

Αρ. Φακ.: Α/Π 1219/2017

Έκθεση
Επιτρόπου Διοικήσεως και Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων
αναφορικά με πολυετή καθυστέρηση
προώθησης της διαδικασίας επιστροφής πλεονάζουσας
απαλλοτριωθείσας ιδιοκτησίας
στην προηγούμενη ιδιοκτήτη της

Τομέας Ακίνητης Ιδιοκτησίας

Προϊστάμενος Τομέα: Ελένη Χατζηττοφή

Ερευνών Λειτουργός: Κυριάκος Κυριάκου

Λευκωσία, 21 Μαΐου 2018

Το παράπονο

1.Ο κ. Α.Κ. υπέβαλε παράπονο, εκ μέρους της εταιρείας C. Ltd, κατά του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Λεμεσού, αναφορικά με καθυστέρηση προώθησης του αιτήματος της εταιρείας για επιστροφή μέρους τεμαχίου που της άνηκε και είχε απαλλοτριωθεί πριν από πολλά χρόνια αλλά δεν χρησιμοποιήθηκε για τον σκοπό της απαλλοτρίωσης.

2.Αναφορικά με το παράπονο είναι σχετικές οι πιο κάτω πληροφορίες:

- Το 1969 και το 1970 το Υπουργείο Συγκοινωνιών και Έργων είχε απαλλοτριώσει μέρος του τεμαχίου της εταιρείας με αρ. 146 Φ/Σχ. LVIII.1.6.III στην περιοχή Τσιφλικούδια στη Λεμεσό για την κατασκευή δρόμου προσπέλασης για τις ανάγκες του νέου λιμανιού Λεμεσού.¹ Για την κάθε απαλλοτρίωση είχε προσφερθεί στην εταιρεία ως αποζημίωση το ποσό των £100² αλλά της καταβλήθηκε η αποζημίωση μόνο για την πρώτη απαλλοτρίωση.³
- Την 1^η Ιουνίου 2006, ο παραπονούμενος αποτάθηκε στο Υπουργείο Συγκοινωνιών και Έργων και ζήτησε όπως επιστρέφονταν στην εταιρεία τα απαλλοτριωθέντα μέρη του τεμαχίου της που δεν είχαν χρησιμοποιηθεί για τον σκοπό της απαλλοτρίωσης. Το Τμήμα Δημοσίων Έργων επιβεβαίωσε ότι όντως η υπό αναφορά ιδιοκτησία δεν είχε χρησιμοποιηθεί για την κατασκευή οποιουδήποτε δρόμου και ως εκ τούτου μπορούσε να επιστραφεί στην εταιρεία.⁴ Γι' αυτό και ο Αν. Διευθυντής του εν λόγω Τμήματος ζήτησε από το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, τη διερεύνηση του θέματος και την ετοιμασία σχεδίων και περιγραφής του επίμαχου μέρους του τεμαχίου της

¹ Διατάγματα απαλλοτρίωσης με αρ. Δ.Π. 551 και 629, ημερομηνιών 4 Ιουλίου 1969 και 24 Ιουλίου 1970, αντίστοιχα

² Επιστολές Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Λεμεσού προς τον παραπονούμενο με αρ. φακ. Α1605/68 ημερομηνίας 22 Σεπτεμβρίου 1970 και Α3515/69 ημερομηνίας 21 Σεπτεμβρίου 1970

³ Πιστοποιητικό έρευνας με αρ. αίτησης Π.Ε. 13038/07, ημερομηνίας 31 Μαρτίου 2008

⁴ Επιστολή Γενικού Διευθυντή του Υπουργείου Συγκοινωνιών και Έργων προς τον παραπονούμενο με αρ. φακ. Υ.Σ.Ε.:16.3.3.26 και ημερομηνία 16 Νοεμβρίου 2006.

εταιρείας για κήρυξη του ως πλεονάζουσας ιδιοκτησίας και επιστροφή του στην εταιρεία.⁵

3. Έκτοτε, όπως υποστηρίζει ο παραπονούμενος, το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο δεν έχει προβεί στις αναγκαίες ενέργειες για προώθηση της διαδικασίας επιστροφής της πλεονάζουσας ιδιοκτησίας της εταιρείας.

Έρευνα

4. Στο πλαίσιο της διερεύνησης του παραπόνου, τα προαναφερθέντα τέθηκαν υπόψη του Επαρχιακού Κτηματολογικού Λειτουργού Λεμεσού⁶ και η Αν. Επαρχιακή Κτηματολογική Λειτουργός Λεμεσού, μας πληροφόρησε τα ακόλουθα:⁷

- Το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο προέβη στη δέουσα χωρομετρική εργασία και αφού ο Διευθυντής του Τμήματος Δημοσίων Έργων με επιστολή του ημερ. 8 Σεπτεμβρίου 2015, επιβεβαίωσε την ορθότητα του σχεδίου που είχε ετοιμαστεί από το Γραφείο της, ετοιμάστηκαν και του αποστάληκαν σειρά σχεδίων και πίνακες περιγραφής.
- Κατά το ίδιο έτος (2015), η απαλλοτριούσα αρχή (Υπουργείο Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων) υπέβαλε πρόταση στην αρμόδια Υπουργική Επιτροπή (αρ. πρότασης 1586/2015) και το Υπουργικό Συμβούλιο σε συνεδρία του ημερ. 3 Δεκεμβρίου 2015, αποφάσισε την κήρυξη μέρους του τεμαχίου με αρ. 146 Φ/Σχ. LVIII.1.6.III, έκτασης 1348 τ.μ., ως πλεονάζουσας ιδιοκτησίας και ενέκρινε την επιστροφή της στην πρώην ιδιοκτήτρια της στην τιμή την οποία την είχε αποκτήσει η Κυπριακή Δημοκρατία.⁸
- Ο φάκελος της υπόθεσης θα ανατίθεται το πρώτο τετράμηνο του 2018 για το σκοπό διεξαγωγής επιτόπιας εξέτασης και υπολογισμού της *«εύλογου τιμής που θα κληθεί να καταβάλει ο δικαιούχος για την*

⁵ Επιστολή Αν. Διευθυντή του Τμήματος Δημοσίων Έργων προς το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας με αρ. φακ. 142/84 και ημερομηνία 8 Δεκεμβρίου 2006.

⁶ Επιστολή ημερομηνίας 23 Ιανουαρίου 2018

⁷ Επιστολή με αρ. φακ. ΔΑΕ604/2007, 11.17.002/8.21 ημερομηνίας 19 Φεβρουαρίου 2018

⁸ Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 79.893

επιστροφή» του μέρους του τεμαχίου με αρ. 146 που έχει κηρυχθεί ως πλεονάζουσα ιδιοκτησία.

Νομοθεσία – Νομολογία

5. Το δικαίωμα της ιδιοκτησίας διασφαλίζεται από το **Άρθρο 23 του Συντάγματος** το οποίο δύναται να τύχει στέρησης ή περιορισμού μόνο σύμφωνα με σχετικό νόμο⁹ ή για λόγους αναγκαστικής απαλλοτρίωσης¹⁰ που αφορούν σκοπούς δημόσιας ωφέλειας. Το ίδιο το Σύνταγμα ορίζει περαιτέρω ότι η απαλλοτριωθείσα ιδιοκτησία πρέπει να χρησιμοποιείται αποκλειστικά για το σκοπό για τον οποίο απαλλοτριώνεται και εάν ο σκοπός αυτός δεν καταστεί εφικτός **εντός τριών ετών**, η απαλλοτριούσα αρχή υποχρεούται να προσφέρει την ιδιοκτησία στο πρόσωπο από το οποίο την απαλλοτρίωσε, ευθύς μετά την εκπνοή της προθεσμίας των τριών ετών *«επί καταβολή της τιμής κτήσεως»* της.¹¹
6. Σχετικό είναι επίσης και το εδάφιο (1) (α) του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου, σύμφωνα με το οποίο, εάν ο σκοπός της απαλλοτρίωσης δεν επιτευχθεί εντός τριών ετών αφότου η ιδιοκτησία περιήλθε στην απαλλοτριούσα αρχή ή ο σκοπός της εγκαταλείφθηκε ή όλον ή μέρος της ιδιοκτησίας αποδείχθηκε ότι υπερβαίνει τις πραγματικές ανάγκες της απαλλοτριούσας αρχής, τότε, η απαλλοτριούσα αρχή, προσφέρει την ιδιοκτησία με γραπτή γνωστοποίηση της στον προηγούμενο ιδιοκτήτη της, στην οποία καθορίζει και την εύλογη τιμή της προσφοράς.
7. Το πρόσωπο δε στο οποίο απευθύνεται η υπό αναφορά γραπτή γνωστοποίηση, μπορεί να αμφισβητήσει την καθορισθείσα τιμή και αν δεν επιτευχθεί συμφωνία ως προς το ύψος της, η τιμή καθορίζεται από το Δικαστήριο. Όταν το πρόσωπο αυτό αποδεχθεί την καθορισθείσα τιμή υποχρεούται, εντός τριών μηνών από την αποδοχή ή από τη στιγμή που η τιμή θα συμφωνηθεί ή καθοριστεί από το Δικαστήριο, να

⁹ Παράγραφος 3 του Άρθρου 23 του Συντάγματος

¹⁰ Παράγραφος 4 του Άρθρου 23 του Συντάγματος

¹¹ Παράγραφος 5 του Άρθρου 23 του Συντάγματος

την καταβάλλει στην απαλλοτριούσα αρχή για να του αποδοθεί η ιδιοκτησία και η απαλλοτριούσα αρχή του μεταβιβάζει την ιδιοκτησία.¹²

8. Σε σχέση με τις πιο πάνω διατάξεις, το Ανώτατο Δικαστήριο επεσήμανε στην υπόθεση **Ζήνων Ευθυμιάδης Εστείτς Λτδ ν. Δημοκρατίας**, ότι *«το ίδιο το Σύνταγμα, αφαιρώντας μεν το δικαίωμα ιδιοκτησίας με την απαλλοτρίωση, συγχρόνως δημιουργεί το δικαίωμα επανάκτησης του κτήματος υπό τις προϋποθέσεις του Συντάγματος και του νόμου»*.¹³

9. Στην απόφαση δε, **Καλλιόπη Δημητρίου ν. Δημοκρατία** το Ανώτατο Δικαστήριο σημείωσε ότι η μη προσφορά τεμαχίου από την απαλλοτριούσα αρχή στην προηγούμενη ιδιοκτήτρια του συνιστά **πράξη παράλειψη οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας** όταν ο σκοπός της απαλλοτρίωσης επιτεύχθηκε και μέρος του τεμαχίου έπαυσε να είναι αναγκαίο για το σκοπό της απαλλοτρίωσης.¹⁴

Διαπιστώσεις - Συμπεράσματα

10. Το 2006, 36 χρόνια μετά το **διάταγμα απαλλοτρίωσης**, ο παραπονούμενος υπέβαλε στο Υπουργείο Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων το αίτημα επιστροφής στην εταιρεία του μέρους του τεμαχίου με αρ. 146 Φ/Σχ. LVIII.1.6.III στη Λεμεσό, καθότι ο σκοπός της δεν είχε μεν επιτευχθεί αλλά η απαλλοτριούσα αρχή, ήτοι το Υπουργείο Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων, δεν προέβη στις αναγκαίες ενέργειες για την επιστροφή του στην εταιρεία.

11. Μετά από αίτημα του παραπονούμενου, το Τμήμα Δημοσίων Έργων, το Δεκέμβριο του 2006 ανέλαβε τη διαδικασία επιστροφής της ιδιοκτησίας του, ζητώντας την ετοιμασία των απαραίτητων εγγράφων από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Το τελευταίο διαβίβασε τα εν λόγω έγγραφα στο Τμήμα Δημοσίων Έργων, **μετά από 9 σχεδόν χρόνια, ήτοι το 2015.**

12. Ως εκ τούτου, καθ' όλη τη διάρκεια αναμονής των απαραίτητων εγγράφων από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (σχεδίων και

¹² Παράγραφος 5 του Άρθρου 23 του Συντάγματος

¹³ Απόφαση Ανωτάτου Δικαστηρίου ημερ. 10 Απριλίου 2006 στην αναθεωρητική έφεση με αρ. 3418 Ζήνων Ευθυμιάδης Εστείτς ν. Δημοκρατίας.

¹⁴ Απόφαση Ανωτάτου Δικαστηρίου ημερ. 1ης Αυγούστου 1990 στις προσφυγές με αρ. 94/79 και 203/86 Καλλιόπη Δημητρίου ν. Δημοκρατίας.

πινάκων εγγραφής), το Υπουργείο Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων, δεν είχε τη δυνατότητα να αποταθεί στο Υπουργικό Συμβούλιο για τη λήψη απόφασης στο αίτημα του παραπονούμενου.

13. Το Υπουργείο Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων ενήργησε προς αυτή την κατεύθυνση, όταν εν τέλει το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας διαβίβασε στο Τμήμα Δημοσίων Έργων όλα τα απαραίτητα έγγραφα και το Υπουργικό Συμβούλιο στις 3 Δεκεμβρίου 2015, ενέκρινε την πρόταση του Υπουργείου για επιστροφή στην εταιρεία του απαλλοτριωθέντος μέρους του τεμαχίου της εξουσιοδοτώντας τον Υπουργό να προσφέρει την ιδιοκτησία στην εταιρεία **στην τιμή που την είχε αποκτήσει η Δημοκρατία**, η οποία θα έπρεπε να υπολογιστεί από το Κτηματολόγιο.
14. Το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λεμεσού, μέχρι και το Φεβρουάριο του 2018, δεν είχε ακόμα υπολογίσει το ποσό το οποίο θα κληθεί η εταιρεία να καταβάλει έναντι της επιστροφής της ιδιοκτησίας.
15. Ως εκ τούτου, **ελλείπει του αναγκαίου υπολογισμού** του ποσού που θα πρέπει να επιστραφεί στη Δημοκρατία, εκκρεμεί μέχρι και σήμερα η υλοποίηση της **απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου** ημερ. **3 Δεκεμβρίου 2015** για επιστροφή της ιδιοκτησίας στον παραπονούμενο.
16. Το αποτέλεσμα της εκκρεμούσας διαδικασίας που δεν ολοκληρώθηκε, εδώ και 3 χρόνια από την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου και 36 χρόνια από το διάταγμα απαλλοτρίωσης, οδηγεί σε κατάφορη **παραβίαση του δικαιώματος ιδιοκτησίας** που το **Άρθρο 23** του Συντάγματος προστατεύει και διαφυλάσσει έναντι πάντων.

Συγκεκριμένα, τα γεγονότα που έλαβαν χώρα διαδοχικά, ήταν:

(α) η απαλλοτριωθείσα ιδιοκτησία της εταιρείας δεν χρησιμοποιήθηκε για το σκοπό της απαλλοτρίωσης εντός 3 ετών από το 1969 και 1970,

(β) το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας χρειάστηκε 9 περίπου χρόνια να διαβιβάσει στο Τμήμα Δημοσίων Έργων τα απαραίτητα έγγραφα για το σκοπό της προώθησης από την απαλλοτριούσα αρχή του σχετικού αιτήματος του παραπονούμενου στο Υπουργικό Συμβούλιο και

(γ) από το Δεκέμβριο του 2015 το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λεμεσού δεν κατέστη ακόμα δυνατό να υπολογίσει την τιμή επιστροφής της ιδιοκτησίας στην εταιρεία,

Όλα τα πιο πάνω γεγονότα, δεν αφήνουν περιθώριο αμφιβολίας ότι ο παραπονούμενος **στερήθηκε την κυριότητα, κατοχή και διάθεση ελευθέρως της ιδιοκτησίας του.**

Εισηγήσεις

- A. Άμεση εκτίμηση και εξακρίβωση του ποσού που θα πρέπει να καταβάλει ο παραπονούμενος για σκοπούς επιστροφής σε αυτόν της περιουσίας του, από το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λεμεσού.
- B. Άμεση υλοποίηση της **απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου** ημερομηνίας **3 Δεκεμβρίου 2015**, από το Υπουργείο Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων.

Η Έκθεση υποβάλλεται στο Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων, στη Διευθύντρια του Τμήματος Δημοσίων Έργων, στο Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και στην Επαρχιακή Κτηματολογική Λειτουργό Λεμεσού, προς συνεργασία για υλοποίηση των εισηγήσεων, στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων του καθενός.

Μαρία Στυλιανού - Λοττίδη
Επίτροπος Διοικήσεως και
Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων