

**Αρ. Φακ.: Α/Π 142/2020**

**Έκθεση Επιτρόπου Διοικήσεως  
και Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων  
για καθυστέρηση  
του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Λεμεσού  
να ολοκληρώσει την οριοθέτηση δημόσιου δρόμου  
για να εξακριβωθεί τυχόν επέμβαση σε ιδιωτικό τεμάχιο**

**Τομέας Ακίνητης Ιδιοκτησίας**

Προϊστάμενη: Ελένη Χατζηττοφή

Ερευνών Λειτουργός: Δωρόθεος Δωροθέου

**Λευκωσία, 16 Ιουλίου 2020**

### **Το παράπονο**

1. Ο δικηγόρος κ. Γ. Τ. υπέβαλε παράπονο στο Γραφείο μας εκ μέρους του πελάτη του κ. Χ. Χ. για ισχυριζόμενη καθυστέρηση του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Λεμεσού να ολοκληρώσει την οριοθέτηση δημόσιου δρόμου για να εξακριβωθεί τυχόν επέμβαση του δρόμου στο τεμάχιο του με αρ. 347 Φ/Σχ 48/56 στη Σανίδα.
  
2. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το δικηγόρο του παραπονούμενου:
  - Ο Έπαρχος Λεμεσού, με επιστολή του ημερ. 10 Δεκεμβρίου 2019, τον ενημέρωσε ότι, με επιστολή ημερ. 20 Αυγούστου 2013, ζήτησε από το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο όπως προβεί στην οριοθέτηση του δρόμου που εφάπτεται στο πιο πάνω τεμάχιο, για να εξακριβωθεί τυχόν επέμβαση (αρ. φακ. ΑΧ1771/2013).
  
  - Όπως επίσης ενημερώθηκε με την πιο πάνω επιστολή, ο Έπαρχος με επιστολή ημερ. 10 Ιουνίου 2016, ζήτησε από το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο όπως επανεξετάσει το σχεδιάγραμμα που είχε ετοιμαστεί, αφού σ' αυτό δεν υποδεικνυόταν ο χώρος που επηρεάζει το τεμάχιο του παραπονούμενου και ο βαθμός του επηρεασμού του από τη διαπλάτυνση του δρόμου Μοναγρουλίου – Ασγάτας – Βάσας Κελλακίου – Σανίδας, ο οποίος εφάπτεται στη βόρεια πλευρά του τεμαχίου και για τον οποίο δεν έγινε απαλλοτρίωση.
  
  - Ενόψει των ανωτέρω, ο Έπαρχος κατέληξε στην επιστολή του ότι αναμένεται η ολοκλήρωση της χωρομετρικής εργασίας που αφορά στο φάκελο με αρ. ΔΑΕ564/2013, ώστε στο σχεδιάγραμμα να περιληφθεί ο επηρεασμός του τεμαχίου του παραπονούμενου από τον δρόμο και να υποδειχθεί ξεχωριστά ο επηρεασμός που

προκύπτει από τυχόν επέμβαση του αγροτικού δρόμου στην ανατολική πλευρά του τεμαχίου.

3. Στη βάση του περιεχομένου της πιο πάνω επιστολής του Επάρχου ημερ. 10 Δεκεμβρίου 2019, ο δικηγόρος του παραπονούμενου ζήτησε την παρέμβαση του Γραφείου μας για να «δοθεί τέρμα στο όλο θέμα».

#### **Η διερεύνηση του παραπόνου**

4. Στο πλαίσιο της διερεύνησης του παραπόνου τα ανωτέρω τέθηκαν υπόψη του Επαρχιακού Κτηματολογικού Λειτουργού Λεμεσού<sup>1</sup>, ο οποίος μας ενημέρωσε με την απαντητική επιστολή του ημερ. 17 Μαρτίου 2020<sup>2</sup>, ότι έγινε η απαιτούμενη χωρομετρική εργασία «για την διαπίστωση οποιουδήποτε επηρεασμού του τεμαχίου από τη διαπλάτυνση του επιτόπου δρόμου».
5. Ωστόσο, σύμφωνα με την ίδια πιο πάνω επιστολή, ο σχετικός φάκελος της υπόθεσης «βρίσκεται στον Κλάδο Χωρομετρίας στο Τομέα Ελέγχου και Καταχώρησης για τους απαιτούμενους ελέγχους» και στη συνέχεια θα γίνει η σχεδίαση και θα υπολογιστεί το πραγματικό εμβαδό από το τομέα Κτηματικών Χαρτογραφήσεων, «που οποιουδήποτε επηρεασμού του εν λόγω τεμαχίου».
6. Ο Επαρχιακός Κτηματολογικός Λειτουργός κατέληξε στην προαναφερθείσα επιστολή του με τη σημείωση ότι θα «καταβληθεί κάθε δυνατή προσπάθεια ολοκλήρωσης της υπόθεσης το συντομότερο δυνατό».

---

<sup>1</sup> Επιστολή ημερ. 4 Μαρτίου 2020.

<sup>2</sup> Αρ. Φακ.: ΔΑΕ564/2013.

## Νομοθεσία - Οδηγός του Πολίτη

7. 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»*.
8. Όσον αφορά τις οριοθετήσεις στον **Οδηγό (παρ. 2.21)** δεν αναφέρεται ο χρόνος συμπλήρωσης της εξέτασης της κάθε αίτησης αφού αναφέρεται ότι *« ο χρόνος συμπλήρωσης για τη διεκπεραίωση αυτού του είδους των υποθέσεων, δεν μπορεί να εκτιμηθεί λόγω του συσσωρευμένου όγκου εργασίας από τις καθυστερημένες υποθέσεις»*.
9. Στο άρθρο 23 του Συντάγματος κατοχυρώνεται το δικαίωμα στην ακίνητη ιδιοκτησία που επιβάλλει παράλληλα την υποχρέωση σεβασμού του από τις αρμόδιες αρχές και αποχή τους από οποιεσδήποτε ενέργειες συνεπάγονται στέρηση του ή προσβολή του.
10. Το δικαίωμα της ειρηνικής απόλαυσης της περιουσίας κάθε φυσικού ή νομικού προσώπου προστατεύεται επίσης με το **Άρθρο 1 του Πρώτου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων**. Κανένας δεν μπορεί να στερηθεί της περιουσίας του, εκτός για λόγους δημοσίου συμφέροντος και νοουμένου ότι προηγείται η τήρηση των καθορισμένων όρων και προϋποθέσεων.
11. Η αρχή της χρηστής διοίκησης, που κατοχυρώνεται στο **άρθρο 50 του περί Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου, Νόμος 58(1)/1999**, επιβάλλει όπως η διοίκηση ενεργεί το ταχύτερο δυνατό. Στην ίδια γραμμή

βρίσκεται και η νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην υπόθεση **Δημοτική Επιτροπή Αγίου Δομετίου ν. Χριστοφόρου κ.α. (1991) 3 ΑΑΔ 434**, όπου το Δικαστήριο τόνισε *«την υποχρέωση της Διοίκησης να ενεργεί το ταχύτερο δυνατό μέσα στα πλαίσια της χρηστής διοίκησης»*.

### **Διαπιστώσεις – Συμπεράσματα – Εισηγήσεις**

12. Η επέμβαση στην οποία αφορά το παράπονο φαίνεται ότι απασχολεί τον παραπονούμενο τουλάχιστον από το 2013, όταν η Επαρχιακή Διοίκηση ζήτησε από το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο την οριοθέτηση του δρόμου για να εξακριβωθεί η επέμβαση καθώς και η έκτασή της.
13. Συνεπώς, η συμπλήρωση της απαραίτητης για το σκοπό αυτό εργασίας εκκρεμεί στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο τα τελευταία επτά χρόνια ενώ παράλληλα ο παραπονούμενος ταλαιπωρείται εν αναμονή της έκβασης αυτής της εργασίας και της οριστικής αποσαφήνισης του επηρεασμού του τεμαχίου του από τη διαπλάτυνση του δρόμου.
14. Περαιτέρω, η παρατηρούμενη καθυστέρηση του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου αποβαίνει σε βάρος του συνταγματικά κατοχυρωμένου δικαιώματος ιδιοκτησίας του παραπονούμενου και της ανεμπόδιστης απόλαυσής του, εφόσον παρέμβαση επί του ακινήτου χωρίς διάταγμα απαλλοτρίωση, συνιστά παράνομη επέμβαση για την οποία δύναται να ζητηθεί είτε η άρση της και αποζημίωση για την απώλεια χρήσης τόσων χρόνων, είτε αποζημίωση στα πλαίσια νόμιμης απαλλοτρίωσης είτε από συμφωνία πώλησης, λαμβάνοντας υπόψη τα χρόνια παράνομης επέμβασης.
15. Συνακολούθως των ανωτέρω εισηγούμαι όπως το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λεμεσού ολοκληρώσει κατά το συντομότερο δυνατό την εναπομείνασα εργασία η οποία αφορά στον επηρεασμό του τεμαχίου του παραπονούμενου και ενημερώσει σχετικά την Επαρχιακή

Διοίκηση Λεμεσού για το αποτέλεσμα της οριοθέτησης του δρόμου που εφάπτεται στο τεμάχιο του, χωρίς την οποία (εργασία) ο παραπονούμενος δεν μπορεί να ασκήσει τα νόμιμα δικαιώματά του.

Μαρία Στυλιανού – Λοττίδη  
Επίτροπος Διοικήσεως και  
Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων