

**Αρ. Φακ.: Α/Π 153/2018**

**Έκθεση Επιτρόπου Διοικήσεως και Προστασίας Ανθρωπίνων  
Δικαιωμάτων για απόρριψη από την Πολεοδομική Αρχή αίτησης για  
διαίρεση τεμαχίου**

**Τομέας Ακίνητης ιδιοκτησίας**

Προϊστάμενη: κ. Ελένη Χατζηττοφή

Ερευνών Λειτουργός: κ. Μαρία Τσότση

**Λευκωσία, 28 Ιουλίου 2022**

## 1. Το παράπονο

Το παράπονο υποβλήθηκε από το Δικηγορικό Γραφείο ΧΧΧΧ εκ μέρους του πελάτη τους, κ. ΧΧΧΧ (στο εξής «ο παραπονούμενος»), διαχειριστή της περιουσίας του αποβιώσαντα ΧΧΧΧ. Αφορούσε στην απόρριψη από την Πολεοδομική Αρχή (Επαρχιακό Γραφείο Πάφου του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως), της αίτησης του παραπονούμενου με αρ. ΠΑΦ/00662/2017, ημερ. 12 Οκτωβρίου 2017, αναφορικά με τη διαίρεση του τεμαχίου με αρ. ΧΧΧΧ του Φ/Σχ. ΧΧΧΧ στην Πόλη Χρυσοχούς σε δυο οικόπεδα (το ένα με οικοδομή) και ένα χωράφι.

Οι δικηγόροι ισχυρίστηκαν ότι η απόφαση στην πιο πάνω αίτηση του παραπονούμενου ήταν αποτέλεσμα νομικής πλάνης, αντίθετη με το άρθρο 29 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμου, με τα άρθρα 3 και ή 3B του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και τα άρθρα 26, 90 και 91 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Ισχυρίστηκαν περαιτέρω ότι η εν λόγω απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής βασίστηκε σε λανθασμένες και / ή άσχετες πληροφορίες και γεγονότα και / ή σε πληροφορίες και γεγονότα που δεν είχαν τεθεί σωστά ενώπιό της και είχε ως αποτέλεσμα την παραβίαση των δικαιωμάτων των κληρονόμων του πιο πάνω αποβιώσαντος, τα οποία απορρέουν από τα άρθρα 23 και 28 του Συντάγματος.

## 2. Έρευνα

Στα πλαίσια της διερεύνησης του παραπόνου ζητήθηκαν και λήφθηκαν τα σχόλια και οι απόψεις του Επαρχιακού Λειτουργού Πάφου του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Με βάση τα όσα μας ανέφερε ο Επαρχιακός Λειτουργός, σύμφωνα με τον τίτλο ιδιοκτησίας του τεμαχίου με αρ. ΧΧΧΧ Φ/χ ΧΧΧΧ στην Πόλη Χρυσοχούς, ο αποβιώσας ΧΧΧΧ ήταν συνιδιοκτήτης του τεμαχίου με άλλα τρία πρόσωπα, οι οποίοι δεν συγκατατίθεντο στην αίτηση για διαίρεση του και για το λόγο αυτό, ο παραπονούμενος υπέβαλε την υπό αναφορά αίτηση για πολεοδομική άδεια επικαλούμενος το άρθρο 91 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

Σύμφωνα με τον Επαρχιακό Λειτουργό, εντός του επίμαχου τεμαχίου υφίσταται κατοικία, για την οποία έχει εξασφαλισθεί άδεια οικοδομής, ενώ το ίδιο το τεμάχιο επηρεάζεται από απαλλοτρίωση για σκοπούς κατασκευής παρακαμπτήριου δρόμου πρωταρχικής σημασίας και εμπίπτει σε τρεις πολεοδομικές ζώνες (Οικιστική Κ6α, Γεωργική Γα2 και Προστασίας Δα2).

Παλαιότερα, όπως ανέφερε ο Επαρχιακός Λειτουργός, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας είχε ζητήσει τις απόψεις του Γραφείου του για το κατά πόσο θα μπορούσε να προχωρήσει σε διαχωρισμό του εν λόγω τεμαχίου, οι οποίες ήταν αρνητικές, καθώς θέση του Γραφείου του ήταν ότι εφόσον το τεμάχιο εμπίπτει και σε ζώνη ανάπτυξης, επηρεάζεται από δημοσιευμένο οδικό δίκτυο, επηρεάζεται από παραχώρηση μέρους του για σκοπούς δημιουργίας δημόσιου χώρου πρασίνου, θα έπρεπε να υποβληθεί πολεοδομική αίτηση για να μελετηθεί το ενδεχόμενο διαχωρισμού του.

Ο Επαρχιακός Λειτουργός έθεσε υπόψη μας ότι σε σχέση με την υπ' αρ. ΠΑΦ/00662/2017 αίτηση του παραπονούμενου διαπιστώθηκαν τα ακόλουθα προβλήματα:

- Σύμφωνα με τα μερίδια των συνιδιοκτητών, δεν είναι δυνατόν να διαχωριστούν τμήματα γης του τεμαχίου που να αντιστοιχούν σε αυτά τα μερίδια.
- Το τεμάχιο εμπίπτει σε τρεις διαφορετικές ζώνες με αποτέλεσμα με τον προτεινόμενο διαχωρισμό να προέκυπτε τεμάχιο το οποίο δεν θα μπορούσε να αναπτυχθεί εφόσον δεν θα ενέπιπτε σε ζώνη ανάπτυξης.
- Εντός του τεμαχίου υπάρχει κατοικία (η οποία δεν ανήκει στον παραπονούμενο) για την οποία δεν υποβλήθηκαν στοιχεία σε σχέση με τον ιδιοκτήτη και το μερίδιό του με βάση τον τίτλο ιδιοκτησίας, με αποτέλεσμα με τον προτεινόμενο διαχωρισμό να ενδέχεται να υπάρξει επηρεασμός των δικαιωμάτων του.
- Ο δημόσιος δρόμος στον οποίο εφάπτεται το επίμαχο τεμάχιο ως δείχνεται στο επίσημο χωρομετρικό σχέδιο, επιτόπου δεν είναι διαμορφωμένος ως τέτοιος, όπως διαπιστώθηκε από επιτόπια έρευνα, με αποτέλεσμα η προσπέλαση του

τεμαχίου να μην θεωρείται κατάλληλη, ικανοποιητική, ασφαλής και άνετη για την περαιτέρω ανάπτυξη (οικοπεδοποίηση) του, κατά παράβαση της πρόνοιας 1(γ) των Γενικών Προνοιών του Παρατήματος Β των Τοπικών Σχεδίων.

Ο Επαρχιακός Λειτουργός σημείωσε ότι με την υποβολή της πιο πάνω αίτησης για πολεοδομική άδεια από τον παραπονούμενο, προσκομίστηκε από τον ίδιο και επιστολή με την οποία φαίνεται ότι υπέβαλε την υπ' αρ. 6/ΑΧ1323/2006 αίτηση στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Πάφου για αναγκαστικό διαχωρισμό και διανομή του τεμαχίου με αρ. ΧΧΧΧ, επικαλούμενος ασυνεννοησία μεταξύ των συνιδιοκτητών του τεμαχίου.

Σύμφωνα με τον Επαρχιακό Λειτουργό, ενόψει των πιο πάνω προβλημάτων, αλλά και με βάση τα στοιχεία που είχε υπόψη της η Πολεοδομική Αρχή, όπως αυτά υποβλήθηκαν από τον ίδιο τον παραπονούμενο, το Γραφείο του δεν ήταν δυνατό να εγκρίνει τον προτεινόμενο διαχωρισμό του τεμαχίου, αφού δεν θα μπορούσε να διασφαλίσει τον μη επηρεασμό των νόμιμων ιδιοκτησιακών συμφερόντων των υπόλοιπων συνιδιοκτητών, *«...εφόσον η αίτηση που υποβλήθηκε δεν ήταν υπογεγραμμένη από όλους τους συνιδιοκτήτες και εφόσον δεν ήταν εξ' αντικειμένου προφανές το μερίδιο επί εδάφους που αναλογεί στον αιτητή..»*.

Αναφορικά με τους ισχυρισμούς των δικηγόρων σε σχέση με τις πρόνοιες της νομοθεσίας με βάση τις οποίες λήφθηκε η απόφαση για απόρριψη της υπό αναφορά αίτησης, ο Επαρχιακός Λειτουργός σχολίασε τα ακόλουθα:

- Το άρθρο 26 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου καθορίζει ότι η Πολεοδομική Αρχή για να καταλήξει σε απόφαση, λαμβάνει υπόψη τις πρόνοιες του εφαρμοστέου στην περίπτωση Σχεδίου Ανάπτυξης (εν προκειμένω, Τοπικό Σχέδιο Πόλης Χρυσού και Γενικές Πρόνοιες Τοπικών Σχεδίων) καθώς και οποιονδήποτε άλλο παράγοντα. Στην περίπτωση αυτή, η Πολεοδομική Αρχή, έλαβε υπόψη της αφενός το ότι δεν πληρούνταν οι πρόνοιες της παραγράφου 1(γ) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής του Παρατήματος Β των Τοπικών Σχεδίων, λόγω του ότι το τεμάχιο δεν διέθετε κατάλληλη, ικανοποιητική, ασφαλή και άνετη προσπέλαση [λόγος άρνησης (500)]. Αφετέρου, η Πολεοδομική Αρχή έλαβε υπόψη της ως ουσιώδη παράγοντα [παράγραφος 1(θ) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής] το ότι με τον προτεινόμενο διαχωρισμό

δεν διασφαλίζονταν τα ιδιοκτησιακά συμφέροντα των υπόλοιπων συνιδιοκτητών [λόγος άρνησης (501)].

- Το άρθρο 90 το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου δεν έχει καμία εφαρμογή στην περίπτωση αυτή, αφού αφορά σε αίτηση που δεν συνυπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες για ανάπτυξη τμήματος ακίνητης ιδιοκτησίας και όχι διαχωρισμό ολόκληρου του τεμαχίου.
- Το άρθρο 91 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου έδωσε το δικαίωμα στον παραπονούμενο να υποβάλει τη συγκεκριμένη αίτηση, αυτό όμως δεν συνεπαγόταν ότι η Πολεοδομική Αρχή δεν θα την εξέταζε με βάση τις ισχύουσες πρόνοιες της νομοθεσίας.

Σε σχέση με τις αναφορές των δικηγόρων για την παραβίαση των δικαιωμάτων των κληρονόμων του αποβιώσαντος από την πιο πάνω απορριπτική απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής, τα οποία απορρέουν από τα άρθρα 23 και 28 του Συντάγματος, ο Επαρχιακός Λειτουργός ανέφερε ότι κατ' αντιστοιχία τα δικαιώματα αυτά θα πρέπει να ισχύουν για όλους τους κληρονόμους, όλων των αποβιωσάντων συνιδιοκτητών του τεμαχίου και όχι για τους κληρονόμους μόνο του ενός συνιδιοκτήτη, και αυτό είναι που σύμφωνα με τον Επαρχιακό Λειτουργό, η Πολεοδομική Αρχή προσπάθησε να διαφυλάξει με την απόφασή της.

Τέλος, ο Επαρχιακός Λειτουργός έθεσε υπόψη του Γραφείου μας ότι είχε διαφανεί ότι το πρόβλημα των συνιδιοκτητών τεμαχίων αφορά στην αδυναμία εφαρμογής του άρθρου 29(9) του περί Ακίνητης ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, ο οποίος ωστόσο αναμενόταν να τροποποιηθεί.

### **3. Τροποποίηση της Νομοθεσίας**

Οι διατάξεις του άρθρου 29(9) του πιο πάνω Νόμου τροποποιήθηκαν με τον Νόμο 42(Ι)/2019 που δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 27 Μαρτίου 2019.

Στις 8 Μαρτίου 2019 δημοσιεύθηκε η τροποποίηση των άρθρων 91 και 3 (1B) των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας και Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμων αντίστοιχα, που σχετίζονταν με το άρθρο 29(9) του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμου.

Αναλυτικότερα:

- *Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος*

Αντικαταστάθηκε το άρθρο 91 και προβλέπει πλέον ότι σε περίπτωση συνιδιοκτησίας, αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για διαίρεση της ιδιοκτησίας, υποβάλλεται και υπογράφεται από οποιονδήποτε από τους συνιδιοκτήτες, νοουμένου ότι η διαίρεση της είναι σύμφωνη με απόφαση του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 29(9). Σύμφωνα με την πρώτη επιφύλαξη του ίδιου άρθρου, η αίτηση για τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας υποβάλλεται μετά την παρέλευση 30 ημερών αλλά πριν από την παρέλευση 90 ημερών από την ημερομηνία κοινοποίησης της απόφασης του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας στους συνιδιοκτήτες.

- *Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος*

Αντικαταστάθηκε το άρθρο 3(1B) και προβλέπει ότι σε περίπτωση συνιδιοκτησίας, αίτηση για χορήγηση άδειας για διαίρεση της ιδιοκτησίας, υποβάλλεται και υπογράφεται από οποιονδήποτε από τους συνιδιοκτήτες, νοουμένου ότι είναι σύμφωνη με απόφαση του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας βάσει του άρθρου 29(9) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου.

- *Περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμος*

Τροποποιήθηκε το άρθρο 29(9) και έχει ως εξής: «*Αίτηση για διαχωρισμό δυνάμει του παρόντος άρθρου, η οποία αφορά περιπτώσεις για τις οποίες εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου (α) του εδαφίου (1) του άρθρου 27, δύναται να κατατεθεί από συγκύριο ή συγκυρίους ο οποίος ή οι οποίοι είναι εγγεγραμμένος ή εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) τουλάχιστο της ακίνητης ιδιοκτησίας και ο Διευθυντής προωθεί τη διαδικασία του διαχωρισμού, τηρουμένων των διατάξεων των*

*εδαφίων (1) έως (7) του παρόντος άρθρου, σύμφωνα με το προκαταρκτικό χωρομετρικό σχέδιο και εν συνεχεία με την πολεοδομική άδεια διαίρεσης και τη σχετική άδεια διαχωρισμού δυνάμει του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου».*

Προστέθηκε επίσης το νέο εδάφιο (10) που αναφέρει: *«Το Υπουργικό Συμβούλιο εκδίδει Κανονισμούς για τη ρύθμιση οποιουδήποτε θέματος το οποίο χρήζει καθορισμού για την καλύτερη εφαρμογή του παρόντος άρθρου και ειδικότερα για τον καθορισμό της διαδικασίας που ακολουθείται για σκοπούς των διατάξεων αυτού».*

#### **4. Εξελίξεις**

Μετά την τροποποίηση της νομοθεσίας, ο παραπονούμενος υπέβαλε στην Πολεοδομική Αρχή νέα αίτηση διαίρεσης του συνιδιόκτητου τεμαχίου με αρ. ΧΧΧΧ του Φ/Σχ. ΧΧΧΧ στην Πόλη Χρυσοχούς, η εξέταση της οποίας, ωστόσο, σύμφωνα με τον ίδιο, ακόμη εκκρεμεί.

#### **5. Διαπιστώσεις**

Η αρχική αίτηση του παραπονούμενου απορρίφθηκε από την Πολεοδομική Αρχή για σοβαρούς λόγους που έθεσε υπόψη μας ο Επαρχιακός Λειτουργός κατά τη διερεύνηση του παραπόνου.

Η τροποποίηση της νομοθεσίας που ακολούθησε, ήταν σημαντική εξέλιξη αφού όπως και ο Επαρχιακός Λειτουργός σημείωσε, είχε ήδη διαφανεί ότι το πρόβλημα των συνιδιόκτητων τεμαχίων συνδεόταν με την αδυναμία εφαρμογής του άρθρου 29(9) του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμου.

Η τροποποίηση της νομοθεσίας επέτρεψε στον παραπονούμενο να υποβάλει εκ νέου αίτηση για το διαχωρισμό του επίμαχου τεμαχίου, η εξέταση της οποίας όμως καθυστερεί, υποβάλλοντας τον παραπονούμενο σε αχρείαστη ταλαιπωρία.

Το μεγάλο χρονικό διάστημα για το οποίο εκκρεμεί η εξέταση μιας αίτησης παραβιάζει την αρχή της χρηστής διοίκησης<sup>1</sup>, καθώς και τη νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου βάσει της οποίας η διοίκηση πρέπει να ενεργεί το ταχύτερο δυνατό<sup>2</sup>.

## 6. Εισήγηση

Ενόψει των πιο πάνω, εισήγηση του Γραφείου μας προς τον Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό Πάφου και τον Επαρχιακό Λειτουργό Πάφου του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως είναι όπως χωρίς άλλη καθυστέρηση μεριμνήσουν για την ολοκλήρωση της εξέτασης της νέας αίτησης του παραπονούμενου.

Μαρία Στυλιανού – Λοττίδη  
Επίτροπος Διοικήσεως και  
Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων

---

<sup>1</sup> Άρθρο 50 του περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου

<sup>2</sup> Δημοτική Επιτροπή Αγίου Δομετίου vs Χριστοφόρου κ.ά. 3 ΑΑΔ 434