

Αρ. Φακ.: Α/Π 253/202

**Έκθεση Επιτρόπου Διοικήσεως
και Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων
για παράλειψη της Υπηρεσίας Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών
της Επαρχιακής Διοίκησης Πάφου
να εξετάσει αίτημα για μεταστέγαση εκτοπισθέντα
από ακατάλληλη τ/κ κατοικία**

Τομέας Ακίνητης Ιδιοκτησίας

Ερευνών Λειτουργός: Δωρόθεος Δωροθέου
Κυριάκος Κυριάκου

Λευκωσία, 14 Σεπτεμβρίου 2022

Το παράπονο

1. Ο κ. ΧΧΧΧΧΧ υπέβαλε παράπονο στο Γραφείο μας για παράλειψη της Υπηρεσίας Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών της Επαρχιακής Διοίκησης Πάφου να εξετάσει αίτημα του για μεταστέγαση της οικογένειάς του σε κατάλληλη τ/κ κατοικία.
2. Ο παραπονούμενος έθεσε υπόψη μας ότι διαμένει σε τ/κ στην οδό ΧΧΧΧ στο ΧΧΧΧ, η οποία όμως παρουσιάζει σοβαρά προβλήματα, όπως υγρασία, ρωγμές στην τοιχοποιία, αποκόλληση μέρους τοίχου, μούχλες, επισφαλής ηλεκτρική εγκατάσταση.
3. Την **ακαταλληλότητα της κατοικίας για μόνιμη διαμονή, σύμφωνα με τον παραπονούμενο, επιβεβαίωσε πολιτικός μηχανικός** στον οποίο αποτάθηκε, αφού η μελέτη στην οποία προέβη κατέδειξε ποσοστά υγρασίας 86% στο πάτωμα και 38% στην τοιχοποιία της.
4. Ωστόσο η Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών της Επαρχιακής Διοίκησης δεν εξέτασε το αίτημα που υπέβαλε για μεταστέγαση της οικογένειάς του σε άλλη κατάλληλη τ/κ κατοικία.

Η διερεύνηση του παραπόνου

5. Σε σχέση με τις ανωτέρω αναφορές του παραπονούμενου, ζητήθηκαν με επιστολή ημερ. 28/4/2022 τα σχόλια και οι απόψεις της Επάρχου Πάφου.

6. Με την απαντητική επιστολή της ημερ. 6/6/2022 (αρ. φακ.: 67/426) η Έπαρχος μας ενημέρωσε ότι πραγματοποιήθηκε επιτόπια επίσκεψη στη κατοικία από τον Αν. Πολιτικό Μηχανικό της Επαρχιακής Διοίκησης κατά την οποία διαπιστώθηκε ότι η κατοικία παρουσιάζει «διάφορες ρωγμές στις εξωτερικές κολώνες, οξειδώσεις οπλισμού καθώς και υγρασίες στις εσωτερικές και εξωτερικές τοιχοποιίες».
7. Για την επιδιόρθωση / συντήρηση της κατοικίας ετοιμάστηκε «εκτίμηση δαπάνης ύψους €14044» και ως εκ τούτου, σύμφωνα με την πιο πάνω επιστολή της Επάρχου, οι ισχυρισμοί του παραπονούμενου «όσον αφορά στην ακαταλληλότητα της κατοικίας του, δεν ευσταθούν».
8. Η Έπαρχος πρόσθεσε στην ίδια επιστολή ότι συνεργείο της Υπηρεσίας «μετέβη επιτόπου για επιδιόρθωση της μόνωσης και αντικατάσταση του ηλιακού θερμοσίφωνα δαπάνης €2400 από την 1 - 8/11/2021 και ο ένοικος (παραπονούμενος) δεν επέτρεψε στο συνεργείο να προχωρήσει σε περαιτέρω επιδιορθώσεις της οικίας του, αφού όπως ισχυρίστηκε η πρόθεση της οικογένειας είναι να μεταστεγαστεί».
9. Σημειώνεται ότι ο Αν. Διευθυντής της Υπηρεσίας Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών απέστειλε στον παραπονούμενο επιστολή ημερ. 24/6/2022 (αρ. φακ. 20.03.015.005.001) με το ίδιο πιο πάνω περιεχόμενο.

10. Ο παραπονούμενος εξέφρασε τη διαφωνία του με την πιο πάνω προσέγγιση αντιμετώπισης του αιτήματος του για μεταστέγαση της οικογένειάς του. Με τη σχετική επιστολή του ημερ. 3/8/2022 στον Αν. Διευθυντή της Υπηρεσίας Διαχείρισης T/K Περιουσιών την οποία μας κοινοποίησε, ο παραπονούμενος ζήτησε επανεξέταση του αιτήματος σημειώνοντας ότι η οικογένειά του αντιμετωπίζει προβλήματα υγείας τα οποία επιδεινώνονται εξαιτίας της κατάστασης της κατοικίας και επισύναψε ιατρικά πιστοποιητικά, φωτογραφίες σε σχέση με τη κατάσταση της κατοικίας και πορίσματα / βεβαιώσεις ειδικών μελετητών.

Βεβαιώσεις εμπειρογνώμωνων / Ειδικών

11. Κρίνεται αναγκαίο για τους σκοπούς της παρούσας Έκθεσης όπως παρουσιαστούν τα πορίσματα / βεβαιώσεις των ειδικών που έθεσε υπόψη μας ο παραπονούμενος, εφόσον έρχονται σε αντιδιαστολή με τις θέσεις της αρμόδιας αρχής.
12. Ο διευθυντής της εταιρείας «XXXXX» σε επιστολή του ημερ. 30/9/2021 την οποία απέστειλε στον παραπονούμενο, σημείωσε ότι τεχνικός της εταιρείας επιθεώρησε την κατοικία για να λάβει «δοκίμια» (καρότα) από διάφορα μέρη της για να διαπιστωθεί η αντοχή τους «σε θλίψη του υφιστάμενου σκυροδέματος σήμερα».
13. Ωστόσο σύμφωνα με στην ίδια επιστολή, δεν κατέστη δυνατή η «αποκοπή τριών πυρήνων (καρότα) από τις Κολώνες του Ισογείου» και αυτό **«έχει να κάνει με τη ποιότητα και συνοχή του υφιστάμενου**

σκυροδέματος, καθώς δεν ήταν δυνατό να στηριχθεί το ειδικό περιστροφικό μηχάνημα πάνω στο σκυρόδεμα για την αποκοπή των πυρήνων».

14. Η εταιρεία «XXXX» με επιστολή της ημερ. 10/1/2022 έθεσε υπόψη του παραπονούμενου ότι από τον επιτόπιο έλεγχο στη κατοικία διαπιστώθηκε ότι **«Υπάρχουν υγρασίες παντού οι οποίες στο δάπεδο είναι σε κλίμακα 86% και στους τοίχους σε κλίμακα 38%. Ως αυτού, η οικία θεωρείται ακατάλληλη για ιδιοκατοίκηση λόγω των πολύ υψηλών υγρασιών που υπάρχουν».**
15. Η **Πολιτικός Μηχανικός** XXXXX με επιστολή της με τίτλο «Βεβαίωση καταλληλότητας T/K Κατοικίας» ημερ. 5/4/2021, έθεσε υπόψη της Υπηρεσίας Διαχείρισης T/K Περιουσιών τα ευρήματα της από την επιτόπια επίσκεψη που πραγματοποίησε στη κατοικία στις 2/4/2021. Ανάμεσα σε άλλα η κ. XXXXX αναφέρει τα εξής για την κατάσταση της κατοικίας :
- **«Εξωτερικά παρουσιάζονται επικίνδυνες ρωγμές κυρίως στις κολώνες του κτηρίου αλλά και εσωτερικά περισσότερο από 1εκ., και ο ελάχιστος οπλισμός που έχουν οι κολώνες έχει οξειδωθεί με αποτέλεσμα να μειώνεται η στατικότητα της κατοικίας και να μην έχει καθόλου αντισεισμικότητα.**
 - **Η κατοικία έχει πάρει καθίζηση, εξωτερικά το περιμετρικό πεζοδρόμιο γύρω από την κατοικία είναι κούφιο, στις**

κολώνες, δοκούς, και τοίχους έχουν εμφανιστεί επικίνδυνες ρωγμές πως περιγράφεται πιο πάνω.

- **Επίσης λόγω των καθιζήσεων τα εξωτερικά παράθυρα δεν ανοίγουν και μετά δυσκολίας ανοίγουν τα ντουλάπια της κουζίνας, οι εσωτερικές πόρτες, όπου οι κάσιες έχουν αποσυνδεθεί από τους τοίχους.**
- **Μεγάλο πρόβλημα είναι η υγρασία που έχει εσωτερικά η κατοικία. Όλοι οι τοίχοι εσωτερικά έχουν υγρασία. Μέσα στα ντουλάπια της κουζίνας και των ερμαριών έχουν σαπίσει τα εσωτερικά ξύλα, και έχει δυσσομία και μούχλα. Τα ντουλάπια της κουζίνας και τα ερμάρια έχουν αποσυνδεθεί από τους τοίχους.**
- **Σύμφωνα με τα πιο πάνω....η κατοικία αυτή είναι επικίνδυνη σε περίπτωση σεισμού, έντονων καθιζήσεων και είναι ανθυγιεινές και ακατάλληλη για την διαβίωση των ενοίκων...».**

Νομοθεσία

16. Η παραχώρηση τ/κ περιουσιών σε δικαιούχους εκτοπισθέντες υιοθετήθηκε από τη Δημοκρατία μετά την έκρυθμη κατάσταση που δημιουργήθηκε εξαιτίας της τουρκικής εισβολής και της παράνομης κατοχής εδαφών και περιουσιών από τη Τουρκία. Ως αντιστάθμισμα

στην απώλεια περιουσιών των δυσπραγούντων προσφύγων και για τη διασφάλιση και προστασία του δικαιώματος στέγασης, οι τ/κ περιουσίες μέχρι την οριστική διευθέτηση του κυπριακού προβλήματος παραχωρούνται σε δικαιούχους πρόσφυγες για ιδιοκατοίκηση.

17. Σχετικός είναι ο **περί Τουρκοκυπριακών Περιουσιών (Διαχείριση και Άλλα Θέματα) (Προσωρινές Διατάξεις) Νόμος**, σύμφωνα με τον οποίο, ο Υπουργός Εσωτερικών είναι ο Κηδεμόνας των τ/κ περιουσιών¹ και αρμόδιος για τη διάθεση, παραχώρηση και διαχείριση τους.
18. Σύμφωνα με το άρθρο 5 του πιο πάνω Νόμου ο Κηδεμόνας έχει όλα τα δικαιώματα αλλά και τις υποχρεώσεις που θα είχε ο Τουρκοκύπριος ιδιοκτήτης τους και μεταξύ άλλων, στις αρμοδιότητες του εμπίπτει η φροντίδα για τις αναγκαίες επιδιορθώσεις, βελτιώσεις και μετατροπές της τ/κ περιουσίας².

Διαπιστώσεις

19. Από τα όσα τέθηκαν ενώπιόν μου διαφαίνεται πως υπάρχει εκ διαμέτρου αντίθετη άποψη , μεταξύ της Υπηρεσίας Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών της Επαρχιακής Διοίκησης Πάφου και του παραπονούμενου όσον αφορά στην καταλληλότητα της κατοικίας για ιδιοκατοίκηση.

¹ Άρθρο 3 του περί Τουρκοκυπριακών Περιουσιών (Διαχείριση και Άλλα Θέματα) (Προσωρινές Διατάξεις) Νόμου

² Άρθρο 6 (α) (iv) ο.π

20. Η Υπηρεσία δεν προέβη σε έκθεση καταλληλότητας της κατοικίας με βάση την γνώμη εμπειρογνώμονα ειδικού παρά μόνο υπολόγισε τη δαπάνη που χρειάζεται για την επιδιόρθωση της κατοικίας ώστε η οικογένεια του παραπονούμενου να συνεχίσει την εκεί διαμονή της ενώ αντιθέτως ο παραπονούμενος στη βάση της έκθεσης που έλαβε από ειδικούς εμπειρογνώμονες προβάλλει τη θέση ότι οι προτεινόμενες επιδιορθώσεις δεν θα καταστήσουν τη κατοικία κατάλληλη γι' αυτό και υποστηρίζει ότι είναι αναγκαία η μεταστέγαση της οικογένειας του.

Συμπεράσματα

21. Αρχικά να αναφέρω πως Γραφείο μου δεν διαθέτει προσωπικό με επιστημονικές/τεχνικές γνώσεις, που χρειάζονται για την αξιολόγηση τεχνικής φύσης ζητημάτων και, επομένως, δεν είναι δυνατό να αμφισβητήσω την ορθότητα των ευρημάτων που εμπεριέχονται στις εκθέσεις των εμπειρογνώμωνων αναφορικά με την ακαταλληλότητα της κατοικίας του παραπονούμενου για ιδιοκατοίκηση, ιδιαίτερα δε όταν αυτές συνοδεύονται από σχετικό **φωτογραφικό υλικό** που προσκόμισε ο παραπονούμενος στο Γραφείο μου, το περιεχόμενου του οποίου συνάδει και ενισχύει τα ευρήματα των μελετών των εμπειρογνώμωνων.

22. Ως εκ τούτου, λαμβάνοντας υπόψη την απουσία άλλης εμπεριστατωμένης έκθεσης από την Επαρχιακή Διοίκηση που δυνατό να αντικρούσει τις εκθέσεις των εμπειρογνώμωνων και τα ευρήματά τους σε σχέση με την κατοικία του παραπονούμενου, όπως **υγρασίας στο εσωτερικό και εξωτερικό χώρο της οικείας, ρωγμές, μείωση στατικότητας, καθιζήσεις και η διαπιστωμένη**

επικινδυνότητα, η απόφαση της Επαρχιακής Διοίκησης Πάφου παραμένει μένει ατεκμηρίωτη και έκθετη, υπέρ του παραπονούμενου.

23. Περαιτέρω τα επιπλέον στοιχεία που επισύναψε ο παραπονούμενος και δη **φωτογραφίες**, όχι μόνο ενισχύουν τους ισχυρισμούς του, αλλά ολοκληρώνουν και ενισχύουν τις εκθέσεις των ειδικών, ώστε να μην αφήνει περιθώριο ως προς την αλήθεια του περιεχομένου τους.

Εισήγηση

24. Ως εκ τούτου, με βάση όλα όσα αναφέρθηκαν πιο πάνω εισηγούμαι όπως η Επαρχιακή Διοίκηση Πάφου επανεξετάσει το αίτημα του παραπονούμενου για μεταστέγαση, λαμβάνοντας υπόψη τα πραγματικά δεδομένα σε σχέση με το σπίτι (υγρασία, ρωγμές, μείωση στατικότητας, καθιζήσεις και επικινδυνότητα), τις **εκθέσεις των εμπειρογνομόνων και τις ιδιαίτερες συνθήκες της οικογένειας.**

25. Η έκθεση υποβάλλεται στον Υπουργό Εσωτερικών ως Κηδεμόνα των Τουρκοκυπριακών περιουσιών, στον Αν. Διευθυντή της Υπηρεσίας Διαχείρισης T/K Περιουσιών και στην **Επαρχιακή Διοίκηση Πάφου** για υλοποίηση των πιο πάνω εισηγήσεων και μας ενημερώσουν το συντομότερο δυνατό.

Μαρία Στυλιανού – Λοττίδη
Επίτροπος Διοικήσεως και
Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων