



**ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**

**ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ**

**ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ αρ. ΤΚΧ/01/2018**

**Έλεγχος Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας**

**ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΗ ΟΝΤΟΤΗΤΑ:  
ΤΜΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ**

**27 Μαρτίου 2018**

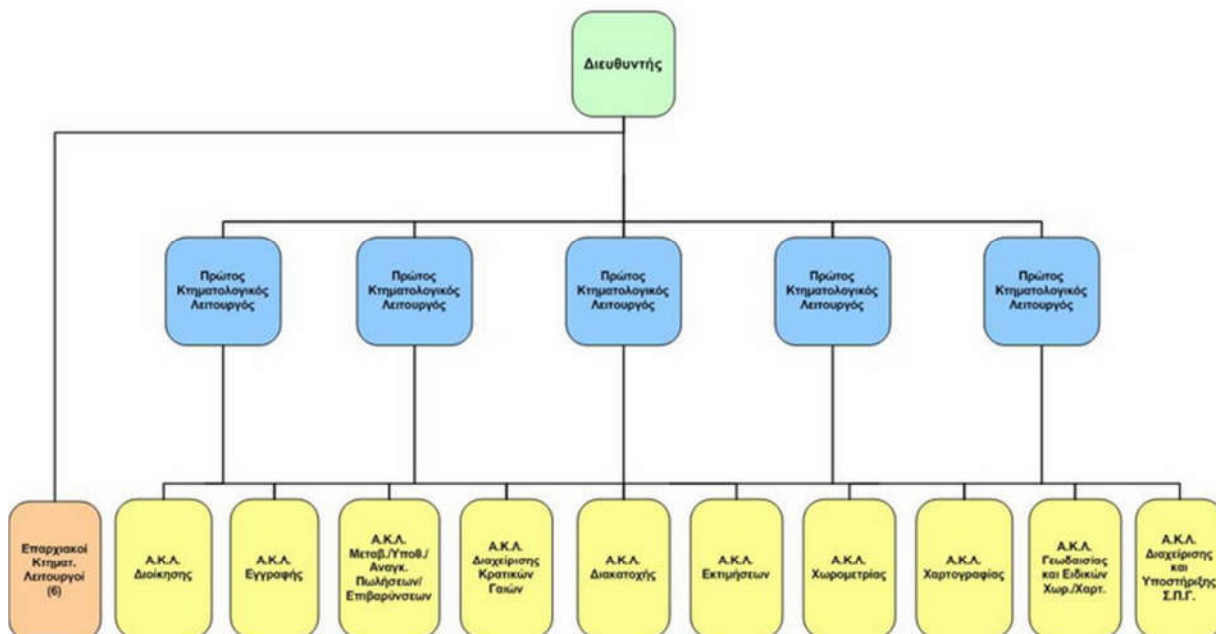
## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σύνοψη.....	1
A. Εισαγωγή.....	3
B. Σκοπός του ελέγχου και μεθοδολογία.....	3
Γ. Ευρήματα.....	5
1. Προϋπολογισμός.....	5
2. Καθυστερημένα έσοδα.....	6
3. Έργα που προβλέπονται στο Μνημόνιο Συναντίληψης με τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας και αφορούν στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.....	6
3.1 Γενική Εκτίμηση Ακίνητης Ιδιοκτησίας.....	6
3.2 Έκδοση Τίτλων Ιδιοκτησίας για όλες τις αναπτύξεις.....	7
4. Ανάθεση εργασίας εκτός ωρών γραφείου – Συσσωρευμένη εργασία στο Τμήμα.....	7
5. Απαλλοτριώσεις.....	8
5.1 Σύστημα διαχείρισης και ελέγχου των απαλλοτριώσεων.....	8
5.2 Καθυστέρηση στην καταβολή αποζημιώσεων λόγω απαλλοτριώσεων - Εντάλματα κατάσχεσης .. κινήτης περιουσίας εναντίον της Δημοκρατίας.....	9
5.3 Ανακλήσεις έργων απαλλοτριώσεως.....	12
5.4 Έργα Απαλλοτριώσεων τα οποία δεν υλοποιήθηκαν – Προβλήματα στον προγραμματισμό/ .. σχεδιασμό των έργων.....	12
6. Ιδιοκτήτες ακινήτων χωρίς αριθμό Πολιτικής Ταυτότητας.....	14
7. Τίτλοι ιδιοκτησίας.....	15
7.1 Έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας.....	15
7.2. Αιτήσεις «Εγκλωβισμένων αγοραστών» για μεταβίβαση ακινήτου επ’ ονόματί τους.....	15
8. Κλάδος Κρατικής γης.....	16
8.1 Καθυστέρηση στην εξέταση των αιτήσεων του Κλάδου κρατικής γης.....	16
8.2 Μισθώσεις κρατικής γης.....	17
8.3 Παράνομες επεμβάσεις σε κρατική γη.....	17
8.4 Κυβερνητικά αγροκτήματα στην Πάφο.....	18
8.5 Παράνομη επέμβαση ιδιώτη πάνω σε κρατική παραλιακή γη στη Λάρνακα.....	19
8.6 Παραχώρηση τμήματος κρατικής γης στην Αχέλεια σε αντίθεση με τους Κανονισμούς.....	20
9. Ενοικίαση κτηρίου στην οδό Γρίβα Διγενή στη Λευκωσία για μεταστέγαση των Κεντρικών Γραφείων του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.....	22
10. Διαδικασία στέγασης του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Λάρνακας στο υφιστάμενο κτήριο.....	26
11. Μεταστέγαση του Επαρχιακού Γραφείου Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως Αμμοχώστου και του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Αμμοχώστου στο Παραλίμνι.....	38

## Σύνοψη.

Το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας υπάγεται στο Υπουργείο Εσωτερικών και αποτελείται από τα Κεντρικά Γραφεία και 6 Επαρχιακά Κτηματολογικά Γραφεία. Η υφιστάμενη οργανωτική δομή του Τμήματος παρουσιάζεται πιο κάτω:

### ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΟΜΗ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ



Α.Κ.Λ.: Ανώτερος Κτηματολογικός Λειτουργός

Στα πλαίσια των προνοιών του άρθρου 116 του Συντάγματος της Κυπριακής Δημοκρατίας και στην βάση των προνοιών του περί Καταθέσεως Στοιχείων και Πληροφοριών στον Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας και στη Βουλή των Αντιπροσώπων Νόμου, Ν.113(Ι)/2002 όπως τροποποιήθηκε, η Ελεγκτική Υπηρεσία διεξήγαγε ελέγχους στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Τα σημαντικότερα ευρήματα των ελέγχων αφορούν:

- Συσσώρευση καθυστερημένων εσόδων.
- Καυστέρηση στην έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας και μεταβίβαση ακινήτων σε εγκλωβισμένους αγοραστής.
- Συσσωρευμένη εργασία στο Τμήμα.
- Προβλήματα που αφορούν στο σύστημα διαχείρισης και ελέγχου των απαλλοτριώσεων.
- Καυστέρηση στην καταβολή αποζημιώσεων λόγω απαλλοτριώσεων.
- Ανακλήσεις έργων απαλλοτριώσης.

- 
- Έργα απαλλοτρίωσης τα οποία δεν υλοποιήθηκαν – Προβλήματα στον προγραμματισμό/σχεδιασμό των έργων.
  - Εντάλματα κατάσχεσης κινητής περιουσίας που εκκρεμούν εναντίον της Κυπριακής Δημοκρατίας λόγω απλήρωτων αποζημιώσεων, κατόπιν αποφάσεων Δικαστηρίων σε σχετικές Παραπομπές .
  - Καθυστέρηση στην εξέταση των αιτήσεων του Κλάδου Κρατικής γης.
  - Παράνομη επέμβαση ιδιώτη πάνω σε κρατική παραλιακή γη στην Λάρνακα.
  - Παραχώρηση κρατικής γης στην Αχέλεια σε αντίθεση με τους Κανονισμούς, για την οποία πρέπει να γίνουν ενέργειες για επιστροφή της στην Δημοκρατία προς αποκατάσταση του αδικαιολόγητου πλουτισμού των εμπλεκόμενων προσώπων.
  - Ενοικίαση κτηρίου για κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των Κεντρικών Γραφείων του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας έναντι πολύ ψηλού ενοικίου (€13.16/τ.μ.) και χωρίς αυτό να διαθέτει αρχικά Πιστοποιητικό Έγκρισης.
  - Ενοικίαση και στη συνέχεια αγορά κτηρίου για κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Λάρνακας με μη διαφανείς διαδικασίες σε τιμή (€14.2 εκ.), εξόχως ασύμφορη για το κράτος.

## **A. Εισαγωγή.**

Σύμφωνα με το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), αποστολή του είναι η:

- Αποτελεσματική, αξιόπιστη διαχείριση όλων των διεργασιών σχετικά με την ακίνητη ιδιοκτησία
- Διεξαγωγή χωρομετρικών, κτηματολογικών, εκτιμητικών, χαρτογραφικών, γεωδαιτικών και υδρογραφικών εργασιών
- Αναδιάρθρωση και αποτελεσματική αξιοποίηση/διαχείριση ανθρώπινου δυναμικού
- Παροχή αναβαθμισμένων υπηρεσιών με χρήση νέας τεχνολογίας
- Μεγιστοποίηση εσόδων με το πιο χαμηλό κόστος
- Διασφάλιση της ποιότητας και αξιοπιστίας, αποτελεσματική διαχείριση και αξιοποίηση όλων των δεδομένων που απορρέουν από τις αρμοδιότητες και εργασίες του Τμήματος (κτηματολογικά, χωρομετρικά, εκτιμητικά, γεωγραφικά, γεωδαιτικά, υδρογραφικά)
- Αποτελεσματική εξυπηρέτηση του πολίτη μέσα από την ποιοτική παροχή υπηρεσιών και ενιαίας ολοκληρωμένης πληροφόρησης-ηλεκτρονική διακυβέρνηση
- Αποτελεσματική διαχείριση έργων

Παράλληλα, σε σχέση με τη νέα Στρατηγική Πληροφορικής του ΤΚΧ, αποστολή του είναι να ορίσει πρωτοβουλίες για τη συνολική αντιμετώπιση των υφιστάμενων κενών αναφορικά με τις δυνατότητες του Τμήματος, και να προσδιορίσει τις κατάλληλες ευκαιρίες που θα συνεισέφεραν σε ουσιαστική αλλαγή μετασχηματισμού στις διαδικασίες και στις υπηρεσίες του ΤΚΧ. Η Στρατηγική Πληροφορικής θα προωθεί την αυτοματοποίηση των αναδιοργανωμένων επιχειρησιακών διαδικασιών, την ενσωμάτωση πληροφοριών και διαδικασιών από άλλες κυβερνητικές υπηρεσίες και τοπικές αρχές βασιζόμενη σε μια ανοικτή, ευέλικτη και διαλειτουργική αρχιτεκτονική και θα αλλάξει την άποψη που επικρατεί για το σύστημα εγγραφής γης του ΤΚΧ από «Κλειστό Μητρώο» σε «Προσβάσιμο και Ανοικτό Μητρώο», διατηρώντας παράλληλα την απαίτηση της παροχής πληροφοριών προς το κοινό με βάση τις ανάγκες και του δικαιώματος των πολιτών για λήψη πληροφοριών.

Όραμα του Τμήματος είναι η λειτουργία ενός εκσυγχρονισμένου και αξιόπιστου συστήματος ακίνητης ιδιοκτησίας, με στόχο την εξυπηρέτηση του δημόσιου, ευρύτερου δημόσιου τομέα και του πολίτη, έτσι ώστε να συμβάλει στην κοινωνικοοικονομική ανάπτυξη του τόπου, μέσα από πρωτοπóρες και καινοτόμες μεθόδους και τεχνολογίες, για την διεκπεραίωση της αποστολής του.

## **B. Σκοπός του ελέγχου και μεθοδολογία.**

### **1. Σκοπός του ελέγχου.**

Ο έλεγχος διενεργήθηκε στα πλαίσια των συνταγματικών αρμοδιοτήτων του Γενικού Ελεγκτή της Δημοκρατίας και του περί Καταθέσεως Στοιχείων και Πληροφοριών στον Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας και στη Βουλή των Αντιπροσώπων Νόμου, όπως τροποποιήθηκε. Το άρθρο 116 του Συντάγματος της Κυπριακής Δημοκρατίας ορίζει ότι ο Γενικός Ελεγκτής ελέγχει εν ονόματι της Δημοκρατίας όλες τις εισπράξεις και πληρωμές

και όλους τους λογαριασμούς χρηματικών διαθέσιμων και άλλου ενεργητικού ή άλλων υποχρεώσεων που αναλαμβάνει η Δημοκρατία ή που δημιουργούνται για λογαριασμό της. Για το σκοπό αυτό, ο Γενικός Ελεγκτής έχει δικαίωμα να επιθεωρεί και να ελέγχει όλα τα σχετικά βιβλία, αρχεία και καταστάσεις, καθώς και τους χώρους όπου φυλάγεται το πιο πάνω ενεργητικό. Ο περί Καταθέσεως Στοιχείων και Πληροφοριών στον Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας και στη Βουλή των Αντιπροσώπων Νόμος παρέχει σαφείς εξουσίες στον Γενικό Ελεγκτή να ζητά στοιχεία σε οποιαδήποτε μορφή, περιλαμβανομένης και της ηλεκτρονικής μορφής, επεξηγήσεις και πληροφορίες, γραπτές ή προφορικές, που κατά την κρίση του μπορούν να τον υποβοηθήσουν στην εκτέλεση του έργου του. Επίσης, ο Γενικός Ελεγκτής ασκεί κάθε άλλη εξουσία ή εκτελεί οποιαδήποτε άλλα καθήκοντα ή υποχρεώσεις που καθορίζονται ή του αναθέτονται δια Νόμου.

## **2. Μεθοδολογία.**

**2.1** Σύμφωνα με το άρθρο 81(2) του περί Δημοσιονομικής Ευθύνης και Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου, Ν.20(Ι)/2014 όπως τροποποιήθηκε, ο Γενικός Ελεγκτής διεξάγει τον έλεγχο του στη βάση διεθνών αναγνωρισμένων προτύπων ελέγχου που ο ίδιος αποφασίζει.

Όπως ρητά αναφέρεται στις Ελεγκτικές οδηγίες που έχουν εκδοθεί από τον Γενικό Ελεγκτή, οι έλεγχοι της Ελεγκτικής Υπηρεσίας διεξάγονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ISAs) που εκδίδονται από τη Διεθνή Ομοσπονδία Λογιστών (IFAC) και τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου Ανωτάτων Ελεγκτικών Ιδρυμάτων (ISSAIs) που εκδίδει ο Οργανισμός Ανωτάτων Ελεγκτικών Ιδρυμάτων (INTOSAI), ο οποίος είναι ένας αυτόνομος, ανεξάρτητος, μη-πολιτικοποιημένος Οργανισμός, με ειδικό συμβουλευτικό καθεστώς προς το Οικονομικό και Κοινωνικό Συμβούλιο (ECOSOC) του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών.

**2.2** Τα ISSAIs διαχωρίζουν τους ελέγχους που διενεργούνται από τα Ανώτατα Ελεγκτικά Ιδρύματα σε τρεις κατηγορίες, τους οικονομικούς ελέγχους (“financial audit”), τους ελέγχους συμμόρφωσης (“compliance audit”) και τους διαχειριστικούς ελέγχους (“performance audit”). Για τους ελέγχους αυτούς υπάρχει αριθμός ελεγκτικών προτύπων που είναι κοινά και αριθμός ελεγκτικών προτύπων που αφορούν ειδικά στην κάθε κατηγορία ελέγχου.

Η διενέργεια του παρόντος ελέγχου διέπεται κυρίως από τις διατάξεις των πιο κάτω Προτύπων:

- ISSAI 100 – Θεμελιώδεις Αρχές Ελέγχου για τον Δημόσιο Τομέα
- ISSAI 200 – Θεμελιώδεις Αρχές Οικονομικού Ελέγχου
- ISSAI 300 - Θεμελιώδεις Αρχές Διαχειριστικού Ελέγχου.
- ISSAI 400 – Θεμελιώδεις Αρχές Ελέγχου Συμμόρφωσης

**2.3** Το ISSAI 100 παρουσιάζει τον ορισμό του ελέγχου του δημόσιου τομέα και παρέχει τις βασικές έννοιες, στοιχεία και αρχές (τόσο τις γενικές αρχές που σχετίζονται με τον έλεγχο όσο και τις αρχές που σχετίζονται με τις διάφορες φάσεις της διαδικασίας ελέγχου) που ισχύουν για όλους τους ελέγχους του δημόσιου τομέα.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Προτύπου ISSAI 200, οι οικονομικοί έλεγχοι των Ανωτάτων Ελεγκτικών Ιδρυμάτων στοχεύουν στη βελτίωση του βαθμού εμπιστοσύνης των χρηστών οικονομικών καταστάσεων σε αυτές τις καταστάσεις, μέσω της έκφρασης ελεγκτικής γνώμης για το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με ένα εφαρμοστέο πλαίσιο χρηματοοικονομικής πληροφόρησης ή παρέχουν μια αληθινή και δίκαιη εικόνα, σύμφωνα με το εν λόγω πλαίσιο.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Προτύπου ISSAI 300, οι διαχειριστικοί έλεγχοι των Ανωτάτων Ελεγκτικών Ιδρυμάτων περιλαμβάνουν την εξέταση προγραμμάτων, πράξεων, συστημάτων και διαδικασιών διαχείρισης, προκειμένου να εκτιμηθεί κατά πόσον οι πόροι που διατίθενται χρησιμοποιούνται κατά τρόπο οικονομικό, αποδοτικό και αποτελεσματικό. Η αρχή της οικονομίας εξετάζει την ελαχιστοποίηση του κόστους των πόρων, η αρχή της αποδοτικότητας εξετάζει την επίτευξη του μεγαλύτερου δυνατού αποτελέσματος από τους διαθέσιμους πόρους και η αρχή της αποτελεσματικότητας εξετάζει την επίτευξη του επιδιωκόμενου στόχου.

Οι έλεγχοι αυτοί, που εξετάζουν και την τήρηση των αρχών της χρηστής δημοσιονομικής διαχείρισης, καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα θεμάτων και στο πλαίσιό τους αξιολογούνται διάφορες πτυχές της διαδικασίας, συμπεριλαμβανομένων των εισροών (τα οικονομικά, ανθρώπινα, υλικά, οργανωτικά ή κανονιστικά μέσα που είναι αναγκαία για την υλοποίηση), των υλοποιήσεων (τα παραδοτέα), των αποτελεσμάτων (οι επιδράσεις στους άμεσους παραλήπτες ή αποδέκτες) και του αντίκτυπου (μακροπρόθεσμες αλλαγές στην κοινωνία).

Το πλαίσιο ISSAI 400 ορίζει τον έλεγχο συμμόρφωσης ως μια ανεξάρτητη εκτίμηση του κατά πόσο ένα δεδομένο θέμα είναι σύμφωνο με τις αρχές που έχουν οριστεί ως κριτήρια ελέγχου. Οι έλεγχοι συμμόρφωσης διενεργούνται αξιολογώντας κατά πόσο οι δραστηριότητες, οι χρηματοοικονομικές συναλλαγές και οι πληροφορίες συμμορφώνονται, από κάθε ουσιώδη άποψη, με τις αρχές που διέπουν την ελεγχόμενη οντότητα.

Για τον έλεγχο συμμόρφωσης χρησιμοποιήθηκαν ως αρχές και κανόνες τα ακόλουθα:

- (i) Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος (ΚΕΦ.224), όπως τροποποιήθηκε.
- (ii) Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκέυσεως Ακινήτων Νόμος (Ν.9/1965), όπως τροποποιήθηκε.
- (iii) Ο περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμος (ΚΕΦ 219), όπως τροποποιήθηκε.
- (iv) Ο περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμος Ν(15/1962), όπως τροποποιήθηκε.
- (v) Ο περί της Επιτάξεως Ιδιοκτησίας Νόμος (Ν.21/1962), όπως τροποποιήθηκε.

### **Γ. Ευρήματα.**

**1. Προϋπολογισμός.** Ο Προϋπολογισμός του Τμήματος για το έτος 2016 προνοούσε έσοδα €108,9 εκ. και δαπάνες €113,5 εκ. Τα πραγματικά έσοδα για το έτος ανήλθαν στα €89,5 εκ. και οι δαπάνες στα €108,3 εκ. σε σύγκριση με €79,6 εκ. και €116,3 εκ. το 2015 , αντίστοιχα. Η αύξηση των εσόδων του Τμήματος κατά το 2016 , οφείλεται στη αύξηση των

εσόδων από τέλη και δικαιώματα τα οποία ανήλθαν σε €82,8 εκ. (€73,4 εκ. το 2015). Η μείωση των εξόδων κατά το 2016 οφείλεται κυρίως στη μείωση κατά €3,6 εκ. περίπου των δαπανών που αφορούν σε απαλλοτριώσεις γης, στη μείωση δαπανών που αφορά σε Αγορά Υπηρεσιών από τον ιδιωτικό τομέα κυρίως για υποβοήθηση του έργου της επανεκτίμησης ακινήτων και στη μη διενέργεια δαπανών όσον αφορά στο Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης Υποδομής Χωρικών Δεδομένων στην Κύπρο (δημιουργία διαδικτυακής πλατφόρμας υπηρεσιών).

**2. Καθυστερημένα έσοδα.** Σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος, τα καθυστερημένα έσοδα, ανήλθαν στις 31.12.2016 σε €15.435.864 σε σύγκριση με €15.259.459 το 2015. Σημειώνεται ότι, ποσό ύψους €8.592.020 αφορά στο σύνολο των καθυστερημένων ενοικίων από μίσθωση κρατικής γης σε όλες τις Επαρχίες, ενώ ποσό ύψους €6.736.515 αφορά στο σύνολο των καθυστερημένων ποσών στον Κλάδο Εκτιμήσεων σε όλες τις Επαρχίες, στο οποίο περιλαμβάνονται κυρίως οφειλές των Δήμων/Κοινοτήτων για τη συνεισφορά τους για πολεοδομικά έργα, που δεν καταβλήθηκαν στο Κράτος. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι, σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος, ο Δήμος Λεμεσού οφείλει στο Τμήμα ως συνεισφορά του για απαλλοτριώσεις για πολεοδομικά έργα ποσό ύψους €3.060.173, ποσό το οποίο αμφισβητείται από τον Δήμο Λεμεσού, ενώ για τον ίδιο σκοπό ο Δήμος Στροβόλου οφείλει €697.789, ο Δήμος Λευκωσίας €347.480, ο Δήμος Λακατάμειας οφείλει €318.167 και το Κοινοτικό Συμβούλιο Αγρού €253.020. Αναφέρεται σχετικά ότι το Υπουργείο Εσωτερικών έχει αποκόψει εντός του 2016 μέρος των καθυστερημένων οφειλών ορισμένων Δήμων/Κοινοτήτων από την κρατική χορηγία που τους αναλογεί συνολικού ύψους €799.215 (€1.583.449 το 2015), σύμφωνα με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου ημερ. 21.10.2009.

**Σύσταση:** Θα πρέπει να διαμορφωθεί σχέδιο δράσης και να τεθούν χρονοδιαγράμματα για είσπραξη των καθυστερημένων εσόδων, περιλαμβανομένης της πιστής εφαρμογής της σχετικής εγκυκλίου του Γενικού Λογιστηρίου με την οποία καθορίζονται διαδικασίες είσπραξης των εσόδων του Κράτους.

**3. Έργα που προβλέπονται στο Μνημόνιο Συναντίληψης με τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας και αφορούν στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.** Στο Μνημόνιο Συναντίληψης μεταξύ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής εκ μέρους του Ευρωπαϊκού Μηχανισμού Σταθερότητας και της Κυπριακής Δημοκρατίας περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, τα πιο κάτω έργα τα οποία αφορούν στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

**3.1 Γενική Εκτίμηση Ακίνητης Ιδιοκτησίας.** Περίπου 1,1 εκ. τεμάχια γης και 500.000 μονάδες οικοδομών, διαμερισμάτων καταστημάτων και άλλων ειδών ιδιοκτησίας θα έπρεπε, σύμφωνα με το Μνημόνιο, να εκτιμηθούν σε τιμές 1.1.2013 μέχρι τον Ιούνιο του 2014, έργο το οποίο ολοκληρώθηκε εντός των σχετικών χρονοδιαγραμμάτων. Σημειώνεται επίσης ότι, με βάση μνημονιακή υποχρέωση, τον Απρίλιο 2017 ψηφίστηκε ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικός) Νόμος του 2017, Ν.32(Ι)/2017, ο οποίος καθορίζει, μεταξύ άλλων, τη συχνότητα διεξαγωγής Γενικής Εκτίμησης, η οποία δεν είναι δυνατόν να υπερβαίνει την χρονική περίοδο των τριών ετών και η πρώτη τριετία, αρχίζει από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2018.



Σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος, μέχρι τις 30.6.2017 εκκρεμούσε στο Τμήμα η εξέταση 8.581 από σύνολο 43.500 αιτήσεων διόρθωσης λάθους που υποβλήθηκαν στο Τμήμα και 1.206 από σύνολο 1.704 αιτήσεων ενστάσεων που αφορούν στη Γενική Εκτίμηση.

Ο Διευθυντής μάς ανέφερε ότι, για τις αιτήσεις διόρθωσης λάθους και ενστάσεων, το Τμήμα, λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα και ενέργειες μέσα στα πλαίσια των δυνατοτήτων του, για την εξέταση και διεκπεραίωση τους.

**3.2 Έκδοση Τίτλων Ιδιοκτησίας για όλες τις αναπτύξεις.** Μέχρι το τέλος του 2015 θα έπρεπε να εκκρεμούν για έκδοση λιγότεροι από 3.500 τίτλοι ιδιοκτησίας για αναπτύξεις γης που να είναι καθυστερημένοι πέραν των 6 μηνών. Επιπρόσθετα, από τον Ιανουάριο 2016, θα πρέπει να εκδίδονται αναφορικά με τις εκκρεμούσες υποθέσεις, τουλάχιστον 3.000 τίτλοι ιδιοκτησίας, μηνιαίως. Ειδικότερη αναφορά για την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας γίνεται σε άλλη παράγραφο της παρούσας έκθεσης.

Όπως μας ανέφερε ο Διευθυντής, σήμερα (Μάρτιος 2018), στο Τμήμα εκκρεμούν 5.000 τίτλοι εκ των οποίων οι 2.200 αφορούν σε αιτήσεις που κατατέθηκαν το τελευταίο εξάμηνο και αυτό σημαίνει ότι, τίτλοι που εκκρεμούν πέραν των 6 μηνών είναι μόνο 2.800.

**4. Ανάθεση εργασίας εκτός ωρών γραφείου – Συσσωρευμένη εργασία στο Τμήμα.** Η διεκπεραίωση εργασίας από υπαλλήλους του Τμήματος εκτός του κανονικού ωραρίου εργασίας, έναντι αμοιβής τόσο με το τεμάχιο όσο και υπερωριακά συνεχίστηκε και κατά το έτος 2016 και ανήλθε σε €345.108 σε σύγκριση με €380.953 το 2015 (€419.164 το 2014, €299.390 το 2013), ενώ εξακολουθεί να υπάρχει συσσωρευμένη εργασία στο Τμήμα στους διάφορους Κλάδους του Τμήματος. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι, σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος, στον Κλάδο Χωρομετρίας εκκρεμούσαν στις 31.12.2016 20.289 υποθέσεις (19.486 στις 31.12.2015), ενώ τον Ιούνιο 2017 εκκρεμούσαν 20.150 υποθέσεις. Το σύνολο των επιδομάτων για υπηρεσία πέραν από τις συνήθεις ώρες εργασίας για το μηνιαίο προσωπικό ανήλθε κατά το 2016 σε €329.066, (€319.572 το 2015) και για το ωρομίσθιο προσωπικό σε €16.042 (€61.382 το 2015).

Σημειώνεται ότι το Υπουργικό Συμβούλιο με απόφασή του αρ. 82.539 ημερ. 3.5.2017, αποφάσισε συγκεκριμένα μέτρα για αντιμετώπιση του προβλήματος των συσσωρευμένων/καθυστερημένων εργασιών στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Το Υπουργικό Συμβούλιο, μεταξύ άλλων, αποφάσισε:

**(α)** Να εξουσιοδοτήσει τον Υπουργό Εσωτερικών να δώσει οδηγίες στο ΤΚΧ για εκπόνηση, εντός δυο μηνών, ειδικού βελτιωμένου σχεδίου υπερωριακής απασχόλησης και εκτέλεσης εργασιών με το τεμάχιο, για υφιστάμενους υπαλλήλους, σε συνεννόηση με το Τμήμα Δημόσιας Διοίκησης και Προσωπικού.

**(β)** Να εξουσιοδοτήσει τον Υπουργό Οικονομικών να εξεύρει και να διαθέσει πιστώσεις ύψους €300.000, στα Τμήματα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και Πολεοδομίας για να αξιοποιηθούν σε υπερωριακή εργασία.

**(γ)** Να εξουσιοδοτήσει τον Υπουργό Εσωτερικών όπως, σε συνεργασία με τον Υπουργό Οικονομικών, υποβάλει σχετικό Σημείωμα/Πρόταση, το αργότερο μέχρι τέλος Ιουλίου 2017,

στο οποίο να περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, η πορεία υλοποίησης και η αποδοτικότητα των πιο πάνω μέτρων και τυχόν εισήγηση για έγκριση πρόσθετων πιστώσεων ύψους €1,7 εκ., καθώς και για τους πάρα πέρα σχεδιασμούς τόσο για το 2017 όσο και μέχρι την πλήρη εξάλειψη των συσσωρευμένων εργασιών.

Ζητήσαμε από το Τμήμα όπως μας ενημερώσει για οποιεσδήποτε εξελίξεις ή/και σχετικές ενέργειες του.

**Σύσταση:** Η Υπηρεσία μας συστήνει όπως για αντιμετώπιση του προβλήματος της συσσωρευμένης εργασίας, εντατικοποιηθούν οι προσπάθειες του Τμήματος και ληφθούν διορθωτικά μέτρα, στα πλαίσια και της απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου ημερ. 3.5.2017, περιλαμβανομένων μέτρων για αύξηση της παραγωγικότητας σε όλους τους κλάδους, με περαιτέρω απλοποίηση των διαδικασιών όπου υπάρχει ευχέρεια και με καλύτερο προγραμματισμό, ώστε να διεκπεραιώνονται οι υποθέσεις εντός λογικών χρονικών πλαισίων, στα πλαίσια των δυνατοτήτων του Τμήματος. Συστήνεται επίσης, όπως προωθηθεί περαιτέρω η ανάθεση και διεκπεραίωση χωρομετρικών εργασιών στον ιδιωτικό τομέα για απάμβλυνση του προβλήματος, στα πλαίσια της σχετικής νομοθεσίας και όπως εξεταστεί το ενδεχόμενο κάποιες εργασίες του Τμήματος να ανατεθούν στα Κέντρα Εξυπηρέτησης του Πολίτη, όπου δυνατόν.

## 5. Απαλλοτριώσεις.

**5.1 Σύστημα διαχείρισης και ελέγχου των απαλλοτριώσεων.** Όπως αναφέραμε σε προηγούμενες Εκθέσεις μας, με σκοπό την επίλυση αρκετών από τα προβλήματα που εντόπισε η Υπηρεσία μας, ετοιμάστηκε προσχέδιο νομοσχεδίου με τίτλο «Μεταγλώττιση, αναθεώρηση και ενοποίηση του Νόμου περί Απαλλοτρίωσης» το οποίο υποβλήθηκε για απόψεις στην Υπηρεσία μας. Με σχετικές επιστολές μας ημερ. 12.3.2010 και 19.1.2012 εκφράσαμε τις απόψεις και εισηγήσεις μας, ενώ με επιστολή μας ημερ. 3.2.2015 προς τον Υπουργό Εσωτερικών και τον Πρόεδρο και Μέλη Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Παρακολούθησης Σχεδίων Αναπτύξεως και ελέγχου Δημόσιων Δαπανών, συστήσαμε όπως, λόγω και του σημαντικού ύψους της ετήσιας δαπάνης για απαλλοτριώσεις, προωθηθεί το συντομότερο δυνατό η τροποποίηση της σχετικής νομοθεσίας. Αναθεωρημένο προσχέδιο νομοσχεδίου του εν λόγω Νόμου στάληκε από το Τμήμα στον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας στις 5.7.2017, για νομοτεχνικό έλεγχο.

Η δαπάνη για απαλλοτριώσεις για το 2016 ανήλθε στα €72,8 εκ. σε σύγκριση με €76,4 εκ. το 2015, ενώ η ετήσια δαπάνη για απαλλοτριώσεις ανερχόταν στα €64 εκ. κατά μέσο όρο για την περίοδο 2001-2016. Όπως επανειλημμένα έχουμε επισημάνει με διάφορες επιστολές μας προς το Τμήμα, καθώς και στην Ετήσια Έκθεση της Υπηρεσίας μας τα τελευταία χρόνια, αν ληφθούν υπόψη τα κενά και οι αδυναμίες που εντοπίζονται στη νομοθεσία, η μη θέσπιση σχετικών Κανονισμών, οι αδυναμίες που εξακολουθούν να υπάρχουν στο σύστημα των απαλλοτριώσεων, η μη υλοποίηση των έργων εντός της προθεσμίας που θέτει το Σύνταγμα και η σχετική νομοθεσία, η μεγάλη καθυστέρηση στην καταβολή των σχετικών αποζημιώσεων στους δικαιούχους, αλλά και τα προβλήματα που προκύπτουν συνεχώς ένεκα των χειρισμών των εκάστοτε απαλλοτριουσών Αρχών, με αποτέλεσμα να επιβαρύνεται το Τμήμα με επιπλέον

εργασία, αλλά και το Κράτος με πρόσθετο διοικητικό και άλλο κόστος, επιβάλλεται όπως το όλο θέμα αντιμετωπιστεί σφαιρικά και σε συνεργασία με όλα τα εμπλεκόμενα Τμήματα και όπως επισπευσθεί η λήψη των απαραίτητων μέτρων. Συναφώς αναφέρεται ότι, σύμφωνα με την απόφαση (αρ. 76.797) ημερ. 23.4.2014 του Υπουργικού Συμβουλίου (ΥΣ), η απόφαση για οποιαδήποτε απαλλοτρίωση ή επίταξη, για πρώτη φορά, το κόστος της οποίας υπερβαίνει τις €200.000, περιλαμβανομένου του ΦΠΑ, θα λαμβάνεται από το ΥΣ, στη βάση Πρότασης που θα υποβάλλεται από τον Υπουργό Εσωτερικών και με βάση τη διαδικασία/προϋποθέσεις που καθορίζονται στην απόφαση, περιλαμβανομένης, μεταξύ άλλων, μελέτης σκοπιμότητας και βιωσιμότητας του έργου και εξασφάλισης της σύμφωνης γνώμης του Υπουργού Οικονομικών. Η απόφαση αυτή ανακλήθηκε με νέα απόφαση (αρ. 83.790) του ΥΣ ημερ. 22.11.2017, με την οποία η Απαλλοτριούσα Αρχή θα υποβάλλει απευθείας Πρόταση προς το ΥΣ, αφού πρώτα εξασφαλίσει την έγκριση του Υπουργείου Οικονομικών για τις αναγκαίες πιστώσεις.

Στις 23.5.2014 το Υπουργικό Συμβούλιο, αποφάσισε σχετικά (αρ. απόφασης 76.987), όπως όλες οι Απαλλοτριούσες Αρχές προβούν στην αναλυτική καταγραφή και περιγραφή των απαλλοτριωθέντων ακινήτων από της ιδρύσεως της Κυπριακής Δημοκρατίας, τα οποία παραμένουν αναξιοποίητα για χρονικό διάστημα που υπερβαίνει τα τρία έτη, όπως προβλέπεται στο άρθρο 23(5) του Συντάγματος και στο άρθρο 15(1) των περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμων και όπως διαβιβάσουν τα στοιχεία στους Υπουργούς Εσωτερικών και Οικονομικών, καθώς και στον Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας, εντός έξι μηνών. Μέχρι την ημερομηνία ελέγχου (Αύγουστος 2017) φαίνεται να μην έχουν συμμορφωθεί όλες οι Αρχές.

**Σύσταση:** Συστήνεται η υλοποίηση της απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου ημερ. 23.5.2014 και όπως, μετά τη σχετική καταγραφή των απαλλοτριωθέντων ακινήτων που παραμένουν αναξιοποίητα, ληφθούν άμεσες ενέργειες όπως ανακλήσεις απαλλοτριώσεων όπου απαιτείται, επιστροφή πλεονάζουσας ιδιοκτησίας στους πρώην ιδιοκτήτες κ.λπ. Για τις νέες απαλλοτριώσεις για τις οποίες ευθύνη έχουν οι απαλλοτριούσες Αρχές, συστήνεται όπως καθοριστούν μηχανισμοί παρακολούθησης των έργων και αξιοποίηση της απαλλοτριωθείσας γης όπως προνοείται στη σχετική νομοθεσία για αποφυγή παρόμοιων προβλημάτων στο μέλλον.

**5.2 Καθυστέρηση στην καταβολή αποζημιώσεων λόγω απαλλοτριώσεων - Εντάλματα κατάσχεσης κινητής περιουσίας εναντίον της Δημοκρατίας.** Εξακολουθεί να παρατηρείται μεγάλη καθυστέρηση στην καταβολή των πιο πάνω αποζημιώσεων, η οποία οφείλεται, μεταξύ άλλων, στη χρονοβόρα διαδικασία μέχρι τον καθορισμό του τελικού ποσού της αποζημίωσης και στα περιορισμένα κονδύλια του Προϋπολογισμού σε σχέση με τις εκκρεμούσες αποζημιώσεις. Ως αποτέλεσμα, στο τέλος κάθε χρόνου οφείλονται σημαντικά ποσά αποζημιώσεων, περιλαμβανομένων και οφειλών προς το Ταμείο Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών, ενώ το Κράτος επιβαρύνεται με πολύ ψηλά ποσά τόκων. Αναφέρεται επίσης ότι, σε αρκετές περιπτώσεις οι επηρεαζόμενοι ιδιοκτήτες εξασφαλίζουν εντάλματα κατάσχεσης εναντίον της Κυπριακής Δημοκρατίας, λόγω απλήρωτων αποζημιώσεων κατόπιν αποφάσεων Δικαστηρίων σε σχετικές Παραπομπές. Τον Αύγουστο του 2017, σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος, εκκρεμούσαν παγκύπρια συνολικά 124 εντάλματα κατάσχεσης εναντίον της Κυπριακής

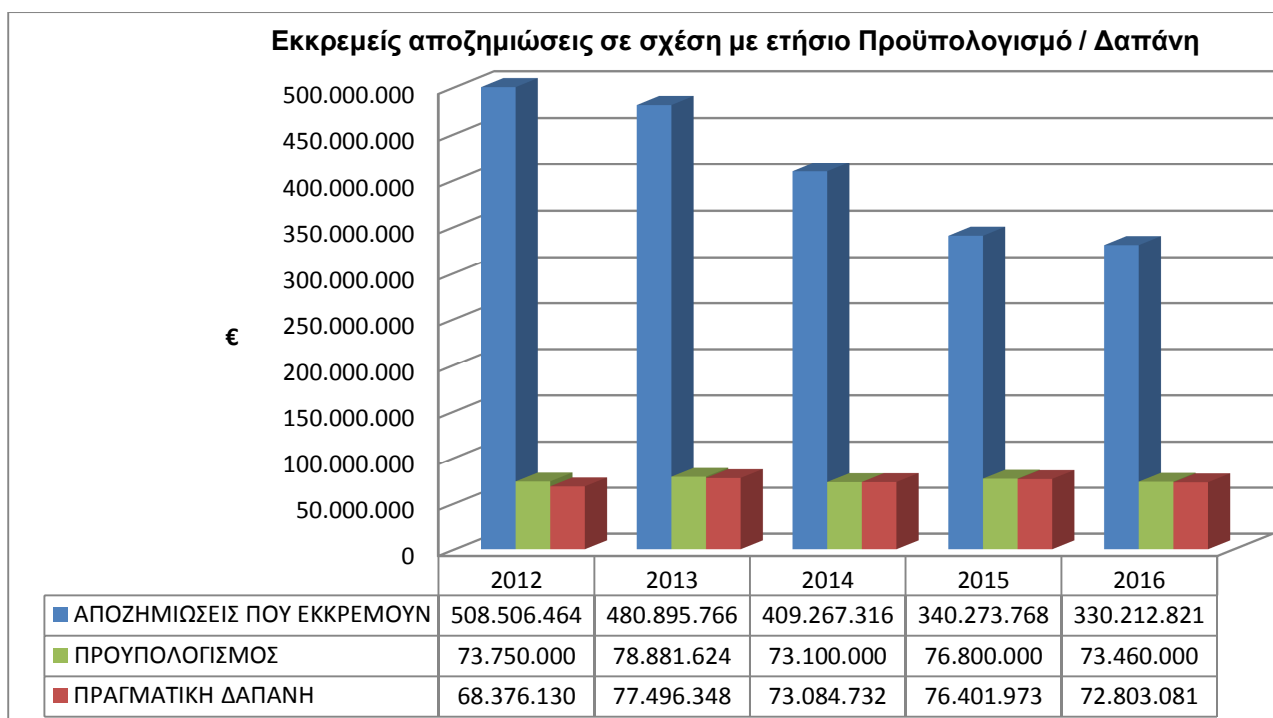
Δημοκρατίας για καταβολή ποσού αποζημίωσης €14,2 εκ. περιλαμβανομένων τόκων και άλλων εξόδων. Σύμφωνα επίσης με επιστολή του Τμήματος ημερ. 6.3.2017, στις 31.12.2016 το οφειλόμενο ποσό για αποζημιώσεις λόγω απαλλοτριώσεων προς επηρεαζόμενους ιδιοκτήτες, συμπεριλαμβανομένων τόκων μέχρι τις 31.12.2016 ανέρχεται σε €330,2 εκ. περίπου. Το ποσό, σύμφωνα με την ανάλυση του Τμήματος, αποτελείται από ποσά προσφερθέντα στους ιδιοκτήτες γης αλλά μη αποδεχθέντα (€116,1 εκ.) και ποσά αποδεχθέντα, περιλαμβανομένων ποσών που αφορούν σε αποφάσεις Δικαστηρίου, αλλά μη καταβληθέντα στους δικαιούχους, (€214,1 εκ.) μέχρι τον Δεκέμβριο 2016 .

Επισημάναμε ότι, σύμφωνα με το Άρθρο 23 του Συντάγματος, και το Άρθρο 12 του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου, οι αποζημιώσεις καταβάλλονται τοις μετρητοίς και προκαταβολικά.

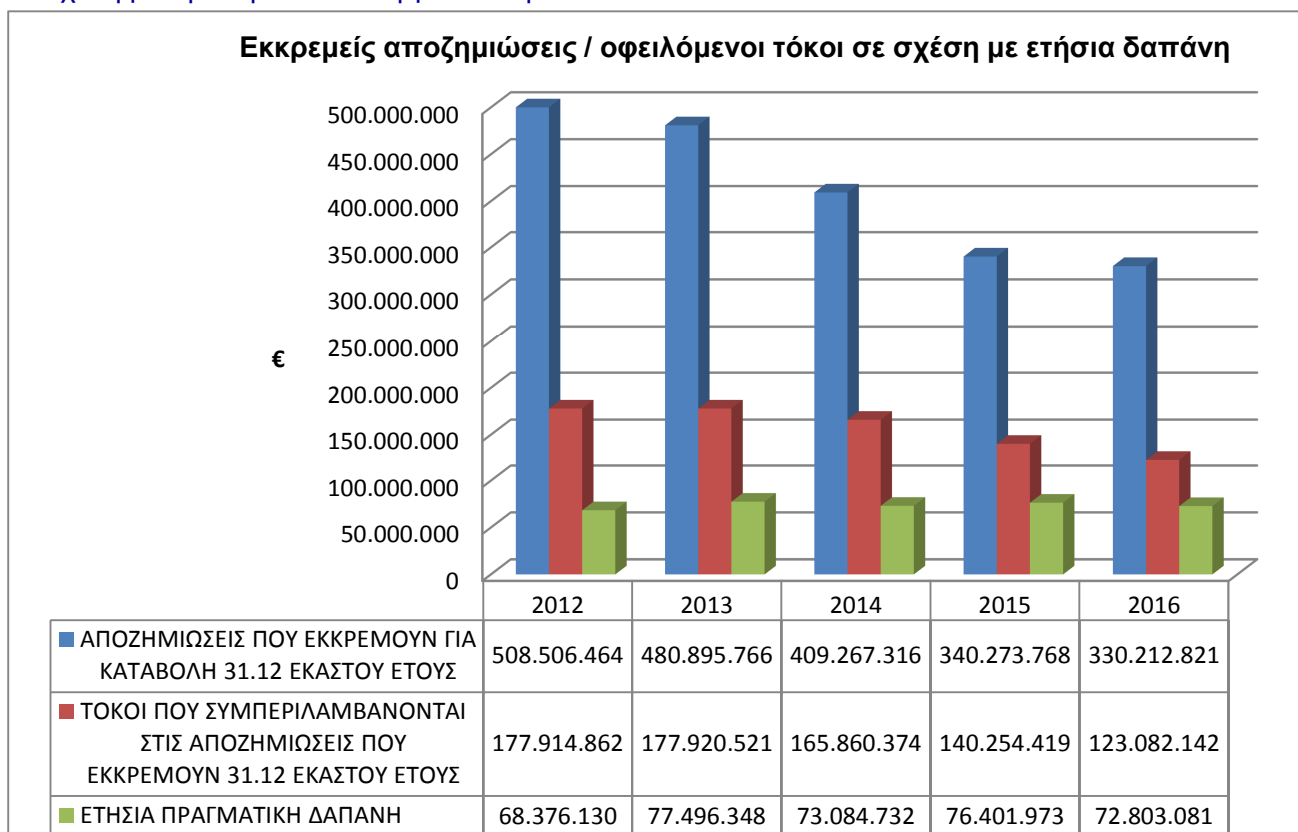
Αναφέρεται σχετικά ότι από έλεγχο που πραγματοποιήθηκε στα ΕΚΓ Λευκωσίας, διαπιστώθηκε ότι ο πίνακας προτεραιότητας για πληρωμή αποζημιώσεων λόγω απαλλοτριώσεως δεν ετοιμάστηκε στη βάση των κριτηρίων που έθεσε το Υπουργικό Συμβούλιο με την Απόφαση του αρ. 74.994 ημερ. 24.4.2013. Επίσης, ο πίνακας είναι ελλιπής, αφού δεν περιλαμβάνονται πολλές περιπτώσεις αποζημιώσεων που εκκρεμούν, ενώ σε αρκετές περιπτώσεις, δεν περιλαμβάνονται σημαντικά στοιχεία όπως ημερομηνία απόφασης του Δικαστηρίου, ημερομηνία αποδοχής της προσφερόμενης αποζημίωσης κ.λπ., με αποτέλεσμα να δυσχεραίνεται ο έλεγχος και η παρακολούθηση των πληρωμών που διενεργούνται και η συμμόρφωση του Τμήματος με την πιο πάνω Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου.

Ο Διευθυντής μάς ανέφερε ότι ο κυριότερος λόγος που δεν καταβάλλονται έγκαιρα τα οφειλόμενα ποσά αποζημίωσης, είναι τα περιορισμένα κονδύλια που διατίθενται για τις απαλλοτριώσεις. Πρόσθεσε επίσης ότι, το Τμήμα εισηγήθηκε παλαιότερα προς το Υπουργείο Οικονομικών την εξασφάλιση σχετικού δανείου με επιτόκιο πολύ χαμηλότερο από αυτό που πρέπει να καταβάλει η Δημοκρατία προς τους ιδιοκτήτες απαλλοτριωθείσας γης.

Στον πιο κάτω πίνακα παρουσιάζονται στοιχεία αναφορικά με το ύψος των αποζημιώσεων που εκκρεμούν στο τέλος του χρόνου, το ύψος του ετήσιου Προϋπολογισμού καθώς επίσης την ετήσια πραγματική δαπάνη, για τα τελευταία 5 έτη.



Στον πίνακα πιο κάτω παρουσιάζονται επίσης οι εκκρεμείς αποζημιώσεις και οφειλόμενοι τόκοι σε σχέση με την ετήσια δαπάνη για τα έτη 2012-2016.



**Σύσταση:** Συστήνεται όπως, σε συνεργασία με το Υπουργείο Οικονομικών, ετοιμαστεί σχετικό χρονοδιάγραμμα καταβολής των αποζημιώσεων στη βάση κατάταξης των οφειλών του Κράτους κατά σειρά προτεραιότητας, σύμφωνα με τα κριτήρια που έθεσε το Υπουργικό Συμβούλιο στις 24.4.2013 για να διασφαλιστούν και τα δικαιώματα των ιδιοκτητών γης οι οποίοι στερούνται την περιουσία τους και εκκρεμεί η καταβολή της αποζημίωσης για σειρά ετών, σε αντίθεση με τις πρόνοιες του Συντάγματος και της σχετικής νομοθεσίας.

**5.3 Ανακλήσεις έργων απαλλοτρίωσης.** Από τον έλεγχο της Υπηρεσίας μας σε πολλές περιπτώσεις έργων απαλλοτρίωσης διαπιστώθηκαν, μεταξύ άλλων, αδυναμίες και προβλήματα στον προγραμματισμό και την εκτέλεση των έργων, σε σχέση με τις πραγματικές ανάγκες, μη υλοποίηση των έργων εντός της προθεσμίας που θέτει το Σύνταγμα και η σχετική νομοθεσία και αδυναμία του Κράτους να καταβάλει τις σχετικές αποζημιώσεις μέσω των ετήσιων Προϋπολογισμών.

Τα πιο πάνω, καθώς επίσης η συσσώρευση σημαντικών οφειλών του δημοσίου για αποζημιώσεις απαλλοτριώσεων και η υφιστάμενη οικονομική κρίση, φαίνεται να οδήγησαν το Κράτος στην επαναξιολόγηση των έργων απαλλοτρίωσης και στην ανάκληση απαλλοτριώσεων ακίνητης περιουσίας για έργα τα οποία δεν είναι εφικτό να υλοποιηθούν άμεσα ή/και δεν κρίνεται απόλυτα αναγκαία η υλοποίησή τους στο εγγύς μέλλον. Σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος την περίοδο Αυγούστου 2012 – Ιούλιο 2017 ανακλήθηκαν 29 έργα απαλλοτρίωσης, για τα οποία το ποσό της αποζημίωσης που δεν θα χρειαστεί να καταβληθεί είναι πέραν των €180,5 εκ.

Συναφώς αναφέρεται ότι, λόγω των ανακλήσεων έργων απαλλοτρίωσης δημιουργούνται και πολύπλοκα προβλήματα που αφορούν, μεταξύ άλλων, στις εκκρεμείς παραπομπές ή/και σχετικές αποφάσεις για το ποσό της αποζημίωσης και στα εντάλματα κατάσχεσης κινητής περιουσίας που σχετίζονται με τεμάχια γης για τα οποία επίσης δημοσιεύτηκε ανάκληση κ.α.

**Σύσταση:** Αναμένεται από το Κράτος να προβαίνει σε απαλλοτρίωση ακίνητης ιδιοκτησίας για έργα τα οποία υπάρχει η δυνατότητα να πραγματοποιηθούν όπως ορίζει το Σύνταγμα και ο Νόμος και όπως υπάρχει μεταξύ άλλων, στενή συνεργασία των Απαλλοτριούσων Αρχών με το Υπουργείο Οικονομικών, για αποφυγή των προβλημάτων που δημιουργούνται.

**5.4. Έργα Απαλλοτριώσεων τα οποία δεν υλοποιήθηκαν – Προβλήματα στον προγραμματισμό/σχεδιασμό των έργων.** Από έλεγχο της Υπηρεσίας μας εντοπίστηκαν περιπτώσεις για τις οποίες δεν έχει επιτευχθεί ο σκοπός της απαλλοτρίωσης εντός των 3 ετών από την απαλλοτρίωση, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία, και οι οποίες καταδεικνύουν την έλλειψη προγραμματισμού και συντονισμού.

Χαρακτηριστικές είναι οι πιο κάτω περιπτώσεις:

(α) Για τη δημιουργία, βελτίωση και ανάπτυξη των συγκοινωνιών μέσα στην περιοχή της πόλεως Λεμεσού δημοσιεύτηκε η Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης στις 10.3.1989 και το Διάταγμα Απαλλοτρίωσης στις 15.12.1989, καταβλήθηκαν οι σχετικές αποζημιώσεις περιλαμβανομένων τόκων, ύψους €132.801 στους ιδιοκτήτες στις 7.3.1991 και

ενεγράφη στο όνομα της Κυπριακής Δημοκρατίας η απαλλοτριωθείσα ακίνητη ιδιοκτησία. Ωστόσο, μετά από απόφαση του Ανώτατου Δικαστηρίου ημερ. 9.5.2011 στην προσφυγή αρ. 1638/2008 των ιδιοκτητών για επιστροφή του απαλλοτριωθέντος ακινήτου λόγω μη επίτευξης του σκοπού της απαλλοτρίωσης εντός της προθεσμίας που ορίζει ο Νόμος, το ακίνητο επιστράφηκε στους αρχικούς ιδιοκτήτες και ενεγράφη σε αυτούς στις 4.6.2013.

Σημειώνεται ότι, στις 20.4.2012, ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (ΤΠΟ) πληροφόρησε το Τμήμα, μεταξύ άλλων, ότι τον Ιούλιο 2011 είχε ολοκληρωθεί η κατασκευή μέρους του Βόρειου Παράλληλου Λεμεσού από την οποία επηρεάστηκε το συγκεκριμένο τεμάχιο (μέρος) και πρόσθεσε ότι το τεμάχιο αυτό θα επηρεαστεί ολόκληρο με την κατασκευή δρόμου πρωταρχικής σημασίας.

Με επιστολή ημερ. 25.9.2013 του δικηγόρου των ιδιοκτητών του συγκεκριμένου τεμαχίου προς τον Υπουργό Εσωτερικών ζητήθηκε, μεταξύ άλλων, η άρση της παράνομης επέμβασης και χρήσης του εν λόγω τεμαχίου και καταβολή χρηματικών αποζημιώσεων. Σε επιστολή ημερ. 6.11.2014, του Αν. Γενικού Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών αναφέρεται ότι, θα προωθηθεί η απαλλοτρίωση ολόκληρου του τεμαχίου νοουμένου ότι, θα υπάρξει συμφωνία για το ποσό της αποζημίωσης και θα εξασφαλιστεί η έγκριση του από το Υπουργείο Οικονομικών για καταβολή του ποσού που θα συμφωνηθεί.

Στις 9.10.2015 δημοσιεύτηκε η σχετική Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης, ενώ το ποσό της αποζημίωσης που συμφωνήθηκε ανήλθε στο ποσό των €1.450.000.

Όπως προκύπτει από τα πιο πάνω, ο κακός προγραμματισμός και η καθυστέρηση στην υλοποίηση του έργου από τις αρμόδιες Αρχές, είχε ως αποτέλεσμα, μεταξύ άλλων, να επιβαρυνθεί το Τμήμα με πρόσθετη εργασία και να καταστεί αναγκαία η καταβολή αυξημένων αποζημιώσεων στους ιδιοκτήτες, αφού από €114.476 (κεφάλαιο χωρίς τόκους, το 1991) το ποσό αποζημίωσης ανήλθε σε €1.450.000 (το 2015). Επίσης, οι ενέργειες της απαλλοτριούσας Αρχής οδήγησαν το ΤΚΧ να προβεί σε διαπραγματεύσεις για την καταβολή εύλογης αποζημίωσης στους ιδιοκτήτες πριν την ημερομηνία Γνωστοποίησης της νέας Απαλλοτρίωσης (9.10.2015) και σε εξώδικο συμβιβασμό.

Ο Διευθυντής μάς ανέφερε ότι, για όλες τις ενέργειες που είχαν γίνει, υπεύθυνο είναι το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως το οποίο είναι Απαλλοτριούσα Αρχή.

**(β)** Για την ανέγερση Δημοτικού Σχολείου στην Αγ. Φύλα στη Λεμεσό, δημοσιεύτηκε η Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης στις 11.12.1998 και το Διάταγμα Απαλλοτρίωσης στις 30.9.1999 και επηρεάστηκαν 5 τεμάχια γης (μέρος τους, περιλαμβανομένου συγκεκριμένου τεμαχίου με αρ. 115 συνολικής έκτασης 14.827 τ.μ.). Το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού (ΥΠΠ) με επιστολή του ημερ. 23.1.2006 ενημέρωσε το ΤΚΧ ότι αποφάσισε να κηρύξει ως πλεονάζουσα ιδιοκτησία όλα τα τεμάχια που απαλλοτριώθηκαν με το πιο πάνω Διάταγμα Απαλλοτρίωσης, και να ζητήσει από το ΤΠΟ όπως ο χώρος παραμείνει δεσμευμένος στο Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού για ανέγερση σχολείου. Μετά από απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου ημερ. 24.1.2007 τα συγκεκριμένα τεμάχια επιστράφηκαν στους πρώην ιδιοκτήτες.

Σύμφωνα με επιστολή του Δήμου Λεμεσού ημερ. 3.7.2013 προς τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών, στις 30.6.2011 ιδιοκτήτης τεμαχίου που είχε επηρεαστεί

από την πιο πάνω απαλλοτρίωση υπέβαλε αίτηση τον Ιανουάριο 2008 για διαχωρισμό του οικοπέδου του, η οποία απορρίφθηκε τον Φεβρουάριο 2012 για τον λόγο ότι το τεμάχιο είναι δεσμευμένο από το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού για την ανέγερση σχολείου. Ο επηρεαζόμενος ιδιοκτήτης υπέβαλε ειδοποίηση απαίτησης για αποζημίωση και ο Υπουργός Εσωτερικών με επιστολή του ημερ. 15.7.2014 εξουσιοδότησε το ΤΚΧ να προχωρήσει σε διαπραγματεύσεις με τον αιτητή αναφορικά με το ύψος της αποζημίωσης το οποίο τελικά ανήλθε σε €1.400.000 πλέον τόκους.

Όπως προκύπτει από τα πιο πάνω, και στην εν λόγω περίπτωση, ο κακός προγραμματισμός από την Απαλλοτριούσα Αρχή είχε ως αποτέλεσμα, μεταξύ άλλων, να επιβαρυνθεί το ΤΚΧ με πρόσθετη εργασία και να καταστεί αναγκαία η καταβολή αυξημένων αποζημιώσεων στους ιδιοκτήτες, αφού από €192.008 περιλαμβανομένων τόκων ύψους €33.108 τον Απρίλιο 2001 (για έκταση 4.784 τ.μ.), η αποζημίωση αυξήθηκε (για έκταση 3.894 τ.μ.) σε €1.400.000 πλέον τόκοι ή στο συνολικό ποσό των €1.583.996, ποσό το οποίο καταβλήθηκε τον Οκτώβριο 2014 και Αύγουστο 2015.

Ο Διευθυντής μάς ανέφερε ότι, για το θέμα της απαλλοτρίωσης του σχολείου, απόλυτη ευθύνη για όλες τις ενέργειες, έχει το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού.

**Σύσταση:** Συστήνεται η λήψη όλων των αναγκαίων μέτρων για επίλυση των προβλημάτων και αδυναμιών που προκύπτουν σε σχέση με τον σχεδιασμό, προγραμματισμό και εκτέλεση των έργων απαλλοτρίωσης, ώστε και το Κράτος να μην επιβαρύνεται με πρόσθετο κόστος και αυξημένες αποζημιώσεις και παράλληλα να διασφαλίζεται το συμφέρον των πολιτών.

**6. Ιδιοκτήτες ακινήτων χωρίς αριθμό Πολιτικής Ταυτότητας.** Σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος, τον Φεβρουάριο 2018 υπάρχουν καταχωρημένα στο μηχανογραφικό σύστημα του Τμήματος με διακριτικό αριθμό που δεν ταυτίζεται με τον αριθμό πολιτικής ταυτότητας, αφού αυτός δεν είναι γνωστός, συνολικά 271.000 περίπου φυσικά πρόσωπα τα οποία είναι ιδιοκτήτες σημαντικής ακίνητης περιουσίας στις ελεύθερες περιοχές η αξία της οποίας, συνολικά ανέρχεται σε €19,77 δις περίπου σε τιμές 1.1.2013 (€1,66 δις. σε τιμές 1.1.1980).

Λόγω του πιο πάνω και του γεγονότος ότι για την επιβολή του φόρου ακίνητης ιδιοκτησίας (επιβολή μέχρι και το έτος 2016, σύμφωνα με τον τροποποιητικό Νόμο 86(Ι)2016), του δημοτικού τέλους, του τέλους βελτίωσης και των αποχετευτικών τελών, λαμβάνονται σχετικά στοιχεία από το Τμήμα, προκύπτει απώλεια σημαντικών εσόδων για το Κράτος. και τις Τοπικές Αρχές.

**Σύσταση:** Να εντατικοποιηθούν οι προσπάθειες για εντοπισμό των στοιχείων των ιδιοκτητών ακινήτων που είναι καταχωρημένα χωρίς πολιτική ταυτότητα τόσο μέσω άλλων κυβερνητικών Τμημάτων και Τοπικών Αρχών όσο και με τη βοήθεια των ιδιοκτητών ακινήτων που συνορεύουν με αυτά.



## 7. Τίτλοι ιδιοκτησίας.

**7.1 Έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας.** Σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος τα οποία δεν επιβεβαιώθηκαν από την Υπηρεσία μας, στις 31.12.2016 εκκρεμούσαν συνολικά περίπου 5.278 υποθέσεις από τις οποίες αναμένεται να εκδοθούν 45.546 τίτλοι ιδιοκτησίας (32.444 τίτλοι ιδιοκτησίας αφορούν μνημονιακή υποχρέωση). Σημειώνεται επίσης ότι, σύμφωνα με το Τμήμα, τον Ιούνιο του 2017 εκκρεμούσαν συνολικά περίπου 5.851 υποθέσεις από τις οποίες αναμένεται να εκδοθούν 48.466 τίτλοι ιδιοκτησίας (33.827 τίτλοι ιδιοκτησίας αφορούν μνημονιακή υποχρέωση), οι 19.396 με τη διαδικασία αίτησης από τον εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη και 29.070 με τη διαδικασία του αναγκαστικού εκσυγχρονισμού, με βάση την εξουσία που παρέχεται στον Διευθυντή.

Επισημαίνεται ότι για την περίοδο Ιανουαρίου 2017 – Ιούνιο 2017 , παρόλο που με βάση το Μνημόνιο Συναντίληψης θα πρέπει να εκδίδονται τουλάχιστον 3.000 τίτλοι μηνιαίως, εκδόθηκαν συνολικά 4.215 μόνο (3.082 αφορούν μνημονιακή υποχρέωση), ενώ εξακολουθεί να εκκρεμεί πολύ μεγάλος αριθμός τίτλων ιδιοκτησίας.

Σημειώνεται επίσης ότι, παρά τις τροποποιήσεις στη σχετική νομοθεσία που σημειώθηκαν την περίοδο 2011-2016 , δεν φαίνεται να προχωρά με γοργούς ρυθμούς η διαδικασία έκδοσης τίτλων, **ούτε** και η μεταβίβαση των ακινήτων στους εγκλωβισμένους αγοραστές. Σύμφωνα με το Τμήμα, μεγάλος αριθμός υποθέσεων, οι οποίες έχουν σταλεί στις αρμόδιες Αρχές για θέματα που αφορούν άδειες διαίρεσης ή/και σχετικά πιστοποιητικά, εξακολουθούν να εκκρεμούν, ενώ αρκετές άλλες φαίνεται να εκκρεμούν στο Τμήμα κυρίως για χωρομετρική εργασία.

Λαμβάνοντας υπόψη τον μεγάλο αριθμό περιπτώσεων για τις οποίες, για διάφορους λόγους, εκκρεμεί η έκδοση τίτλων, είναι φανερό ότι αν τελικά διευθετηθούν, θα ενισχυθούν σημαντικά τα έσοδα του δημοσίου.

**Σύσταση:** Να εντατικοποιηθούν οι προσπάθειες για έκδοση των τίτλων που εκκρεμούν και διεκπεραίωση των μεταβιβάσεων που θα προκύψουν, τόσο για εξυπηρέτηση του πολίτη όσο και για αύξηση των εσόδων του Κράτους. Η Υπηρεσία μας συστήνει επίσης να μελετηθεί το ενδεχόμενο όπως, σε συνεργασία και συντονισμό με τις αρμόδιες οικοδομικές και πολεοδομικές Αρχές, εφαρμοστεί σύστημα συνεχούς παρακολούθησης της αδειοδότησης αναπτύξεων σε συσχετισμό με την έκδοση των τίτλων ιδιοκτησίας.

**7.2. Αιτήσεις «Εγκλωβισμένων αγοραστών» για μεταβίβαση ακινήτου επ' ονόματί τους.** Τον Σεπτέμβριο 2015 ψηφίστηκε από τη Βουλή των Αντιπροσώπων και τέθηκε σε ισχύ ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) Νόμος, αρ. 139(Ι)/2015, καθώς επίσης οι περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Προστασία Αγοραστών) Κανονισμοί (Κ.Δ.Π. 298/2015) του 2015. Η νέα νομοθεσία εισάγει πρόνοιες για τον απεγκλωβισμό των αγοραστών ακινήτων, οι οποίοι, ενώ έχουν υλοποιήσει τις συμβατικές τους υποχρεώσεις δυνάμει της σύμβασης τους με τον πωλητή, αυτός αδυνατεί ή αμελεί ή παραλείπει να μεταβιβάσει το ακίνητο επ' ονόματί τους, καθότι το ακίνητο ή μέρος αυτού υπόκειται σε υποθήκη ή/και εμπράγματο βάρος ή/και απαγόρευση. Σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος, στις 30.6.2017 εκκρεμούσαν συνολικά 11.607 αιτήσεις εγκλωβισμένων αγοραστών για μεταβίβαση ακινήτου επ' ονόματί τους, οι οποίες εξετάζονται.

Αναφέρεται σχετικά ότι, σε συγκεκριμένη περίπτωση που καταχωρήθηκε έφεση στο Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου (αρ. 71/16) εναντίον των διατάξεων (άρθρα 44IH-44KZ) του περί Μεταβίβασης και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, όπως έχει τροποποιηθεί με τον Ν.139(I)/2015, το Επαρχιακό Δικαστήριο έκρινε τις συγκεκριμένες πρόνοιες της νομοθεσίας ως αντισυνταγματικές. Επίσης, εκδόθηκε σχετικό προσωρινό απαγορευτικό διάταγμα με το οποίο αναστέλλεται η απόφαση του Διευθυντή του Τμήματος για μεταβίβαση συγκεκριμένης ακίνητης ιδιοκτησίας μέχρι την εκδίκαση και έκδοση της τελικής απόφασης στην αίτηση/έφεση. Επίσης σε δύο άλλες περιπτώσεις, αρ. Έφεσης 53/2016 και αρ. 202/2016, το Επαρχιακό Δικαστήριο Λεμεσού έκδωσε ενδιάμεσο απαγορευτικό διάταγμα το οποίο απαγορεύει στον Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό Λεμεσού ή αντιπροσώπους του/εξουσιοδοτημένα άτομα να μεταβιβάσουν συγκεκριμένη ακίνητη ιδιοκτησία.

Με επιστολή ημερ. 16.6.2017 του Διευθυντή του Τμήματος, προς τους Επαρχιακούς Κτηματολογικούς Λειτουργούς αναφέρεται ότι, σε συνάντηση που πραγματοποιήθηκε την ίδια μέρα στο Γραφείο του Γενικού Εισαγγελέα, αποφασίστηκε όπως καταχωρηθεί έφεση κατά των 3 πιο πάνω αποφάσεων των Επαρχιακών Δικαστηρίων Λεμεσού και Πάφου στις αιτήσεις/εφέσεις αρ. 53/2016, 71/2016 και 202/2016. Με την ίδια επιστολή δόθηκαν οδηγίες, όπως διεκπεραιωθούν τάχιστα όλες οι σχετικές Αιτήσεις των Εγκλωβισμένων Αγοραστών, σύμφωνα με τις πρόνοιες του πιο πάνω Νόμου.

Αναφέρεται σχετικά ότι, μέχρι τις 20.7.2017, σύμφωνα με στοιχεία του ΤΚΧ, καταχωρήθηκαν επιπλέον 160 αγωγές, οι οποίες εκκρεμούν στα Επαρχιακά Δικαστήρια.

Σημειώνεται ότι, παρά τις τροποποιήσεις στη σχετική νομοθεσία που σημειώθηκαν την περίοδο 2011-2016, (περιλαμβανομένου του περί Μεταβίβασης και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικού) Νόμου του 2015, Ν.139(I)/2015), δεν φαίνεται να προχωρά με γοργούς ρυθμούς η διαδικασία έκδοσης τίτλων, καθώς και η μεταβίβαση των ακινήτων στους εγκλωβισμένους αγοραστές.

**Γενική Σύσταση:** Η Υπηρεσία μας συστήνει όπως το Τμήμα προβεί στις απαραίτητες **ενέργειες**, σε συνεργασία και με τις Αρμόδιες Αρχές, για έκδοση των τίτλων που εκκρεμούν και διεκπεραίωση των μεταβιβάσεων, τόσο για εξυπηρέτηση του πολίτη όσο και για αύξηση των εσόδων του Κράτους.

## **8. Κλάδος Κρατικής γης.**

**8.1 Καθυστέρηση στην εξέταση των αιτήσεων του Κλάδου κρατικής γης.** Η εξέταση των αιτήσεων στον Κλάδο κρατικής γης που αφορούν εκμίσθωση κρατικής γης, παραχώρηση, ανταλλαγή κ.λπ., καθυστερεί σημαντικά από το Τμήμα. Επισημαίνεται ότι η καθυστέρηση που παρατηρείται σε ορισμένες περιπτώσεις είναι αδικαιολόγητη αφού εκκρεμούν αιτήσεις μέχρι 20 και πλέον έτη, με ενδεχόμενο, μεταξύ άλλων, σε κάποιες περιπτώσεις, οι αιτητές να έπαυσαν να ενδιαφέρονται, ενώ σε άλλες περιπτώσεις προκύπτει απώλεια δημοσίων εσόδων από ενοίκια κρατικής γης.

Σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος, στις 31.12.2016 εκκρεμούσαν για επιτόπια έρευνα 8.746 αιτήσεις για διάθεση κρατικής γης στον Κλάδο, ενώ στις 14.7.2017 εκκρεμούσαν συνολικά 12.311 αιτήσεις (γενικά) για κρατική γη.

**Σύσταση:** Η Υπηρεσία μας συστήνει όπως, εντατικοποιηθούν οι προσπάθειες για ριζική επίλυση του προβλήματος των συσσωρευμένων εκκρεμών υποθέσεων του Κλάδου κρατικής γης ώστε, με κατάλληλο προγραμματισμό, να διεκπεραιώνονται οι υποθέσεις εντός λογικών χρονικών πλαισίων και για σκοπούς ίσης μεταχείρισης και εξυπηρέτησης του κοινού.

Ο Διευθυντής μάς ανέφερε ότι μετά από σχετικές οδηγίες του, επιπρόσθετα με τις επείγουσες υποθέσεις, ετοιμάζονται και υποβάλλονται στην αρμόδια Υπουργική Επιτροπή και παλιές υποθέσεις, οι οποίες εκκρεμούν εδώ και χρόνια.

**8.2 Μισθώσεις κρατικής γης.** Αρκετές περιπτώσεις μισθώσεων κρατικής γης εξακολουθούν να παρουσιάζουν διάφορα προβλήματα, όπως καθυστέρηση στην αναθεώρηση των ενοικίων, μη συμμόρφωση των μισθωτών με τους σχετικούς όρους των συμβάσεων, μη παρακολούθησή τους από το Τμήμα, μη υπογραφή συμβάσεων, κ.ά., παρά το γεγονός ότι έχει ολοκληρωθεί η μηχανογράφηση των συμβάσεων μίσθωσης/αδειών χρήσης κρατικής γης και υπάρχει πλέον δυνατότητα παρακολούθησης τους μηχανογραφικά. Ζητήσαμε όπως υπάρξει στενότερη παρακολούθηση των μισθώσεων και ληφθούν τα αναγκαία μέτρα για διευθέτηση των πιο πάνω προβλημάτων.

**Σύσταση:** Συστήνεται όπως ληφθούν όλα τα αναγκαία μέτρα για παρακολούθηση των όρων των συμβάσεων/αδειών χρήσης, έγκαιρη αναθεώρηση του μισθώματος/τέλους χρήσης στις περιπτώσεις εκμίσθωσης κρατικής γης. Επίσης για όσες άδειες Χρήσης δεν υφίσταται το δικαίωμα αναθεώρησης του ύψους του μισθώματος, συστήνεται όπως το Τμήμα προβεί στον τερματισμό/λύση των συμβάσεων αυτών και στη συνομολόγηση νέων συμβάσεων στις οποίες θα προβλέπεται η αναθεώρηση τέλους χρήσης κάθε 5 χρόνια και όπως προχωρήσει στην αναθεώρηση του ενοικίου.

**8.3 Παράνομες επεμβάσεις σε κρατική γη.** Διαπιστώθηκε ότι το Τμήμα καθυστερεί να προβεί σε διερεύνηση υποθέσεων παράνομων επεμβάσεων σε κρατική γη και στη λήψη των αναγκαίων μέτρων για άρση των επεμβάσεων, με αποτέλεσμα το πρόβλημα των παράνομων επεμβάσεων να συνεχίζεται. Σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος, στις 26.7.2017 εκκρεμούσαν συνολικά 1.054 υποθέσεις επεμβάσεων, αρκετές από τις οποίες εκκρεμούν για 10 και πλέον έτη.

Σημειώνεται επίσης ότι, με επιστολή ημερ. 19.6.2014 του Υπουργού Εσωτερικού προς όλους τους Επάρχους, η οποία κοινοποιήθηκε, μεταξύ άλλων, στο ΤΚΧ ως «Άμεσης Ενέργειας», δόθηκαν οδηγίες για καταγραφή όλων των παράνομων επεμβάσεων σε κρατική / χαλίτικη γη (αναφορά στο είδος της επέμβασης, σχόλια, εισηγήσεις) σε όλη την ελεύθερη Κύπρο (Δήμους και Κοινότητες). Για την πιο πάνω εργασία δόθηκε από τον Υπουργό σχετικό χρονοδιάγραμμα διεκπεραίωσης της ζητούμενης εργασίας ανάλογα με την κατηγορία επέμβασης (10 συνολικά κατηγορίες π.χ. ζώνη προστασίας της παραλίας, ζώνη προστασίας της φύσης, δημόσιοι δρόμοι, κτηνοτροφικές ζώνες, δασική γη κ.λπ.), αρχίζοντας από τον Οκτώβριο 2014 μέχρι και τον Φεβρουάριο 2015. Με την ίδια επιστολή δόθηκαν επίσης οδηγίες για τη σύσταση ειδικών ομάδων ανά Επαρχία οι οποίες θα αποτελούνται από εκπροσώπους Οργανισμών που υπάγονται στο Υπουργείο

Εσωτερικών (ΥΕ) όπως το Τμήμα Κτηματολογίου & Χωρομετρίας, Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως κ.ά.

Όπως διαπιστώθηκε, δεν υπήρχαν οποιαδήποτε στοιχεία στα Κεντρικά Γραφεία του Τμήματος όσον αφορά στη σχετική εργασία (καταγραφή/εξακρίβωση επεμβάσεων) που έγινε από τα ΕΚΓ για σκοπούς παρακολούθησης λήψης των αναγκαίων μέτρων από το Τμήμα και ελέγχου από την Υπηρεσία μας.

Μετά από σχετικό έλεγχο της Υπηρεσίας μας στα ΕΚΓ Λευκωσίας και Λεμεσού, ο Διευθυντής μας ενημέρωσε ότι η καταγραφή των επεμβάσεων, της Επαρχίας Λευκωσίας έχει ολοκληρωθεί, ενώ όσον αφορά στην Επαρχία Λεμεσού έγινε η καταγραφή των παράνομων επεμβάσεων στη Ζώνη Προστασίας της παραλίας και στην Αιγιαλίτιδα Ζώνη, φαίνεται ωστόσο να εκκρεμεί η σχετική χωρομετρική εργασία και η αποστολή των σχετικών στοιχείων στον Έπαρχο, για λήψη δικαστικών μέτρων. Ο Διευθυντής μας ενημέρωσε επίσης ότι η καταγραφή σε άλλη κρατική γη π.χ. οικιστικές περιοχές της Επαρχίας Λεμεσού, δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι τον Μάιο του 2017. Ζητήσαμε όπως, ενημερωθούμε κατά πόσο έχουν καταγραφεί ή/και εξακριβωθεί οι επεμβάσεις σε κρατική γη από όλα τα ΕΚΓ του Τμήματος, ως οι οδηγίες του αρμόδιου Υπουργού, καθώς επίσης για τις σχετικές ενέργειες του Τμήματος για προστασία της κρατικής γης.

**Σύσταση:** Συστήνεται όπως το Τμήμα καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για καταγραφή/διερεύνηση των υποθέσεων επεμβάσεων σε κρατική γη, ώστε να ληφθούν μέτρα σε συνεργασία με τα αρμόδια Τμήματα, για άρση των παράνομων επεμβάσεων και προστασία της κρατικής γης. Επίσης, συστήνεται όπως με καλύτερο προγραμματισμό και εντός καθορισμένου χρονοδιαγράμματος διερευνηθούν/διευθετηθούν όλες οι υποθέσεις επεμβάσεων που βρίσκονται σε εκκρεμότητα εδώ και αρκετά χρόνια, ενώ θα πρέπει να υιοθετηθούν μηχανισμοί για έγκαιρη και αποτελεσματική αντιμετώπιση των επεμβάσεων.

**8.4 Κυβερνητικά αγροκτήματα στην Πάφο.** Στην Επαρχία Πάφου υπάρχουν κυβερνητικά αγροκτήματα σε πέντε περιοχές, η διαχείριση των οποίων ανατέθηκε αρχικά στο Υπουργείο Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος, ενώ από το 1993, με βάση το άρθρο 18(1) του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, αρμόδιος για τη διαχείριση είναι ο Υπουργός Εσωτερικών και, κατ' επέκταση, το ΤΚΧ. Από σχετικό έλεγχο η Υπηρεσία μας διαπίστωσε διάφορα προβλήματα, τα οποία επαναλαμβάνονταν για σειρά ετών στην Ετήσια Έκθεση (ΕΕ) της Υπηρεσίας μας (ειδικές αναφορές στην ΕΕ των ετών 2000-2011, αλλά και πριν το 2000) και τα οποία δεν έχουν επιλυθεί μέχρι σήμερα.

Σύμφωνα και με επιστολή του Τμήματος ημερ. 24.10.2017 προς τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών, όλες οι συμβάσεις μίσθωσης για τα Κυβερνητικά αγροκτήματα έχουν λήξει 14.11.2010, (του Τσιφλικιού Ποτίμων – Κισσόνεργας στις 30.9.2010), ενώ δεν εισπράττονται ενοίκια, αφού καμία Σύμβαση δεν βρίσκεται σε ισχύ. Σύμφωνα με την ίδια επιστολή, «Σήμερα όλοι οι γεωργικοί κλήροι σε όλα τα Κυβερνητικά Τσιφλίκια Πάφου, κατέχονται παράνομα από πρώην κατόχους κλήρων, παιδιά αποθανόντων κατόχων κλήρων και άλλους».

Σημειώνεται επίσης, ότι το Τμήμα δεν προχωρεί σε εξέταση σχετικών αιτήσεων για μίσθωση της συγκεκριμένης κρατικής γης, ενώ σύμφωνα με το Τμήμα, εκκρεμούν για

εξέταση 425 σχετικές αιτήσεις. Αναφέρεται επίσης ότι, οι οφειλές κατόχων κλήρου, που προκύπτουν από παλιές αναθεωρήσεις ενοικίων και αφορούν σε προηγούμενες συμφωνίες και περιλαμβάνονται στην έκθεση καθυστερημένων εσόδων του Τμήματος κατά την 31.12.2016, ανέρχονται στο ποσό των €3 εκ. περίπου (καθυστερήσεις μέχρι τις 31.12.2011), ποσό για το οποίο φαίνεται να υπάρχει αίτημα των Μισθωτών – οφειλετών για διαγραφή του.

Ως αποτέλεσμα των πιο πάνω υπάρχει, μεταξύ άλλων, μεγάλη απώλεια εσόδων του Κράτους, αφού οι σχετικές συμβάσεις έχουν λήξει και δεν εισπράττονται τα μισθώματα.

**Σύσταση:** Συστήνεται όπως ληφθούν όλα τα αναγκαία μέτρα για κατάλληλη διαχείριση των τσιφλικιών της Πάφου και όπως για όλες τις περιπτώσεις ακολουθηθεί η διαδικασία που προβλέπεται από τους σχετικούς Κανονισμούς και υπογραφούν οι σχετικές συμβάσεις, απευθείας με τους δικαιούχους γεωργούς με βάση τα κριτήρια και τη διαδικασία που προβλέπουν οι Κανονισμοί. Αναμένεται ότι, οι συμβάσεις που θα υπογραφούν δεν θα αφορούν κρατική γη για την οποία υπάρχουν σχεδιασμοί για συγκεκριμένα έργα ή/που αναμένεται να επηρεαστεί από μελλοντικές αναπτύξεις της Κρατικής γης π.χ. (μαρίνα Πάφου, περιφερειακό πάρκο Ποτίμων κ.λπ.), για αποφυγή καταβολής τυχόν αποζημιώσεων μελλοντικά στους κατόχους κλήρων/γεωργούς, όπως έχει γίνει στο παρελθόν (καταβολή αποζημιώσεων σε μισθωτές/κατόχους κλήρων ύψους £0,5 εκ. περίπου λόγω της κατασκευής και επέκτασης του αεροδρομίου Πάφου και του υπεραστικού δρόμου Λεμεσού-Πάφου).

Ο Διευθυντής μάς ανέφερε ότι το θέμα των κυβερνητικών αγροκτημάτων στην Επαρχία Πάφου, παραμένει στάσιμο και δεν εξετάζονται αιτήσεις για διάθεση γεωργικών κλήρων, καθώς αναμένονται οδηγίες ως προς τη διαχείρισή τους.

**8.5 Παράνομη επέμβαση ιδιώτη πάνω σε κρατική παραλιακή γη στη Λάρνακα.** Ιδιώτης στη Λάρνακα του οποίου η σύμβαση μίσθωσης έληξε από το 1987 και έκτοτε δεν ανανεώθηκε, εξακολουθεί, να κάνει χρήση/επέμβαση σε κρατική γη στην παράκτια περιοχή νότια του αεροδρομίου Λάρνακας που βρίσκεται εντός της περιοχής των Αλυκών Λάρνακας, η οποία έχει ενταχθεί στο δίκτυο «Natura 2000», ενώ έχει δημιουργηθεί εδώ και χρόνια παράνομος κατασκηνωτικός χώρος. Όπως αναφέραμε και στην Έκθεση της Υπηρεσίας μας για το 2012, το Υπουργικό Συμβούλιο, με σχετικές αποφάσεις του ημερ. 18.2.1993 και 24.1.1999, απέρριψε αίτημά του για ανανέωση της σύμβασης και, παράλληλα αποφάσισε όπως αυτός καταβάλει δικαιώματα για τον κατασκηνωτικό χώρο (παράνομη κατοχή και χρήσης παραλιακής γης) από το 1986 μέχρι την άρση της επέμβασης, καθώς και τη λήψη δικαστικών μέτρων εναντίον του, τόσο από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, για την παράνομη επέμβαση σε κρατική γη, όσο και από τον Έπαρχο Λάρνακας για ανέγερση οικοδομής χωρίς άδεια από την αρμόδια Αρχή.

Το θέμα παραπέμφθηκε από το Τμήμα στον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας και καταχωρίστηκε η αγωγή αρ. 725/10. Σύμφωνα με επιστολή του Τμήματος ημερ. 18.1.2016 προς τον Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών «Στη συνάντηση που πραγματοποιήθηκε στις 19.3.2015 μεταξύ του Υπουργού Εσωτερικών και της Επιτροπής του Κατασκηνωτικού Χώρου, αναφέρθηκε ότι η αγωγή με αριθμό 725/10, η οποία αφορά την παράνομη ανέγερση του εστιατορίου σε κρατική γη, απερρίφθη από το

Δικαστήριο, όσον αφορά δε το θέμα της παράνομης ανέγερσης οικίας στην κρατική γη, δεν έχουν ληφθεί ακόμα οποιαδήποτε μέτρα».

Το Τμήμα με επιστολή του ημερ. 18.1.2016 κάλεσε τον ιδιώτη να εγκαταλείψει τον συγκεκριμένο χώρο και όλα τα παράνομα υποστατικά μέσα σε περίοδο 3 μηνών, ενώ ο ίδιος με απαντητική επιστολή του ημερ. 1.2.2016, μέσω του δικηγόρου του, ανέφερε ότι είναι θέσμιος ενοικιαστής και δεν γίνεται αποδεκτό το αίτημα του Τμήματος. Στη συνέχεια, το Τμήμα απέστειλε διπλοσυστημένες επιστολές ημερ. 30.6.2017, στους παράνομους κατασκευαστές στον Δήμο Λάρνακας δίνοντας προθεσμία μέχρι τις 31.8.2017 να μετακινήσουν τα υποστατικά τους ώστε να καταστεί ο χώρος ελεύθερος.

Η Υπηρεσία μας ζήτησε όπως ενημερωθεί για οποιεσδήποτε εξελίξεις.

**Σύσταση:** Συστήνεται όπως, ληφθούν όλα τα αναγκαία μέτρα σε συνεργασία με το αρμόδιο Υπουργείο και τον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας για άρση των επεμβάσεων και είσπραξη των ενδιάμεσων οφειλών.

Ο Διευθυντής μάς ανέφερε ότι το Τμήμα δεν μπορεί να προχωρήσει σε οποιεσδήποτε ενέργειες, χωρίς τις οδηγίες του Υπουργείου Εσωτερικών.

**8.6 Παραχώρηση τμήματος κρατικής γης στην Αχέλεια σε αντίθεση με τους Κανονισμούς.** Στις 12.11.2002 υποβλήθηκε στο ΤΚΧ αίτηση για παραχώρηση τμήματος κρατικού τεμαχίου στην Αχέλεια με σκοπό την εξασφάλιση πρόσβασης στο ιδιόκτητο περικλειστο τεμάχιο της αιτήτριας και για τετραγωνισμό του τεμαχίου της για καλύτερη αξιοποίηση.

Το Υπουργικό Συμβούλιο σε συνεδρία του ημερ.13.7.2006 ενέκρινε την παραχώρηση στην αιτήτρια της ζητούμενης κρατικής γης με καταβολή του ποσού των €22.554 (£13.200), ποσό που αποτελεί την αγοραία αξία της γης όπως καθορίστηκε από το Τμήμα, με τον όρο όπως η παραχωρούμενη κρατική γη συγχωνευθεί με το συγκεκριμένο κτήμα της αιτήτριας.

Η αιτήτρια με επιστολή της ημερ. 24.11.2006 προς τον Υπουργό Εσωτερικών ανέφερε, μεταξύ άλλων, ότι αδυνατεί να καταβάλει το πιο πάνω ποσό και ζήτησε όπως το τμήμα της κρατικής γης της παραχωρηθεί δωρεάν ή έναντι πολύ μικρού ποσού για εξαιρετικούς ανθρωπιστικούς λόγους δηλαδή ότι σκοπεύει να κτίσει 1-2 δωμάτια για τον ανάπηρο/τυφλό αδελφό της ο οποίος διαμένει μαζί της. Το αίτημα απορρίφθηκε με επιστολή του Γενικού Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών ημερ. 9.1.2007 στην οποία αναφέρεται ότι σύμφωνα με τους περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Διάθεση) Κανονισμούς 1989-2005, δεν είναι επιτρεπτή η δωρεάν παραχώρηση κρατικής γης αλλά θα πρέπει σε κάθε περίπτωση να καταβληθεί η αγοραία αξία του κρατικού τεμαχίου.

Στις 23.9.2008 ο Πρόεδρος του Κοινοτικού Συμβουλίου Αχέλειας με επιστολή του προς τον Υπουργό Εσωτερικών αναφέρθηκε, μεταξύ άλλων, στην δεινή οικονομική κατάσταση της αιτήτριας, ενώ σε επιστολή του ημερ. 19.2.2009 ανέφερε ότι το συγκεκριμένο τεμάχιο πρέπει να εκτιμηθεί ως γεωργικό και όχι οικιστικό. Σε νέα έκθεση που ετοιμάστηκε προς την Υπουργική Επιτροπή, ο Διευθυντής του ΤΚΧ ανέφερε μεταξύ άλλων, ότι η οικονομική κατάσταση της αιτήτριας δεν κρίνεται πενιχρή και εισηγήθηκε όπως για την παραχώρηση του συγκεκριμένου τμήματος κρατικής γης που εμπίπτει σε οικιστική ζώνη η αιτήτρια καταβάλει την αγοραία αξία ύψους €48.000.

Το Υπουργικό Συμβούλιο σε συνεδρία του ημερ. 22.4.2009 αποφάσισε ανάκληση της προηγούμενης απόφασης του και ταυτόχρονα ενέκρινε την αίτηση για παραχώρηση του συγκεκριμένου τεμαχίου με καταβολή της αξίας όπως αυτή θα υπολογιστεί από το ΤΚΧ. Στη συνέχεια, το Υπουργικό Συμβούλιο με νέα απόφασή του ημερ. 27.10.2009, ενέκρινε ως εξαιρετική την πιο πάνω περίπτωση και αποφάσισε την καταβολή του ποσού των €5.000 για παραχώρηση του εν λόγω τμήματος κρατικής γης. Η αιτήτρια κατέβαλε το πιο πάνω ποσό και στις 13.2.2013 μεταβίβασε, δυνάμει δωρεάς, στον αδελφό της (ο οποίος εκτελούσε τότε καθήκοντα Επάρχου) το νέο ακίνητο που προέκυψε από την συγχώνευση του ακινήτου της με το τμήμα κρατικής γης, χωρίς να αξιοποιηθεί για ανέγερση οποιουδήποτε υποστατικού, προς εξυπηρέτηση του άλλου αδελφού της για το οποίο ζητήθηκε.

Σε κατ' επείγουσα επιστολή ημερ. 21.6.2013 ο Γενικός Διευθυντής του Υπουργείου Εσωτερικών ζήτησε από τον Διευθυντή του ΤΚΧ, την επαναφορά της εν λόγω υπόθεσης για μελέτη.

Μετά από εισήγηση της αρμόδιας Υπουργικής Επιτροπής, το Υπουργικό Συμβούλιο στη συνεδρία του ημερ. 10.10.2013 αποφάσισε να καλέσει τον νέο ιδιοκτήτη του συγκεκριμένου τεμαχίου όπως καταβάλει στην Κυβέρνηση το ποσό των €43.000, το οποίο μαζί με το ονομαστικό ποσό των €5.000 που ήδη καταβλήθηκε αποτελούν την πλήρη αγοραία αξία για το συγκεκριμένο μέρος της κρατικής γης. Για την πιο πάνω απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου στάλθηκαν το 2014 από το ΤΚΧ στον νέο ιδιοκτήτη επιστολές που τον καλούσαν να συμμορφωθεί οι οποίες, σύμφωνα με το Τμήμα, επιστράφηκαν αζήτητες.

Η Υπηρεσία μας με επιστολή ημερ. 29.9.2015 έθεσε υπόψη τα πιο πάνω γεγονότα στον Γενικό Εισαγγελέα, ο οποίος, μεταξύ άλλων, μας ενημέρωσε με επιστολή του ημερ. 9.5.2017 ότι από την αστυνομική διερεύνηση και την συλλεχθείσα μαρτυρία δεν προκύπτει πρόθεση απόκτησης του τεμαχίου γης με ψευδείς παραστάσεις, πλην όμως παραμένει ως δεδομένο ότι το κατ' εξαίρεση εγκριθέν ποσό των €5.000 για την συγκεκριμένη κρατική γη, δεν ανταποκρίνεται στους λόγους που τέθηκαν από την αιτήτρια και για τους οποίους δόθηκε η έγκριση από το Υπουργικό Συμβούλιο. Επιπρόσθετα μας ανέφερε ότι, δόθηκαν οδηγίες προς το Υπουργείο Εσωτερικών ώστε να γίνουν οι απαραίτητες ενέργειες για επιστροφή του τεμαχίου γης στην Δημοκρατία και επιστροφή του ποσού των €5.000 στον αιτητή ώστε να αποκατασταθεί ο αδικαιολόγητος πλουτισμός των εμπλεκόμενων.

Το ΤΚΧ με επιστολή του ημερ. 10.10.2017 προς τον Γενικό Εισαγγελέα αναφέρει ότι στις 27.7.2017 ζήτησε από τον νέο ιδιοκτήτη όπως προβεί στις αναγκαίες ενέργειες για επιστροφή στο όνομα της Κυπριακής Δημοκρατίας του τμήματος της πρώην κρατικής γης ή να καταβάλει το ποσό των €44.290 που αντιστοιχεί στην πλήρη αγοραία αξία. Στις 25.8.2017 ο δικηγόρος του νέου ιδιοκτήτη με επιστολή του προς το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Πάφου αναφέρει, μεταξύ άλλων, ότι ο πελάτης του δεν πρόκειται να προβεί σε οποιεσδήποτε ενέργειες για επιστροφή του συγκεκριμένου τεμαχίου αλλά ούτε και να καταβάλει οποιοδήποτε επιπρόσθετο ποσό προς όφελος της Κυπριακής Δημοκρατίας. Ενόψει των πιο πάνω το Τμήμα ζήτησε από τον Γενικό Εισαγγελέα οδηγίες ως προς τον τρόπο ανάκτησης και επανεγγραφής της υπό αναφορά κρατικής γης στο όνομα της Κυπριακής Δημοκρατίας. Η υπόθεση εκκρεμεί.

**9. Ενοικίαση κτηρίου στην οδό Γρίβα Διγενή στη Λευκωσία για μεταστέγαση των Κεντρικών Γραφείων του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.**

Στις 17.1.2017, ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ) με επιστολή του προς τον Πρόεδρο του Κεντρικού Φορέα Στέγασης Κρατικών Υπηρεσιών (ΚΦΣΚΥ) τον πληροφόρησε, μεταξύ άλλων, ότι μετά από προκήρυξη Πρόσκλησης Δήλωσης Ενδιαφέροντος (ΠΔΕ) για την ενοικίαση κτηρίου για μεταστέγαση των Κεντρικών Γραφείων του ΤΚΧ, αποφάσισε να εισηγηθεί προς τον ΚΦΣΚΥ την ενοικίαση του 4<sup>ου</sup>, 5<sup>ου</sup>, 6<sup>ου</sup>, 7<sup>ου</sup> και 8<sup>ου</sup> ορόφου κτηρίου στην οδό Γρίβα Διγενή στη Λευκωσία έναντι μηνιαίου ενοικίου €27.000.

Περαιτέρω, τον πληροφόρησε ότι το εν λόγω ενοίκιο, αντιστοιχεί σε μηνιαίο ενοίκιο ωφέλιμου χώρου €13,16/τ.μ. και, προέκυψε μετά από διαπραγματεύσεις και συμφωνία του ΤΚΧ με τον Ιδιοκτήτη του κτηρίου. Συμφωνήθηκε επίσης, η πληρωμή ποσού €82.490 για την εκτέλεση επιπρόσθετων εργασιών στο κτήριο οι οποίες ζητήθηκαν από τις αρμόδιες κυβερνητικές Υπηρεσίες, για κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του Τμήματος, που αφορούσαν κυρίως θέματα ασφάλειας και μηχανογράφησης.

Τέλος, τον πληροφόρησε ότι σύμφωνα με την έκθεση που ετοιμάστηκε από την Επιτροπή Αξιολόγησης, το υφιστάμενο κτήριο, στο οποίο στεγάζονται σήμερα τα Κεντρικά Γραφεία του ΤΚΧ παρουσιάζει σοβαρά προβλήματα στατικής επάρκειας, με ενδεχόμενο σε περίπτωση σεισμού, να καταρρεύσει και, ως εκ τούτου, ζήτησε όπως ο ΚΦΣΚΥ εγκρίνει άμεσα την ενοικίαση του συγκεκριμένου κτηρίου για τη μεταστέγαση των Κεντρικών Γραφείων του ΤΚΧ.

Στις 30.1.2017, με επιστολή μας προς τον Διευθυντή του ΤΚΧ παρατηρήσαμε τα ακόλουθα:

(i) Το προτεινόμενο για ενοικίαση κτήριο, δεν διέθετε Πιστοποιητικό Τελικής Έγκρισης σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 10 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου (Κεφάλαιο 96), στο οποίο καθορίζεται ρητά ότι δεν μπορεί να χρησιμοποιείται οποιαδήποτε οικοδομή ή τμήμα οικοδομής μέχρι την έκδοση από την αρμόδια αρχή Πιστοποιητικού Έγκρισης και, ως εκ τούτου, υποδείξαμε ότι η εξασφάλιση του Πιστοποιητικού Έγκρισης θα έπρεπε να τεθεί ως προϋπόθεση για την έναρξη χρήσης του κτηρίου και την καταβολή ενοικίου.

Επίσης, διαπιστώσαμε ότι εκκρεμούσε η έκδοση Πολεοδομικής Άδειας για αλλαγή χρήσης του 7<sup>ου</sup> και 8<sup>ου</sup> ορόφου του κτηρίου – οι οποίοι μαζί με τον 4<sup>ο</sup>, 5<sup>ο</sup> και 6<sup>ο</sup> όροφο προτεινόταν για ενοικίαση – από διαμερίσματα σε γραφεία.

(ii) Η τιμή του μηνιαίου ενοικίου που συμφωνήθηκε (€13,16/τ.μ.) ήταν πολύ ψηλή σε σύγκριση με τα δημοσιευμένα στοιχεία του Δείκτη Τιμών Ακινήτων RICS Κύπρου (31.12.2015) - σύμφωνα με τα οποία, η μέση τιμή ενοικίου για γραφεία στη Λευκωσία είναι €10,60/τμ - ενώ σημειώνεται ότι στην εν λόγω τιμή δεν λήφθηκε υπόψη το επιπρόσθετο κόστος των εργασιών διαμόρφωσης του κτηρίου (€82.490), το οποίο θα πρέπει να καταβληθεί από τον Ιδιοκτήτη, αφού οι σχετικές εργασίες που θα εκτελούνταν, θεωρούνται από τις αρμόδιες κυβερνητικές Υπηρεσίες απαραίτητες για τη λειτουργικότητα του κτηρίου. Στην ΠΔΕ αναφέρεται ότι η οικοδομή που θα επιλεγεί θα επιθεωρηθεί από τις αρμόδιες κυβερνητικές Υπηρεσίες και οι τροποποιήσεις του κτηρίου που θα ζητηθούν, ώστε το κτήριο να



διαμορφωθεί κατάλληλα με βάση τις ανάγκες του Τμήματος, θα επιβαρύνουν αποκλειστικά τον Ιδιοκτήτη.

Εν όψει των πιο πάνω, εκφράσαμε την άποψη ότι, σε περίπτωση που το ύψος του ενοικίου δεν μειωνόταν σε αποδεκτά επίπεδα (€10,00/τ.μ.), τότε θα έπρεπε να εξεταστεί το ενδεχόμενο επανάληψης της διαδικασίας.

Τέλος, ανεξάρτητα των πιο πάνω, η Υπηρεσία μας εισηγήθηκε όπως για το θέμα της στατικής επάρκειας του υφιστάμενου κτηρίου, ζητηθεί από το Τμήμα Δημοσίων Έργων, το οποίο διαθέτει εξειδικευμένο προσωπικό, να αναλάβει τη διερεύνηση της κατάστασης του, ώστε να διαπιστωθεί κατά πόσο είναι ασφαλές για χρήση μέχρι την εξεύρεση άλλου κτηρίου.

Στις 2.2.2017, ο Διευθυντής του ΤΚΧ, μας πληροφόρησε, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

- Σχετική πρόνοια για το θέμα της απαίτησης για κατοχή από τον Ιδιοκτήτη του κτηρίου Πιστοποιητικού Έγκρισης, έχει περιληφθεί τόσο στη ΠΔΕ όσο και στο Προσύμφωνο Ενοικιαστήριο Έγγραφο καθώς και, στο Πρότυπο Ενοικιαστήριο Έγγραφο, τα οποία περιλήφθηκαν στην ΠΔΕ. Με την εν λόγω πρόνοια διασφαλίζεται ότι το κτήριο δεν θα χρησιμοποιηθεί από τον Ενοικιαστή αν δεν εξασφαλιστεί προηγουμένως το Πιστοποιητικό Έγκρισης. Σε αντίθετη περίπτωση ο Ενοικιαστής έχει το δικαίωμα τερματισμού της σύμβασης.
- Ο Κλάδος του ΤΚΧ έχει εφαρμόσει τη συγκριτική μέθοδο για τον υπολογισμό του αγοραίου ενοικίου, την οποία κρίνει ως την πιο ορθολογιστική μέθοδο, καθώς αυτή βασίζεται σε πραγματικές συγκριτικές ενοικιάσεις, αφού λήφθηκε επίσης υπόψη και το γεγονός ότι πρόκειται για καινούργιο κτήριο ενεργειακής απόδοσης Α. Με βάση τα πιο πάνω, το αγοραίο μηνιαίο ενοίκιο για το εν λόγω κτήριο υπολογίστηκε σε €13/τ.μ.
- Όσον αφορά τα δημοσιευμένα στοιχεία του Δείκτη Τιμών Ακινήτων RICS Κύπρου (31.12.2015), το ΤΚΧ θεωρεί ότι αυτά θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν μόνο ως ενδεικτικά στις περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν συγκριτικές τιμές ενοικίασης, καθότι ο εν λόγω δείκτης αναφέρεται σε υποθετικό κτήριο, το οποίο δεν βασίζεται σε συγκριτικές πωλήσεις ή συγκριτικά ενοίκια, αλλά σε εκτιμήσεις/απόψεις μελών του RICS. Επίσης, ο συγκεκριμένος δείκτης αναφέρεται σε μέση τιμή ως προς την τοποθεσία, ηλικία και ποιότητα του κτηρίου και δεν λαμβάνει υπόψη βασικά επί μέρους χαρακτηριστικά, όπως είναι η ενεργειακή απόδοση του κτηρίου.
- Το κόστος των εργασιών διαμόρφωσης του κτηρίου (€82.490) είναι ενδεικτικό. Οι εν λόγω εργασίες δεν αφορούν τη λειτουργικότητα του κτηρίου, αλλά την ασφάλεια των αρχείων και το μηχανογραφημένο σύστημα του ΤΚΧ, όπως προέκυψαν από τις απαιτήσεις της Εθνικής Αρχής Ασφάλειας και του Συστήματος Πληροφοριών Γης.

Στις 13.2.2017, ο Πρόεδρος του ΚΦΣΚΥ με επιστολή του προς τον Διευθυντή του ΤΚΧ τον πληροφόρησε ότι ο ΚΦΣΚΥ αποφάσισε να εγκρίνει την μεταστέγαση του ΤΚΧ στο συγκεκριμένο κτήριο για συνολικό εμβαδό χώρων 1.862 τ.μ. με μηνιαίο ενοίκιο €27.000 για περίοδο 3 ετών και δικαίωμα ανανέωσης για άλλες 2 περιόδους των 2 ετών, νοουμένου ότι θα εξασφαλιστεί το Πιστοποιητικό Έγκρισης.

Στις 10.3.2017, υπογράφηκε από τον Διευθυντή του ΤΚΧ και τον Ιδιοκτήτη του κτηρίου, Προσύμφωνο Ενοικιαστήριο Έγγραφο, με ισχύ από 10.3.2017 μέχρι 9.7.2017, μετά το πέρας της οποίας θα υπογραφόταν το Ενοικιαστήριο Έγγραφο.

Τον Μάιο 2017, ο Πρόεδρος του ΚΦΣΚΥ μας πληροφόρησε, μεταξύ άλλων, ότι για σκοπούς σύγκρισης της τιμής του μηνιαίου ενοικίου του κτηρίου (€13,16/τ.μ.) με άλλα συνήθη κτήρια, λήφθηκε υπόψη ότι αυτό πρόκειται για καινούργιο κτήριο ενεργειακής απόδοσης Α και, ως εκ τούτου, αναμένεται να εξοικονομείται σημαντική ενέργεια για τη θέρμανση/ψύξη του, με αποτέλεσμα το ύψος του μηνιαίου ενοικίου να μειώνεται κατά περίπου €2.5/τ.μ.

Στις 15.6.2017, με νέα επιστολή μας προς τον Διευθυντή του ΤΚΧ, παρατηρήσαμε τα ακόλουθα:

**Προσύμφωνο Ενοικιαστήριο Έγγραφο.** Από τη μελέτη των όρων του εγγράφου διαπιστώσαμε τα ακόλουθα:

- (i) Στο άρθρο 10 αναφέρεται ότι «Αν η διαδικασία ενοικίασης του προς επιλογή κτηρίου, τερματιστεί για οποιοδήποτε λόγο, τότε το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας που δημοσίευσε την εκδήλωση ενδιαφέροντος θα αποστείλει ειδοποίηση τερματισμού γραπτώς στον επηρεαζόμενο Ιδιοκτήτη».
- (ii) Στο άρθρο 11 αναφέρεται ότι «Αν ο Ιδιοκτήτης του κτηρίου υποστεί οικονομική ζημιά, η οποία αποδεδειγμένα προκύπτει από κεφάλαια που διατέθηκαν για τη διαμόρφωση του κτηρίου στη βάση των απαιτήσεων του Ενοικιαστή τότε αποζημιώνεται αναλόγως».

Η Υπηρεσία μας εξέφρασε την άποψη ότι οι πιο πάνω όροι είναι ετεροβαρείς για τον Ενοικιαστή και φαίνεται να διασφαλίζουν τα συμφέροντα του Ιδιοκτήτη, σε οποιαδήποτε περίπτωση τερματισμού της διαδικασίας ενοικίασης, έστω και εξ υπαιτιότητας του.

**Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης.** Από την μελέτη των στοιχείων της κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας για τα έτη 2014 μέχρι 2016, που αφορούσαν τα 5 κτήρια στα οποία στεγάζονταν τα Κεντρικά Γραφεία του ΤΚΧ, όπως αυτά υποβλήθηκαν στην Υπηρεσία μας από τον Διευθυντή του ΤΚΧ, διαπιστώθηκε ότι ο ισχυρισμός του Προέδρου του ΚΦΣΚΥ για αναμενόμενη μείωση στο μηνιαίο ενοίκιο του συγκεκριμένου κτηρίου κατά περίπου €2,5 ανά τ.μ., λόγω της ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου, και της εξοικονόμησης ηλεκτρικής ενέργειας, δεν τεκμηριωνόταν, εφόσον το κόστος της ηλεκτρικής ενέργειας στα 3 από τα 5 πιο πάνω κτήρια ήταν πολύ πιο κάτω από τα €2,5/τ.μ.

Κατά την εξέταση του θέματος στην Κοινοβουλευτική Επιτροπή Παρακολούθησεως Σχεδίων Αναπτύξεως και Ελέγχου Δημοσίων Δαπανών, η Υπηρεσία μας εξέφρασε την άποψη ότι το ύψος του ενοικίου που συμφωνήθηκε ήταν υπερβολικά ψηλό, παραθέτοντας και τη σχετική τεκμηρίωση, τονίζοντας ότι η αδυναμία του Ιδιοκτήτη να εξασφαλίσει έγκαιρα το Πιστοποιητικό Έγκρισης, παρείχε την ευκαιρία στο ΤΚΧ να απεγκλωβιστεί από ένα ετεροβαρές συμβόλαιο.

Στις 24.7.2017, ο Διευθυντής του ΤΚΧ με επιστολή του μας πληροφόρησε, μεταξύ άλλων ότι στις 7.7.2017, το ΤΚΧ και ο Ιδιοκτήτης του προς ενοικίαση κτηρίου

συμφώνησαν γραπτώς – όπως προνοούσε η παρ. 9 του Προσυμφώνου Ενοικιαστήριου Εγγράφου – να παραταθεί η ισχύς του εν λόγω Προσυμφώνου μέχρι τις 9.9.2017.

Όσον αφορά το θέμα του ύψους του ενοικίου που συμφωνήθηκε, ο Διευθυντής του ΤΚΧ επανέλαβε τη θέση του όπως αυτή καταγράφηκε στην προηγούμενη επιστολή του προς την Υπηρεσία μας με ημερ. 2.2.2017.

Στις 10.8.2017, ο Γενικός Εισαγγελέας με επιστολή του προς τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών, απέστειλε το νομοτεχνικά ελεγμένο προσχέδιο Ενοικιαστήριου Εγγράφου για την ενοικίαση του κτηρίου, υποδεικνύοντας τη διαφωνία του όσον αφορά την πρόνοια του όρου 15 – Υποχρεώσεις Ενοικιαστή – σύμφωνα με την οποία ο Ενοικιαστής θα πρέπει να καταβάλει επιπλέον ποσό στον Ιδιοκτήτη για την εκτέλεση επιπρόσθετων εργασιών, που αυτός θα εκτελέσει για τη διαμόρφωση του υπό ενοικίαση κτηρίου, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΤΚΧ και των αρμόδιων Κρατικών Υπηρεσιών. Υπέδειξε επίσης ότι στην ΠΔΕ θα έπρεπε να περιλαμβάνονται όλες οι εν λόγω απαιτήσεις, οι οποίες θα έπρεπε να εκτελεστούν με έξοδα του Ιδιοκτήτη.

Στις 11.8.2017, ο Διευθυντής του ΤΚΧ, με επιστολή του προς τον Γενικό Εισαγγελέα τον πληροφόρησε, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

Ήταν αδύνατο κατά το στάδιο της προκήρυξης της ΠΔΕ να προβλεφθούν από τους ενδιαφερόμενους προσφοροδότες όλες οι απαιτήσεις του ΤΚΧ και των αρμόδιων Κρατικών Υπηρεσιών.

Κατά το στάδιο της διαπραγμάτευσης κλήθηκαν όλες οι αρμόδιες Κρατικές Υπηρεσίες να υποβάλουν, μετά από επιτόπια επίσκεψη τους στο κτήριο, τις απαιτήσεις τους για τη διαμόρφωση του κτηρίου, ώστε να πληροί τις στεγαστικές ανάγκες του ΤΚΧ.

Οι πλείστες των εν λόγω επιπρόσθετων εργασιών αφορούσαν θέματα ασφάλειας και μηχανογράφησης.

Το συνολικό ποσό των επιπρόσθετων εργασιών είχε περιοριστεί σε €60.000 περίπου, ενώ αρχικά είχε υπολογιστεί στο ποσό των €82.490.

Η εκτέλεση των εν λόγω εργασιών καθώς και η διαμόρφωση του κτηρίου ολοκληρώθηκαν.

Στις 21.8.2017, ο Γενικός Εισαγγελέας με νέα επιστολή του προς τον Διευθυντή του ΤΚΧ υπέδειξε, μεταξύ άλλων, ότι με βάση τον όρο 3 της ΠΔΕ ήταν γνωστό στους ενδιαφερόμενους προσφοροδότες ότι το κτήριο που θα επιλεγόταν θα επιθεωρείτο από τις αρμόδιες Κρατικές Υπηρεσίες και οι τροποποιήσεις που θα ζητούντο να γίνουν, ώστε το κτήριο να διαμορφωθεί κατάλληλα για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών του ΤΚΧ, θα επιβάρυναν αποκλειστικά τον Ιδιοκτήτη. Τέλος, με την επιστολή του ο Γενικός Εισαγγελέας επανέλαβε τη διαφωνία του με την απόφαση το ΤΚΧ, όπως τα έξοδα εκτέλεσης των επιπρόσθετων εργασιών επιβαρύνουν τον Ενοικιαστή.

Παρά τις πιο πάνω υποδείξεις, τόσο της Υπηρεσίας μας όσο και του Γενικού Εισαγγελέα, το ΤΚΧ προχώρησε στην υπογραφή του Ενοικιαστήριου Εγγράφου και, στις 4.9.2017 τα Κεντρικά Γραφεία του ΤΚΧ μεταστεγάστηκαν στο εν λόγω κτήριο.

Τον Ιανουάριο 2018, ο Διευθυντής του ΤΚΧ με επιστολή του μας πληροφόρησε, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

- Δεν συμφωνεί με το συμπέρασμα της Υπηρεσίας μας ότι ο ισχυρισμός του Προέδρου του ΚΦΣΚΥ για αναμενόμενη μείωση στο μηνιαίο ενοίκιο του συγκεκριμένου κτηρίου κατά περίπου €2,5/τ.μ. λόγω της ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου, και της κατανάλωσης της ηλεκτρικής ενέργειας, δεν τεκμηριωνόταν, αναφέροντας ότι τα στοιχεία που λήφθηκαν υπόψη από την Υπηρεσία μας, δεν ήταν συγκρίσιμα με τα δεδομένα του ενοικιαζόμενου κτηρίου.
- Για τον καθορισμό του ύψους του ενοικίου που συμφωνήθηκε, λήφθηκε υπόψη έκθεση που ετοιμάστηκε από τον Κλάδο Εκτιμήσεων του ΤΚΧ.
- Το Προσύμφωνο Ενοικιαστήριο Έγγραφο έτυχε νομοτεχνικής επεξεργασίας από τη Νομική Υπηρεσία.
- Το ποσό των επιπρόσθετων εργασιών καθορίστηκε μετά που συμφωνήθηκε το ύψος του μηνιαίου ενοικίου.
- Ετοιμάστηκε Συμπληρωματική Συμφωνία για την αποπληρωμή των επιπρόσθετων εργασιών και ενημερώθηκε ο αρμόδιος Φορέας, ΚΦΣΚΥ.

**Σύσταση:** Τα αρμόδια όργανα του Κράτους θα πρέπει να ακολουθούν τις προβλεπόμενες διαδικασίες διαχείρισης θεμάτων που αφορούν ενοικιάσεις κτηρίων για κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των Τμημάτων και Υπηρεσιών, λαμβάνοντας τα απαραίτητα μέτρα για διασφάλιση των συμφερόντων του δημοσίου, στα πλαίσια της χρηστής διοίκησης και διαφάνειας.

**10. Διαδικασία στέγασης του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Λάρνακας στο υφιστάμενο κτήριο.** Τον Φεβρουάριο 2017, κατόπιν αιτήματος βουλευτού της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Παρακολούθησης Σχεδίων Αναπτύξεως και Ελέγχου Δημόσιων Δαπανών («η Επιτροπή Ελέγχου»), η Υπηρεσία μας διερεύνησε τη διαδικασία που ακολουθήθηκε για τη στέγαση του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Λάρνακας στο υφιστάμενο κτήριο.

Το πόρισμα της έρευνας μας εξετάστηκε κατά τη συνεδρία της πιο πάνω Κοινοβουλευτικής Επιτροπής στις 19.10.2017. Κατά τη συζήτηση του θέματος, παρουσιάστηκε από λειτουργό του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), προηγούμενη έκθεση της Υπηρεσίας μας ημερ. 23.4.2010, η οποία είχε ετοιμαστεί κατόπιν αιτήματος του τέως Προέδρου της Επιτροπής Ελέγχου. Η έκθεση ετοιμάστηκε από το Παράρτημα που έχει την αρμοδιότητα οικονομικού και διαχειριστικού ελέγχου του ΤΚΧ καθώς και λειτουργούς των Τεχνικών Υπηρεσιών που έχουν αφυπηρητήσει. Λόγω του μεγάλου χρονικού διαστήματος και των αφυπηρητήσεων, οι λειτουργοί και ο νυν Διευθυντής Τεχνικών Υπηρεσιών που ετοίμασαν την τελευταία έκθεση, δεν είχαν υπόψη τους την προηγούμενη έκθεση.

Οι δύο πιο πάνω εκθέσεις, παρόλο ότι βασίστηκαν στα ίδια στοιχεία, καταλήγουν σε εντελώς διαφορετικό συμπέρασμα ως προς τη λογικότητα του ποσού που καταβλήθηκε για την απόκτηση του κτηρίου. Ως εκ τούτου, η Υπηρεσία μας επανεξέτασε τις δύο εκθέσεις και διαπίστωσε ότι το περιεχόμενο και τα συμπεράσματα της τελευταίας έκθεσης της Υπηρεσίας μας εξακολουθούν να ισχύουν.

Το ιστορικό της απόκτησης του κτηρίου έχει ως ακολούθως:

Στις 28.11.2005, σε συνεδρία που πραγματοποιήθηκε στο Γραφείο του τότε Υπουργού Εσωτερικών στην παρουσία του ίδιου, του τότε Διευθυντή του ΤΚΧ και αρμοδίων Λειτουργών από το ΤΚΧ, το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και το Υπουργείο Εσωτερικών, αποφασίστηκε η δημοσίευση Πρόσκλησης Δήλωσης Ενδιαφέροντος (ΠΔΕ) για ενοικίαση κτηρίου για στέγαση του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Λάρνακας.

Στην εν λόγω ΠΔΕ, η οποία δημοσιεύτηκε στις 16.12.2005 στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας καθώς και στον εγχώριο τύπο, καθορίστηκε ότι θα δοθεί προτίμηση για ενοικίαση κτηρίου, κατά σειρά προτεραιότητας, σε ετοιμοπαράδοτα κτήρια και, ακολούθως σε κτήρια που βρίσκονταν υπό ανέγερση ή που θα μπορούσαν αν ανεγερθούν και παραδοθούν σε χρονικό διάστημα 20 μηνών από την ημερομηνία υπογραφής της σχετικής σύμβασης.

Στην ΠΔΕ καθορίστηκαν επίσης και οι ακόλουθες απαιτήσεις:

- Η τοποθεσία του προτεινόμενου κτηρίου να βρίσκεται σε συγκεκριμένη περιοχή.
- Στην περίπτωση κατά την οποία, τα προτεινόμενα κτήρια/τεμάχια βρίσκονται σε περιοχές που δεν επιτρέπεται η ανέγερση γραφείων, να έχουν σε ισχύ Πολεοδομική Άδεια και Άδεια Οικοδομής για ανέγερση γραφείων.
- Το εμβαδόν των απαιτούμενων γραφειακών και κοινόχρηστων χώρων να είναι περίπου 4100τ.μ..
- Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης να είναι τουλάχιστον 100.
- Η περίοδος ενοικίασης να είναι 6 χρόνια, με δικαίωμα του Εργοδότη για παράταση της ενοικίασης για περίοδο μέχρι και 6 χρόνια, μετά από τρίμηνη γραπτή προειδοποίηση προς τον Ιδιοκτήτη.
- Το ενοίκιο να αναθεωρείται κάθε 2 χρόνια, κατόπιν αιτήματος του Ιδιοκτήτη.

Στις 13.1.2006, υποβλήθηκαν στο ΤΚΧ 8 Δηλώσεις Ενδιαφέροντος από Ιδιοκτήτες γης ή/και κτηρίων, με αντίστοιχες προτάσεις.

Στις 10.2.2006, ο τότε Διευθυντής του ΤΚΧ όρισε πενταμελή Επιτροπή Αξιολόγησης για αξιολόγηση των πιο πάνω προτάσεων, αποτελούμενη από δύο Λειτουργούς του ΤΚΧ και από ένα Λειτουργό του Υπουργείου Εσωτερικών, ένα Λειτουργό του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και ένα Λειτουργό του Τμήματος Δημοσίων Έργων (ΤΔΕ).

Στις 30.3.2006, η πιο πάνω Επιτροπή Αξιολόγησης, αφού εξέτασε τις υποβληθείσες προτάσεις, υπέβαλε σχετική έκθεση προς τον τότε Διευθυντή του ΤΚΧ, σύμφωνα με την οποία, μόνο 2 προτάσεις πληρούσαν τις απαιτήσεις που είχαν τεθεί στην ΠΔΕ. Η πρώτη πρόταση, αφορούσε την ανέγερση νέου κτηρίου με μηνιαίο ενοίκιο Λ.Κ. 6,65/τ.μ. και η δεύτερη πρόταση, αφορούσε κτήριο που βρισκόταν υπό ανέγερση, με μηνιαίο ενοίκιο Λ.Κ. 5,50/τ.μ.

Στις 29.6.2006, το ΤΚΧ ζήτησε από την Επιτροπή Καθορισμού Ενοικίων Λάρνακας (αρμόδιο τότε όργανο για τις ενοικιάσεις κτηρίων από το δημόσιο), να καθορίσει το ενοίκιο και για τις δύο πιο πάνω προτάσεις.

Στις 5.9.2006, η Επιτροπή Καθορισμού Ενοικίων Λάρνακας, μετά από εξέταση των δύο προτάσεων, αποφάσισε ότι το μηνιαίο ενοίκιο το οποίο θα πρέπει να καταβάλλεται – με βάση έρευνα αγοράς για παρόμοια κτήρια – σε περίπτωση ενοικίασης του κτηρίου της πρώτης πρότασης θα πρέπει να είναι ΛΚ 6,50/τ.μ. ενώ για το κτήριο της δεύτερης πρότασης Λ.Κ. 5,50/τμ.

Το Υπουργικό Συμβούλιο σε συνεδρία του που έγινε στις 29.11.2006, αποφάσισε να εγκρίνει την Πρόταση του τότε Υπουργού Εσωτερικών για την ενοικίαση του κτηρίου της πρώτης πρότασης, στη Λεωφόρο Σπύρου Κυπριανού στη Λάρνακα, για χρονική περίοδο όχι μικρότερη των 6 χρόνων, με μηνιαίο ενοίκιο Λ.Κ. 6,65/τ.μ., με τον όρο όπως στην περίπτωση κατά την οποία αποφασιστεί και συμφωνηθεί, σε μεταγενέστερο στάδιο, η αγορά του κτηρίου, το ποσό του ενοικίου που θα καταβάλλεται από την ημερομηνία της συμφωνίας ενοικιαγοράς, να συνυπολογίζεται στο ποσό της αγοράς.

Στην εν λόγω Πρόταση του τότε Υπουργού Εσωτερικών αναφέρεται – μεταξύ άλλων – ότι το ΤΚΧ, αφού εξέτασε τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα της κάθε πρότασης ξεχωριστά, εισηγήθηκε την επιλογή ενοικίασης του κτηρίου της πρώτης πρότασης, παρόλον ότι το ύψος του ενοικίου ήταν κατά Λ.Κ. 1,15/τ.μ. ψηλότερο από το ενοίκιο του κτηρίου της δεύτερης πρότασης, για τους ακόλουθους λόγους:

Το κτήριο της πρώτης πρότασης υπερερούσε σημαντικά έναντι του κτηρίου της δεύτερης πρότασης, όσον αφορά στη λειτουργικότητα και κάλυψη των κτηριολογικών αναγκών του ΤΚΧ, στην ασφάλεια, αφού το εν λόγω κτήριο παρείχε τη δυνατότητα στέγασης – αποκλειστικά – του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Λάρνακας, στην εύκολη προσπέλαση από όλα τα σημεία της πόλης και Επαρχίας Λάρνακας, καθώς και στην αποφυγή κυκλοφοριακής συμφόρησης σε σχέση με τη χωροθέτηση του ακινήτου. Η εν λόγω πρόταση περιλάμβανε επίσης την παραχώρηση 100 χώρων στάθμευσης και τη δυνατότητα παροχής επιπλέον 100 χώρων σε παρακείμενο οικόπεδο ιδιοκτησίας της εν λόγω εταιρείας.

Στις 12.2.2007, υπογράφηκε το ενοικιαστήριο έγγραφο για την ενοικίαση του κτηρίου της πρώτης πρότασης, μεταξύ του τότε Γενικού Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών και εκπροσώπων του Ιδιοκτήτη του συγκεκριμένου κτηρίου, έναντι μηνιαίου ενοικίου Λ.Κ. 6,65/τ.μ. (€11,35/τ.μ.). Σύμφωνα με το έγγραφο, η ανέγερση και παράδοση του κτηρίου για στέγαση του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Λάρνακας, προβλεπόταν να γίνει εντός 20 μηνών, δηλαδή μέχρι τις 11.10.2008.

Στο εν λόγω έγγραφο αναφέρεται – μεταξύ άλλων – ότι το αρχικό εμβαδόν του κτηρίου που υπολογίστηκε και καθορίστηκε στο ενοικιαστήριο έγγραφο ήταν 4.655τ.μ., ενώ το τελικό εμβαδό θα υπολογιστεί από το ΤΔΕ, μετά την ολοκλήρωση του έργου.

Στις 25.6.2008, ο τότε Διευθυντής του ΤΔΕ ενημέρωσε τον τότε Διευθυντή του ΤΚΧ, ότι το εμβαδόν του κτηρίου, με βάση τα αρχιτεκτονικά σχέδια, είναι 4.565τ.μ.

Η ανέγερση του κτηρίου ολοκληρώθηκε τον Ιούλιο 2008. Η μεταστέγαση του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Λάρνακας άρχισε στις 14.7.2008 και ολοκληρώθηκε στις 21.7.2008. Ως ημερομηνία έναρξης καταβολής του ενοικίου, καθορίστηκε η 14.7.2008.

Στις 14.9.2008, ο Ιδιοκτήτης του κτηρίου με επιστολή του προς το ΤΚΧ, πληροφόρησε το Τμήμα ότι, με βάση τους υπολογισμούς που έγιναν από ιδιώτη Τοπογράφο, το εμβαδόν

του κτηρίου είναι 4.680τ.μ. Το ΤΚΧ, παρόλον ότι το τελικό εμβαδόν θα καθοριζόταν από το ΤΔΕ, αποδέχθηκε την καταβολή του ενοικίου με βάση τα 4.680τ.μ.

Στις 17.10.2008, δηλαδή μόλις 3 μήνες μετά την ολοκλήρωση της μεταστέγασης, ο τότε Διευθυντής του ΤΚΧ, με επιστολή του προς τον Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό Λάρνακας, έδωσε οδηγίες όπως προχωρήσει σε εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου (γη και κτήριο), με σκοπό την προώθηση διαδικασίας για αγορά του ακινήτου. Με την εν λόγω επιστολή, ζήτησε όπως η εκτίμηση γίνει με 3 μεθόδους, δηλαδή τη συγκριτική, τη μέθοδο επένδυσης και τη μέθοδο του κόστους κατασκευής.

Στις 24.11.2008, ο Ανώτερος Κτηματολογικός Λειτουργός Διοίκησης, με Σημείωμα προς τον Ανώτερο Επιθεωρητή Λογαριασμών, τον πληροφόρησε ότι η καταβολή του ενοικίου του κτηρίου θα αρχίσει από τις 14.7.2008 και, το μηνιαίο ενοίκιο (€11,35/τ.μ.) θα υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν που καθορίστηκε από τον Ιδιοκτήτη με την πιο πάνω επιστολή του ημερ. 14.9.2008 (4.680τ.μ.). Με βάση τα πιο πάνω, το μηνιαίο ενοίκιο καθορίστηκε στο ποσό των €53.118, ενώ το ετήσιο ενοίκιο στο ποσό των €637.416.

Στις 20.1.2009, ο τότε Διευθυντής του ΤΔΕ, πληροφόρησε τον Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό Λάρνακας ότι, με βάση την εκτίμηση δαπάνης που ετοιμάστηκε από τον Τομέα Επιμετρήσεων του Τμήματος του, η αγοραία αξία του κτηρίου ανερχόταν στο ποσό των €8.500.000.

Στις 23.3.2009, ο τότε Διευθυντής του ΤΚΧ, μετά από οδηγίες του πρώην Υπουργού Εσωτερικών, ζήτησε με επιστολή του από τον Ιδιοκτήτη του κτηρίου, να τον πληροφορήσει κατά πόσο ενδιαφέρεται να πωλήσει το εν λόγω ακίνητο στο Κράτος και, σε ποια τιμή.

Στις 3.4.2009, ο τότε Διευθυντής του ΤΚΧ, με επιστολή του προς τον τότε Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών, τον πληροφόρησε – μεταξύ άλλων – τα ακόλουθα:

- Ο Ιδιοκτήτης με επιστολή του ημερ. 27.3.2009, τον είχε ενημερώσει ότι ενδιαφέρεται να πωλήσει το εν λόγω ακίνητο στο Κράτος, έναντι του ποσού των €15.800.000.
- Με βάση τη συγκριτική μέθοδο, που υιοθετήθηκε από το ΤΚΧ ως η πιο αξιόπιστη, η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου ανέρχεται στο ποσό των €13.700.000, ενώ με βάση τη μέθοδο επένδυσης και τη μέθοδο κόστους κατασκευής, η αγοραία αξία του ακινήτου ανέρχεται σε €11.500.000.
- Με βάση την εκτίμηση δύο ιδιωτών εκτιμητών, η αγοραία αξία του ακινήτου ανέρχεται στο ποσό των €15.500.000 και €16.100.000 αντίστοιχα.

Το Υπουργικό Συμβούλιο σε συνεδρία του που έγινε στις 16.7.2009, αφού εξέτασε την Πρόταση του τότε Υπουργού Εσωτερικών για αγορά του υπό αναφορά ακινήτου, αποφάσισε να μην εγκρίνει την εν λόγω αγορά. Αποφάσισε επίσης όπως εξουσιοδοτήσει τον τότε Υπουργό Οικονομικών να διαβουλευθεί με τη Διαχειριστική Επιτροπή του Ταμείου Συντάξεων των Υπαλλήλων των Ημικρατικών Οργανισμών, για την αγορά του πιο πάνω κτηρίου από το Ταμείο, το οποίο στη συνέχεια να ενοικιαστεί στην Κυβέρνηση.

Το Υπουργικό Συμβούλιο σε νέα συνεδρία του που έγινε στις 8.12.2009 (δηλ. 5 περίπου μήνες αργότερα), επανεξέτασε το πιο πάνω θέμα και αποφάσισε να ακυρώσει την

προηγούμενη Απόφαση του ημερ. 16.7.2009 και, να εγκρίνει την αγορά από την Κυβέρνηση του υπό αναφορά ακινήτου. Αποφάσισε επίσης να διορίσει τριμελή ad-hoc Επιτροπή, αποτελούμενη από τον πρώην Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών, τον τότε και νυν Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Οικονομικών και τον τέως Γενικό Λογιστή της Δημοκρατίας, με σκοπό τη διαπραγμάτευση με τον Ιδιοκτήτη του κτηρίου, της τιμής πώλησης, τον τρόπο πληρωμής, καθώς επίσης και την περίοδο συντήρησης του κτηρίου και των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων του από την εν λόγω εταιρεία.

Σε συνεδρία της πιο πάνω τριμελούς Επιτροπής, με τους αντιπροσώπους του Ιδιοκτήτη του κτηρίου, στην παρουσία και του τότε Διευθυντή του ΤΚΧ, που έγινε στις 16.12.2009 στο Υπουργείο Εσωτερικών, συμφωνήθηκε μετά από διαπραγματεύσεις, όπως η απόκτηση του ακινήτου γίνει με απαλλοτρίωση, έναντι ποσού €14.200.000. Το εν λόγω ποσό καταβλήθηκε στην εταιρεία στις 23.12.2009, αφού προηγουμένως στις 18.12.2009 δημοσιεύθηκε Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης και στις 22.12.2009 το Διάταγμα Απαλλοτρίωσης του ακινήτου.

Ενόψει των πιο πάνω, η Υπηρεσία μας διαπίστωσε τα ακόλουθα:

**(α)(i)** Το κόστος απαλλοτρίωσης του κτηρίου (€14,2εκ.) ήταν πολύ υψηλότερο της εκτίμησης του ΤΚΧ, ανάλογα με τη μέθοδο εκτίμησης. Συγκεκριμένα, οι δύο εκτιμήσεις ανήρχοντο σε €11,5εκ. (μέθοδος κόστους κατασκευής και μέθοδος επένδυσης) και η τρίτη σε €13,7εκ. (συγκριτική μέθοδος). Σημειώνεται ότι από την ημέρα έναρξης της περιόδου ενοικίασης (14.7.2008) μέχρι την ημερομηνία απαλλοτρίωσης του κτηρίου (22.12.2009), το ΤΚΧ είχε καταβάλει ποσό ύψους €933.106 ως ενοίκια. Ως προς το θέμα των ενοικίων που είχαν καταβληθεί διευκρινίζεται ότι στο συμφωνητικό ενοικίασης που υπογράφηκε μεταξύ του ΤΚΧ και του Ιδιοκτήτη στις 12.2.2007, καταγραφόταν το δικαίωμα του μισθωτή «να προβεί σε ενοικιαγορά του κτηρίου μετά από συμφωνία με τον ιδιοκτήτη. Σε τέτοια περίπτωση το ποσό του ενοικίου που θα καταβάλλεται από την ημερομηνία υπογραφής της συμφωνίας ενοικιαγοράς θα συνυπολογίζεται στο ποσό της ενοικιαγοράς και θα θεωρείται ως προκαταβολή έναντι του ποσού της ενοικιαγοράς». Ο όρος αυτός είναι απαράδεκτος, εφόσον η αγορά του κτηρίου προϋπόθετε τη συναίνεση του Ιδιοκτήτη, ενώ θα έπρεπε να προνοείται η αγορά του κτηρίου κατόπιν απόφασης του μισθωτή, με την καταβολή καθορισμένης πληρωμής, όπως στην εμπορική πρακτική, ερμηνεύεται η έννοια της ενοικιαγοράς.

Δηλαδή στην πράξη, τα δύο μέρη, ενήργησαν ερμηνεύοντας τον όρο όπως είχε περιληφθεί, ως να προέβλεπε ότι, σε περίπτωση συμφωνίας των δύο μερών για την αγορά του κτηρίου, θα έπρεπε να είχαν αγνοηθεί τα ενοίκια που είχαν στο μεταξύ καταβληθεί. Για το θέμα αυτό, θεωρούμε τη στάση αυτών που εκπροσωπούσαν τα συμφέροντα της Δημοκρατίας ως απαράδεκτη.

**(ii)** Ενώ η Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου ημερ. 8.12.2009 ήταν να αγοραστεί το κτήριο, η τριμελής Επιτροπή που ορίστηκε από αυτό, προχώρησε στην απαλλοτρίωση του. Θεωρούμε ότι η πιο πάνω ενέργεια της τριμελούς Επιτροπής, παραβιάζει την Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου και, ενδεχομένως να λήφθηκε καθ' υπέρβαση εξουσίας.

**(iii)** Με βάση το άρθρο 12(3) του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου (Ν.15/1962), «η καταβλητέα αποζημίωσις, ως τοιαύτη, εις ουδένα φόρον, κράτησιν



ή τέλος υπόκειται». Συνεπώς, εφόσον αντί να γίνει αγορά του κτηρίου, έγινε απαλλοτρίωση, ο Ιδιοκτήτης απαλλάχθηκε από την καταβολή του φόρου επί των κερδών του από την πώληση, με βάση τον τότε εν ισχύ εταιρικό φόρο ύψους 10%. Εναλλακτικά, σε περίπτωση που οι φορολογικές αρχές έκριναν ότι η πώληση δεν ενέπιπτε στις συνήθεις δραστηριότητες του πωλητή, που ήταν το λιγότερο πιθανό σενάριο, τότε η φορολογία που θα επιβαλλόταν στον Ιδιοκτήτη σε περίπτωση αγοράς του κτηρίου (φορολογία από την οποία απαλλάχθηκε λόγω της απαλλοτρίωσης), θα ήταν ο φόρος επί των κεφαλαιουχικών κερδών, ο οποίος υπολογίζεται με συντελεστή 20% επί του κέρδους από την πώληση, όπως αυτό ορίζεται στον Περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμο (Ν.52/1980).

- (iv) Ο Ιδιοκτήτης απαλλάχθηκε επίσης από την υποχρέωση συντήρησης τού κτηρίου και των ηλεκτρομηχανολογικών του εγκαταστάσεων για συγκεκριμένη περίοδο που θα συμφωνείτο, παρά τη σχετική πρόνοια στην Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου.
  - (v) Η τιμή που συμφωνήθηκε για την απαλλοτρίωση (€14,2 εκ.) συνιστά διασπάθιση δημόσιου χρήματος προς όφελος ενός ιδιώτη, όπως εκτενέστερα εξηγείται πιο κάτω.
  - (vi) Θα μπορούσαμε να περιγράψουμε την όλη διαδικασία ως μια συγκεκριμένη ανάθεση σε ένα ιδιοκτήτη της κατασκευής δημόσιου έργου, κατά παράκαμψη των νόμιμων διαδικασιών ανάθεσης δημοσίων συμβάσεων, με αδιαφανή τρόπο και σε τιμή που συνιστά διασπάθιση δημόσιου χρήματος προς όφελος ενός ιδιώτη.
- (β) Αντίθετα με τα πιο πάνω, το βασικό συμπέρασμα της προηγούμενης έκθεσης της Υπηρεσίας μας (ημερ. 23.4.2010), ήταν ότι:

*«Όσον αφορά στην αγορά του ακινήτου, φαίνεται ότι το κόστος (γη και κτήρια), βρίσκεται σε λογικά πλαίσια. Ωστόσο, η διαδικασία που ακολουθήθηκε δεν εξασφάλισε διαφάνεια, ίση μεταχείριση των πολιτών, ούτε η τιμή ήταν προϊόν ανταγωνισμού.»*

Σημειώνεται ότι το συμπέρασμα ως προς τη λογικότητα του ποσού που καταβλήθηκε ήταν αποτέλεσμα οδηγιών της ίδιας της τέως Γενικής Ελέγκτριας η οποία σε ιδιόχειρη σημείωση της ημερ. 5.2.2010 προς τους συναδέλφους του Παραρτήματος που θα ετοίμαζαν την έκθεση ανέφερε ότι:

*«Ο τέως Διευθυντής Τεχνικού Ελέγχου με τους συνεργάτες του μελέτησαν την εκτίμηση του ΤΔΕ για το Επαρχιακό Κτηματολόγιο Λάρνακας και την βρίσκουν λογική και τεκμηριωμένη. Παρ. συνεννοηθείτε μαζί του για συμπερίληψη στην έκθεση που ετοιμάζετε για το θέμα».*

Στον Φάκελο της Υπηρεσίας μας υπάρχει σχετικό σημείωμά του με μερικές ιδιόχειρες σημειώσεις του προς την τέως Γενική Ελέγκτρια ημερ. 8.2.2010, δηλ. μεταγενέστερο του σημειώματος της, στο οποίο αναφέρει ότι:

*«Ο υπολογισμός του κατασκευαστικού κόστους του κτηρίου που έγινε από το Τμήμα Δημοσίων Έργων βασίζεται σε αναλυτική εκτίμηση των οικοδομικών και ηλεκτρομηχανολογικών εργασιών. Οι Τεχνικές Υπηρεσίες του Γραφείου μου έλεγξαν και συμφωνούν με τους υπολογισμούς του Τμήματος Δημοσίων Έργων σύμφωνα με τους οποίους το κατασκευαστικό κόστος του κτηρίου εκτιμάται σε €8,5 εκ.»*

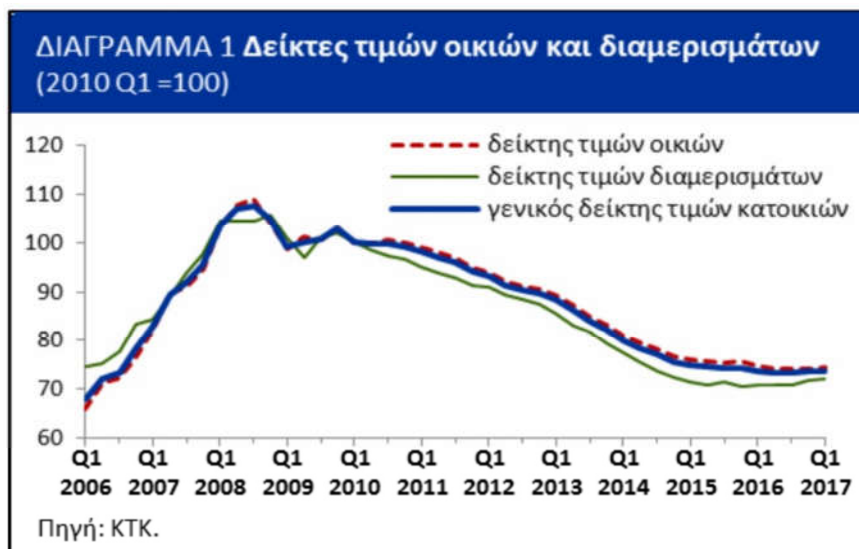
Ως προς την εκτίμηση αυτή του ΤΔΕ ημερ. 20.1.2009, την οποία υποτίθεται ότι οι Τεχνικές Υπηρεσίες της Υπηρεσίας μας είχαν τότε ελέγξει, σημειώνουμε τα ακόλουθα:

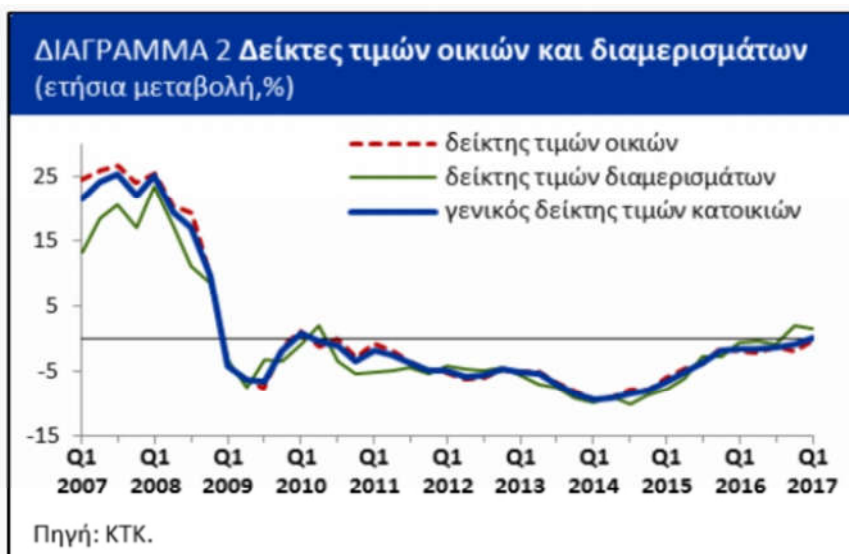
- (i) Στα πλαίσια ετοιμασίας της παρούσας επιστολής, ζητήσαμε και λάβαμε από τους φακέλους του ΤΔΕ αντίγραφο του υποστηρικτικού υλικού της υπό αναφορά εκτίμησης του. Θεωρούμε ότι το υλικό αυτό είναι πολύ πρόχειρο και ουσιαστικά ο μόνος τρόπος ελέγχου της εκτίμησης θα ήταν ο εκ νέου, σχεδόν εκ του μηδενός, υπολογισμός της εκτίμησης. Τέτοιος υπολογισμός δεν έχει ανευρεθεί στα αρχεία της Υπηρεσίας μας. Επίσης, δεν υπάρχει στον φάκελο της Υπηρεσίας μας οποιοδήποτε έγγραφο που να δείχνει τα άτομα των Τεχνικών Υπηρεσιών που εργάστηκαν στον υπολογισμό της εκτίμησης δαπάνης, εάν έγινε κάτι τέτοιο. Σε κάθε περίπτωση, η αναφορά σε «αναλυτική εκτίμηση» δεν υποστηρίζεται από τα στοιχεία που έχουμε ενώπιον μας.
- (ii) Στην εκτίμηση του ΤΔΕ περιλαμβάνεται ποσό €1.256.000 που αφορά το κόστος των ηλεκτρομηχανολογικών εργασιών και το οποίο είχε υπολογιστεί από το Τμήμα Ηλεκτρομηχανολογικών Υπηρεσιών. Ο τότε υπεύθυνος στις Τεχνικές Υπηρεσίες της Υπηρεσίας μας για τον έλεγχο των ηλεκτρομηχανολογικών εργασιών και νυν Διευθυντής Τεχνικού Ελέγχου, διαβεβαιώνει ότι ουδέποτε του είχε ζητηθεί να προβεί σε οποιοδήποτε έλεγχο του ποσού αυτού.
- (iii) Στην εκτίμηση του ΤΔΕ αναφέρεται ότι στα €8,5 εκ. δεν περιλαμβάνεται το κέρδος της εταιρείας ανάπτυξης γης. Ωστόσο, η Υπηρεσία μας παρατηρεί ότι οι τιμές/κόστος που χρησιμοποιήθηκαν στην εκτίμηση του ΤΔΕ, γενικά φαίνεται, ως συνήθης πρακτική τέτοιων τιμολογήσεων, να περιλαμβάνουν και το κέρδος που αναμένεται να αποκομίσει ο εργολάβος που θα κατασκευάσει το κτήριο, που στη συγκεκριμένη περίπτωση ήταν εργοληπτική εταιρεία που είναι συνδεδεμένη με την Ιδιοκτήτρια εταιρεία του κτηρίου, που ενεργούσε ως εταιρεία ανάπτυξης γης.
- (iv) Η εκτίμηση του ΤΔΕ βασίζεται σε κτήριο που θα ανεγειρόταν με τις αυστηρές προδιαγραφές που χρησιμοποιεί το Τμήμα στα κυβερνητικά κτήρια, ενώ στην προκειμένη περίπτωση επρόκειτο για ιδιωτικό κτήριο που κατασκευάστηκε με τις προδιαγραφές του Ιδιοκτήτη, χωρίς την επίβλεψη του ΤΔΕ.
- (v) Πέραν της πιο πάνω εκτίμησης του ΤΔΕ ύψους €8.5εκ., υπήρχε εκτίμηση του ΤΚΧ ύψους €5.820.850 που, όπως εξηγείται, αφορά συνηθισμένο κτήριο, σε αντίθεση με την εκτίμηση του ΤΔΕ (€8.5εκ.), στην οποία θεωρητικά λήφθηκαν υπόψη οι ιδιαιτερότητες του συγκεκριμένου κτηρίου (εκσκαφή σε μεγάλο βάθος, ειδική κατασκευή για σκοπούς αποστράγγισης και στεγανοποίησης, κατασκευή υπογείου «Strong Room», ειδική κατασκευή για τις ανάγκες του Κτηματολογικού γραφείου, υπερυψωμένα δάπεδα, ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις, τοποθετήσεις καλωδιώσεων κλπ για ηλεκτρονικούς υπολογιστές και κεντρικό σύστημα κλιματισμού μαζί με τις συσκευές, όλη η εξωτερική όψη επενδυμένη με γρανίτη κ.λπ.).
- (vi) Ωστόσο, από στοιχεία που εντοπίσαμε στους φακέλους αρμοδίων Τμημάτων, υπάρχουν ενδείξεις ότι στην πραγματικότητα το κόστος κατασκευής του κτηρίου ήταν περίπου €6,25εκ., περιλαμβανομένων των πληρωμών προς τον εργολάβο που ανέλαβε την κατασκευή του έργου και των δαπανών για μελέτες, άδεια οικοδομής, υδροδότηση, ηλεκτροδότηση κ.λπ. Αυτό ενισχύει την εικόνα ότι το ποσό των €8,5εκ. που εκτίμησε το ΤΔΕ ως κόστος του κτηρίου, και το οποίο υποτίθεται έλεγξαν και

επιβεβαίωσαν οι Τεχνικές Υπηρεσίες της Υπηρεσίας μας, αποτελούσε υπερεκτίμηση. Όσον αφορά στο κόστος απόκτησης της γης, αυτό καταγράφεται ως ίσο με €2,29εκ., περιλαμβανομένων των μεταβιβαστικών τελών αλλά και 2 τεμαχίων τα οποία δεν μεταβιβάστηκαν στην Κυπριακή Δημοκρατία. Αυτό ανεβάζει το συνολικό κόστος για τη γη και το κτήριο σε €8,54εκ. Λαμβάνοντας μάλιστα υπόψη ότι το κόστος για τη γη που ο ίδιος ο Ιδιοκτήτης δήλωσε κατά την αγορά της ήταν €1.580.456, το συνολικό κόστος για τη γη και το κτήριο φαίνεται να μην υπερéβαινε τα €8εκ.

- (vii) Στις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις για το 2010, η Ιδιοκτήτρια εταιρεία περιέλαβε ως κόστος της γης και του κτηρίου το ποσό των €10.094.000, το οποίο διαφέρει σημαντικά από το ποσό των €8,54εκ. που αναφέρεται στην παράγραφο (β)(vi) πιο πάνω. Κρίνουμε ότι αυτό υποδηλοί το ενδεχόμενο τήρησης ψευδών λογαριασμών, κατά παράβαση του άρθρου 311 του Ποινικού Κώδικα (Κεφ. 154), ή και άλλων ποινικών αδικημάτων.
- (γ) Όσον αφορά την αγοραία αξία της γης (4 οικόπεδα εμβαδού 2.021 τ.μ.), το 2006, όταν η γη αγοράστηκε από τον Ιδιοκτήτη, η τιμή αγοράς ήταν €1.580.456. Με βάση τις τότε εκτιμήσεις του ΤΚΧ, για σκοπούς μεταβιβαστικών τελών, ως αξία υπολογίστηκε το ποσό των €1.751.316. Η αγορά της γης έγινε σε 2 φάσεις. Στις 5.1.2006 αγοράστηκαν τα 2 από τα 4 τεμάχια έναντι ποσού €555.295 Στις 25.7.2006 αγοράστηκαν ακόμη 2 τεμάχια έναντι ποσού €1.025.161.

Στην Έκθεση της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου με τίτλο «Δείκτης Τιμών Κατοικιών - 1ο Τρίμηνο 2017», περιλαμβάνονται τα πιο κάτω διαγράμματα που αφορούν την ετήσια μεταβολή στο δείκτη τιμών κατοικιών.





Λαμβάνοντας δε υπόψη ότι η αύξηση/μείωση στις τιμές του τελικού προϊόντος, δηλαδή των διαμερισμάτων, γραφείων κλπ, οδηγεί σε μια αύξηση/μείωση στην αξία της γης, λόγω του ότι η αξία της γης είναι αποτέλεσμα της τιμής πώλησης του «προϊόντος» (ακινήτων) που αναπτύσσονται ή μπορούν να αναπτυχθούν πάνω της, ή/και αντίστροφα, κρίνουμε ότι εύλογα θα μπορούσε να γίνει αποδεκτή ετήσια αύξηση τιμής της γης για τα έτη 2006/2007 και 2007/2008 ποσοστό ίσο με 25% και σταθεροποίηση στη συνέχεια (όταν ουσιαστικά άρχισε η μείωση των τιμών). Οι αυξήσεις της τάξης του 25% είναι σαφώς μεγαλύτερες από αυτές που δίνει η Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου για την ίδια περίοδο, οι οποίες δεν υπερβαίνουν το 15%, θα χρησιμοποιηθούν όμως πιο κάτω ώστε να διαφανεί κατά πιο αδιαμφισβήτητο τρόπο το μέγεθος της διασπάθισης δημοσίου χρήματος.

Τον Μάρτιο του 2009, στα πλαίσια των διερευνήσεων που γίνονταν τότε για το ενδεχόμενο αγοράς του κτηρίου, εκτός από την εκτίμηση της γης και του κτηρίου που αναφέρεται στην παρ. (α)(i) πιο πάνω, είχε γίνει από το ΤΚΧ και εκτίμηση της τρέχουσας αξίας της γης ξεχωριστά (δηλαδή χωρίς το κτήριο), με βάση τη συγκριτική μέθοδο. Για να υπολογιστεί η αύξηση στην αξία της γης, από την ημερομηνία αγοράς της μέχρι την ημερομηνία εκτίμησης, κρίθηκε ως κατάλληλο ποσοστό ετήσιας αύξησης από τις 5.1.2006 μέχρι 31.12.2007 ίσο με 55% και μηδενική αύξηση στη συνέχεια. Για να υπολογιστεί το ποσοστό αυτό, έγινε σύγκριση 7 περιπτώσεων πώλησης οικοπέδων, από τις οποίες οι 2 αφορούσαν τις πωλήσεις για τα υπό αναφορά οικόπεδα στα οποία βρίσκεται το κτήριο. Συγκεκριμένα, η πρώτη περίπτωση αφορούσε τα δύο οικόπεδα που αγοράστηκαν στις 5.1.2006 και η δεύτερη τα δύο οικόπεδα που αγοράστηκαν στις 25.7.2006. Επειδή δε η τιμή πώλησης ανά τετραγωνικό μέτρο αυξήθηκε από €704/τ.μ. σε €994/τ.μ., θεωρήθηκε ότι θα ήταν λογικό να υπολογιστεί ετήσια αύξηση στις τιμές οικοπέδων ίση με 85% για την περίοδο αυτή (5.1.2006 μέχρι 25.7.2006). Εκφράζουμε αμφιβολίες για την ορθότητα του υπολογισμού αυτού. Για την περίοδο από 25.7.2006 μέχρι 31.12.2007 το ποσοστό αύξησης υπολογίστηκε από το ΤΚΧ να είναι της τάξης του 40%. Ως κάποιου είδους μέσος όρος των δύο αυτών ποσοστών (85% και 40%) υιοθετήθηκε το ποσοστό του 55% που αναφέρεται πιο πάνω.

Αν δεχθούμε αύξηση ίση με 85% για την περίοδο από 5.1.2006 μέχρι 25.7.2006, η τιμή των 2 οικοπέδων που αγοράστηκαν στις 5.1.2006 αυξάνεται από τις €555.295 σε €820.000 περίπου. Αν στη συνέχεια, για τα 4 οικόπεδα, εφαρμόσουμε ετήσια αύξηση ίση με 40% για την περίοδο από 25.7.2006 μέχρι 31.12.2007, τότε η αξία από €1.845.161 (= €820.000 + €1.025.161) αυξάνεται σε €3,0εκ. περίπου.

Αν από την άλλη, χρησιμοποιήσουμε τις αυξήσεις με βάση τα στοιχεία της ΚΤΚ και δεχθούμε αυξήσεις της τάξης του 25% στην αξία της γης για τα έτη 2006/2007 και 2007/2008, το 2009 που έγινε η απαλλοτρίωση, η τιμή της γης εκτιμάται στα €2,5εκ. περίπου.

Θα πρέπει ωστόσο να σημειωθεί ότι, όπως μας ενημέρωσε το ΤΚΧ στις 22.11.2017, το τεμάχιο στο οποίο έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτήριο, εμπίπτει σε δύο πολεοδομικές ζώνες, εμπορική και οικιστική και ο Ιδιοκτήτης έχει εφαρμόσει πρόνοιες της πολεοδομίας για διείσδυση της εμπορικής ζώνης στην οικιστική, με αποτέλεσμα το εν λόγω τεμάχιο να αναπτυχθεί σε αμιγώς εμπορική χρήση. Αντιλαμβανόμαστε πως αυτό αυξάνει την αξία του τεμαχίου, σε σχέση με την πιο πάνω ανάλυση που βασιζόταν στις επιμέρους τιμές, ξεχωριστά καθενός εκ των 4 οικοπέδων. Σημειώνεται ότι στις 23.10.2009, μετά από συγχώνευση των πιο πάνω 4 οικοπέδων, προέκυψε ένα ενοποιημένο τεμάχιο. Επίσης, ο Ιδιοκτήτης φαίνεται να έχει μεταφέρει πρόσθετο συντελεστή δόμησης στο τεμάχιο με συγκεκριμένη διαδικασία, την οποία σημειώνουμε πως δεν έχουμε ακόμη ελέγξει. Αυτοί οι δύο παράγοντες δικαιολογούν αύξηση στη αξία της γης. Λαμβάνοντας υπόψη ότι με βάση την αξία γενικής εκτίμησης σε τιμές 1.1.2013 η αξία της γης ανέρχεται σε €2,8εκ. και, ότι όπως προκύπτει από το Διάγραμμα 1, οι τιμές μεταξύ 1.1.2010 και 1.1.2013 μειώθηκαν κατά περίπου 10%, προκύπτει ότι η αξία της γης την 1.1.2010 ήταν της τάξης των €3,1εκ..

Αν γίνει δεκτή η αξία αυτή (€3,1εκ.), τότε λαμβάνοντας υπόψη ότι ο Ιδιοκτήτης αγόρασε τη γη το 2006 προς €1,6εκ., ήδη με την πώληση θα πραγματοποιούσε κέρδος της τάξης των €1,5εκ. Επίσης, εάν κατά την πώληση γινόταν δεκτό το κόστος του κτηρίου που καθόρισε το ΤΔΕ (€8,5εκ), ενώ το πραγματικό ήταν της τάξης των €6,5εκ., ο Ιδιοκτήτης θα πραγματοποιούσε πρόσθετο κέρδος της τάξης των €2εκ. Προσθέτοντας και το ποσό των περίπου €0,9εκ. που εισέπραξε ο Ιδιοκτήτης ως ενοίκια, τότε το συνολικό κέρδος του Ιδιοκτήτη, εάν η τιμή πώλησης ήταν €11,6εκ. (=€3,1εκ.+8,5εκ.) θα ήταν ίσο με 4,4εκ. σε ένα πραγματικό κόστος €8,1εκ. (=€1,6εκ.+€6,5εκ.). Αυτό το κέρδος είναι ήδη υπερβολικό, πόσο μάλλον που αντί η τιμή πώλησης να είναι €11,6εκ. ήταν €14,2εκ., δηλαδή το κέρδος εκτοξεύτηκε από τα €4,4εκ. στα €7,0εκ.

Με άλλα λόγια, ο Ιδιοκτήτης κατέβαλε μεταξύ των ετών 2006 και 2008 ποσό της τάξης των €8,1εκ. και εισέπραξε μεταξύ των ετών 2008 και 2009 ποσό της τάξης των €15,1εκ., αποκομίζοντας κέρδος της τάξης των €7εκ., το οποίο, λόγω της απαλλοτρίωσης (αντί της αγοράς), ήταν και αφορολόγητο. Στο κέρδος αυτό δεν περιλαμβάνεται μάλιστα το κέρδος της συνδεδεμένης εργοληπτικής εταιρείας που είχε αναλάβει την κατασκευή του κτηρίου. Θεωρούμε τούτο ως σκάνδαλο τεραστίων διαστάσεων.

**(δ)** Η πιο πάνω αναφερόμενη εκτίμηση του ΤΔΕ, ύψους €8,5εκ, χρησιμοποιήθηκε στην προηγούμενη έκθεση της Υπηρεσίας μου (ημερ. 23.4.2010), για να δικαιολογηθεί τιμή πολύ μεγαλύτερη από τις αξίες που έδιναν οι τρεις εκτιμήσεις του Τ.Κ.Χ. (€11,5εκ. με τη μέθοδο κόστους κατασκευής και τη μέθοδο επένδυσης και €13,7εκ. με τη

συγκριτική μέθοδο). Συγκεκριμένα, στην έκθεση εκείνη περιλαμβάνεται η ακόλουθη αναφορά:

*«Το Τ.Κ.Χ. λαμβάνοντας υπόψη το πιο πάνω κόστος όπως υπολογίστηκε από το Τ.Δ.Ε. καθώς επίσης το Φ.Π.Α. (15%), την αξία της γης (€4.124.000) και το μεικτό κέρδος της εταιρείας ανάπτυξης (15%), κατέληξε ότι η συνολική αγοραία αξία γης και κτηρίου ανέρχεται σε €15.900.000».*

Θεωρούμε ότι η πιο πάνω εκτίμηση της αξίας του κτηρίου, είναι παραπλανητική, για τους λόγους που εξηγούνται στην παράγραφο (γ) πιο πάνω, αλλά και για τους πιο κάτω πρόσθετους λόγους:

- (i) Η αξία της γης που χρησιμοποιήθηκε είναι ίση με το 260% (δηλαδή αυξημένη κατά 160%) της αξίας που ίσχυε όταν είχε αγοραστεί η γη. Όπως εξηγείται στην παράγραφο (γ) πιο πάνω, τέτοια αύξηση σε καμία περίπτωση δεν ίσχυε στην πραγματικότητα. Εάν δε λάβει κανείς υπόψη το κλίμα της τότε εποχής, όταν ήδη είχε αρχίσει να διαφαίνεται η ύπαρξη φούσκας στις τιμές ακινήτων, ουδείς πιστεύουμε θα μπορούσε εύλογα να αποδεχθεί τέτοια αύξηση.
- (ii) Η προσθήκη του Φ.Π.Α. στην αξία ενός προς απαλλοτρίωση κτηρίου είναι απαράδεκτη από κάθε άποψη. Ακόμη κι αν επρόκειτο για αγορά που θα έφερε Φ.Π.Α. (κάτι που θα ίσχυε μόνο αν θεωρείτο ότι η συμφωνία πώλησης ήταν η πρώτη συναλλαγή μετά την κατασκευή του κτηρίου, πόσο μάλλον που τελικά έγινε απαλλοτρίωση), ακόμη λοιπόν και σε αυτή την περίπτωση, ο Φ.Π.Α. θα έπρεπε να υπολογιστεί ξεχωριστά και, μετά την είσπραξη του από τον Ιδιοκτήτη, θα έπρεπε να καταβληθεί στο Κράτος. Εδώ, κατέληξε και παρέμεινε στην τσέπη του Ιδιοκτήτη.
- (ε) Όπως αναφέρεται πιο πάνω, η εκτίμηση του ΤΚΧ που έγινε πρόσφατα, ανέρχεται – με αναφορά την 1.1.2013 – συνολικά σε €7,5εκ., η οποία αναλύεται σε αξία €2,8εκ. για τη γη και €4,7εκ. για το κτήριο. Η εκτίμηση για το κτήριο, που την 1.1.2013 είχε ηλικία περίπου 5 ετών, και με δεδομένη τη μείωση στο κόστος κατασκευής που μεσολάβησε, συνάδει με την τιμή των €6,25εκ. που αναφέρεται στην παράγραφο (β)(vi) πιο πάνω.

(στ) Είναι σημαντικό να επισημανθεί ότι η τιμή των €2.400/m<sup>2</sup> που δίνουν τα δημοσιευμένα στοιχεία του RICS Cyprus (Royal Institute of Chartered Surveyors) ως τιμή αγοράς γραφείων στην πόλη της Λάρνακας την 1.1.2010, είναι (με εξαίρεση τις πωλήσεις σε συγκεκριμένο κτήριο) παραπλήσια ή και μεγαλύτερη των συγκριτικών τιμών άλλων πωλήσεων που καταγράφονται στα φύλλα εργασίας του εκτιμητή του ΤΚΧ που είχε ετοιμάσει την εκτίμηση των €13,7εκ. με τη συγκριτική μέθοδο. Παραταύτα, στην εκτίμηση που τελικά δόθηκε από το ΤΚΧ για το υπό αναφορά κτήριο, χρησιμοποιήθηκαν για τους ορόφους και ισόγειο μεγαλύτερες τιμές, ως ακολούθως:

Όροφοι:	2.710m <sup>2</sup>	@ €2.900/m <sup>2</sup> =	€7.859.000
Ισόγειο:	770m <sup>2</sup>	@ €4.500/m <sup>2</sup> =	€3.465.000
Μεσοπάτωμα:	426m <sup>2</sup>	@ €2.000/m <sup>2</sup> =	€ 852.000
Υπόγειο:	774m <sup>2</sup>	@ €2.000/m <sup>2</sup> =	€1.548.000

€13.724.000 → €13,7εκ.

Τούτο, εισηγούμαστε, υπαγορεύει την ανάγκη διερεύνησης των συνθηκών κάτω από τις οποίες δόθηκε η συγκεκριμένη εκτίμηση, η οποία εκ φύσεως εμπεριέχει και στοιχεία υποκειμενικότητας ως προς την αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων που επιλέγονται και πως αυτά λαμβάνονται υπόψη. Άλλωστε, δεν πρέπει να μας διαφεύγει ότι το ΤΚΧ που διενεργούσε τις εκτιμήσεις δεν ήταν ανεξάρτητο από την όλη διαδικασία, η οποία αφορούσε στέγαση δικών του Υπηρεσιών. Επίσης, θα πρέπει να υπομνησθεί ότι για το διπλανό κτήριο της ίδιας εταιρείας ανάπτυξης γης, το ΤΚΧ προώθησε, με δική του πρωτοβουλία, διαδικασίες απευθείας συμφωνίας για ενοικίαση και στέγαση του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Αμμοχώστου.

**(ζ)** Τέλος, παρατηρούμε ότι με την απαλλοτρίωση εξασφαλίστηκαν 34 χώροι στάθμευσης στο υπόγειο και 39 στο ισόγειο, δηλ. σύνολο 73, ενώ στην πρόσκληση δήλωσης ενδιαφέροντος είχε απαιτηθεί όπως το κτήριο διαθέτει τουλάχιστον 100 χώρους στάθμευσης. Όταν μάλιστα θα γινόταν επιλογή του συγκεκριμένου κτηρίου για ενοικίαση, έστω κι αν ήταν ακριβότερο κατά £1,15/τ.μ. (περίπου €2/τ.μ.), ως ένα εκ των πλεονεκτημάτων του είχε αναφερθεί ότι θα μπορούσαν να εξασφαλιστούν τουλάχιστον 100 επιπλέον χώροι στάθμευσης από τον Ιδιοκτήτη που είναι ιδιοκτήτης και των διπλανών οικοπέδων. Σήμερα, το κτήριο που απαλλοτριώθηκε δεν διαθέτει ικανοποιητικό αριθμό χώρων στάθμευσης για το προσωπικό (140 άτομα) και το κοινό. Ο λόγος είναι ότι κατά την απαλλοτρίωση, τεμάχιο εμβαδού περίπου 520m<sup>2</sup>, το οποίο είχε περιληφθεί στο συμφωνητικό ενοικίασης που υπογράφηκε μεταξύ του ΤΚΧ και του Ιδιοκτήτη στις 12.2.2007, αφέθηκε έξω από τη γη που μεταβιβάστηκε στο Κράτος. Αυτό είναι πρόσθετο θέμα προς διερεύνηση.

**(η)** Ως πρόσθετο θέμα το οποίο έχουμε διαπιστώσει ότι χρήζει διερεύνησης, είναι το γεγονός ότι η αγορά της γης φαίνεται να είχε γίνει σε δύο φάσεις, στις 5.1.2006 και στις 25.7.2006. Ο διαγωνισμός για την ενοικίαση κτηρίου προκηρύχθηκε στις 16.12.2005 και μέχρι τις 30.3.2006 είχε ολοκληρωθεί η αξιολόγηση των προσφορών που είχαν υποβληθεί. Για το θέμα αυτό θα προβούμε σε περαιτέρω έρευνα.

**(θ)** Η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω και, συγκεκριμένα:

- (i)** Το ύψος του καθαρού ποσού που αποκόμισε ο Ιδιοκτήτης (€14,2 + 0,933 εκ.) για ένα κτήριο (και γη) αξίας της τάξης των €8,1εκ., δηλαδή κέρδος της τάξης των €7εκ.
- (ii)** Την παραβίαση της Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου για αγορά του κτηρίου, με την απόφαση της τριμελούς Επιτροπής για απαλλοτρίωση.
- (iii)** Την απόφαση απαλλοτρίωσης του κτηρίου – προς όφελος του Ιδιοκτήτη – η οποία δεν συνάδει με το πνεύμα της νομοθεσίας (Νόμος Ν.15/1962 περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως), εφόσον οι αποφάσεις/ενέργειες του Κράτους και του Ιδιοκτήτη δηλώνουν πρόθεση για συμφωνημένη μεταξύ των δύο μερών αγορά/πώληση και δεν παραπέμπουν σε αναγκαστική απαλλοτρίωση.
- (iv)** Την ταχύτητα με την οποία ολοκληρώθηκε η όλη διαδικασία. Η απαλλοτρίωση συμφωνήθηκε με τον Ιδιοκτήτη στις 16.12.2009, στις 18.12.2009 δημοσιεύθηκε η Γνωστοποίηση Απαλλοτριώσεως και στις 22.12.2009 το Διάταγμα Απαλλοτριώσεως, ενώ στις 23.12.2009 καταβλήθηκε στον Ιδιοκτήτη το ποσό των €14,2 εκ. αφού στις 21.12.2009 εξασφαλίστηκαν οι αναγκαίες πιστώσεις από το Κονδύλι «Μη

προβλεπόμενες δαπάνες και Αποθεματικό». Σημειώνεται ότι η συνήθης περίοδος για ολοκλήρωση μιας τέτοιας διαδικασίας είναι 2 χρόνια περίπου, και

- (v) Τη διαδικασία που ακολουθήθηκε με την αρχική απόφαση ενοικίασης (που εξαιρείται από τη νομοθεσία περί της ανάθεσης δημοσίων συμβάσεων) και στη συνέχεια – σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα – την απόφαση αγοράς του (η αγορά επίσης εξαιρείται από τη νομοθεσία περί της ανάθεσης δημοσίων συμβάσεων), την οποία θεωρούμε ως μια συγκεκριμένη απευθείας ανάθεση σε ένα Ιδιοκτήτη γης (που την είχε μάλιστα πρόσφατα αποκτήσει), της κατασκευής δημόσιου έργου, κατά παράβαση των νόμιμων διαδικασιών,

έχει την άποψη ότι ενδεχομένως να διαπράχθηκαν ποινικά αδικήματα, γι' αυτό υπέβαλε την έκθεση της στον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας, για τις δικές του περαιτέρω ενέργειες, εφόσον κρίνει ότι χρειάζονται.

Η εικόνα που έχουμε σχηματίσει είναι ότι ενδεχομένως διάφορα πρόσωπα που ασκούσαν δημόσια εξουσία, κεχωρισμένα ή σε συνεννόηση μεταξύ τους, μεθόδευσαν την απόκτηση του κτηρίου σε τιμή που ήταν εξόχως ασύμφορη για το Κράτος, με τρόπο ώστε να δίνεται η ψευδής εικόνα ότι η τιμή ήταν λογική και συμφέρουσα για το Κράτος και, με εκ των υστέρων ενέργειες, όταν ασκήθηκε κοινοβουλευτικός έλεγχος, ώστε να υπάρχει συγκάλυψη των μεμπτών ενεργειών που είχαν προηγηθεί.

Τον Ιανουάριο 2018, ο Διευθυντής του ΤΚΧ μας πληροφόρησε ότι δεν επιθυμεί να προβεί σε οποιαδήποτε σχόλια επί των πορισμάτων της έκθεσης μας, δεδομένου ότι το εν λόγω θέμα έχει παραπεμφθεί από την Υπηρεσία μας στον Γενικό Εισαγγελέα.

Στις 3.1.2018, ο Γενικός Εισαγγελέας της Δημοκρατίας με επιστολή του προς τον Αρχηγό Αστυνομίας, επισύναψε αντίγραφο επιστολής της Υπηρεσίας μας με ημερ. 29.11.2017 προς τον ίδιο με την οποία αναφερθήκαμε σε ενδεχόμενο διάπραξης ποινικών αδικημάτων από τους εμπλεκόμενους στο θέμα και, ζήτησε όπως ο Αρχηγός δώσει οδηγίες για διερεύνηση του, τηρώντας τον ενήμερο για την πορεία των ανακρίσεων της εν λόγω υπόθεσης.

**11. Μεταστέγαση του Επαρχιακού Γραφείου Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως Αμμοχώστου και του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Αμμοχώστου στο Παραλίμνι.** Το ιστορικό και εκτενής αναφορά του θέματος της ενοικίασης κτηρίου για μεταστέγαση του Επαρχιακού Γραφείου Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως Αμμοχώστου και του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Αμμοχώστου στο Παραλίμνι καθώς και, οι σχετικές παρατηρήσεις της Υπηρεσίας μας για το εν λόγω θέμα, θα περιληφθούν σε σχετική Ειδική Έκθεση.