υπηρεσίας Μέριμνας και Αποκατάστασης Εκτοπισθέντων κατάλογος των υπό διαχωρισμό ακινήτων και αφού

διεξαχθεί έρευνα κατά πόσο στις υφιστάμενες οικοδομές διαμένουν οι δικαιούχοι, θα σταλεί στο Υπουργικό Συμβούλιο για λήψη απόφασης για τιτλοποίηση των οικοπέδων στους δικαιούχους».

3. Νομοθεσία

Το άρθρο 23 του Συντάγματος που προστατεύει το δικαίωμα της ιδιοκτησίας ορίζει μεταξύ άλλων ότι η απαλλοτρίωση της ιδιοκτησίας, για σκοπό δημόσιας ωφέλειας, προϋποθέτει την καταβολή προκαταβολικά δίκαιης αποζημίωσης. Γι' αυτό και σύμφωνα με το άρθρο 8(1) του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου, η απαλλοτριούσα αρχή υποχρεούται να προσφέρει άμεσα την υπολογισθείσα αποζημίωση στο κάθε επηρεαζόμενο από απαλλοτρίωση ιδιοκτήτη.

Ο ιδιοκτήτης που διαφωνεί με το ύψος της αποζημίωσης που του προσφέρεται, μπορεί, όπως αναφέρεται στο άρθρο 8(2) του πιο πάνω Νόμου, να την αποδεχθεί και να συγκατατεθεί γραπτώς όπως εγγραφεί η ιδιοκτησία στην οποία αφορά στη Δημοκρατία, με επιφύλαξη του δικαιώματος του να αποταθεί στο Δικαστήριο για το καθορισμό της αποζημίωσης. Η προθεσμία για να αποταθεί στο Δικαστήριο ο ιδιοκτήτης είναι 75 μέρες από του παρέχει τη γραπτή συγκατάθεση του και αν παρέλθει αυτή θεωρείται ότι επήλθε συμφωνία ως προς το ύψος της αποζημίωσης, μεταξύ του και της απαλλοτριούσας αρχής.

Όπως αναφέρεται επίσης στο άρθρο 9 του Νόμου, στο Δικαστήριο για το καθορισμό του ύψους της αποζημίωσης μπορεί να αποταθεί και η απαλλοτριούσα αρχή.

Σύμφωνα δε με το άρθρο 12(1) η αποζημίωση καταβάλλεται στον επηρεαζόμενο ιδιοκτήτη όταν συμφωνηθεί με την απαλλοτριούσα αρχή ή καθοριστεί από το Δικαστήριο ως ανωτέρω προβλέπεται. Εάν όμως, οποιοσδήποτε αρνηθεί να εισπράξει την αποζημίωση που θα πρέπει να του καταβληθεί ή εάν δεν είναι δυνατή η καταβολή της, λόγω ανικανότητας ή απουσίας του από τη Κύπρο, η απαλλοτριούσα αρχή μπορεί «*συμφώνως ταις οδηγίαις ας ήθελεν εκδώση το δικαστήριο να καταθέση το ποσόν της τοιαύτης αποζημιώσεως παρά τω Γενικώ Λογιστή της Δημοκρατίας*» [άρθρο 12(2)].

Όταν η αξία της ιδιοκτησίας που απαλλοτριώνεται όπως υπολογίζεται από την απαλλοτριούσα αρχή δεν υπερβαίνει τα 1700 ευρώ ή η αποζημίωση που υπολογίστηκε από αυτήν δεν υπερβαίνει τα 850 ευρώ, «τότε», σύμφωνα με το άρθρο 13 Α, «*με την καταβολή στον ιδιοκτήτη, ή, σε περίπτωση άρνησης του να αποδεχθεί τούτο, με την κατάθεση του ποσού στο Γενικό Λογιστή της Δημοκρατίας η ιδιοκτησία μπορεί να εγγραφεί στο όνομα της απαλλοτριούσας αρχής,....*Νοείται ότι το ενδιαφερόμενο πρόσωπο διατηρεί το δικαίωμα να αποταθεί στο δικαστήριο για τον καθορισμό της καταβλητέας αποζημίωσης μέσα σε εβδομήντα πέντε ημέρες από την ημερομηνία αποδοχής της αποζημίωσης ή είσπραξης του ποσού που κατατέθηκε προς όφελος του».

4. Διαπιστώσεις - Συμπεράσματα - Εισηγήσεις

Για το σκοπό της αυτοστέγασης εκτοπισθέντων απαλλοτριώθηκε ιδιωτική ιδιοκτησία στη Κοκκινοτριμιθιά (περιοχή Δ και Ε), από το 2001 - 2002 και 2005 - 2006, στον παραπονούμενο και σε άλλους δικαιούχους παραχωρήθηκαν οικόπεδα και σ' αυτά ανήγειραν τις κατοικίες τους.

Ωστόσο, έκτοτε, δεν κατέστη δυνατό να πληρωθούν οι οφειλόμενες, λόγω της απαλλοτρίωσης, αποζημιώσεις σε όλους της επηρεαζόμενους ιδιοκτήτες. Ως εκ τούτου, η επηρεαζόμενη από την απαλλοτρίωση ιδιοκτησία δεν περιήλθε ακόμα στη Δημοκρατία και αυτός είναι και ο λόγος για τον οποίο η αρμόδια αρχή, το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, δεν υπεισήλθε ακόμα στη διαδικασία έκδοσης τίτλων ιδιοκτησίας για τις κατοικίες που ανεγέρθηκαν σε οικόπεδα της περιοχής αυτοστέγασης και οι οποίες κατέχονται από δικαιούχους, όπως ο παραπονούμενος.

Το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο αποδίδει την πολυετή καθυστέρηση στην πληρωμή των αποζημιώσεων στο μεγάλο αριθμό των επηρεαζόμενων από τις απαλλοτριώσεις ιδιοκτητών με πολλά μερίδια.

Στο παρόν στάδιο εκκρεμεί πλέον η αποζημίωση ορισμένων επηρεαζόμενων και το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο φαίνεται ότι επιδιώκει τη διευθέτησή τους. Ωστόσο, εξαιτίας της εικοσαετίας που πέρασε αφότου άρχισε η όλη διαδικασία των απαλλοτριώσεων για το σκοπό της αυτοστέγασης, η εισήγηση

μου είναι η επίσπευση των ενεργειών του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου για να επιτευχθεί το συντομότερο η πληρωμή των αποζημιώσεων που απέμειναν.

Εισήγηση μου είναι επίσης όπως αμέσως μετά την εγγραφή της απαλλοτριωθείσας ιδιοκτησίας στη Δημοκρατία το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο θέσει στις προτεραιότητες του την εργασία που χρειάζεται να γίνει για την έκδοση του τίτλου ιδιοκτησίας της κατοικίας του παραπονούμενου και κάθε άλλου δικαιούχου που αντιμετωπίζει την ίδια εκκρεμότητα.

Μαρία Στυλιανού - Λοττίδη
Επίτροπος Διοικήσεως και
Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων