

Αρ. Φακ.: Α/Π 1619/2018

**Έκθεση
Επιτρόπου Διοικήσεως
και Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων
κατά του Δήμου Λεμεσού,
αναφορικά με καθυστέρηση ολοκλήρωσης της διερεύνησης
του ζητήματος που απασχολεί την παραπονούμενη**

Ερευνών Λειτουργός: Κυριάκος Κυριάκου

31 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

A. Αντικείμενο παραπόνου

1. Η κ. ΧΧΧΧΧ υπέβαλε παράπονο στο Γραφείο μας, εκ μέρους της ίδιας και των παιδιών της κ.κ. ΧΧΧΧ και ΧΧΧΧΧ, κατά του Δήμου Λεμεσού, αναφορικά, μεταξύ άλλων, με την ύπαρξη οικοδομών εντός των τεμαχίων τους, σε σχέση με τις οποίες, σύμφωνα με την παραπονούμενη, ουδέποτε είχαν συγκατατεθεί για την οικοδόμησή τους ή/και είχαν ανεγερθεί χωρίς άδεια, καθώς και επειδή, κατ' ισχυρισμόν της παραπονούμενης, ο συνιδιοκτήτης τους εξακολουθούσε να καρπώνεται εξ ολοκλήρου την περιουσία τους την οποία ενοικιάζει σε τρίτα πρόσωπα χωρίς τη συγκατάθεση τους.
2. Ειδικότερα, η παραπονούμενη μας ενημέρωσε ότι:
 - Από το 1995 είναι συνιδιοκτήτες των τεμαχίων με αρ. ΧΧΧ, ΧΧΧ και ΧΧΧ Φ/Σχ. ΧΧΧ στην Ενορία ΧΧΧΧΧ στη Λεμεσό, στα οποία υφίστανται οικοδομές.
 - Στις 28 Αυγούστου 2002, ο Δήμος έκδωσε την άδεια οικοδομής με αρ. ΧΧΧΧ (αρ. φακ. ΧΧΧΧΧ) για προσθηκομετατροπές στην υφιστάμενη οικοδομή στο τεμάχιο με αρ. ΧΧΧΧΧ, παρότι οι ίδιοι ουδέποτε είχαν υπογράψει για την υποβολή της εν λόγω αίτησης αλλά αιτητής ήταν μόνο ο συνιδιοκτήτης του τεμαχίου, ο οποίος ακολούθως ανήγειρε νέες οικοδομές οικοδομών στα υπό αναφορά τεμάχια χωρίς την εξασφάλιση πολεοδομικής και οικοδομικής άδειας από το Δήμο.
 - Το 2004 ο εν λόγω συνιδιοκτήτης υπέβαλε στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λεμεσού την αίτηση με αρ. ΑΧ ΧΧΧΧΧ για την αναγκαστική διανομή των πιο πάνω τεμαχίων, βάσει του άρθρου 29 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου.
 - Το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο με επιστολή του ημερ. 27 Ιουλίου 2017, ενημέρωσε τους δικηγόρους τους ότι κατόπιν οδηγιών του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η αίτηση τους θα απορριπτόταν και θα παραμεριζόταν επειδή τα τεμάχια που αφορούσε ήταν αδιανέμητα. Έκτοτε, η αίτηση τους εκκρεμεί μέχρις ότου ληφθεί απόφαση από το Δήμο σε σχέση με τη νομιμότητα των οικοδομών που υφίστανται στα εν λόγω τεμάχια.
 - Ο Δήμος την πληροφόρησε ότι είχε αναθέσει στη νομική του σύμβουλο την εξέταση της νομιμότητας χορήγησης της άδειας οικοδομής με αρ. ΧΧΧΧΧ, καθότι εκ πρώτης όψεως η εν λόγω άδεια έπρεπε να ανακληθεί επειδή δεν είχαν συγκατατεθεί όλοι οι συνιδιοκτήτες του τεμαχίου για την έκδοση της. Εντούτοις, στις 26 Φεβρουαρίου 2018, πληροφορήθηκε τηλεφωνικώς από το Δήμο ότι η εν λόγω νομική σύμβουλος σταμάτησε να παρέχει υπηρεσίες προς το Δήμο. Στο μεταξύ, παρότι είχε επανειλημμένα ζητήσει, τόσο γραπτώς όσο και μέσω ηλεκτρονικών

μηνυμάτων της προς το Δήμο, τη γνωμάτευση της εν λόγω νομικής συμβούλου σε σχέση με την υπόθεση, αυτή ουδέποτε διαβιβάστηκε στους ίδιους ή/και στους δικηγόρους τους.

- Ο δε Δήμος, σύμφωνα με την παραπονούμενη, δεν ανταποκρινόταν στις τηλεφωνικές ή/και μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου προσπάθειες της να ενημερωθεί για την έκβαση της υπόθεσης.

B. Αλληλογραφία με το Δήμο Λεμεσού

1. Στις **12 Φεβρουαρίου 2019**, Γραφείο μας έθεσε υπόψη το Δήμου τις θέσεις της παραπονούμενης και ζητήθηκαν τα σχόλια και οι απόψεις του σε σχέση μ' αυτές. Ο Δήμος όμως ουδέποτε όμως ανταποκρίθηκε, παρότι του αποστάλθηκαν, σε πρώτο στάδιο, **δύο υπενθυμητικές επιστολές** ημερομηνιών **17 Απριλίου και 21 Ιουνίου 2019**.
2. Ενόψει, δε, της συνεχιζόμενης παράλειψης του Δήμου να αποστείλει απαντητική επιστολή προς το Γραφείο μας, με **νέα επιστολή ημερ. 9 Μαρτίου 2020**, κλήθηκε ο Δήμος όπως διαβιβάσει εντός δύο εβδομάδων την απαντητική επιστολή του σε σχέση με το ζήτημα που απασχολεί την παραπονούμενη, διαφορετικά να διαβιβάσει στο Γραφείο μας το σχετικό φάκελο του Δήμου για την υπόθεση που αφορά στην παραπονούμενη.
3. Επειδή και πάλι δεν υπήρξε ανταπόκριση, με επιστολή ημερ. **22 Μαΐου 2020**, ζητήθηκε από το Δήμο να αποστείλει τον εν λόγω φάκελο στο Γραφείο μας.
4. Μετά την αποστολή της πιο πάνω επιστολής, **στις 29 Μαΐου 2020, ο Δήμος διαβεβαίωσε το Γραφείο** μας ότι «*αρχές Ιουνίου θα αποστείλουμε τα σχόλια μας επί όλων των σημείων που αναφέρονται στην επιστολή σας με ημερομηνία 12/2/19*».¹
5. Στις **15 Ιουλίου 2020** ο Δήμος επανήλθε με νέα επιστολή του και μας ενημέρωσε ότι «*...ο τεχνικός φάκελος που αφορά την εν λόγω υπόθεση επανεξετάστηκε από το Δημοτικό μας Μηχανικό και διαφάνηκε ότι εκ παραδρομής δεν ζητήθηκαν οι υπογραφές όλων των συνιδιοκτητών. Στη συνέχεια το θέμα τέθηκε στην Επιτροπή Οικοδομών του Δήμου μας στη συνεδρία της με ημερομηνία 23.6.2020 η οποία αποφάσισε να ζητήσει νομική γνωμάτευση για τον τρόπο χειρισμού της εν λόγω υπόθεσης...*».²
6. Για την προαναφερθείσα εξέλιξη το Γραφείο μας ενημέρωσε γραπτώς την παραπονούμενη στις 5 Αυγούστου 2020 και αντίγραφο της εν λόγω επιστολής κοινοποιήθηκε στο Δήμο.

¹ Επιστολή Δημοτικού Γραμματέα Δήμου Λεμεσού με αρ. φακ. 7.14.02, ημερομηνίας 29 Μαΐου 2020

² Επιστολή Δημοτικού Γραμματέα Δήμου Λεμεσού με αρ. φακ. 7.14.02, ημερομηνίας 15 Ιουλίου 2020

7. Ο Δήμος όμως δεν ενημέρωσε το Γραφείο μας ή/και την παραπονούμενη για τυχόν εξελίξεις σε σχέση με το ζήτημα που απασχολεί την παραπονούμενη, καθώς και για το περιεχόμενο της γνωμάτευσης του νομικού του συμβούλου και γι' αυτό στις **5 Οκτωβρίου και 9 Νοεμβρίου 2020**, ζητήθηκε εκ νέου γραπτώς από το Δήμο όπως μας ενημερώσει σχετικά.
8. Η δε παραπονούμενη, με επιστολές της ημερομηνιών 2 και 15 Νοεμβρίου 2020 ζήτησε από το Δήμο να την ενημερώσει για τον τρόπο χειρισμού τους ζητήματος που την απασχολεί από το Δήμο, καθώς και για το περιεχόμενο της γνωμάτευσης του νομικού του συμβούλου.
9. Με επιστολή του ημερομηνίας **23 Νοεμβρίου 2020**, ο Δήμος επανέλαβε στην παραπονούμενη τα όσα είχε αναφέρει στην επιστολή του προς το Γραφείο μας ημερ. 15 Ιουλίου 2020, προσθέτοντας ότι «...αναθέσαμε ήδη στους εξωτερικούς μας συμβούλους την ετοιμασία γνωμάτευσης και αναμένουμε τα αποτελέσματα της».³
10. Ακολούθως η παραπονούμενη απέστειλε νέα επιστολή προς το Δήμο ημερ. 2 Δεκεμβρίου 2020, με την οποία ζητούσε εκ νέου ενημέρωση για την τελική γνωμάτευση του νομικού του συμβούλου, ενώ το Γραφείο μας **στις 8 Φεβρουαρίου 2021**, κάλεσε το Δήμο όπως μας ενημερώσει πότε αναμένεται η ολοκλήρωση της διερεύνησης του αντικείμενου του παραπόνου.
11. Στις **24 Φεβρουαρίου 2021**, ο Δήμος ανέφερε εκ νέου στο Γραφείο μας ότι έχει ζητήσει «...νομική γνωμάτευση από τους εξωτερικούς νομικούς συμβούλους για τον τρόπο χειρισμού της εν λόγω υπόθεσης η οποία δυστυχώς δεν έχει ολοκληρωθεί...».⁴

Γ. Διαπιστώσεις – Συμπεράσματα

1. Από τα προαναφερθέντα, καθώς και από τα στοιχεία που έθεσε υπόψη του Γραφείου μας η παραπονούμενη, διαφαίνεται ότι το ζήτημα που την απασχολεί είναι υπόψη του Δήμου εδώ και αρκετά χρόνια, ενώ οι οικοδομικές παρατυπίες που, όπως αναφέρει η παραπονούμενη, έχουν συντελεστεί στο συνιδιόκτητο τους τεμάχιο από το συνιδιοκτήτη τους, επίσης φαίνεται ότι ενδέχεται να υφίστανται για μεγάλο χρονικό διάστημα.
2. ΕΝΤΟΥΤΟΙΣ, **το Γραφείο μας δεν είναι δυνατό να τοποθετηθεί ή/και να εκφέρει γνώμη επί του συγκεκριμένου θέματος**, ένεκα της εκκρεμότητας λήψης των σχετικών σχολίων και απόψεων του Δήμου.

³ Επιστολή Δημοτικού Γραμματέα Δήμου Λεμεσού προς την παραπονούμενη με αρ. φακ. 7.14.02, ημερομηνίας 23 Νοεμβρίου 2020

⁴ Επιστολή Δημοτικού Γραμματέα Δήμου Λεμεσού με αρ. φακ. 7.14.02, ημερομηνίας 24 Φεβρουαρίου 2021

3. Επαναλαμβάνεται ότι το Γραφείο μας, αρχής γενομένης από τον Φεβρουάριο του 2019, έχει αποστείλει στο Δήμο **οκτώ συνολικά επιστολές** και ο Δήμος, παρότι από τον Ιούλιο του 2020 ουσιαστικά επιβεβαίωσε τη θέση της παραπονούμενης ότι **«δεν ζητήθηκαν οι υπογραφές όλων των συνιδιοκτητών»** και αποφάσισε να αποταθεί στο νομικό του σύμβουλο σε σχέση με **«τον τρόπο χειρισμού της εν λόγω υπόθεσης»**, ακόμη δεν έχει θέσει υπόψη του Γραφείου μας τα σχόλια και τις απόψεις του αναφορικά με το ζήτημα που απασχολεί την παραπονούμενη, με την αιτιολογία ότι **«...δυστυχώς δεν έχει ολοκληρωθεί...»** η γνωμάτευση των νομικών του συμβούλων.
4. Συνακόλουθα, **η πιο πάνω συνεχιζόμενη καθυστέρηση** εκ μέρους των νομικών συμβούλων του Δήμου και, κατ' επέκταση και του ίδιου του Δήμου να θέσει υπόψη του Γραφείου μας τις πληροφορίες που έχουν ζητηθεί, αφενός **παρακωλύει την ενάσκηση των αρμοδιοτήτων μου**, όπως αυτές απορρέουν από τους περί Επιτρόπου Διοικήσεως Νόμους, αφετέρου, δε, **δύναται να εκληφθεί ως παράλειψη ή/και άρνηση συνδρομής στο έργο του Επιτρόπου**, κατά παράβαση των διατάξεων των υπό αναφορά Νόμων.
5. Συγχρόνως, η εκκρεμότητα ολοκλήρωσης της γνωμάτευσης των νομικών συμβούλων του Δήμου σε σχέση με το αντικείμενο του παραπόνου της παραπονούμενης, έχει και **άμεσο αντίκτυπο στην ίδια την παραπονούμενη**, τόσο επειδή **το Γραφείο μας δεν δύναται να ολοκληρώσει την έρευνα του** και να θέσει υπόψη της το πόρισμα επί των ευρημάτων της έρευνας, όσο και επειδή **παρατείνεται η αγωνία** της σε σχέση με την τελική έκβαση του θέματος, καθότι παρότι ο Δήμος επιβεβαίωσε ότι τη θέση της, καθυστερεί να καταλήξει στα τελικά του συμπεράσματά.
6. Παρόλον ότι αναγνωρίζεται ότι ο Δήμος ενδεχομένως να μην ευθύνεται για την καθυστέρηση των νομικών του συμβούλων να διεκπεραιώσουν την εργασία που τους έχει αναθέσει, αυτό **δεν τον απαλλάσσει από τις ευθύνες του, ως αρμόδια Οικοδομική και Πολεοδομική Αρχή**, να προβαίνει άμεσα και έγκαιρα στις αναγκαίες, στη βάση των αρμοδιοτήτων του, ενέργειες, όταν διαπιστώνονται τυχόν πολεοδομικές ή/και οικοδομικές παρατυπίες εντός των διοικητικών του ορίων.
7. Παράλληλα, ενέχει ευθύνη όπως οι **ενέργειες, αποφάσεις και δράσεις του συνάδουν με τις αρχές της χρηστής διοίκησης**, ήτοι, να **ασκεί την αρμοδιότητά του εντός εύλογου χρόνου⁵** και, σε κάθε περίπτωση, **να ενεργεί σύμφωνα με το περί δικαίου αίσθημα⁶ και να μην ταλαιπωρεί χωρίς λόγο τον διοικούμενο.⁷**

⁵ Άρθρο 10 του περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου

⁶ Άρθρο 50 του ίδιου Νόμου

⁷ Άρθρο 51 του ίδιου Νόμου

Δ. Εισηγήσεις

1. Στη βάση των ανωτέρω **εισηγούμαι όπως ο Δήμος προβεί άμεσα στις αναγκαίες παραστάσεις προς τους νομικούς του συμβούλους** για την ολοκλήρωση της εκ μέρους τους γνωμάτευσης σε σχέση με τον τρόπο χειρισμού του ζητήματος που απασχολεί την παραπονούμενη, ούτως ώστε να μπορέσει ο Δήμος να ενεργήσει προς την κατεύθυνση αυτή το συντομότερο.
2. Οι πιο πάνω ενέργειες του Δήμου θα πρέπει να ολοκληρωθούν **χωρίς περαιτέρω καθυστέρηση**, τόσο για να ενημερωθεί το Γραφείο μας σε σχέση με τη θέση του Δήμου αναφορικά με το αντικείμενο του παραπόνου, αλλά, ιδίως, για να πληροφορηθεί η παραπονούμενη για την έκβαση του ζητήματος που την απασχολεί.
3. Προς τούτο, εισηγούμαι, επίσης όπως, στο μεταξύ, ο Δήμος **κρατεί τακτικά και πλήρως ενήμερη την παραπονούμενη** σε σχέση με το αντικείμενο του παραπόνου της, καθότι αναντίλεκτα έχει δικαίωμα να γνωρίζει για τις αποφάσεις που λαμβάνονται σε σχέση με την ιδιοκτησία της.

Μαρία Στυλιανού-Λοττίδη
Επίτροπος Διοικήσεως και
Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων

Κ.Κυρ.