

Αρ. Φακ.: Α/Π 530/2020

**ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΤΡΟΠΟΥ ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΣ ΚΑΙ
ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΓΙΑ ΤΟ ΠΑΡΑΠΟΝΟ ΜΕ ΑΡ. Α/Π 530/2020
ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ
ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΝΑ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΗΝ ΕΞΕΤΑΣΗ ΑΙΤΗΣΗΣ ΓΙΑ
ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΟ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΤΕΜΑΧΙΟΥ**

Τομέας Ακίνητης Ιδιοκτησίας

Προϊστάμενη: κ. Ελένη Χατζηττοφή

Ερευνών Λειτουργός: κ. Μαρία Τσότση

Λευκωσία, 2 Ιουλίου 2021

1. Το παράπονο

- 1.1 Το παράπονο υποβλήθηκε από τον κ. ΧΧΧΧΧ εκ μέρους της μητέρας του, κας ΧΧΧΧΧ (ΧΧΧΧΧ) (στο εξής «η παραπονούμενη»).
- 1.2 Αφορά στην καθυστέρηση του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Λευκωσίας να ολοκληρώσει την εξέταση της υπ' αρ. ΑΧ.... αίτησης για αναγκαστικό εκσυγχρονισμό της εγγραφής του συνιδιόκτητου τεμαχίου της παραπονούμενης με αρ. ΧΧΧΧΧ του Φ/Σχ. ΧΧΧΧΧ στα Σπήλια.
- 1.3 Σύμφωνα με τον κ. ΧΧΧΧΧ, ο φάκελος για τον αναγκαστικό εκσυγχρονισμό της εγγραφής του πιο πάνω τεμαχίου ανοίχτηκε τον Φεβρουάριο του 2016, μετά από σχετική αίτηση που υπέβαλε η παραπονούμενη, ωστόσο, μετά το πέρας πέντε και πλέον χρόνων, η εξέτασή του ακόμη εκκρεμεί.
- 1.4 Το παράπονο στρεφόταν και κατά της Επαρχιακής Διοίκησης Λευκωσίας για καθυστέρηση να εκδώσει πιστοποιητικό έγκρισης σε σχέση με την υπ' αρ. ΧΧΧΧΧ άδεια διαίρεσης που χορηγήθηκε για το πιο πάνω τεμάχιο. Σύμφωνα με τον κ. ΧΧΧΧΧ, η έκδοση του εν λόγω πιστοποιητικού ήταν απαραίτητη για να καταστεί δυνατή η ολοκλήρωση της εξέτασης της υπ' αρ. ΑΧ..... πιο πάνω.

2. Διερεύνηση

- 2.1 Στα πλαίσια της διερεύνησης του παραπόνου ζητήθηκαν και λήφθηκαν τα σχόλια και οι απόψεις του Επαρχιακού Κτηματολογικού Λειτουργού Λευκωσίας και του Αν. Επάρχου Λευκωσίας.
- 2.2 Ο Επαρχιακός Κτηματολογικός Λειτουργός με επιστολή του ημερ. 22 Ιουνίου 2020 έθεσε υπόψη μας ότι αναφορικά με τον φάκελο της αίτησης της παραπονούμενης με αρ. ΑΧ..... διεξήχθη η απαραίτητη χωρομετρική εργασία και ετοιμάστηκε σχέδιο που δείχνει το διαχωρισμό του ακινήτου σε τέσσερα νέα τεμάχια, σύμφωνα με την εκδοθείσα άδεια διαίρεσης του 1986 και την επιτόπου κατάσταση. Ακολούθως, στάλθηκε επιστολή στον Έπαρχο Λευκωσίας για την έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης της διαίρεσης και κοινοποιήθηκε στην παραπονούμενη.

- 2.3 Ο Επαρχιακός Κτηματολογικός Λειτουργός σημείωσε ότι η έκδοση του πιο πάνω πιστοποιητικού έγκρισης *«δεν εξυπακούει τη συμπλήρωση της αίτησης»* από το Γραφείο του, καθότι, βάσει της νομοθεσίας απαιτείται η γραπτή συγκατάθεση όλων των συνιδιοκτητών του τεμαχίου *«ή τεκμηριωμένη διανομή των νέων τεμαχίων που θα προκύψουν ώστε να εκδοθεί απόφαση από το Διευθυντή του Τμήματος...Σε αντίθετη περίπτωση η αίτηση παραμερίζεται. Ως εκ τούτου, στην παρούσα περίπτωση, η εξασφάλιση πιστοποιητικού έγκρισης της Άδειας διαίρεσης δεν εξυπακούει τη συμπλήρωση της αίτησης»*.
- 2.4 Ο Αν. Έπαρχος Λευκωσίας με επιστολή ημερ. 17 Ιουλίου 2020 την οποία μας κοινοποίησε, ενημέρωσε τον κ. Γεωργίου ότι εξέδωσε πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών [με αρ. 2/2020(Ε)] σε σχέση με την υπ' αρ. XXXXX άδεια διαίρεσης που είχε χορηγηθεί για το τεμάχιο με αρ. XXXXX του Φ/Σχ XXXXX στα Σπήλια.
- 2.5 Η δε παραπονούμενη και ο κ. Γεωργίου, μας ενημέρωσαν με επιστολή τους ημερ. 25 Νοεμβρίου 2020, ότι παρά την πιο πάνω εξέλιξη, η αίτηση της παραπονούμενης με αρ. ΑΧ..... εξακολουθούσε να εκκρεμεί στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο..
- 2.6 Υπό τις περιστάσεις, με επιστολή ημερ. 9 Φεβρουαρίου 2021, το Γραφείο μας εισηγήθηκε στον Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό την επίσπευση της ολοκλήρωσης της εξέτασης της αίτησης της παραπονούμενης και τη λήψη απόφασης σ' αυτήν καθότι υποβλήθηκε από το 2016.
- 2.7 Το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, ωστόσο, φαίνεται να μην έχει ακόμη υλοποιήσει την πιο πάνω εισήγηση του Γραφείου μας, καθώς ο κ. XXXXX, με επιστολές του ημερ. 9 Απριλίου 2021 και 14 Απριλίου 2021 αλλά και μεταγενέστερα σε τηλεφωνική επικοινωνία που είχε με Λειτουργό του Γραφείου μας, ανέφερε ότι το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο δεν έχει προβεί σε καμία περαιτέρω ενέργεια αναφορικά με την αίτηση της παραπονούμενης.

3. Νομοθεσία¹

- 3.1 Εκσυγχρονισμός εγγραφής σημαίνει τη διενέργεια εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας, η οποία προκύπτει από αντικατάσταση υφιστάμενης εγγραφής ή εγγραφών με νέα εγγραφή ή εγγραφές, λόγω διαφοροποίησης της ακίνητης ιδιοκτησίας (όπως π.χ. αν έχουν κτιστεί ή κατεδαφιστεί κτίρια ή αν έχει ανορυχθεί γεώτρηση) και περιλαμβάνει εγγραφή κοινόκτητης οικοδομής και κοινόκτητων μονάδων οικοδομής.
- 3.2 Με βάση τις τροποποιήσεις του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου του 2011, εκσυγχρονισμός εγγραφής μπορεί να γίνει είτε μετά από αίτηση του/των εγγεγραμμένου/ων ιδιοκτήτη/ών, είτε αναγκαστικά από τον Διευθυντή, ο οποίος μπορεί να ενεργήσει αυτεπάγγελα, είτε μετά από αίτηση της αρμόδιας Αρχής, είτε μετά από αίτηση προσώπου, που έχει συμφέρον στην ιδιοκτησία.
- 3.3 Στην περίπτωση που αιτητής είναι ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης, την αίτηση υποβάλλει ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης, ή ο πληρεξούσιος αντιπρόσωπός του, σε οποιοδήποτε Κτηματολογικό Γραφείο ανεξάρτητα από την Επαρχία στην οποία βρίσκεται το ακίνητο. Σ' αυτήν πρέπει να αναφέρεται ο λόγος για τον οποίο ζητείται ο εκσυγχρονισμός του τίτλου (π.χ. για να βασιστεί στα εν χρήσει σχέδια, για εγγραφή ή διαγραφή κτιρίων, κ.λπ.) και να επισυνάπτονται ανάλογα με την περίπτωση τα πιο κάτω έγγραφα:
- Πιστοποιητικό Εγγραφής (ο τίτλος) του ακινήτου.
 - Άδεια οικοδομής με τα σχέδια και τους όρους που τη συνοδεύουν.
 - Πιστοποιητικό Έγκρισης της οικοδομής.
 - Άδεια διαχωρισμού.
 - Άδεια ανόρυξης της γεώτρησης με το σχέδιο που τη συνοδεύει.
 - Άδεια κατεδάφισης κ.λπ.
- 3.4 Με την κατάθεση της αίτησης καταβάλλονται τα σχετικά δικαιώματα.

¹ Οι πληροφορίες στη συγκεκριμένη ενότητα προέχονται από την ιστοσελίδα του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας στην ακόλουθη διεύθυνση: <https://portal.dls.moi.gov.cy/el>. Σχετικό είναι το άρθρο 65ΚΓ του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου.

- 3.5 Η εξέταση τέτοιας αίτησης προϋποθέτει πάντοτε επιτόπια έρευνα στην παρουσία του αιτητή.
- 3.6 Σημαντική τροποποίηση αναφορικά με τον εκσυγχρονισμό τίτλων είναι η δυνατότητα έκδοσης τους με σημειώσεις παρατυπιών και η έκδοση τους με απαγορεύσεις εκούσιας μεταβίβασης/επιβάρυνσης, χωρίς αυτό, με οποιονδήποτε τρόπο, να σημαίνει νομιμοποίηση των παρατυπιών μη εξουσιοδοτημένων εργασιών.
- 3.7 Σ' όλες τις περιπτώσεις εκσυγχρονισμού εγγραφής οι νέοι τίτλοι εκδίδονται στο/στα όνομα/ ονόματα του/των ιδιοκτήτη/ιδιοκτητών της αρχικής εγγραφής, σύμφωνα με διανομή, την οποία αποδέχονται όλοι.

4. Συμπεράσματα – Εισήγηση

- 4.1 Η όλη διαδικασία του αναγκαστικού εκσυγχρονισμού εγγραφής ενός τεμαχίου αποσκοπεί, μεταξύ άλλων, στην επίλυση προβλημάτων που προκύπτουν από την συνιδιοκτησία. Τα πρόσωπα που συνήθως υποβάλουν αιτήσεις για αναγκαστικό εκσυγχρονισμό είναι πρόσωπα που έχουν υποβληθεί σε μακρόχρονες ταιλαιπωρίες ή και διαμάχες.
- 4.2 Παρόλο ότι αναγνωρίζεται ότι οι αιτήσεις για αναγκαστικό εκσυγχρονισμό που τίθενται ενώπιό τους αφορούν σε πολύπλοκες υποθέσεις, τα Επαρχιακά Κτηματολογικά Γραφεία οφείλουν να λαμβάνουν υπόψη τους τα πιο πάνω και να ενεργούν με τρόπο ταχύ.
- 4.3 Το μεγάλο χρονικό διάστημα για το οποίο εκκρεμεί η εξέταση της αίτησης της παραπονούμενης, παραβιάζει την αρχή της χρηστής διοίκησης², καθώς και τη νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου βάσει της οποίας η διοίκηση πρέπει να ενεργεί το ταχύτερο δυνατό³.

² Άρθρο 50 του περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου

³ Δημοτική Επιτροπή Αγίου Δομετίου vs Χριστοφόρου κ.ά. 3 ΑΑΔ 434

- 4.4 Χωρίς τις απαραίτητες ενέργειες μέσα σε εύλογο χρόνο ο πολίτης στερείται την απόλαυση των δικαιωμάτων του αποδυναμώνοντάς τα σε τέτοιο βαθμό που τελικά να προσομοιάζει με αποστέρηση.
- 4.5 Ενόψει των πιο πάνω, εισήγηση του Γραφείου μας προς τον Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό Λευκωσίας είναι όπως χωρίς άλλη καθυστέρηση μεριμνήσει για την ολοκλήρωση της εξέτασης της επίμαχης αίτησης της παραπονούμενης.

Μαρία Στυλιανού – Λοττίδη
Επίτροπος Διοικήσεως και
Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων