



ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ



ΚΥΠΡΙΑΚΗ
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Έλεγχος Συμμόρφωσης Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας



ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΕΑΣ: ΤΜΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ: ΕΕ-ΕΥ 05/2026

17 Φεβρουαρίου 2026

Πίνακας Περιεχομένων

Προλογισμός Γενικού Ελεγκτή	iii
Πίνακας Συντομογραφιών	iv
1. Σύνοψη Αποτελεσμάτων Ελέγχου	1
2. Εισαγωγή	12
3. Ανάλυση ευρημάτων και συστάσεις	13
4. Παραρτήματα	48
Παράρτημα Ι: Θεσμικό Πλαίσιο Αρμοδιοτήτων Γενικού Ελεγκτή	48
Παράρτημα ΙΙ: Μεθοδολογία.....	49
Παράρτημα ΙΙΙ: Αυτούσιες απαντητικές επιστολές από Ελεγχόμενο Φορέα και ΥπΑΜ	50

Προλογισμός Γενικού Ελεγκτή

Σκοπός του ελέγχου ήταν η αξιολόγηση της συμμόρφωσης του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ) με το θεσμικό πλαίσιο σε συγκεκριμένες από τις δραστηριότητες του.

1.1 Ανείσπρακτα έσοδα

Στις 31.12.2024 τα ανείσπρακτα έσοδα ανήλθαν σε €18,5εκ., με αύξηση 20% μόνο το 2024, εκ των οποίων €13,6εκ. (74%) αφορούν μισθώματα κρατικής γης. Η αδυναμία παρακολούθησης συμβάσεων μίσθωσης και η καθυστέρηση λήψης δικαστικών μέτρων οδηγούν σε συσσώρευση οφειλών, με αυξημένο τον κίνδυνο απώλειας κρατικών εσόδων.

1.2 Διαχείριση κρατικής γης

Ο μέσος χρόνος εξέτασης αίτησης μίσθωσης κρατικής γης υπολογίστηκε άνω των 8 ετών, με σημαντική απόκλιση από χρονικά πλαίσια που τέθηκαν από το ίδιο το ΤΚΧ. Η διαδικασία διάθεσης της κρατικής γης, η απουσία πλήρους καταγραφής της διαθέσιμης κρατικής γης και οι αδυναμίες του Συστήματος Πληροφοριών Γης επηρεάζουν τη διαφάνεια στον τομέα και την αποτελεσματική διαχείριση της γης.

1.3 Παράνομες επεμβάσεις

Υπήρχαν καταγεγραμμένες πέραν των 1.000 εκκρεμών υποθέσεων, καταγράφηκαν καθυστερήσεις που υπερβαίνουν τα 15 έτη για την εξέταση τους. Η ελλιπής καταγραφή των επεμβάσεων από το ΤΚΧ καθώς και η απουσία αποτρεπτικών μέτρων συντείνουν στη διαιώνιση του προβλήματος.

1.4 Επιτάξεις για σκοπούς Άμυνας

Παρατηρείται χρήση ιδιωτικής περιουσίας χωρίς διατάγματα σε ισχύ και μακροχρόνιες επιτάξεις αντί απαλλοτρίωσης, ενώ οι εκτιμήσεις για έκδοση διαταγμάτων έχουν μέσο χρόνο περίπου 8 έτη, όποτε και αναπόφευκτα καθυστερούν οι σχετικές αποζημιώσεις.

1.5 Αναγκαστικές Πωλήσεις και Πωλήσεις Αδιανέμητου Ακινήτου

Οι εκκρεμείς αιτήσεις κατά το τέλος του 2024 ανέρχονται σε 9.146, με κάποιες υποθέσεις να εκκρεμούν από το 1973. Ο χρόνος διεκπεραίωσης

μέχρι τη δημοπρασία είναι ιδιαίτερα μεγάλος, εκ του οποίου ένα σημαντικό ποσοστό απαιτείται για τη διενέργεια εκτίμησης από τον σχετικό κλάδο του ΤΚΧ, ενώ εντοπίζονται και αδυναμίες στη διανομή των ποσών στους δικαιούχους.

1.6 Χωρομετρικές εργασίες και διαφορές στα σύνορα

Τέλος του 2023 οι εκκρεμείς χωρομετρικές αιτήσεις ήταν περίπου 25.000. Λαμβάνονται περίπου 15.000 ετησίως και διεκπεραιώνονται εντός του έτους περίπου 13.000, έχοντας μέσο όρο ολοκλήρωσης της κάθε αίτησης περίπου 1,5 έτος, ενώ ο μέσος χρόνος εξέτασης αιτήσεων για διαφορές στα σύνορα είναι περίπου 10 έτη.

Διαχρονικότητα των καθυστερήσεων

Οι καθυστερήσεις είναι εμφανείς σε όλα τα επίπεδα και δραστηριότητες και μεταφράζονται σε ταλαιπωρία του πολίτη και απώλεια δημόσιων εσόδων. Παράλληλα, επηρεάζουν οριζόντια τη λειτουργία άλλων κυβερνητικών τμημάτων, επιβαρύνοντας τον συντονισμό και την υλοποίηση κυβερνητικών πολιτικών.

Δεδομένης της καθοριστικής σημασίας του ΤΚΧ στη γενικότερη εύρυθμη λειτουργία του κράτους, καθίσταται αναγκαίος ο εκσυγχρονισμός των διαδικασιών, η θέσπιση σαφών χρονοδιαγραμμάτων και ο καθορισμός μετρήσιμων στόχων. Η συνεχής αναφορά στις διαχρονικές καθυστερήσεις και η αποδοχή του προβλήματος δεν επαρκεί. Απαιτείται εκ βάθρου αλλαγή νοοτροπίας και προσέγγισης, με στόχο μία αποτελεσματική, διάφανη και σύγχρονη δημόσια διοίκηση.

Το ΤΚΧ έδωσε εκτενή απάντηση στα ευρήματα της Έκθεσης. Αναμένεται να διαφανεί στην πράξη κατά πόσο οι δρομολογούμενες αλλαγές που αναφέρονται θα οδηγήσουν σε μια δραστική αναβάθμιση της ποιότητας των υπηρεσιών που παρέχονται από το ΤΚΧ.

Ανδρέας Παπακωνσταντίνου
Γενικός Ελεγκτής

Πίνακας Συντομογραφιών

ΑΝΠ	Αναγκαστικές Πωλήσεις
ΓΛ	Γενικό Λογιστήριο της Δημοκρατίας
ΕΚΓ	Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο
ΕΦ	Εθνική Φρουρά
ΚΔ	Κυπριακή Δημοκρατία
ΝΥ	Νομική Υπηρεσία
ΠΑΑ	Πωλήσεις Αδιανέμητων Ακινήτων
ΣΠΓ	Σύστημα Πληροφοριών Γης
ΤΚΧ	Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας
ΤΠ	Τμήμα Περιβάλλοντος
ΤΠΟ	Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως
ΥΕ	Υπουργική Επιτροπή
ΥΟ	Υπουργείο Οικονομικών
ΥΠΑΜ	Υπουργείο Άμυνας
ΥΠΕΣ	Υπουργείο Εσωτερικών
ΥΣ	Υπουργικό Συμβούλιο
FIMAS	Ολοκληρωμένο Σύστημα Διοικητικής και Οικονομικής Πληροφόρησης

1. Σύνοψη Αποτελεσμάτων Ελέγχου

Ο έλεγχος διενεργήθηκε στο πλαίσιο των εξουσιών και αρμοδιοτήτων που παρέχονται στον Γενικό Ελεγκτή από το Σύνταγμα (Άρθρο 116) και αριθμό ειδικών και γενικών Νόμων. Βασικός σκοπός ήταν η αξιολόγηση του βαθμού συμμόρφωσης του ΤΚΧ με το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τα ακόλουθα:

- διαχείριση κρατικής γης και είσπραξη σχετικών εσόδων,
- επιτάξεις ακίνητης περιουσίας για σκοπούς άμυνας και ασφάλειας,
- Αναγκαστικές Πωλήσεις (ΑΝΠ) και Πωλήσεις Αδιανέμητου Ακινήτου (ΠΑΑ),
- χωρομετρικές εργασίες και εξέταση διαφορών στα σύνορα,
- διάθεση απαλλοτριωθείσας ακίνητης ιδιοκτησίας.

Ο έλεγχος κάλυψε σε παγκύπρια βάση τα έτη 2021–2023 για συγκεκριμένες δραστηριότητες του ΤΚΧ και την περίοδο 2022–2024 για το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο (ΕΚΓ) Λευκωσίας, με αξιοποίηση στοιχείων από το Σύστημα Πληροφοριών Γης (ΣΠΓ) και εξέταση υποθέσεων σε δειγματοληπτική βάση.

1.1 Συγκεντρωτική Εικόνα Βασικών Ευρημάτων

Ο έλεγχος κατέδειξε ένα σύνολο από διαχρονικές και αλληλοσυνδεόμενες αδυναμίες, οι οποίες επηρεάζουν κρίσιμες λειτουργίες του ΤΚΧ και δημιουργούν σημαντικούς κινδύνους για το δημόσιο συμφέρον, τα έσοδα της Δημοκρατίας και τα δικαιώματα των πολιτών.

Θεματική Ενότητα	Βασικά Ευρήματα
Ανείσπρακτα έσοδα	• €18,5εκ. ανείσπρακτα έσοδα τέλος του 2024 • €13,6εκ. ή το 74% του συνόλου, οφειλόμενα από ενοίκια κρατικής γης/μισθώματα, • συστημική αδυναμία στη διαχείριση και παρακολούθηση των συμβάσεων μίσθωσης γης, • καθυστέρηση στη λήψη δικαστικών μέτρων
Διαχείριση Κρατικής γης	• 7.769 εκκρεμείς αιτήσεις εκμίσθωσης, • καθυστέρηση εξέτασης τους >8 έτη, • αδιάφανη διαδικασία εκμίσθωσης, • παρωχημένο κανονιστικό πλαίσιο
Παράνομες Επεμβάσεις σε κρατική γη	• 1.127 εκκρεμείς υποθέσεις, • καθυστέρηση εξέτασης τους >15 ετών, • άγνοια περί του συνόλου των παράνομων επεμβάσεων



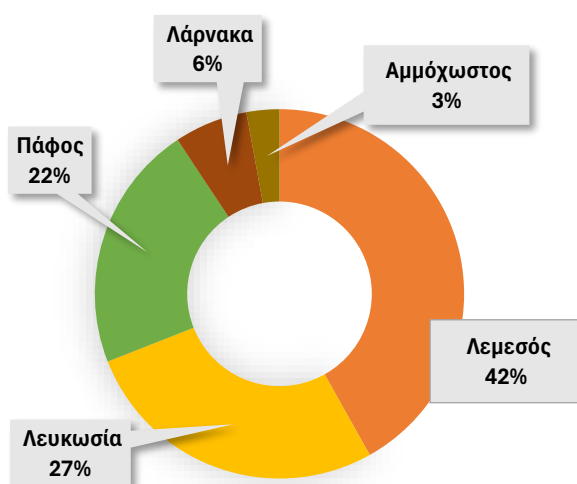
Θεματική Ενότητα	Βασικά Ευρήματα
Επιτάξεις για σκοπούς Άμυνας και Ασφάλειας	• Αφαίρεση δικαιώματος χρήσης ιδιοκτησίας λόγω: - ο περιόδων χωρίς Διάταγμα Επίταξης σε ισχύ - ο μακροχρόνιων επιτάξεων, αντί απαλλοτρίωσης - ο Μακροχρόνιας Χρήσης ιδιωτικής περιουσίας χωρίς Διάταγμα • καθυστέρηση στην καταβολή αποζημίωσης, • μέση διάρκεια στον Κλάδο Εκτιμήσεων για διενέργεια εκτίμησης ~ 97 μήνες • οικονομική επιβάρυνση και επιπρόσθετο διοικητικό κόστος
ΑΝΠ και ΠΑΑ	• 9.146 εκκρεμείς αιτήσεις, • υποθέσεις από το 1973 σε εκκρεμότητα, • μέση διάρκεια εξέτασης από την αίτηση μέχρι τη δημοπρασία ~73 μήνες, • από τους 73 μήνες πιο πάνω, ~ 42 μήνες στον Κλάδο Εκτιμήσεων
Χωρομετρικές εργασίες	• 24.968 εκκρεμείς αιτήσεις, • μέση διάρκεια ολοκλήρωσης ~17 μήνες
Εξέταση διαφοράς στα σύνορα	• Μέση διάρκεια ολοκλήρωσης εξέτασης ~ 125 μήνες
Διάθεση απαλλοτριωθείσας ακίνητης ιδιοκτησίας	• Μέση διάρκεια ολοκλήρωσης των υποθέσεων ~ 90 μήνες

Ανείσπρακτα Έσοδα

1.2 Ανείσπρακτα έσοδα, κυρίως μισθώματα

Στις 31.12.2024, τα ανείσπρακτα έσοδα του ΤΚΧ σε παγκύπρια βάση, ανήλθαν σε €18,5εκ., έναντι €15,5εκ. το 2023, παρουσιάζοντας αύξηση κατά περίπου €3εκ. Ποσό €13,6εκ. ή το 74% του συνόλου, αφορά σε μισθώματα κρατικής γης που οφείλονται κυρίως από ιδιώτες. Λαμβάνοντας υπόψη ότι τα αναμενόμενα ετήσια μισθώματα κρατικής γης, σε Παγκύπρια βάση, σύμφωνα με το μητρώο, ανέρχονται σε περίπου €4,2εκ., ενώ οι αντίστοιχες συνολικές εισπράξεις, ανήλθαν τα τελευταία δύο έτη σε μόνο €2,8εκ. ετησίως, έχει ως αποτέλεσμα να περιορίζεται η εισπραξιμότητα του ΤΚΧ στο 67% ετησίως και τα ανείσπρακτα να διογκώνονται συνεχώς. Το γεγονός αυτό αναδεικνύει τη συστηματική αδυναμία στη διαχείριση και παρακολούθηση των σχετικών συμβάσεων μίσθωσης γης καθώς, τα ανείσπρακτα έσοδα της τάξης των €13,6εκ. κατά την 31.12.2024, ισοδυναμούν με πέραν των τριών ετών αναμενόμενων ετήσιων εσόδων.

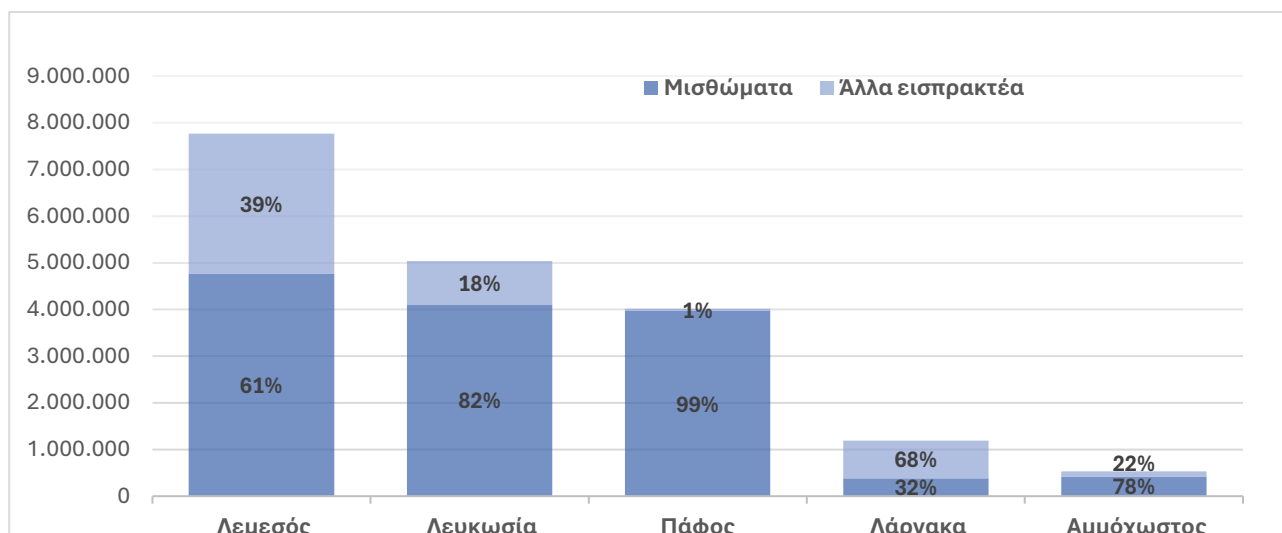
Ανείσπρακτα Έσοδα στις 31.12.2024 κατά Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο (ΕΚΓ)				
ΕΚΓ	Μισθώματα €	Οφειλές για πολεοδομικά έργα €	Άλλα €	Σύνολο €
Λευκωσία	4.105.137	878.379	53.442	5.036.958
Λεμεσός	4.764.091	2.989.873	10.787	7.764.751
Πάφος	3.964.478	18.045	35.953	4.018.476
Λάρνακα	383.829	586.608	221.515	1.191.952
Αμμόχωστος	415.688	116.186	1.972	533.846
Σύνολο	13.633.223	4.589.091	323.669	18.545.983



Τα συνολικά ανείσπρακτα έσοδα ύψους περίπου €18,5εκ. κατανέμονται ανά επαρχία όπως παρουσιάζονται στο διάγραμμα αριστερά. Το μεγαλύτερο ποσοστό, 42%, κατέχει η Λεμεσός, για την Λευκωσία και την Πάφο τα ποσοστά κυμαίνονται μεταξύ 20%-30% ενώ η Λάρνακα και Αμμόχωστος βρίσκονται αρκετά κάτω από 10%. Το αυξημένο ποσοστό που παρουσιάζει η Λεμεσός οφείλεται σε συγκεκριμένη περίπτωση μισθώματος που προέκυψε το 2024 κατόπιν αναδρομικής αναθεώρησης του, και αποτελεί το 87% των μισθωμάτων της

Λεμεσού.

Η αναλογία των οφειλόμενων μισθωμάτων σε σχέση με τα υπόλοιπα ανείσπρακτα έσοδα, η οποία για τις επαρχίες Πάφου, Λευκωσίας και Λεμεσού ανέρχονται στο 99%, 82% και 61% αντίστοιχα, δημιουργεί έντονες ανησυχίες και προβληματισμούς ως προς στους λόγους που παραμένουν ανείσπρακτα, παρόλο που, σύμφωνα με τις υπογεγραμμένες συμβάσεις, το ΤΚΧ θα μπορούσε να προχωρήσει στη λύση τους σε περιπτώσεις μη έγκαιρης εξόφλησης των μισθωμάτων.



1.3 Συγκέντρωση οφειλόμενων μισθωμάτων και κίνδυνος μη συμβατής κρατικής ενίσχυσης

Σύμφωνα με τα στοιχεία του ΕΚΓ Λευκωσίας, περίπου 70% των ανείσπρακτων μισθωμάτων προέρχεται από δέκα μόλις μισθωτές. Η αποστολή επιστολών «Τελευταίας Ειδοποίησης» από το ΤΚΧ προς τους μισθωτές επί σειρά ετών, σε συνδυασμό με την καθυστέρηση στην προώθηση των υποθέσεων στη Νομική Υπηρεσία για λήψη δικαστικών μέτρων και λύση των συμβάσεων, ισοδυναμεί πρακτικά με παροχή μη συμβατής κρατικής ενίσχυσης προς τους οφειλέτες, όπως έχει ήδη επισημανθεί από τον Έφορο Ελέγχου Κρατικών Ενισχύσεων.

Εντοπίστηκε συγκεκριμένη περίπτωση οφειλής, από το 2008, συνολικού ποσού περίπου €0,6εκ., για εκμίσθωση γης για βιομηχανικούς σκοπούς, η οποία προωθήθηκε στη Νομική Υπηρεσία για λήψη δικαστικών μέτρων, με αδικαιολόγητη καθυστέρηση το 2020. για. από το 2008..

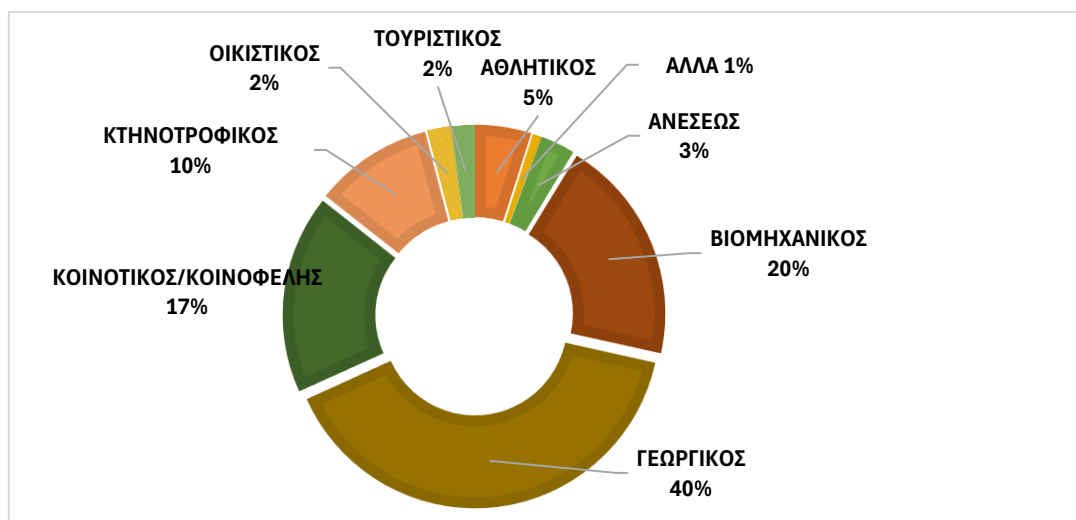
1.4 Οφειλές Δήμων και Κοινοτήτων

Οι οφειλές Αρχών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Δήμοι και Κοινότητες) για τη συνεισφορά τους σε απαλλοτριώσεις πολεοδομικών έργων, ανήλθαν στις 31.12.2024, σε €4,6 εκ., που αντιπροσωπεύει περίπου το 25% των ανείσπρακτων εσόδων, εκ των οποίων περίπου €2,9 εκ. (63% των €4,6 εκ. και 15,7% επί του συνόλου) οφείλονται από το Δήμο Λεμεσού, παρά τις σχετικές παρεμβάσεις του Υπουργού Εσωτερικών για ανάκτηση του πόσου από τον συγκεκριμένο Δήμο, μέσω αποκοπών από την κρατική χορηγία.

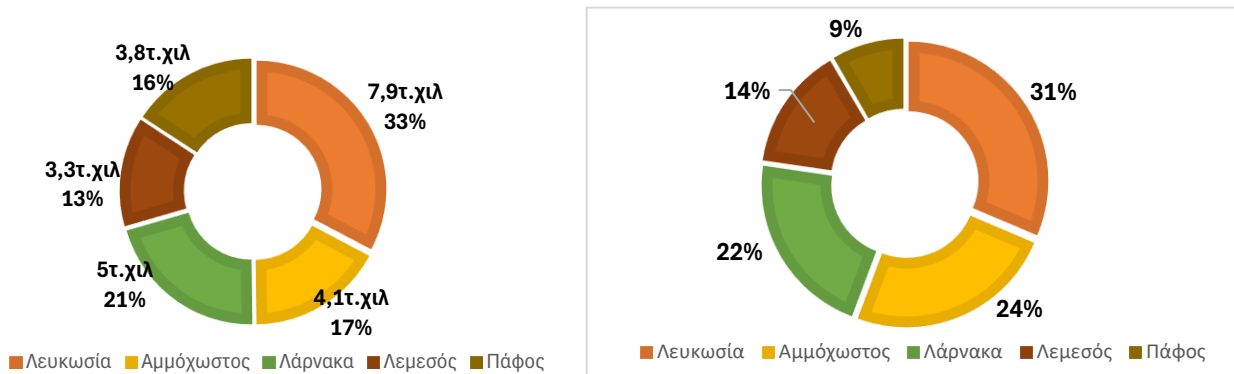
Διαχείριση Κρατικής Γης

1.5 Εκμίσθωση κρατικής γης

Οι συμβάσεις για εκμισθώσεις κρατικής γης, τον Δεκέμβριο του 2025, σύμφωνα με το σχετικό Μητρώο, ανήλθαν σε 2.764. Οι πλείστες σχετίζονται με γεωργικούς σκοπούς (40%) ενώ ακολουθούν οι εκμισθώσεις για βιομηχανικούς σκοπούς (20%), κοινοτικούς/κοινοφελείς σκοπούς (17%) και κτηνοτροφικούς σκοπούς (10%).



Η έκταση της εκμισθωμένης γης σε κάθε επαρχία καθώς και οι συμβάσεις που αναλογούν στην κάθε μία, παρουσιάζονται πιο κάτω και καταδεικνύουν την ομοιότητα στην κατανομή ανά επαρχία:



1.6 Εκμίσθωση κρατικής γης – συσσωρευμένες εκκρεμότητες

Οι εκκρεμείς αιτήσεις εκμίσθωσης κρατικής γης, τον Απρίλιο 2025, ανέρχονταν σε 7.769, με τις παλαιότερες να χρονολογούνται από το 1980, ενώ σύμφωνα με στατιστική ανάλυση του ΤΚΧ, οι εκκρεμείς υποθέσεις στο τέλος κάθε έτους παραμένουν σταθερές σε υψηλά επίπεδα. Η μέση διάρκεια ολοκλήρωσης των υποθέσεων που εξετάστηκαν στο ΕΚΓ Λευκωσίας ανήλθε σε 98,4 μήνες (περίπου 8 έτη), σε αντίθεση με τον Χάρτη Δικαιωμάτων του Πολίτη, ο οποίος προβλέπει 12-18 μήνες. Η απόκλιση αυτή συνιστά σοβαρή δυσλειτουργία, με άμεσες αρνητικές επιπτώσεις στην αξιοπιστία του ΤΚΧ και στην γενικότερη εικόνα της δημόσιας διοίκησης.

Οι καθυστερήσεις εντοπίζονται σε όλα τα στάδια: εξασφάλιση απόψεων των αρμόδιων Τμημάτων, εκτίμηση αξίας κρατικής γης, προώθηση αιτιολογημένης έκθεσης στο Υπουργικό Συμβούλιο και ετοιμασία/υπογραφή συμβάσεων. Παρά την ύπαρξη οδηγιών για καθορισμό και τήρηση προθεσμιών, αναφορικά με την εξασφάλιση των θέσεων των αρμοδίων Τμημάτων, αυτές στην ουσία, δεν τηρούνται.

1.7 Απουσία καταγραμμένης διαθέσιμης κρατικής γης και αδυναμίες στον τρόπο διαχείρισης

Το ΤΚΧ δεν έχει καταγράψει ακόμα το σύνολο της κρατικής γης η οποία είναι διαθέσιμη προς εκμίσθωση, γεγονός που δεν επιτρέπει αποτελεσματικό σχεδιασμό πολιτικής διάθεσής της και ούτε και παρακολούθηση της αξιοποίησής της. Επιπλέον, μέσω του ΣΠΓ δεν μπορεί να εξαχθεί σημαντική πληροφόρηση, δεν επιτρέπεται η εύκολη εξαγωγή ολοκληρωμένων μητρώων μισθώσεων και αξιόπιστων αποτελεσμάτων.

Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, ο τρόπος διαχείρισης της κρατικής γης, με βάση το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο (ΚΔΠ 173/1989), όπου ένας ιδιώτης εντοπίζει κρατική γη και αιτείται και εξασφαλίζει την παραχώρησή της, εγείρει ανησυχίες ως προς τη συμβατότητα με τις αρχές της διαφάνειας, ίσης μεταχείρισης και αποφυγής διακρίσεων, ειδικότερα στις περιπτώσεις που η εκμίσθωση χορηγείται σε ιδιώτες για βιομηχανικούς, τουριστικούς ή άλλους εμπορικούς σκοπούς, εφόσον θα μπορούσε να ενδιαφέρει και άλλους επιχειρηματίες με όρους πιο ευνοϊκούς για τη Δημοκρατία. Ο εν λόγω τρόπος διαχείρισης ενισχύει την έλλειψη διαφάνειας.

1.8 Παράνομη χρήση, «ενδιάμεσα οφέλη» και απουσία κυρώσεων

Σε υποθέσεις που εξετάσαμε, όπου ο αιτητής χρησιμοποιεί την κρατική γη χωρίς την εκ των προτέρων έγκριση από τον ιδιοκτήτη, (το κράτος) η συνήθης πρακτική είναι η επιβολή «ενδιάμεσων οφελών», δηλαδή η καταβολή εκ των υστέρων ενοικίων για την προγενέστερη, χωρίς την εξασφάλιση έγκρισης, περίοδο χρήσης. Η πρακτική αυτή δεν περιλαμβάνει οποιαδήποτε κύρωση για την παράνομη προηγούμενη χρήση της γης και ως εκ τούτου, δεν λειτουργεί αποτρεπτικά.

Περαιτέρω, το ΤΚΧ δεν διενεργεί συστηματικούς, εκ των ύστερων, επιτόπιους ελέγχους για την επαλήθευση της συμμόρφωσης με τους όρους των συμβάσεων (εγκατάλειψη, αλλαγή χρήσης κ.λπ.). Η απουσία μηχανισμού ελέγχου χρήσης της γης, αυξάνει τον κίνδυνο παράνομων επεμβάσεων και μη εγκεκριμένων χρήσεων κρατικής γης.

Παράνομες Επεμβάσεις σε Κρατική Γη

1.9 Καθυστέρηση εξέτασης

Το ΤΚΧ καθυστερεί σημαντικά να προβεί σε διερεύνηση και αντιμετώπιση παράνομων επεμβάσεων σε κρατική γη, για τις οποίες λαμβάνει γνώση, με αποτέλεσμα το πρόβλημα να μην επιλύεται και να διαιωνίζεται. Στις 31.12.2024, σύμφωνα με στοιχεία του ΤΚΧ, εκκρεμούσαν, σε παγκύπρια βάση, για εξέταση 1.127 υποθέσεις παράνομων επεμβάσεων, ενώ από τις περιπτώσεις που εξετάστηκαν από την Υπηρεσία μας στην Επαρχία Λευκωσίας, φαίνεται ότι εκκρεμούν για 15 και πλέον έτη, χωρίς τη λήψη επαρκών μέτρων για άρση των επεμβάσεων.

Επισημαίνεται ότι η καταγραφή των παράνομων επεμβάσεων δεν έχει ολοκληρωθεί σε όλη την ελεύθερη Κύπρο, συνεπώς ο πραγματικός αριθμός επεμβάσεων ενδεχομένως να είναι σημαντικά μεγαλύτερος.

Επιτάξεις Ακίνητης Περιουσίας για Σκοπούς Άμυνας και Ασφάλειας

1.10 Διαχείριση επιτάξεων

Σύμφωνα με τον περί Επιτάξεως Ιδιοκτησίας Νόμο (Ν.21(Ι)/1962) και τον περί Επιτάξεως Ιδιοκτησίας για σκοπούς Άμυνας (Προσωρινές Διατάξεις) Νόμο (Ν.10(Ι)/1992) επιτρέπεται η επίταξη κάθε ιδιοκτησίας, δηλαδή, η αναγκαστική κτήση της κατοχής της από το Κράτος, για σκοπούς δημόσιας ωφέλειας, περιλαμβανομένης της άμυνας ή ασφάλειας της Δημοκρατίας. Για τον σκοπό αυτό, εκδίδονται σχετικά Διατάγματα από το Υπουργείο Άμυνας (ΥπΑΜ). Για την επίταξη καταβάλλεται αποζημίωση στους ιδιοκτήτες, η οποία καλύπτει την ενοικιαστική αξία της ιδιοκτησίας που επιτάσσεται.

1.11 Χρονικά διαστήματα χωρίς Διατάγματα, μακροχρόνιες επιτάξεις και χρήση γης χωρίς Διάταγμα

Εντοπίζονται εκτεταμένα χρονικά διαστήματα, μεταξύ της λήξης ενός και της έκδοσης νέου Διατάγματος Επίταξης, κατά τα οποία το κράτος συνεχίζει να κατέχει και να χρησιμοποιεί ιδιωτική περιουσία χωρίς εν ισχύ Διάταγμα, κατάσταση που οδηγεί συχνά σε προσφυγές εναντίον της Δημοκρατίας. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί ιδιοκτησία σε Δήμο της επαρχίας Λευκωσίας, όπου παρατηρήθηκε χρονικό διάστημα 6,5 ετών μεταξύ Διαταγμάτων, κατά το οποίο η ιδιοκτήτρια εξασφάλισε τις απαιτούμενες άδειες και προχώρησε σε διαχωρισμό της περιουσίας της, οδηγώντας ακολούθως σε δικαστική προσφυγή.

Παράλληλα, εντοπίζονται περιπτώσεις όπου η Εθνική Φρουρά χρησιμοποιεί ιδιωτικά τεμάχια από τη δεκαετία του 1960 ή του 1970, με συνεχείς παρατάσεις Διαταγμάτων ή χωρίς την έκδοση Διαταγμάτων Επίταξης, που ισοδυναμεί με μόνιμη αφαίρεση του δικαιώματος χρήσης ιδιοκτησίας, ενώ, κατά την άποψή μας, θα έπρεπε να προχωρήσει σε διαδικασία απαλλοτρίωσης. Στην περίπτωση που η περιουσία χρησιμοποιείται χωρίς να έχει εκδοθεί ποτέ σχετικό Διάταγμα Επίταξης, οι ιδιοκτήτες περιουσίας βρίσκονται σε δυσμενέστερη θέση έναντι άλλων που η περιουσία τους επιτάσσεται με Διάταγμα. Η θέση τους αυτή προκύπτει από το γεγονός ότι, πρώτον ενδέχεται να μην γνωρίζουν τα δικαιώματά τους και να μη διεκδικήσουν ποτέ αποζημίωση και επιπλέον η αποζημίωση που τυχόν δοθεί, δεν αναπροσαρμόζεται κάθε τρία χρονιά, ως ισχύει στα Διατάγματα Επίταξης, αλλά παραμένει σταθερή μέχρις ότου ζητηθεί νέα εκτίμηση από τους ίδιους τους ιδιοκτήτες.

1.12 Οικονομική επιβάρυνση και Επιπρόσθετο Διοικητικό Κόστος

Η επιλογή διενέργειας συνεχών επιτάξεων επί μίας περιουσίας, αντί απαλλοτρίωσης, σε συνδυασμό με την αύξηση της αξίας της γης, οδηγεί σε πολλαπλάσια ενοικιαστική αποζημίωση με την πάροδο του χρόνου. Σημειώνεται χαρακτηριστικά, ότι σε επτά τεμάχια σε Κοινότητα της επαρχίας Λευκωσίας, η

μέση ετήσια ενοικιαστική αξία αυξήθηκε κατά 5.317% μεταξύ δύο περιόδων επίταξης, αναδεικνύοντας αυξημένη μακροπρόθεσμη επιβάρυνση για τη Δημοκρατία.

Η διάρκεια της επίταξης, σύμφωνα με τη Νομοθεσία, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα τρία έτη, με δικαίωμα παράτασης για άλλα τρία. Ωστόσο, επειδή στις πλείστες των περιπτώσεων χρειάζονται πολλαπλές ανανεώσεις διαταγμάτων για χρήση της ίδιας περιουσίας, επιβάλλεται να διενεργείται η ίδια διαδικασία από το ΤΚΧ, κάθε τρία χρόνια, με αποτέλεσμα, να επιβαρύνεται με ιδιαίτερα υψηλό διοικητικό κόστος για τη διαχείριση του μεγάλου όγκου των επιτάξεων ιδιωτικής γης. Σημειώνεται ότι για κάθε φάκελο επίταξης που υποβάλλεται ανά τριετία, ο οποίος ενδέχεται να αφορά σε εκατοντάδες τεμάχια και χιλιάδες ιδιοκτήτες, απαιτούνται, μεταξύ άλλων, εντοπισμός των ιδιοκτητών ή των κληρονόμων τους, επιτόπια χωρομετρική εργασία, διενέργεια εκτίμησης, καθώς και εκτενής αλληλογραφία τόσο με το ΥπΑΜ, όσο και με τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες. Ως εκ της πιο πάνω σημαντικής επιβάρυνσης στο ΤΚΧ, επηρεάζονται οι εργασίες του και προκαλούνται καθυστερήσεις στην εκτέλεση του ευρύτερου φάσματος των αρμοδιοτήτων του.

1.13 Καθυστέρηση στην ολοκλήρωση των υποθέσεων και καταβολή αποζημιώσεων

Από τον έλεγχο έντεκα περιπτώσεων επιτάξεων στο ΕΚΓ Λευκωσίας, για τις οποίες πραγματοποιήθηκαν πληρωμές κατά την περίοδο 2022–2024, εντοπίστηκαν μεγάλες καθυστερήσεις στον Κλάδο Εκτιμήσεων, με τον μέσο χρόνο παραμονής ενός φακέλου στον Κλάδο, για τη διενέργεια της εκτίμησης, να ανέρχεται σε 97 μήνες (πέραν των 8 ετών), ενώ σε ορισμένες μεμονωμένες περιπτώσεις εντοπίστηκαν φάκελοι που παρέμειναν στον Κλάδο για 206 και 208 μήνες (πέραν των 17 ετών).

Η καθυστέρηση της ολοκλήρωσης της εξέτασης αναπόφευκτα οδηγεί και στην καθυστερημένη καταβολή αποζημιώσεων, γεγονός που επηρεάζει αρνητικά τους δικαιούχους ιδιοκτήτες. Σημειώνεται ότι, ελλείπει στατιστικών στοιχείων και σχετικών αναφορών (reports) και, μόνο από την ανάλυση των πληρωμών της περίοδο 2022–2024, προέκυψε ότι σε ορισμένες περιπτώσεις η καταβολή των χρημάτων στους δικαιούχους διενεργήθηκε μέχρι και 22 χρόνια μετά από το αίτημα του ΥπΑΜ στο ΤΚΧ, για έκδοση Διατάγματος Επιτάξεων. Χαρακτηριστικό παράδειγμα των πιο πάνω αδυναμιών στη διαχείριση των επιτάξεων, αποτελούν περιπτώσεις που εντοπίσαμε, όπου ζητήθηκε, το 2024, από το ΥπΑΜ, κατόπιν αιτήματος ενός εκ των συνιδιοκτητών της περιουσίας, η διενέργεια εκτίμησης από τα έτη 1963 και 1974, για σκοπούς υπολογισμού της ενοικιαστικής αξίας για τη χρήση της συγκεκριμένης ιδιωτικής περιουσίας από την ΕΦ.

Αναγκαστικές Πωλήσεις (ΑΝΠ) και Πωλήσεις Αδιανέμητου Ακινήτου (ΠΑΑ)

1.14 Εκκρεμότητες και καθυστερήσεις

Το ΤΚΧ ως αρμόδια Υπηρεσία του Κράτους για τη διενέργεια αναγκαστικών πωλήσεων ακίνητης ιδιοκτησίας (ΑΝΠ), διαθέτει, κάτω από συγκεκριμένες προϋποθέσεις ιδιωτική ακίνητη περιουσία, μέσω δημόσιου πλειστηριασμού, και διανέμει το εκπλειστηρίασμα, το ποσό δηλαδή που προκύπτει από την εν λόγω πώληση, στους δικαιούχους.

Οι εκκρεμείς αιτήσεις για ΑΝΠ και ΠΑΑ σε παγκύπρια βάση ανήλθαν σε 9.146 στις 31.12.2024, ενώ στο ΕΚΓ Λευκωσίας σε 2.995. Ο συνολικός χρόνος μέχρι τη διενέργεια δημοπρασίας μπορεί να υπερβεί τα 11,5 έτη ενώ η μέση παραμονή ενός φακέλου στον Κλάδο Εκτιμήσεων του ΤΚΧ ανέρχεται σε περίπου 49 μήνες.

Παρόλο που οι εκκρεμείς αιτήσεις στο ΕΚΓ Λευκωσίας, σύμφωνα με στοιχεία του ΤΚΧ, φαίνεται να μειώθηκαν στις 31.12.2024 σε σχέση με προηγούμενα χρόνια, η μείωση δε θεωρείται αντιπροσωπευτική για την αποδοτικότητα του ΤΚΧ, καθώς διαπιστώθηκε ότι οι ιδιωτικοί πλειστηριασμοί, ολοκληρώνονται πολύ πιο γρήγορα. Χαρακτηριστικά, αρχές του 2025 εκκρεμούσαν 72 αιτήσεις, για ιδιωτικούς πλειστηριασμούς, εκ των οποίων 65 αφορούσαν στο τελευταίο τρίμηνο του 2024, ενώ οι αιτήσεις που χειρίζεται το ΤΚΧ παραμένουν σε εκκρεμότητα για δεκαετίες, με κάποιες να χρονολογούνται από το 1973..

Η απουσία διορισμένου υπευθύνου (Δημοπράτη) για τη διενέργεια των δημοπρασιών από τον Οκτώβριο 2024 μέχρι τον Απρίλιο 2025 έχει ουσιαστικά παγώσει τη διεξαγωγή δημοπρασιών, επιτείνοντας τις καθυστερήσεις και ενισχύοντας τον κίνδυνο νομικών διεκδικήσεων από αιτητές που αναμένουν επί δεκαετίες την ολοκλήρωση των υποθέσεών τους.

1.15 Διαχείριση εκπλειστηριάσματος

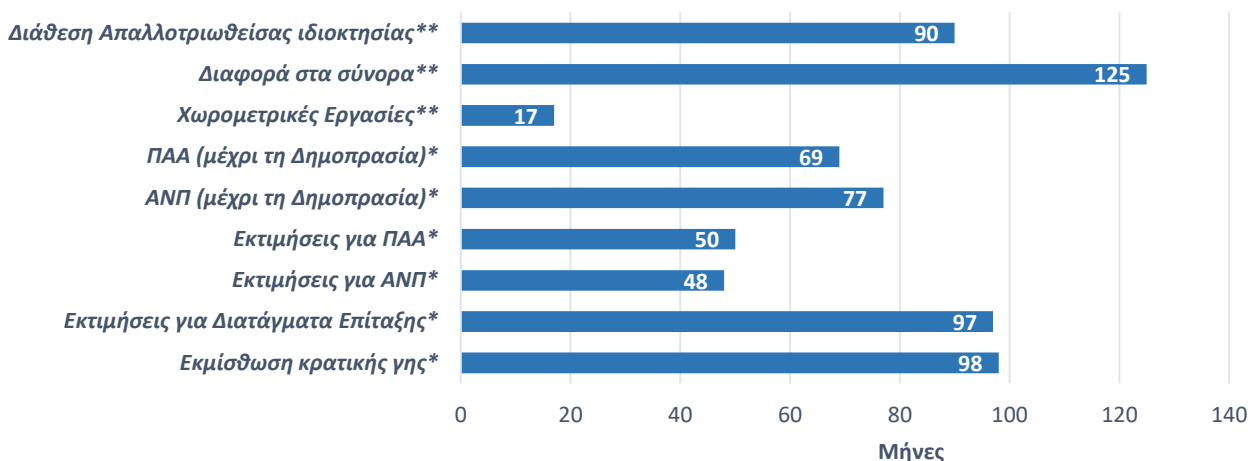
Παρατηρήθηκαν ανεπαρκείς ενέργειες εκ μέρους του ΤΚΧ για τον εντοπισμό δικαιούχων και τον έγκαιρο διαμοιρασμό του εκπλειστηριάσματος. Υπήρξαν περιπτώσεις όπου ο επιτυχών πλειοδότης κατέβαλε το ποσό, το ΤΚΧ δεν προχώρησε για μεγάλο χρονικό διάστημα σε διανομή του, παρότι τα στοιχεία των δικαιούχων ήταν διαθέσιμα στο ΤΚΧ.

Σοβαρές καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση των υποθέσεων

1.16 Μέση διάρκεια ολοκλήρωσης υποθέσεων

Η ολοκλήρωση των υποθέσεων των συγκεκριμένων κλάδων /δραστηριοτήτων για τους οποίους έχουμε διενεργήσει τον παρόντα έλεγχο παρουσιάζονται στο γράφημα που ακολουθεί. Από τον έλεγχο διαπιστώθηκαν σημαντικές καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση της εξέτασης των αιτήσεων, οι οποίες θεωρούμε ότι πλήττουν σοβαρά την εικόνα του ΤΚΧ και προκαλούν τη δυσφορία και αγανάκτηση των πολιτών εφόσον παρατηρείται Η σημαντική απόκλιση από αυτό που θεωρείται λογικό και αποδεκτό για την εξυπηρέτησή τους και την προστασία του δημόσιου συμφέροντος.

Μέση διάρκεια ολοκλήρωσης υποθέσεων που εξετάσαμε σε μήνες



* Οι υποθέσεις που εξετάστηκαν αφορούσαν στο ΕΚΓ Λευκωσίας για τα έτη 2022-2024

** Οι υποθέσεις που εξετάστηκαν αφορούσαν σε παγκύπρια βάση για τα έτη 2021-2023

Αξίζει να σημειωθεί ότι το δείγμα σε όλες τις περιπτώσεις, επιλέγηκε με τυχαία στατιστική δειγματοληψία, και όχι στοχευμένα σε προβληματικές υποθέσεις με πολυετείς καθυστερήσεις. Κατά συνέπεια, τα ευρήματα αποκτούν ιδιαίτερη βαρύτητα, καθώς οι σημαντικές χρονικές αποκλίσεις εντοπίζονται ακόμη και σε τυχαίο δείγμα συνήθων υποθέσεων.

Επιπλέον, διαπιστώθηκε ότι δεν έχει καθοριστεί, είτε νομοθετικά είτε με εσωτερικές οδηγίες, ο απαιτούμενος χρόνος διεκπεραίωσης των ανωτέρω διαδικασιών, με εξαίρεση τις περιπτώσεις εκμίσθωσης κρατικής γης, για τις οποίες ορίστηκε στον Χάρτη Δικαιωμάτων του Πολίτη του ΤΚΧ, χρονικό πλαίσιο 12-18 μηνών για τη ολοκλήρωσή τους. Η απουσία χρονοδιαγραμμάτων συνιστά ουσιαστική αδυναμία στην αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας του ΤΚΧ ούτως ώστε να είναι δυνατή η έγκαιρη προσαρμογή ή/και τροποποίηση των διαδικασιών που ακολουθούνται από το ίδιο το ΤΚΧ, εάν και όπου προκύπτει αρνητική απόκλιση.

1.17 Χωρομετρικές Εργασίες

Οι εκκρεμείς χωρομετρικές αιτήσεις ανήλθαν σε 24.968 στις 31.10.2023 (ημερομηνία ελέγχου), με σταθερή αυξητική τάση. Η μέση διάρκεια ολοκλήρωσης των υποθέσεων που εξετάστηκαν ανήλθε σε περίπου 17 μήνες, ενώ εντοπίστηκαν ακραίες περιπτώσεις με ολοκλήρωση μετά από 195 μήνες (άνω των 16 ετών).

Η χρήση ιδιωτών Αρμόδιων Χωρομετρών, χωρίς σαφή πλαίσιο προθεσμιών και ελέγχου τήρησης του από το ΤΚΧ, έχει οδηγήσει σε περιπτώσεις όπου φάκελοι του ΤΚΧ παραμένουν στην κατοχή των ιδιωτών για περισσότερα από 16 χρόνια. Επιπλέον, δεν υφίσταται ολοκληρωμένο μητρώο που να είναι καταγραμμένοι όλοι οι φάκελοι που βρίσκονται σε ιδιώτες χωρομέτρους, γεγονός που συνιστά σημαντική αδυναμία ελέγχου.

1.18 Διαφορές στα σύνορα

Στις αιτήσεις που υποβάλλονται για υποθέσεις διαφοράς στα σύνορα, η μέση διάρκεια από την υποβολή της αίτησης μέχρι την έγγραφη ενημέρωση για την απόφαση των ενδιαφερομένων ανήλθε, σε 125 μήνες (περίπου 10 έτη). Σε πολλές περιπτώσεις, η επιτόπια εξέταση έγινε μετά από 6 -10 χρόνια και η τελική απόφαση κοινοποιήθηκε ακόμη και 15 χρόνια μετά την ολοκλήρωση της χωρομετρικής εργασίας.

1.19 Διάθεση Απαλλοτριωθείσας Ακίνητης Ιδιοκτησίας

Η διεκπεραίωση υποθέσεων διάθεσης απαλλοτριωθείσας γης, παρουσιάζει μέση διάρκεια 90 μηνών (8 έτη) σε παγκύπρια βάση. Εντοπίζονται περιπτώσεις μη έγκαιρης αποδοχής προσφορών από τους πρώην ιδιοκτήτες, μη προώθησης πώλησης με δημόσιο πλειστηριασμό όπως απαιτείται από τον Νόμο, ανομοιόμορφου χειρισμού μεταξύ ΕΚΓ και λαθών στον υπολογισμό των τόκων υπερημερίας.

Οι αδυναμίες αυτές δημιουργούν συνθήκες άνισης μεταχείρισης και ενέχουν τον κίνδυνο απώλειας εσόδων για τη Δημοκρατία. Παράλληλα, η αδυναμία του ΣΠΓ να παρέχει αξιόπιστες συγκεντρωτικές καταστάσεις δυσκολεύει τη στρατηγική εποπτεία του θέματος.

1.20 Θέση του ΤΚΧ

Όπως μας έχει αναφερθεί, το ΤΚΧ αναγνωρίζει τις διαχρονικές αδυναμίες και προβλήματα και εξετάζει ενδελεχώς όλες τις εισηγήσεις μας για επίλυσή τους.

2. Εισαγωγή

2.1 Κύριες πληροφορίες για ελεγχόμενο φορέα

Το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ) το οποίο υπάγεται στο Υπουργείο Εσωτερικών είναι η αρμόδια Υπηρεσία του Κράτους που έχει την αποκλειστική ευθύνη, για την παροχή υπηρεσιών σχετικά με όλα τα δικαιώματα και περιορισμούς που διέπουν την ακίνητη ιδιοκτησία, τη χωρομέτρηση, εγγραφή, μεταβίβαση και υποθήκευση ακινήτου, την εκτίμηση, γενική εκτίμηση ακινήτων (για σκοπούς φορολογίας), τη διακατοχή της γης, καθώς επίσης και τη διαχείριση της ιδιοκτησίας που ανήκει στο Κράτος και αποτελεί τον επίσημο χαρτογραφικό, γεωδαιτικό και υδρογραφικό φορέα του κράτους.

Με τη σημερινή λειτουργική του δομή και τις αρμοδιότητες που το διέπουν, μέσα από ένα ευρύ πλέγμα Νόμων και Κανονισμών, αποτελεί μια από τις πιο ουσιώδεις υπηρεσίες της Δημόσιας Υπηρεσίας.

2.2 Σκοπός του ελέγχου

Ο σκοπός διενέργειας του υπό αναφορά ελέγχου της Υπηρεσίας μας είναι η εξακρίβωση του βαθμού συμμόρφωσης του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), για συγκεκριμένες δραστηριότητές του που εξετάσαμε, με το θεσμικό πλαίσιο που το διέπει και κατά πόσο οι διαδικασίες που ακολουθούνται κρίνονται αποτελεσματικές.

Ο έλεγχος επικεντρώθηκε στις πιο κάτω δραστηριότητες του ΤΚΧ για ορισμένες από τις οποίες ο έλεγχος, σε παγκύπρια βάση, διενεργήθηκε το 2024, και αφορούσε στα έτη 2021-2023. Τα σχετικά θέματα που προέκυψαν υποβλήθηκαν στο ΤΚΧ με επιστολή μας στις 28.3.2024. Για τις υπόλοιπες δραστηριότητες, ο έλεγχος διενεργήθηκε το 2025 στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο (ΕΚΓ) Λευκωσίας και αφορούσε στα έτη 2022-2024.

- ◆ Εισπρακτέα Έσοδα (ΕΚΓ Λευκωσίας, 2022-2024)
- ◆ Διαχείριση κρατικής γης (ΕΚΓ Λευκωσίας, 2022-2024)
- ◆ Επιτάξεις ακίνητης περιουσίας για σκοπούς άμυνας και ασφάλειας (ΕΚΓ Λευκωσίας, 2022-2024)
- ◆ Αναγκαστικές Πωλήσεις και Πωλήσεις Αδιανέμπτου Ακινήτου (ΕΚΓ Λευκωσίας, 2022-2024)
- ◆ Δραστηριότητες Κλάδου Χωρομετρίας - Χωρομετρική Εργασία (Παγκύπρια, 2021-2023)
- ◆ Αιτήσεις για διαφορά στα σύνορα (Παγκύπρια, 2021-2023)
- ◆ Διάθεση απαλλοτριωθείσας ακίνητης ιδιοκτησίας (Παγκύπρια, 2021-2023)

3. Ανάλυση ευρημάτων και συστάσεις

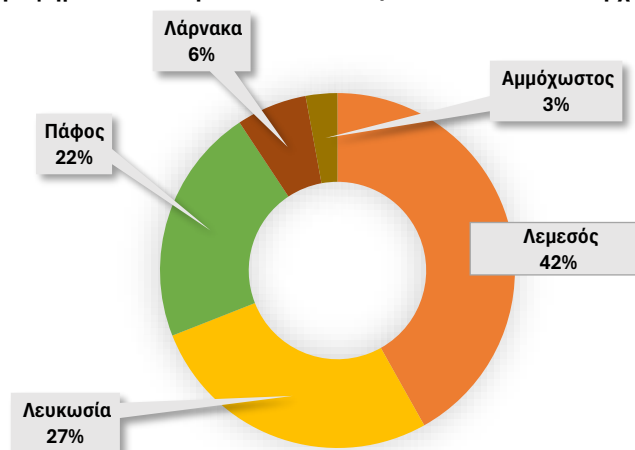
3.1 Ανείσπρακτα Έσοδα

Σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), τα ανείσπρακτα έσοδα στις 31.12.2024, σε παγκύπρια βάση, ανήλθαν σε €18,5 εκ. σε σύγκριση με €15,5 εκ. στις 31.12.2023, παρουσιάζοντας αύξηση κατά €3 εκ. Το ποσό αυτό αφορά κυρίως σε ενοίκια από μίσθωση κρατικής γης (στο εξής μισθώματα) και σε οφειλές προς το Κράτος σχετικά με πολεοδομικά έργα των Δήμων και Κοινοτήτων. Ο Πίνακας 1 και το Γράφημα 1 είναι σχετικά.

Πίνακας 1. Ανείσπρακτα Έσοδα στις 31.12.2024 ανά είδος και ανά Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο (ΕΚΓ)

Ανείσπρακτα Έσοδα στις 31.12.2024 κατά Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο (ΕΚΓ)				
ΕΚΓ	Μισθώματα €	Οφειλές από Αρχές Τοπικής Αυτοδιοίκησης για πολεοδομικά έργα €	Άλλα €	Σύνολο €
Λευκωσία	4.105.137	878.379	53.442	5.036.958
Λεμεσός	4.764.091	2.989.873	10.787	7.764.751
Πάφος	3.964.478	18.045	35.953	4.018.476
Λάρνακα	383.829	586.608	221.515	1.191.952
Αμμόχωστος	415.688	116.186	1.972	533.846
Σύνολο	13.633.223	4.589.091	323.669	18.545.983

Γραφημα 1. Ανείσπρακτα Έσοδα στις 31.12.2024 ανά Επαρχία

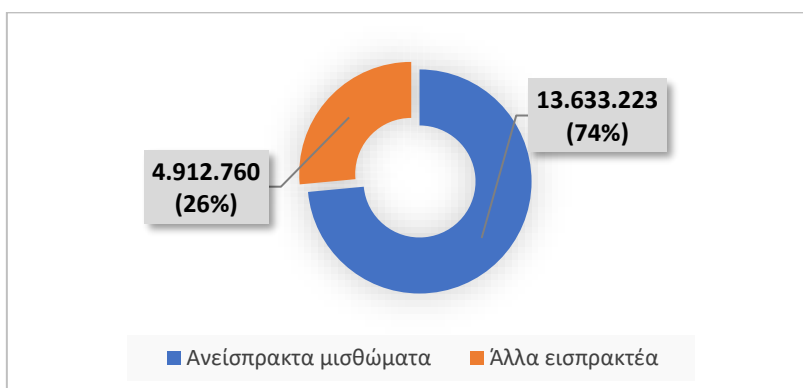


3.1.1 Ανείσπρακτα μισθώματα

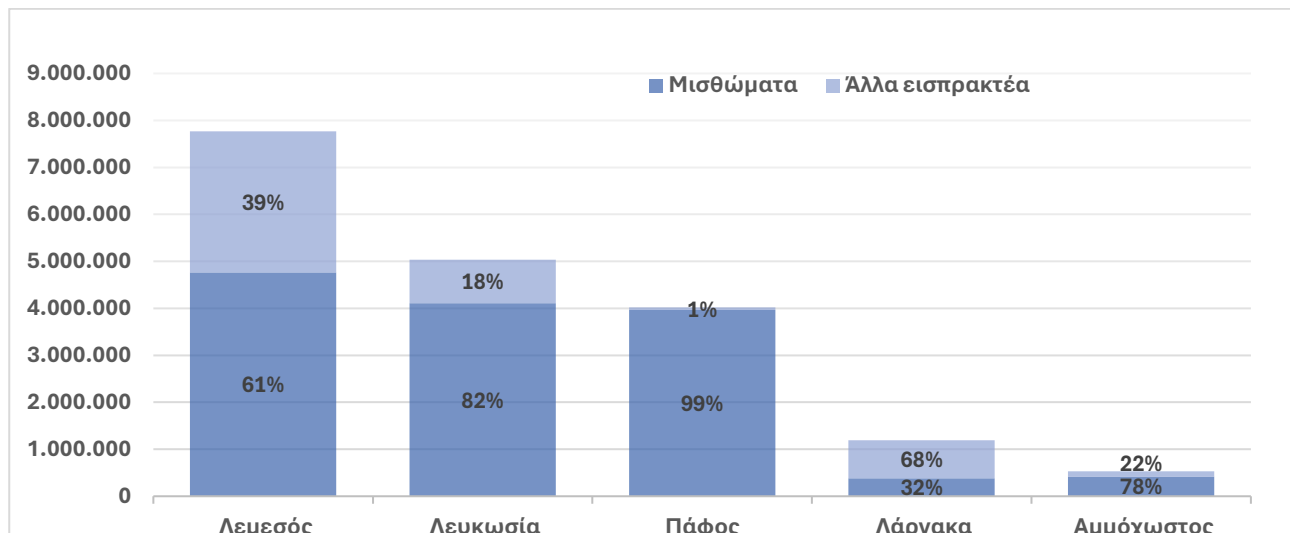
Τα ανείσπρακτα μισθώματα στις 31.12.2024 ανήλθαν σε €13,6 εκ. και αποτελούν το 74% των συνολικών ανείσπρακτων εσόδων του ΤΚΧ. Σημειώνεται ότι τα μισθώματα αφορούν στα ετήσια ενοίκια που καταβάλλονται στο Κράτος από ιδιώτες κυρίως, Οργανισμούς και Αρχές Τοπικής Διοίκησης, στις περιπτώσεις εκμίσθωσης σε αυτούς κρατικής γης. Σημειώνεται ότι κρατική γη μπορεί να εκμισθωθεί σε ενδιαφερόμενους αιτητές, κατόπιν υποβολής αίτησής τους, για γεωργικούς, κτηνοτροφικούς, βιομηχανικούς, οικιστικούς, τουριστικούς σκοπούς και σκοπούς δημόσιας ωφέλειας.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι τα αναμενόμενα ετήσια μισθώματα κρατικής γης, σε Παγκύπρια βάση, σύμφωνα με το μητρώο, ανέρχονται σε περίπου €4,2εκ., ενώ οι αντίστοιχες συνολικές εισπράξεις, ανήλθαν τα τελευταία δύο έτη σε μόνο €2,8εκ. ετησίως, έχει ως αποτέλεσμα να περιορίζεται η εισπραξιμότητα του ΤΚΧ στο 67% ετησίως και τα ανείσπρακτα να διογκώνονται συνεχώς. Το γεγονός αυτό αναδεικνύει τη συστημική αδυναμία στη διαχείριση και παρακολούθηση των σχετικών συμβάσεων μίσθωσης γης καθώς, τα ανείσπρακτα έσοδα της τάξης των €13,6εκ. κατά την 31.12.2024, ισοδυναμούν με πέραν των τριών ετών αναμενόμενων ετήσιων εσόδων.

Γράφημα 2. Ανείσπρακτα μισθώματα στις 31.12.2024 σε παγκύπρια βάση



Τα ανείσπρακτα μισθώματα για τις επαρχίες Πάφου, Λευκωσίας και Λεμεσού αποτελούν το 99%, 82% και 61% αντίστοιχα, των συνολικών ανείσπρακτων εσόδων, τα δε αντίστοιχα ποσά για την Πάφο, αγγίζουν σχεδόν τα €4εκ. και για τις δύο άλλες επαρχίες το ξεπερνούν.

Γράφημα 3. Ανείσπρακτα μισθώματα στις 31.12.2024 κατά ΕΚΓ**3.1.2 Οφειλές €2,6 εκ. από 10 μισθωτές**

Σύμφωνα με την κατάσταση Εισπρακτέων Εσόδων στις 31.12.2023¹ του ΕΚΓ Λευκωσίας, περίπου 70% των ανείσπρακτων μισθωμάτων προερχόταν από 10 μόλις μισθωτές, οι οποίοι είχαν εκκρεμότητες ύψους €2.605.081 για χρόνια. Ενώ οι συγκεκριμένες υποθέσεις προωθήθηκαν τελικά στη ΝΥ για λήψη μέτρων, αυτό έγινε με σημαντική καθυστέρηση, αυξάνοντας τον κίνδυνο απώλειας εσόδων για το Κράτος. Οι υποθέσεις με τα σημαντικότερα ποσά παρουσιάζονται συνοπτικά πιο κάτω.

Πίνακας 2. Μισθωτές με τα σημαντικότερα ποσά καθυστερήσεων

Μισθωτής	Οφειλές στις 31.12.2023	Περίοδος οφειλών	Πρωώθηση Έκθεσης Γεγονότων στη ΝΥ για λήψη μέτρων
	€		
Φυσικό πρόσωπο 1	626.270	2008-2017	17.10.2020
Νομικό πρόσωπο 1	377.451	2011-2016	8.11.2016
Νομικό πρόσωπο 2	374.550	2007-2023	4.7.2012
Οργανισμός 1*	272.868	2011-2013	25.5.2018
Νομικό πρόσωπο 3	252.598	2008-2023	10.8.2021

*Αφορά σε Ημικρατικό Οργανισμό που δεν υφίσταται πλέον και για το ποσό που παρέμεινε ανείσπρακτο, γίνεται προσπάθεια, όπως μας αναφέρθηκε, να διαγραφεί.

¹ Παρόλο που ο έλεγχός μας στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο (ΕΚΓ) Λευκωσίας κάλυψε την περίοδο 2022-2024, για τα ανείσπρακτα έσοδα εξετάστηκαν στοιχεία μέχρι και το 2023, καθώς οι καταστάσεις εισπρακτέων εσόδων της 31.12.2024 δεν ήταν τότε διαθέσιμες.

3.1.3 Καθυστέρηση στη λήψη μέτρων εναντίον των οφειλετών

Διαπιστώθηκε καθυστέρηση εκ μέρους του ΤΚΧ στην προώθηση της λήψης δικαστικών μέτρων ή/και ακύρωση των Συμβάσεων, σύμφωνα με τους σχετικούς όρους που περιλαμβάνονται σε αυτές. Παρατηρήθηκε ότι, αποστέλλεται επιστολή «Τελευταίας Ειδοποίησης» επί σειρά ετών ενώ οι υποθέσεις προωθούνται στη ΝΥ για καταχώριση αγωγών, με σημαντική και αδικαιολόγητη πολλές φορές καθυστέρηση. Συγκεκριμένα, αναφέρεται ότι οι πιο πάνω υποθέσεις υποβλήθηκαν στον Γενικό Εισαγγελέα για λήψη μέτρων πέραν των έξι μηνών από την ημερομηνία που το ποσό κατέστη οφειλόμενο, προθεσμία που προνοείται στις σχετικές Εγκυκλίους του Γενικού Λογιστή, ημερ. 5.11.2012 και 7.4.2025. Επίσης, σε καμία από τις περιπτώσεις αυτές δεν φαίνεται να τηρήθηκε ο όρος των υπογεγραμμένων συμβάσεων για αυτόματη ακύρωση τους λόγω της μη καταβολής ολόκληρου του μισθώματος.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η καθυστέρηση στη λήψη μέτρων για την είσπραξη των καθυστερημένων μισθωμάτων με όλα τα νόμιμα μέτρα, ισοδυναμεί, όπως αναφέρει ο Έφορος Ελέγχου Κρατικών Ενισχύσεων στην Εγκύκλιο, ημερ. 26.2.2014, με χορηγία για μη συμβατή κρατική ενίσχυση στις συγκεκριμένες εταιρείες, συνεχιζόμενου χαρακτήρα.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η περίπτωση του Φυσικού Προσώπου 1 που οφείλει €0,6εκ. από εκμίσθωση κρατικής γης για βιομηχανικούς σκοπούς για την περίοδο 2008-2017, όπου ζήτησε ο ίδιος τερματισμό της σύμβασης (2017). Η υπόθεση παραπέμφθηκε στη ΝΥ για λήψη μέτρων με αδικαιολόγητη καθυστέρηση, τον Οκτώβριο 2020, χωρίς να υπάρχει ένδειξη, εγγράφως τουλάχιστον, σύμφωνα με τα στοιχεία που τηρούνται στον φάκελο της υπόθεσης, για ουσιαστική προσπάθεια από το ΤΚΧ να εισπράξει το οφειλόμενο ποσό. Παρά το γεγονός ότι από το 2008 ο μισθωτής φαίνεται να υπέβαλε στο ΤΚΧ αίτηση για εκχώρηση των δικαιωμάτων που απορρέουν από τη σύμβαση σε άλλη εταιρεία, μόλις το 2017, με καθυστέρηση 9 ετών, δόθηκαν οδηγίες για προώθηση της υπόθεσης στη ΝΥ για λήψη μέτρων για τα οφειλόμενα ποσά και για ετοιμασία έκθεσης προς το ΥΣ για απόρριψη της εκχώρησης δικαιωμάτων και τερματισμό της σύμβασης.

3.1.4 Ελλιπής ενημέρωση κατάστασης Εισπρακτέων Εσόδων

Η κατάσταση Εισπρακτέων η οποία υποβάλλεται στον Γενικό Λογιστή για ενσωμάτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Δημοκρατίας, δεν αντικατοπτρίζει την πραγματική εικόνα των εισπρακτέων μισθωμάτων. Συγκεκριμένα, διαπιστώθηκε ότι στις περιπτώσεις που έχει ζητηθεί τερματισμός της σύμβασης, αλλά καθυστερεί η προώθησή της για έγκριση από το ΥΣ, το μίσθωμα εξακολουθεί να υπολογίζεται στο ΣΠΓ, στη βάση του οποίου ενημερώνεται η κατάσταση Εισπρακτέων. Εκ των υστέρων και εφόσον εγκριθεί από το ΥΣ η αναδρομική λύση της Σύμβασης, τυχόν διαφορά διαγράφεται. Ως εκ τούτου, το ύψος των εισπρακτέων στη συγκεκριμένη κατάσταση παρουσιάζεται υπερτιμημένο.

Ενδεικτικά σημειώνεται η περίπτωση του Φυσικού Προσώπου 1 που, ενώ ζητήθηκε από τον ίδιο τερματισμός της σύμβασης από το 2017, η σύμβαση δεν έχει ακόμα τερματιστεί και, ως εκ τούτου, το συνολικό απλήρωτο ποσό που περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Εισπρακτέων, συνεχίζει να αυξάνεται.

3.1.5 Οφειλές των Δήμων και Κοινοτήτων προς το Κράτος για πολεοδομικά έργα

Σύμφωνα με τα στοιχεία του ΤΚΧ, στις 31.12.2024 παραμένει ανείσπρακτο ποσό ύψους €4,6εκ. σε παγκύπρια βάση, που αφορά κυρίως σε οφειλές Δήμων και Κοινοτήτων για τη συνεισφορά τους σε απαλλοτριώσεις πολεοδομικών έργων οι οποίες ακόμα δεν καταβλήθηκαν στο Κράτος. Το αντίστοιχο ποσό στις 31.12.2023 ήταν €6,3εκ. καταγράφοντας μείωση κατά €1,7εκ. Ενδεικτικά, αναφέρεται ότι από το ανείσπρακτο ποσό των €4,6εκ., ποσό ύψους €2,9 εκ. που αποτελεί το 63% της συνολικής οφειλής, οφείλεται από τον Δήμο Λεμεσού, από το 2015, ως συνεισφορά του για απαλλοτριώσεις που σχετίζονται με πολεοδομικά έργα. Όπως έχουμε πληροφορηθεί, αν και το ποσό αυτό αμφισβητείται από τον Δήμο, ο Υπουργός Εσωτερικών με επιστολή του στις 3.2.2023 ζήτησε την καταβολή του εντός δύο μηνών, διαφορετικά, το ΥΠΕΣ θα προχωρούσε στην ανάκτησή του μέσω αποκοπών από την κρατική χορηγία που αναλογεί στον Δήμο. Όπως διαπιστώθηκε, μέχρι και την ολοκλήρωση του ελέγχου, καμία αποκοπή δεν έχει πραγματοποιηθεί και το ποσό εξακολουθεί να παραμένει οφειλόμενο στο ΤΚΧ.

Αναφέρεται σχετικά ότι στο πλαίσιο των προσπάθειών για είσπραξη των καθυστερημένων οφειλών, το ΥΠΕΣ προχωρεί σε αποκοπές από την κρατική χορηγία που τους αναλογεί, για να καλύψει μέρος των οφειλών των Δήμων και Κοινοτήτων, σύμφωνα με Απόφαση του ΥΣ, ημερ. 21.10.2009.

Συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας:

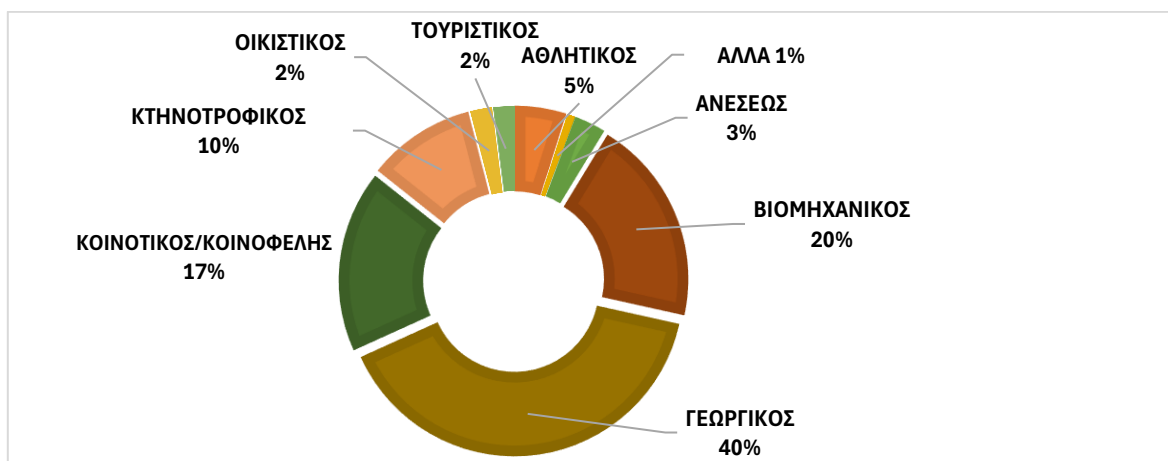
Να εφαρμόζεται πιστά η γενική πολιτική που καθορίστηκε από τον Γενικό Λογιστή για την είσπραξη των εσόδων του Κράτους, καθώς και τα χρονικά πλαίσια της κάθε ενέργειας, με σκοπό την ελάχιστη δυνατή δημιουργία νέων καθυστερημένων εσόδων, και την είσπραξη των υφιστάμενων.

3.2 Διαχείριση κρατικής γης

Θεσμικό πλαίσιο. Η διάθεση κρατικής γης διέπεται από τις πρόνοιες του άρθρου 18 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224 και από τους περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Διάθεση) Κανονισμούς, ΚΔΠ 173/1989. Με βάση το νομοθετικό πλαίσιο, το Υπουργικό Συμβούλιο μπορεί να εκμισθώσει σε ενδιαφερόμενους αιτητές, κατόπιν υποβολής αίτησής τους, ακίνητη ιδιοκτησία της Δημοκρατίας για γεωργικούς, κτηνοτροφικούς, βιομηχανικούς, οικιστικούς, τουριστικούς σκοπούς και σκοπούς δημόσιας ωφέλειας.

Σύμφωνα με το Μητρώο Εκμισθώσεων κρατικής γης, τον Δεκέμβριο 2025 υπήρχαν καταχωρισμένες 2.764 εκμισθώσεις κρατικής γης. Οι πλείστες σχετίζονται με γεωργικούς σκοπούς (40%), ενώ ακολουθούν οι εκμισθώσεις για βιομηχανικούς σκοπούς (20%), κοινοτικούς/κοινωνικούς σκοπούς (17%) και κτηνοτροφικούς σκοπούς (10%). Σχετικό το Γράφημα που ακολουθεί.

Γράφημα 4. Εκμίσθωσεις κρατικής γης ανά σκοπό εκμίσθωσης



Από εξέταση δέκα περιπτώσεων εκμίσθωσης κρατικής γης από το ΕΚΓ Λευκωσίας, οι οποίες επιλέγηκαν με τυχαία δειγματοληψία και ολοκληρώθηκαν κατά την περίοδο 2022-2024, διαπιστώθηκε καθυστέρηση στη διεκπεραίωση της εξέτασης των υποθέσεων καθώς και αδυναμίες στη διαχείριση της κρατικής γης.

Συγκεκριμένα εντοπίστηκαν τα πιο κάτω:

3.2.1 Καθυστέρηση στην εξέταση των αιτήσεων εκμίσθωσης κρατικής γης

(α) Εκκρεμείς αιτήσεις

Σύμφωνα με το Μητρώο αιτήσεων, τον Απρίλιο 2025 εκκρεμούσαν σε παγκύπρια βάση, 7.769 αιτήσεις, με τις πρώτες να χρονολογούνται, σύμφωνα με το Μητρώο, από το 1980. Θεωρούμε ότι δεν θα πρέπει να περιλαμβάνονται στο Μητρώο εκκρεμείς αιτήσεις για τόσο μεγάλο χρονικό διάστημα, χωρίς το ΤΚΧ να διερευνήσει, κατά πόσο οι υποθέσεις αυτές συνεχίζουν να υφίστανται και εάν οι αιτητές εξακολουθούν να ενδιαφέρονται για την εκμίσθωση. Οι καθυστερήσεις στη διεκπεραίωση των υποθέσεων προκαλούν απώλεια εσόδων για το Κράτος από ενοίκια κρατικής γης, ενώ παράλληλα δημιουργείται αρνητική εικόνα για το ΤΚΧ και υπονομεύεται η αξιοπιστία του. Σημειώνεται ότι η ίδια κατάσταση καταγράφηκε και σε έλεγχο που διενεργήσαμε το 2022, χωρίς να φαίνεται ότι έχουν ληφθεί κατάλληλα μέτρα για αντιμετώπιση του προβλήματος.

(β) Χρόνος ολοκλήρωσης της διαδικασίας εξέτασης

Η ολοκλήρωση της διαδικασίας εκμίσθωσης της κρατικής γης, δεν επιτυγχάνεται εντός 12-18 μηνών, όπως τέθηκε στον Χάρτη Δικαιωμάτων του Πολίτη του ΤΚΧ. Η μέση διάρκεια ολοκλήρωσης των υποθέσεων που εξετάστηκαν από την Υπηρεσία μας στο ΕΚΓ Λευκωσίας, ανήλθε σε 98,4 μήνες (πέραν των 8 ετών), περίοδος αδικαιολόγητα, κατά την άποψή μας, παρατεταμένη.

Διαπιστώθηκε ότι οι μεγάλες καθυστερήσεις, όσον αφορά στις περιπτώσεις που εξετάστηκαν από την Υπηρεσία μας, οφείλονται κυρίως:

- ♦ στην εξασφάλιση των απόψεων των αρμόδιων Τμημάτων (οικείος Έπαρχος, οποιοδήποτε σχετικό με την αίτηση Υπουργείο/Κυβερνητικό Τμήμα, Αρχή Τοπικής Διοικήσεως ή Οργανισμός Δημοσίου Δικαίου), που σε ορισμένες περιπτώσεις ξεπέρασε τα τρία έτη,
- ♦ στην ετοιμασία και προώθηση έκθεσης εκτίμησης για την κρατική γη από το ΤΚΧ, που σε μία περίπτωση που εξετάσαμε ξεπέρασε τα τέσσερα έτη,
- ♦ στην ετοιμασία και προώθηση από το ΤΚΧ αιτιολογημένης έκθεσης στο ΥΣ για λήψη απόφασης, οι οποίες σε όλες τις περιπτώσεις ξεπέρασαν τα δύο έτη,
- ♦ στην ετοιμασία και υπογραφή των σχετικών συμβολαίων, μετά την εξασφάλιση έγκρισης από το ΥΣ, όπου καταγράφηκε περίπτωση όπου απαιτήθηκε περίοδος τριών ετών.

Αξίζει να σημειωθεί ότι, στο πλαίσιο των προσπαθειών για μείωση των καθυστερήσεων, ο Γενικός Διευθυντής του Υπουργείου Εσωτερικών με επιστολή του, ημερ. 7.1.2013, καθόρισε προθεσμία έξι μηνών για την εξασφάλιση των απόψεων από τα αρμόδια Τμήματα και σε αντίθετη περίπτωση, θα έπρεπε το ΤΚΧ να προχωρήσει με την εξέταση χωρίς τα σχόλιά τους. Αν και η πρόνοια αυτή περιλήφθηκε στις σχετικές επιστολές του ΤΚΧ προς τα αρμόδια Τμήματα, ως οι Οδηγίες στην εν λόγω επιστολή, στην πραγματικότητα δεν τηρήθηκε, ούτε από τα αρμόδια Τμήματα ούτε από το ΤΚΧ, με αποτέλεσμα η σημαντική καθυστέρηση στη διεκπεραίωση των υποθέσεων να διαιωνίζεται.

Συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας:

Το ΤΚΧ να εντατικοποιήσει τις προσπάθειές του για ριζική επίλυση του προβλήματος των συσσωρευμένων υποθέσεων με κατάλληλο προγραμματισμό, ώστε, να διεκπεραιώνονται οι υποθέσεις εντός λογικών χρονικών πλαισίων, για σκοπούς διαφάνειας και εξυπηρέτησης των πολιτών. Για τις αιτήσεις που εκκρεμούν για χρόνια να τροχοδρομηθεί η επικαιροποίηση του Μητρώου με τις περιπτώσεις για τις οποίες εξακολουθεί να υπάρχει ενδιαφέρον από τους αιτητές και να καταρτιστεί χρονοδιάγραμμα για την ολοκλήρωση της εξέτασής τους.

3.2.2 Τρόπος διαχείρισης κρατικής γης – Αδυναμίες νομοθετικού πλαισίου

Ο τρόπος διαχείρισης της κρατικής γης με βάση το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο (ΚΔΠ 173/1989), όπου ένας ιδιώτης εντοπίζει κρατική γη και εξασφαλίζει την παραχώρησή της, όπως αναφέραμε κατ' επανάληψη σε επιστολές μας καθώς και στην Ειδική Έκθεση της Υπηρεσίας μας, αρ. ΤΚΧ/01/2023, εγείρει ανησυχίες ως προς τη συμβατότητα με τις αρχές της διαφάνειας, ίσης μεταχείρισης και αποφυγής διακρίσεων, ειδικότερα στις περιπτώσεις που η εκμίσθωση/άδεια χρήσης χορηγείται σε ιδιώτες για βιομηχανικούς, τουριστικούς ή άλλους εμπορικούς σκοπούς εφόσον θα μπορούσε να ενδιαφέρει και άλλους επιχειρηματίες με πιο ανταγωνιστικούς όρους προς το καλύτερο συμφέρον της Δημοκρατίας. Ο εν λόγω τρόπος διαχείρισης ενισχύει την έλλειψη διαφάνειας και δημιουργεί πεδίο για πληροφόρηση «εκ των έσω».

Διαπιστώθηκαν, επίσης, ασάφειες και κενά στους εν λόγω Κανονισμούς, καθώς περιλαμβάνονται όροι χωρίς αντικειμενικά και μετρήσιμα κριτήρια (π.χ. «γη κατάλληλη για τουριστικούς σκοπούς», «πρόσωπο κατάλληλο»), αλλά και ασαφείς έννοιες όπως «σκοπός δημόσιας ωφέλειας» ή «βραχυχρόνια/μακροχρόνια μίσθωση». Επιπλέον, δεν προβλέπονται ουσιώδη ζητήματα όπως ο χειρισμός παράνομης χρήσης κρατικής γης, οι διαδικασίες και η διάρκεια ανανέωσης των συμβάσεων, οι όροι και τα κριτήρια επιλογής των αιτητών, καθώς και η ετοιμασία και προώθηση απαιτούμενων μελετών όπως βιωσιμότητας, περιβαλλοντικών επιπτώσεων, χρηματοδότησης, οικονομικής δυνατότητας υλοποίησης και συντήρησης έργων.

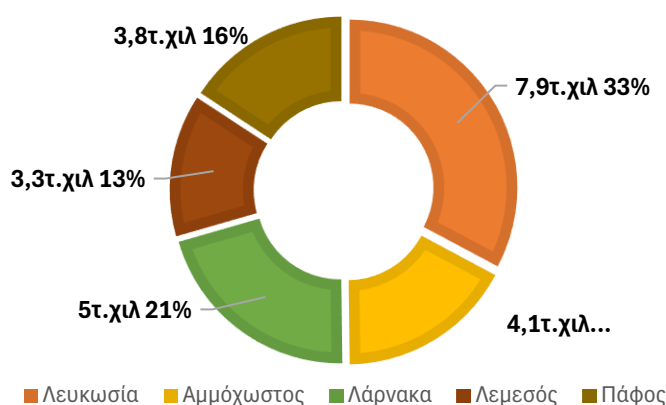
Παρόλο ότι, όπως πληροφορηθήκαμε, τον Μάιο 2023 ετοιμάστηκε σχετική Πρόταση Νόμου από Βουλευτή, καθώς και Προσχέδιο νέων Κανονισμών από ΥΠΕΣ, στα οποία φαίνεται να αντιμετωπίζονται οι όποιες ανησυχίες εκφράστηκαν κατά καιρούς μέσα από τις Εκθέσεις μας σχετικά με την παραχώρηση άδειας χρήσης κρατικής γης, εντούτοις μέχρι και την ετοιμασία της παρούσας Έκθεσης (Νοέμβριος 2025) το θέμα εξακολουθεί να μην έχει ρυθμιστεί νομοθετικά.

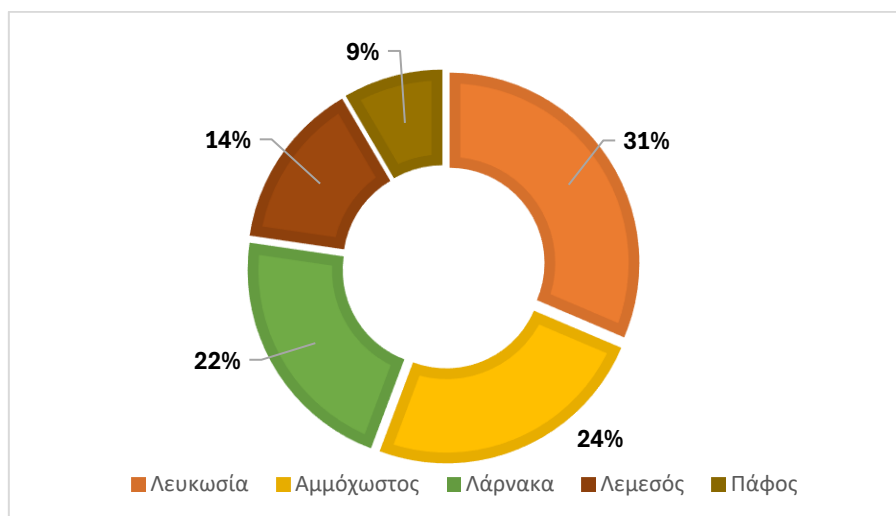
3.2.3 Αδυναμίες μηχανογραφικού Συστήματος Πληροφοριών Γης (ΣΠΓ) για παρακολούθηση της διαχείρισης κρατικής γης

(α) Μη καταγραφή της κρατικής γης που είναι διαθέσιμη για εκμίσθωση

Η συνολική εκμισθωμένη γη, τον Απρίλιο 2025 ανήλθε σε 24,1τ.χιλ. και αφορά σε 2.764 συμβάσεις. Η κατανομή της κατά Επαρχία, τόσο σε ποσοστό στον συνολικό αριθμό της έκτασης της εκμισθωμένης γης όσο και στον συνολικό αριθμό των συμβάσεων εκμισθώσεων, παρουσιάζονται στα Γραφήματα 5 και 6 αντίστοιχα.

Γράφημα 5. Εκμισθωμένη γη ανά Επαρχία με βάση την έκταση



Γράφημα 6. Εκμισθωμένη γη ανά Επαρχία με βάση τον αριθμό Συμβάσεων

Ωστόσο, αξίζει να σημειωθεί ότι το ΤΚΧ δεν έχει ακόμα καταγράψει την κρατική γη που είναι διαθέσιμη για εκμίσθωση, γεγονός που δεν επιτρέπει αποτελεσματικό σχεδιασμό πολιτικής διάθεσής της ούτε και την παρακολούθηση της αξιοποίησής της, για σκοπούς δημοσίου συμφέροντος. Το γεγονός αυτό, έχουμε την άποψη ότι εντείνει τα προβλήματα αδιαφάνειας, αφού μόνο με εσωτερική πληροφόρηση μπορεί κάποιος να γνωρίζει για ποιο τεμάχιο θα μπορούσε να αιτηθεί για εκμίσθωση και να έχει καλές πιθανότητες να εγκριθεί.

Η καταγραφή της κρατικής γης που είναι διαθέσιμη για εκμίσθωση, σύμφωνα με το ΤΚΧ, αναμένεται να είναι εφικτή με την αναβάθμιση του ΣΠΓ.

(β) Δυσκολία πρόσβασης στο Μητρώο Μισθώσεων και Αδειών Χρήσης

Δεν υπάρχει εύκολη και άμεση πρόσβαση στο Μητρώο Μισθώσεων και Αδειών Χρήσης για παρακολούθηση των εκμισθώσεων. Η σχετική πληροφόρηση αναφορικά με τη διάθεση της κρατικής γης περιέχεται στο ΣΠΓ και εξάγεται σε μορφή Μητρώου σε αρχείο excel, ανάλογα με τα στοιχεία που θα ζητηθούν. Ως αποτέλεσμα, δεν μπορεί να γίνει απευθείας εξαγωγή όλης της πληροφόρησης σε σχέση με τα θέματα της διαχείρισης και παρακολούθησης των εκμισθώσεων, αδυναμία που δυσχεραίνει την αποτελεσματική διαχείριση και τον έλεγχο που ασκεί τόσο το ΤΚΧ, όσο και η Υπηρεσία μας.

(γ) Ελλιπής ενημέρωση ΣΠΓ

Το ΣΠΓ και, κατ' επέκταση, το Μητρώο Εκμισθώσεων, το οποίο εξάγεται με βάση τα δεδομένα του ΣΠΓ, δεν ενημερώνονται πάντοτε με τον σκοπό για τον οποίο εγκρίνεται η διάθεση γης, όπως προβλέπεται στους σχετικούς Κανονισμούς. Κατά την άποψή μας, αυτό συνιστά αδυναμία στην παρακολούθηση των συμβάσεων και οδηγεί σε εσφαλμένα συμπεράσματα.

Από τις περιπτώσεις που εξετάστηκαν, αλλά και από την επισκόπηση του Μητρώου, διαπιστώθηκε ότι αναγράφονται σκοποί εκμίσθωσης όπως «Αθλητικός», «Ανεσης», «Οικιστικός» και «Άλλοι σκοποί», όπως

παρουσιάζεται και στο Γράφημα 4, παρόλο που τέτοιοι σκοποί δεν προβλέπονται στους Κανονισμούς. Από τον έλεγχο τέτοιων περιπτώσεων προέκυψε ότι η εξέταση και έγκρισή τους έγινε βάσει των Κανονισμών για σκοπούς δημόσιας ωφέλειας, κτηνοτροφικούς σκοπούς, οικιστικούς σκοπούς και βιομηχανικούς σκοπούς, αντίστοιχα.

3.2.4 Παράνομη χρήση, «ενδιάμεσα οφέλη» και απουσία κυρώσεων

Σε δύο από τις υποθέσεις που εξετάστηκαν, παρατηρήθηκε ότι, ενώ από τον επιτόπιο έλεγχο του ΤΚΧ διαπιστώθηκε ότι είχε προηγηθεί παράνομη χρήση της γης από τον ίδιο τον αιτητή, χωρίς την εκ των προτέρων εξασφάλιση της γραπτής έγκρισης της ΚΔ, το ΥΣ, κατόπιν σύστασης του Διευθυντή του ΤΚΧ, προχώρησε στην έγκριση εκμίσθωσης της γης, χωρίς την επιβολή οποιασδήποτε κύρωσης, για την προηγούμενη παράνομη χρήση.

Η τακτική που ακολουθεί το ΤΚΧ στις περιπτώσεις αυτές, είναι να απαιτεί από τους αιτητές την καταβολή «ενδιάμεσων οφελών», δηλαδή ενοικίων για τα έτη της παράνομης χρήσης της γης. Ωστόσο, η τακτική αυτή δεν περιλαμβάνει οποιαδήποτε κύρωση για την παράνομη προηγούμενη χρήση της γης και ως εκ τούτου, δεν λειτουργεί αποτρεπτικά.

Συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας:

Να εξεταστεί το ενδεχόμενο επιβολής κυρώσεων ή προστίμου στις περιπτώσεις που εντοπίζεται παράνομη χρήση της γης πριν την υποβολή αίτησης για εκμίσθωση ή παραχώρηση άδειας χρήσης, για να διασφαλιστεί το δημόσιο συμφέρον.

3.2.5 Αδυναμίες στην παρακολούθηση των όρων των συμβάσεων

Διαπιστώθηκε ότι το ΤΚΧ δεν διενεργεί επαρκείς και συστηματικούς επιτόπιους εκ των υστέρων ελέγχους για διαπίστωση της συμμόρφωσης των μισθωτών με τους όρους των συμβάσεων. Η έλλειψη ελέγχου συντείνει σημαντικά τον κίνδυνο παράνομης χρήσης της κρατικής γης, αλλαγής χρήσης ή χρήσης για μη εγκεκριμένους σκοπούς, εγκατάλειψης κ.λπ., χωρίς την εκ των προτέρων εξασφάλιση των απαραίτητων αδειών. Από τις περιπτώσεις που εξετάστηκαν, σε καμία περίπτωση δεν εντοπίστηκε στους φακέλους που τηρούνται, ένδειξη για τη διενέργεια οποιουδήποτε επιτόπιου ελέγχου.

Συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας:

Να καθοριστεί μηχανισμός ελέγχου της εφαρμογής των όρων των Συμβάσεων, περιλαμβανομένων επιτόπιων ελέγχων.

3.3 Καθυστερήση στην εξέταση παράνομων επεμβάσεων σε κρατική γη

Διαπιστώθηκε ότι το ΤΚΧ καθυστερεί σημαντικά 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 μην επιλύεται, αντίθετα, να διαιωνίζεται.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του ΤΚΧ που παραθέτουμε στον Πίνακα 3, στις 31.12.2024 εκκρεμούσαν για διερεύνηση από το ΤΚΧ σε παγκύπρια βάση, 1.127 υποθέσεις επεμβάσεων σε κρατική γη. Από τις περιπτώσεις που εξετάσαμε και αφορούσαν στην Επαρχία Λευκωσίας, φαίνεται ότι οι υποθέσεις εκκρεμούν για περίοδο που ξεπερνά τα 15 έτη, χωρίς να έχουν ληφθεί επαρκή μέτρα από το ΤΚΧ για άρση των επεμβάσεων. Συγκεκριμένα, διαπιστώθηκε ότι στις πλείστες των περιπτώσεων ενώ ενημερώθηκε το ΤΚΧ από τον οικείο Έπαρχο ή από πολίτη για την ύπαρξη αυθαίρετων υποστατικών σε κρατική γη, δεν υπάρχει καμία ένδειξη στον σχετικό φάκελο για εξέταση των υποθέσεων.

Πίνακας 3. Εκκρεμείς υποθέσεις παράνομων επεμβάσεων σε κρατική γη

ΕΚΓ	2022	2023	2024
Λευκωσία	306	311	326
Λάρνακα	141	154	166
Λεμεσός	347	345	348
Αμμόχωστος	237	215	230
Πάφος	56	57	57
Σύνολο	1.087	1.082	1.127

Αξίζει ωστόσο να σημειωθεί ότι δεν έχουν ακόμα καταγραφεί όλες οι παράνομες επεμβάσεις σε κρατική γη σε όλη την ελεύθερη Κύπρο (Δήμους και Κοινότητες). Όπως πληροφορηθήκαμε, σε συνεργασία με τις Επαρχιακές Διοικήσεις και το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως καταγράφηκαν επεμβάσεις σε όλες τις Κοινότητες και Δήμους στην Αιγιαλίτιδα Ζώνη και Ζώνη προστασίας της παραλίας, ενώ η καταγραφή όλων των επεμβάσεων στην ελεύθερη Κύπρο όπως σε οικιστικές περιοχές και δημόσιους δρόμους, δεν έχει ακόμα ολοκληρωθεί. Ως εκ τούτου, ο πραγματικός αριθμός παράνομων επεμβάσεων σε κρατική γη δύναται να είναι σημαντικά υψηλότερος.

Συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας:

Να καταβληθεί κάθε δυνατή προσπάθεια από το ΤΚΧ, για καταγραφή όλων των επεμβάσεων σε κρατική γη, ώστε να ληφθούν μέτρα σε συνεργασία με τα αρμόδια Τμήματα για άρση των παράνομων επεμβάσεων και προστασία της κρατικής γης.

Να ετοιμαστεί πρόγραμμα με καθορισμένα χρονοδιαγράμματα ώστε να διερευνηθούν/διευθετηθούν όλες οι υποθέσεις που βρίσκονται εδώ και χρόνια σε εκκρεμότητα.

Να υιοθετηθούν μηχανισμοί για έγκαιρη και αποτελεσματική αντιμετώπιση του προβλήματος.

3.4 Επιτάξεις ακίνητης περιουσίας για σκοπούς άμυνας και ασφάλειας της ΚΔ

3.4.1 Θεσμικό πλαίσιο

Σύμφωνα με τον περί Επιτάξεως Ιδιοκτησίας Νόμο (Ν.21(Ι)/1962) και τον περί Επιτάξεως Ιδιοκτησίας για σκοπούς Άμυνας (Προσωρινές Διατάξεις) Νόμο (Ν.10(Ι)/1992), επιτρέπεται η επίταξη κάθε ιδιοκτησίας, δηλαδή η αναγκαστική κτήση της κατοχής της από το Κράτος, για σκοπούς δημόσιας ωφέλειας,

περιλαμβανομένης της άμυνας ή ασφάλειας της Δημοκρατίας, καταβάλλοντας αποζημίωση στους ιδιοκτήτες που καλύπτει την ενοικιαστική αξία της ιδιοκτησίας που επιτάσσεται. Στις περιπτώσεις αυτές:

- ♦ η Επιτάσσουσα Αρχή (ΥπΑΜ) αποφασίζει για την ανάγκη επίταξης και εκδίδει το σχετικό Διάταγμα φέροντας την ευθύνη για την αιτιολόγηση της επίταξης, την τήρηση των διαδικασιών, την ανανέωση ή λήξη του Διατάγματος, καθώς και για τη διάθεση των σχετικών πιστώσεων για αποζημιώσεις και,
- ♦ το ΤΚΧ αναλαμβάνει τον εντοπισμό και καταγραφή της επηρεαζόμενης ιδιοκτησίας, την προετοιμασία καταλόγων ιδιοκτητών και τις εκτιμήσεις για τον καθορισμό της αποζημίωσης. Επίσης, παρακολουθεί τις πληρωμές και τηρεί τα σχετικά μητρώα, λειτουργώντας ως ο φορέας εφαρμογής των Διαταγμάτων.

Από εξέταση έντεκα περιπτώσεων επίταξης ακίνητης περιουσίας για σκοπούς άμυνας και ασφάλειας στο ΕΚΓ Λευκωσίας, διαπιστώθηκαν ελλείψεις και αδυναμίες στην παροχή ολοκληρωμένης πληροφόρησης και στη διαχείριση των υποθέσεων, που δυσχεραίνουν την ορθολογική λειτουργία του συστήματος επίταξης.

Συγκεκριμένα, εντοπίστηκαν τα πιο κάτω:

3.4.2 Αδυναμίες στην παροχή ολοκληρωμένης πληροφόρησης

(α) Χειρόγραφος υπολογισμός αποζημίωσης μέσω του μηχανογραφικού συστήματος του ΤΚΧ

Τα υφιστάμενα πεδία στο ΣΠΓ, δεν διευκολύνουν τους λειτουργούς για ταχεία διεκπεραίωση των πληρωμών, καθώς σε περιπτώσεις όπου δεν έχει δημοσιευτεί Διάταγμα Επίταξης και υπάρχει κενή περίοδος για την οποία καταβάλλεται αποζημίωση, ο υπολογισμός του καταβλητέου ποσού στους δικαιούχους, δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί αυτόματα μέσω του ΣΠΓ. Ως αποτέλεσμα, οι λειτουργοί καταφεύγουν σε υπολογισμούς μέσω του αρχείου excel, γεγονός που επιβραδύνει τη διαδικασία και επιπλέον αυξάνει τον κίνδυνο διενέργειας λαθών. Το ίδιο συμβαίνει και στις περιπτώσεις υπολογισμού της αποζημίωσης μετά από απόφαση Δικαστηρίου.

(β) Παρακολούθηση πληρωμών σε δικαιούχους

Η παρακολούθηση και ο έλεγχος των πληρωμών που διενεργούνται στους δικαιούχους στο ΕΚΓ Λευκωσίας επιτυγχάνεται μέσω της τήρησης σχετικού Μητρώου Πληρωμών, σε ηλεκτρονική μορφή (αρχείο excel) παρόλο που το μηχανογραφικό σύστημα του ΤΚΧ, παρέχει τέτοια δυνατότητα που δεν αξιοποιείται. Διαπιστώθηκε ότι το εν λόγω Μητρώο, παρουσιάζει αδυναμίες, καθώς δεν παρέχει επαρκή ασφάλεια ως προς τον έλεγχο πρόσβασης στο σύστημα, δεν παρέχει τη δυνατότητα ικανοποιητικού ελεγκτικού ίχνος (audit trail), γεγονός που καθιστά δύσκολη την παρακολούθηση αλλαγών ή μη εξουσιοδοτημένων τροποποιήσεων στα δεδομένα. Επιπλέον, υφίσταται αυξημένος

κίνδυνος απώλειας δεδομένων σε περίπτωση τεχνικής βλάβης, καθώς δεν έχει καθοριστεί διαδικασία που να προβλέπει τη συστηματική δημιουργία αντιγράφων ασφαλείας.

3.4.3 Καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση των υποθέσεων

Από τον έλεγχο των έντεκα περιπτώσεων επιτάξεων στο ΕΚΓ Λευκωσίας, για τις οποίες πραγματοποιήθηκαν πληρωμές κατά την περίοδο 2022–2024, εντοπίστηκαν τα ακόλουθα τα οποία συμβάλουν σημαντικά στην καθυστέρηση που παρατηρείται:

- ♦ Μεγάλες καθυστερήσεις στον Κλάδο Εκτιμήσεων, με τον μέσο χρόνο παραμονής ενός φακέλου στον Κλάδο για τη διενέργεια της εκτίμησης, να ανέρχεται στους 97 μήνες (πέραν των 8 ετών), ενώ σε ορισμένες μεμονωμένες περιπτώσεις εντοπίστηκαν φάκελοι που παρέμειναν στον Κλάδο για 206 και 208 μήνες (πέραν των 17 ετών).
- ♦ Καθυστερήσεις στην καταβολή αποζημιώσεων, γεγονός που επηρεάζει αρνητικά τους δικαιούχους ιδιοκτήτες.
- ♦ Καθυστέρηση στην υποβολή αίτησης για ανανέωση των Διαταγμάτων Επίταξης από το ΥπΑΜ, καθώς σε αρκετές περιπτώσεις το αίτημα ανανέωσης υποβλήθηκε μετά τη λήξη του προηγούμενου Διατάγματος. Σημειώνεται ότι σε μία από τις περιπτώσεις που εξετάστηκε, το σχετικό αίτημα υποβλήθηκε τέσσερα χρόνια μετά τη λήξη του προηγούμενου Διατάγματος.
- ♦ Καθυστερήσεις στην αποστολή του καταλόγου ιδιοκτησίας από τον Τομέα Επιτάξεων του ΤΚΧ προς το ΥπΑΜ.

3.4.4 Χρονικά διαστήματα χωρίς Διατάγματα

Σύμφωνα με το άρθρο 4(3) του Νόμου, η διάρκεια της επίταξης δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα τρία έτη, με δικαίωμα παράτασης, εάν κριθεί αναγκαίο, για άλλα τρία. Ωστόσο, η διαδικασία που ακολουθείται μέχρι την έκδοση του σχετικού Διατάγματος από το ΥπΑΜ είναι ιδιαίτερα χρονοβόρα, ιδίως στις περιπτώσεις όπου απαιτείται χωρομετρική εργασία από το ΤΚΧ, με αποτέλεσμα, να παρατηρούνται σημαντικά κενά χρονικά διαστήματα μεταξύ λήξης του ενός και ανανέωσης του επόμενου Διατάγματος Επίταξης. Στο χρονικό αυτό διάστημα, στην ουσία το Κράτος συνεχίζει να κατέχει και να χρησιμοποιεί την ιδιωτική περιουσία, χωρίς εν ισχύ Διάταγμα, στερώντας από τους ιδιοκτήτες τη δυνατότητα εκμετάλλευσης της περιουσίας τους, κατάσταση η οποία οδηγεί συχνά σε προσφυγές εναντίον της Δημοκρατίας.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί ιδιοκτησία εντός οικιστικής ζώνης σε Δήμο της επαρχίας Λευκωσίας, όπου υπήρξε κενό διάστημα μεταξύ των Διαταγμάτων Επίταξης 6,5 ετών. Συγκεκριμένα, το Διάταγμα Επίταξης έληξε στις 23.10.2017 και η ιδιοκτήτρια, υπέβαλε αίτηση για έκδοση Πολεοδομικής άδειας για διαίρεση της γης της, η οποία εκδόθηκε στις 30.3.2018, οπότε και προχώρησε σε εργασίες διαίρεσης. Στην συνέχεια στις 20.5.2023, ο Γενικός Διευθυντής του ΥπΑΜ υπέβαλε αίτημα στο ΤΚΧ για

έκδοση νέου Διατάγματος Επίταξης, το οποίο εκδόθηκε τελικά στις 20.5.2024, αφού μεσολάβησαν περίπου 6,5 χρόνια από τη λήξη του προηγούμενου Διατάγματος, με αποτέλεσμα η ιδιοκτήτρια να προχωρήσει σε προσφυγή εναντίον της Δημοκρατίας, διεκδικώντας αποζημιώσεις.

Ενδεικτικά παραδείγματα που εντοπίστηκαν, με κενά χρονικά διαστήματα μεταξύ των Διαταγμάτων Επίταξης παρουσιάζονται στον Πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 4. Κενά χρονικά διαστήματα μεταξύ των Επιτάξεων

Περιοχή	Ισχύς πρώτου Διατάγματος	Ισχύς νέου Διατάγματος	Κενό χρονικό διάστημα	Σημειώσεις
Δήμος επαρχίας Λευκωσίας	5.9.2018 – 4.9.2021	02.05.2024 -1.5.2027	5.9.2021-1.5.2024	Σημ.1
Δήμος επαρχίας Λευκωσίας	9.9.2008 -8.9.2011	23.10.2014 – 22.10.2017 και 20.5.2024-19.5.2027	9.9.2011-22.10.2014 και 23.10.2017 – 19.5.2024	Σημ. 2
Κοινότητα επαρχίας Λευκωσίας	12.3.2014 – 11.3.2017			Σημ. 3

Σημ.1: Στις 18.10.2022, δηλαδή πέραν του ενός έτους μετά τη λήξη του πρώτου Διατάγματος, το ΥπΑΜ ενημέρωσε το ΤΚΧ ότι είναι αναγκαία η συνέχιση της επίταξης, ενώ κρίθηκε απαραίτητη η ένταξη και επιπρόσθετων τεμαχίων, γεγονός που προϋποθέτει τη διενέργεια χωρομετρικών εργασιών, οπότε και απαιτείται περισσότερος χρόνος από το ΤΚΧ.

Σημ.2: Το ΥπΑΜ ενημέρωσε το ΤΚΧ ότι θεωρεί απαραίτητη την ανανέωση της επίταξης, μετά τη λήξη του πρώτου Διατάγματος.

Σημ.3: Ακόμα να εκδοθεί νέο Διάταγμα από τον Νοέμβριο του 2016 που το ΥπΑΜ ζήτησε στοιχεία από ΤΚΧ.

Συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας:

Τα νέα Διατάγματα, εφόσον κρίνονται αναγκαία, να εκδίδονται με κατάλληλο προγραμματισμό, πριν τη λήξη του προηγούμενου και εν πάση περίπτωση χωρίς να μεσολαβεί σημαντικό χρονικό διάστημα.

Σε συνεργασία με το ΥπΑΜ να εξεταστεί η τροποποίηση του Νόμου ώστε να παρέχεται το δικαίωμα έκδοσης Διατάγματος Επίταξης για μεγαλύτερη χρονική διάρκεια, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις για διευκόλυνση των διαδικασιών.

Το ΥπΑΜ μάς πληροφόρησε ότι ετοιμάστηκε προ τριετίας σχετική Πρόταση για τροποποίηση της ισχύος των Διαταγμάτων Επίταξης από τρία σε πέντε χρόνια, κατόπιν όμως των επιφυλάξεων της Νομικής Υπηρεσίας, η Πρόταση δεν προχώρησε.

3.4.5 Καθυστέρηση στην καταβολή της αποζημίωσης στους δικαιούχους

Διαπιστώθηκε σημαντική καθυστέρηση στην καταβολή των αποζημιώσεων προς τους δικαιούχους, χωρίς η ευθύνη για τις καθυστερήσεις να βαραίνει αποκλειστικά το ΤΚΧ. Ελλείψει στατιστικών στοιχείων και σχετικών αναφορών (reports) και, μόνο από την ανάλυση των πληρωμών που πραγματοποιήθηκαν κατά την περίοδο 2022–2024, προέκυψε ότι σε ορισμένες περιπτώσεις η καταβολή των χρημάτων στους δικαιούχους διενεργήθηκε μέχρι και 22 χρόνια μετά από το έτος δημιουργίας του φακέλου Επίταξης στο ΤΚΧ που, κατά πάσα περίπτωση, αφορά στο έτος που παραλήφθηκε το αίτημα του ΥπΑΜ στο ΤΚΧ, για έκδοση Διατάγματος Επιτάξεων.

Ενδεικτικά παραδείγματα αναφέρονται στον Πίνακα 5.

Αξίζει να σημειωθεί ότι κατά την περίοδο 2022–2024 καταβλήθηκαν σε δικαιούχους επιτάξεων, τόκοι συνολικού ύψους άνω των €180.000.

Πίνακας 5. Ενδεικτικοί χρόνοι καταβολής αποζημίωσης στους Δικαιούχους

A/A	Καταβολή αποζημίωσης στους Δικαιούχους	Έτος δημιουργίας του φάκελου Επίταξης στο ΤΚΧ	Χρόνος για καταβολή αποζημίωσης
1	04.04.2024	2008	>15 ετών
2	13.08.2024	2003	>20 ετών
3	21.04.2023	2005	>18 ετών
4	16.05.2023	2002	>21 ετών
5	01.06.2023	2003	>20 ετών
6	01.08.2022	2000	>22 ετών

3.4.6 Μακροχρόνιες επιτάξεις

Στο άρθρο (3)(β) του Νόμου, αναφέρεται ότι η Επιτάσσουσα αρχή (ΥΠΑΜ), μπορεί να παρατείνει το χρονικό διάστημα της επίταξης με περαιτέρω διαστήματα, εάν κρίνει ότι είναι αναγκαίο. Εκφράσαμε ωστόσο την άποψη ότι στις περιπτώσεις που το ΥΠΑΜ χρησιμοποιεί/εκμεταλλεύεται ιδιωτική περιουσία για πάρα πολλά χρόνια ακόμα και για δεκαετίες, για μόνιμες ανάγκες της Εθνικής Φρουράς (ΕΦ), στερεί στην ουσία οριστικά από τους ιδιοκτήτες της γης, το δικαίωμα της ιδιοκτησίας τους. Ενδεχομένως ο μηχανισμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης του τεμαχίου και της καταβολής δίκαιης αποζημίωσης, να αποτελούν σε τέτοιες περιπτώσεις, τη βέλτιστη λύση που θα μπορούσε νόμιμα και δίκαια να επιτευχθεί.

Όπως σχετικά επισημάνθηκε και από την Επίτροπο Διοίκησης και Προστασίας Ανθρώπινων Δικαιωμάτων στην Έκθεσή της αναφορικά με το παράπονο με αρ. Α/Π 347/2020 για καθυστέρηση εξέτασης αιτήματος για απαλλοτρίωση τεμαχίου το οποίο είναι επιταγμένο για 40 και πλέον χρόνια για σκοπούς άμυνας, «η παρατεταμένη χρήση του ιδιωτικού τεμαχίου για τις ανάγκες της Εθνικής Φρουράς για περισσότερο από 40 χρόνια οδηγεί σε περιορισμό του βασικού πυρήνα του δικαιώματος των παραπονουμένων επί του ακινήτου τους και προκύπτει πως η απαλλοτρίωση αποτελεί την πλέον δίκαιη λύση υπό τις περιστάσεις και συνεπώς τη λιγότερο επαχθή».

Επιπρόσθετα, σημειώνει ότι «μπορεί μεν να υπάρχει δυνατότητα με βάση τον Νόμο για ανανέωση της επίταξης πέραν των τριών ετών για στρατιωτικές ανάγκες, αλλά επ' ουδενί δεν φαίνεται πως η πρόθεση του νομοθέτη ήταν η συνεχής ανανέωση του διατάγματος επίταξης για 40 και πλέον χρόνια. Τόσο μεγάλο

χρονικό διάστημα συνεχίζει, εκ των πραγμάτων, δημιουργεί θέματα οριστικής αποστέρησης που επιτρέπεται μόνο με Απαλλοτρίωση και καταβολή δίκαιης και εύλογης αποζημίωσης».

Εντοπίστηκαν πολλές περιπτώσεις όπου ιδιωτική γη χρησιμοποιείται από την ΕΦ για πολύ μεγάλο χρονικό διάστημα. Ενδεικτικές περιπτώσεις αναφέρονται πιο κάτω:

Πίνακας 6. Ενδεικτικές περιπτώσεις μακροχρόνιας χρήσης ιδιωτικής περιουσίας από την ΕΦ

A/A	Περιοχή	Έτος πρώτης χρήσης από την ΕΦ	Αρ. Τεμαχίων
1	Χωριό στην επαρχία Λευκωσίας	1964	29 τεμάχια
2	Ενορία στον Δήμο Λευκωσίας	1991	7 τεμάχια
3	Κοινότητα στην επαρχία Λευκωσίας	1995	77 τεμάχια

Συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας:

Η επίταξη να εφαρμόζεται μόνο σε περιπτώσεις απρόβλεπτων, προσωρινών και έκτακτων αναγκών δημόσιας ωφελείας, σύμφωνα με τη νομοθετική πρόθεση ενώ στις περιπτώσεις που οι ανάγκες κρίνονται από το ΥπΑΜ ως μόνιμες, να τεκμηριώνονται ως τέτοιες, ούτως ώστε το ΤΚΧ να προωθεί τη διαδικασία μέσω του μηχανισμού της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και της καταβολής δίκαιης αποζημίωσης στους ιδιοκτήτες.

3.4.7 Δικαστικές προσφυγές κατά της Δημοκρατίας

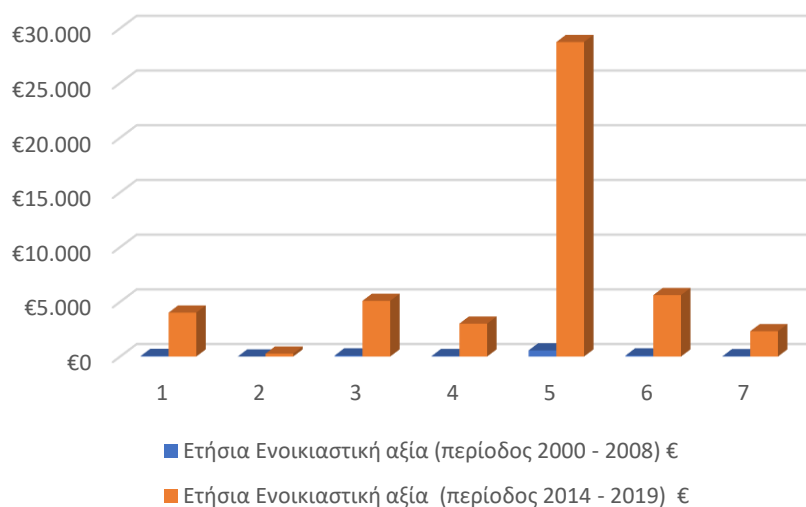
Εντοπίστηκαν περιπτώσεις όπου ιδιοκτήτες, θεωρώντας ότι το ύψος του καταβαλλόμενου ενοικίου είναι ιδιαίτερα χαμηλό ή επιδιώκοντας την επιστροφή της περιουσίας τους, προχωρούν στη λήψη νομικών μέτρων εναντίον της Δημοκρατίας. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι εντοπίστηκαν τέσσερις αγωγές και δύο παραπομπές από ιδιοκτήτες τεμαχίων που τελούν υπό επίταξη σε περιοχή της επαρχίας Λευκωσίας. Θεωρούμε ότι η υφιστάμενη πολιτική και η πρακτική που ακολουθείται με τις εκτεταμένες και μακροχρόνιες επιτάξεις, δημιουργεί σημαντικό κόστος και διοικητική επιβάρυνση για τη Δημοκρατία λόγω αυξημένων δικαστικών και διοικητικών εξόδων που προκύπτουν.

3.4.8 Οικονομική επιβάρυνση της Δημοκρατίας και Επιπρόσθετο Διοικητικό Κόστος

Όπως διαπιστώθηκε, η συνεχής επίταξη ιδιωτικής ιδιοκτησίας από το ΥπΑΜ, αντί της απαλλοτρίωσης της ιδιωτικής γης που κρίνεται ως απαραίτητη για μακροπρόθεσμες/μόνιμες ανάγκες της ΕΦ, οδηγεί σε οικονομική επιβάρυνση της Δημοκρατίας καθώς, με την πάροδο του χρόνου, η αύξηση της αξίας της γης, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου αλλάζει η πολεοδομική ζώνη και τα τεμάχια εντάσσονται σε οικιστική ζώνη, οδηγεί σε αύξηση του ύψους των αποζημιώσεων, επιβαρύνοντας περαιτέρω τη Δημοκρατία. Στον Πίνακα και στο Γράφημα πιο κάτω, παρουσιάζονται οι σχετικές αυξήσεις στην ενοικιαστική αξία για δυο διαδοχικές περιόδους για 7 τεμάχια σε κοινότητα της επαρχίας Λευκωσίας.

Η ετήσια ενοικιαστική αξία επτά τεμαχίων σε κοινότητα της επαρχίας Λευκωσίας για δύο διαδοχικές περιόδους επίταξης, αυξήθηκε τις πιο πολλές περιπτώσεις δραματικά αναδεικνύοντας τη αύξηση και του σχετικού κόστους για τη Δημοκρατία. Η μέση ετήσια ενοικιαστική αξία για τις επτά αυτές περιπτώσεις, για τις δύο διαδοχικές περιόδους επίταξης, αυξήθηκε κατά 5.317%.

Γράφημα7. Σύγκριση Ενοικιαστικής αξίας 2 περιόδων



Πίνακας 7. Ενδεικτικές περιπτώσεις αύξησης της αποζημίωσης προς τους Δικαιούχους σε κοινότητα της επαρχίας Λευκωσίας

A/A	Ετήσια Ενοικιαστική αξία 2000 – 2008	Ετήσια Ενοικιαστική αξία 2014 - 2019	Ποσοστό αύξησης	Επιταχθείσα έκταση
	€	€	(%)	τ.μ.
1	59	4.015	6.805	1.673
2	10	266	2.660	111
3	100	5.093	5.093	2.342 / 2.122
4	54	3.012	5.578	1.255
5	566	28.752	5.080	13.044/ 11.980
6	100	5.621	5.621	2.342
7	34	2.318	6.818	966
Σύνολο	923	49.077	5.317	

Σημειώνεται συναφώς ότι η διάρκεια της επίταξης, σύμφωνα με τη Νομοθεσία, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα τρία έτη, με δικαίωμα παρατάσεων για άλλα τρία. Ωστόσο, επειδή στις πλείστες των περιπτώσεων χρειάζονται πολλαπλές ανανεώσεις Διαταγμάτων για χρήση της ίδιας περιουσίας, επιβάλλεται να διενεργείται η ίδια διαδικασία από το ΤΚΧ, κάθε τρία χρόνια, με αποτέλεσμα, το ΤΚΧ να επιβαρύνεται με ιδιαίτερα υψηλό διοικητικό κόστος για τη διαχείριση του μεγάλου όγκου των επιτάξεων ιδιωτικής γης, καθώς για κάθε φάκελο επίταξης που υποβάλλεται ανά τριετία, ο οποίος ενδέχεται να αφορά σε εκατοντάδες τεμάχια και χιλιάδες ιδιοκτήτες, απαιτούνται, μεταξύ άλλων, εντοπισμός των

ιδιοκτητών ή των κληρονόμων τους, επιτόπια χωρομετρική εργασία, διενέργεια εκτίμησης, καθώς και εκτενής αλληλογραφία τόσο με το ΥπΑΜ, όσο και με τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες. Ως εκ της πιο πάνω σημαντικής επιβάρυνσης στο ΤΚΧ, επηρεάζονται οι εργασίες του και προκαλούνται καθυστερήσεις στην εκτέλεση του ευρύτερου φάσματος των αρμοδιοτήτων του.

Επιπλέον, έχουν εντοπιστεί περιπτώσεις όπου το ΥπΑΜ υποβάλλει νέα αιτήματα για αλλαγές στα υπό επίταξη τεμάχια, ακόμα και μετά την ολοκλήρωση της απαραίτητης εργασίας από το ΤΚΧ, γεγονός που συνεπάγεται την ανάγκη επανάληψης της όλης εργασίας, προκαλώντας πρόσθετο φόρτο εργασίας για το ΤΚΧ.

3.4.9 Χρήση ιδιωτικής γης χωρίς την έκδοση Διατάγματος Επίταξης

Διαπιστώθηκε ότι σε μεγάλο αριθμό περιπτώσεων η ΕΦ χρησιμοποιεί/εκμεταλλεύεται ιδιωτικά τεμάχια για μεγάλο χρονικό διάστημα, από το 1963 ή το 1974, χωρίς την έκδοση Διατάγματος Επίταξης ή Απαλλοτρίωσης, γεγονός που στην πράξη ισοδυναμεί με μόνιμη αφαίρεση του δικαιώματος χρήσης ιδιοκτησίας από τους ιδιοκτήτες τους. Οι ιδιοκτήτες των εν λόγω ακινήτων βρίσκονται σε δυσμενέστερη θέση έναντι άλλων πολιτών που η περιουσία τους επιτάσσεται με Διάταγμα, εφόσον ενδέχεται να μη γνωρίζουν τα δικαιώματά τους και να μη διεκδικήσουν αποζημίωση για την απώλεια χρήσης της περιουσίας τους.

Η κατάσταση αυτή αναδεικνύει σοβαρές στρεβλώσεις και παραλείψεις στη διαχείριση επεμβάσεων σε ιδιωτική γη.

(α) Μη καταγραφή της χρήσης ιδιωτικών περιουσιών από το ΥπΑΜ

Δεν υπάρχει κατάλληλο μητρώο ή επίσημη καταγραφή των ιδιωτικών περιουσιών τις οποίες χρησιμοποιεί/εκμεταλλεύεται το ΥπΑΜ, ζήτημα το οποίο αναφέραμε και στην Ειδική Έκθεση της Υπηρεσίας μας για το ΥπΑΜ με αρ. ΕΕ-ΕΥ 42/2025 τον Νοέμβριο 2025. Ουσιαστικά, για να λάβουν αποζημίωση, οι ιδιοκτήτες ή οι κληρονόμοι τους, πρέπει να εντοπίζουν οι ίδιοι την επέμβαση και να αποστέλλουν σχετική επιστολή στο ΥπΑΜ. Στη συνέχεια, το ΤΚΧ προχωρεί στην εκτίμηση των ακινήτων και στον υπολογισμό της ενοικιαστικής τους αξίας. Ως αποτέλεσμα αυτής της διαδικασίας, το ΥπΑΜ απαιτεί συχνά από το ΤΚΧ να διενεργεί εκτιμήσεις για τεμάχια στα οποία έχει επέμβει το Κράτος πριν από 50 ή 60 χρόνια. Η πολυπλοκότητα των περιπτώσεων, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι πολλοί από τους αρχικούς ιδιοκτήτες έχουν αποβιώσει και πλέον υπάρχουν πολυάριθμοι κληρονόμοι, συνεπάγεται σημαντικό πρόσθετο φόρτο εργασίας για το ΤΚΧ.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η επέμβαση του ΥπΑΜ σε 29 τεμάχια σε χωριό της επαρχίας Λευκωσίας από το 1964, χωρίς να έχει εκδοθεί Διάταγμα Επίταξης και χωρίς να καταβάλλεται οποιαδήποτε ενοικιαστική αποζημίωση στους ιδιοκτήτες. Με επιστολή του ημερ.6.7.2005, το ΥπΑΜ ζήτησε την αποτύπωση του χώρου που καταλαμβάνουν οι εγκαταστάσεις της ΕΦ και τον υπολογισμό του ενοικίου συγκεκριμένου τεμαχίου, κατόπιν σχετικής αίτησης του ιδιοκτήτη. Το 2013 το ΤΚΧ ολοκλήρωσε την εργασία για την περίοδο 1.9.1974 – 31.12.2012, ενώ ακολούθησε νέα επιστολή του

ΥπΑΜ με αίτημα να υπολογιστεί το ενοίκιο και για την περίοδο 1.1.1964 – 31.8.1974. Παρόλο που έγινε και η δεύτερη σχετική εκτίμηση, δεν φαίνεται να προχώρησε η καταβολή αποζημιώσεων για τα υπόλοιπα 28 τεμάχια, καθώς οι αρχικοί ιδιοκτήτες έχουν αποβιώσει, οι κληρονόμοι είναι πάρα πολλοί και δύσκολο να εντοπιστούν, ενώ λόγω του μικρού μεριδίου του καθενός, το ποσό της αποζημίωσης είναι και αυτό μικρό. Τελικά, μετά από πέντε δεκαετίες χρήσης της γης χωρίς Διάταγμα, εκδόθηκε Διάταγμα Επίταξης στις 8.8.2014.

Ενδεικτικά παραδείγματα χρήσης/εκμετάλλευσης ιδιωτικής περιουσίας για μεγάλο χρονικό διάστημα για τις οποίες το ΥπΑΜ υπέβαλε με μεγάλη καθυστέρηση αίτημα διενέργειας εκτίμησης με σκοπό την καταβολή της ενοικιαστικής αξίας στους ιδιοκτήτες, παρουσιάζονται στον Πίνακα 8. Σημειώνεται ότι σε όλες τις περιπτώσεις προηγήθηκε αίτηση ενός εκ των συνιδιοκτητών προς το ΥπΑΜ για την καταβολή της ενοικιαστικής αξίας.

Πίνακας 8. Ενδεικτικές περιπτώσεις επεμβάσεων σε ιδιωτική περιουσία χωρίς Διάταγμα Επίταξης

A/A	Περιοχή	Περίοδος Επέμβασης	Αίτημα από ΥπΑΜ για διενέργεια εκτίμησης
1	Δήμος στην επαρχία Λευκωσίας	1.1.1988 – 4.4.2019	9.8.2024
2	Δήμος στην επαρχία Λευκωσίας	18.8.1974 – 10.1.2020	3.2.2021
3	Δήμος στην επαρχία Λευκωσίας	1.9.1974 – 26.4.2018	9.8.2024
4	Χωρίο στην επαρχία Λευκωσίας	1.1.1963 – 10.10.2022	24.7.2024

(β) Μη καταβολή δίκαιης ενοικιαστικής αξίας στους ιδιοκτήτες

Στις περιπτώσεις επιτάξεων ακίνητης ιδιοκτησίας προβλέπεται η διενέργεια εκτίμησης κάθε τρία χρόνια, ώστε να καταβάλλεται δίκαιη αποζημίωση στους ιδιοκτήτες. Αντίθετα, στις περιπτώσεις χρήσης των ιδιωτικών τεμαχίων χωρίς Διάταγμα, η διαδικασία διαφοροποιείται, αφού το ΥπΑΜ αποστέλλει επιστολή στο ΤΚΧ με την οποία ζητά να εκτιμηθούν τα τεμάχια και να υπολογιστεί η ενοικιαστική τους αξία, ώστε η αποζημίωση να καταβληθεί μέσω σχετικού κονδυλίου του ΥπΑΜ. Στις περιπτώσεις αυτές, δεν διενεργείται νέα εκτίμηση ανά τριετία, αλλά η ίδια αποζημίωση συνεχίζει να καταβάλλεται μέχρι να ζητηθεί νέα εκτίμηση από κάποιον εκ των συνιδιοκτητών. Στην πράξη, η διαδικασία αυτή δεν είναι ευρέως γνωστή στους επηρεαζόμενους ιδιοκτήτες, με αποτέλεσμα οι πολίτες, πέραν της απώλειας χρήσης της περιουσίας τους, να στερούνται και δίκαιης αποζημίωσης, γεγονός που συνιστά μη δίκαιη αντιμετώπισή τους από το Κράτος.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί κατοικία σε Δήμο της επαρχίας Λευκωσίας, την οποία χρησιμοποιεί/εκμεταλλεύεται το ΥπΑΜ από το 1974 χωρίς να έχει εκδοθεί Διάταγμα Επίταξης. Η προηγούμενη εκτίμηση έγινε το 2003, οπότε καθορίστηκε ετήσια ενοικιαστική αξία ύψους €2.357 (1.380 Λ.Κ.), ποσό που συνέχισε να καταβάλλεται μέχρι και το 2020. Με επιστολή τους ημερομηνίας 20.9.2021, οι ιδιοκτήτριες ζήτησαν αναπροσαρμογή της αποζημίωσης, υποστηρίζοντας ότι το καταβαλλόμενο ποσό ήταν ιδιαίτερα χαμηλό. Κατόπιν νέας εκτίμησης που διενεργήθηκε, η ετήσια

ενοικιαστική αξία αυξήθηκε σε €6.930, δηλαδή σχεδόν τριπλασιάστηκε, γεγονός που καταδεικνύει ότι για μεγάλο χρονικό διάστημα οι ιδιοκτήτριες λάμβαναν υποτιμημένη αποζημίωση για την απώλεια χρήσης της περιουσίας τους.

3.4.10 Αξιολόγηση Νομοθετικού Πλαισίου - Μη επικαιροποιημένο επιτόκιο αποζημίωσης

Σύμφωνα με το άρθρο 13(1) του Νόμου, μόλις καθοριστεί η αποζημίωση, αυτή καταβάλλεται τοις μετρητοίς στους ιδιοκτήτες, με ετήσιο τόκο 4% από την ημερομηνία κατά την οποία η αποζημίωση κατέστη απαιτητή. Έχουμε την άποψη ότι το ποσοστό αυτό δεν δύναται να είναι σταθερό εφόσον καθίσταται δυσανάλογο σε περιόδους χαμηλού ή υψηλού επιτοκίου υπερημερίας δημιουργώντας, είτε επιβάρυνση στα δημόσια οικονομικά, είτε άδικη μεταχείριση των ιδιοκτητών. Οπότε, θεωρείται σκόπιμη η επανεξέταση και τροποποίηση του Νόμου, ώστε ο τόκος να αντανakλά στις εκάστοτε οικονομικές συνθήκες.

Σημειώνουμε ενδεικτικά, ότι την περίοδο 2020-2022, ενώ ο νόμιμος τόκος υπερημερίας ανήλθε σε 1,75%, η Δημοκρατία, κατέβαλλε για αποζημιώσεις λόγω επίταξης ιδιοκτησίας επιτόκιο 4%, γεγονός που επιβάρυνε δυσανάλογα τα δημόσια οικονομικά ενώ, το 2025, που ο τόκος υπερημερίας ανήλθε σε 5,5%, οι πολίτες αποζημιώνονταν με τόκο 4%, που συνιστά άδικη προς αυτούς μεταχείριση.

3.5 Αναγκαστικές Πωλήσεις (ΑΝΠ) και Πωλήσεις Αδιανέμητου Ακινήτου (ΠΑΑ)

3.5.1 Θεσμικό πλαίσιο

Το ΤΚΧ ως αρμόδια Υπηρεσία του Κράτους για τη διενέργεια αναγκαστικών πωλήσεων ακίνητης ιδιοκτησίας (ΑΝΠ), μέσω δημόσιου πλειστηριασμού, εφαρμόζει την ισχύουσα νομοθεσία και τους Περί Πώλησης Διαδικαστικούς Κανονισμούς οι οποίοι προνοούν και την επιστροφή του εκπλειστηριάσματος, του ποσού δηλαδή που προκύπτει από την εν λόγω πώληση, στους δικαιούχους.

Οι κυριότερες περιπτώσεις ΑΝΠ περιλαμβάνουν πωλήσεις ενυπόθηκων ακινήτων, πωλήσεις λόγω εκτέλεσης Διατάγματος, Απόφασης ή Εντάλματος αρμόδιου Δικαστηρίου και πωλήσεις Αδιανέμητου Ακινήτου (ΠΑΑ), ακινήτου δηλαδή που ανήκει σε ομάδα συνιδιοκτητών και δεν μπορεί να κατανεμηθεί σε μερίδια. Άδεια για ΠΑΑ παραχωρείται από το ΤΚΧ κατόπιν υποβολής αίτησης, ενός εκ των συνιδιοκτητών.

Να σημειωθεί ότι σύμφωνα με τη ισχύουσα νομοθεσία επιτρέπεται η διενέργεια πλειστηριασμών και από ιδιώτες, χωρίς δηλαδή την εμπλοκή του ΤΚΧ, στις περιπτώσεις που αφορούν σε ενυπόθηκα δάνεια, και οι συγκεκριμένοι πλειστηριασμοί περιλαμβάνονται στα στοιχεία του Πίνακα 9.

Από εξέταση επτά ΠΑΑ και πέντε ΑΝΠ σε επιτυχείς δημοπρασίες στο ΕΚΓ Λευκωσίας, οι οποίες επιλέγησαν από το Μητρώο Δημοπρασιών με τυχαία στατιστική δειγματοληψία και ολοκληρώθηκαν κατά την περίοδο 2022-2024, διαπιστώθηκαν τα ακόλουθα:

3.5.2 Καθυστέρηση στην εξέταση των αιτήσεων

(α) Εκκρεμείς υποθέσεις

Σύμφωνα με στοιχεία του Τομέα ΑΝΠ και Επιβαρύνσεων, στις 31.12.2024 εκκρεμούσαν σε παγκύπρια βάση 9.146 αιτήσεις ενώ στο ΕΚΓ Λευκωσίας, 2.995 αιτήσεις ΑΝΠ και ΠΑΑ, σε σύγκριση με 3.160 αιτήσεις στις 31.12.2023 και 3.339 αιτήσεις στις 31.12.2022.

Πίνακας 9. Αναγκαστικές Πωλήσεις/Πωλήσεις Αδιανέμητων Ακινήτων ΕΚΓ Λευκωσίας

Έτος	Εκκρεμείς Αιτήσεις 1.1	Υποβολή εντός του έτους	Διεκπεραιώθηκαν εντός του έτους	Εκκρεμείς Αιτήσεις 31.12
2022	3.603	629	893	3.339
2023	3.339	576	755	3.160
2024	3.160	564	729	2.995

Παρόλο που οι εκκρεμείς αιτήσεις στο ΕΚΓ Λευκωσίας φαίνεται να μειώθηκαν στις 31.12.2024 σε σχέση με προηγούμενα χρόνια, τα συγκεκριμένα στοιχεία δεν θεωρούνται αντιπροσωπευτικά για την αποδοτικότητα του ΤΚΧ, καθώς από τον έλεγχό μας διαπιστώθηκε ότι οι ιδιωτικοί πλειστηριασμοί, οι οποίοι περιλαμβάνονται στα πιο πάνω δεδομένα, ολοκληρώνονται γρήγορα, εφόσον στις 7.1.2025 εκκρεμούσαν μόλις 72 αιτήσεις, εκ των οποίων οι 65 αφορούσαν στο τελευταίο τρίμηνο του 2024, ενώ οι αιτήσεις που χειρίζεται το ΤΚΧ παραμένουν σε εκκρεμότητα για δεκαετίες, με κάποιες να χρονολογούνται από το 1973.

Εγείρει ανησυχίες το γεγονός ότι παραμένουν μη ολοκληρωμένες υποθέσεις για τόσο μεγάλο χρονικό διάστημα, χωρίς το ΤΚΧ να διερευνήσει, κατά πόσο οι υποθέσεις αυτές συνεχίζουν να υφίστανται. Με την πάροδο τόσο μεγάλου χρονικού διαστήματος, ενδεχομένως τα εμπράγματα βάρη να έχουν λήξει και οι πλειστηριασμοί πιθανόν να μην μπορούν να προχωρήσουν καθώς και πιθανόν οι αιτητές να μην ενδιαφέρονται. Οπότε ειδικά οι παλαιότερες αιτήσεις θα πρέπει να εξεταστούν στα πλαίσια των πιο πάνω, ώστε να αποφεύγεται αχρείαση εργασία εκ μέρους του ΤΚΧ.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με πληροφόρηση που εξασφαλίστηκε από το Μητρώο Δημοπρασιών του Τομέα, προκύπτει πως κατά τα έτη 2022-2024 διεξάχθηκαν μόλις 62 δημοπρασίες, εκ των οποίων οι 18 ήταν ανεπιτυχείς και οι 5 μερικώς επιτυχείς, ενώ από τις 2.10.2024 μέχρι και τον Απρίλιο του 2025 δεν υπήρχε διορισμένος Δημοπράτης, πρόσωπο δηλαδή διοριζόμενο από τον Διευθυντή του ΤΚΧ για να διενεργεί δημόσιους πλειστηριασμούς ακίνητης ιδιοκτησίας. Ως αποτέλεσμα της κενής θέσης, δεν υπήρχε η δυνατότητα διενέργειας πλειστηριασμών.

Όπως φαίνεται και στον Πίνακα πιο πάνω, κατά τα έτη 2022-2024 ολοκληρώθηκε η εξέταση 2.377 συνολικά υποθέσεων, οπότε συμπεραίνεται ότι η διεκπεραίωση των εκκρεμοτήτων δεν αναμένεται να ολοκληρωθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα. Ως εκ τούτου εκφράσαμε την άποψη ότι επιβάλλεται η υιοθέτηση ουσιαστικών αλλαγών από το ΤΚΧ.

(β) Χρονική διάρκεια ολοκλήρωσης των υποθέσεων

Διαπιστώθηκε σημαντική καθυστέρηση στην ολοκλήρωση της διαδικασίας εξέτασης των υποθέσεων. Με βάση τα στοιχεία που καταγράψαμε, η μεγάλη καθυστέρηση παρουσιάζεται κυρίως στον Κλάδο Εκτιμήσεων, όπου η μέση διάρκεια παραμονής ενός φακέλου, για τις 12 υποθέσεις που εξετάστηκαν, ανήλθε σε 49 μήνες (πέραν των 4 ετών), διάρκεια που κρίνεται υπερβολική και θα πρέπει να συντμηθεί σημαντικά, ενώ καθυστερήσεις παρατηρούνται και στη διεκπεραίωση της εργασίας από τον Τομέα ΑΝΠ και Επιβαρύνσεων.

Αξίζει να σημειωθεί ότι καμία από τις υποθέσεις ΠΑΑ που εξετάσαμε δεν έχει ολοκληρωθεί από τον συγκεκριμένο Τομέα, εφόσον εκκρεμεί η καταβολή χρημάτων σε ορισμένους εκ των δικαιούχων, λόγω, όπως μας αναφέρθηκε, δυσκολιών στον εντοπισμό τους.

Στον πιο κάτω Πίνακα παρουσιάζεται η μέση διάρκεια ολοκλήρωσης της εξέτασης των αιτήσεων.

Πίνακας 10. Μέση διάρκεια ολοκλήρωσης της εξέτασης των αιτήσεων

Είδος Φακέλου	Δείγμα ελέγχου	Μέση διάρκεια ολοκλήρωσης εργασίας στον Κλάδο Εκτιμήσεων (σε μήνες)	Μέση διάρκεια ολοκλήρωσης εργασίας από την υποβολή της αίτησης μέχρι τη Δημοπρασία (σε μήνες) (Σημ.1)
ΑΝΠ	5	48	77
ΠΑΑ	7	50	69

Σημ.1: Στις περιπτώσεις που δεν είχε ενδιαφέρον και κάποια ακίνητα βγήκαν ξανά σε δημοπρασία, αναφερόμαστε για την περίοδο μέχρι να γίνει η πρώτη δημοπρασία.

Αξίζει να σημειωθεί ότι για τους 12 φακέλους που εξετάστηκαν, η ελάχιστη χρονική διάρκεια παραμονής ενός φακέλου στον Κλάδο Εκτιμήσεων ανήλθε σε 8 μήνες, ενώ η μέγιστη σε 91 μήνες (πέραν των 7,5 ετών). Καθόσον αφορά στη χρονική διάρκεια από την υποβολή της αίτησης έως τη διενέργεια της σχετικής δημοπρασίας, η ελάχιστη περίοδος ανήλθε σε 18 μήνες (1,5 έτος) και η μέγιστη έφτασε τους 140 μήνες (πέραν των 11,5 ετών).

(γ) Διερεύνηση αιτήσεων που εκκρεμούν για χρόνια

Από περαιτέρω εξέταση 14 παλαιότερων αιτήσεων που εκκρεμούν για χρόνια, όπως φαίνεται στον πιο κάτω πίνακα, με σκοπό να διαπιστωθούν οι λόγοι που εξακολουθούν να παραμένουν ανοικτές, δεν εντοπίστηκε οποιαδήποτε προφανής αιτία που να έχει συντείνει στην τόσο μεγάλη καθυστέρηση.

Συγκεκριμένα, παρά το γεγονός ότι οι αιτητές είχαν υποβάλει έγκαιρα τα σχετικά έντυπα και είχαν καταβάλει τα απαιτούμενα τέλη πριν από πολλά έτη, οι υποθέσεις παρέμειναν στάσιμες, γεγονός που πιθανότατα ενέχει σοβαρό κίνδυνο νομικής έκθεσης για το ΤΚΧ, ιδιαίτερα σε περίπτωση που ορισμένοι από τους αιτητές αποφασίσουν να προσφύγουν δικαστικώς.

Παρατηρήθηκε επίσης πως, οι περισσότερες αιτήσεις ολοκληρώνονται αποτελεσματικότερα και ταχύτερα όταν τις αναλάβουν οι ιδιώτες, γεγονός που πρέπει να προβληματίσει το ΤΚΧ για εξεύρεση ουσιαστικών λύσεων προς επιτάχυνση της διαδικασίας που ακολουθεί.

Από τις περιπτώσεις που εξετάστηκαν σημειώνονται τα ακόλουθα:

- ♦ Τέσσερις αιτήσεις αφορούν στις κατεχόμενες περιοχές, για τις οποίες δεν μπορούν να προχωρήσουν οι δημοπρασίες, λόγω τοποθεσίας. Το ΤΚΧ θα πρέπει να εξετάσει το ενδεχόμενο κλείσιμο των υποθέσεων αυτών ώστε να μην περιλαμβάνονται στις εκκρεμείς υποθέσεις.
- ♦ Πέντε αιτήσεις δεν εντοπίστηκαν, εκ των οποίων οι δύο αφορούν σε αιτήσεις που βρίσκονται στις κατεχόμενες περιοχές και περιλαμβάνονται στις τέσσερις που αναφέρονται πιο πάνω. Το γεγονός αυτό δημιουργεί ανησυχίες αναφορικά με την ασφαλή φύλαξη των φακέλων, το οποίο και θα πρέπει να προβληματίσει το ΤΚΧ, ώστε να καθορίσει κατάλληλο μηχανισμό φύλαξης/αποθήκευσης.
- ♦ Για τις υπόλοιπες επτά αιτήσεις, υπήρξαν πολύ μεγάλες καθυστερήσεις στον χειρισμό τους, τόσο στον Κλάδο Εκτιμήσεων όσον και στον Τομέα ΑΝΠ και Επιβαρύνσεων. Σχετικός είναι ο Πίνακας 11.

Πίνακας 11. Περιπτώσεις καθυστερήσεων στον χειρισμό από το ΤΚΧ

A/A	Ημερ. Αίτησης	Παρατηρήσεις
1	02.03.1999	Από το 2006 που έγινε η αναθεώρηση της επιφυσασσόμενης τιμής πώλησης (ελάχιστο ποσό που μπορεί να γίνεται δεκτό ως πρώτη προσφορά), δεν έχει ακόμα διεξαχθεί πλειστηριασμός.
2	11.07.1989	Η πώληση είναι κατόπιν Απόφασης Δικαστηρίου του 1989, η οποία δεν έχει ακόμα εκτελεστεί. Τελευταία γραπτή επικοινωνία του ΤΚΧ με τον αιτητή, καταχωρίστηκε στον φάκελο το 2000, όπου το ΤΚΧ τον ενημέρωσε ότι η καθυστέρηση οφείλεται στον τεράστιο όγκο εργασιών σε αναγκαστικές πωλήσεις.
3	07.03.1973	Δεν φαίνεται καμία ενέργεια από το ΤΚΧ, από το 1973 που υποβλήθηκε η αίτηση.
4	19.05.1988	Έγινε εκτίμηση το 2006, δεν προχώρησε η εκποίηση και το 2010 υποβλήθηκε ξανά στον Κλάδο Εκτιμήσεων για επανεκτίμηση, η οποία εξακολουθεί να εκκρεμεί.
5	19.01.1990	Αλληπάλληλες επιστολές του αιτητή, χωρίς οποιασδήποτε ενέργεια.

A/A	Ημερ. Αίτησης	Παρατηρήσεις
6	06.10.2004	Τελευταία επικοινωνία με τον αιτητή στις 18.8.2009 όπου το ΤΚΧ τον ενημερώνει ότι η διαδικασία συνεχίζεται κανονικά. Ωστόσο, από τον φάκελο δεν φαίνεται καμία ενέργεια από το 2004, ημερομηνία που δημιουργήθηκε ο φάκελος, ενώ το Εμπράγματο Βάρος φαίνεται να έληξε στις 10.10.2017 και ως εκ τούτου δεν δύναται να προχωρήσει η δημοπρασία.
7	19.01.2010	Αφορά σε απαλλοτριωθείσα ακίνητη ιδιοκτησία. Από το 2000 όπου σταμάτησε να χρησιμοποιείται η ιδιοκτησία για τον σκοπό που απαλλοτριώθηκε, σύμφωνα με το άρθρο 15 (2) (γ) του Περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Νόμου του 1962, θα έπρεπε να πωληθεί σε δημόσιο πλειστηριασμό. Έγιναν επιτόπιες επισκέψεις και εκτιμήσεις το 2011 και το 2018 χωρίς το ΤΚΧ να προχωρήσει σε διενέργεια πλειστηριασμού.

Αξίζει να σημειωθεί ότι, στις περιπτώσεις που λήγει το εμπράγματο βάρος και ως εκ τούτου δεν δύναται να προχωρήσει η δημοπρασία, όπως εντοπίστηκε στην περίπτωση με α/α 6 πιο πάνω, το ΤΚΧ πρέπει να ενημερώνει σχετικά τους αιτητές και να κλείνει ο φάκελος. Εκφράσαμε την άποψη ότι θα πρέπει να εξεταστεί από το ΤΚΧ κατά πόσο υπάρχουν τέτοιες αιτήσεις, για σχετικό χειρισμό τους.

3.5.3 Μη επαρκείς ενέργειες για εντοπισμό των δικαιούχων και διαμοιρασμό του εκπλειστηριάσματος

Όπως διαπιστώθηκε, δεν καταβάλλονται πάντοτε οι απαραίτητες προσπάθειες για τον εντοπισμό των δικαιούχων και καταβολή του εκπλειστηριάσματος, ούτε η διαδικασία ολοκληρώνεται εντός εύλογου χρονικού διαστήματος.

Ενδεικτικά παραδείγματα που εντοπίστηκαν, αναφέρονται πιο κάτω.

Πίνακας 12. Ενδεικτικές περιπτώσεις μη καταβολής του εκπλειστηριάσματος στους δικαιούχους

A/A	Ενέργειες για καταβολή των χρημάτων στους δικαιούχους
1	Από τις 16.5.2023 που κατάβαλε το εκπλειστηρίασμα ο επιτυχών πλειοδότης, δεν έγιναν οποιεσδήποτε ενέργειες για εντοπισμό των κληρονόμων μιας εκ των συνιδιοκτητών που απεβίωσε.
2	Η επιτυχών πλειοδότης κατάβαλε το εκπλειστηρίασμα στις 29.5.2023 ενώ δεν φαίνεται να έγιναν οποιεσδήποτε ενέργειες για διαμοιρασμό του ποσού στους δικαιούχους/τράπεζες, τα στοιχεία των οποίων είναι καταχωρημένα στο ΤΚΧ μέσω των εμπράγματων που κάλυπταν την αξία πώλησης.
3	Δεν έγιναν οι απαιτούμενες ενέργειες για εντοπισμό ενός εκ των τεσσάρων συνιδιοκτητών.

Όπως μας αναφέρθηκε από το ΤΚΧ στην απαντητική του επιστολή, μετά την ολοκλήρωση του ελέγχου μας έγιναν κάποιες ενέργειες για τακτοποίηση των πιο πάνω περιπτώσεων χωρίς ωστόσο να έχουν ακόμα ολοκληρωθεί.

3.5.4 Μη επικοινωνία με τον αιτητή κατά την έναρξη και πορεία εξέτασης της αίτησης

Από τις περιπτώσεις που εξετάστηκαν, δεν φαίνεται να υπήρξε επικοινωνία του ΤΚΧ με τους αιτητές αναφορικά με την πορεία εξέτασης των αιτήσεών τους. Όπως διαπιστώθηκε, λόγω της μεγάλης καθυστέρησης που παρατηρείται μέχρι την ολοκλήρωση της εξέτασης των υποθέσεων, οι ενδιαφερόμενοι αποστέλλουν επανειλημμένα επιστολές ζητώντας ενημέρωση, στις οποίες το ΤΚΧ δεν φαίνεται να ανταποκρίνεται. Ως αποτέλεσμα, υποβάλλονται εκ νέου επιστολές ενώ σε πολλές περιπτώσεις, αποστέλλονται μέσω δικηγόρων, γεγονός που επιβαρύνει τους ενδιαφερόμενους πολίτες με περιττά έξοδα και δημιουργεί πρόσθετο διοικητικό κόστος στο ΤΚΧ.

Η μη ανταπόκριση του ΤΚΧ σε αιτήματα πολιτών, συνιστά παραβίαση του άρθρου 29 του Συντάγματος της Κυπριακής Δημοκρατίας, το οποίο προβλέπει ότι κάθε αίτημα ή παράπονο πολίτη πρέπει να απαντάται γραπτώς, με αιτιολογημένη απόφαση, εντός 30 ημερών.

3.5.5 Χειρόγραφος διαμοιρασμός του εκπλειστηριάσματος και υπολογισμός/κατανομή των δαπανών

Ο υπολογισμός των μεριδίων των συνιδιοκτητών, των εξόδων και του τελικού ποσού που αντιστοιχεί στον καθένα πραγματοποιείται χειρόγραφα. Η διαδικασία αυτή είναι ιδιαίτερα χρονοβόρα και επιρρεπής σε σφάλματα, γεγονός που αυξάνει τον κίνδυνο διενέργειας λαθών στην τελική κατανομή των ποσών, ειδικότερα στις περιπτώσεις που ο αριθμός των συνιδιοκτητών και των κληρονόμων τους είναι μεγάλος.

Συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας:

Η αυτοματοποίηση της διαδικασίας μέσω ανάπτυξης ή υιοθέτησης εξειδικευμένου λογισμικού θα μπορούσε να επιφέρει σημαντική εξοικονόμηση χρόνου και να μειώσει δραστικά την πιθανότητα υπολογιστικών λαθών. Το σύστημα θα μπορεί να δέχεται ως εισροές τα ποσοστά συνιδιοκτησίας, τα ποσά των εξόδων και το συνολικό εκπλειστηρίασμα, και να υπολογίζει αυτόματα τα καθαρά ποσά που αντιστοιχούν σε κάθε συνιδιοκτήτη. Επιπλέον, θα παρέχεται η δυνατότητα έκδοσης αναλυτικών καταστάσεων και αρχείων που να συνοδεύουν το φάκελο του πλειστηριασμού, προσφέροντας διαφάνεια και ακρίβεια στη διαδικασία.

3.5.6 Καταβολή των χρημάτων από τον επιτυχών πλειοδότη

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 897 του ΤΚΧ αναφορικά με «Εκσυγχρονισμένες Οδηγίες για Αναγκαστικές Πωλήσεις», ημερομηνίας 26.8.2013, ο επιτυχών πλειοδότης υποχρεούται να καταβάλει άμεσα το 1/5 του πλειοδοτήματος, με ελάχιστο ποσό τα €854. Ωστόσο, ο υφιστάμενος τρόπος καταβολής του απαιτούμενου ποσού, όπως περιγράφεται στην επόμενη παράγραφο, θεωρούμε ότι λειτουργεί αποτρεπτικά για τη συμμετοχή πλειοδοτών σε δημοπρασίες και θα πρέπει να επανεξεταστεί.

Συγκεκριμένα, η πληρωμή με μετρητά είναι αποδεκτή μόνο μέχρι του ποσού των €10.000, ενώ προσωπικές επιταγές και πληρωμές μέσω πιστωτικών καρτών δεν γίνονται αποδεκτές. Ουσιαστικά, ο

μόνος τρόπος πληρωμής για μεγαλύτερα ποσά είναι μέσω τραπεζικής επιταγής. Παρ' όλα αυτά, οι συμμετέχοντες δεν γνωρίζουν εκ των προτέρων το ακριβές ποσό που θα κληθούν να καταβάλουν, αφού η διαδικασία είναι πλειοδοτική. Επιπλέον, η έκδοση τραπεζικής επιταγής προϋποθέτει την καταβολή εξόδων από τον ενδιαφερόμενο, ανεξάρτητα από το αν τελικά αποκτήσει ή όχι το ακίνητο.

Το ΤΚΧ μάς ενημέρωσε ότι με τον νέο Διαδικαστικό Κανονισμό Πώλησης του 2025, το θέμα αναμένεται να τακτοποιηθεί/επιλυθεί.

Συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας:

Έχουμε την άποψη ότι η διενέργεια ηλεκτρονικών πλειστηριασμών θα επίλυε το πρόβλημα της καταβολής προκαταβολών, κάτι που ήδη εφαρμόζεται στους ιδιωτικούς πλειστηριασμούς.

3.5.7 Επιπρόσθετη εργασία λόγω μη διενέργειας των δημοπρασιών

Παρατηρήθηκε σε ορισμένες περιπτώσεις ότι ενώ διενεργήθηκε η επιτόπια εξέταση και εκτίμηση των τεμαχίων από τον Κλάδο Εκτιμήσεων, δεν διεξήχθησαν οι δημοπρασίες μέσα σε πέντε έτη από την ημερομηνία της εκτίμησης της ιδιοκτησίας, όπως καθορίζεται σε σχετική εγκύκλιο του ΤΚΧ, με αποτέλεσμα να πρέπει να επιστραφεί ο φάκελος στον Κλάδο Εκτιμήσεων για να γίνει επανεκτίμηση των εν λόγω ακινήτων, επιβαρύνοντας τον Κλάδο με επιπρόσθετη εργασία και αυξάνοντας το διοικητικό κόστος.

Σημειώνεται ότι σε μία περίπτωση που εξετάστηκε, ενώ έγιναν ήδη δύο διαδοχικές εκτιμήσεις χωρίς να προχωρήσει η δημοπρασία θα πρέπει να διενεργηθεί και τρίτη εκτίμηση καθώς έχει παρέλθει η περίοδος των πέντε ετών.

Συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας:

Κρίνεται ιδιαίτερα σημαντικό όπως το ΤΚΧ προχωρήσει στον εκσυγχρονισμό και στην απλοποίηση όλων των βημάτων της διαδικασίας εξέτασης των αιτήσεων και διεξαγωγής πλειστηριασμού, με απώτερο στόχο τη σημαντική μείωση του απαιτούμενου χρόνου ολοκλήρωσης των υποθέσεων.

Στο πλαίσιο αυτό, εισηγούμαστε όπως εξεταστεί η τροποποίηση της σχετικής νομοθεσίας ώστε να επιτρέπεται η διενέργεια ηλεκτρονικών πλειστηριασμών, πρακτική η οποία εφαρμόζεται ήδη με επιτυχία στους ιδιωτικούς πλειστηριασμούς. Επίσης, η μετάβαση σε ψηφιακό μοντέλο αναμένεται να επιφέρει πολλαπλά οφέλη, όπως:

- ◆ Επιτάχυνση της διαδικασίας και μείωση της γραφειοκρατίας
- ◆ διεύρυνση της συμμετοχής πλειοδοτών, ανεξαρτήτως γεωγραφικής τοποθεσίας
- ◆ επίλυση πρακτικών προβλημάτων που σχετίζονται με την άμεση καταβολή του εκπλειστηριάσματος από τον επιτυχόντα πλειοδότη, μέσω ενσωμάτωσης ψηφιακών μεθόδων πληρωμής και προκαθορισμένων εγγυητικών μηχανισμών

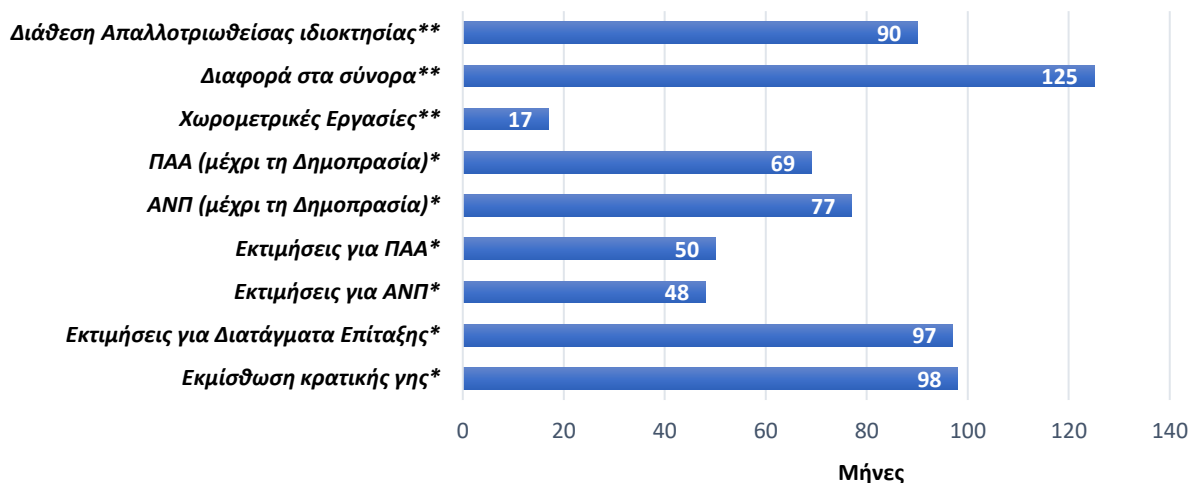
- ♦ ενίσχυση της διαφάνειας, την αποδοτικότητα και της προσβασιμότητας του συστήματος, συμβαδίζοντας με τις σύγχρονες τεχνολογικές και νομικές εξελίξεις.

3.6 Σοβαρές καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση των υποθέσεων

Από τον έλεγχο που διενεργήθηκε σε συγκεκριμένες δραστηριότητες/κλάδους του ΤΚΧ, διαπιστώθηκαν σημαντικές καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση της εξέτασης των αιτήσεων, οι οποίες όπως εκτιμάται από την Υπηρεσία μας πλήττουν σοβαρά την εικόνα του ΤΚΧ και προκαλούν τη δυσφορία και αγανάκτηση των πολιτών.

Σχετικό το γράφημα που ακολουθεί όπου παρουσιάζεται η μέση διάρκεια ολοκλήρωσης των υποθέσεων που εξετάστηκαν από την Υπηρεσία μας σε μήνες και, αναδεικνύεται, όπως εκτιμάται από την Υπηρεσία μας, η σημαντική απόκλιση από αυτό που θεωρείται λογικό και αποδεκτό για την εξυπηρέτηση των πολιτών και την προστασία του δημόσιου συμφέροντος.

Γράφημα 8. Μέση διάρκεια ολοκλήρωσης υποθέσεων που εξετάσαμε σε μήνες



* Οι υποθέσεις που εξετάστηκαν αφορούσαν στο ΕΚΓ Λευκωσίας για τα έτη 2022-2024

** Οι υποθέσεις που εξετάστηκαν αφορούσαν σε παγκύπρια βάση για τα έτη 2021-2023

Αξίζει να σημειωθεί ότι το δείγμα σε όλες τις περιπτώσεις, επιλέγηκε με τυχαία στατιστική δειγματοληψία, και όχι στοχευμένα σε προβληματικές υποθέσεις με πολυετείς καθυστερήσεις. Κατά συνέπεια, τα ευρήματα αποκτούν ιδιαίτερη βαρύτητα, καθώς οι σημαντικές χρονικές αποκλίσεις εντοπίζονται ακόμη και σε τυχαίο δείγμα συνήθων υποθέσεων.

Επιπλέον, διαπιστώθηκε ότι δεν έχει καθοριστεί, είτε νομοθετικά είτε με εσωτερικές οδηγίες, ο απαιτούμενος χρόνος διεκπεραίωσης των ανωτέρω διαδικασιών, με εξαίρεση τις περιπτώσεις εκμίσθωσης κρατικής γης, για τις οποίες ορίστηκε στον Χάρτη Δικαιωμάτων του Πολίτη του ΤΚΧ, χρονικό πλαίσιο 12-18 μηνών για τη ολοκλήρωσή τους. Η απουσία χρονοδιαγραμμάτων συνιστά ουσιαστική αδυναμία στην αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας του ΤΚΧ ούτως ώστε να είναι δυνατή η έγκαιρη

προσαρμογή ή/και τροποποίηση των διαδικασιών που ακολουθούνται από το ίδιο το ΤΚΧ, εάν και όπου προκύπτει αρνητική απόκλιση.

Συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας:

Να εντατικοποιηθούν οι προσπάθειες για ριζική επίλυση του προβλήματος των συσσωρευμένων υποθέσεων με κατάλληλο προγραμματισμό, ώστε να διεκπεραιώνονται οι υποθέσεις εντός λογικών χρονικών πλαισίων, για εξυπηρέτηση των πολιτών. Παράλληλα, να εξεταστεί ενδεχόμενη απλοποίηση των διαδικασιών του ΤΚΧ, όπου υπάρχει ευχέρεια, για σύντμηση της χρονικής διάρκειας που απαιτείται για ολοκλήρωση της εξέτασης των υποθέσεων.

3.7 Χωρομετρικές εργασίες

3.7.1 Καθυστερημένη εργασία στον Κλάδο Χωρομετρίας

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Κλάδου, στις 31.10.2023, περίοδο που διεξάχθηκε ο έλεγχος, εκκρεμούσαν 24.968 υποθέσεις σε παγκύπρια βάση, σε σύγκριση με 23.149 στις 31.12.2022 και 19.663 στις 31.12.2021, χωρίς να υπάρχει συγκεντρωτική πληροφόρηση από πότε εκκρεμούν, παρά μόνο εάν ανατρέξει κάποιος στον φάκελο της κάθε υπόθεσης ξεχωριστά. Εάν ληφθεί υπόψη ότι κατά τα έτη 2021-2023 υποβλήθηκαν ετησίως κατά μέσο όρο, 15.500 περίπου νέες αιτήσεις ενώ ολοκληρώνονται περίπου 13.000, συμπεραίνεται ότι η διεκπεραίωση των εκκρεμοτήτων όχι μόνο δεν αναμένεται να ολοκληρωθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα, αλλά προβλέπεται να διαιωνίζεται το πρόβλημα, οπότε και θεωρούμε ότι απαιτείται η εξεύρεση και η υιοθέτηση ουσιαστικών και ριζικών αλλαγών για αποτελεσματική διεκπεραίωση των εργασιών.

Όπως φαίνεται στον Πίνακα 13, η μέση διάρκεια ολοκλήρωσης των υποθέσεων που εξετάστηκαν, ανήλθε σε 17 περίπου μήνες (σχεδόν 1,5 έτος), χρονική διάρκεια την οποία θεωρούμε εκτεταμένη και θα πρέπει να συντηρηθεί σημαντικά.

Πίνακας 13. Μέση διάρκεια ολοκλήρωσης των υποθέσεων που εξετάστηκαν

Επαρχία (Α)	Αριθμός υποθέσεων που εξετάστηκαν (Β)	Συνολική διάρκεια σε μήνες για τις υποθέσεις που εξετάστηκαν (Γ)	Μέση διάρκεια ολοκλήρωσης της χωρομετρικής εργασίας σε μήνες (Δ) = (Γ)/(Β)
Λευκωσία	27	335	12
Λάρνακα	14	202	14
Λεμεσός	15	391 ¹	26
Αμμόχωστος	15	298	20
Πάφος	15	273	18
Παγκύπρια	86	1.499	17

¹ Στη συνολική διάρκεια περιλαμβάνεται μία περίπτωση που διεκπεραιώθηκε σε 195 μήνες λόγω σημαντικής καθυστέρησης στην έναρξη των διαδικασιών, 185 μήνες μετά την αίτηση.

3.7.2 Αδυναμίες διαδικασίας χωρομετρικών εργασιών από ιδιώτες Αρμόδιους Χωρομέτρους

Το ΤΚΧ διενέργησε διαδικασία το 2005, όπου κατάρτισε κατάλογο με Αρμόδιους Χωρομέτρους, στους οποίους μπορούν να αποτείνονται οι αιτητές για την επιτόπια χωρομετρική εργασία με σκοπό την επιτάχυνση της εκάστοτε διαδικασίας που απαιτεί τέτοια εργασία.

(α) Καθυστέρηση στην ολοκλήρωση της χωρομετρικής εργασίας από ιδιώτες Αρμόδιους Χωρομέτρους. Σε αρκετές περιπτώσεις όπου ανατέθηκε η χωρομετρική εργασία σε ιδιώτες Αρμόδιους Χωρομέτρους από τους ίδιους τους αιτητές, εντοπίστηκε μεγάλη καθυστέρηση στην ολοκλήρωση της εργασίας. Από τις περιπτώσεις που εξετάσαμε καταγράψαμε περίπτωση όπου ο φάκελος παρέμεινε στον ιδιώτη Αρμόδιο Χωρομέτρη 135 μήνες, ενώ σε άλλες τέσσερις περιπτώσεις οι φάκελοι παρέμειναν στον ιδιώτη Αρμόδιο Χωρομέτρη 38, 28, 51 και 14 μήνες.

(β) Μη λήψη μέτρων για επιστροφή των φακέλων του ΤΚΧ από τους ιδιώτες Αρμόδιους Χωρομέτρους. Εντοπίστηκαν πολλές περιπτώσεις που οι φάκελοι του ΤΚΧ που παραχωρούνται σε ιδιώτες Αρμόδιους Χωρομέτρους για διενέργεια χωρομετρικής εργασίας, αντί να επιστρέφονται συμπληρωμένοι σε εύλογο χρονικό διάστημα, μένουν στην κατοχή τους για πολλά χρόνια, με αποτέλεσμα να εκκρεμεί η ολοκλήρωση των υποθέσεων και η ενημέρωση των πολιτών. Το ΤΚΧ δεν τεκμηριώνεται επαρκώς ότι διενήργησε ουσιαστικές προσπάθειες για να επιστραφούν οι εν λόγω φάκελοι, πέραν από δύο επιστολές που στάλθηκαν τον Ιούλιο και Νοέμβριο του 2022.

Στο πλαίσιο του ελέγχου ζητήθηκε κατάσταση με τους φακέλους που έχουν δοθεί στους ιδιώτες Αρμόδιους Χωρομέτρους με χρονολογική σειρά, αλλά, όπως πληροφορηθήκαμε, δεν ήταν εφικτό να εξαχθεί, γεγονός που αποτελεί σημαντική αδυναμία στην παρακολούθηση τόσο των φακέλων, όσο και της εργασίας που διενεργείται από τους χωρομέτρους. Λόγω της πιο πάνω αδυναμίας του ΤΚΧ να μας ενημερώσει για τους φακέλους που βρίσκονται στα χέρια ιδιωτών χωρομετρών, επιλέξαμε τέσσερις ιδιώτες Αρμόδιους Χωρομέτρους και ζητήσαμε κατάσταση με τους φακέλους που έχουν στην κατοχή τους. Όπως εντοπίστηκε υπάρχουν φάκελοι που βρίσκονται στην κατοχή των ιδιωτών για περίοδο πέραν των 16 ετών.

Όπως μας αναφέρθηκε στην απαντητική επιστολή του ΤΚΧ, τον Νοέμβριο 2025 στάλθηκαν εκ νέου επιστολές σε όλους του Αρμόδιους Χωρομέτρους, με οδηγίες όπως συμπληρώσουν και παραδώσουν στο ΤΚΧ, εντός τριών μηνών, τις υποθέσεις που βρίσκονται στην κατοχή τους, για χρονικό διάστημα πέραν των δύο ετών.

Συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας:

Να ληφθούν τα αναγκαία μέτρα ώστε να επιστρέφονται οι φάκελοι του ΤΚΧ από τους ιδιώτες Αρμόδιους Χωρομέτρους σε εύλογο χρονικό διάστημα, να γίνει διερεύνηση όλων των περιπτώσεων με μεγάλες καθυστερήσεις και τους λόγους που προέκυψαν και να ληφθούν μέτρα και δικλείδες ασφαλείας ώστε η εργασία να διεκπεραιώνεται έγκαιρα και να επιστρέφονται οι φάκελοι στο ΤΚΧ με ασφάλεια.

3.8 Καθυστέρηση στην ολοκλήρωση της εξέτασης αιτήσεων για διαφορά στα σύνορα

Όταν υπάρχει συνοριακή διαφορά/αμφισβήτηση του κοινού συνόρου δύο ακινήτων, οποιοσδήποτε των ιδιοκτητών μπορεί να ζητήσει τη συνδρομή του Διευθυντή του ΤΚΧ για επίλυση της διαφοράς. Σημειώνεται ότι οι αιτητές δε δύναται να προσφύγουν στο Δικαστήριο σχετικά με την διαφορά, εάν αυτή δεν επιλυθεί πρώτα από τον Διευθυντή του ΤΚΧ.

Από τις 24 περιπτώσεις που ολοκληρώθηκαν εντός του 2023 και αφορούσαν εξέταση για διαφορά στα σύνορα, διαπιστώθηκε σημαντική καθυστέρηση στη διεκπεραίωσή τους. Η μέση διάρκεια ολοκλήρωσης της εξέτασης των αιτήσεων σε παγκύπρια βάση, από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης μέχρι και την ενημέρωση του αιτητή, ανήλθε σε 125 μήνες ή δέκα χρόνια και παρουσιάζεται στον πιο κάτω Πίνακα.

Πίνακας 14. Μέση διάρκεια ολοκλήρωσης υποθέσεων διαφοράς στα σύνορα σε παγκύπρια βάση

Επαρχία (Α)	Αριθμός υποθέσεων που εξετάστηκαν (Β)	Συνολική διάρκεια σε μήνες για τις υποθέσεις που εξετάστηκαν (Γ)	Μέση διάρκεια διεκπεραίωσης των υποθέσεων σε μήνες / χρόνια (Δ) = (Γ)/(Β)
Λευκωσία	8	1.352	169 μήνες / 14 / 6 έτη
Λάρνακα	4	481	120 μήνες / 10 έτη
Λεμεσός	6	568	95 μήνες / 8 έτη
Αμμόχωστος	1	23	23 μήνες / 2 έτη
Πάφος	5	582	116 μήνες / 10 έτη
Παγκύπρια	24	3.006	125 μήνες / 10 έτη

Εκφράσαμε την άποψη ότι οι τόσο μεγάλες καθυστερήσεις θα πρέπει να αποφεύγονται καθώς πλήττουν σοβαρά την εικόνα του ΤΚΧ και προκαλούν τη δυσφορία και αγανάκτηση των πολιτών. Μεγάλο μέρος της καθυστέρησης, όπως φαίνεται στον Πίνακα πιο κάτω, οφείλεται στη διενέργεια της επιτόπιας εξέτασης η οποία, στις περιπτώσεις με Α/Α 1, 7, 12 και 13, φαίνεται να έγινε σε δέκα, έξι, οκτώ και εννέα χρόνια, αντίστοιχα, από την υποβολή της αίτησης. Ωστόσο, σημαντική, όπως εκτιμάται από την Υπηρεσία μας, είναι η καθυστέρηση που διαπιστώθηκε στην έκδοση της τελικής απόφασης και ενημέρωσης των ενδιαφερόμενων μερών, η οποία στις πλείστες των περιπτώσεων, κυμάνθηκε από εννέα μέχρι και 15 χρόνια από την ολοκλήρωση της χωρομετρικής εργασίας, χωρίς να φαίνεται να συντρέχει κάποιος προφανής λόγος.

Ενδεικτικές περιπτώσεις που εξετάστηκαν παρουσιάζονται στον Πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 15. Ενδεικτικές περιπτώσεις αιτήσεων διαφοράς στα σύνορα

A/A	ΕΚΓ	Αίτηση	Επιτόπια εξέταση / χωρομετρική εργασία	Ολοκλήρωση χωρομετρικής εργασίας	Ενημέρωση των ενδιαφερόμενων μερών με συστημένη επιστολή
1	Λευκωσία	16.3.1999	16.9.2009	6.8.2010	28.2.2023
2	Λευκωσία	21.8.2002	16.9.2005	26.1.2008	9.5.2023
3	Λευκωσία	21.6.2010	30.5.2012	09.10.2012	3.3.2023
4	Λευκωσία	29.6.2010	21.6.2013	19.8.2013	28.2.2023
5	Λευκωσία	29.6.2010	21.6.2013	19.8.2013	28.2.2023
6	Λευκωσία	20.7.2010	25.10.2010	26.4.2011	3.3.2023
7	Λάρνακα	8.1.2014	22.7.2020	10.10.2021	23.5.2023
8	Λάρνακα	11.9.2007	25.10.2007	17.6.2008	18.5.2023
9	Λάρνακα	17.9.2010	20.11.2012	22.3.2013	2.2.2023
10	Λεμεσός	16.04.2010	21.7.2010	06.7.2012	17.11.2022
11	Λεμεσός	17.6.2015	8.10.2015	20.7.2016	7.11.2022
12	Πάφος	7.9.2009	23.3.2017	22.1.2021	2.2.2021
13	Πάφος	1.8.2011	20.8.2020	6.6.2022	15.9.2022

3.9 Διάθεση απαλλοτριωθείσας ακίνητης ιδιοκτησίας

Με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 15(1)(α) του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου (Ν.15(Ι)/1962), ακίνητη ιδιοκτησία που απαλλοτριώνεται και δεν έχει επιτευχθεί ο σκοπός της εντός τριών ετών από την ημερομηνία που περιήλθε στην Απαλλοτριούσα Αρχή ή ο σκοπός της εγκαταλείφθηκε ή ολόκληρη ή μέρος της αποδείχθηκε ότι υπερβαίνει τις πραγματικές ανάγκες της Απαλλοτριούσας Αρχής, τότε αυτή προσφέρεται στην τιμή που ανακτήθηκε στον αρχικό ιδιοκτήτη της ή στους κληρονόμους του.

Για τη διενέργεια του ελέγχου ζητήθηκε η εξαγωγή σχετικών καταστάσεων/αρχείων από το ΣΠΓ αναφορικά με τις αιτήσεις που υποβλήθηκαν και που ολοκληρώθηκαν κατά τα έτη 2021-2023 καθώς και οι εκκρεμείς αιτήσεις στις 31.12.2023. Τέτοιες καταστάσεις δεν κατέστη δυνατόν να εξαχθούν από το

ΣΠΓ, ενώ στις περιπτώσεις που εξάχθηκαν από τα Επαρχιακά Γραφεία Λεμεσού και Πάφου, τα αποτελέσματα δεν ήταν αντιπροσωπευτικά καθώς δεν περιλαμβάνονταν όλες τις αιτήσεις.

Ως αποτέλεσμα της πιο πάνω αδυναμίας το δείγμα ελέγχου επιλέχθηκε με βάση την πληροφόρηση που ετοιμάστηκε και μας δόθηκε σε χειρόγραφη μορφή από τους λειτουργούς των Κλάδων, χωρίς ωστόσο να μπορεί να επιβεβαιωθεί η ορθότητα και πληρότητα της εν λόγω πληροφόρησης.

Το γεγονός αυτό αποτελεί σημαντική αδυναμία στην αξιοποίηση του ΣΠΓ για εξαγωγή ασφαλών συμπερασμάτων και δυσχεραίνει σημαντικά την παρακολούθηση και τον έλεγχο των υποθέσεων αυτών.

Από τον έλεγχό μας σε όλες τις υποθέσεις που φαίνεται να ολοκληρώθηκαν μεταξύ των ετών 2021-2023, αναφέρονται τα ακόλουθα:

(α) Καθυστέρηση στην ολοκλήρωση της εξέτασης. Διαπιστώθηκε πολύ μεγάλη καθυστέρηση στην ολοκλήρωση της εξέτασης των υποθέσεων, με μέση διάρκεια ολοκλήρωσης 90 μήνες ή οκτώ χρόνια και παρουσιάζεται στον πιο κάτω Πίνακα.

Πίνακας 17. Μέση διάρκεια ολοκλήρωσης της εξέτασης υποθέσεων διάθεσης απαλλοτριωθείσας περιουσίας

Επαρχία (Α)	Αριθμός υποθέσεων που εξετάστηκαν (Β)	Συνολική διάρκεια σε μήνες για τις υποθέσεις που εξετάστηκαν (Γ)	Μέση διάρκεια ολοκλήρωσης της εξέτασης σε μήνες / χρόνια (Δ) = (Γ)/(Β)
Λευκωσία	25	1.822	73 μήνες / 6 έτη
Λάρνακα	3	285	95 μήνες / 8 έτη
Λεμεσός	4	713	178 μήνες / 15 έτη
Αμμόχωστος	2	54	27 μήνες / 2 έτη
Πάφος	5	641	128 μήνες / 11 έτη
Παγκύπρια	39	3.515	90 μήνες / 8 έτη

Με βάση τα στοιχεία που καταγράφηκαν, παρατηρείται μεγάλη καθυστέρηση στην έναρξη της εξέτασης των υποθέσεων, στην ετοιμασία και έλεγχο της εκτίμησης της ακίνητης ιδιοκτησίας που επιστρέφεται και στις χωρομετρικές εργασίες που διενεργούνται. Σημειώνεται χαρακτηριστικά ότι σε δύο υποθέσεις που εξετάστηκαν στην επαρχία Λευκωσίας, διαπιστώθηκε ότι η ετοιμασία και ο έλεγχος της εκτίμησης της ακίνητης ιδιοκτησίας που επιστράφηκε, ανήλθε σε 48 περίπου μήνες ενώ για άλλη υπόθεση στην επαρχία Πάφου η εξέταση της υπόθεσης ξεκίνησε δέκα χρόνια μετά από την αίτηση.

(β) Συσσωρευμένη εργασία. Σύμφωνα με τα στοιχεία των Επαρχιακών Κτηματολογικών Γραφείων που μας δόθηκαν κατά τη διάρκεια του ελέγχου, στις 31.12.2023 φαίνεται να εκκρεμούσαν, σε παγκύπρια βάση, 235 υποθέσεις. Ωστόσο, μετά την ολοκλήρωση του ελέγχου, τα Επαρχιακά Γραφεία

Λευκωσίας και Λεμεσού μας ενημέρωσαν ότι μετά από σχετικές διορθώσεις που έκαναν στο ΣΠΓ, οι εκκρεμείς υποθέσεις μειώθηκαν από 73 και 104 σε 61 και 74, αντίστοιχα, με αποτέλεσμα ο συνολικός αριθμός των εκκρεμών υποθέσεων να μειωθεί στις 193. Το γεγονός αυτό ενισχύει τη διαπίστωσή μας ότι η πληροφόρηση που παρέχεται μέσω του ΣΠΓ δεν αποτελεί αξιόπιστη πηγή για εξαγωγή ασφαλών συμπερασμάτων.

Όπως φαίνεται και στον Πίνακα πιο πάνω, κατά τα έτη 2021-2023 ολοκληρώθηκε η εξέταση 39 συνολικά υποθέσεων, οπότε συμπεραίνεται ότι η διεκπεραίωση των εκκρεμοτήτων δεν αναμένεται να ολοκληρωθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα.

(γ) Μη συμμόρφωση με το νομοθετικό πλαίσιο. Σε ορισμένες περιπτώσεις διαπιστώθηκε ότι οι ενέργειες του ΤΚΧ έγιναν σε αντίθεση με τις πρόνοιες των άρθρων 15(1)(α) και (β) του σχετικού Νόμου ενώ διαπιστώθηκαν και περιπτώσεις μη ομοιόμορφου χειρισμού από τα Επαρχιακά Κτηματολογικά Γραφεία.

Παραδείγματα αποτελούν οι πιο κάτω περιπτώσεις:

- (i) Μη έγκαιρη καταβολή του οφειλόμενου ποσού στο ΤΚΧ.** Σε μία περίπτωση, ενώ η καταβολή του ποσού έπρεπε να είχε γίνει εντός τριών μηνών από την αποδοχή της προσφοράς και συγκεκριμένα μέχρι τις 25.5.2022, αυτή έγινε με καθυστέρηση στις 15.9.2022. Στη άλλη περίπτωση η καταβολή του ποσού έγινε μετά την πάροδο επτάμισι περίπου χρόνων από την αποδοχή της προσφοράς, ενώ στάλθηκε και δεύτερη γνωστοποίηση της προσφοράς χωρίς να προνοείται στη σχετική νομοθεσία.
- (ii) Επιστροφή ιδιοκτησίας στους κληρονόμους αντί στον αρχικό ιδιοκτήτη.** Η γνωστοποίηση για τις προσφορές δεν στάλθηκε στον αρχικό ιδιοκτήτη (ο οποίος βρίσκεται εν ζωή), αλλά στους έξι κληρονόμους του, σε αντίθεση με τις πρόνοιες του άρθρου 15(α), όπου προνοείται πως η Απαλλοτριούσα Αρχή θα πρέπει να προσφέρει την πλεονάζουσα ιδιοκτησία στο πρόσωπο στο οποίο ανήκε πριν την απαλλοτρίωση ή στους κληρονόμους αυτού σε περίπτωση που το πρόσωπο αυτό απεβίωσε.
- (iii) Μη έγκαιρη αποδοχή γνωστοποίησης προσφοράς και μη προώθηση της πώλησης της περιουσίας με δημόσιο πλειστηριασμό.** Στις περιπτώσεις αυτές οι πρώην ιδιοκτήτες δεν ανταποκρίθηκαν μέσα στο χρονικό διάστημα των τριών μηνών που προβλέπεται στο άρθρο 15(1)(α) και δεν προωθήθηκε η πώληση της περιουσίας με δημόσιο πλειστηριασμό, όπως σχετικά προνοείται στο άρθρο 15(2) του Νόμου, εφόσον δεν ανταποκρίθηκαν. Στις τρεις περιπτώσεις της Επαρχίας Λευκωσίας, οι εν λόγω υποθέσεις φαίνεται ότι παρέμειναν στα κεντρικά γραφεία του ΤΚΧ μέχρι που οι πρώην ιδιοκτήτες ζήτησαν επανάκτηση των περιουσιών τους, η οποία έγινε στη βάση σχετικής γνωμάτευσης του Γενικού Εισαγγελέα που λήφθηκε σε παρόμοια υπόθεση, ημερομηνίας 11.6.2012.

Σύμφωνα με την εν λόγω γνωμάτευση, επιτράπηκε η παραχώρηση παράτασης ισχύος της προσφοράς υπό συγκεκριμένους όρους, ωστόσο το αίτημα θα έπρεπε να είναι επαρκώς αιτιολογημένο. Δεν φαίνεται να αιτιολογήθηκαν επαρκώς τα αιτήματα από τους αιτητές για τη μη έγκαιρη ανταπόκρισή τους. Επίσης, σύμφωνα με την ίδια γνωμάτευση ο πρώην ιδιοκτήτης έπρεπε να καταβάλει τόκο υπερημερίας για την περίοδο από την λήξη της αρχικής προθεσμίας μέχρι την ημερομηνία καταβολής του ποσού όπως και έπραξε. Διαπιστώθηκε ότι σε μία άλλη περίπτωση έγινε λανθασμένος υπολογισμός των τόκων υπερημερίας που έπρεπε να πληρώσει ο πρώην ιδιοκτήτης για την απόδοση της απαλλοτριωθείσας ιδιοκτησίας του, με αποτέλεσμα το ΤΚΧ να εισπράξει ποσό μικρότερο κατά €1.897.

Περίπου 100 ακίνητα είχαν απαλλοτριωθεί για τον ίδιο λόγο με τις πιο πάνω υποθέσεις, και τα περισσότερα από αυτά, παρόλο που οι πρώην ιδιοκτήτες τους δεν ανταποκρίθηκαν εντός τριών μηνών για την αποδοχή προσφοράς επανάκτησης τους, εντούτοις εξακολουθεί να παραμένουν στα κεντρικά γραφεία του ΤΚΧ χωρίς να έχουν ξεκινήσει οι διαδικασίες για πώλησή τους με δημόσιο πλειστηριασμό όπως προβλέπει η σχετική Νομοθεσία.

- (iv) **Ανομοιόμορφος χειρισμός υποθέσεων από τα Επαρχιακά Κτηματολογικά Γραφεία.** Όπως αναφέρουμε στην παράγραφο (iii) πιο πάνω, παρόλο ότι ο χειρισμός των υποθέσεων αυτών ήταν σε αντίθεση με τις πρόνοιες της σχετικής νομοθεσίας, εντούτοις επιτράπηκε η παραχώρηση παράτασης ισχύος της προσφοράς στη βάση σχετικής γνωμάτευσης του Γενικού Εισαγγελέα καταβάλλοντας τόκο υπερημερίας (από τον πρώην ιδιοκτήτη της γης) για την περίοδο από τη λήξη της αρχικής προθεσμίας μέχρι την ημερομηνία καταβολής του ποσού. Σε αντίστοιχη περίπτωση που εξετάστηκε στην Επαρχία Λεμεσού, ενώ έγινε αποδεκτή η εκπρόθεσμη καταβολή του οφειλόμενου ποσού μετά από περίπου επτάμισι χρόνια, δεν ζητήθηκε τόκος υπερημερίας για την περίοδο που καθυστέρησε η καταβολή της οφειλής.



Σχόλια Ελεγχόμενου Φορέα

Το προσχέδιο της παρούσας Ειδικής Έκθεσης διαβιβάστηκε στο ΤΚΧ και στο ΥπΑΜ (για το θέμα των Επιτάξεων ακίνητης περιουσίας για σκοπούς άμυνας και ασφάλειας), με την παράκληση όπως έχουμε τα δικά τους σχόλια και απόψεις ώστε να συμπεριληφθούν στην τελική μορφή της Ειδικής Έκθεσης. Η αυτούσια απαντητική επιστολή του ελεγχόμενου φορέα και του ΥπΑΜ παρουσιάζονται στο **Παράρτημα III**. Σημειώνεται ότι, είναι πιθανό στην απάντηση του ελεγχόμενου φορέα και του ΥπΑΜ να γίνεται αναφορά σε θέματα που υπήρχαν στο προσχέδιο της Ειδικής Έκθεσης αλλά τελικά δεν έχουν συμπεριληφθεί στην τελική της μορφή, καθώς, κατά την κρίση της Υπηρεσίας μας, αυτά έχουν απαντηθεί επαρκώς ή/και έχουν επιλυθεί μέσα από την απάντηση του ελεγχόμενου φορέα και του ΥπΑΜ.

4. Παραρτήματα

Παράρτημα Ι: Θεσμικό πλαίσιο αρμοδιοτήτων Γενικού Ελεγκτή

Ευθύνη Ελεγκτικής Υπηρεσίας και διαφύλαξη της ανεξαρτησίας της

Οι Ειδικές Εκθέσεις της Ελεγκτικής Υπηρεσίας παρουσιάζουν τα αποτελέσματα των ελέγχων που αυτή διενεργεί επί των πολιτικών (policies) και προγραμμάτων της Κυπριακής Δημοκρατίας ή άλλων ελεγχόμενων οργανισμών ή επί θεμάτων που αφορούν στον Προϋπολογισμό τους ή συγκεκριμένους τομείς αυτού, ή τα αποτελέσματα ελέγχων ιδιωτών ελεγκτών στους οποίους η Ελεγκτική Υπηρεσία έχει αναθέσει τον έλεγχο λογαριασμών οποιουδήποτε ελεγχόμενου υπ' αυτής οργανισμού, δυνάμει του περί της Καταθέσεως Στοιχείων και Πληροφοριών στο Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας Νόμου (Ν.113(Ι)/2002). Η Ελεγκτική Υπηρεσία επιλέγει και σχεδιάζει τις εν λόγω ελεγκτικές δραστηριότητες κατά τρόπον ώστε αυτές να αποφέρουν τον μέγιστο αντίκτυπο, λαμβανομένων υπόψη των κινδύνων για τις επιδόσεις ή για τη συμμόρφωση, του επιπέδου των σχετικών εσόδων ή δαπανών, των επικείμενων εξελίξεων και του δημόσιου συμφέροντος.

Η εκ μέρους της Ελεγκτικής Υπηρεσίας παράθεση ευρημάτων ελέγχου γίνεται στη βάση όσων στοιχείων έχουν τεθεί ενώπιόν της.

Εκτός αν τούτο δηλωθεί ρητά, η μη παράθεση ευρημάτων επί ορισμένων πτυχών ή θεμάτων που αφορούν στο αντικείμενο του ελέγχου, δεν συνιστά διαβεβαίωση, ούτε και υποδηλοί ότι αυτά είναι απαλλαγμένα αδυναμιών ή σφαλμάτων ή αποκλίσεων από το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, αφού ο εξωτερικός ελεγκτής δεν αναμένεται ότι μπορεί να εντοπίζει κάθε αδυναμία ή σφάλμα ή απόκλιση από το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.

Οι συστάσεις της Ελεγκτικής Υπηρεσίας αποτελούν εισηγήσεις για τον τρόπο χειρισμού των παρατηρήσεων και ευρημάτων του ελέγχου. Σε καμία περίπτωση δεν δύναται να εκληφθεί ότι οι συστάσεις αυτές επηρεάζουν την ανεξαρτησία της Υπηρεσίας, ως εξωτερικού ελεγκτή ή ότι συνεπάγονται συμμετοχή της Υπηρεσίας στη λήψη οποιασδήποτε σχετικής απόφασης από τη διοίκηση της ελεγχόμενης οντότητας, η οποία εξακολουθεί να φέρει αποκλειστικά την ευθύνη για την ορθή και νόμιμη λήψη απόφασης, ως προς τον τρόπο χειρισμού των ευρημάτων ελέγχου και συστάσεων.

Ουδμία πρόνοια στην παρούσα Έκθεση σημαίνει ή θα πρέπει να εκληφθεί, ότι με αυτή διατυπώνεται κατηγορία εναντίον οποιουδήποτε προσώπου για εκ προθέσεως κατάχρηση εξουσίας ή για τη διάπραξη ποινικών ή άλλων αδικημάτων. Αυτά, αν υπάρχουν, θα πρέπει να διερευνηθούν από τις αρμόδιες αρχές, μόνο δε τα αρμόδια δικαστήρια μπορούν να κρίνουν κάποιο πρόσωπο ως ένοχο οποιουδήποτε αδικήματος. Τονίζεται, επίσης, ότι οι συστάσεις και τα ευρήματα της Ελεγκτικής Υπηρεσίας αφορούν στους ελεγχόμενους φορείς και

οποιαδήποτε αναφορά σε άλλα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ουδόλως εξυπακούει ότι αυτά έχουν προβεί κατ' ανάγκη σε οτιδήποτε μεμπτό, αφού κάτι τέτοιο εκφεύγει του πεδίου ελέγχου της παρούσας Έκθεσης.

Αρμοδιότητες Γενικού Ελεγκτή

Ο έλεγχος διενεργήθηκε στο πλαίσιο των συνταγματικών αρμοδιοτήτων του Γενικού Ελεγκτή της Δημοκρατίας και των προνοιών του περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου (Ν.20(Ι)/2014).

Το άρθρο 116 του Συντάγματος της Δημοκρατίας ορίζει ότι ο Γενικός Ελεγκτής, βοηθούμενος από τον Βοηθό Γενικό Ελεγκτή, ελέγχει εν ονόματι της Δημοκρατίας όλες τις εισπράξεις και πληρωμές και όλους τους λογαριασμούς χρηματικών διαθεσίμων και άλλου ενεργητικού ή άλλων υποχρεώσεων που αναλαμβάνει η Δημοκρατία ή που δημιουργούνται για λογαριασμό της. Για τον 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. Επίσης, ο Γενικός Ελεγκτής, βοηθούμενος από τον Βοηθό Γενικό Ελεγκτή, ασκεί κάθε άλλη εξουσία ή εκτελεί οποιαδήποτε άλλα καθήκοντα ή υποχρεώσεις που καθορίζονται ή του αναθέτονται διά Νόμου.

Σύμφωνα με το άρθρο 109 του περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου (Ν.20(Ι)/2014), ο Γενικός Ελεγκτής διεξάγει τον εξωτερικό έλεγχο των λογαριασμών κάθε οντότητας Γενικής Κυβέρνησης, Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης, κρατικού οργανισμού και κρατικής επιχείρησης.

Σύμφωνα με τον περί της Λογιστικής και Δημοσιονομικής Διαχείρισης και Χρηματοοικονομικού Ελέγχου της Δημοκρατίας Νόμο (Ν.38(Ι)/2014), ο ελέγχων λειτουργός κάθε Κονδυλίου οφείλει να διασφαλίσει την ορθότητα και νομιμότητα των εισπράξεων και πληρωμών και την αποτελεσματικότητα, αποδοτικότητα και οικονομία της υλοποίησης του οικείου Προϋπολογισμού, στη βάση των αρχών της χρηστής χρηματοοικονομικής διαχείρισης (άρθρα 7(1) και 8).

Για τον σκοπό αυτό, η Ελεγκτική Υπηρεσία προχωρεί σε οικονομικούς και διαχειριστικούς ελέγχους, όπως και ελέγχους συμμόρφωσης Υπουργείων, Τμημάτων και Υπηρεσιών της Δημόσιας Υπηρεσίας και του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

Ο περί της Καταθέσεως Στοιχείων και Πληροφοριών στον Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας Νόμος (Ν.113(Ι)/2002) 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.

Παράρτημα II: Μεθοδολογία

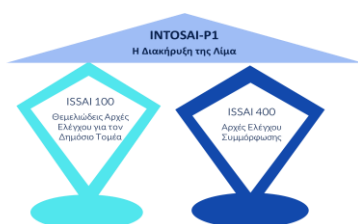
Πρότυπα ελέγχου

Σύμφωνα με το άρθρο 81(2) του περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου (Ν.20(I)/2014), ο Γενικός Ελεγκτής διεξάγει τον εξωτερικό έλεγχο 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 Ανώτατων Ελεγκτικών Ιδρυμάτων (ISSAI) που εκδίδει ο Διεθνής Οργανισμός Ανώτατων 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.

Τα Πρότυπα ISSAI διαχωρίζουν τους ελέγχους που διενεργούνται από τα Ανώτατα Ελεγκτικά Ιδρύματα σε τρεις κατηγορίες, τους οικονομικούς ελέγχους, τους ελέγχους συμμόρφωσης και τους διαχειριστικούς ελέγχους. 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



Το θεμελιώδες Πρότυπο INTOSAI-P1 ουσιαστικά καταγράφει αυτούσια τη Διακήρυξη, η οποία υιοθετήθηκε το 1977 από το Παγκόσμιο Συνέδριο του INTOSAI στη Λίμα του Περού (Διακήρυξη της Λίμα). Όπως στο ίδιο το Πρότυπο καταγράφεται, το έγγραφο αυτό θεωρείται η “Magna Carta” στην άσκηση εξωτερικού ελέγχου των κυβερνήσεων, καθώς έθεσε τα θεμέλια του δημόσιου ελέγχου. Η Διακήρυξη θέτει τα βασικά σημεία ελέγχου και τις βασικές αρχές για τα Ανώτατα Ελεγκτικά Ιδρύματα που είναι αναγκαίες, ώστε να επιτευχθούν ανεξάρτητα και αντικειμενικά αποτελέσματα. Οι αρχές που εγκαθιδρύθηκαν στη Διακήρυξη της Λίμα αναγνωρίστηκαν από τις Αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης του ΟΗΕ με αρ. 66/209 (ημερ. 22.12.2011) και 69/228 (ημερ. 19.12.2014). Το Πρότυπο INTOSAI-P1, όπως και το Πρότυπο

INTOSAI-P10 (Διακήρυξη του Μεξικού), αποτελούν μέρος του κοινοτικού κεκτημένου.

Το Πρότυπο 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.

Το Πρότυπο 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 αυτοί αποσκοπούν στην αξιολόγηση του κατά πόσο οι ενέργειες του ελεγχόμενου φορέα συνάδουν με τις αρχές ή κανόνες που τον διέπουν. Οι αρχές και κανόνες αυτοί μπορεί να αφορούν στη συμμόρφωση με διατάξεις των σχετικών Νόμων, Κανονισμών ή συμφωνιών ή με τις γενικές αρχές χρηστής χρηματοοικονομικής διαχείρισης και συμπεριφοράς δημοσίων αξιωματούχων.

Ελεγκτική προσέγγιση

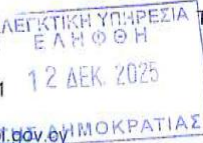
Ο έλεγχος βασίστηκε σε επιτόπιο έλεγχο στα γραφεία του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Λευκωσίας για την περίοδο 2022-2024 και των Κτηματολογικών Γραφείων Λευκωσίας, Λάρνακας και Λεμεσού για την περίοδο 2021-2023, εξέταση υπηρεσιακών φακέλων, επισκόπηση εγγράφων, καταγραφή διαδικασιών, χρήση και αξιολόγηση βάσεων δεδομένων, επεξεργασία στατιστικών δεδομένων και διενέργεια συνεντεύξεων με αρμόδιους λειτουργούς.

Τα ευρήματα του ελέγχου διαβίβαστηκαν για σχόλια και απόψεις στο ΤΚΧ και στο ΥΠΑΜ και οι απόψεις τους, όπου λήφθηκαν ενσωματώθηκαν, όπου ενδείκνυται, στην παρούσα Έκθεση.

Διευκρινίζουμε ότι, για σκοπούς δημοσίευσης της παρούσας Ειδικής Έκθεσης, έχουν απαλειφθεί όλες οι αναφορές που αφορούν σε προσωπικά δεδομένα. Κατ’ αυτόν τον τρόπο επιτυγχάνεται η συμμόρφωση με τον Ευρωπαϊκό Κανονισμό (ΕΕ) 2016/679 για την προστασία των φυσικών προσώπων έναντι της επεξεργασίας των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα και για την ελεύθερη κυκλοφορία των δεδομένων αυτών, χωρίς ωστόσο να περιορίζεται ουσιαδώς η κοινοποίηση των ευρημάτων και διαπιστώσεων της Υπηρεσίας μας που επιβάλλουν τα εφαρμοστέα διεθνή πρότυπα.

Κριτήρια ελέγχου

Για σκοπούς του ελέγχου συμμόρφωσης χρησιμοποιήθηκαν, ως αρχές και κανόνες, οι σχετικοί με το κάθε θέμα Νόμοι, Κανονισμοί, Εγκύκλιοι επιστολές και Αποφάσεις Υπουργικού Συμβουλίου.

**Παράρτημα III: Αυτούσιες απαντητικές επιστολές από Ελεγχόμενο Φορέα και ΥΠΑΜ**ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝΑρ. Φακ.: 05.22.001.001.001
Τηλ.: 22804812
Ηλ. Ταχ.: alambrou@dls.moi.gov.cyΤΜΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ
ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ
1455 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

10 Δεκεμβρίου, 2025

Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας,
(μέσω Γενικού Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών),ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
Ημερ.: 11/12/25**Έλεγχος Συμμόρφωσης Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας
Προσχέδιο Ειδικής Έκθεσης 2025**

Έχω οδηγίες να αναφερθώ στο πιο πάνω θέμα και σε συνέχεια της επιστολής σας με Αρ. Φακέλου 05.14.009, ημερομηνίας, 19 Νοεμβρίου 2025, εκφράζουμε αρχικά τις ευχαριστίες μας, τόσο για τη μακροχρόνια και αγαστή συνεργασία μαζί σας στην εφαρμογή των ελεγκτικών σας αρμοδιοτήτων, όσο και συνεπακόλουθα, της δικής μας υιοθέτησης των διαφόρων συστάσεών σας. Διαχρονικά, η εποικοδομητική αυτή συνεργασία, έχει οδηγήσει το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), σε ένα σαφώς βελτιωμένο και πλήρως επαγγελματικό πλαίσιο λειτουργίας, με έμφαση στο συνεχή επανασχεδιασμό διαδικασιών ως κύριο πυλώνα / προτεραιότητα της Διεύθυνσής του, για απλοποίηση, βελτίωση του τρόπου λειτουργίας του και αποτελεσματικότερη και ποιοτικότερη εξυπηρέτηση των πολιτών.

Για την συγκεκριμένη Ειδική Έκθεσή σας, με ημερομηνία, 19 Νοεμβρίου 2025, το ΤΚΧ, επιθυμεί να αναφέρει ότι όλες οι εισηγήσεις σας έχουν εξεταστεί ενδελεχώς και παράλληλα, έχουν ληφθεί πολύ σοβαρά υπόψη με στόχο την υιοθέτησή τους για επίλυση των διαφόρων διαχρονικών αδυναμιών / προβλημάτων. Αρκετές από τις πρωτοβουλίες του ΤΚΧ, επικεντρώνονται στις ακόλουθες κύριες κατηγορίες ενεργειών, που αναλύονται περαιτέρω στο υπόλοιπο μέρος της επιστολής μας, ανάλογα με το κάθε σχετικό θέμα:

1. Προώθηση σημαντικών Νομοθετικών ρυθμίσεων (ήδη βρίσκονται στη Βουλή των Αντιπροσώπων (ΒτΑ) 6 Νομοσχέδια/ Κανονισμοί για ψήφισή τους).
2. Επιζήτηση 13 Γνωματεύσεων από την Νομική Υπηρεσία και αναμονή αυτών.
3. Εκστρατεία Απλοποίησης των Διαδικασιών του ΤΚΧ στο πλαίσιο του μεγαλύτερου στρατηγικού έργου πληροφορικής της Κυπριακής Δημοκρατίας - του Έργου Αναβάθμισης του Συστήματος Πληροφοριών Γης. (Σχετικές είναι οι εξαγγελίες του Υπουργού Εσωτερικών στην παρουσίαση του Έργου του Υπουργείου του στη Βουλή των Αντιπροσώπων για τον Προϋπολογισμό του 2026).
4. Στοχευμένη μείωση της συσσωρευμένης εργασίας με θέσπιση προτεραιοτήτων αναλόγως των διαθέσιμων πόρων (οικονομικών και ανθρώπινου δυναμικού).
5. Συνεχής προώθηση καινοτόμων τεχνολογιών και ιδιαίτερα εφαρμογών ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης στη Πύλη Κτηματολογίου "DLS Portal".

Επιθυμούμε να αναφερθούμε επίσης συνοπτικά στο ευρύτερο οριζόντιο πρόβλημα της μη επαρκούς στελέχωσης του Τμήματός μας, που τελευταίως έχει οξυνθεί σε μεγάλο βαθμό, λόγω του ότι, τόσο μεγάλος αριθμός των νεοεισερχόμενων υπαλλήλων, όσο και πιο έμπειροι υπάλληλοι, αποχωρούν από το Τμήμα επειδή προσλαμβάνονται σε ελκυστικότερες θέσεις του ευρύτερου Δημόσιου Τομέα. Παράλληλα, αφυπηρετεί και το έμπειρο προσωπικό που στελεχώνει τις θέσεις των Υπεύθυνων Κλάδων στα Επαρχιακά Κτηματολογικά Γραφεία. Ταυτόχρονα, η ανάπτυξη στον τομέα των ακινήτων αυξάνεται ραγδαία παγκύπρια, με συνεπακόλουθο την αύξηση της ροής εισερχόμενης εργασίας στο Τμήμα. Περαιτέρω, η μετέπειτα προσπάθεια του Τμήματος να αναπληρώσει το εργασιακό

κενό που δημιουργείται (ποσοτικό και ποιοτικό) αποβαίνει άκαρπτο, καθώς οι θέσεις του ΤΚΧ πληρώνονται με τεράστια δυσκολία, εφόσον οι κλίμακες εισδοχής παραμένουν χαμηλές χωρίς αναβάθμιση και με καθήκοντα αυξημένης μάλιστα ευθύνης.

Χαρακτηριστικά, αναφέρεται ότι:

- (α) τους τελευταίους 6 μήνες αποχώρησαν από το Τμήμα περίπου 30 υπάλληλοι από θέσεις εισδοχής μη επιστημονικού προσωπικού,
- (β) ένα πολύ μεγάλο ποσοστό της τάξης του 20% των οργανικών θέσεων του ΤΚΧ, σε όλες τις βαθμίδες παραμένουν κενές,
- (γ) το ΤΚΧ που θεωρείται από τις πιο κρίσιμες υποδομές της Δημόσιας Υπηρεσίας, έχει στην πυραμίδα του μόνον 114 οργανικές θέσεις επιστημονικού προσωπικού (η ανάγκη, τόσο για πλήρωση, όσο και για αύξηση του αριθμού αυτών των θέσεων, είναι άκρως αναγκαία λόγω της αυξημένης απαίτησης επιστημοσύνης λόγω της πολυπλοκότητας των διεργασιών του ΤΚΧ) και
- (δ) οι Επαρχίες Λεμεσού και Πάφου παρουσιάζουν το σοβαρότερο πρόβλημα προσωπικού με ταυτόχρονη αύξηση της ροής εισερχόμενης εργασίας.

1. Παράγραφος 3.1. της Έκθεσης - Ανείσπρακτα Έσοδα:

Αναφορικά με το σύνολο των ανείσπρακτων εσόδων μεταξύ των δύο ετών 2023-2024, σημειώνεται ότι ορισμένες Επαρχίες παρουσίασαν μείωση του ποσού αυτού της τάξης του €1,32 εκ. Η οποιαδήποτε αύξηση η οποία έχει σημειωθεί, οφείλεται στην προσθήκη οφειλόμενων ποσών συγκεκριμένων μισθώσεων που κατέστησαν οφειλόμενες εντός του 2024.

(I) Παράγραφος 3.1.1. της Έκθεσης – Ανείσπρακτα Μισθώματα:

Το ΤΚΧ διαχειρίζεται 2.764 μισθώσεις/άδειες χρήσης παγκύπρια και η παρακολούθησή τους γίνεται μέσω του υφιστάμενου Συστήματος Πληροφοριών Γης (ΣΠΓ), το οποίο χρήζει αναβάθμισης. Το Τμήμα βρίσκεται σε διαδικασία αναβάθμισης του ΣΠΓ, συμπεριλαμβανομένου και του συστήματος των μισθώσεων. Επισημαίνεται ότι για το 2024, τα ανείσπρακτα μισθώματα ύψους €5.000 και άνω, συμπεριλαμβανομένων των τόκων, ανέρχονται μόνο στο 3,73% του συνολικού αριθμού των μισθώσεων/αδειών χρήσης.

Για είσπραξη των οφειλόμενων μισθωμάτων, αποστέλλεται κάθε χρόνο επιστολή, στην οποία ενημερώνεται ο μισθωτής για το οφειλόμενο ποσό του. Σε περίπτωση που δεν πληρώσει στο καθορισμένο χρονικό πλαίσιο, ακολουθούν και άλλες επιστολές υπενθύμισης για το οφειλόμενο ποσό. Κάθε χρόνο ετοιμάζονται καταστάσεις με τους οφειλότες και για αυτούς που απαιτείται, σύμφωνα με τις σχετικές οδηγίες του Γενικού Εισαγγελέα, καταχωρούνται σχετικές αγωγές. Υπάρχει συνεχής παρακολούθηση για είσπραξη των μισθωμάτων και όπου κρίνεται αναγκαίο, ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες της κάθε περίπτωσης, αυτές οδηγούνται σε λήψη δικαστικών μέτρων. Η αναφορά ότι δεν λαμβάνονται έγκαιρα τα κατάλληλα μέτρα δεν μπορεί να είναι απόλυτη, καθώς κάθε περίπτωση είναι ξεχωριστή. Μέχρι την ολοκλήρωση της δικαστικής διαδικασίας (η οποία είναι εκ των πραγμάτων χρονοβόρα) και τη λήψη δικαστικής απόφασης, οι οφειλές των εν λόγω μισθωτών, συμπεριλαμβανομένου και του τόκου υπερημερίας, ο οποίος προστίθεται στο ανείσπρακτο μίσθωμα, εμφανίζονται κάθε χρόνο ως ανείσπρακτα μισθώματα.

Σημειώνεται ότι, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, τα τελευταία χρόνια έχει καταβάλει μεγάλη προσπάθεια στην είσπραξη των καθυστερημένων εσόδων και εντατικοποιεί τις προσπάθειές του για ταχύτερη λήψη νομικών μέτρων εναντίον όσων καθυστερούν την καταβολή του μισθώματος/τέλους χρήσης.

(II) Παράγραφος 3.1.2. της Έκθεσης – Οφειλές €2,6 εκ. από 10 μισθωτές:

Για τις 9 περιπτώσεις που αναφέρονται στην Ειδική Έκθεση, έχουν ήδη ετοιμαστεί εκθέσεις γεγονότων, οι οποίες στάλθηκαν στη Νομική Υπηρεσία, για λήψη δικαστικών μέτρων. Όσον αφορά την περίπτωση του Οργανισμού 1, αυτός αφορούσε ημικρατικό οργανισμό, ο οποίος έχει πλέον καταργηθεί και μετά από συνεννόηση με το Υπουργείο Εσωτερικών και το Υπουργείο Οικονομικών, γίνεται προσπάθεια να διαγραφεί το οφειλόμενο ποσό του πιο πάνω Οργανισμού 1 από τις καθυστερήσεις, με εσωτερικές διαδικασίες, εντός του 2026.

(III) Παράγραφος 3.1.3. της Έκθεσης – Καθυστέρηση στη λήψη μέτρων εναντίον των οφειλετών:

Έχουν προωθηθεί στον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας όλες οι υποθέσεις των οποίων οφείλονται τα ενοίκια, πριν την παρέλευση 6 ετών από την ημερομηνία δημιουργίας της βάσης της αγωγής, σύμφωνα με τον περί της Παραγραφής Αγωγίμων Δικαιωμάτων Νόμο. Σήμερα καταβάλλεται προσπάθεια για ταχύτερη προώθηση εκθέσεων γεγονότων στον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας, για λήψη δικαστικών μέτρων.

Σημειώνεται ότι, ακολουθούνται οι διαδικασίες που καθορίστηκαν από τη Γενική Λογίστρια της Δημοκρατίας για είσπραξη των εσόδων του Κράτους, με την Εγκύκλιο Αρ. 1696, ημερομηνίας 5 Ιανουαρίου 2012. Το Τμήμα καταβάλλει συνεχείς προσπάθειες για είσπραξη των καθυστερημένων οφειλών και σε περίπτωση μη συμμόρφωσης, οι μισθωτές/αδειούχοι, καταγγέλλονται στον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας για λήψη δικαστικών μέτρων.

Σε ότι αφορά την αναφορά για περίπτωση μισθωτή, ο οποίος ζήτησε τερματισμό της μίσθωσης γης για βιομηχανικούς σκοπούς το 2017, η υπόθεση του προωθήθηκε για λήψη δικαστικών μέτρων το 2020. Για τις περιπτώσεις αυτές, η μίσθωση παραμένει στο Σύστημα Μισθώσεων ανοικτή-σε εξέλιξη, ώστε να υπολογίζονται τα οφειλόμενα ποσά και οι αντίστοιχοι τόκοι επί του εκάστοτε υπολοίπου μέχρι την πλήρη εξόφληση του ποσού.

Γενικά, παρατηρείται καθυστέρηση στην εξέταση των εκκρεμών αιτήσεων, καθώς το Τμήμα δέχεται συνεχώς μεγάλο αριθμό αιτήσεων, όπως επίσης διαχειρίζεται μεγάλο αριθμό συμβάσεων μίσθωσης/αδειών χρήσης ετησίως και σε συνδυασμό με την υποστελέχωση του Τμήματος, καθιστά σχεδόν αδύνατη την άμεση διεκπεραίωση του συνόλου τους.

(IV) Παράγραφος 3.1.4. της Έκθεσης – Ελλιπής ενημέρωση κατάστασης Εισπρακτέων Εσόδων:

Το πρόβλημα έγκειται στο γεγονός ότι με το υφιστάμενο Σύστημα Πληροφοριών Γης, σε περίπτωση λήξης/τερματισμού Σύμβασης Μίσθωσης, τόσο το ποσό του κεφαλαίου όσο και των τόκων, υπολογίζονται για την ίδια περίοδο, μέχρι τη λήξη/τερματισμό. Για το λόγο αυτό, οι Συμβάσεις Μίσθωσης παραμένουν ανοικτές στο Σύστημα και η αναπροσαρμογή γίνεται για κάθε περίπτωση ξεχωριστά, ώστε να μπορεί να εισπραχθεί το συνολικό ποσό των τόκων, χωρίς να υπάρχει ο κίνδυνος διαγραφής του οφειλόμενου ποσού, με την ακύρωση της μίσθωσης από το Σύστημα, όπου πλέον δεν θα φαίνονται τα οφειλόμενα ποσά.

Οι πρόνοιες της Εγκυκλίου 1696 ημερομηνίας 5 Νοεμβρίου 2012, εφαρμόζονται και οι οποιεσδήποτε ελλείψεις/ διορθώσεις στο Σύστημα θα γίνουν με την αναβάθμιση του νέου Συστήματος Πληροφοριών Γης.

(V) Παράγραφος 3.1.5. της Έκθεσης – Οφειλές των Δήμων και Κοινοτήτων προς το Κράτος για πολεοδομικά έργα:

Αναφορικά με τις Οφειλές από Αρχές Τοπικής Αυτοδιοίκησης για πολεοδομικά έργα, ενημερώνεστε ότι το θέμα αφορά αποκοπή από την κρατική χορηγία οφειλόμενων ποσών αποζημίωσης για Πολεοδομικά Έργα για το μερίδιο συνεισφοράς των Δήμων/Κοινοτήτων, το οποίο διαχειρίζεται το Υπουργείο Εσωτερικών.

2. Παράγραφος 3.2. της Έκθεσης – Διαχείριση Κρατικής Γης:

(I) Παράγραφος 3.2.1. της Έκθεσης – Καθυστέρηση στην εξέταση των αιτήσεων εκμίσθωσης κρατικής γης: (α) Εκκρεμείς αιτήσεις και (β) Χρόνος ολοκλήρωσης της διαδικασίας εξέτασης:

Η καθυστέρηση στην εξέταση των αιτήσεων οφείλεται κατά κύριο λόγο στον συσσωρευμένο όγκο εργασίας από τα παλαιότερα χρόνια και σε μεγάλο αριθμό αιτήσεων που προέκυψαν μετά την απόφαση του Κυπριακού Οργανισμού Αγροτικών Πληρωμών (ΚΟΑΠ), να υποχρεώσει όλους του γεωργούς που καλλιεργούσαν κρατική γη και την δήλωναν για επιδότηση, να υποβάλουν σχετική αίτηση για εκμίσθωση. Οι εισηγήσεις σας ήδη εφαρμόζονται και επεξεργαζόμαστε λύσεις για συντομότερη ολοκλήρωση των αιτήσεων που εκκρεμούν.

Όσον αφορά τις μεγάλες καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση της διαδικασίας εξέτασης των αιτήσεων, αναφέρονται τα εξής:

i. Η λήψη των απόψεων από τα αρμόδια Τμήματα καθίσταται απαραίτητη από το νομοθετικό πλαίσιο. Παρ' όλα αυτά, σε περιπτώσεις όπου παρουσιάζεται καθυστέρηση της εξασφάλισης της άποψης κάποιου εμπλεκόμενου Τμήματος, το ΤΚΧ, όπου αυτό είναι δυνατόν, προχωρά στην εξέταση της αίτησης, χωρίς τα σχόλια αυτού του Τμήματος. Στις περιπτώσεις όμως στις οποίες καθίσταται αναγκαία η αναμονή λήψης των απόψεων ορισμένων εμπλεκόμενων Τμημάτων, καθώς η άποψή τους είναι καθοριστικής σημασίας για την περαιτέρω εξέταση της αίτησης, το ΤΚΧ εξακολουθεί να αναμένει τις σχετικές απόψεις και, μέσω υπενθυμητικών επιστολών, επιδιώκει να τις εξασφαλίσει.

ii. Η καθυστέρηση στην εκτίμηση και στην ετοιμασία και προώθηση από το ΤΚΧ αιτιολογημένης έκθεσης στο Υπουργικό Συμβούλιο για λήψη απόφασης, οφείλεται κυρίως στην υποστελέχωση του ΤΚΧ, στον μεγάλο όγκο εργασιών του Τμήματος, αλλά και στον περιορισμένο αριθμό αιτήσεων που εξετάζονται από την αρμόδια Υπουργική Επιτροπή και την Ενδοτμηματική Επιτροπή σε σχέση με τις αιτήσεις που υποβάλλονται στο ΤΚΧ ετησίως.

iii. Η καθυστέρηση στην ετοιμασία και υπογραφή των σχετικών συμβολαίων, οφείλεται σε διάφορους παράγοντες, με κύριο παράγοντα την υποστελέχωση του Τμήματος. Επιπλέον, το Υπουργικό Συμβούλιο, στην απόφασή του για την εκμίσθωση κρατικής γης, δύναται να καθορίσει ορισμένες ενέργειες (π.χ. εγγραφή δρόμου, προσκόμιση απαιτούμενων εγγράφων από τους αιτητές, υπολογισμό και καταβολή ενδιάμεσων οφειλών κ.λπ.), οι οποίες πρέπει να υλοποιηθούν, είτε από το ΤΚΧ, είτε από τον αιτητή και οι οποίες προηγούνται της ετοιμασίας και υπογραφής του συμβολαίου.

Για απάμβλυνση του προβλήματος, το Υπουργικό Συμβούλιο, κατόπιν αιτήματος του Διευθυντή ΤΚΧ, έχει εκχωρήσει εξουσίες σ' αυτόν για να αποφασίζει εκ μέρους του, για συγκεκριμένα είδη αιτήσεων, υπό προϋποθέσεις, ώστε να επισπευσθεί ο χρόνος εξέτασης των υποθέσεων. Σε συνέχεια των εκχωρήσεων του 2023 και 2024, για ταχύτερη εξέταση συγκεκριμένων υποθέσεων, εκδόθηκαν οι πιο κάτω εγκύκλιοι:

(α) Εγκύκλιος με Αριθμό 1148, ημερομηνίας 4 Φεβρουαρίου 2024, η οποία αφορά: (i) Τροποποίηση απόφασης ΥΣ, όπου κατόπιν χωρομετρικής εργασίας παρουσιάζονται διαφορές στα εμβαδά των επηρεαζόμενων ακινήτων, ο Διευθυντής ΤΚΧ να προβαίνει στις ανάλογες προσαρμογές/διορθώσεις. Τα πιο πάνω ισχύουν και για υφιστάμενες Συμβάσεις Μίσθωσης/Άδειες Χρήσης, (ii) Εκμίσθωση/παραχώρηση άδειας χρήσης κρατικής γης για γεωργικούς και κτηνοτροφικούς σκοπούς.(iii) Εγγραφή Συμβάσεων Μίσθωσης, με βάση το άρθρο 65B, του Κεφ.224.

(β) Εγκύκλιος με Αριθμό 1151, ημερομηνίας 24 Απριλίου 2024, η οποία αφορά αιτήσεις οι οποίες έκδηλα δεν καλύπτονται από τις πρόνοιες των Κανονισμών, να τερματίζεται η εξέταση τους και να απορρίπτονται απευθείας από τον Διευθυντή του ΤΚΧ.

Με βάση τις πιο πάνω εκχωρήσεις, έχει επισπευσθεί για τις πιο πάνω περιπτώσεις, η εξέταση των αιτήσεων που εξετάζονται στην ενδομηματική Επιτροπή του ΤΚΧ.

Το ΤΚΧ εντατικοποιεί τις προσπάθειές του για επίλυση του προβλήματος, ώστε οι αιτήσεις αυτές να εξετάζονται σε συντομότερο χρονικό πλαίσιο. Σημειώνεται ότι, για τις αιτήσεις που εκκρεμούν για χρόνια, έχουν δοθεί οδηγίες ώστε αυτές να εξετάζονται κατά προτεραιότητα.

Σημειώνεται επίσης ότι μεγάλος αριθμός αιτήσεων είχε συσσωρευτεί στο Τμήμα λόγω του μικρού τιμήματος που απαιτείτο να καταβληθεί από τους αιτητές, για την υποβολή αίτησης, €1,71 για κάθε αίτηση, όπου υποβαλλόταν μεγάλος αριθμός αιτήσεων. Από το 2014 και μετά, ημερομηνία κατά την οποία τροποποιήθηκε ο περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμος (ΚΕΦ. 219), έχουν αυξηθεί τα τέλη και ως εκ τούτου έχει μειωθεί η εισροή νέων αιτήσεων.

Επίσης, υποβάλλονταν αιτήσεις οι οποίες μπορεί να ήταν έκδηλα εκτός Κανονισμών, αλλά το Τμήμα είχε την υποχρέωση να τις παραλάβει και να τις εξετάσει με τη νενομισμένη διαδικασία, πριν να τις υποβάλει στην αρμόδια Υπουργική Επιτροπή για απόρριψη.

(II) Παράγραφος 3.2.2. της Έκθεσης – Τρόπος διαχείρισης κρατικής γης – Αδυναμίες νομοθετικού πλαισίου:

Το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο για τη διάθεση κρατικής γης υφίσταται από το 1989 και χρήζει τροποποίησης/επικαιροποίησης, έτσι ώστε να ευθυγραμμίζεται με τα δεδομένα της σύγχρονης εποχής, τόσο ως προς την κοινωνική πολιτική που οφείλει να προωθεί το κράτος, όσο και ως προς τη συνολικότερη ενίσχυση της οικονομίας του τόπου. Ως εκ τούτου, το ΤΚΧ, σε συνεργασία με το Υπουργείο Εσωτερικών, επεξεργάζεται νέο πλαίσιο Κανονισμών για τη διάθεση κρατικής γης. Βάσει των προτεινόμενων νέων Κανονισμών, σε κάποιες περιπτώσεις, θα επιτρέπεται η κρατική γη να διατίθεται στη βάση ανοικτών και διαφανών κριτηρίων και με δημόσια πρόσκληση ενδιαφέροντος, όπου η κατακύρωση θα γίνεται υπέρ του προσφοροδότη που θα προσφέρει το υψηλότερο μίσθωμα, με σκοπό την πιο ορθολογιστική διαχείριση και προστασία της κρατικής γης, αλλά και για εκσυγχρονισμό του νομοθετικού πλαισίου, έτσι ώστε να συνάδει με τις σύγχρονες ανάγκες της κοινωνίας του κράτους.

Επίσης, καταβάλλεται προσπάθεια ώστε να προβλέπονται ρυθμίσεις που αποτρέπουν οποιεσδήποτε ασάφειες στην ερμηνεία των κανονισμών.

(III) Παράγραφος 3.2.3. της Έκθεσης – Αδυναμίες Μηχανογραφικού Συστήματος Πληροφοριών Γης (ΣΠΓ) για Παρακολούθηση της Διαχείρισης Κρατικής Γης

(α) Μη καταγραφή της κρατικής γης που είναι διαθέσιμη για εκμίσθωση:

Η κρατική γη φαίνεται, τόσο στα επίσημα κτηματικά σχέδια, όσο και στην Πύλη Κτηματολογίου, τα οποία είναι διαθέσιμα για χρήση από το κοινό. Συγκεκριμένα, η εφαρμογή «Πλοήγηση σε Χάρτες» δέχεται πέραν των 9 εκ. επισκέψεων ανά έτος. Καταβάλλονται προσπάθειες με την αναβάθμιση του ΣΠΓ του Τμήματος, σε σύντομο χρονικό διάστημα, να παρουσιάζονται και οι μισθώσεις/ άδειες χρήσεις στην Πύλη Κτηματολογίου – “DLS Portal”.

(β) Δυσκολία πρόσβασης στο Μητρώο Μισθώσεων και Αδειών Χρήσης:

Όσον αφορά το Μητρώο Μισθώσεων και Αδειών Χρήσης, στο υφιστάμενο σύστημα υπάρχει δυνατότητα συγκεντρωτικής εξαγωγής της πληροφορίας των μισθώσεων/ αδειών χρήσης μέσω αναφοράς από το ΣΠΓ και ετοιμάζεται σε μορφή αρχείου Excel, λόγω του μεγάλου όγκου δεδομένων που καταγράφονται σε κάθε σύμβαση. Η πληροφορία αυτή αποστέλλεται στον Κλάδο Διαχείρισης Κρατικών Γαιών, όπου ζητηθεί, για περαιτέρω επεξεργασία.

Το ΤΚΧ βρίσκεται σε διαδικασία αναβάθμισης του ΣΠΓ, συμπεριλαμβανομένου και του συστήματος των μισθώσεων, έτσι ώστε να υπάρχει επαρκής προσβασιμότητα και έλεγχος στο μητρώο των μισθώσεων και των αδειών χρήσης. Με την αναβάθμιση του ΣΠΓ και την καταγραφή των αναγκών, αναμένεται να ενισχυθεί ουσιαστικά η δυνατότητα παραγωγής των απαραίτητων αναφορών και να διασφαλιστεί πιο ολοκληρωμένη και άμεση πρόσβαση στο Μητρώο Μισθώσεων και Αδειών Χρήσης.

(IV) Παράγραφος 3.2.4. της Έκθεσης – Παράνομη χρήση, «ενδιάμεσα οφέλη» και απουσία κυρώσεων:

Το Υπουργικό Συμβούλιο κατόπιν εισήγησης του Διευθυντή του ΤΚΧ, στις περιπτώσεις αιτήσεων για εκμίσθωση/παραχώρηση Άδειας Χρήσης κρατικής γης, επιβάλλει την καταβολή ενδιάμεσων οφελών για την παράνομη κατοχή και χρήση της κρατικής γης.

Επιπρόσθετα, η Υπουργική Επιτροπή, στη συνεδρία της, ημερομηνίας 6 Μαρτίου 2024, αποφάσισε και υπέδειξε όπως, όσοι αιτητές επεμβαίνουν παράνομα σε κρατική γη και αιτούνται παραχώρησης της, θα καταβάλλουν ενδιάμεσα οφέλη, ανεξάρτητα αν η αίτηση τους θα εγκριθεί ή απορριφθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο, με στόχο την αποτροπή της παρανομίας. Σχετικά με τη σύσταση για νομοθετική ρύθμιση για την πρακτική που ακολουθείται για τα ενδιάμεσα οφέλη, αναφέρεται ότι η διάθεση κρατικής γης σε ιδιώτες διέπεται από το ιδιωτικό δίκαιο, με το οποίο ο ιδιοκτήτης - η Κυπριακή Δημοκρατία - δύναται να διεκδικήσει και να απαιτήσει ενδιάμεσα οφέλη (mesne profits), μέσω της δικαστικής οδού για την παράνομη χρήση και επέμβαση σε κρατική γη.

(V) Παράγραφος 3.2.5. της Έκθεσης – Αδυναμίες στην παρακολούθηση των όρων των συμβάσεων:

Για την παρακολούθηση των όρων, λόγω του μεγάλου αριθμού των συμβάσεων, σε κάποιες περιπτώσεις διεξάγεται επιτόπια εξέταση, για εξακρίβωση υλοποίησης των όρων από τους μισθωτές. Λόγω του αυξημένου όγκου εργασίας, αλλά και της έλλειψης προσωπικού, η εξέταση σε μεγάλο βαθμό όπου αυτό είναι εφικτό, γίνεται και από πρόσφατες δορυφορικές εικόνες και αεροφωτογραφίες. Η παρακολούθηση των Συμβάσεων Μίσθωσης γίνεται με το υφιστάμενο Σύστημα Πληροφοριών Γης, το οποίο παρέχει αρκετές δυνατότητες, καθώς και μέσω των φακέλων των μισθώσεων/ αδειών

χρήσης. Με την ολοκλήρωση της αναβάθμισης του Συστήματος η οποία βρίσκεται σε εξέλιξη, θα παρέχονται περισσότερες δυνατότητες παρακολούθησης των συμβάσεων.

3. Παράγραφος 3.3. της Έκθεσης - Καθυστέρηση στην Εξέταση Παράνομων Επεμβάσεων σε Κρατική Γη:

Υπάρχουν διαχρονικά πάρα πολλές παράνομες επεμβάσεις στην κρατική γη, οι περισσότερες από τις οποίες δεν είναι καταγεγραμμένες, καθότι το ΤΚΧ δεν έχει τη δυνατότητα ελέγχου και καταγραφής τους. Ελέγχονται υποθέσεις που αφορούν σε καταγγελίες για επέμβαση σε κρατική γη και γίνεται προσπάθεια με τους Δήμους και τα Κοινοτικά Συμβούλια, αλλά και τις Οικοδομικές Αρχές (ΕΟΑ) και άλλες αρμόδιες Αρχές, π.χ. Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων (ΤΑΥ), για χειρισμό καταγγελιών, προώθηση στη Νομική Υπηρεσία και για άμεση άρση των παράνομων επεμβάσεων στην επικράτειά τους. Οι πολλές παράνομες επεμβάσεις προστίθενται στον ήδη μεγάλο όγκο εργασίας που υπάρχει στο Τμήμα και δημιουργούν αυξημένο διοικητικό κόστος. Σχετική με το θέμα είναι και η εγκύκλιος αρ. 34 του Γενικού Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών, ημερομηνίας 23 Απριλίου 2025, με θέμα την ανέγερση και χρήση παράνομων οικοδομών, η οποία καταγράφει τις ενέργειες που πρέπει να ακολουθούνται σε τέτοιες περιπτώσεις, με σχετική αναφορά και σε επεμβάσεις σε κρατική γη. Η εγκύκλιος αυτή ενημερώνει τις αρμόδιες κρατικές υπηρεσίες, τους ΕΟΑ, τον Γενικό Εισαγγελέα, την Αστυνομία, την Ένωση Δήμων, την Ένωση Κοινοτήτων και άλλους οργανισμούς να καταγγέλλουν στο ΤΚΧ τυχόν επεμβάσεις σε κρατική γη.

4. Παράγραφος 3.4. της Έκθεσης - Επιτάξεις Ακίνητης Περιουσίας για Σκοπούς Άμυνας και Ασφάλειας της ΚΔ:

(Ι) Παράγραφος 3.4.2. της Έκθεσης – Μη παροχή ολοκληρωμένης πληροφόρησης:

(α) Ανεπαρκής πληροφόρηση μέσω του μηχανογραφικού συστήματος του ΤΚΧ:

Στο ΣΠΓ υπάρχει ειδικό πρόγραμμα επίταξης όπου καταχωρούνται οι φάκελοι επίταξης με όλα τα σχετικά στοιχεία (π.χ. διάταγμα επίταξης, στοιχεία ιδιοκτήτη, επιταγμένο τεμάχιο, περίοδος διατάγματος επίταξης, ετήσιο ενοίκιο, αποδοχές κ.λπ). Η πληρότητα των καταχωρήσεων εξαρτάται από το κατά πόσο έχουν συντηρηθεί όλοι οι φάκελοι στο ΣΠΓ και αυτό γίνεται σε συνάρτηση με τις ενέργειες που πρέπει να γίνονται σταδιακά από την ημερομηνία δημιουργίας του φακέλου. Αυτό που εντοπίζεται σε ορισμένους παλαιότερους φακέλους είναι η απόσυρση προγενέστερων φακέλων επίταξης και η ταυτόχρονη δημιουργία νέου φακέλου όπου καλύπτει όλες τις χρονικές περιόδους για σκοπούς πληρωμών. Η διαδικασία αυτή έχει τερματιστεί. Όσον αφορά τον κατάλογο ιδιοκτησίας και πληρωμών, υπάρχει έκθεση στο ΣΠΓ (LFPF0600 «Κατάλογος Πληρωμών Έργου»), αλλά ορισμένα ΕΚΓ χρησιμοποιούν το έντυπο LFPF110E «Κατάλογος Ακινήτων και Ιδιοκτητών για Απαλλοτριούσα/Επιτάσσουσα Αρχή», ο οποίος όμως δεν παρέχει ολοκληρωμένη πληροφόρηση, π.χ. το ετήσιο ενοίκιο, η περίοδος του Διατάγματος επίταξης, η ταυτότητα των ιδιοκτητών, καθώς και το ολικό ποσό αποζημίωσης (κεφάλαιο και τόκοι), γι' αυτό και γίνεται χρήση επιπρόσθετου χειρόγραφου καταλόγου με τις πιο πάνω πληροφορίες. Εν πάσει περιπτώσει, τα εν λόγω στοιχεία είναι προσβάσιμα μέσω του φακέλου εντός του ΣΠΓ.

Η αναφορά ότι, στις περιπτώσεις κενής περιόδου, δεν μπορεί να γίνει υπολογισμός αυτόματα μέσω του ΣΠΓ, αυτό ισχύει μόνο στις περιπτώσεις που ποτέ δεν έχει δημοσιευθεί Διάταγμα Επίταξης και ο υπολογισμός του ενοικίου διενεργείται με τη δημιουργία φακέλου ΕΔ. Οι τόκοι υπολογίζονται από το Υπουργείο Άμυνας (ΥΠΑΜ) και όχι από το ΤΚΧ, όπως έχει συμφωνηθεί μεταξύ των δύο. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις, ήτοι, κενής περιόδου μεταξύ δύο Διαταγμάτων Επίταξης, τότε οι πληρωμές και ο υπολογισμός των τόκων διενεργούνται μέσω του ΣΠΓ.

Θα επανεξεταστεί η χρήση του εντύπου LFPF110Ε, καθώς και του χειρόγραφου καταλόγου και αν η εξαγωγή των πληροφοριών μπορεί να γίνεται μόνο με την έκθεση LFPF0600, τότε θα δοθούν οδηγίες για κατάργηση τους (έντυπο 110Ε & χειρόγραφος κατάλογος). Επίσης, με την ανάπτυξη του νέου ΣΠΓ, θα υπάρχει πρόνοια για να είναι εφικτός ο υπολογισμός των αποζημιώσεων και τόκων για τις περιόδους που δεν έχει δημοσιευθεί Διάταγμα Επίταξης. Τα ποσά αποζημίωσης δεν θα καταβάλλονται από τον προϋπολογισμό των αποζημιώσεων του ΤΚΧ αλλά από το ΥΠΑΜ, όπως γίνεται και σήμερα.

(β) Μη τήρηση Μητρώου Επιτάξεων:

Αρχικά να επιβεβαιώσουμε ότι στο ΤΚΧ τηρείται Μητρώο Επιτάξεων, τόσο για σκοπούς άμυνας και ασφάλειας όσο και για άλλους σκοπούς που προνοούνται στον περί Επιτάξεως Ιδιοκτησίας Νόμο του 1962.

Σε σχέση με τις επισημάνσεις για ελλιπή πληροφόρηση στο μητρώο επιτάξεων, σημειώνεται ότι το υφιστάμενο ΣΠΓ διαθέτει ηλεκτρονικό μητρώο επιτάξεων με βάση τον αριθμό φακέλου και πληρωμών αποζημιώσεων. Ωστόσο, κάποια ΕΚΓ χρησιμοποιούν ταυτόχρονα και μητρώο επιτάξεων σε ηλεκτρονική μορφή (αρχείο excel), στο οποίο συμπεριλαμβάνεται και η πορεία των υποθέσεων. Στο ΕΚΓ Λευκωσίας δεν τηρείται Μητρώο σε μορφή "excel", εφόσον η πληροφόρηση συντηρείται στο ΣΠΓ και εξάγονται πληροφορίες μέσω ειδικών αναφορών.

Θα επανεξεταστεί η ταυτόχρονη τήρηση του Μητρώου Επιτάξεων σε μορφή "excel", καθότι στόχος μας είναι ο τερματισμός της συντήρησης πληροφοριών σε μορφή "excel" και οι πληροφορίες να παρακολουθούνται ή και να εξάγονται μόνο από το ΣΠΓ.

(γ) Παρακολούθηση πληρωμών σε δικαιούχους:

Στο ΣΠΓ υπάρχει η δυνατότητα ετοιμασίας προκαταρκτικού καταλόγου πληρωμών πριν τη διενέργεια της πληρωμής, για σκοπούς ελέγχου και επιβεβαίωσης των στοιχείων. Επιπλέον, το σύστημα παρέχει βασική αναφορά για τις πληρωμές που έχουν καταχωρηθεί.

Στο πλαίσιο της αναβάθμισης του ΣΠΓ και με βάση τις ανάγκες που έχουν καθοριστεί, εξετάζονται δυνατότητες αναβάθμισης των φακέλων επιτάξεων και των πληρωμών αποζημιώσεων, περιλαμβανομένης της ανάπτυξης των απαραίτητων αναφορών, ώστε να ενισχυθεί μελλοντικά η παρακολούθηση και διαχείριση των υποθέσεων επιτάξεων.

Κάποια ΕΚΓ, τηρούν ταυτόχρονα και Μητρώο Πληρωμών σε ηλεκτρονική μορφή αρχείου «excel», παρόλο που η παρακολούθηση και ο έλεγχος των πληρωμών εξάγεται και από το ΣΠΓ, μέσω διαφόρων εκθέσεων, όπως οι LFPF0600 «Κατάλογος Πληρωμών Έργου», LFPF0606 «Πληρωμές, καταθέσεις και επαγγελματικά δικαιώματα κατά κατηγορία», LFPF0641 «Πιστώσεις και πληρωμές έργου (Αναλυτική κατάσταση)» και LFPF0643 «Πληρωμές Επαρχίας Προϋπολογισμού Ανάπτυξης». Συνεπώς, μέσω του ΣΠΓ υπάρχει η δυνατότητα παρακολούθησης και ο έλεγχος των πληρωμών. Σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να γίνει πληρωμή εκτός του ΣΠΓ και ακολούθως στο FIMAS, συνεπώς η χρήση του λογισμικού "excel" από ορισμένα ΕΚΓ είναι απλά βοηθητική.

Θα εξεταστεί ο τερματισμός χρήσης του αρχείου «excel» και η παρακολούθηση και ο έλεγχος των πληρωμών να γίνεται μόνο μέσω του ΣΠΓ.

(II) Παράγραφος 3.4.3. της Έκθεσης – Καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση των υποθέσεων:

- Μόνο στις υποθέσεις όπου επιτάσσονται πολλά τεμάχια π.χ. τα Πεδία Βολής, τα οποία αποτελούν τον μεγαλύτερο όγκο εργασίας με 2.000 τεμάχια και 8.000 ιδιοκτήτες περίπου, παρατηρείται καθυστέρηση. Για τέτοιες περιπτώσεις εξετάζεται από τον Κλάδο ΣΠΓ να αντιγράφεται ολόκληρος ο φάκελος ΔΑΕ με «clirboard» για εξοικονόμηση χρόνου. Να σημειωθεί ότι σήμερα αντιγράφεται ο φάκελος μέχρι την καταχώρηση του εμβαδού, χωρίς τις εκτιμήσεις.
- Περαιτέρω, στις περιπτώσεις που το ΥΠΑΜ κατέχει ακίνητα π.χ. από το έτος 1963 ή το 1974 και αποτείνεται σήμερα στο ΤΚΧ για υπολογισμό των αποζημιώσεων, αυτό αυξάνει τον βαθμό δυσκολίας χειρισμού τους. Η διενέργεια εκτίμησης για χρονολογίες πριν το 1974, ήτοι 1963 μέχρι 1974 εμπεριέχει επίσης μεγάλο βαθμό δυσκολίας εξεύρεσης συγκριτικών ενοικίων, συνεπώς χρειάζεται πολύ μεγαλύτερος χρόνος διεκπεραίωσης των υποθέσεων.
- Σε αρκετές περιπτώσεις οι δικαιούχοι δεν ενδιαφέρονται να εισπράξουν τα ποσά της αποζημίωσης, καθότι αυτά είναι πολύ μικρά. Σε πολύ μικρότερο ποσοστό, ορισμένοι δεν αποδέχονται το ύψος του ποσού αποζημίωσης που τους προσφέρθηκε. Επίσης, υπάρχουν περιπτώσεις που αρχικά δεν αποδέχονται την προσφορά και μετά από αρκετό καιρό αποφασίζουν να ζητήσουν την αποζημίωση.

Επιπλέον, υπάρχουν περιπτώσεις αποθανόντων ιδιοκτητών, όπου τα ακίνητα θα πρέπει να εγγραφούν πρώτα στο όνομα τους και μετά να τους καταβληθεί το ποσό αποζημίωσης.

- Με την ανανέωση των Διαταγμάτων Επίταξης κάθε τρία χρόνια, ως η σχετική Νομοθεσία, προκύπτει τεράστιος όγκος εργασίας στο ΤΚΧ, λόγω των πολλών τεμαχίων και ιδιοκτητών και ως εκ τούτου παρατηρείται καθυστέρηση στην ετοιμασία της εκτίμησης και συνεπακόλουθα στην καταβολή της αποζημίωσης. Καταβάλλονται προσπάθειες απλοποίησης της διαδικασίας όπου είναι εφικτό, καθώς και μέσω του ΣΠΓ.
- Πολλές φορές η καθυστέρηση στην αποστολή του καταλόγου ιδιοκτησίας από τον Τομέα Ιδιοκτησίας οφείλεται στην καθυστέρηση που προκαλείται στην ετοιμασία του θέσμιου σχεδίου. Εκεί, εντοπίζονται περιπτώσεις όπου τα αρχικά θέσμια σχέδια τροποποιούνται κ.λπ. (προσθαφαιρέσεις τεμαχίων ή εμβαδών) από το ΥΠΑΜ και συνεπώς αυτές δημιουργούν αντίστοιχες καθυστερήσεις από πλευράς του ΤΚΧ στο να ανταποκριθεί έγκαιρα.

(III) Παράγραφος 3.4.4. της Έκθεσης – Χρονικά Διαστήματα χωρίς Διατάγματα:

Συμφωνούμε με τις συστάσεις σας, όπως τα διατάγματα ανανεώνονται έγκαιρα από το ΥΠΑΜ, έτσι ώστε να μην υπάρχει κενή περίοδος και να δημιουργείται επιπρόσθετο διοικητικό κόστος στο ΤΚΧ.

(IV) Παράγραφος 3.4.5. της Έκθεσης – Καθυστερήση στην καταβολή της αποζημίωσης στους δικαιούχους:

Ισχύουν όλα τα πιο πάνω που προαναφέρθηκαν στην παραγρ. 3.4.3.

(V) Παράγραφος 3.4.6. της Έκθεσης – Μακροχρόνιες επιτάξεις:

Σύμφωνα με τον περί Επιτάξεων Ιδιοκτησίας Νόμο, οι Επιτάσσουσες Αρχές, ανάμεσα σε αυτές και το ΥΠΑΜ, κατόπιν απόφασής τους για επίταξη, αποτείνονται στο ΤΚΧ για την προώθηση της διαδικασίας επίταξης, ήτοι προετοιμασία θέσμιου σχεδίου μετά από χωρομετρική εργασία όπου χρειάζεται, ετοιμασία πίνακα ιδιοκτησίας, εκτίμηση, αποστολή προσφορών και πληρωμές. Το Τμήμα μας συστήνει όπως το ΥΠΑΜ προχωρήσει με ετήσιο προγραμματισμό στους προϋπολογισμούς του, ώστε να προβαίνει σε αναγκαστικές απαλλοτριώσεις για τα ακίνητα τα οποία θεωρεί σημαντικά ή αφορούν πολύ βασικές υποδομές της Εθνικής Φρουράς. Το θέμα της ενδεχόμενης οριστικής αποστέρησης της ιδιοκτησίας, λόγω πολύ μεγάλου χρονικού διαστήματος, αφορά νομική πτυχή για χειρισμό από τον Γενικό Εισαγγελέα σε συνεργασία με το ΥΠΑΜ.

Συμφωνούμε με τις συστάσεις σας για το θέμα των απαλλοτριώσεων, εκτός της περίπτωσης της αντιπαροχής. Τυχόν αιτήσεις για ανταλλαγή της επιταγμένης έκτασης με άλλη κρατική γης, απορρίπτονται με βάση απόφαση Υ.Σ. με Αρ. Πρότασης 865/2.8.2010.

(VI) Παράγραφος 3.4.7. της Έκθεσης – Δικαστικές προσφυγές κατά της Δημοκρατίας:

Συμφωνούμε με την τοποθέτηση σας, γι' αυτό το ΤΚΧ προέβη σε ανάλογες συστάσεις σε διάφορες χρονικές περιόδους προς το ΥΠΑΜ, για μακροχρόνιο προγραμματισμό απόκτησης επιταγμένων ακινήτων με προτεραιότητα, με τη διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

(VII) Παράγραφος 3.4.8. της Έκθεσης – Οικονομική επιβάρυνση της Δημοκρατίας και Επιπρόσθετο Διοικητικό Κόστος:

Συμφωνούμε με την τοποθέτηση σας. Επίσης, με τη μη έγκαιρη έκδοση των διαταγμάτων επίταξης από το ΥΠΑΜ δημιουργούνται κενές περίοδοι και έχουν ως αποτέλεσμα να αυξάνονται τα οφειλόμενα ποσά και επιπρόσθετα το διοικητικό κόστος.

Το ΤΚΧ έχει ετοιμάσει παγκύπρια πίνακες ανά πολεοδομική ζώνη με τις ενοικιαστικές αξίες για την περίοδο 1974 - 2025, οι οποίες εφαρμόζονται παγκύπρια. Σημειώνεται ότι, όσον αφορά την επαρχία Λευκωσίας παρόλο που η εργασία ολοκληρώθηκε, οι πίνακες επαναξιολογούνται για σκοπούς ομοιομορφίας για την περίοδο 1974 - 2016. Με τον τρόπο αυτό επιταχύνεται η διαδικασία εκτίμησης και συνεπακόλουθα η αποστολή των έντυπων προσφορών στους ιδιοκτήτες και έτσι θα αποφεύγεται η καθυστέρηση.

(VIII) Παράγραφος 3.4.9. της Έκθεσης – Χρήση ιδιωτικής γης χωρίς την έκδοση Διατάγματος Επίταξης:

Αφορά το ΥΠΑΜ και συμφωνούμε με τις τοποθετήσεις σας, ότι ως αποτέλεσμα δημιουργείται διοικητικό κόστος στο ΤΚΧ.

(IX) Παράγραφος 3.4.10. της Έκθεσης – Αξιολόγηση Νομοθετικού Πλαισίου – Μη επικαιροποιημένο επιτόκιο αποζημίωσης:

Το θέμα αυτό ήδη αξιολογείται στα πλαίσια μελέτης από εσωτερική ομάδα εργασίας από τους Κλάδους Εκτιμήσεων και Εκσυγχρονισμού και Νομοθεσίας, για τροποποίηση της Νομοθεσίας.

(X) Άλλες ενέργειες προς βελτίωση των πιο πάνω επισημάνσεων:

(α) Το ΤΚΧ συνεχίζει να καταβάλλει προσπάθειες από το έτος 2019, για την εξασφάλιση έγκρισης για μεταφορά των προϋπολογισμών από το Τμήμα στις Απαλλοτριώσεις/Επιτάσσουσες Αρχές, ώστε η διαχείριση των προϋπολογισμών και των πληρωμών να διενεργείται από τα αντίστοιχα Υπουργεία/ Τμήματα τους. Αυτό θα γινόταν στα πλαίσια του νέου λογιστικού συστήματος «Enterprise Resource Planning (ERP), αλλά δυστυχώς η ανάπτυξη δεν κατέστη εφικτό να υλοποιηθεί και τερματίστηκε. Για το πιο πάνω θέμα είχε συμφωνήσει αρχικά, τόσο το Γενικό Λογιστήριο, όσο και το Υπουργείο Οικονομικών. Συνεπώς, οι προσπάθειες του Τμήματος επικεντρώνονται στη μεταφορά των προϋπολογισμών και πληρωμών μέσω του υφιστάμενου συστήματος FIMAS αλλά το αίτημα απορρίφθηκε από το Υπουργείο Οικονομικών. Θεωρούμε την ανάληψη της ευθύνης των προϋπολογισμών και πληρωμών όλων των Υπουργείων/ Τμημάτων από το ΤΚΧ ως μη βέλτιστη πρακτική. Η οποιαδήποτε εργασία πληρωμής διενεργείται σήμερα δύο φορές. Η πρώτη διενεργείται στο ΣΠΓ και η δεύτερη διενεργείται στο FIMAS. Το κάθε υπουργείο θα πρέπει να είναι υπόλογο σε σχέση με την απορρόφηση των κονδυλίων του καθώς και τη βέλτιστη διαχείριση τους. Η εν λόγω εισήγηση θεωρούμε ότι μπορεί να υλοποιηθεί λαμβάνοντας υπόψη ότι σήμερα υπάρχει δυνατότητα σύνδεσης και διαλειτουργικότητας των ηλεκτρονικών συστημάτων του Τμήματος με όλα τα Υπουργεία/Τμήματα της Κυβέρνησης. Αυτό, θα εξαλείψει τις οποιεσδήποτε εκκρεμότητες ή καθυστερήσεις των πληρωμών όπου αυτές είναι εφικτό να γίνουν.

(β) Κατόπιν πρωτοβουλίας του ΤΚΧ έχει επιτευχθεί στις 8 Δεκεμβρίου 2022 ηλεκτρονική διασύνδεση των συστημάτων του ΤΚΧ με το ΥΠΑΜ μέσω της ΚΑΠ όπου ο κατάλογος ιδιοκτησίας και εκτίμησης ανακτώνται αυτόματα από το ΥΠΑΜ με αποτέλεσμα να επιταχυνθεί η διαδικασία των επιτάξεων.

(γ) Πραγματοποιήθηκε σύσκεψη στις 5 Σεπτεμβρίου 2025 στο ΥΠΑΜ, σε υψηλό επίπεδο, όπου καταγράφηκαν τα διάφορα προβλήματα με σκοπό να καταβληθεί κάθε προσπάθεια επίλυσης τους. Επίσης, στην ίδια συνεδρία αποφασίστηκε και συστάθηκε ειδική επιτροπή (ΥΠΑΜ-ΤΚΧ), η οποία θα διερευνήσει τα υφιστάμενα προβλήματα και θα εξετάσει τρόπους προς επίλυση τους. Επιπρόσθετα, το ΤΚΧ πραγματοποίησε εσωτερική ειδική συνεδρία στις 12 Νοεμβρίου 2025, με θέμα τα προβλήματα του Τομέα Επιτάξεων και τρόπους επίλυσής τους. Στην εν λόγω συνεδρία αποφασίστηκαν τα πιο κάτω:

(i) Διερεύνηση της δυνατότητας αντιγραφής ολόκληρου του φακέλου Επίταξης (ΔΑΕ), σε κάθε νέα δημοσίευση διατάγματος για να επιλυθεί το θέμα των πεδίων βολής με τεράστιο αριθμό ακινήτων, ιδιοκτητών και εκτιμήσεων.

(ii) Η ομάδα εργασίας που είχε συσταθεί από τον Κλάδο Εκτιμήσεων σε συνεργασία με Λειτουργό του Κλάδου Εκσυγχρονισμού και Νομοθεσίας για επεξεργασία της νομοθεσίας, να ολοκληρώσει την εργασία μέχρι τέλος Φεβρουαρίου 2026 και στη συνέχεια να σταλεί στο Γενικό Εισαγγελέα για νομοτεχνικό έλεγχο.

(iii) Να οριστικοποιηθούν/επαναξιολογηθούν οι πίνακες ενοικίων από το ΕΚΓ Λευκωσίας και να εγκριθούν από τα κεντρικά γραφεία μέχρι το τέλος του έτους 2025.

(iv) Να ξανασταλεί επιστολή στο ΥΠΑΜ για το θέμα της διενέργειας απαλλοτριώσεων όπου θεωρείται αναγκαίο από το ΥΠΑΜ, με σειρά προτεραιότητας και ανάλογα με τη δυνατότητα στους προϋπολογισμούς σε ετήσια βάση.

(v) Να διερευνηθεί το ενδεχόμενο η ετοιμασία των θέσμιων σχεδίων να αναληφθεί από Αρμόδιους Χωρομέτρους με τη μορφή σύναψης Συμφωνίας Πλαισίου.

(vi) Να ολοκληρωθούν οι συσκέψεις της ομάδας εργασίας που συστάθηκε μεταξύ ΥΠΑΜ και του ΤΚΧ με σκοπό τη συζήτηση και καταγραφή των προβλημάτων και στη συνέχεια να προταθούν περαιτέρω λύσεις για απλοποίηση και επιτάχυνση των διαδικασιών επίταξης.

(I) Παράγραφος 3.5.2. της Έκθεσης – Καθυστέρηση στην εξέταση των αιτήσεων:

(α) Εκκρεμείς υποθέσεις:

Από το σύνολο των 9.146 υποθέσεων που εκκρεμούσαν στις 31 Δεκεμβρίου 2024, θα προωθηθούν για διεκπεραίωση από το ΤΚΧ μόνο οι 3.000 περίπου υποθέσεις, καθώς οι υπόλοιπες αφορούν σε αιτήσεις εκποίησης ενυπόθηκων ακινήτων όπου η διαδικασία εκποίησης αναμένεται να γίνει από τους ενυπόθηκους δανειστές, δυνάμει των προνοιών του Μέρους VIA του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεων Νόμου του 1965, Ν. 9/1965. Σημειώνεται ότι, παρόλο που ζητήθηκε από τους ενυπόθηκους δανειστές όπως αποσύρουν τις σχετικές αιτήσεις, μας ενημέρωσαν ότι επιθυμούν να παραμείνουν σε εκκρεμότητα.

Με την εφαρμογή του Περί Πώλησης Διαδικαστικού Κανονισμού του 2025 (Κανονισμός), σημειώθηκε αύξηση του ενδιαφέροντος ιδιωτών για διορισμό τους ως δημοπράτες. Το ΤΚΧ προχώρησε στον διορισμό νέων δημοπρατών με στόχο τη διενέργεια Αναγκαστικών Πωλήσεων (ΑΝΠ) και Πωλήσεων Αδιανέμητου Ακινήτου (ΠΑΑ), σύμφωνα με το Κανονισμό. Ήδη έχουν δρομολογηθεί και προγραμματιστεί νέες δημοπρασίες, και θα καταβληθεί προσπάθεια να δρομολογηθούν περισσότερες.

(β) Χρονική διάρκεια ολοκλήρωσης των υποθέσεων:

Οι καθυστερήσεις που παρατηρούνται δεν μπορούν να αποδοθούν αποκλειστικά στο ΤΚΧ. Η ολοκλήρωση των διαδικασιών πλειστηριασμών προϋποθέτει τη συνεργασία και την έγκαιρη ανταπόκριση διαφόρων εμπλεκόμενων φορέων, από τους οποίους το ΤΚΧ, οφείλει να λάβει τα απαιτούμενα έγγραφα.

Περαιτέρω, αναφορικά με τις καθυστερήσεις στη διεκπεραίωση των εκτιμήσεων για σκοπούς διάθεσης ακινήτων, αυτό οφείλεται στην έλλειψη δημοπρατών και επειδή δεν ήταν δυνατό να γνωρίζουμε τον ακριβή χρόνο προώθησης των αιτήσεων για πώληση των ακινήτων, δεν διενεργείτο η εκτίμηση. Με τον πρόσφατο διορισμό των δημοπρατών, θα διενεργείται έγκαιρα η εκτίμηση των ακινήτων, για τα οποία θα προγραμματίζεται η δημοπρασία. Επίσης, εξετάζεται από τον Κλάδο Εκτιμήσεων η παροχή εκτιμητικών υπηρεσιών από τον ιδιωτικό τομέα, ώστε η όλη διαδικασία εκτίμησης να διενεργείται έγκαιρα όσον αφορά το στάδιο της εκτίμησης. Ήδη το Τμήμα έχει προβεί σε καταρχήν συνάντηση με τον Σύνδεσμο Επιστημόνων Εκτιμητών Ακινήτων Κύπρου για συζήτηση των δικαιωμάτων.

Επιπρόσθετα, ενημερώνετε ότι στο πλαίσιο απλοποίησης της διαδικασίας πώλησης ακινήτων σε δημόσιο πλειστηριασμό (ΑΝΠ και ΠΑΑ), στο άρθρο 5 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Περιορισμός Πωλήσεων) Νόμου του 2002, Ν82(I)/2002 προβλέπεται ότι για τον καθορισμό της επιφυλασσύμενης τιμής πώλησης, ο ΕΚΛ δύναται να χρησιμοποιεί και τις υπηρεσίες εκτιμητών του ιδιωτικού τομέα, μελών του ΕΤΕΚ. Το ΤΚΧ βρίσκεται σε διαδικασία διαβούλευσης με τον σύνδεσμο Επιστημόνων Εκτιμητών Ακινήτων Κύπρου και το ΕΤΕΚ για ενεργοποίηση του εν λόγω άρθρου και παράλληλα για εκσυγχρονισμό της νομοθεσίας όσον αφορά τη διαδικασία εκτίμησης, καθορισμό εκτιμητικών δικαιωμάτων κ.λπ.

(γ) Διερεύνηση αιτήσεων που εκκρεμούν για χρόνια:

Οι καθυστερήσεις στις υποθέσεις που οι αιτητές υπέβαλαν έγκαιρα τα σχετικά έγγραφα αναμένεται να μειωθούν ενόψει του διορισμού νέων δημοπρατών.

Το φαινόμενο μη εντοπισμού φακέλων οφείλεται κατά κύριο λόγο στην τοποθέτηση τους σε λανθασμένη θέση και όχι σε απώλεια τους και αφορά κυρίως παλιούς φακέλους. Το φαινόμενο έχει περιοριστεί τα τελευταία χρόνια λόγω συστηματικών συστάσεων για ορθή φύλαξη.

Αναφορικά με τις 4 αιτήσεις που εκκρεμούν στις κατεχόμενες περιοχές, παρόλο που στο παρόν στάδιο δεν είναι εφικτό να εξεταστούν, το ΤΚΧ δεν μπορεί να κλείσει αυτές τις υποθέσεις, εκτός και αν οι ίδιοι οι αιτητές τις αποσύρουν. Θα εξεταστεί το ενδεχόμενο διαχωρισμού τους για να μη συγκαταλέγονται στις εκκρεμότητες του Τμήματος.

Το ΤΚΧ δύναται να κλείσει φακέλους Εμπράγματος Βάρους μόνο κατόπιν ενημέρωσης από τον κάτοχο του εμπραγμάτου βάρους για τη λήξη του, συνεπώς το ΤΚΧ προβαίνει σε ενέργειες όταν λάβει γνώση στα πλαίσια διεκπεραίωσης αίτησης ή δικαιοπραξίας. Θα εξεταστεί κατά πόσο το φαινόμενο αυτό αφορά σε πολλές τέτοιες περιπτώσεις και αν ο αριθμός είναι μεγάλος θα προωθηθεί ανάλογη διερεύνηση.

(II) Παράγραφος 3.5.3. της Έκθεσης – Μη επαρκείς ενέργειες για εντοπισμό των δικαιούχων και διαμοιρασμό του εκπλειστηριάσματος:

Για τις 3 πιο κάτω μεμονωμένες περιπτώσεις, σας ενημερώνουμε τα ακόλουθα:

Για την ΠΑΑ1/2015, έχουν πληρωθεί αιτητής, Δημοπράτης, Κοινοτάρχης και η Κυπριακή Δημοκρατία. Μέχρι τον Οκτώβριο του 2023 έγιναν κάποιες πληρωμές σε κάποιους δικαιούχους. Έγιναν ενέργειες για τον εντοπισμό των υπολοίπων χωρίς κάποιο αποτέλεσμα.

Για την ΠΑΑ3/2020, οι πληρωμές έγιναν τον Απρίλιο 2025, στον αιτητή, Δημοπράτη, Κοινοτάρχη και Κυπριακή Δημοκρατία. Έχει διευθετηθεί η οφειλή προς ΕΟΑ και Τμήμα Φορολογίας. Έχουν σταλεί επιστολές στους μεμοραντούχους για προσκόμιση ένορκης δήλωσης για πληρωμή του ποσού και όταν αυτές προσκομιστούν θα μπορούν να πληρωθούν.

Για την ΠΑΑ9/2019 έχουν πληρωθεί αιτητής, Δημοπράτης, Κοινοτάρχης και η Κυπριακή Δημοκρατία. Έχουν σταλεί επιστολές στους μεμοραντούχους για προσκόμιση ένορκης δήλωσης για πληρωμή του ποσού. Οι πληρωμές έγιναν μέχρι τον Μάρτιο του 2025, εκτός ενός εκ των δικαιούχων για τον οποίο, έγιναν ενέργειες εντοπισμού του αλλά απέβησαν άκαρπες. Θα γίνουν εκ νέου ενέργειες για εντοπισμό του.

(III) Παράγραφος 3.5.4. της Έκθεσης – Μη επικοινωνία με τον αιτητή κατά την έναρξη και πορεία εξέτασης της αίτησης:

Η επικοινωνία με τους αιτητές αποτελεί βασική προτεραιότητα του ΤΚΧ. Ωστόσο, λόγω του μεγάλου αριθμού αιτήσεων και των πολλών υποθέσεων που εξετάζονται ταυτόχρονα, είναι πιθανό σε ορισμένες περιπτώσεις να παρατηρείται καθυστέρηση στην ανταπόκριση. Το ΤΚΧ λαμβάνει μέτρα για τη βελτίωση του χρόνου εξυπηρέτησης και την περαιτέρω ενίσχυση της επικοινωνίας με τους πολίτες.

(IV) Παράγραφος 3.5.5. της Έκθεσης – Χειρόγραφος διαμοιρασμός του εκπλειστηριάσματος και υπολογισμός/ κατανομή των δαπανών:

Η υφιστάμενη διαδικασία, αναγνωρίζεται ότι είναι χρονοβόρα. Στο πλαίσιο αυτό, το Τμήμα εξετάζει ήδη την εισαγωγή κατάλληλων συστημάτων μηχανογράφησης και αυτοματοποίησης, με στόχο τη μείωση του χρόνου επεξεργασίας, την απλοποίηση των επιμέρους σταδίων και τη συνολική ενίσχυση της αποδοτικότητας, στα πλαίσια αναβάθμισης του συστήματος που έχει ήδη ξεκινήσει. Μέχρι την ολοκλήρωση του νέου

συστήματος, θα δοθούν άμεσα οδηγίες χρησιμοποίησης προγράμματος excel που έχει ετοιμαστεί για το σκοπό αυτό για τη διενέργεια μερικών από τις διεργασίες.

(V) Παράγραφος 3.5.6. της Έκθεσης – Καταβολή των χρημάτων από τον επιτυχόντα πλειοδότη:

Με τον νέο Διαδικαστικό Κανονισμό Πώλησης (2025):

- Ο τελευταίος πλειοδότης καταβάλλει 1/5 του ποσού αμέσως μετά το τέλος της δημοπρασίας, για τιμή πλειοδοσίας άνω των €500.
- Το υπόλοιπο ποσό μπορεί πλέον να καταβληθεί:
 - ο τοις μετρητοίς
 - ο με τραπεζική επιταγή *good for payment*
 - ο με πιστωτική κάρτα
 - ο με τραπεζικό έμβασμα μέσω Web Banking.

(VI) Παράγραφος 3.5.7. της Έκθεσης – Επιπρόσθετη εργασία λόγω μη διενέργειας των δημοπρασιών:

Το ΤΚΧ θα εξετάσει το ενδεχόμενο για εκσυγχρονισμό και απλοποίηση των διαδικασιών εξέτασης των αιτήσεων, με την τροποποίηση των υφιστάμενων οδηγιών και εγκυκλίων.

Επίσης προωθείται τροποποίηση στον περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Περιορισμός Πωλήσεων) Νόμο του 2002, Ν.82 (Ι) /2002 με σκοπό την ανάθεση των εκτιμητικών εργασιών στον ιδιωτικό τομέα. Έχουν ήδη γίνει προκαταρκτικές διαβουλεύσεις με τον Σύνδεσμο Εκτιμητών για το θέμα αυτό.

Σε περίπτωση μειωμένου ενδιαφέροντος από δημοπράτες, θα εξεταστεί το ενδεχόμενο ηλεκτρονικών πλειστηριασμών, το οποίο απαιτεί την ετοιμασία νέου νομοθετικού πλαισίου.

5. Παράγραφος 3.6. της Έκθεσης – Σοβαρές καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση των υποθέσεων:

Η καθυστέρηση που παρατηρείται, οφείλεται και σε παράγοντες που δεν βρίσκονται αποκλειστικά υπό τον άμεσο έλεγχο του ΤΚΧ, όπως έχει ήδη αναφερθεί πιο πάνω καθώς η διεκπεραίωση των υποθέσεων προϋποθέτει τη συνεργασία πολλών εμπλεκόμενων φορέων.

Η συσσωρευμένη εργασία στο ΤΚΧ αποτελεί ένα σημαντικό ζήτημα, το οποίο επηρεάζει τόσο την αποτελεσματικότητα του Οργανισμού όσο και την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών προς τους πολίτες. Η συνεχής αύξηση του όγκου των αιτήσεων, η έλλειψη επαρκούς στελέχωσης και οι χρονοβόρες γραφειοκρατικές διαδικασίες έχουν ως αποτέλεσμα τις καθυστερήσεις στη διεκπεραίωση των υποθέσεων.

Στο πλαίσιο αντιμετώπισης του προβλήματος, ο νεοσύστατος Κλάδος Εκσυγχρονισμού και Νομοθεσίας του ΤΚΧ εκπονεί μελέτη, στην οποία περιλαμβάνεται μεταξύ άλλων η κατάρτιση ολοκληρωμένου πλάνου για τη διαχείριση και σταδιακή ολοκλήρωση των συσσωρευμένων αιτήσεων.

Ο πολυσύνθετος ρόλος του ΤΚΧ και το ευρύ φάσμα διαδικασιών που διεκπεραιώνει, καθιστούν την προσπάθεια αυτή, ιδιαίτερα απαιτητική. Κάθε Κλάδος του Τμήματος έχει διαφορετικά αντικείμενα, ανάγκες και επιχειρησιακές απαιτήσεις, γεγονός που καθιστά πιο σύνθετη τη διαδικασία διαμόρφωσης ενός ενιαίου και εφαρμόσιμου πλάνου.

Παρά την υποστολέχωσή του, ο Κλάδος Εκσυγχρονισμού και Νομοθεσίας εργάζεται συστηματικά προς την κατεύθυνση του νομοθετικού εκσυγχρονισμού και της απλοποίησης των διαδικασιών του ΤΚΧ, αξιοποιώντας σύγχρονες και καινοτόμες προσεγγίσεις. Στόχος είναι η μείωση της γραφειοκρατίας, η ενίσχυση της αποτελεσματικότητας και, κατ' επέκταση, η αναβάθμιση της ποιότητας των υπηρεσιών που προσφέρει το Τμήμα.

Συναφείς με την προσπάθεια αυτή είναι και οι αναφορές του Υπουργού Εσωτερικών, στο πλαίσιο της παρουσιάσής του στη Βουλή για τον Προϋπολογισμό 2026, όπου επισημάνθηκε ότι το ΤΚΧ έχει ήδη ξεκινήσει διαδικασίες εκσυγχρονισμού που αφορούν:

1. Τον υπολογισμό μεταβιβαστικών τελών στο πλαίσιο αγοραπωλησιών
2. Την ηλεκτρονική υποβολή και τον εκσυγχρονισμό περίπου 150 αιτήσεων
3. Τον πλειστηριασμό συνιδιόκτητων ακινήτων
4. Τις αιτήσεις αναγκαστικής απόκτησης διόδου («πέρασμα»)
5. Τη διαμόρφωση νέων κανονισμών κρατικής γης

6. Παράγραφος 3.7. της Έκθεσης – Χωρομετρικές Εργασίες

(I) Παράγραφος 3.7.1. της Έκθεσης – Καθυστερημένη εργασία στον Κλάδο Χωρομετρίας:

Ο Κλάδος Χωρομετρίας καταβάλλει κάθε δυνατή προσπάθεια για απάμβλυνση του προβλήματος της συσσωρευμένης εργασίας, θέτοντας σε προτεραιότητα τις υποθέσεις που αφορούν έργα ανάπτυξης και επείγοντα κυβερνητικά έργα, ενώ οι υπόλοιπες υποθέσεις διεκπεραιώνονται με χρονολογική σειρά. Παράλληλα, για την αποτελεσματικότερη και αποδοτικότερη λειτουργία του, ο Κλάδος έχει προχωρήσει με τη λήψη διαφόρων, επιπρόσθετων μέτρων, όπως:

- μελέτη, προγραμματισμός και ομαδοποίηση υποθέσεων,
- αναδιάταξη του προσωπικού στους Τομείς όπου παρατηρείται μεγαλύτερη συσσώρευση υποθέσεων,
- απλοποίηση των διαδικασιών Οριοθέτησης και Επαναχωρομέτρησης,
- χρήση υπερωριακής εργασίας και εργασίας με το τεμάχιο,
- συνεχής παρακολούθηση της πορείας των υποθέσεων, έγκαιρος εντοπισμός και επίλυση προβλημάτων, τα οποία στην πλειονότητά τους αφορούν υποθέσεις που εμπίπτουν σε περιοχές με ιδιαίτερα προβλήματα και
- ενίσχυση του θεσμού των ιδιωτών Αρμόδιων Χωρομετρών, προς όφελος του πολίτη, προσφέροντας του εναλλακτικά τη δυνατότητα ανάθεσης των χωρομετρικών εργασιών στο πεδίο.
ενίσχυση με επιπρόσθετο προσωπικό προς αντιμετώπιση της αδυναμίας στην καθυστέρηση έκδοσης της τελικής απόφασης της συνοριακής διαφοράς.

Επίσης, έχουν δυσκολέψει το έργο της αντιμετώπισης της συσσωρευμένης εργασίας του Κλάδου, τα ακόλουθα:

- η αύξηση των νεοεισερχόμενων υποθέσεων που υποβλήθηκαν από τους πολίτες κατά την τριετία 2021-2023, περίπου 2000 νέες υποθέσεις ανά έτος, περισσότερες από το μέσο όρο των προηγούμενων ετών,
- η πολυετής καθυστέρηση στις προσλήψεις μόνιμου προσωπικού,
- τεχνικά προβλήματα στο αρχικό στάδιο υλοποίησης του νέου αναβαθμισμένου γεωγραφικού μέρους του Σ.Π.Γ και ο χρόνος προσαρμογής σε αυτό,
- οι καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση υποθέσεων, που προκλήθηκαν λόγω της Κυβερνοεπίθεσης που δέχτηκε το Τμήμα, το Μάρτιο του 2023.

Περαιτέρω και χωρίς καμία αμφισβήτηση των ευρημάτων και της μεθοδολογίας σας, καθώς και αναγνωρίζοντας την έννοια του δειγματοληπτικού ελέγχου, θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι ο αριθμός (δείγμα) των υποθέσεων που επιλέγηκε για τον έλεγχο, ήτοι 15 υποθέσεις ανά Επαρχία (π.χ. Πίνακας 13), ενδεχομένως θα μπορούσε να ήταν μεγαλύτερος, για να μπορούν τα αποτελέσματα να είναι πιο ενδεικτικά ανά Επαρχία. Η μέση διάρκεια ολοκλήρωσης των υποθέσεων (Χωρομετρικές Εργασίες) που επιλέγηκαν, ανήλθε σε 17 μήνες, από ένα δείγμα μόνο 15 υποθέσεων ανά Επαρχία, ενώ οι υποθέσεις που διεκπεραιώνονται ετησίως παγκύπρια ανέρχονται σε 15.500, κατά μέσο όρο. Οι χρόνοι διεκπεραίωσης υποθέσεων είναι κατεξοχήν ετερογενείς και συχνά παρουσιάζουν έντονη ασυμμετρία, με αποτέλεσμα ο μέσος όρος πιθανόν να επηρεάζεται δυσανάλογα από ακραίες τιμές, ήτοι από υποθέσεις που περιέχουν ιδιαίτερους λόγους χρονικής καθυστέρησης είτε λόγω δυσκολίας από τεχνικής/νομικής απόψεως, είτε λόγω μεγάλου αριθμού τεμαχίων και πολλαπλών συνιδιοκτησιών κ.λπ.

(II) Παράγραφος 3.7.2. της Έκθεσης – Αδυναμίες διαδικασίας χωρομετρικών εργασιών από ιδιώτες Αρμόδιους Χωρομέτρους:

(α) Καθυστέρηση στην ολοκλήρωση της χωρομετρικής εργασίας από ιδιώτες Αρμόδιους Χωρομέτρους:

Η διαπίστωση ότι σε αρκετές περιπτώσεις ανάθεσης της χωρομετρικής εργασίας σε ιδιώτες Αρμόδιους Χωρομέτρους υπήρξε μεγάλη καθυστέρηση στην ολοκλήρωση της εργασίας, έχει εντοπιστεί και από την Διεύθυνση του Τμήματος και έχει συζητηθεί στο Συμβούλιο Κτηματογράφησης Κύπρου. Οι λόγοι καθυστέρησης είναι ποικιλόμορφοι, ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες της κάθε υπόθεσης ή τα προβλήματα που μπορεί να προκύπτουν κατά τη διεκπεραίωση της χωρομετρικής εργασίας, όπως διαφορές στα σύνορα, επεμβάσεις, διορθώσεις λαθών κλπ., τα οποία πρέπει να επιλυθούν για να μπορέσει ο Αρμόδιος Χωρομέτρης να ολοκληρώσει την υπόθεση. Άλλοι λόγοι στους οποίους μπορεί να οφείλεται η μη ολοκλήρωση της χωρομετρικής εργασίας και η μη επιστροφή της υπόθεσης στο Τμήμα είναι: η μη καταβολή της χρηματικής αμοιβής από τον αιτητή προς τον Αρμόδιο Χωρομέτρη, περιπτώσεις όπου ο αιτητής έχει αποβιώσει, το ακίνητο έχει καταλήξει σε Τράπεζα ή το ακίνητο έχει πωληθεί και οι κληρονόμοι ή οι νέοι ιδιοκτήτες δεν ενδιαφέρονται ή δεν μπορούν να εντοπιστούν.

(β) Μη λήψη μέτρων για επιστροφή των φακέλων του ΤΚΧ από τους ιδιώτες Αρμόδιους Χωρομέτρους:

Εκτός από τις δύο επιστολές που στάλθηκαν προς τους Αρμόδιους Χωρομέτρους, διαχρονικά έγιναν πάρα πολλές επιπρόσθετες προσπάθειες, τόσο στο Συμβούλιο Κτηματογράφησης, όσο επίσης και προς τους Αρμόδιους Χωρομέτρους. Έγιναν επίσης επισημάνσεις/ ενημερώσεις προς τους ιδιοκτήτες/ αιτητές, με στόχο να ολοκληρωθούν και να επιστραφούν οι φάκελοι των εκκρεμών υποθέσεων στο Τμήμα το συντομότερο. Οποιαδήποτε ενέργεια γίνεται προς αυτή την κατεύθυνση προϋποθέτει αναζήτηση, καταγραφή, αξιολόγηση και ομαδοποίηση των υποθέσεων που εκκρεμούν, διαδικασίες κατά τις οποίες αναλώνεται πολύτιμος εργασιακός χρόνος.

Σημειώνεται ότι, στις περιπτώσεις όπου ο ίδιος ο αιτητής υποβάλει παράπονο προς το Τμήμα για καθυστέρηση επιστροφής του φακέλου από τον Αρμόδιο Χωρομέτρη, το Τμήμα προβαίνει άμεσα σε ενέργειες, ώστε ο φάκελος να ολοκληρωθεί και να επιστραφεί.

Το Τμήμα έχει εντατικοποιήσει περαιτέρω τις προσπάθειες για επιστροφή των φακέλων. Συγκεκριμένα, τον Αύγουστο του 2024, στάλθηκε σε όλους τους Αρμόδιους Χωρομέτρους επιστολή και κατάλογος με τις υποθέσεις που εκκρεμούσαν στον κάθε ένα από αυτούς, με οδηγίες να επιστραφούν οι φάκελοι. Τον Ιανουάριο του 2025, ακολούθησε τηλεφωνική επικοινωνία με τους Αρμόδιους Χωρομέτρους οι οποίοι είχαν στην κατοχή τους πέραν των 100 υποθέσεων, όπου τους επεξηγήθηκαν τα

προβλήματα που δημιουργούνται από τη μη επιστροφή των φακέλων. Τον Νοέμβριο του 2025, στάλθηκαν εκ νέου επιστολές σε όλους τους Αρμόδιους Χωρομέτρους, με οδηγίες όπως συμπληρώσουν και παραδώσουν στο Τμήμα, εντός τριών μηνών τις υποθέσεις που βρίσκονται στην κατοχή τους, για χρονικό διάστημα πέραν των δύο ετών.

7. Παράγραφος 3.8. της Έκθεσης – Καθυστέρηση στην ολοκλήρωση της εξέτασης αιτήσεων για διαφορά στα σύνορα:

Ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, στο πλαίσιο απλούστευσης των διαδικασιών που εφαρμόζονται στο Τμήμα, με σκοπό την ταχύτερη εξυπηρέτηση του πολίτη, προχώρησε στην τροποποίηση/αναθεώρηση διαφόρων διαδικασιών, εκ των οποίων και της διαδικασίας που ακολουθείται για την εξέταση αιτήσεων Συνοριακής Διαφοράς, που υποβάλλονται με βάση το άρθρο 58 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Εγγραφή, Διακατοχή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224.

Διαχρονικά η διαδικασία έτυχε βελτίωσης και απλοποίησης, με την εξ' ολοκλήρου ανάληψη, από 26/2/2018, από τον Κλάδο Χωρομετρίας, πέραν της χωρομετρικής/σχεδιαστικής εργασίας και της προετοιμασίας, της εξέτασης της υπόθεσης, της επιτόπιας έρευνας, καθώς και της ετοιμασίας όλων των απαραίτητων εκθέσεων, πριν από την έκδοση της απόφασης. Η εφαρμογή των νέων οδηγιών στοχεύει στην επίτευξη της εξέτασης των συγκεκριμένων αιτήσεων, λόγω εξειδικευμένης τεχνογνωσίας και τεχνολογίας που απαιτείται για τη διεκπεραίωσή τους. Διευκρινίζεται ότι, η εν λόγω διαδικασία είναι υπό συνεχή μελέτη, με σκοπό την εξεύρεση περισσότερων τρόπων που θα επισπεύσουν ακόμα πιο πολύ την ολοκλήρωση τέτοιων, ομολογουμένως, χρονοβόρων αιτήσεων. Σημειώνεται ότι, ο χρόνος που αναλώνεται για την επιπρόσθετη αυτή εργασία που ανέλαβε ο Κλάδος Χωρομετρίας, σίγουρα επηρεάζει τη διεκπεραίωση άλλου είδους υποθέσεων.

Επισημαίνεται επίσης ότι, για την καθυστέρηση που παρουσιάζεται στην εξέταση των εν λόγω υποθέσεων συντείνουν και άλλοι παράγοντες. Οι υποθέσεις συνοριακής διαφοράς, των οποίων η διεκπεραίωση συνήθως καθυστερεί, εμπίπτουν κυρίως σε περιοχές με ιδιαίτερα χωρομετρικά προβλήματα, με διαφορές μεταξύ του κτηματικού σχεδίου και των επιτόπου καταστάσεων, με αποτέλεσμα να χρήζει εφαρμογής, η διαδικασία της Διόρθωσης Λάθους, σύμφωνα με το άρθρο 61 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Εγγραφή, Διακατοχή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224. Πρόκειται για διαδικασία, η οποία είναι επίσης χρονοβόρα, καθώς απαιτείται εκ του Νόμου, η τήρηση χρονικών προθεσμιών για την έκδοση απόφασης του Διευθυντή για τη διόρθωση του λάθους, γεγονός το οποίο προκαλεί αναμφίβολα, επιπλέον καθυστέρηση.

Επιπρόσθετα, σε πολλές περιπτώσεις, τα επηρεαζόμενα πρόσωπα είναι δυνατόν να προσβάλουν την απόφαση του Διευθυντή ενώπιον του Δικαστηρίου με την άσκηση Αίτησης-Έφεσης, σύμφωνα με το άρθρο 80 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Εγγραφή, Διακατοχή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224 και οι εν λόγω υποθέσεις παραπέμπονται στο Δικαστήριο και εκκρεμούν ενώπιον του για εκδίκαση. Συνεπακόλουθα, για όσο χρόνο οι υποθέσεις αυτές εκκρεμούν ενώπιον των Δικαστηρίων, παραμένουν σε εκκρεμότητα και το χρονικό αυτό διάστημα, συνυπολογίζεται ως χρόνος καθυστέρησης για το Τμήμα.

Ενδεικτικά αναφέρω ότι, στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λευκωσίας εκκρεμούσαν τον Μάιο του 2024, σαράντα εννέα (49) υποθέσεις συνοριακής διαφοράς, οι οποίες εξετάστηκαν μεν από το Τμήμα, αλλά δεν έχουν ολοκληρωθεί ακόμη, καθώς παραπέμφθηκαν στο Δικαστήριο. Εντούτοις, οι εν λόγω υποθέσεις συνυπολογίζονται στις εκκρεμότητες του Τμήματος.

Με βάση τις υποθέσεις που παρατίθενται ενδεικτικά στον πίνακα της επιστολής σας, αποδεικνύεται ότι, οι συνεχείς προσπάθειες και ενέργειες του Τμήματος τα τελευταία

χρόνια για επίσπευση της διαδικασίας εξέτασης των αιτήσεων αυτών, είναι προς την ορθή κατεύθυνση, εξού και πολλές από αυτές ολοκληρώθηκαν κατά τα έτη 2022 και 2023.

Επίσης, το Τμήμα έχει πρόσφατα καθορίσει Συντονιστή έργου Συσσωρευμένων Υποθέσεων, ο οποίος θα καταρτίσει μελέτη και πλάνο για τη σταδιακή επίλυση του προβλήματος όλων των ειδών των συσσωρευμένων υποθέσεων.

8. Παράγραφος 3.9. της Έκθεσης – Διάθεση απαλλοτριωθείσας ακίνητης ιδιοκτησίας:

Η διαδικασία επιστροφής πλεονάζουσας ιδιοκτησίας είναι μια χρονοβόρα διαδικασία και έχει περιγραφεί με λεπτομέρεια στα σχόλια μας για τον Κανονιστικό Έλεγχο, τα οποία σας έχουν αποσταλεί με την επιστολή μας ημερ. 15 Μαΐου 2024. Οι εισηγήσεις σας έχουν υιοθετηθεί και έχουν δοθεί οδηγίες προς εφαρμογή και συμμόρφωση στα ΕΚΓ.

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για οποιεσδήποτε περαιτέρω πληροφορίες/ διευκρινίσεις.



(Ασπασία Λάμπρου)
Για Διευθυντή



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΜΥΝΑΣ

Γραφείο Γενικού Διευθυντή

Αρ. Φακ.: 5.14.010/14

18 Δεκεμβρίου, 2025

Γενικό Ελεγκτή
της Δημοκρατίας**Θέμα: Έλεγχος Συμμόρφωσης Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας**

Επιθυμώ να αναφερθώ στην επιστολή σας με αριθμούς φακέλων 05.14.009 και 26.16.010.001 ημερομηνίας 19 Νοεμβρίου 2025, σχετικά με το πιο πάνω θέμα και να σας επισημάνω ότι, στην Ειδική Έκθεση της Ελεγκτικής Υπηρεσίας, αναφέρεται ότι το Υπουργείο Άμυνας εκδίδει Διατάγματα Επίταξης για σκοπούς άμυνας και ασφάλειας, με βάση τον περί Επίταξεως Ιδιοκτησίας Νόμο του 1962 (Ν.21(I)/1962), πλην όμως, από το 1992 και μετά, το Υπουργείο Άμυνας εκδίδει Διατάγματα Επίταξης με βάση τον περί Επίταξεως Ιδιοκτησίας για Σκοπούς Άμυνας (Προσωρινές Διατάξεις) Νόμο του 1992 (Ν.10/1992) και όχι με τον Νόμο του 1962.

2. Σχετικά με τη σύσταση της Ελεγκτικής Υπηρεσίας για την τροποποίηση του Νόμου των Επίταξεων, για επιμήκυνση της διάρκειας των Διαταγμάτων, σας γνωρίζουμε ότι προ τριετίας, το Υπουργείο Άμυνας ετοίμασε σχετική Πρόταση για τροποποίηση της ισχύος των Διαταγμάτων Επίταξης, από τρία σε πέντε χρόνια, κατόπιν όμως των επιφυλάξεων της Νομικής Υπηρεσίας, η Πρόταση δεν προχώρησε.

3. Όσον αφορά στις επιτάξεις ακίνητης ιδιοκτησίας για σκοπούς άμυνας και ασφάλειας, το Υπουργείο Άμυνας βρίσκεται σε διαρκή επικοινωνία, τόσο με το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας όσο και με το Γενικό Επιτελείο Εθνικής Φρουράς, προκειμένου να επιλυθεί το θέμα των καθυστερήσεων που παρατηρούνται στην ολοκλήρωση των υποθέσεων.

4. Επιπλέον, σας πληροφορούμε ότι, ως αναφέρθηκε και στην ταυτάριθμη επιστολή μας ημερομηνίας 10 Οκτωβρίου 2025 σχετικά με την Ειδική Έκθεση ΕΕ-ΕΥ 42/2025 για τον Έλεγχο του ΥΠΑΜ, το Υπουργείο Άμυνας προτίθεται να προβεί σε μια συνολική εξέταση του θέματος της δημιουργίας ενός κατάλληλου και πλήρους μηχανογραφικού συστήματος, τόσο για την αυτοματοποίηση των κύριων του εργασιών, όσο και για την καταχώρηση/επικαιροποίηση όλων των δεδομένων που χειρίζεται, σε σχέση με τις επιτάξεις/απαλλοτριώσεις/αποζημιώσεις, για τη χρήση ιδιωτικής ιδιοκτησίας για σκοπούς άμυνας. Είναι απαραίτητο, το σύστημα αυτό να τηρεί όλες τις προδιαγραφές για το χειρισμό διαβαθμισμένων πληροφοριών, ως η κείμενη νομοθεσία.

- 2 -

5. Επισημαίνεται ότι, για να αντιμετωπιστούν επιτυχώς οι όποιες καθυστερήσεις και ελλείψεις κατά τη διαδικασία των επιτάξεων, είναι απαραίτητο να δημιουργηθεί παράλληλα ένα αντίστοιχο σύστημα μηχανογράφησης από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

6. Παρακαλώ σημειώστε ότι, το θέμα αντιπαροχής/ανταλλαγής, που προτείνεται ως λύση για περιπτώσεις μακροχρόνιων επιτάξεων, δεν εμπίπτει στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Άμυνας αλλά στην αρμοδιότητα του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ως ο διαχειριστής της κρατικής γης και κρατικών κτηρίων.

7. Τέλος, το Υπουργείο Άμυνας θεωρεί ότι, οι παρατηρήσεις της Ελεγκτικής Υπηρεσίας, με αναφορές σε συγκεκριμένες ανάγκες της Εθνικής Φρουράς για σκοπούς επιτάξεων, αφορούν, γενικότερα, διαβαθμισμένες πληροφορίες και ως τέτοιες, δεν θα πρέπει να δημοσιοποιηθούν.

8. Παραμένω στη διάθεσή σας για την παροχή οποιωνδήποτε πρόσθετων διευκρινίσεων τυχόν απαιτηθούν.



Στέλιος Κουντούρης
Αν. Γενικός Διευθυντής