

Αρ. Φακ.: Α/Π 996/2016

**Έκθεση Επιτρόπου Διοικήσεως και Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων
αναφορικά με την εκκρεμότητα αίτησης
στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λευκωσίας
για 34 χρόνια**

Τομέας Ακίνητης Ιδιοκτησίας

Υπεύθυνη: Ελένη Χατζηττοφή

Ερευνούσα Λειτουργός: Κατερίνα Καλλητσιώνη

Λευκωσία, 30 Μαρτίου 2018

Το παράπονο

1. Ο κ. Β. Χ. υπέβαλε παράπονο κατά του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Λευκωσίας για καθυστέρηση εξέτασης της αίτησης με αρ. ΑΔΛ3004/84.
2. Ο παραπονούμενος είναι ιδιοκτήτης του τεμαχίου με αρ. 359 Φ/Σχ. 29/1210V01 στο Αρεδιού, το οποίο επηρεάζεται από την πιο πάνω αίτηση η οποία αφορά διόρθωση λάθους, δυνάμει του άρθρου 61 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου.
3. Σύμφωνα με τον παραπονούμενο, παρότι για την υπό αναφορά αίτηση, έγιναν αρκετές επιτόπου επισκέψεις από Λειτουργούς του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου καθώς και συναντήσεις με τους ιδιοκτήτες των επηρεαζόμενων από την αίτηση τεμαχίων, η διαδικασία διόρθωσης του λάθους στο οποίο αφορά η αίτηση, δεν έχει ακόμα συμπληρωθεί ενώ εκκρεμεί από το 1984.

Η διερεύνηση του παραπόνου

4. Οι πιο πάνω ισχυρισμοί του παραπονούμενου τέθηκαν υπόψη του Επαρχιακού Κτηματολογικού Λειτουργού Λευκωσίας¹, ο οποίος στη συνέχεια έθεσε υπόψη μας τα ακόλουθα:²
 - Το 1973 με το φάκελο Α1728/1973 εκδόθηκε η εγγραφή με αρ. 11321 για το τεμάχιο με αρ. 141/1 στο Αρεδιού με αναφορά συνόρων, δρόμο, ποταμό και δρόμο καθώς και η εγγραφή με αρ. 11319 για το τεμάχιο με αρ. 144/2 με αναφορά συνόρων δρόμο, δρόμο, ποταμό, τεμάχιο 143 και δρόμο.

¹ Επιστολή ημερ. 19 Ιουλίου 2017.

² Επιστολή ημερ. 8 Αυγούστου 2017 (αρ. φακ.: Ε.Κ.Λ. 11.17.02, ΑΔΛ 3004/1984).

- Όμως, «*εκ παραδρομής*» μετά την έκδοση των πιο πάνω νέων εγγραφών, δεν ενημερώθηκε το εν χρήσει σχέδιο με αποτέλεσμα, το τεμάχιο με αρ. 144 να παραμείνει στο εν χρήσει σχέδιο ως ενιαίο.
- Το τεμάχιο με αρ. 144/2 πωλήθηκε από την ιδιοκτήτρια του στον παραπονούμενο και μεταβιβάστηκε στο όνομα του το 1981 (Π3236/81).
- Κατά το 1984, ο παραπονούμενος ζήτησε αντίγραφο κτηματικού σχεδίου για το τεμάχιο του και τότε διαπιστώθηκε ότι το τεμάχιο δεν φαινόταν στο εν χρήσει σχέδιο για τον πιο πάνω λόγο της μη ενημέρωσης του εν χρήσει σχεδίου κατά την έκδοση των προαναφερόμενων δυο εγγραφών που αφορούσαν στο αρχικό τεμάχιο με αρ. 144.
- Γι' αυτό το λόγο, δημιουργήθηκε ο φάκελος με αρ. ΑΔΛ3004/1984 για τη διόρθωση λάθους και στις 16/5/1985 έγινε επιτόπια έρευνα στην παρουσία του παραπονούμενου και της δικαιούχου εγγραφής του τεμαχίου με αρ. 144/1, κατά την οποία τους εξηγήθηκε το λάθος, ενημερώθηκαν ότι τα εμβάδα των τεμαχίων τους ήταν λανθασμένα και θα έπρεπε να διορθωθούν και συγκατατέθηκαν να γίνει η διόρθωση τόσο του εν χρήσει σχεδίου όσο και του εμβადού.
- Όμως, επειδή, ο φάκελος «*της αντίκρισης των παλαιών εγγραφών (taru identification) δεν ανευρέθηκε κατά την ημέρα της επιτόπιας έρευνας, η υπάλληλος επιτόπιων ερευνών ετοίμασε σχέδιο και σχεδιαγράμματα του ακινήτου...δείχνοντας σ' αυτά τον δρόμο ο οποίος αναφέρεται ως σύνορο των δυο εγγραφών στους αντίστοιχους τίτλους ιδιοκτησίας..*». Επίσης, στο σχετικό σημείωμα της ανέφερε ότι το εμβάδο του τεμαχίου του παραπονούμενου είναι λανθασμένο και ότι το εμβάδο της εγγραφής στην οποία αφορά, με αρ. 11319, είναι το εμβάδο ολόκληρου του τεμαχίου με αρ. 144.

- Μετέπειτα, ο πιο πάνω φάκελος με αρ. Α1728/1973 ανευρέθηκε, έγιναν πολλές προσπάθειες να εξασφαλιστούν οι συγκαταθέσεις του παραπονούμενου και της ιδιοκτήτριας του τεμαχίου με αρ. 144/1, με επιτόπιες έρευνες στις 28/3/1991, 12/6/1992 και 26/10/2016 κατά τις οποίες προτάθηκαν διάφορες εναλλακτικές λύσεις, πλην όμως ανεπιτυχώς.
 - Συγκεκριμένα, η ιδιοκτήτρια του τεμαχίου με αρ. 144/1 συγκατατέθηκε στη διόρθωση του λάθους αλλά ο παραπονούμενος αρνήθηκε υποστηρίζοντας ότι αγόρασε το τεμάχιο του έναντι 300 λιρών για την έκταση που αναφερόταν στο τίτλο ιδιοκτησίας του και απαιτεί ολόκληρη την έκταση, δηλαδή, και των δυο τεμαχίων με αρ. 144/1 και 144/2.
 - Ως εκ τούτου ο φάκελος ΑΔΛ3004/1984 θα υποβληθεί στο Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας σύμφωνα με το άρθρο 61 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου.
5. Έκτοτε το Γραφείο μου δεν είχε οποιαδήποτε άλλη πληροφόρηση από το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λευκωσίας σε σχέση με τυχόν εξελίξεις αναφορικά με την αίτηση ΑΔΛ3004/1984.
6. Πρόσφατα όμως, Λειτουργός του Γραφείου μου ενημερώθηκε τηλεφωνικώς από τον παραπονούμενο ότι η αίτηση εξακολουθεί να εκκρεμεί με αποτέλεσμα να μην μπορεί, όπως υποστήριξε, να προβεί στην ανάπτυξη του τεμαχίου του.

Το άρθρο 61 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου και η σχετική Νομολογία

7. Το εδάφιο (1) του άρθρου 61 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου, βάσει του οποίου το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο δημιούργησε το φάκελος της αίτησης ΑΔΛ3004/1984, ορίζει ότι ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας *«δύναται να διορθώσει οποιοδήποτε λάθος ή παράλειψη στο Κτηματικό Μητρώο ή σε οποιοδήποτε βιβλίο ή σχέδιο του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου ή σε οποιοδήποτε πιστοποιητικό εγγραφής, και κάθε τέτοιο Μητρώο, βιβλίο, σχέδιο ή πιστοποιητικό εγγραφής που διορθώθηκε με τον τρόπο αυτό έχει την ίδια εγκυρότητα και ισχύ όπως αν το λάθος αυτό ή η παράλειψη αυτή να μην είχε γίνει».*
8. Επίσης, με βάση το εδάφιο (2) του άρθρου 61, όταν, μεταξύ άλλων, λόγω λάθους ή παράλειψης *«διενεργηθεί οποιαδήποτε εγγραφή σε οποιοδήποτε βιβλίο του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου, ο Διευθυντής δύναται, μετά τη διαπίστωση των αληθινών γεγονότων, να προβεί σε ακύρωση της εγγραφής αυτής καθώς και κάθε πιστοποιητικού που σχετίζεται με την εγγραφή αυτή».*
9. Σύμφωνα με τη νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου, με τις πιο πάνω διατάξεις, η διόρθωση λαθών στα κτηματολογικά μητρώα καθίσταται πρωτογενής ευθύνη του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας³, η διόρθωση συνιστά κατ' εξοχήν διοικητική λειτουργία και αποσκοπεί *«αποκλειστικά στην αποκατάσταση της αυθεντικότητας των κτηματολογικών σχεδίων, βιβλίων και εγγραφών..»*⁴.

³ Απόφαση ημερ. 19 Μαρτίου 1992 στην έφεση με αρ. 7761 Παναγιώτου Α. Φιλίππου ν. Θεόδωρου Πλάτωνος Στυλιανού.

⁴ Απόφαση ημερ. 13 Ιουλίου 2010 στην έφεση με αρ. 335/2006 Σταυρούλλα Θεμιστοκλέους Θέμη ν. Πόπης Αντωνίου Χριστοδούλου.

10. Παράλληλα όμως, επισημαίνεται από το Ανώτατο Δικαστήριο ότι με τις πιο πάνω διατάξεις δεν παρέχεται στο Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας εξουσία *«να επιλύει κτηματικές διαφορές ουσίας ή διαφορές που συνίστανται σε διεκδίκηση ακίνητης περιουσίας. Η επίλυση τέτοιων διαφορών επιβάλλει τη λήψη και αξιολόγηση μαρτυρίας και τη με βάση την εν λόγω μαρτυρία κρίση επί επίδικων θεμάτων, στοιχείο που μεταθέτει την περίπτωση εκτός των πλαισίων του Άρθρου 61 και την υπάγει στη δικαιοδοσία των πολιτικών δικαστηρίων»*⁵.

Συμπεράσματα

11. Ο φάκελος της αίτησης ΑΔΛ3004/1984 δημιουργήθηκε για τη διόρθωση του λάθους, που σύμφωνα με το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λευκωσίας, διαπιστώθηκε στο εν χρήσει σχέδιο, όταν ο παραπρονόμενος ζήτησε κατά το 1984, κτηματικό σχέδιο για το τεμάχιο του.
12. Το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο εξακολουθεί να έχει την θέση, ότι υφίσταται λάθος στο εν χρήσει σχέδιο καθώς και σε σχέση με το εμβαδό του τεμαχίου του παραπρονόμενου, το οποίο μπορεί να διορθωθεί δυνάμει του άρθρου 61 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου.
13. Ωστόσο, το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο μέχρι και τον Αύγουστο του 2017 και ενώ είχαν περάσει 33 χρόνια αφότου δημιουργήθηκε ο φάκελος της πιο πάνω αίτησης, δεν τον είχε ακόμα διαβιβάσει στο Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για να αποφασίσει αν μπορούσε να διορθώσει το λάθος βάσει της εξουσίας που του παρέχει το άρθρο 61.

⁵ Απόφαση ημερ. 13 Ιουλίου 2010 στην έφεση με αρ. 335/2006 Σταυρούλλα Θεμιστοκλέους Θέμη ν. Πόπης Αντωνίου Χριστοδούλου.

14. Ασφαλώς δε διαφεύγει της προσοχής μας η εργασία στην οποία προέβη το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο σε σχέση με την αίτηση στην οποία αφορά ο φάκελος. Μέχρι και τα μέσα του 1992 προέβη σε τρεις επιτόπιες έρευνες και ήδη από το 1985 είχαν ετοιμαστεί σχετικό σχέδιο και σχεδιάγραμμα καθώς και σημείωμα. Επίσης, το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο κατέβαλε προσπάθειες να εξασφαλίσει τις συγκαταθέσεις του παραπονούμενου και της ιδιοκτήτριας του τεμαχίου με αρ. 144/1 για τη διόρθωση του λάθους στο εν χρήσει σχέδιο και σε σχέση με το εμβαδό των τεμαχίων. Η τέταρτη επιτόπια έρευνα έγινε 24 χρόνια αργότερα, τον Οκτώβριο του 2016, πλην όμως και πάλι ανεπιτυχώς αφού ο παραπονούμενος εξακολουθεί να διεκδικεί το εμβαδό του τεμαχίου του ως έχει στο τίτλο ιδιοκτησίας του.
15. Από το υπό αναφορά πλαίσιο εργασίας, φαίνεται πως σκοπός του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου ήταν η συναινετική διόρθωση του λάθους, όσον αφορά και τις δύο πτυχές του ζητήματος, τόσο ως προς το εν χρήσει σχέδιο, όσο και το εμβαδό, η οποία αφενός δεν αποδοκιμάζεται αφετέρου σε οποιαδήποτε περίπτωση δεν μπορεί να καθίσταται ατέρμονη, όπως στην προκειμένη περίπτωση λόγω: (α) της πρωτογενούς ευθύνης του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να αποφαίνεται αναφορικά με τη διόρθωση λάθους στα κτηματικά μητρώα, βιβλία, σχέδια και εγγραφές για το σκοπό της αυθεντικότητας τους και (β) σε περίπτωση διαφιλονικούμενης ιδιοκτησίας, της ανάγκης για έγκαιρη αποσαφήνιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων των πολιτών για το σκοπό της απρόσκοπτης αξιοποίησης της ιδιοκτησίας τους οποτεδήποτε μπορεί να το επιθυμούν και/ή της προτροπής τους για προσφυγή στο Αρμόδιο Δικαστήριο για την επίλυση της ιδιοκτησιακής τους διαφοράς.
16. Είναι χαρακτηριστική η αναφορά του παραπονούμενου, ότι εξαιτίας της εκκρεμότητας που υφίσταται σε σχέση με το τεμάχιο του, δεν μπορεί να το αξιοποιήσει, αφού το εμβαδό του, όπως αναφέρεται στο τίτλο ιδιοκτησίας

του, θεωρείται από το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο λανθασμένο, από το 1985 που έγινε η πρώτη επιτόπια έρευνα. Συνεπώς, ο παραπονούμενος δικαίως μπορεί να διαμαρτύρεται για την επί 34 χρόνια αναμονή της έκβασης της αίτησης ΑΔΛ3004/1984 και για τον επιπρόσθετο λόγο ότι, το λάθος στο οποίο αφορά δεν προέκυψε από δικές του ενέργειες ή παραλείψεις αφού σύμφωνα με το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, πρόκειται για λάθος του ίδιου Γραφείου κατά την έκδοση το 1973 των εγγραφών με αρ. 11321 και 11319.

17. Η πάροδος του χρονικού διαστήματος των 34 χρόνων παραβίασε το δικαίωμα ιδιοκτησίας όπως προστατεύεται από το **άρθρο 23 του Συντάγματος**, το οποίο ορίζει ότι **«Έκαστος, μόνος ή από κοινού μετ' άλλων, έχει το δικαίωμα να αποκτά, να είναι κύριος, να κατέχει, απολαύη ή διαθέτη οιαδήποτε κινητήν ή ακίνητον ιδιοκτησίαν και δικαιούται να απαιτή τον σεβασμόν του τοιούτου δικαιώματος αυτού»**. Αυτό το «δικαίωμα» που το ίδιο το σύνταγμα ορίζει, **παραβιάστηκε για 34 χρόνια**, εφόσον, χωρίς την οριστική επίλυση του ζητήματος, είτε σαν διόρθωση λάθους, είτε σαν διαφιλονικούμενη κυριότητα, **ανέστειλε την όποια άσκηση του δικαιώματος** σε σχέση με την **ελεύθερη διάθεση** του.
18. Το **άρθρο 61** δε του περί **Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου**, δε καθορίζει μεν προθεσμία, εντός της οποίας ο Διευθυντής πρέπει να ασκεί την εξουσία που του παρέχει, αυτό όμως δεν συνεπάγεται δε, ότι μπορεί επ' αόριστο να υφίσταται σε εκκρεμότητα σχετική αίτηση με πρωτοβουλία του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου, για τους λόγους που αναφέρθηκαν στην παράγραφο 15.
19. Η αρχή της **χρηστής διοίκησης**, που κατοχυρώνεται στο **άρθρο 50** του περί **Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου, Νόμος 58(Ι) /1999**, επιβάλλει

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

20. Η πάροδος των 34 χρόνων παραβιάζει την ευχέρεια «εύλογου χρόνου» μέσα στην οποία δύναται να ενεργήσει η Διοίκηση υπό τις περιστάσεις και ανέστειλε την ελεύθερη διάθεση της περιουσίας του παραπονούμενου.

Εισηγήσεις

21. Υπό το φως των πιο πάνω, η εισήγηση μου είναι όπως ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας επιληφθεί άμεσα της αίτησης ΑΔΛ3004/1984 και αποφασίσει κατά την κρίση του, δυνάμει της εξουσίας που του παρέχει το άρθρο 61 του **περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου**, είτε τη διόρθωση το λάθους είτε την απόρριψη της αίτησης και προτροπής των ενδιαφερόμενων να προσφύγουν στο αρμόδιο Δικαστήριο για επίλυση της διαφιλονικούμενης διαφοράς.

Αντίγραφο της έκθεσης θα κοινοποιηθεί στο Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών για ενημέρωση.

Μαρία Στυλιανού - Λοττίδη
Επίτροπος Διοικήσεως και
Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων