

Αρ. Φακ.: Α/Π 1504/2013

**Έκθεση
αναφορικά με εικοσαετή καθυστέρηση ολοκλήρωσης
της εξέτασης αίτησης για ανταλλαγή απαλλοτριωθείσας ιδιοκτησίας με
δασική κρατική γη,
με επακόλουθο αυτή να εκτιμηθεί σε πολύ ψηλές τιμές παραβλέποντας
τον ουσιώδη χρόνο**

Τομέας Ακίνητης Ιδιοκτησίας

Ερευνών Λειτουργός: Κυριάκος Κυριάκου

Λευκωσία, 26 Ιουλίου 2022

A. Το Παράπονο - Έρευνα

1. Οι κ.κ. ΧΧΧΧΧ και ΧΧΧΧΧ υπέβαλαν παράπονο στο Γραφείο μας, αναφορικά με την **υπέρμετρη καθυστέρηση στην εξέταση και διεκπεραίωση της αίτησης** που είχε υποβάλει στο **Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λευκωσίας** η κ. Παναγιώτου, για **ανταλλαγή τεμαχίου της που είχε απαλλοτριωθεί το 1985 με ίσης αξίας κρατική γη.**
2. Ένεκα της καθυστέρησης, **η αγοραία αξία της αιτούμενης κρατικής γης από την παραπονούμενη εκτιμήθηκε πολύ ψηλότερα συγκριτικά με την αποζημίωση που της είχε προσφερθεί** αρκετά χρόνια προηγουμένως για την απαλλοτρίωση, με επακόλουθο εν τέλει να της προσφερθούν **μόλις μερικά τ.μ. κρατική γης έναντι των 1000 τ.μ. που αντιστοιχούσε το εμβαδόν του απαλλοτριωθέντος τεμαχίου της.**
3. Συγκεκριμένα, η παραπονούμενη ήταν ιδιοκτήτρια του τεμαχίου με αρ. ΧΧΧ Φ/Σχ.ΧΧΧ στη Σια, εμβαδού 1000 τ.μ., το οποίο **απαλλοτριώθηκε το 1985** για σκοπούς καλύτερης προστασίας και διαχείρισης του παρακείμενου δάσους¹ (γνωστοποίηση απαλλοτρίωσης με αρ. Δ.Π. ΧΧΧ, ημερ. ΧΧΧ 1985 και διάταγμα απαλλοτρίωσης με αρ. Δ.Π. ΧΧΧ, ημερομηνίας ΧΧΧΧ 1985) και της προσφέρθηκε ως **αποζημίωση το ποσό των £70 (€119.70).**
4. Η παραπονούμενη **αποδέχτηκε την προσφερόμενη αποζημίωση το 1992**, και συγκατατέθηκε στην εγγραφή του τεμαχίου με αρ. ΧΧΧ στην απαλλοτριούσα αρχή, **υπό την προϋπόθεση, όμως, ότι αντί της αποζημίωσης θα της παραχωρείτο κρατική γη ίσης αξίας ή έκτασης.** Σε σχέση με την εν λόγω αίτηση της παραπονούμενης για προσφορά κρατικής γης ίσης αξίας ή έκτασης με την προσφερόμενη αποζημίωση, ανοίχθηκε στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λευκωσίας ο φάκελος με αρ. ΑΔΧ822/92.
5. Τον Οκτώβριο του **1992**, η παραπονούμενη υπέβαλε στο Διευθυντή του Τμήματος Δασών αντίστοιχη αίτηση για ανταλλαγή και τον Δεκέμβριο του ίδιου έτους, ο Διευθυντής του Τμήματος ενημέρωσε² τον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ότι η σχετική αίτηση γινόταν κατ' αρχήν αποδεκτή και του διαβίβασε σχετικό **σχέδιο στο οποίο αποτυπώνονταν (περίπου) η προτεινόμενη προς παραχώρηση δασική γη** και το παρακείμενο τεμάχιο της παραπονούμενης με αρ. ΧΧΧ στο οποίο θα ενσωματωνόταν. Κάλεσε, δε το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας **να**

¹ Γνωστοποίηση απαλλοτρίωσης με αρ. Δ.Π. 1047, ημερ. 14 Ιουλίου 1985 και διάταγμα απαλλοτρίωσης με αρ. Δ.Π. 1381, ημερομηνίας 27 Σεπτεμβρίου 1985

² Επιστολή με αρ. φακ. 10/10/210, ημερομηνίας 17 Δεκεμβρίου 1992

καθόριζε επακριβώς στο σχέδιο ισάξια δασική γη που θα παραχωρείτο στην παραπονούμενη.

6. Τον Ιανουάριο του 1993, ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κάλεσε τον Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό Λευκωσίας να αποδεχτεί την αίτηση της παραπονούμενης και αφού προέβαινε στην εκτίμηση της αγοραίας αξίας των τεμαχίων που προτεινόταν για ανταλλαγή, να ετοιμάζε σχέδιο στο οποίο να αποτυπώνονταν τα προς ανταλλαγή τεμάχια, τα οποία θα έπρεπε να είναι ίσης αξίας.³
7. Η **επιτόπια έρευνα σε σχέση με την αίτηση** διενεργήθηκε **δεκατέσσερα χρόνια αργότερα** και συγκεκριμένα τον Φεβρουάριο του **2006**⁴ και ετοιμάστηκε το προαναφερθέν σχέδιο, στη βάση του οποίου η παραπονούμενη υπέβαλε σχετική δήλωση, βάσει της οποίας αποδεχόταν να της παραχωρηθεί μέρος της κρατικής γης με αρ. 138 Φ/Σχ. 39/32 στη Σια, συμφωνούσε να καταβάλει το ποσό της εκτιμημένης αγοραίας αξίας του και ζητούσε όπως το τεμάχιο που θα της παραχωρείτο συγχωνευόταν με το παρακείμενο τεμάχιο της με αρ. XXX.⁵
8. Το δε **εμβαδόν της κρατικής γης που ζητούσε η παραπονούμενη**, ανερχόταν στα **900 τ.μ.**⁶
9. Τον Μάρτιο του **2007**, ο Διευθυντής του Τμήματος Δασών ενημέρωσε το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο ότι **η αιτούμενη για παραχώρηση έκταση αποτελεί μέρος κρατικής δασικής γης**, η οποία είχε κηρυχθεί ως τέτοια **από το 1983** και ως εκ τούτου, **η αίτηση της παραπονούμενης θα έπρεπε να υποβαλλόταν στο Τμήμα Δασών** για εξέταση, λόγω αρμοδιότητας.⁷
10. **Μέχρι και το 2010, το εμβαδόν της αιτούμενης προς παραχώρηση κρατικής γης** ήταν υπολογισμένο στα **900 τ.μ.**⁸ και το **2011**, ο Διευθυντής του Τμήματος Δασών ζήτησε από το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο **να διευκρινίσει κατά πόσον η αξία των 900 τ.μ. της αιτούμενης προς παραχώρηση δασικής γης ήταν ίση με το απαλλοτριωθέν τεμάχιο** της παραπονούμενης με αρ. XXX, καθότι θα υποβαλλόταν πρόταση στην αρμόδια Υπουργική Επιτροπή για έγκριση ή απόρριψη της αίτησης της παραπονούμενης.

³ Επιστολή με αρ. φακ. ΚΧΤ299/85, ημερομηνίας 13 Ιανουαρίου 1993

⁴ Επιστολή Αν. Επαρχιακού Κτηματολογικού Λευκωσίας με αρ. φακ. ΑΔΧ822/1992, ημερομηνίας 30 Σεπτεμβρίου 2013

⁵ Δήλωση παραπονούμενης ημερομηνίας 15 Φεβρουαρίου 2006

⁶ Επιστολή Επαρχιακού Κτηματολογικού Λευκωσίας με αρ. φακ. ΑΔΧ822/1992, ημερομηνίας 17 Ιανουαρίου 2007

⁷ Επιστολή με αρ. φακ. 06.03.002, ημερομηνίας 19 Μαρτίου 2007

⁸ Επιστολή Επαρχιακού Κτηματολογικού Λευκωσίας προς τον Διευθυντή του Τμήματος Δασών με αρ. φακ. ΑΔΧ822/1992, ημερομηνίας 13 Οκτωβρίου 2010

11. Η εκτίμηση της αιτούμενης προς ανταλλαγή γης έγινε το 2013 και καθορίστηκε η ανά τ.μ. αγοραία αξία της, για σκοπούς υπολογισμού της έκτασης που θα παραχωρείτο στην παραπονούμενη. Ειδικότερα, η **αγοραία αξία** της αιτούμενης κρατικής γης **υπολογίστηκε στα €18 ανά τ.μ.** και, δεδομένου ότι η **αποζημίωση** της παραπονούμενης για την απαλλοτρίωση του τεμαχίου της ήταν **€119.60 πλέον €303,46 τόκους μέχρι τις 20 Σεπτεμβρίου 2013,**⁹ **το απαλλοτριωθεί τεμάχιο της παραπονούμενης έκτασης 1000 τ.μ. θα ανταλλάσσόταν με κρατική γης έκτασης μόλις 24 (περίπου) τ.μ..**
12. Όταν η παραπονούμενη ενημερώθηκε σχετικά, αρνήθηκε να συγκατατεθεί για να προχωρήσει η ανταλλαγή, επειδή, η έκταση της κρατικής γης που θα της παραχωρείτο συγκριτικά με την έκταση του απαλλοτριωμένου τεμαχίου της όταν πολύ μικρή, και ως εκ τούτου, δεν καθορίστηκε στο σχέδιο η δασική γη ίσης αξίας με το τεμάχιο με αρ. ΧΧΧ, που θα έπρεπε να παραχωρηθεί στην παραπονούμενη.¹⁰
13. Σημειώνεται ότι το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο **απέδωσε την καθυστέρηση** συμπλήρωσης της εξέτασης της αίτησης της παραπονούμενης **στον μεγάλο όγκο εργασίας του Κλάδου Διαχείρισης Κρατικών Γαιών.**¹¹
14. Λειτουργός του Γραφείου μας είχε συνάντηση με αρμόδια Λειτουργό του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου, η οποία τον πληροφόρησε πως παρότι η κρατική γη που ζητούσε η παραπονούμενη είχε κηρυχτεί δασική από το 1983, **το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο δεν ήταν ενήμερο** και γι' αυτό είχε χειριστεί την αίτηση της ως εάν να επρόκειτο για αίτηση για ανταλλαγή με κρατική γη. Ως εκ τούτου, στο φάκελο της αίτησης **είχε σημειωθεί εσφαλμένα ότι έπρεπε να γινόταν επιτόπια έρευνα,** με επακόλουθο την μεγάλη καθυστέρηση προώθησης της υπόθεσης, ενώ **χρηιαζόταν μόνο η διενέργεια εκτίμησης των υπό ανταλλαγή τεμαχίων.**
15. Όπως, δε, πρόσθεσε, η Λειτουργός, **μέχρι και το 2002 δεν είχε γίνει οποιαδήποτε ενέργεια σε σχέση με την αίτηση,** λόγω μεγάλου φόρτου εργασίας στον Κλάδο Διαχείρισης Κρατικών Γαιών του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου, ενώ **περί το 2003, ο φάκελος της αίτησης διαβιβάστηκε, παρότι δεν χρειαζόταν, στον Κλάδο Χαρτογραφίας του Τμήματος.**
16. Η δε παραπονούμενη ενημέρωσε πρόσφατα Λειτουργό του Γραφείου μας ότι, **ακόμη δεν είχε σημειωθεί οποιαδήποτε εξέλιξη** αναφορικά με το ζήτημα που την απασχολεί, με επακόλουθο να εξακολουθεί να την διακατέχει αβεβαιότητα σε σχέση με την έκβαση της αίτησής της, ως επίσης και

⁹ Επιστολή Επαρχιακού Κτηματολογικού Λευκωσίας προς τον Διευθυντή του Τμήματος Δασών με αρ. φακ. ΑΔΧ822/1992, ημερομηνίας 23 Οκτωβρίου 2013

¹⁰ Ίδια πιο πάνω επιστολή

¹¹ Επιστολή Αν. Επαρχιακού Κτηματολογικού Λευκωσίας με αρ. φακ. ΑΔΧ822/1992, ημερομηνίας 30 Σεπτεμβρίου 2013

αίσθημα αδικίας και της **προσβολής της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης της αιτήτριας ως διοικούμενη** αναφορικά με την έκβασή της και την έκταση της δασικής γης που της προσφέρθηκε τελικά έναντι της αποζημίωσης για την απαλλοτρίωση του τεμαχίου της, συνολικής έκτασης 1000 τ.μ..

B. Νομικό πλαίσιο

1. Η διαδικασία που πρέπει να τηρείται από τις δημόσιες αρχές όταν λόγοι δημοσίου συμφέροντος καθιστούν απαραίτητη την απαλλοτρίωση ιδιωτικής ιδιοκτησίας, καθορίζεται με τον **περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμο**. Στον εν λόγω Νόμο, καθορίζονται, επίσης, οι **αρχές που διέπουν τον υπολογισμό της αποζημίωσης** για την απαλλοτρίωση ιδιωτικής ιδιοκτησίας, βάσει των οποίων, μεταξύ άλλων, πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η **αγοραία αξία της ιδιοκτησίας κατά την ημερομηνία δημοσίευσης** της γνωστοποίησης απαλλοτρίωσης.
2. Ειδικότερα, *«η αξία της ιδιοκτησίας λογίζεται ούσα ίση προς το ποσόν όπερ η τοιαύτη ιδιοκτησία θα απέφευρεν, εάν επωλήτο εκουσίως εν τη ελευθέρω αγορά κατά τον χρόνον της δημοσιεύσεως της οικείας γνωστοποιήσεως απαλλοτριώσεως»*.¹²
3. Στο ποσό της **προσφερόμενης αποζημίωσης** που υπολογίζεται για την απαλλοτρίωση ιδιωτικής ιδιοκτησίας, προστίθεται **ετήσιος τόκος προς 9% από την ημερομηνία δημοσίευσης της γνωστοποίησης απαλλοτρίωσης μέχρι και την ημερομηνία καταβολής** της. Αυτό βέβαια ισχύει αν η σχετική γνωστοποίηση απαλλοτρίωσης είχε δημοσιευθεί **πριν από την ημερομηνία έναρξης ισχύος του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως (Τροποποιητικός) Νόμου του 2014**, ενώ από το 2014 ο προστιθέμενος ετήσιος τόκος **ανέρχεται στο 3%**.¹³
4. Η δε απαλλοτριωθείσα ιδιοκτησία περιέρχεται στην κατοχή της απαλλοτριούσας αρχής μετά την καταβολή της αποζημίωσης στον/στους ιδιοκτήτες ή την κατάθεση της στο Γενικό Λογιστή της Δημοκρατίας.¹⁴
5. Η **εξουσία ανταλλαγής ή αποξένωσης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας**, παρέχεται, δυνάμει του **άρθρου 18 του** περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, στο **Υπουργικό Συμβούλιο** και υπόκειται υπό όρους, περιορισμούς, προϋποθέσεις και κριτήρια που

¹² Άρθρο 10(1) του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου.

¹³ Εδάφιο (ιβ) του άρθρου 10 του Νόμου

¹⁴ Άρθρο 13 του Νόμου

καθορίζονται στους **περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Διάθεση) Κανονισμοί του 1989 (Κ.Δ.Π. 173/1989)**.

6. Με βάση, δε, τον **Κανονισμό 12** των εν λόγω Κανονισμών, η **ανταλλαγή ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας με ιδιωτική ιδιοκτησία η οποία έχει απαλλοτριωθεί** δυνάμει του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου, μπορεί να επιτραπεί μόνο όταν, μεταξύ άλλων, **το ποσό της αποζημίωσης καθίσταται οριστικό**, η ιδιοκτησία της Δημοκρατίας η οποία προτείνεται για ανταλλαγή βρίσκεται **κατά προτίμηση στην ίδια περιοχή** που βρίσκεται και η απαλλοτριωθείσα ιδιοκτησία και είναι **ίσης περιόδου αξίας με το ποσό της προσφερόμενης αποζημίωσης**.
7. Κατά το χρόνο της απαλλοτριώσεως του τεμαχίου της παραπονούμενης, καθώς και κατά την υποβολή της αίτησης της για ανταλλαγή, το **1992**, ήταν σε ισχύ ο **περί Δασών Νόμος 14/67**. Σύμφωνα με το άρθρο 7 του εν λόγω Νόμου, όπως τροποποιήθηκε το 2005 με το Νόμο 34(Ι)/2005, το **Υπουργικό Συμβούλιο είχε διακριτική εξουσία**, σε εξαιρετικές περιπτώσεις και με όρους, περιορισμούς και κριτήρια που καθορίζονταν σε Κανονισμούς, να προέβαινε για το σκοπό δημοσίου συμφέροντος, μεταξύ άλλων, **σε ανταλλαγές γης**.
8. Ο υπό αναφορά Νόμος καταργήθηκε το **2012** με τον **περί Δασών Νόμο του 2012 [Ν. 25(Ι)/2012]**, βάσει του οποίου το **Υπουργικό Συμβούλιο «δύνатаι, με απόφαση του που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, σε εξαιρετικές περιπτώσεις οι οποίες δικαιολογούνται από το δημόσιο συμφέρον και σύμφωνα με τους όρους, περιορισμούς και κριτήρια που καθορίζονται σε Κανονισμούς που εκδίδονται δυνάμει του παρόντος Νόμου, να παραχωρεί, να ανταλλάσσει και να εκμισθώνει ή να διαθέτει οποιαδήποτε γη, δέντρα ή άλλη ακίνητη περιουσία σε οποιοδήποτε κρατικό δάσος»**.¹⁵

• **Γενικές Αρχές Διοικητικού Δικαίου**

8. Οι αρχές της χρηστής διοίκησης επιβάλλουν στα διοικητικά όργανα, κατά την άσκηση της διακριτικής τους εξουσίας, να ενεργούν **σύμφωνα με το περί δικαίου αίσθημα**, ώστε κατά την εφαρμογή των σχετικών νομοθετικών διατάξεων σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση **να αποφεύγονται ανεπιεικείς και άδικες λύσεις**.¹⁶
9. Βάσει, δε, του **άρθρου 10** του περί Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου, η **αρμόδια αρχή πρέπει να ασκεί την αρμοδιότητα της σε εύλογο χρόνο, ώστε η απόφαση της να είναι επίκαιρη** σε σχέση με τα πραγματικά ή νομικά γεγονότα στα οποία αναφέρεται. Ο καθορισμός του εύλογου χρόνου εξαρτάται από τις εκάστοτε ειδικές συνθήκες.

¹⁵ Άρθρο 14 του περί Δασών Νόμου του 2012 Ν.25(Ι)/2012

¹⁶ Άρθρο 50 του περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού δικαίου Νόμου

10. Στο άρθρο **12 του ίδιου Νόμου**, αφενός μεν καθορίζεται ο κανόνας ότι η αρμόδια αρχή όταν πρόκειται να αποφασίσει σε ενώπιον της αίτηση, πρέπει να βασίζεται στο νομοθετικό καθεστώς που ισχύει κατά τη λήψη της απόφασης της, ανεξάρτητα αν είναι διαφορετικό από το νομοθετικό καθεστώς που ήταν σε ισχύ κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης, αφετέρου δε, **όταν η αρμόδια αρχή παραλείπει να εξετάσει αίτηση σε εύλογο χρόνο, πρέπει να λαμβάνει υπόψη το νομοθετικό καθεστώς που ήταν σε ισχύ κατά το τέλος της εκπνοής του εύλογου χρόνου.**

Νομολογία

11. Το νομοθετικό καθεστώς με βάση το οποίο λαμβάνεται απόφαση σε αίτηση, απασχόλησε το Ανώτατο Δικαστήριο, το οποίο στην απόφαση του στην **υπόθεση Δημοτική Επιτροπή Αγίου Δομέτιου ν. Χριστοφόρου κ.ά. (1991) 3 ΑΑΔ 434**, το οποίο επιβεβαιώνοντας πως το νομοθετικό καθεστώς είναι εκείνο που ισχύει κατά το χρόνο λήψης της απόφασης, διευκρίνισε ότι: «Εάν όμως η διοίκηση **δεν ενήργησε μέσα σε εύλογο χρόνο, τότε το ισχύον δίκαιο είναι εκείνο το οποίο ίσχυε κατά το χρόνο που έπρεπε να ληφθεί η...απόφαση**».
12. Στην υπόθεση **Ανδρέας Σιαμμακίδης ν. Συμβουλίου Βελτιώσεως Παλαιομετόχου (1996) 4 ΑΑΔ 2920**, το Ανώτατο Δικαστήριο επανέλαβε την αρχή ότι εφαρμόζεται το νομοθετικό καθεστώς που ισχύει κατά το χρόνο λήψης μιας διοικητικής απόφασης, προσθέτοντας ότι αποτελεί **εξαιρεση**, «η περίπτωση κατά την οποία **η διοίκηση έχει καθυστερήσει εξ' υπαιτιότητας της, να εξετάσει και λάβει απόφαση για το αίτημα του διοικούμενου μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα από της υποβολής του. Σε μια τέτοια περίπτωση η απόφαση κρίνεται με βάση το προϊσχύσαν δίκαιο...**».

Γ. Διαπιστώσεις - Συμπεράσματα

1. Από τα ανωτέρω διαφαίνεται ότι, από τον χρόνο **υποβολής της αίτησης** της παραπονούμενης για ανταλλαγή του απαλλοτριωθέντος τεμαχίου της με ισάξια κρατική γη το **1992**, παρότι το Τμήμα Δασών από το ίδιο έτος είχε ζητήσει από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας την αποτύπωση της σε σχέδιο, **ενημερώνοντας** το ταυτόχρονα ότι **η αιτούμενή προς παραχώρηση κρατική γη ήταν δασική**, εντούτοις η σχετική επιτόπια έρευνα έγινε με **δεκατέσσερα χρόνια καθυστέρηση**. Συγκεκριμένα, το **2006**, καθορίστηκε στο σχέδιο η κρατική (αντί δασική) έκταση που ζητούσε η παραπονούμενη, το εμβαδόν της οποίας ανερχόταν στα 900 τ.μ.
2. Ακόμη και τότε όμως και παρότι το Τμήμα Δασών πληροφόρησε **από το 2007** στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο ότι **επρόκειτο για δασική και όχι**

κρατική γη, το εν λόγω Γραφείο χρειάστηκε **ακόμη έξι χρόνια για να ολοκληρώσει την εκτίμησή της το 2013**.

3. Δηλαδή, η ολοκλήρωση της εξέτασης της αίτησης της παραπονούμενης χρειάστηκε **συνολικά είκοσι χρόνια (από το 1992 μέχρι το 2013)**, χωρίς με οποιονδήποτε τρόπο να ευθύνεται η ίδια η παραπονούμενη για την καθυστέρηση.
4. Αντιθέτως, η όλη **καθυστέρηση** οφείλεται, αφενός στον **εσφαλμένο χειρισμό της αίτησης** από το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο το οποίο, ενώ θα έπρεπε να προέβαινε μόνο στην εκτίμηση της αξίας της αιτούμενης από την παραπονούμενη δασικής γης, η αίτηση **εκλήφθηκε ότι αφορούσε ανταλλαγή με κρατική γη** με επακόλουθο την **υπέρμετρη καθυστέρηση** στον χειρισμό της.
5. Ως ήταν αναμενόμενο, από τον χρόνο υποβολής της αίτησης μέχρι και τη διενέργεια της εκτίμησης, **η αξία της δασικής έκτασης προέκυψε εν τέλει πολύ ψηλή**, οπότε εκ των πραγμάτων, για να ήταν δυνατό η ανταλλαγή να είναι ίσης περίπου αξίας με την αξία του απαλλοτριωθέντος τεμαχίου της παραπονούμενης, να πρέπει **να της παραχωρηθεί** έναντί του, **πολύ μικρή έκταση δασικής γης**, 25 τ.μ., ενώ η έκταση του απαλλοτριωθέντος τεμαχίου της ήταν 1000 τ.μ. και η αξία του είχε εκτιμηθεί, για το σκοπό της αποζημίωσης της κατά πολύ προγενέστερα, το **1985**, στο ποσό των €119.60 (πλέον τόκοι €303.46 μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2013).
6. Για το συγκεκριμένο θέμα, της ορθής και αντικειμενικής εκτίμησης της αξίας του απαλλοτριωθέντος τεμαχίου της παραπονούμενης ή μη, δεν ήταν ούτε είναι δυνατή οποιαδήποτε παρέμβαση του Γραφείου μας, καθότι, αφενός, η παραπονούμενη είχε αποδεχθεί την προσφερθείσα αποζημίωση από το 1992, αφετέρου, δε, είναι θέμα εμπειρογνωμοσύνης.
7. Όσον αφορά, όμως, στην **εκτίμηση της αξίας του δασικού τεμαχίου** που ζήτησε η παραπονούμενη, το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο υποστηρίζει ότι είναι ορθή, διευκρινίζοντας ότι **δεν ήταν δυνατό να γίνει με βάση τις τιμές του 1985 ή του 1992**. Συνεπώς η εκτίμηση έγινε με βάση τις **τιμές του 2012 ή 2013** ενώ η εκτίμηση της αξίας του απαλλοτριωθέντος τεμαχίου της παραπονούμενης είχε γίνει με βάση τις τιμές του 1985.
8. Ως εκ τούτου, εγείρεται το ζήτημα, **εάν είναι νόμιμο** για το σκοπό ανταλλαγής δασικής ή κρατικής ιδιοκτησίας με ιδιωτική, αντί αποζημίωσης λόγω απαλλοτρίωσης της ιδιωτικής ιδιοκτησίας, **να λαμβάνεται υπόψη η αξία της δασικής ή κρατικής ιδιοκτησίας όπως προέκυψε από εκτίμηση που έγινε πολλά χρόνια αργότερα από την εκτίμηση της αξίας της απαλλοτριωθείσας ιδιοκτησίας και με βάση τις τιμές που ίσχυαν κατά τον κατά πολύ μεταγενέστερο χρόνο της εκτίμησης αντί εκείνων που ίσχυαν κατά το χρόνο της απαλλοτρίωσης**.

9. Επί των προαναφερθέντων σημειώνονται τα ακόλουθα:

- Ο περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμος καθορίζει τις αρχές που διέπουν τον υπολογισμό της **αποζημίωσης λόγω απαλλοτριώσεως**, ορίζοντας μεταξύ άλλων, ότι η αξία της ιδιοκτησίας λογίζεται ότι είναι **ίση με το ποσό που αυτή θα απέφερε αν πωλείτο εκούσια στην ελεύθερη αγορά** κατά το χρόνο της δημοσίευσης της γνωστοποίησης απαλλοτριώσεως (άρθρο 10).
- Το ποσό που εκτιμά το αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο ότι αντιστοιχεί στο ποσό που θα απέφερε η ιδιοκτησία αν πωλείτο στην ελεύθερη αγορά, είναι εκείνο που **προσφέρεται ως αποζημίωση στον ιδιοκτήτη** της απαλλοτριωθείσας ιδιοκτησίας.
- Εάν ο ιδιοκτήτης **ζητήσει έναντι του προσφερόμενου ποσού αποζημίωσης δασική κρατική ιδιοκτησία**, σημαίνει ότι, θα πρέπει **να εκτιμηθεί και η αξία αυτής κατά το χρόνο που ο ιδιοκτήτης υποβάλει το αίτημα του για ανταλλαγή** της απαλλοτριωθείσας ιδιοκτησίας του με ίσης αξίας δασική κρατική γη.
- Και αυτό γιατί, **εάν η εκτίμηση** της αξίας της απαλλοτριωθείσας ιδιοκτησίας και η εκτίμηση της αξίας της δασικής κρατικής ιδιοκτησίας που ζητείται ως αντάλλαγμα, **γίνουν την ίδια περίπου χρονική περίοδο, η αγοραία αξία θα είναι ισάξια** ιδίως αν οι ιδιοκτησίες βρίσκονται στην ίδια περιοχή.
- **Αν όμως η εκτίμηση της αξίας της δασικής ιδιοκτησίας γίνει πολλά χρόνια μετά** την εκτίμηση της αξίας της απαλλοτριωθείσας ιδιοκτησίας, είναι **πιθανόν να υπάρχει μεγάλη διαφορά μεταξύ τους**, όπως στην προκειμένη περίπτωση, επειδή, η αξία της ιδιοκτησίας, κρατικής και ιδιωτικής, αυξάνεται με την πάροδο των χρόνων.
- Ως επακόλουθο, σε τέτοια περίπτωση ο ιδιοκτήτης της απαλλοτριωθείσας ιδιοκτησίας αναπόφευκτα ενδέχεται να λάβει **μικρότερη έκταση δασικής ή κρατικής γης, ως αντάλλαγμα, συγκριτικά απ' όση θα λάμβανε αν η εκτίμηση της γινόταν κατά το χρόνο που εκτιμήθηκε και η αξία της απαλλοτριωθείσας ιδιοκτησίας του.**

10. Επί του προκειμένου, **ουδέποτε τέθηκε υπό αμφισβήτηση το ποσό της αποζημίωσης που είχε προσφερθεί** στην παραπονούμενη, αφού το μοναδικό ζήτημα που την απασχόλησε και, κατά συνέπεια, ανακύπτει είναι η καθυστέρηση στην εκτίμηση της δασικής γης που είχε ζητηθεί έναντι της αποζημίωσης. **Η δε επιβολή νόμιμου τόκου 9% μέχρι το 2014 επί της προσφερθείσας αποζημίωσης, δυστυχώς στην παρούσα περίπτωση δεν αντισταθμίζει την αύξηση της αξίας της επίμαχης δασικής γης** η οποία έλαβε χώρα αρκετά χρόνια αργότερα μέχρι η αρμόδια αρχή να προχωρήσει στην εκτίμησή της.

11. Αντιθέτως, **η παράλειψη της αρμόδιας αρχής να ασκήσει τις αρμοδιότητές της εντός εύλογου χρόνου**, φαίνεται ότι είχε ως αναπόφευκτο επακόλουθο τη σημαντική αύξηση της **εκτιμημένης αξίας της επίμαχης δασικής γης** συγκριτικά με την αξία της εάν η εκτίμησή της γινόταν έγκαιρα και κατά το χρόνο υποβολής της σχετικής αίτησης από την παραπονούμενη το 1992 ή έστω μέχρι την πάροδο του εύλογου χρόνου εξέτασης της αίτησης.
12. Η **υπέμετρη όμως καθυστέρηση που σημειώθηκε, (20 χρόνων)** προφανώς **απέβη εις βάρος της παραπονούμενης, χωρίς με οιονδήποτε τρόπο να ευθύνεται** η ίδια επί τούτου, παρά μόνον η καθυστέρηση της διοίκησης να ασκήσει εντός εύλογου χρόνου τις αρμοδιότητές της, ώστε η απόφασή της επί της εκτίμησης να ανταποκρίνεται στις πραγματικές τιμές κατά τον επίμαχο χρόνο.
13. Δεδομένου, δε, ότι η **παραπονούμενη δεν ευθύνεται για την εικοσαετή καθυστέρηση διεξαγωγής της εκτίμησης της αξίας του δασικού κρατικού τεμαχίου** που ζήτησε αντί της χρηματικής αποζημίωσης για την απαλλοτρίωση της ιδιοκτησίας της, θα πρέπει να ανευρεθεί ο ουσιώδης χρόνος εκτίμησης της δασικής γης που είναι κατά την λήξη του ουσιώδους χρόνου και όχι πολύ αργότερα που άλλαξε τις τιμές εις βάρος του διοικούμενου.
14. Σημειώνεται επί του προκειμένου, η υποχρέωση της κάθε αρμόδιας αρχής για **τήρηση της αρχής της χρηστής διοίκησης** ώστε να μην επιφέρει κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων της, άδικα και ανεπιεική αποτελέσματα προς τον διοικούμενο καθώς εφαρμόζοντας τις γενικές αρχές του διοικητικού δικαίου όπως έχουν αποκρυσταλλωθεί από την νομολογία και έτσι να λαμβάνεται υπόψη το **νομικό καθεστώς που ήταν σε ισχύ κατά το χρόνο που θα έπρεπε να ληφθεί η απόφαση**, και όχι 20 χρόνια αργότερα όταν εξ' υπαιτιότητας της αρμόδιας αρχής παρήλθε κατά πολύ εύλογος χρόνος.
15. Επί των ανωτέρω και σύμφωνα με τις προαναφερθείσες αποφάσεις του Ανωτάτου Δικαστηρίου, σημειώνεται ότι, όταν: «...σε κάποιες περιπτώσεις...διαπιστώνεται **καθυστέρηση για την οποία την ευθύνη φέρει η Διοίκηση, ... επιβάλλεται η λήψη απόφασης με βάση το προϊσχύον δίκαιο...**».¹⁷
16. Κατά συνέπεια, η **εικοσαετής περίοδος** που μεσολάβησε μέχρι την εκτίμηση της δασικής γης που αιτήθηκε η παραπονούμενη, φαίνεται να **απέληξε στη δυσμενή για την ίδια έκβαση της αίτησής της**, καθότι η **αγοραία αξία της δασικής γης αναπόφευκτα εκτιμήθηκε πολύ μεγαλύτερη, συγκριτικά με την αντίστοιχη εάν η εκτίμηση γινόταν έγκαιρα**, ώστε να είναι και επίκαιρη σε σχέση με την αίτηση της παραπονούμενης

¹⁷ Bacchus Holdings Limited v. Κυπριακής Δημοκρατίας μέσω Υπουργικής Επιτροπής κ.α, Υπόθεση Αρ. 1213/2009, 26 Ιανουαρίου 2012

17. Το δε τελικό αποτέλεσμα της εκτίμησης που έγινε εν τέλει το 2013, ένεκα της καθυστέρησης που σημειώθηκε, αναπόφευκτα **παραβιάζει τις αρχές της χρηστής διοίκησης και της καλής πίστης**, καθότι η διοίκηση δε νομιμοποιείται να επιφέρει άδικα αποτελέσματα σε βάρος των πολιτών, όπως συνέβη στην προκειμένη περίπτωση, αφού η εκτίμηση για την αίτηση της παραπονούμενης έγινε με εικοσαετή καθυστέρηση, **ένεκα των λαθών ή/και παραλείψεων της αρμόδιας αρχής** στο μεσοδιάστημα.

Δ. Εισηγήσεις

1. Κατά συνέπεια, θα πρέπει η αρμόδια αρχή, να προβεί, με γνώμονα τα ανωτέρω, στις **αναγκαίες ενέργειες για επανόρθωση, με πρακτικά εφικτό τρόπο, της εις βάρος της παραπονούμενης αδικίας** ώστε να διασφαλιστεί ότι η εκτιμημένη αξία του δασικού τεμαχίου θα ανταποκρίνεται στην δίκαιη αγοραία αξία εάν η διοίκηση ενεργούσε εντός εύλογου χρόνου και προέβαινε έγκαιρα στην εκτίμηση της αίτησης της παραπονούμενης.
2. Συνακόλουθα, **η αίτηση της παραπονούμενης**, ιδίως σε σχέση με το επίμαχο θέμα της εκτίμησης της αξίας της αιτούμενης προς ανταλλαγή δασικής γης, θα πρέπει **να τύχει χειρισμού με τρόπο που να εξευρεθεί η καταλληλότερη λύση υπό τις περιστάσεις όπως έχουν πλέον διαμορφωθεί, ώστε να μην αδικηθεί με οιονδήποτε τρόπο η παραπονούμενη** η οποία επουδενί δεν ενέχει οποιαδήποτε ευθύνη για την υπέρμετρη καθυστέρηση της διοίκησης επί της αίτησής της.
3. Οι δε αναγκαίες ενέργειες εκ μέρους των εμπλεκόμενων Τμημάτων, ήτοι του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου και του Τμήματος Δασών, θα πρέπει να ολοκληρωθούν το συντομότερο δυνατόν, ώστε η αίτηση της παραπονούμενης να τεθεί τάχιστα ενώπιον του Υπουργικού Συμβουλίου για λήψη απόφασης επ' αυτής.

Η Έκθεση υποβάλλεται στον Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό Λευκωσίας και στον Διευθυντή του Τμήματος Δασών για τις δικές τους ενέργειες προς υλοποίηση των πιο πάνω εισηγήσεων, στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων τους.

Μαρία Στυλιανού-Λοττίδη
Επίτροπος Διοικήσεως και
Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων