

Αρ. Φακ.: Α/Π 37/2019

**ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΤΡΟΠΟΥ ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΣ ΚΑΙ
ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΗ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΑΓΟΡΑΣ
ΜΕΡΟΥΣ ΤΟΥΡΚΟΚΥΠΡΙΑΚΟΥ ΤΕΜΑΧΙΟΥ ΣΤΟ ΔΑΛΙ
ΤΟ ΟΠΟΙΟ Η ΑΡΧΗ ΗΛΕΚΤΡΙΣΜΟΥ ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΕ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΥ**

Τομέας Ακίνητης Ιδιοκτησίας

Προϊστάμενη: κ. Ελένη Χατζητοφή

Ερευνών Λειτουργός: κ. Μαρία Τσότση

Λευκωσία, 27 Ιανουαρίου 2021

Το παράπονο υποβλήθηκε από την κα XXXXX, συνιδιοκτήτρια του τεμαχίου με αρ. XXXXX του Φ/Σχ. XXXXXX Τμήμα XXXXX στο Δάλι.

Η παραπονούμενη είχε αποταθεί και παλαιότερα στο Γραφείο μας με το παράπονο με αρ. φακ. Α/Π 2254/2012 επειδή, όπως ανέφερε, το 1999 η Αρχή Ηλεκτρισμού Κύπρου (Α.Η.Κ.) απέκοψε αρκετά δέντρα που βρίσκονταν στο πιο πάνω τεμάχιο για να κατασκευάσει υποσταθμό, ενώ δεν είχε προηγηθεί απαλλοτρίωση του επηρεαζόμενου μέρους του τεμαχίου ούτε της είχε καταβληθεί οποιαδήποτε αποζημίωση.

Από τη διερεύνηση του προηγούμενου παραπόνου είχε προκύψει ότι η Α.Η.Κ. βρισκόταν σε διαβουλεύσεις με την παραπονούμενη προκειμένου να της καταβληθεί αποζημίωση για το τμήμα του τεμαχίου της που καταλαμβάνει ο επίμαχος υποσταθμός.

Ωστόσο, η παραπονούμενη αποτάθηκε εκ νέου στο Γραφείο μας το 2019 με το συγκεκριμένο παράπονο, επειδή, όπως ισχυρίστηκε, ενώ είχε συμφωνήσει με την Α.Η.Κ. τόσο για το ύψος της αποζημίωσης όσο και για τον χρόνο που αυτή θα της καταβαλλόταν, η Α.Η.Κ. δεν τήρησε τη δέσμευσή της, αφού δεν της κατέβαλε οποιοδήποτε ποσό μέχρι το πέρας της συμφωνηθείσας προθεσμίας, δηλαδή την 30^η Μαΐου 2018.

Όπως μας ανέφερε η παραπονούμενη, το ποσό της αποζημίωσης δεν της καταβλήθηκε έγκαιρα επειδή ήταν απαραίτητη η συγκατάθεση του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ο οποίος για να την παραχωρήσει της ζήτησε να προσκομίσει απόδειξη διεύθυνσης κατοικίας, την οποία και προσκόμισε έγκαιρα. Ως εκ τούτου, έλαβε διαβεβαίωση από το Τμήμα Κτηματολογίου ότι η υπόθεσή της θα ολοκληρωνόταν μέχρι το τέλος του 2018.

Όπως περαιτέρω μας ανέφερε η παραπονούμενη, είχε επανειλημμένα έκτοτε προσπαθήσει να επικοινωνήσει με την Α.Η.Κ. για να ενημερωθεί για την κατάληξη της υπόθεσής της, πλην όμως χωρίς οποιαδήποτε ανταπόκριση.

Στα πλαίσια της διερεύνησης του συγκεκριμένου παραπόνου ζητήθηκαν και λήφθηκαν τα σχόλια και οι απόψεις της Α.Η.Κ. Με βάση τα όσα μας ανέφερε ο Διευθυντής Διαχειριστή Συστήματος Διανομής της Α.Η.Κ. με επιστολή του με αρ. φακ. ΔΔ/281 Α/Α 1224386 και ημερ. 20 Μαΐου 2019, πράγματι, μεταξύ της παραπονούμενης και της Α.Η.Κ. επετεύχθη συμφωνία στις 18 Μαρτίου 2018 για την καταβολή από μέρους της τελευταίας στην πρώτη του ποσού των 28.000 ευρώ.

Ωστόσο, σύμφωνα με τον Διευθυντή Διαχειριστή Συστήματος Διανομής, η καταβολή του πιο πάνω ποσού δεν είχε γίνει ακόμη, επειδή από τον Μάιο του 2018 η υπόθεση παραμένει στο γραφείο του Κηδεμόνα Τ/Κ Περιουσιών, καθώς υπολείπεται ακόμη να ερευνηθεί κατά πόσο οι συνιδιοκτήτριες του πιο πάνω τεμαχίου εξασφάλισαν ή τους παραχωρήθηκε κάποια στιγμή ελληνοκυπριακή περιουσία στα κατεχόμενα.

Με επιστολή ημερ. 5 Ιουλίου 2019, ζητήθηκε από το Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών να μας πληροφορήσει τους λόγους για τους οποίους η υπόθεση είχε παραπεμφθεί στο Υπουργείο, ποιες ενέργειες γίνονταν σε σχέση με αυτή και πότε αναμενόταν να αποδεσμευθεί η υπόθεση από το Υπουργείο προκειμένου να καταστεί δυνατή η καταβολή του συμφωνηθέντος ποσού στην παραπονούμενη από την ΑΗΚ.

Με επιστολή του με αρ. φακ. 20.03.20.002.002.204 και ημερ. 10 Σεπτεμβρίου 2019, ο Γενικός Διευθυντής του Υπουργείου έθεσε υπόψη μας ότι ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, με επιστολή του με αρ. φακ. ΚΧΤ 20.3.1.1701 και ημερ. 27 Ιουνίου 2018, απέστειλε στο Υπουργείο αίτημα αγοροπωλησίας μέρους του Τ/Κ τεμαχίου με αρ. ΧΧΧΧΧ από τις δυο εγγεγραμμένες ιδιοκτήτριες (ΧΧΧΧΧ και ΧΧΧΧΧ) στην ΑΗΚ με σκοπό την ανέγερση υποσταθμού με τίμημα πώλησης 28.000 ευρώ.

Σύμφωνα με τον Γενικό Διευθυντή, λαμβάνοντας υπόψη ότι το υπό αναφορά τεμάχιο αναγράφηκε στο όνομα των δυο πιο πάνω συνιδιοκτητριών δυνάμει δωρεάς από τον πατέρα τους στις 8 Ιουλίου 1987, με επιστολή του ημερ. 28 Ιουνίου 2019 ζήτησε από τον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, όπως ενημερώσει τις δυο συνιδιοκτήτριες όπως, για την περαιτέρω μελέτη του αιτήματος αγοροπωλησίας, με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 3 του τροποποιητικού Νόμου αρ.39(Ι) του 2010, πέραν των δικών τους στοιχείων τα οποία είχαν ήδη ζητηθεί με προγενέστερη επιστολή του Υπουργείου προς το Τμήμα ημερ. 1^{ης} Αυγούστου 2018, προσκομίσουν τα αναγκαία στοιχεία τόσο για τον πατέρα τους, στο όνομα του οποίου η περιουσία ήταν εγγεγραμμένη μέχρι το 1987, όσο και για όλους τους διαδόχους του στον τίτλο, σύζυγο και παιδιά, ώστε να διερευνηθεί τόσο η διαμονή τους πριν και μετά το 1974, όσο και αν κατέχουν Ε/Κ περιουσίες στα κατεχόμενα.

Ενόψει των πιο πάνω, το Γραφείο μας, με επιστολή ημερ. 6 Δεκεμβρίου 2019, ζήτησε από το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να επικοινωνήσει χωρίς καθυστέρηση με τις πιο πάνω συνιδιοκτήτριες και να τους εξηγήσει τι ακριβώς απαιτείται από αυτές προκειμένου να καταστεί δυνατή η ολοκλήρωση της αγοροπωλησίας. Σε σχέση με τα πιο πάνω, ενημερώθηκε και η παραπονούμενη με επιστολή μας με την ίδια πιο πάνω ημερομηνία.

Με επιστολή του ημερ. 7 Ιανουαρίου 2020, ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας έθεσε υπόψη μας ότι το Τμήμα του με επιστολή ημερ. 20 Σεπτεμβρίου 2019, απέστειλε στο Υπουργείο Εσωτερικών τα επιπρόσθετα στοιχεία που προσκόμισαν οι συνιδιοκτήτριες, ενώ με επιστολή του ημερ. 27 Σεπτεμβρίου 2019 ζήτησε μέσω της Α.Η.Κ. από τις ίδιες να προσκομίσουν και τα υπόλοιπα στοιχεία που τους ζητήθηκαν.

Η παραπονούμενη ενημέρωσε το Γραφείο μας ότι η Α.Η.Κ. ουδέποτε ζήτησε είτε από την ίδια είτε από την αδερφή της να δώσουν οποιαδήποτε περαιτέρω στοιχεία από εκείνα που είχαν είδη προσκομίσει.

Ως εκ τούτου, με επιστολή μας ημερ. 24 Μαρτίου 2019, ζητήσαμε από τον Γενικό Διευθυντή της Α.Η.Κ. να μεριμνούσε όπως το συντομότερο δυνατό διαβιβαζόταν στην

παραπονούμενη το πιο πάνω αίτημα του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, προκειμένου να καθίστατο δυνατή η ολοκλήρωση της εκκρεμούσας διαδικασίας αγοροπωλησίας του μέρους του τεμαχίου της. Σε σχέση με την επιστολή μου αυτή προς την Α.Η.Κ. ενημερώθηκε και η παραπονούμενη με επιστολή με την ίδια πιο πάνω ημερομηνία.

Στη συνέχεια, η παραπονούμενη έθεσε υπόψη μας ότι ο Βοηθός Διευθυντής Περιφέρειας Διαχειριστής Συστήματος Διανομής του Περιφερειακού Γραφείου Α.Η.Κ. Λευκωσίας επικοινωνήσε μαζί της με ηλεκτρονική του επιστολή ημερ. 9 Απριλίου 2020 και εκείνη ανταποκρίθηκε με ηλεκτρονική της επιστολή, η οποία όμως παραλήφθηκε στην Α.Η.Κ σε μη αναγνώσιμη μορφή. Για το λόγο αυτό, η παραπονούμενη μας κοινοποίησε την απάντησή της στον Βοηθό Διευθυντή Περιφέρειας στις 14 Απριλίου 2020 και μας ζήτησε να του την προωθήσουμε. Το ίδιο αίτημα υπέβαλε στο Γραφείο μας και ο Βοηθός Διευθυντής Περιφέρειας με ηλεκτρονική του επιστολή ημερ. 22 Απριλίου 2020. Το Γραφείο μας κοινοποίησε την πιο πάνω επιστολή της παραπονούμενης στην Α.Η.Κ. στις 6 Μαΐου 2020.

Η παραπονούμενη στη συνέχεια απέστειλε αριθμό ηλεκτρονικών επιστολών στο Γραφείο μας θέτοντας υπόψη μας ότι η Α.Η.Κ. είχε όλα τα ζητούμενα από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας στοιχεία προκειμένου να καταστεί δυνατή η ολοκλήρωση της αγοραπωλησίας του μέρους του τεμαχίου της το οποίο καταλαμβάνει ο υποσταθμός της Α.Η.Κ., καθώς είναι καταγεγραμμένα στη συμφωνία που υπογράφηκε μεταξύ τους.

Ως εκ τούτου, με επιστολή του Γραφείου μας ημερ. 31^{ης} Ιουλίου 2020 ζητήθηκε από το Γενικό Διευθυντή της Α.Η.Κ. όπως χωρίς άλλη καθυστέρηση μεριμνούσε για την ολοκλήρωση της εκκρεμούσας διαδικασίας αγοραπωλησίας του μέρους του τεμαχίου της παραπονούμενης στο οποίο έχει κατασκευαστεί ο επίμαχος υποσταθμός.

Στην πιο πάνω επιστολή μας ανταποκρίθηκε ο Γενικός Διευθυντής με επιστολή του με αρ. φακ. ΥΝ03/1-1383 και ημερ. 11 Αυγούστου 2020. Με βάση τα όσα μας ανέφερε ο Γενικός Διευθυντής, οι εμπλεκόμενοι Λειτουργοί της Α.Η.Κ. φαίνεται να μην κατάλαβαν ότι θα έπρεπε να επικοινωνήσουν με την παραπονούμενη και την αδερφή της για να τους γνωστοποιήσουν το περιεχόμενο της επιστολής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ημερ. 27 Σεπτεμβρίου 2019, ώστε να προβούν με τη σειρά τους στις απαραίτητες ενέργειες. Ενημέρωσε, δε, το Γραφείο μας ότι όλα τα σχετικά έγγραφα διαβιβάστηκαν στα αρμόδια τμήματα της Α.Η.Κ. ώστε να εξετάσουν το θέμα και να επικοινωνήσουν με την παραπονούμενη και την αδερφή της και να τις ενημερώσουν ανάλογα.

Σε σχέση με τα πιο πάνω, η παραπονούμενη ενημερώθηκε τηλεφωνικώς από Λειτουργό του Γραφείου μας. Ωστόσο, όπως η παραπονούμενη ανέφερε, η Α.Η.Κ. δεν είχε επικοινωνήσει μαζί της αλλά ούτε και με την αδερφή της, ενώ στην πραγματικότητα δεν χρειαζόταν καν να το κάνει, καθώς έχει στη διάθεσή της όλα τα απαραίτητα στοιχεία για να καταστεί δυνατή η ολοκλήρωση της αγοροπωλησίας.

Την 1^η Οκτωβρίου 2020, η παραπονούμενη απέστειλε στο Γραφείο μας ηλεκτρονική επιστολή με την οποία μας κοινοποίησε επιστολή του Βοηθού Διευθυντή

Περιφερειακού Γραφείου Α.Η.Κ. Λευκωσίας ημερ. 29 Σεπτεμβρίου 2020, με την οποία της ζητήθηκε να προσκομίσει τα στοιχεία που απαιτούντο προκειμένου να προχωρήσει η όλη υπόθεση.

Στην πιο πάνω επιστολή του Βοηθού Διευθυντή η παραπονούμενη ανταποκρίθηκε με ηλεκτρονική της επιστολή ημερ. 3 Οκτωβρίου 2020, την οποία επίσης μας κοινοποίησε. Στην ίδια επιστολή ανέφερε ότι δεν επιθυμεί πλέον να ολοκληρωθεί η αγοροπωλησία του μέρους του τεμαχίου της που κατέχεται από τον υποσταθμό της Α.Η.Κ., αλλά την κατεδάφισή του και την επαναφορά του τεμαχίου της στην πρότερή του κατάσταση.

Με επιστολή του ημερ. 22 Οκτωβρίου 2020, ο Βοηθός Διευθυντής (Δίκτυα) έθεσε υπόψη του Γραφείου μας τα ακόλουθα:

- Την υπό αναφορά υπόθεση διαχειρίζεται εδώ και αρκετούς μήνες το Γραφείο του Κηδεμόνα Τ/Κ Περιουσιών. Παρόλο που η Α.Η.Κ. επικοινωνήσε αρκετές φορές με το εν λόγω Γραφείο, δεν κατέστη εφικτό να επισπευσθούν οι απαραίτητες εργασίες ή / και οι έρευνες προκειμένου να ολοκληρωθεί η αγοροπωλησία. Τέθηκε, δε, υπόψη της Α.Η.Κ. από το συγκεκριμένο Γραφείο ότι δεν είναι δυνατό να προσδιοριστεί ο χρονικός ορίζοντας ολοκλήρωσης των ερευνών, δεδομένης της πανδημίας του κορωνοϊού που έχει επιφέρει το κλείσιμο των σημείων διέλευσης από και προς τις κατεχόμενες περιοχές.
- Παρά το ότι καταβλήθηκαν τεράστιες προσπάθειες και έξοδα από μέρος της Α.Η.Κ. προκειμένου να υλοποιηθεί η συμφωνία αγοροπωλησίας, φαίνεται ότι τελικά δεν θα προχωρήσει για λόγους πέρα από τον έλεγχο της. Για το λόγο αυτό, ετοιμάστηκε σχέδιο για απενεργοποίηση του επίμαχου υποσταθμού διανομής και αφαίρεση των οποιωνδήποτε μηχανημάτων και εξοπλισμού. Σε περίπτωση που δεν υλοποιηθεί τελικά η αγοροπωλησία σε σύντομο χρονικό διάστημα, τότε μετά την ολοκλήρωση των προβλεπόμενων από τη νομοθεσία διαδικασιών αδειοδότησης του εν λόγω σχεδίου απενεργοποίησης, η Α.Η.Κ. θα προχωρήσει στην κατεδάφισή του.

Το άρθρο 23 του Συντάγματος κατοχυρώνει το δικαίωμα της ιδιοκτησίας, ορίζοντας ότι περιλαμβάνει όχι μόνο την κυριότητα, αλλά και την κατοχή, την απόλαυση και τη διάθεση της καθώς και την απαίτηση για σεβασμό του ιδιοκτησιακού δικαιώματος. Με βάση το ίδιο άρθρο, η στέρηση του δικαιώματος ιδιοκτησίας, είναι δυνατή, μόνο αν απαλλοτριωθεί η ιδιοκτησία για την εξυπηρέτηση σκοπού δημόσιας ωφέλειας, τηρουμένης της διαδικασίας που καθορίζει ο περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμος και αφού καταβληθεί προκαταβολικά δίκαιη και εύλογη αποζημίωση.

Εν προκειμένω, αποφασίστηκε η λύση της αγοράς από την Α.Η.Κ. του μέρους του τεμαχίου της παραπονούμενης και της αδερφής της που καταλαμβάνει ο υπό αναφορά υποσταθμός της. Ωστόσο, αν και η συμφωνία αγοροπωλησίας υπογράφηκε τον Απρίλιο του 2018, μέχρι σήμερα δεν έχει καταστεί δυνατή η ολοκλήρωσή της, με αποτέλεσμα να μην νομιμοποιείται η κατοχή από την Α.Η.Κ. του μέρους του τεμαχίου τους, χωρίς την καταβολή δίκαιης αποζημίωσης, κατά παράβαση του άρθρου 23 του Συντάγματος.

Από τα ενώπιό μου στοιχεία, φαίνεται πως στην προκειμένη περίπτωση οι εμπλεκόμενες υπηρεσίες (Υπουργείο Εσωτερικών, Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, Α.Η.Κ.) δεν βρήκαν τρόπο για αποτελεσματική συνεργασία ώστε να ολοκληρωθεί η μεταξύ τους συμφωνία για αγοροπωλησία του επηρεαζόμενου μέρους του τεμαχίου της.

Ενόψει των πιο πάνω, εισήγησή μου είναι όπως οι πιο πάνω εμπλεκόμενες υπηρεσίες συνεργαστούν άμεσα και αποτελεσματικά, προκειμένου να εξευρεθεί μια λύση προς όφελος της παραπονούμενης, λαμβάνοντας σοβαρά υπόψη και τις δικές τις επιθυμίες σε σχέση με την περιουσία της, η οποία κατέχεται χωρίς οποιαδήποτε αποζημίωση από το 1999.

Μαρία Στυλιανού – Λοττίδη
Επίτροπος Διοικήσεως και
Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων