

**Αρ. Φακ.: Α/Π 643/2019**

**ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΤΡΟΠΟΥ ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΣ  
ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ  
ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΞΕΤΑΣΗ ΑΙΤΗΣΗΣ ΓΙΑ  
ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΣΥΝΟΡΩΝ ΠΟΥ ΥΠΟΒΛΗΘΗΚΕ ΤΟ 2003**

**Τομέας Ακίνητης Ιδιοκτησίας**

Ερευνών Λειτουργός: Κατερίνα Καλλητσιώνη

8 Σεπτεμβρίου 2022, Λευκωσία

## **1. Το παράπονο**

- I. Η κ. XXXX υπέβαλε στο Γραφείο μας παράπονο κατά του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Πάφου, αναφορικά με την **καθυστέρηση που παρατηρείται στην εξέταση της αίτησης** της με αρ. AX1744/2003 για **αναπροσαρμογή συνόρων** μεταξύ του τεμαχίου της και γειτονικού στο Μέσσα Χωριό.
- II. Σύμφωνα με την παραπονούμενη μέχρι και την υποβολή του παραπόνου της στο Γραφείο μας, δεν είχε συμπληρωθεί η εξέταση της εν λόγω αίτησης της παρότι είχαν παρέλθει 15 και πλέον χρόνια από την υποβολή της και η ίδια παρά τις οχλήσεις της προς το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Πάφου, δεν είχε τύχει οποιασδήποτε ενημέρωσης σε σχέση με την πορεία εξέτασης της.
- III. Όπως χαρακτηριστικά η ίδια αναφέρει στην επιστολή της, παρά τις οχλήσεις τόσο της ίδιας όσο και του ιδιοκτήτη του άλλου εμπλεκόμενου στην αναπροσαρμογή τεμαχίου *«...παρέμειναν όλοι στις προφορικές υποσχέσεις με αποτέλεσμα να αφυπηρετούν υπάλληλοί και να αναλαμβάνουν νέοι και η υπόθεση μου να παραμένει σε εκκρεμότητα στο γραφείο τους χωρίς να προβώ σε ανάπτυξη του τεμαχίου μου.»*

## **2. Διαπιστώσεις**

- IV. Στα πλαίσια διερεύνηση του παραπόνου ζητήθηκαν οι θέσεις του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Πάφου. Ειδικότερα δε, ζητήθηκε όπως τεθούν υπόψη του Γραφείου μας, οι λόγοι για τους οποίους η εν λόγω αίτηση εξακολουθούσε να βρίσκεται υπό εξέταση παρά την παρέλευση 15 χρόνων από την υποβολή της και πότε υπολογιζέτο να συμπληρωθεί αυτή.
- V. Ανταποκρινόμενος ο Επαρχιακός Κτηματολογικός Λειτουργός Πάφου απέδωσε την μακροχρόνια καθυστέρηση που είχε παρατηρηθεί στην εξέταση της αίτησης αποκλειστικά στον ιδιοκτήτη του άλλου εμπλεκόμενου στην αναπροσαρμογή τεμαχίου, αναφέροντας ότι σε

διάφορα χρονικά διαστήματα εξέφραζε είτε προφορικά είτε γραπτώς την επιθυμία του να ακυρωθεί η εξέταση του εν λόγω φακέλου της αναπροσαρμογής. Προς υποστήριξη του απέστειλε στο Γραφείο μας μια μόνο χειρόγραφη επιστολή, η οποία όμως δεν έφερε οποιαδήποτε ημερομηνία, η οποία να τεκμηριώνει το χρόνο κατά τον οποίο έγινε. Παράλληλα μας αποστάλθηκε και μια άλλη χειρόγραφη και πάλι επιστολή του ιδίου η οποία ωστόσο, ούτε και αυτή έφερε οποιαδήποτε ημερομηνία, με την οποία ζητούσε την συνέχιση της εξέτασης της αίτησης αναπροσαρμογής. Σύμφωνα δε με τον Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό Πάφου η εν λόγω γραπτή δήλωση για συνέχιση της εξέτασης της αίτησης έγινε στις αρχές του 2019.

- VI. Ακολούθως και στα πλαίσια εξέτασης της αίτησης ζητήθηκαν οι απόψεις του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως καθότι τα δύο υπό αναπροσαρμογή τεμάχια βρίσκονται εντός οικιστικής ζώνης και επιπλέον εντός του τεμαχίου της παραπονούμενης υπάρχει κατοικία.
- VII. Καταλήγοντας ο Επαρχιακός Κτηματολογικός Λειτουργός μας διαβεβαίωσε ότι μόλις εξασφαλιζόταν η θετική απάντηση του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ο φάκελος ΑΧ1744/2003 θα συμπληρωνόταν τάχιστα.
- VIII. Πρόσφατα, Λειτουργός του Γραφείου μου είχε τηλεφωνικές επικοινωνίες με το εν λόγω Γραφείο όπου ενημερώθηκε ότι η αίτηση εξακολουθεί να εκκρεμεί, δηλαδή έχουν παρέλθει 19 χρόνια από την υποβολή της χωρίς αυτή να συμπληρωθεί ακόμα.

### **3. Νομοθετικό Πλαίσιο**

- IX. Στο «Οδηγό του Πολίτη» που βρίσκεται αναρτημένος στη διαδικτυακή πύλη Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, αναφέρεται μεταξύ άλλων ότι, ο χρόνος διεκπεραίωσης των αιτήσεων για αναπροσαρμογή συνόρων, *« εκτιμάται σε 12-18 μήνες και ποικίλλει ανάλογα με την ιδιαιτερότητα της κάθε υπόθεσης, τον συσσωρευμένο όγκο εργασίας και το διαθέσιμο προσωπικό. »*.
- X. Ο φόρτος εργασίας και η υποστελέχωση που αντιμετωπίζουν τα Επαρχιακά Κτηματολογικά Γραφεία δεν αμφισβητούνται, Ωστόσο τα

προβλήματα αυτά δεν αναιρούν ή υποκαθιστούν τη θεσμοθετημένη υποχρέωση τους, να ασκούν τις αρμοδιότητες τους, δηλαδή να επιλαμβάνονται των αιτήσεων που εμπίπτουν σ' αυτές, σε εύλογο χρόνο.<sup>1</sup> Επιπρόσθετα, αν πέρασε ή όχι ο εύλογος χρόνος σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, κρίνεται αντικειμενικά και όπως υποδεικνύει η νομολογία, ανάλογα με τα περιστατικά της<sup>2</sup>. Κατά προέκταση, οτιδήποτε δεν συνδέεται με τις ιδιαιτερότητες αίτησης ή τα περιστατικά της, όπως ο φόρτος εργασίας και η υποστελέχωση των Επαρχιακών Κτηματολογικών Γραφείων, δεν προσμετρά στον υπολογισμό του εύλογου χρόνου.

*XI.* Η υποχρέωση των Επαρχιακών Κτηματολογικών Γραφείων να ενεργούν σε εύλογο χρόνο, υφίσταται, σύμφωνα με το Ανώτατο Δικαστήριο και δυνάμει της αρχής της χρηστής διοίκησης<sup>3</sup>. Κατά προέκταση η αρχή αυτή, παραβιάζεται οποτεδήποτε, αιτητής, αναμένει επί μακρόν την έκβαση αίτησης του<sup>4</sup>, ανεξάρτητα αν η αρμόδια αρχή αντιμετωπίζει οποιαδήποτε λειτουργικά προβλήματα που αφορούν αποκλειστικά την ίδια.

*XII.* Περαιτέρω, επειδή τα Επαρχιακά Κτηματολογικά Γραφεία δεν διαθέτουν σύστημα πληροφοριών αναφορικά με τις εκκρεμούσες αιτήσεις, το χρόνο υποβολής και την πρόοδο της διαδικασίας που τις αφορά, είναι αδύνατο να τεκμηριωθεί ότι τηρείται έστω και κατά το δυνατό σειρά προτεραιότητας. Γι' αυτό το λόγο επικρατεί και η αντίληψη ότι εξωγενείς παρεμβάσεις συμβάλλουν στη διεκπεραίωση ορισμένων αιτήσεων σε βάρος άλλων. Ως αποτέλεσμα δηλαδή της αδιαφάνειας αμφισβητείται έντονα η αμεροληψία των Επαρχιακών Κτηματολογικών Γραφείων.

---

<sup>1</sup> Άρθρο 10 του περί Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου «*Το διοικητικό όργανο πρέπει να ασκεί την αρμοδιότητα του μέσα σε εύλογο χρόνο, ώστε η απόφαση του να είναι επίκαιρη σε σχέση με τα πραγματικά ή νομικά γεγονότα στα οποία αναφέρεται*».

<sup>2</sup> Σύμφωνα με το άρθρο 10 του περί Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμο, ο καθορισμός του εύλογου χρόνου εξαρτάται από τις εκάστοτε ειδικές συνθήκες. Επίσης, απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου, Δημοτική Επιτροπή Αγ. Δομετίου ν. Χριστοφόρου κ.ά (1994) 3 Α.Α.Δ. 434.

<sup>3</sup> Η αρχή της χρηστής διοίκησης κατοχυρώνεται στο άρθρο 50 του πιο πάνω Νόμου.

<sup>4</sup> Ίδια πιο πάνω απόφαση.

XIII. Έχω τονίσει κατ' επανάληψη ότι, η συντήρηση εκ μέρους του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας προβλημάτων που περιορίζουν τη λειτουργικότητα του, καταλήγει αναπόφευκτα στην κακοδιοίκηση η οποία προκύπτει και από τα δεδομένα της προκειμένης περίπτωσης.

XIV. Η καθυστέρηση στην εξέταση της αίτησης της παραπονούμενης **η οποία υποβλήθηκε το 2003 και εξακολουθεί να εκκρεμεί μέχρι σήμερα, δηλαδή σχεδόν για 20 χρόνια**, με βάση τα όσα τέθηκαν υπόψη μας ουδόλως μπορεί να δικαιολογηθεί ή και να αποδοθεί σε αποκλειστική υπαιτιότητα οποιουδήποτε εκ των μερών που εμπλέκονται στην αναπροσαρμογή.

XV. Εκτός του ότι αυτό δεν τεκμηριώνεται από τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας από τον Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό Πάφου, αλλά εν πάσει περίπτωση και στη αντίθετη περίπτωση που ήθελε αυτή να αποδοθεί σε οποιοδήποτε ενέργεια από τα εμπλεκόμενα μέρη, σημειώνεται ότι από το 2019 μέχρι σήμερα έχουν παρέλθει επιπλέον ακόμα 3 χρόνια χωρίς ακόμα να συμπληρωθεί η εξέταση της αίτησης, με αποτέλεσμα, να παραβιάζονται οι αρχές της χρήστης διοίκησης και της ενέργειας εντός εύλογου χρόνου, χωρίς παράλληλα να αποδεικνύεται ότι όσες αιτήσεις διεκπεραιώθηκαν στο ίδιο πιο πάνω διάστημα είχαν υποβληθεί πριν ή κατά το 2003.

#### **4. Εισηγήσεις**

XVI. Είναι εξαιρετικά σημαντικό να δοθεί έμφαση από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας:

α) στη διαφάνεια της δράσης του όπως διαμορφώνεται στα πλαίσια της άσκησης των αρμοδιοτήτων του και παράλληλα,

β) την εξεύρεση λύσεων είτε με πρόσληψη νέου προσωπικού ,είτε με βελτίωση του μηχανογραφικού συστήματος, είτε στην βελτίωση του οργανογράμματος και των στόχων του Τμήματος μέσω Στρατηγικού Σχεδιασμού που καλούνται να δημιουργήσουν όλες οι δημόσιες

υπηρεσίες, ούτως ώστε να παρέχεται η δυνατότητα στο κοινού να εξυπηρετείται σε εύλογο χρονικό διάστημα.

*XV///.* Ειδικότερα δε σε σχέση με την αίτηση της παραπονούμενης εισηγούμαι όπως επισπευσθούν όλες οι απαραίτητες ενέργειες εκ μέρους του εν λόγω Γραφείου ώστε να ολοκληρωθεί η εξέταση της το συντομότερο δυνατόν καθότι 20 χρόνια μετά δυνατό να έχουν επηρεαστεί με κάθε διαφορετικό τρόπο τα δικαιώματα στην κυριότητα της ακίνητης ιδιοκτησίας, τόσο στην κατοχή όσο και στην ελεύθερη διάθεση τους χωρίς τα εμπόδια που δημιουργούνται από την καθυστέρηση του κτηματολογίου.

*XV////.* Η Έκθεση υποβάλλεται στο Επαρχιακό Κτηματολόγιο Πάφου, και αντίγραφο της έκθεσης θα κοινοποιηθεί στον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Μαρία Στυλιανού Λοττίδη  
Επίτροπος Διοικήσεως και  
Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων