Neapolis University

HEPHAESTUS Repository **http://hephaestus.nup.ac.cy**

Department of Real Estate BSc in Real Estate Valuation and Development

2015

þÿ ‘ ³ ¿ Á ± Ã Ä - Â Ã µ Ã Í ¼ ² ± Ã · À Î » · Ã · Á

þÿ ¼ À ¿ Á ¿ Í ½ º ± ¹ Ã µ À ¿ ¹ Ì ² ± ¸ ¼ Ì ½ :

þÿ ± À µ ³ º » É ² ¹ Ã Ä ¿ Í ½ ± À Ì Ä ± ´ µ Ã ¼ –

þÿ µ À ¹ Ç µ ¹ Á · ¼ ± Ä ¹ Î ½ ± ½ ¬ À Ä Å ¾ · Â

þÿ ± À Ì Ä · ½ µ Æ ± Á ¼ ¿ ³ ® Ä · Â ½ - ± Â

þÿ ½ ¿ ¼ ¿ ¸ µ Ã ¯ ± Â ³ ¹ ± Ä ¿ ½ µ º Ã Å ³ Ç Á

Parpas, Vasos

þÿ Á Ì ³ Á ± ¼ ¼ ± Ã Ä · ½ • º Ä ¯ ¼ · Ã · º ± ¹ ‘ ½ ¬ À Ä Å ¾ · ‘ º ¹ ½ ® Ä É ½ , £ Ç ¿ » ® ‘ Á Ç ¹ Ä µ º Ä ¿ ½ ¹ º

þÿ “ µ É À µ Á ¹ ² ± » » ¿ ½ Ä ¹ º Î ½ • À ¹ Ã Ä · ¼ Î ½ , ± ½ µ À ¹ Ã Ä ® ¼ ¹ ¿ • µ ¬ À ¿ » ¹ Â ¬ Æ ¿ Å

http://hdl.handle.net/11728/7058

Downloaded from HEPHAESTUS Repository, Neapolis University institutional repository

Αγοραστές σε Συμβάσεις Πώλησης μπορούν και σε ποιο βαθμό να απεγκλωβιστούν από τα δεσμά των Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης μέσα από την εφαρμογή της Νέας Νομοθεσίας για τον Εκσυγχρονισμό Εγγραφής.

ΠΑΡΠΑΣ ΒΑΣΟΣ

BSc: in Real Estate Valuation and Development

Πανεπιστήμιο Νεάπολις Πάφου

Πάφος, Κύπρος

2015

Πανεπιστήμιο Νεάπολις Πάφου

Σε μερική εκπλήρωση

Των απαιτήσεων για την απόκτηση του Πτυχίου του

BSc Real Estate Valuation and Development

Αγοραστές σε Συμβάσεις Πώλησης μπορούν και σε ποιο βαθμό να απεγκλωβιστούν από τα δεσμά των Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης μέσα από την εφαρμογή της Νέας Νομοθεσίας για τον Εκσυγχρονισμό Εγγραφής.

Πτυχιακή Εργασία

Επιβλέπων Καθηγητής

Κ. Ανδρέας Δ Συμεού

Διευθυντής Προγράμματος

Δρ. Πέτρος Σιβιτανίδης.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ:

Το θέμα που εξετάζεται στη παρούσα Διπλωματική Εργασία είναι οι αρνητικές επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στον Τομέα Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και η «αδιαφορία» και τα «λάθη» των Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης, στην προώθηση των διεργασιών έκδοσης ξεχωριστών Τίτλων Ιδιοκτησίας, με αποτέλεσμα την μείωση των εσόδων του Κράτους από τα Μεταβιβαστικά Τέλη και Δικαιώματα, την επιβολή Φόρου Κεφαλαιουχικών Κερδών, την φορολογία Ακίνητης Ιδιοκτησίας κ.λπ., αλλά και την ταλαιπωρία μεγάλου αριθμού αγοραστών, που ώθησε το Κράτος να προχωρήσει στη λήψη μέτρων για επίλυση του προβλήματος.

Ως κύριο μέτρο ήταν η ψήφιση νέων νομοθεσιών που θα διευκόλυναν τις διαδικασίες και διεργασίες έκδοσης Τίτλων Ιδιοκτησίας σε νέες αναπτύξεις, με τις οποίες όλες οι Αρμόδιες Αρχές θα μπορούν πλέον να προχωρούν, αυτεπάγγελτα και υπό προϋποθέσεις, στον εκσυγχρονισμό Εγγραφής.

Η μη έγκαιρη έκδοση των Τίτλων Ιδιοκτησίας απασχολεί τον τελευταίο καιρό, όλους τους Τομείς που είναι συνδεδεμένοι με την Αγορά Ακινήτων, δηλαδή το Κράτος, τους Ενυπόθηκους Δανειστές και Αγοραστές σε Συμβάσεις Πώλησης, αφού έχει επιφέρει, αλυσιδωτά, αρνητικές επιπτώσεις σε όλους.

Στην παρούσα Διπλωματική εργασία γίνεται εκτενέστερη αναφορά και ανάλυση της Νομοθεσίας, ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικός) Νόμος αρ. 48(Ι) του 2011 (Εισαγωγή του μέρους VIA - Εκσυγχρονισμός Εγγραφής, με ανάλυση του Άρθρου 65 ΚΓ), που αφορά τον Εκσυγχρονισμό Εγγραφής και τέθηκε σε εφαρμογή το 2011, με στόχο την διευκόλυνση των διαδικασιών και διεργασιών της έκδοσης Τίτλων Ιδιοκτησίας.

Επίσης, γίνονται αναφορές και σε σχετικές με το θέμα Νομοθεσίες που είναι, ο περί Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικός) Νόμος, αρ. 47(Ι) του 2011 καθώς επίσης και ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος αρ. 46(Ι) του 2011.

Με την παρουσίαση στατιστικών στοιχείων, σε σχέση με αιτήματα αγοραστών για αναγκαστικό εκσυγχρονισμό εγγραφής και το ποσοστό αγοραστών που έχει αποταθεί για έκδοση εκσυγχρονισμένου Τίτλου Εγγραφής, τα οποία εξασφαλίστηκαν από το Τμήμα Κτηματολογίου

και Χωρομετρίας και από άλλους σχετικούς Φορείς και Οργανισμούς, γίνεται προσπάθεια για απόδειξη της αναγκαιότητας της εφαρμογής της νέας εκσυγχρονισμένης Νομοθεσίας καθώς επίσης, γίνεται υποστήριξη των θέσεων και των κυρίων ερωτημάτων που εξετάστηκαν αν δηλαδή οι αγοραστές σε Συμβάσεις Πώλησης μπορούν και σε ποιο βαθμό να απεγκλωβιστούν από τα δεσμά των επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γής μέσα από την εφαρμογή της Νέας Νομοθεσίας για τον Εκσυγχρονισμό Εγγραφής.

Περιεχόμενα

ΠΕΡΙΛΗΨΗ: 2

Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος, Τροποποιητικός Νόμος αρ. 48(Ι)/2011, Μέρος VIA – Εκσυγχρονισμός Εγγραφής : 11

1.1 Ορισμοί : 11

1.2 Άρθρο 65ΚΒ. Αίτηση για Εκσυγχρονισμό Εγγραφής από Εγγεγραμμένο κύριο: 13

1.3 Άρθρο 65ΚΓ. Αναγκαστικός Εκσυγχρονισμός Εγγραφής: 14

1.3.1 Αιτήματα Αναγκαστικού εκσυγχρονισμού Εγγραφής που έχουν υποβληθεί για εξέταση 20

1.4 Διοικητικό Πρόστιμο: 32

1.5 Υποχρέωση Προσκόμισης Εγγράφων 32

1.6 Διενέργεια Εκσυγχρονισμού Εγγραφής: 33

1.7 Διενέργεια Εκσυγχρονισμού Εγγραφής με Σημείωση Παρατυπίας ή/και Απαγόρευσης : 34

1.8 Διαγραφή Σημείωσης Παρατυπίας ή Απαγόρευσης μετά από αίτηση της Αρμόδιας Αρχής : 34

1.9 Υποβολή και Εξέταση Ιεραρχικής Προσφυγής : 35

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Εμπλοκή αρμόδιων αρχών στον αναγκαστικό εκσυγχρονισμό εγγραφής και στην έκδοση Τίτλων Ιδιοκτησίας 37

2.1 Τροποποιητικός Νόμος αρ. 46(Ι)/ 2011, του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου 37

2.2 Τροποποιητικός Νόμος αρ. 47(Ι)/2011, του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου 39

2.2.1 Άδεια οικοδομής και άδεια διαίρεσης 39

2.2.3 Πιστοποιητικό Έγκρισης 41

Πιστοποιητικό Έγκρισης με σημειώσεις (άρθρο 10β) 43

2.2.3.2 Πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών (άρθρο 10Γ) 44

2.2.3.3. Έκδοση Πιστοποιητικού έγκρισης όταν υπάρχουν παρατυπίες οι οποίες νομιμοποιούνται. (άρθρο 10Δ). 45

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 : Σχόλια και Συμπεράσματα 47

Παράρτημα Α 52

Βιβλιογραφία 54

Κατάλογος Πινάκων

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΠΑΓΚΥΠΡΙΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΤΗΡΙΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΚΑΤΑΤΕΘΕΙ ΣΤΑ ΕΠΑΡΧΙΑΚΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΑΠΟ ΤΟ 2007 ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΟ 2015 8

ΠΙΝΑΚΑΣ 2: ΑΙΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΟ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΑΠΟ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΑ ΠΡΟΣΩΠΑ 22

ΠΙΝΑΚΑΣ 3: ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΟΥ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΥ (ΑΙΤΗΜΑ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΚΑΙ ΑΥΤΕΠΑΓΓΕΛΤΑ) ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΗΘΕΙ 26

ΠΙΝΑΚΑΣ 4: ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΟΥ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΥ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΣΕ ΕΚΚΡΕΜΟΤΗΤΑ (ΑΠΟ 8.04.2011 ΕΩΣ 30.06.2015) 31

Κατάλογος Σχεδιαγραμμάτων

ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1: ΠΑΓΚΥΠΡΙΑ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΤΗΡΙΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΚΑΤΑΤΕΘΕΙ. 9

ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2: ΑΙΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΟ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΣΤΗΝ ΛΕΥΚΩΣΙΑ 22

ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3: ΑΙΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΟ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΣΤΗΝ ΛΕΜΕΣΟ.....23

ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4: ΑΙΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΟ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΣΤΗΝ ΛΑΡΝΑΚΑ 23

ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5: ΑΙΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΟ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΣΤΗΝ ΠΑΦΟ 24

ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 6: ΑΙΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΟ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΣΤΗΝ ΑΜΜΟΧΩΣΤΟ ..24

ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 7: ΑΙΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΟ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΠΑΓΚΥΠΡΙΑ 25

ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 8: ΑΙΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΟ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΗΘΕΙ ΣΤΗΝ ΛΕΥΚΩΣΙΑ 27

ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 9: ΑΙΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΟ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΗΘΕΙ ΣΤΗΝ ΛΕΜΕΣΟ 27

ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 10: ΑΙΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΟ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΗΘΕΙ ΣΤΗΝ ΛΑΡΝΑΚΑ.....28

ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 11: ΑΙΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΟ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΗΘΕΙ ΣΤΗΝ ΠΑΦΟ.....28

ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 12: ΑΙΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΟ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΗΘΕΙ ΣΤΗΝ ΑΜΜΟΧΩΣΤΟ 29

ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 13: ΑΙΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΟ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΗΘΕΙ ΠΑΓΚΥΠΡΙΑ.....29

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Νομοθεσίες που διέπουν τον αναγκαστικό εκσυγχρονισμό εγγραφής

Οι οικονομικές συνθήκες την αγοράς και κυρίως οι επιπτώσεις που επέφεραν στον Τομέα της Οικοδομικής Ανάπτυξης και κατ' επέκταση της αγοράς ακινήτων, η οποία αποτελεί σημαντικό κομμάτι της οικονομίας του τόπου, έκριναν αναγκαία την λήψη δραστικών μέτρων εκ μέρους του Κράτους, που δια μέσω τον διάφορων Κρατικών Υπηρεσιών και άλλων Δημόσιων Φορέων, αποφάσισε και προώθησε την εισαγωγή νέων καινοτόμων νομοθεσιών που αφορούν την απλοποίηση των διαδικασιών έκδοσης Τίτλων Ιδιοκτησίας.

Στόχος των νέων νομοθεσιών είναι η άμεση έκδοση Τίτλων Ιδιοκτησίας, κυρίως στις περιπτώσεις πώλησης ιδιοκτησιών με Συμβάσεις Πώλησης, που γίνονται πριν την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών έργων και την έκδοση των Τίτλων Ιδιοκτησίας.

Σύμφωνα με τον περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο, αρ. 81(Ι)/ 2011, αγοραστές μπορούν να αγοράσουν ακίνητη ιδιοκτησία, για την οποία υπάρχει ξεχωριστός Τίτλος Ιδιοκτησίας ή δεν έχει δημιουργηθεί ξεχωριστή ιδιοκτησία, δηλαδή δεν έχει γίνει εκσυγχρονισμός εγγραφής για έκδοση ξεχωριστού Τίτλου Ιδιοκτησίας. Η πράξη πώλησης γίνεται με τη σύναψη Σύμβασης Πώλησης η οποία μπορεί να κατατεθεί στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο της Επαρχίας που βρίσκεται το ακίνητο ή ακόμη και να μην κατατεθεί. Ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμος, αρ. 81(Ι)/ 2011, προστατεύει τα συμφέροντα των αγοραστών, που αποφασίζουν την αγορά ακίνητης ιδιοκτησίας για την οποία δεν υπάρχει ξεχωριστός Τίτλος Ιδιοκτησίας, αλλά απαραίτητη προϋπόθεση για την απόκτηση της απόλυτης κυριότητας του ακινήτου, δηλαδή ο αγοραστής να καταστεί εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης και όχι απλά αγοραστής δυνάμει Σύμβασης Πώλησης, είναι η έκδοση Τίτλου Ιδιοκτησίας και η μεταβίβασή του, με δήλωση μεταβίβασης, που διενεργείται στα κατά τόπους Κτηματολογικά Γραφεία.

Σύμφωνα με τα τελευταία στατιστικά στοιχεία, που αφορούν καταθέσεις Πωλητηρίων Εγγράφων σε όλα τα Επαρχιακά Κτηματολογικά Γραφεία, φαίνεται ότι μεγάλος αριθμός αγοραστών είναι «εγκλωβισμένοι», αφού δεν μπορούν να προχωρήσουν στη μεταβίβαση των ακινήτων τους, λόγω της μη ύπαρξης ξεχωριστού Τίτλου Ιδιοκτησίας. Ακόμη και το δικαίωμα που τους παρέχει ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμος, αρ. 81(Ι)/ 2011, για

αναγκαστική μεταβίβαση του ακινήτου στο όνομά τους, μέσω της διαδικασίας της Ειδικής Εκτέλεσης, δηλαδή της μεταβίβασης του ακινήτου με διάταγμα Δικαστηρίου, δεν μπορεί να εφαρμοστεί, αφού στις πλείστες περιπτώσεις δεν υπάρχει ξεχωριστός Τίτλος Ιδιοκτησίας.

Σύμφωνα με τον πίνακα αρ. 1 πιο κάτω, παρατηρείται πως κατά την χρονολογία 2007 δηλαδή πριν αρχίσει η οικονομική κρίση, ο συνολικός αριθμός των πωλητηρίων εγγράφων που είχαν κατατεθεί στα επαρχιακά κτηματολογικά γραφεία ήταν 21245. Από το 2008, όταν η οικονομική κρίση άρχισε να επηρεάζει τον τομέα των ακινήτων και γενικά την οικονομία της Κύπρου, μέχρι και σήμερα 2015, παρατηρείται μια ραγδαία μείωση των κατατεθειμένων πωλητηρίων εγγράφων που φτάνει μέχρι και 89% σε σχέση με το 2007.

Πίνακας 1: Παγκύπρια συγκριτικά στατιστικά στοιχεία πωλητηρίων εγγράφων που έχουν κατατεθεί στα επαρχιακά Κτηματολογικά Γραφεία από το 2007 μέχρι και το 2015

Χρονολογίες	Συνολικός Αριθμός Πωλητήριων Εγγράφων
2007	21245
2008	14667
2009	8170
2010	8598
2011	7018
2012	6269
2013	3767
2014	2227
2015	2348

Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Σχεδιάγραμμα 1: Παγκύπρια στατιστικά στοιχεία πωλητήριων εγγράφων που έχουν κατατεθεί.

Δυστυχώς, η «ανεξέλεγκτη» ανάπτυξη που επήλθε στην αγορά ακινήτων τα προηγούμενα χρόνια, που ήταν αποτέλεσμα των παράτολμων ενεργειών κάποιων επιχειρηματιών του Τομέα Οικοδομικής Ανάπτυξης, καθώς και η εύκολη εξασφάλιση χρηματοδότης από τις Τράπεζες, επέφερε πολλά προβλήματα στην αγορά ακινήτων. Αποκορύφωμα όλων των προηγούμενων προβλημάτων ήταν η οικονομική κρίση η οποία επηρέασε σε πολύ μεγάλο βαθμό την αγορά ακινήτων. Αποτέλεσμα όλων αυτών είναι η σημερινή κατάσταση που επικρατεί στην αγορά ακινήτων, με χιλιάδες ακίνητα να παραμένουν χωρίς Τίτλους Ιδιοκτησίας.

Σύμφωνα με τον Κ. Μιχάλη Κρονίδη, πρώτος ανώτερος λειτουργός του συνδέσμου τραπεζών Κύπρου « *το συνεπακόλουθο της ισχυρής χρηματοοικονομικής κρίσης ήταν η δραστική μείωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία, κυρίως λόγο της*

ανεξέλεγκτης ανάπτυξης που προηγήθηκε τα χρόνια πριν την εμφάνιση της κρίσης, της μεγάλης πιστωτικής επέκτασης και της αυξημένης ζήτησης για αγορά/επένδυση σε ακίνητα » (Κρονίδης, 2014).

Επίσης, ο Υπουργός Εσωτερικών της Κύπρου Κ. Σωκράτης Χάσικος, σχολίασε σε δήλωσή του σχετικά για τίτλους ιδιοκτησίας που δεν εκδίδονται λόγο των επιχειρηματιών ανάπτυξης γης «*Κορυφαία προτεραιότητα της Κυβέρνησης η προστασία όλων αυτών των ανθρώπων που είτε πλήρωσαν στο 100% την αξία του ακινήτου είτε πλήρωσαν το 80% είτε είναι σε διαδικασία αποπληρωμής των δανείων που έκαναν για ακίνητα αλλά επειδή ο επιχειρηματίας ανάπτυξης γης έβαλε υποθήκη το ακίνητο οι άνθρωποι αυτοί ενώ πλήρωσαν δεν μπορούν όχι μόνο να πάρουν τίτλο, αλλά δεν μπορεί να τους μεταβιβαστεί ο τίτλος της ιδιοκτησίας του ακινήτου τους*» (Χάσικος, 2015).

Έτσι αποφασίστηκε η λήψη άμεσων δραστικών μέτρων που θα βοηθούσαν, μέσω της απλοποίησης των διαδικασιών, την έκδοση Τίτλων Ιδιοκτησίας για όλα τα ακίνητα για τα οποία δεν υπήρχε ξεχωριστός Τίτλος, με απώτερο στόχο την ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων και της επανάκτησης της εμπιστοσύνης των ντόπιων και ξένων αγοραστών, στο προϊόν ακίνητη ιδιοκτησία, και κυρίως οικιστικών μονάδων, που αποτελούν σημαντικό κομμάτι της αγοράς ακινήτων είτε ως μόνιμης κατοικίας είτε ως παραθεριστικής.

Στις 24 Μαρτίου του 2011 ψηφίστηκαν από τη Βουλή των Αντιπροσώπων και στις 8 Απριλίου δημοσιεύτηκαν και τέθηκαν σε εφαρμογή ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Τροποποιητικός Νόμος αρ. 48(Ι) του 2011, καθώς και ο περί Οδών και Οικοδομών (τροποποιητικός) 47(Ι)/2011 Νόμος και ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (τροποποιητικός) 46(Ι)/2011 Νόμος.

Με τις πρόνοιες των πιο πάνω νόμων, έχει διαφοροποιηθεί και έχει απλοποιηθεί η διαδικασία έκδοσης τίτλων ιδιοκτησίας στις περιπτώσεις δημιουργίας νέων μονάδων ακίνητης ιδιοκτησίας όπως διαμερίσματα, κατοικίες, καταστήματα, οικόπεδα κ.λπ.

Η διαφοροποίηση των νομοθεσιών έγκειται στην απλοποίηση έκδοσης πιστοποιητικών έγκρισης, στις περιπτώσεις όπου το αποτέλεσμα της ανάπτυξης δεν είναι απόλυτα σύμφωνο με την εκδοθείσα άδεια οικοδομής, με αποτέλεσμα την επιτάχυνση των διεργασιών έκδοσης των Τίτλων Ιδιοκτησίας. Περαιτέρω, οι τροποποιημένες νομοθεσίες, επιτρέπουν, υπό προϋποθέσεις,

την αυτεπάγγελτη εκκίνηση των διεργασιών έκδοσης πιστοποιητικών έγκρισης και εκσυγχρονισμένων εγγραφών, από τις εμπλεκόμενες δημόσιες υπηρεσίες, στις περιπτώσεις όπου οι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες αδυνατούν ή αδιαφορούν στην προώθηση των απαιτούμενων διαδικασιών για την έκδοση ξεχωριστών Τίτλων Ιδιοκτησίας.

«Επίσης, η τροποποίηση των Νομοθεσιών κρίθηκε αναγκαία γιατί διαπιστώθηκε ότι υπάρχει μεγάλος αριθμός οικοδομών ή συγκροτημάτων οικοδομών και υπό δημιουργία οικοπέδων που έχουν ανεγερθεί ή κατασκευασθεί με βάση πολεοδομική άδεια ή και άδεια με βάση τον περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμο, οι οποίες δεν είναι δυνατό να εγγραφούν στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ως έχουν, ώστε να εκδοθούν νέοι ή και ξεχωριστοί τίτλοι ιδιοκτησίας για όλες τις μονάδες, για διάφορους λόγους που σε ορισμένες περιπτώσεις αφορούν την αδυναμία νομιμοποίησης παρατυπιών σχετικά περιορισμένης κλίμακας και σημασίας (Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, 2011).

«Με την εφαρμογή των τριών νομοθεσιών επιδιώκεται ο απεγκλωβισμός μεγάλου αριθμού συνιδιοκτητών ή/ και αγοραστών σε περιπτώσεις συνιδιοκτησίας ή ακόμη και του μοναδικού ιδιοκτήτη όταν δεν πρόκειται για συνιδιόκτητη οικοδομή, ώστε να καταστεί δυνατή η νομιμοποίηση παρατυπιών, η εξασφάλιση του απαιτούμενου πιστοποιητικού έγκρισης και έκδοση εκσυγχρονισμένου τίτλου ιδιοκτησίας για την ανάπτυξη ή και κάθε μονάδα της ανάπτυξης» (Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, 2011).

Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος, Τροποποιητικός Νόμος αρ. 48(Ι)/2011, Μέρος VIA – Εκσυγχρονισμός Εγγραφής :

1.1 Ορισμοί :

Σύμφωνα με το άρθρο 65ΚΑ. Εδάφιο (1) του μέρους VIA –Εκσυγχρονισμός Εγγραφής νόμου:

Εκσυγχρονισμός εγγραφής σημαίνει: *«διενέργεια εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας η οποία προκύπτει από αντικατάσταση υφιστάμενης εγγραφής ή εγγραφών με νέα εγγραφή ή εγγραφές λόγω διαφοροποίησης της ακίνητης ιδιοκτησίας και περιλαμβάνει εγγραφή κοινόκτητης οικοδομής και κοινόκτητων μονάδων οικοδομής»*

Διαφοροποίηση ακίνητης ιδιοκτησίας σημαίνει: *« σημαίνει οποιαδήποτε αλλαγή της επί τόπου κατάστασης ή των ορίων ακίνητης ιδιοκτησίας, η οποία αλλαγή προκύπτει λόγω διαχωρισμού, ανάπτυξης, οικοδομικής ή άλλης, αλλαγής χρήσης, αναδιανομής, αναπροσαρμογής συνόρων, ανόρυξης φρέατος, αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, συγχώνευσης ή και διανομής ή οποιασδήποτε άλλης αιτίας »*

Αρμόδια αρχή*: « σημαίνει αρχή η οποία έχει εξουσία, δυνάμει οποιουδήποτε Νόμου να εκδίδει οποιαδήποτε άδεια ή έγκριση αναφορικά με οποιαδήποτε διαφοροποίηση ακίνητης ιδιοκτησίας, για την οποία απαιτείται άδεια ή έγκριση »* (Νομοθεσία, 2011).

Εκούσια μεταβίβαση ή επιβάρυνση *« σημαίνει μεταβίβαση ή επιβάρυνση της επηρεαζόμενης ακίνητης ιδιοκτησίας με την ελεύθερη βούληση του δικαιοπάροχου, χωρίς οποιοδήποτε καταναγκασμό του μετά τη λήψη νομικών μέτρων και δεν περιλαμβάνει μεταβίβαση ή επιβάρυνση μετά από διαδικασία ειδικής εκτέλεσης δυνάμει του περί Πώλησης Γαιών (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, μετά από δικαστικό διάταγμα, αναγκαστική εκτέλεση, εκποίηση συνεπεία υποθήκης ή άλλου ασφαλιστικού μέτρου »* (Νομοθεσία, 2011).

Σύμφωνα με το άρθρο 65ΚΑ. Εδάφιο (1) του μέρους VIA –Εκσυγχρονισμός Εγγραφής νόμου, *« Οι πρόνοιες του παρόντος μέρους υπερισχύουν των λοιπών προνοιών του παρόντος Νόμου, καθώς και των προνοιών οποιουδήποτε άλλου νόμου που αφορά ακίνητη ιδιοκτησία, περιλαμβανομένου της εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας, οι οποίες θα εφαρμόζονται, με τις αναγκαίες προσαρμογές, σε ακίνητη ιδιοκτησία για την οποία διενεργείται εκσυγχρονισμός εγγραφής»* (Νομοθεσία, 2011).

Το άρθρο 65ΚΑ, του Μέρους VIA του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση), Νόμου, Κεφ. 224 παρέχει τη δυνατότητα στο Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, να προχωρεί, αυτεπάγγελτα, στον αναγκαστικό εκσυγχρονισμό εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας σε όλες ανεξαιρέτως τις περιπτώσεις, όπου για ο εκσυγχρονισμός εγγραφής, δηλαδή η έκδοση ξεχωριστών Τίτλων Ιδιοκτησίας, διέπεται από άλλες νομοθεσίες ή κρίνονται απαραίτητα άλλα έγγραφα.

Δηλαδή, ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, με απόφασή του, όπως καθορίζεται στο Μέρος VIA, του Νόμου, Κεφ. 224, μπορεί να προχωρήσει στην έκδοση ξεχωριστών Τίτλων Ιδιοκτησίας, έστω και αν οι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες της υπό διαίρεση

ακίνητης ιδιοκτησίας δεν έχουν προβεί σε όλες τις αναγκαίες διαδικασίες που απαιτούνται από το περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, Κεφ. 96, για έκδοση άδεια διαίρεσης της ακίνητης ιδιοκτησίας.

1.2 Άρθρο 65ΚΒ. Αίτηση για Εκσυγχρονισμό Εγγραφής από Εγγεγραμμένο κύριο:

Με βάση το άρθρο 65ΚΒ εδάφιο (1) οποιοσδήποτε εγγεγραμμένος κύριος ακίνητης ιδιοκτησίας θα μπορεί να υποβάλει αίτηση στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο για εκσυγχρονισμό εγγραφής της ιδιοκτησίας του. Σύμφωνα με την κάθε περίπτωση ξεχωριστά ο Διευθυντής θα απαιτήσει από τον ιδιοκτήτη τα απαραίτητα έγγραφα, σχέδια ή οποιαδήποτε άλλα στοιχεία κρίνει ότι είναι αναγκαία.

Απαραίτητα στοιχεία που μπορεί να κριθούν αναγκαία σύμφωνα με την κάθε περίπτωση:

Α) Πιστοποιητικό εγγραφής της ιδιοκτησίας

Β) Σχέδιο, στο οποίο ο αιτητής αποτυπώνει τις αλλαγές που προέκυψαν ή που θα προκύψουν στην ιδιοκτησία

Γ) Πολεοδομική άδεια, άδεια οικοδομής, άδεια διαχωρισμού, άδεια ανόρυξης φρέατος, πιστοποιητικό εγκρίσεως και οποιαδήποτε άδεια, πιστοποιητικό έγκρισης ή άλλο έγγραφο τα οποία απαιτούνται με βάση οποιοδήποτε.

Σύμφωνα με τις επιφυλάξεις του άρθρου 65ΚΒ «*η αναφερόμενη στην παρούσα παράγραφο πολεοδομική άδεια ή άδεια οικοδομής δεν απαιτείται να είναι σε ισχύ*» καθώς επίσης «*ο Διευθυντής δεν προβαίνει στην εξέταση της αίτησης δυνάμει του εδαφίου (1), εκτός εάν καταβληθούν τα σχετικά με την αίτηση τέλη*» (Νομοθεσία, 2011).

Το άρθρο 65ΚΒ, αποτελεί οδηγό για κάθε εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη ακίνητης ιδιοκτησίας να προχωρήσει για αίτηση για εκσυγχρονισμό της εγγραφής του. Για το σκοπό αυτό το ενδιαφερόμενο πρόσωπο θα πρέπει να προσκομίσει στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας όλα τα απαραίτητα έγγραφα, όπως αυτά αναφέρονται πιο πάνω. Η προσθήκη του νέου άρθρου 65ΚΒ στο Μέρος VIA, του Νόμου Κεφ. 224, παρέχει το δικαίωμα στον

εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη να εκσυγχρονίσει την εγγραφή της ακίνητης ιδιοκτησίας του, έστω και αν η Πολεοδομική Άδεια ή Άδεια Οικοδομής δεν είναι σε ισχύ. Πριν την εφαρμογή του νέου τροποποιητικού Νόμου, αρ. 48(I)/2011, απαραίτητη προϋπόθεσα για τον εκσυγχρονισμό εγγραφής ήταν η Πολεοδομική Άδεια και Άδεια Οικοδομής να είναι σε ισχύ, δηλαδή να μην έληξε η ημερομηνία ισχύος της, η οποία αναγράφεται στο ειδικό έντυπο κάθε Άδειας.

1.3 Άρθρο 65ΚΓ. Αναγκαστικός Εκσυγχρονισμός Εγγραφής:

Η βασικότερη προσθήκη / τροποποίηση του Μέρους VIA του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου Κεφ. 224, που έγινε με το Τροποποιητικό Νόμο αρ. 48(I)/2011, είναι το άρθρο 65ΚΓ, με το οποίο ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, μπορεί αυτεπάγγελτα ή μετά από αίτημα ενδιαφερόμενου προσώπου να προχωρήσει στον αναγκαστικό εκσυγχρονισμό εγγραφής , όταν ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης, για διάφορους λόγους δεν προχωρεί ο ίδιος στον εκσυγχρονισμό της εγγραφής της ακίνητης ιδιοκτησίας του και την έκδοση ξεχωριστών Τίτλων Ιδιοκτησίας.

Ενδιαφερόμενα πρόσωπα που μπορούν να υποβάλουν αίτημα στο Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για αναγκαστικό εκσυγχρονισμό εγγραφής και έκδοση ξεχωριστών Τίτλων Ιδιοκτησίας είναι:

- αγοραστές που έχουν καταθέσει το Πωλητήριο Έγγραφο τους στο Κτηματολογικό Γραφείο της Επαρχίας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο που αγοράζουν, σύμφωνα με τον περί Πώλησης Ακινήτων (ειδική Εκτέλεση) Νόμο αρ. 81(I)/2011,
- ενυπόθηκοι δανειστές, π. χ. Τράπεζα
- άλλες αρμόδιες αρχές, όπως για παράδειγμα Δήμος ή η Έπαρχος
- και άλλα ενδιαφερόμενα πρόσωπα που μπορεί να έχουν έννομο συμφέρον επί της ακίνητης ιδιοκτησίας, όπως για παράδειγμα δικαιούχοι εμπράγματου βάρους, Δικαστικής Απόφασης, που επιδικάζει χρέος και έχει εγγραφεί έναντι της επηρεαζόμενης ακίνητης ιδιοκτησίας, με βάσει το άρθρο 53 του περί Πολιτικής Δικονομίας Νόμου, Κεφ. 6 .

Οι λόγοι για τους οποίους κάποιος ή κάποιοι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες δεν προχωρούν στον εκσυγχρονισμό της ακίνητης ιδιοκτησίας τους είναι διάφοροι και ενδεικτικά μπορεί να αναφερθούν κάποιοι από αυτούς. Ένας βασικός λόγος για τον οποίο κάποιος εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης μπορεί να μην προχωρήσει στον εκσυγχρονισμό της εγγραφής της ακίνητης ιδιοκτησίας του είναι η μη συμπλήρωση των κατασκευαστικών έργων ολόκληρης της οικοδομής, αν πρόκειται για κτίριο, λόγω έλλειψης κεφαλαίων. Άλλος λόγος είναι οι παρατυπίες και παρανομίες ή αλλαγές προσθήκες / μετατροπές που έχουν γίνει στα κτίρια και δεν είναι σύμφωνες με τους όρους των σχετικών Αδειών, Πολεοδομικής και Οικοδομής, με αποτέλεσμα οι ιδιοκτήτες να μην μπορούν να εξασφαλίσουν το απαραίτητο Πιστοποιητικό Έγκρισης και Άδεια Διαίρεσης της Οικοδομής ή άλλου έργου, π.χ. διαχωρισμός οικοπέδων. Τέλος, σοβαρός λόγος είναι και η «αδιαφορία» των εγγεγραμμένων ιδιοκτητών, που λόγω της οικονομικής κρίσης και των αρνητικών επιπτώσεων που επέφερε στην οικοδομική βιομηχανία, εξανάγκασε αρκετούς επιχειρηματίες ανάπτυξης γης, να εγκαταλείψουν την ολοκλήρωση των έργων. Αρκετές εταιρείες της οικοδομικής βιομηχανίας τελούν υπό εκκαθάριση και αυτό δυσκολεύει ακόμη περισσότερο το έργο της έκδοσης Τίτλων Ιδιοκτησίας.

Ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, πριν προχωρήσει στον αναγκαστικό εκσυγχρονισμό εγγραφής θα πρέπει να εξετάσει κατά πόσον υπάρχουν αρκετά ικανοποιητικά στοιχεία τα οποία θα τον βοηθήσουν στο έργο της έκδοσης ξεχωριστών Τίτλων Ιδιοκτησίας. Σύμφωνα με την πρώτη επιφύλαξη του άρθρου 65ΚΓ *«…ο Διευθυντής δύναται να αποφασίζει τη διαίρεση και διανομή, όπου υπάρχουν ικανοποιητικά στοιχεία που την καθιστούν προφανή. Για τη διαίρεση απαιτείται ο Διευθυντής να έχει την προηγούμενη έγκριση της αρμόδιας αρχής…»* (Νομοθεσία, 2011).

Η νομοθεσία παρέχει την εξουσία στο Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου να αποφασίζει ο ίδιος τη διανομή της ακίνητης ιδιοκτησίας. Στις περιπτώσεις όπου ακίνητη ιδιοκτησία κατέχεται από πέραν του ενός εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη, δηλαδή είναι συνιδιόκτητη και πρόκειται να διενεργηθεί ο αναγκαστικός εκσυγχρονισμός της και έκδοση ξεχωριστών Τίτλων Ιδιοκτησίας, ο Διευθυντής μπορεί αυτεπάγγελτα και αφού υπάρχουν ικανοποιητικά στοιχεία κατατεθειμένα στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ή άλλα στοιχεία τα οποία μπορεί να εξασφαλίσει από άλλες αρμόδιες αρχές, να προχωρήσει στην έκδοση απόφασης για τη διανομή.

Η νομοθεσία, όμως δεν παρέχει την εξουσία στο Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να αποφασίζει τη διαίρεση. Αφού ο Διευθυντής καθορίζει με βάσει τα ικανοποιητικά στοιχεία τη διαίρεση, αυτή θα πρέπει πρώτα να εγκριθεί από την αρμόδια αρχή, που μπορεί να είναι Δήμος ή Έπαρχος, ανάλογα που βρίσκεται η υπό διαχωρισμό ακίνητη ιδιοκτησία. Οι Δήμοι έχουν την εξουσία έκδοσης άδειας διαίρεσης σε όλες τις περιπτώσεις διαίρεσης ακίνητης ιδιοκτησίας που εμπίπτουν στα διοικητικά όρια κάθε Δήμου και οι κατά τόπους Έπαρχοι για όλη την ακίνητη ιδιοκτησία των Κοινοτήτων (χωριών) που εμπίπτουν στα όρια κάθε Επαρχίας.

Τα στοιχεία που καθιστούν προφανή τη διαίρεση και τη διανομή είναι αυτά που καθορίζονται στη δεύτερη επιφύλαξη του άρθρου 65ΚΓ. «*Νοείται περαιτέρω ότι ικανοποιητικά στοιχεία που καθιστούν προφανή τη διαίρεση ή τη διανομή, όπως προνοείται στην πιο πάνω επιφύλαξη, είναι στοιχεία και πράξεις που πηγάζουν μέσα από –*

Α) Πωλητήριο έγγραφο που συνοδεύεται από συμφωνία διανομής και έχουν κατατεθεί στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας με βάση τον περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο ή

Β) με συμφωνία αντιπαροχής που συνοδεύεται από συμφωνία διανομής και έχουν κατατεθεί στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Χωρομετρίας με βάση τον περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο ή

Γ) με πωλητήριο έγγραφο, στο οποίο προσδιορίζεται το πωλούμενο μέρος από την ακίνητη ιδιοκτησία, που έχει κατατεθεί στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Χωρομετρίας με βάση τον περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο ή

Δ) με αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας που αφορά ολόκληρο ή μέρος ακίνητης ιδιοκτησίας που υποβλήθηκε, με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς, όπως εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται, και η πολεοδομική άδεια, που χορηγήθηκε με βάση την πιο πάνω αίτηση, συνοδευόμενη από τα εγκεκριμένα με αυτήν σχέδια ή

Ε) με αίτηση για έκδοση άδειας που αφορά ολόκληρο ή μέρος ακίνητης ιδιοκτησίας που υποβλήθηκε, με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο και τους σχετικούς

Κανονισμούς, όπως εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται, και η εκδοθείσα άδεια συνοδευόμενη από τα εγκεκριμένα με αυτήν σχέδια, ή

Στ) με διάταγμα Δικαστηρίου με το οποίο διατάσσεται ειδική εκτέλεση σύμβασης, με βάση τον περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, στο οποίο περιέχεται διάταγμα λήψης όλων των αναγκαίων μέτρων και διαβημάτων για την δημιουργία χωριστής εγγραφής για την επίδικη ακίνητη ιδιοκτησία, ή

Ζ) με διάταγμα ή απόφαση Δικαστηρίου με το οποίο/την οποία προσδιορίζεται το μέρος της ακίνητης ιδιοκτησίας μαζί με τυχόν περιορισμένη κοινόκτητη ακίνητη ιδιοκτησία ή/και τυχόν μαζί με κοινόκτητη ακίνητη ιδιοκτησία, για το οποίο διατάσσεται ή αποφασίζεται η έκδοση ξεχωριστού τίτλου ιδιοκτησίας, ή

Η) με κατοχή κτήματος, που ενισχύεται από την ύπαρξη ενός τουλάχιστον από τα στοιχεία που αναφέρονται στις πιο πάνω παραγράφους (Α), (Β), (Γ), (Δ), (Ε), (ΣΤ) και (Ζ)» (Νομοθεσία, 2011).

Σύμφωνα με την προϋπόθεση που καθορίζεται στη παράγραφο (α) της δεύτερης επιφύλαξης (προφανή στοιχεία και πράξεις), ένα στοιχείο που καθορίζει τη διανομή είναι η συμφωνία διανομής μεταξύ των ιδιοκτητών. Η Συμφωνία διανομής είναι η ενυπόγραφη συμφωνία/ δήλωση μεταξύ όλων των εγγεγραμμένων ιδιοκτητών συγκεκριμένης ακίνητης ιδιοκτησίας, που καθορίζει το τί πραγματικά ανήκει σε κάθε ένα συνιδιοκτήτη, με βάσει το εγγεγραμμένο μερίδιό του στην ακίνητη ιδιοκτησία.

<u>Παράδειγμα Συμφωνίας Δήλωσης Διανομής</u>:

Ακίνητη ιδιοκτησία αποτελούμενη από δέκα μονάδες διαμερισμάτων ανήκει σε δύο πρόσωπα από ½ μερίδιο ο κάθε ένας. Για την ακίνητη ιδιοκτησία δεν έχει γίνει εκσυγχρονισμός εγγραφής, δηλαδή να εκδοθούν ξεχωριστοί Τίτλοι Εγγραφής για κάθε μονάδα και οι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες αποφασίζουν μεταξύ τους ποιες από τις δέκα μονάδες αναλογούν στον κάθε ένα, ανάλογα με το ½ μερίδιο που κατέχουν. Π.χ. ο Α θα πάρει τις πέντε μονάδες και ο Β τις υπόλοιπες πέντε, καθορίζοντας επακριβώς ποιες πέντε θα πάρει ο κάθε ένας. Δηλαδή ο Α τα διαμερίσματα αρ. 101, 102, 103, 104, 105. Ο Β θα πάρει τα διαμερίσματα αρ. 201, 202, 203, 204, 205. Στο συγκεκριμένο παράδειγμα και τα δέκα διαμερίσματα είναι ίσης αξίας. Μετά την

έκδοση των ξεχωριστών Τίτλων Εγγραφής ο Α και ο Β θα πάρουν τα διαμερίσματα που τους αναλογούν με βάση τη μεταξύ τους Συμφωνία Διανομής.

Ο Διευθυντής μπορεί με απόφασή του να προχωρήσει στην διανομή των νέων εγγραφών που προκύπτουν από την διαίρεση μεταξύ των εγγεγραμμένων συνιδιοκτητών της ακίνητης ιδιοκτησίας, έστω και αν αυτοί δεν έχουν συνυπογράψει την μεταξύ τους Συμφωνία διανομής. Στη περίπτωση που οι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες δεν έχουν συνυπογράψει την μεταξύ τους διανομή, ή αρνούνται να το κάνουν, τότε ο Διευθυντής, εξετάζοντας τα υπόλοιπα διαθέσιμα στοιχεία, όπως αυτά καθορίζονται «στα προφανή στοιχεία και πράξεις», μπορεί να προχωρήσει στην έκδοση απόφασης για τη διανομή.

Στη παράγραφο (β) της δεύτερης επιφύλαξης (προφανή στοιχεία και πράξεις), γίνεται αναφορά σε «Συμφωνία Αντιπαροχής». Η συμφωνία αντιπαροχής, συνομολογείται μεταξύ του εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη και τρίτου προσώπου το οποίο αναλαμβάνει την ανάπτυξη της ακίνητης ιδιοκτησίας (είτε πρόκειται για ανέγερση κτιρίων, είτε για διαχωρισμό οικοπέδων) και ως αντάλλαγμα ή μέρος του ανταλλάγματος θα πάρει μονάδες που θα προκύψουν από το διαχωρισμό. Η συμφωνία αντιπαροχής αποτελεί έγγραφο παρόμοιο με τη συμφωνία διανομής, έχει δηλαδή αρκετά στοιχεία της διανομής, χωρίς όμως τα συμβαλλόμενα μέρη να είναι συνιδιοκτήτες, χωρίς να αποκλείεται και το ενδεχόμενο να είναι συνιδιοκτήτες ή η συνιδιοκτησία να δημιουργηθεί στην πορεία, με μεταβίβαση μεριδίου από το πάροχο (εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη) στον αντιπάροχο (το πρόσωπο που αναλαμβάνει, με βάση τη συμφωνία αντιπαροχής, να εκτελέσει τα έργα ανάπτυξης). Για να έχει νομική υπόσταση η Συμφωνία Αντιπαροχής και να μπορεί να αποτελεί προφανή στοιχεία για το Διευθυντή στην απόφασή του για την διανομή, θα πρέπει να είναι κατατεθειμένη στο Κτηματολογικό Γραφείο της Επαρχίας στην οποία βρίσκεται η επηρεαζόμενη ακίνητη ιδιοκτησία, σύμφωνα με το πώς καθορίζεται από το περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο, αρ. 81(Ι)/2011.

Ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, πριν την απόφασή του για να προχωρήσει αυτεπάγγελτα είτε μετά από αίτημα ενδιαφερόμενου προσώπου στον αναγκαστικό εκσυγχρονισμό εγγραφής, θα πρέπει να λάβει υπόψη διάφορους παράγοντες που θα του επιτρέψουν να αποφασίσει τον αναγκαστικό εκσυγχρονισμό ή όχι. Το εδάφιο (2) του άρθρου 65ΚΓ καθορίζει κάποιους από τους παράγοντες που θα επηρεάσουν την απόφαση του Διευθυντή

για ενεργοποίηση της εξουσίας που του παρέχει το εδάφιο (1) για αναγκαστικό εκσυγχρονισμό της εγγραφής.

«…(α) του χρόνου που έχει παρέλθει από τη διαφοροποίηση της ιδιοκτησίας·

(β) της έκταση ή σημασίας της διαφοροποίησης· και

(γ) του αριθμού των προσώπων που επηρεάζονται από τον εκσυγχρονισμό ή μη εκσυγχρονισμό της εγγραφής.» (Νομοθεσία, 2011)

Ο χρόνος που έχει παρέλθει από τη διαφοροποίηση της ιδιοκτησίας θα πρέπει να εξεταστεί και σε συνάρτηση με την ημερομηνία μεταβίβασης του ακινήτου που αναγράφεται στο Πωλητήριο Έγγραφο που είναι κατατεθειμένο στο Κτηματολογικό Γραφείο της Επαρχίας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο. Σε περίπτωση που το αίτημα για αναγκαστικό εκσυγχρονισμό κατατίθεται από αγοραστή δυνάμει Πωλητηρίου Εγγράφου, που είναι κατατεθειμένο και στο Πωλητήριο Έγγραφο αναγράφεται συγκεκριμένη ημερομηνία μεταβίβασης του ακινήτου, η οποία δεν έχει παρέλθει κατά το στάδιο υποβολής του αιτήματος για αναγκαστικό εκσυγχρονισμό τότε ο Διευθυντής δεν μπορεί να αποφασίσει τον αναγκαστικό εκσυγχρονισμό της εγγραφής του ακινήτου, καθότι εάν το πράξει «παραβιάζει» όρο της Συμφωνίας των δύο συμβαλλομένων μερών.

Τα εδάφια (3) έως (6) του ίδιου άρθρου 65 ΚΓ καθορίζουν τη διαδικασία που ακολουθείται, μετά την απόφαση του Διευθυντή για να προχωρήσει για τον αναγκαστικό εκσυγχρονισμό εγγραφής και πριν αυτή ξεκινήσει.

Αφού ο Διευθυντής αποφασίσει για τον αναγκαστικό εκσυγχρονισμό εγγραφής τότε, σύμφωνα με το εδάφιο (3) του άρθρου 65ΚΓ, θα πρέπει να δώσει *«…ειδοποίηση στο πρόσωπο το οποίο δικαιούται να εγγραφεί καλώντας αυτό όπως, εντός 60 ημερών από την ημερομηνία επίδοσης της ειδοποίησης, υποβάλει αίτηση και προσκομίσει όλα τα αναγκαία έγγραφα, σχέδια και άλλα στοιχεία τα οποία απαιτούνται για τον εκσυγχρονισμό της εγγραφής ή όπως δείξει λόγο γιατί δεν πρέπει να εκσυγχρονισθεί η εγγραφή*» (Νομοθεσία, 2011).

Σύμφωνα με το εδάφιο (4) του άρθρου 65ΚΓ, κάθε ειδοποίηση που θα γίνεται με βάση το εδάφιο 3, θα πρέπει να περιέχει την περιγραφή της ακίνητης ιδιοκτησίας το ονοματεπώνυμο του

προσώπου που δικαιούται να εγγραφεί, τους λόγους για τους οποίους αποφάσισε ο διευθυντής να εκσυγχρονίσει την εγγραφή καθώς επίσης και τα τέλη που θα πρέπει να καταβληθούν.

Με βάση το άρθρο 65ΚΓ, εδάφιο (5), εάν ο ιδιοκτήτης παραλείψει να συμμορφωθεί και να υποβάλει αίτηση, προσκομίζοντας όλα τα αναγκαία έγγραφα, εντός των 60 ημερών ή ακόμα ο λόγος που θα έχει δηλώσει για τον μη εκσυγχρονισμό της εγγραφής θεωρείται από τον διευθυντή ως μη επαρκώς δικαιολογημένος, τότε ο Διευθυντής μπορεί να προχωρήσει στον εκσυγχρονισμό αυτής της εγγραφής και να ειδοποιήσει τον ιδιοκτήτη σχετικά με αυτή την κίνηση, καθώς επίσης μπορεί να επιβάλει στον ιδιοκτήτη και διοικητικό πρόστιμο μέχρι και δέκα χιλιάδες ευρώ.

Στην επιφύλαξη του εδαφίου 5 του άρθρου 65ΚΓ αναφέρεται πώς «*... σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης αρνείται ή παραλείπει ή αμελεί να συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις της διαδικασίας εκσυγχρονισμού εγγραφής, ο Διευθυντής δύναται να επιβάλει, επιπρόσθετα, διοικητικό πρόστιμο μέχρι δέκα χιλιάδες ευρώ (€10.000,00), λαμβάνοντας υπόψη τις πρόνοιες του εδαφίου (2)*» (Νομοθεσία, 2011).

Σύμφωνα με το εδάφιο (6), του άρθρου 65ΚΓ, αν ο ιδιοκτήτης δεν καταβάλει ή παραλείψει να καταβάλει τα τέλη τότε αυτά θα αποτελούν επιβάρυνση έναντι της ιδιοκτησίας, όπως προβλέπεται στο άρθρο 5 του περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμου, η οποία καταχωρείται στο Κτηματικό Μητρώο. Η επιβάρυνση αποτελεί εμπόδιο στην οποιαδήποτε δικαιοπραξία (μεταβίβαση, υποθήκευση) του ακινήτου.

1.3.1 Αιτήματα Αναγκαστικού εκσυγχρονισμού Εγγραφής που έχουν υποβληθεί για εξέταση

Στις πιο πάνω παραγράφους γίνεται αναφορά στην ερμηνεία των σχετικών άρθρων που αφορούν αιτήματα για εκσυγχρονισμό εγγραφής, που υποβάλλονται από εγγεγραμμένους ιδιοκτήτες, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 65ΚΒ και των αιτημάτων για αναγκαστικό εκσυγχρονισμό εγγραφής, που υποβάλλονται από ενδιαφερόμενα πρόσωπα, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 65ΚΓ.

Η παρούσα εργασία εστιάζεται στην μελέτη, ανάλυση και παρουσίαση των διαδικασιών που αφορούν τον αναγκαστικό εκσυγχρονισμό εγγραφής. Δηλαδή στα αιτήματα που υποβάλλονται από ενδιαφερόμενα πρόσωπα, σύμφωνα με το δικαίωμα που τους παρέχει το άρθρο 65ΚΓ, του Μέρους VIA, του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224.

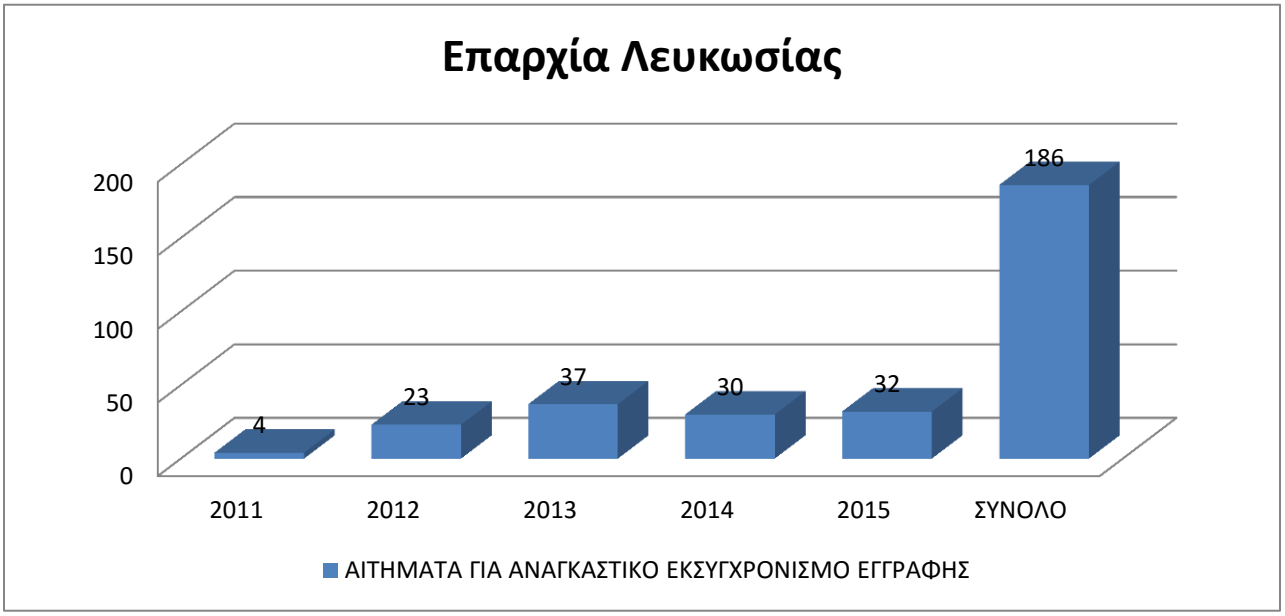
Από στοιχεία που έχουν αναρτηθεί στην επίσημη ιστοσελίδα του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, αλλά και από πληροφορίες που συλλέχθηκαν από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, μέχρι σήμερα έχουν υποβληθεί στο Τμήμα συνολικά 605 αιτήματα από ενδιαφερόμενα πρόσωπα, κυρίως αγοραστές δυνάμει Πωλητηρίων Εγγράφων που είναι κατατεθειμένα στα κατά Επαρχία Κτηματολογικά Γραφεία. Τα 605 αιτήματα αφορούν την περίοδο από 8 Απριλίου 2011, όταν δημοσιεύθηκε η σχετική Τροποιητική Νομοθεσία, Τροποποιητικός Νόμος, αρ. 48(Ι)/2011, μέχρι τις 30 Ιουνίου 2015 (1^{ο} εξάμηνο 2015). Στο πιο κάτω Πίνακα αρ. 2 παρουσιάζονται τα στοιχεία των αιτημάτων που έχουν υποβληθεί κατά Επαρχία και έτος υποβολής αιτήματος και συγκεντρωτικά, Παγκύπρια και κατά έτος. Από ανάλυση των στοιχείων που φαίνονται στο πιο κάτω αναφερόμενο Πίνακα αρ. 2, φαίνεται ότι υπάρχει αυξητική ροή αιτημάτων για αναγκαστικό εκσυγχρονισμό εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας. Το έτος 2011, υπήρξαν ελάχιστα αιτήματα για αναγκαστικό εκσυγχρονισμό, συνολικά Παγκύπρια 16 αιτήματα. Ο λόγος μικρού αριθμού υποβολής αιτημάτων είναι ότι ο Τροποποιητικός Νόμος τέθηκε σε εφαρμογή στις 8 Απριλίου 2011, ημερομηνία δημοσίευσης του στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και δεν είχε γίνει γνωστός στο ευρύ κοινό. Παρακολουθώντας την ροή υποβολής αιτημάτων στα επόμενα έτη, παρουσιάζεται αυξητική τάση υποβολής αιτημάτων για αναγκαστικό εκσυγχρονισμό εγγραφής. Όπως έχει αναφερθεί πιο πάνω ο Πίνακας αρ. 2 αφορά αιτήματα ενδιαφερομένων προσώπων, κυρίως αγοραστών δυνάμει Πωλητηρίων Εγγράφων, που είναι κατατεθειμένα στα κατά Επαρχία Κτηματολογικά Γραφεία. Δεν συμπεριλαμβάνονται υποθέσεις αναγκαστικού εκσυγχρονισμού εγγραφής, για τις οποίες ο Διευθυντής αυτεπάγγελτα, χωρίς αίτημα ενδιαφερόμενου προσώπου, έχει ενεργοποιήσει τις διαδικασίες αναγκαστικού εκσυγχρονισμού.

Πίνακας 2: Αιτήματα για αναγκαστικό εκσυγχρονισμό Εγγραφής από ενδιαφερόμενα πρόσωπα

Επαρχία/ Έτος	2011	2012	2013	2014	2015 (1ο εξάμηνο)	Σύνολο
Λευκωσία	4	23	37	30	92	186
Λεμεσός	2	15	29	52	30	128
Λάρνακα	6	6	12	31	25	80
Πάφος	0	18	10	21	21	70
Αμμόχωστος	4	20	15	41	61	141
Σύνολο/ Παγκύπρια	16	82	103	175	229	605

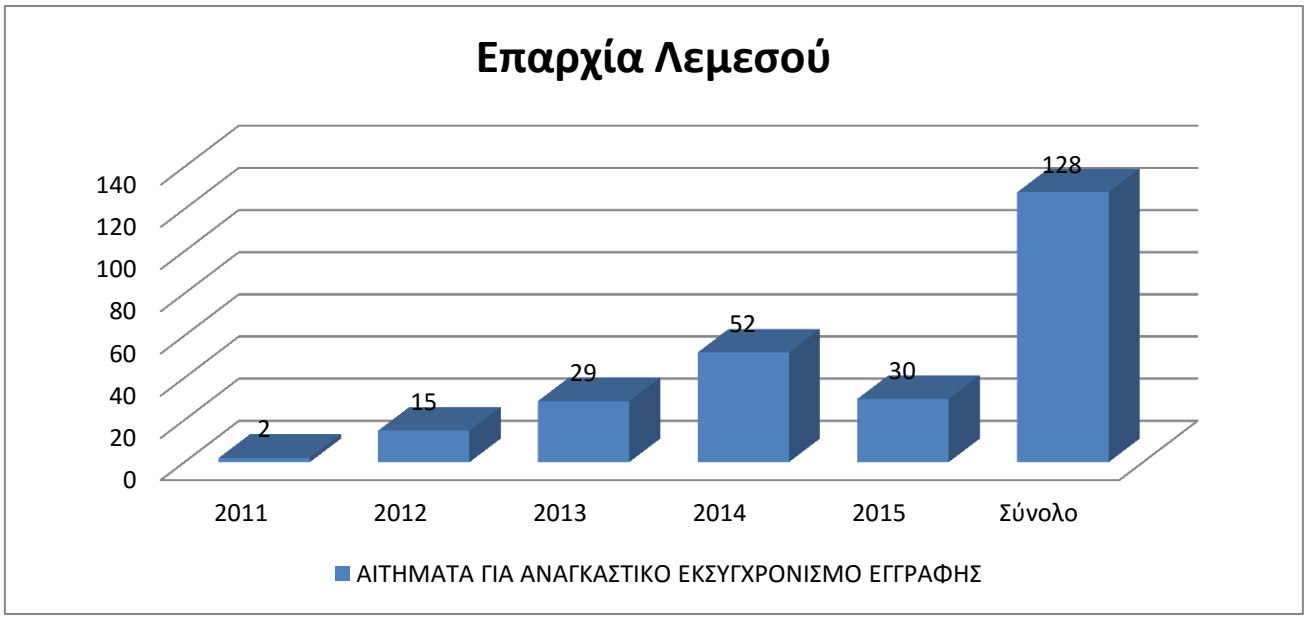
(Πηγή : Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας)

Στο σχεδιάγραμμα αρ. 2 παρουσιάζονται τα αιτήματα που αφορούν την Επαρχία Λευκωσίας, κατά έτος υποβολής του αιτήματος.



Σχεδιάγραμμα 2: Αιτήματα για Αναγκαστικό Εκσυγχρονισμό Εγγραφής στην Λευκωσία

Στο σχεδιάγραμμα αρ. 3 παρουσιάζονται τα αιτήματα που αφορούν την Επαρχία Λεμεσού, κατά έτος υποβολής του αιτήματος:

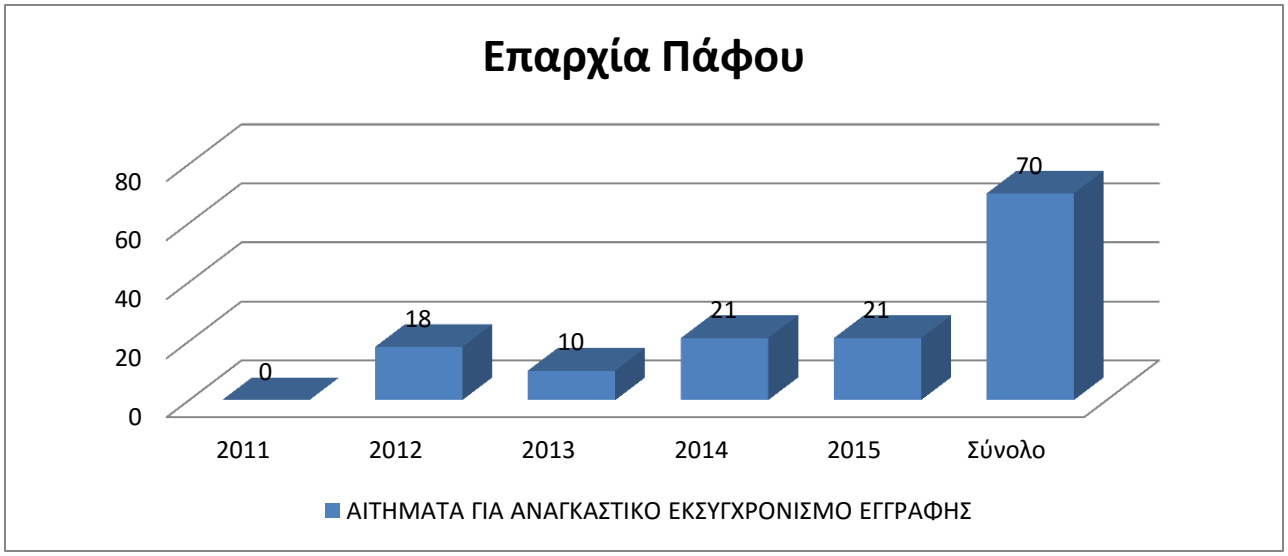


Σχεδιάγραμμα 3: Αιτήματα για Αναγκαστικό Εκσυγχρονισμό Εγγραφής στην Λεμεσό

Στο σχεδιάγραμμα αρ. 4 παρουσιάζονται τα αιτήματα που αφορούν την Επαρχία Λάρνακας, κατά έτος υποβολής του αιτήματος:

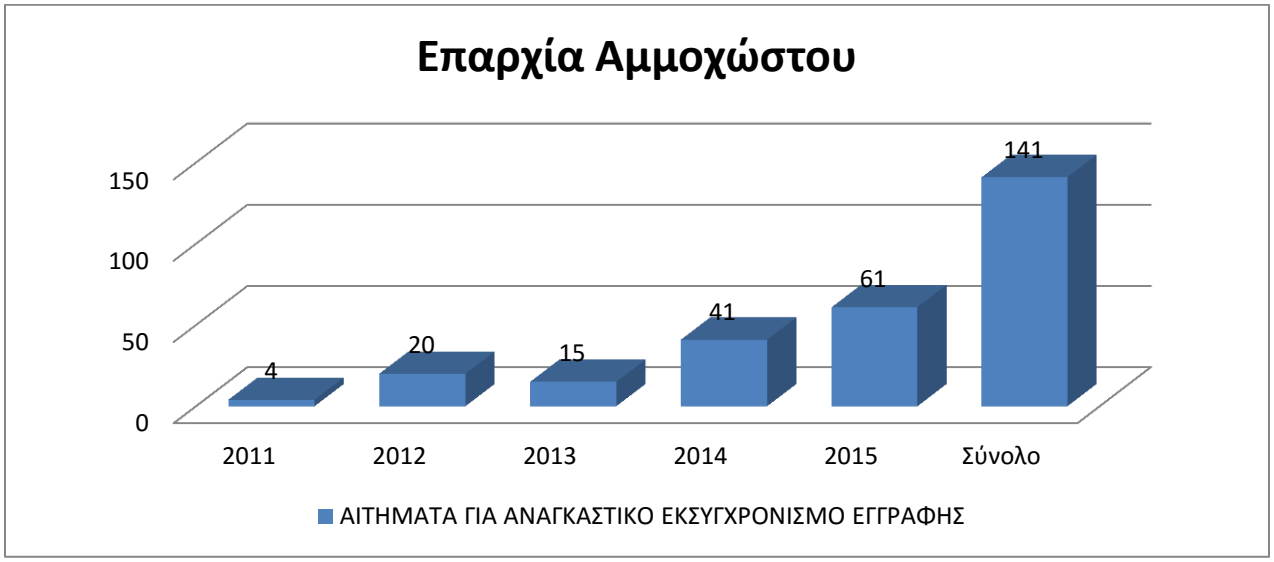
Σχεδιάγραμμα 4: Αιτήματα για Αναγκαστικό Εκσυγχρονισμό Εγγραφής στην Λάρνακα

Στο σχεδιάγραμμα αρ. 5 παρουσιάζονται τα αιτήματα που αφορούν την Επαρχία Πάφου, κατά έτος υποβολής του αιτήματος:



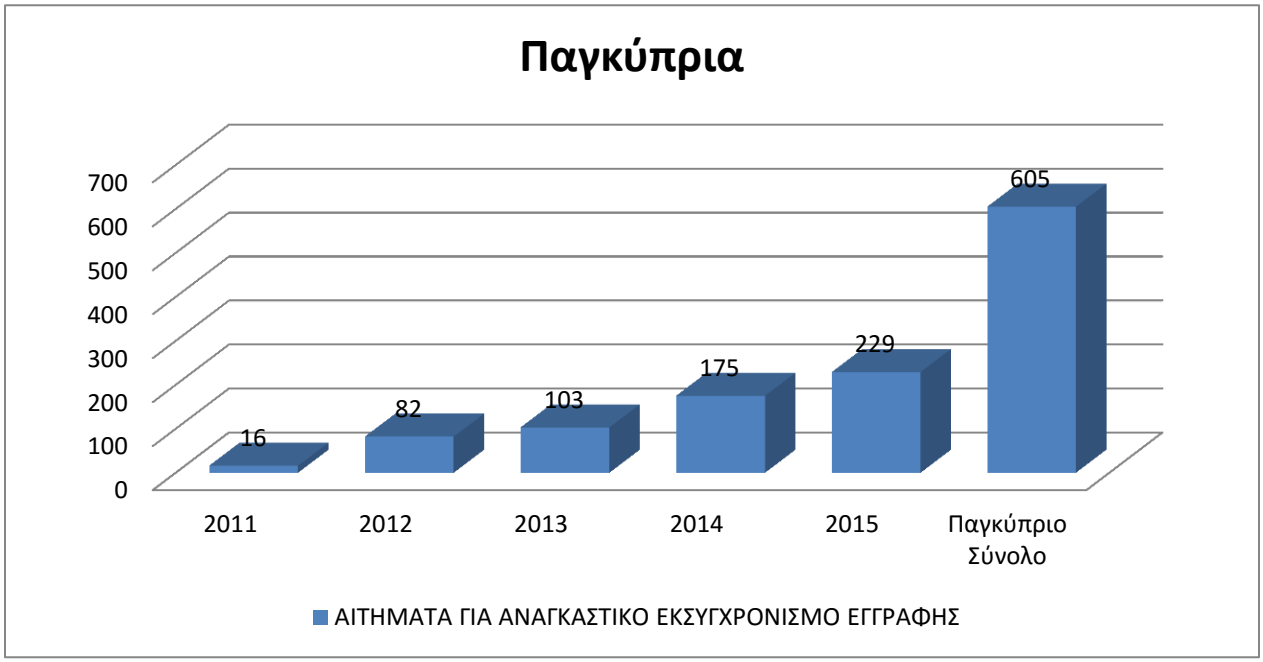
Σχεδιάγραμμα 5: Αιτήματα για Αναγκαστικό Εκσυγχρονισμό Εγγραφής στην Πάφο

Στο σχεδιάγραμμα αρ. 6 παρουσιάζονται τα αιτήματα που αφορούν την Επαρχία Αμμοχώστου, κατά έτος υποβολής του αιτήματος:



Σχεδιάγραμμα 6: Αιτήματα για Αναγκαστικό Εκσυγχρονισμό Εγγραφής στην Αμμόχωστο

Τέλος, στο σχεδιάγραμμα αρ. 7 παρουσιάζονται τα αιτήματα που αφορούν Παγκύπρια, κατά έτος υποβολής του αιτήματος:



Σχεδιάγραμμα 7: Αιτήματα για Αναγκαστικό Εκσυγχρονισμό Εγγραφής Παγκύπρια

Όλα τα αιτήματα που έχουν υποβληθεί στο Διευθυντή, σύμφωνα με την διαδικασία που ακολουθείται, έχουν προχωρήσει για περαιτέρω εξέταση. Έχουν ήδη σταλεί οι προειδοποιητικές επιστολές των 60 ημερών, όπως προνοεί το άρθρο 65ΚΓ και μετά την πάροδο των 60 ημερών, για όσες υποθέσεις οι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες δεν έχουν προχωρήσει οι ίδιοι στην προσκόμιση των αναγκαίων εγγράφων ή δεν έχουν υποβάλει γραπτώς τους λόγους για τους οποίους δεν κρίνεται απαραίτητος ο αναγκαστικός εκσυγχρονισμός της εγγραφής της ακίνητης ιδιοκτησίας τους, τότε ο Διευθυντής, με οδηγίες του, προχώρησε στην περαιτέρω διαδικασία εξέτασης των αιτημάτων αυτών.

Οι λόγοι για τους οποίους εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες μπορεί να κρίνουν ότι δεν είναι αναγκαίος ο αναγκαστικός εκσυγχρονισμός της εγγραφής της ακίνητης ιδιοκτησίας τους στο παρόν στάδιο, όταν δηλαδή έχει υποβληθεί αίτημα από ενδιαφερόμενο πρόσωπο, είναι κυρίως γιατί δεν έχουν ολοκληρωθεί τα κατασκευαστικά έργα για την ανάπτυξη και ως εκ τούτου δεν μπορούν να εξασφαλίσουν το πιστοποιητικό έγκρισης και άδεια διαίρεσης της ανάπτυξης και να προχωρήσουν στην έκδοση εκσυγχρονισμών Τίτλων Ιδιοκτησίας. Άλλος λόγος είναι γιατί οι

ίδιοι έχουν ήδη υποβάλει αίτηση στην αρμόδια αρχή για έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης και άδειας διαίρεσης και στο παρόν στάδιο δεν έχουν εκδοθεί από την αρμόδια αρχή. Ο Διευθυντής, κατά την δική του κρίση και διακριτική εξουσία που του παρέχει η Νομοθεσία, αποφασίζει εάν θα προχωρήσει ή όχι στην περαιτέρω διαδικασία για αναγκαστικό εκσυγχρονισμό. Στο Πίνακα αρ. 2 παρουσιάζονται οι αιτήσεις αναγκαστικού εκσυγχρονισμού που έχουν ενεργοποιηθεί μετά από αίτημα από ενδιαφερόμενα πρόσωπα ή εξετάζονται αυτεπάγγελτα από το Διευθυντή.

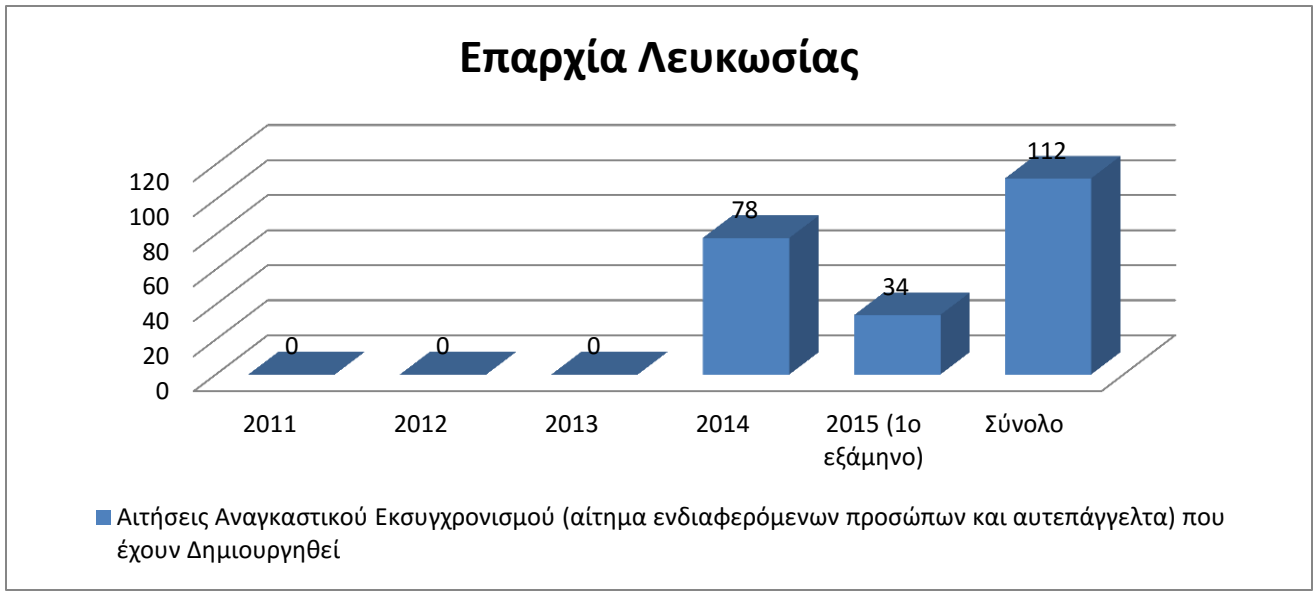
Πίνακας 3: Αιτήσεις αναγκαστικού εκσυγχρονισμού (αίτημα ενδιαφερόμενων προσώπων και αυτεπάγγελτα) που έχουν δημιουργηθεί

Επαρχία/ Έτος	2011	2012	2013	2014	2015 (1ο εξάμηνο)	Σύνολο
Λευκωσία	0	0	0	78	34	112
Λεμεσός	0	0	0	80	18	98
Λάρνακα	0	0	0	80	33	113
Πάφος	0	1	0	108	15	124
Αμμόχωστος	0	0	0	192	19	211
Σύνολο/ Παγκύπρια	0	1	0	538	119	658*

Πηγή: Επίσημη ιστοσελίδα του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

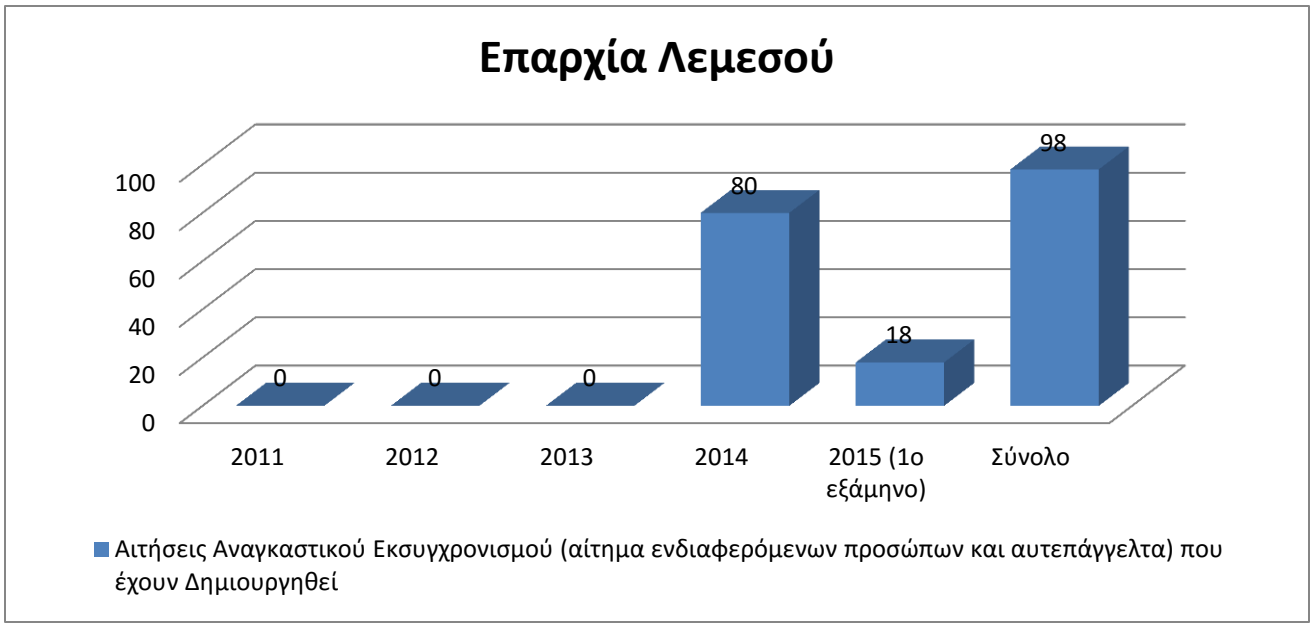
*Οι 658 υποθέσεις αφορούν όλες τις αιτήσεις που εξετάζονται, έχουν εξετασθεί ή έχουν απορριφθεί.

Στο σχεδιάγραμμα αρ. 8, παρουσιάζονται τα αιτήματα αναγκαστικού εκσυγχρονισμού που έχουν κατατεθεί από τα ενδιαφερόμενα πρόσωπα ή και αυτεπάγγελτα, που αφορούν την Επαρχία Λευκωσίας:



Σχεδιάγραμμα 8: Αιτήματα για Αναγκαστικό Εκσυγχρονισμό Εγγραφής που έχουν δημιουργηθεί στην Λευκωσία

Ακολούθως, στο σχεδιάγραμμα αρ. 9, παρουσιάζονται τα αιτήματα αναγκαστικού εκσυγχρονισμού που έχουν κατατεθεί από τα ενδιαφερόμενα πρόσωπα ή αυτεπάγγελτα που αφορούν την Επαρχία Λεμεσού:

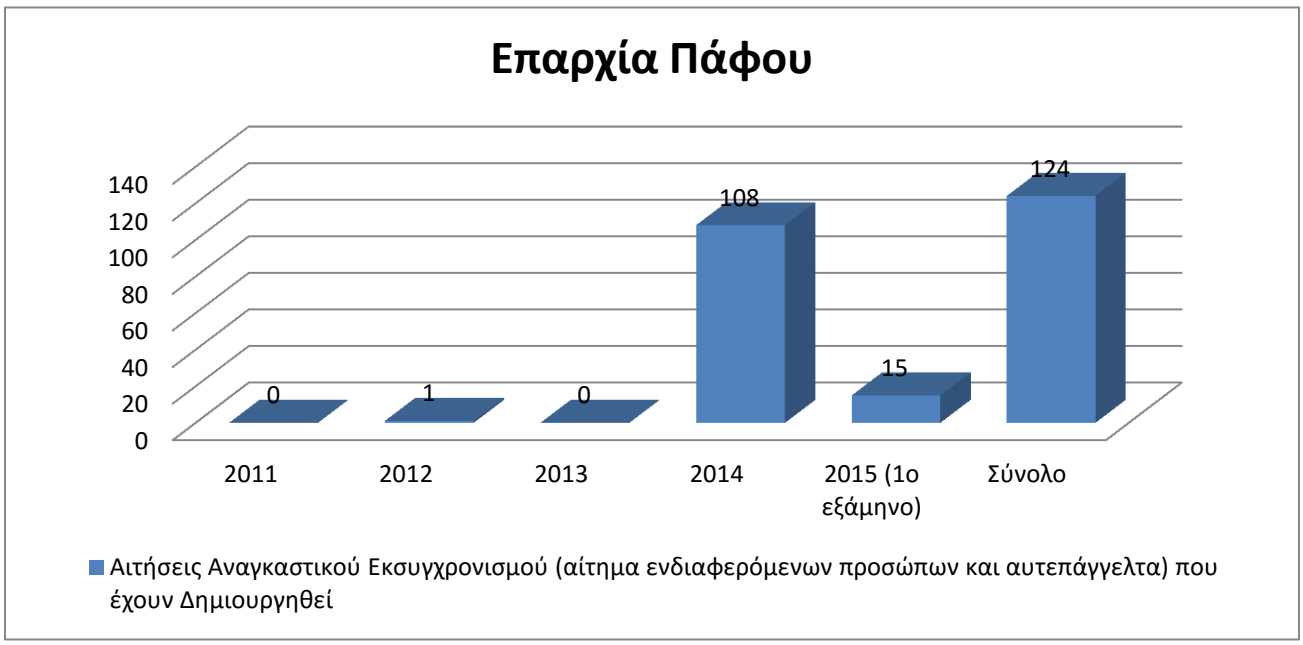


Σχεδιάγραμμα 9: Αιτήματα για Αναγκαστικό Εκσυγχρονισμό Εγγραφής που έχουν δημιουργηθεί στην Λεμεσό

Τα αιτήματα για την Επαρχία Λάρνακα παρουσιάζονται στο σχεδιάγραμμα με αριθμό 10:

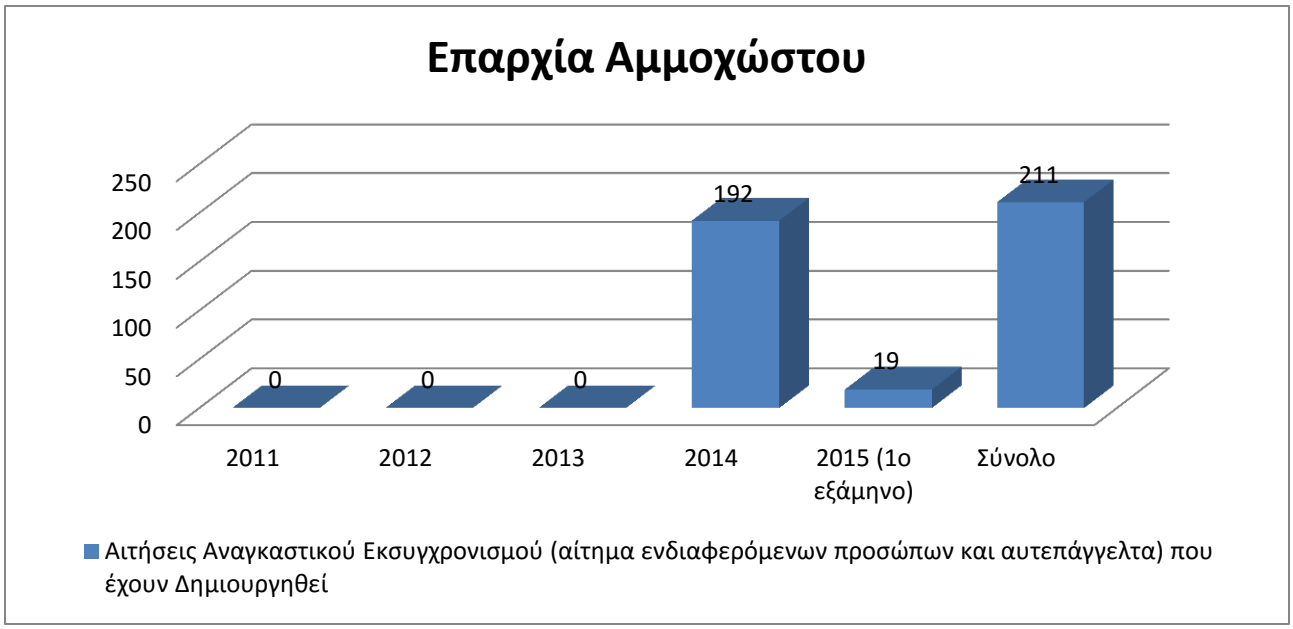
Σχεδιάγραμμα 10: Αιτήματα για Αναγκαστικό Εκσυγχρονισμό Εγγραφής που έχουν δημιουργηθεί στην Λάρνακα

Στο σχεδιάγραμμα αρ.11 παρουσιάζονται τα αιτήματα για εκσυγχρονισμό εγγραφής που έχουν δημιουργηθεί για την Επαρχία Πάφου:



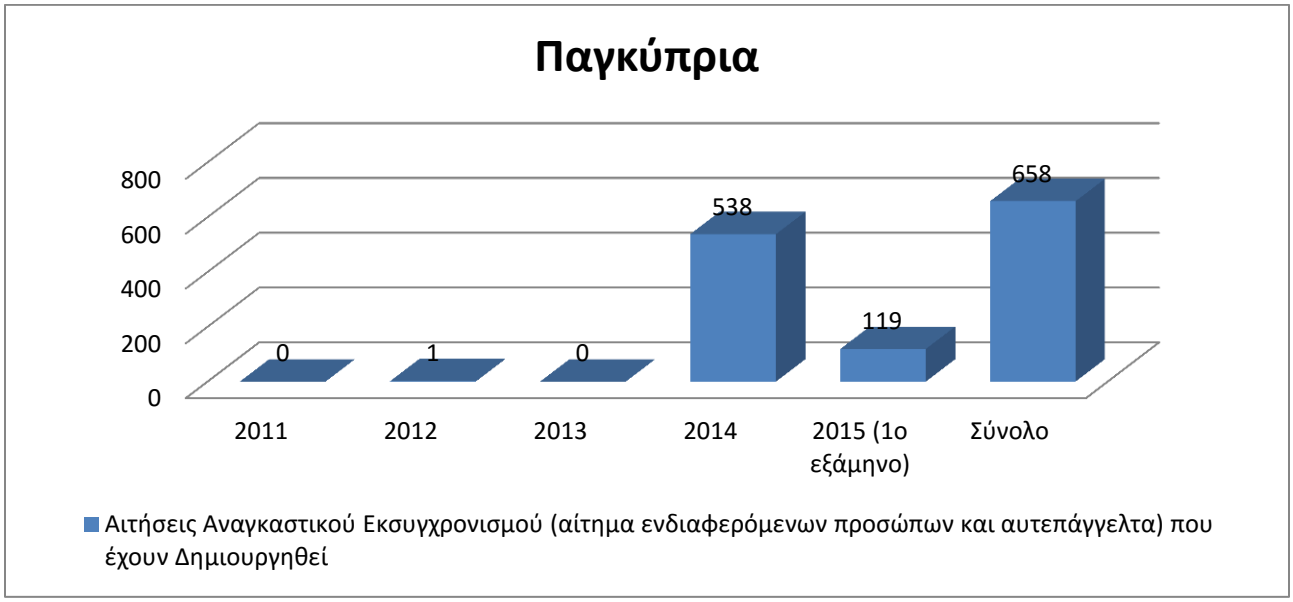
Σχεδιάγραμμα 11: Αιτήματα για Αναγκαστικό Εκσυγχρονισμό Εγγραφής που έχουν δημιουργηθεί στην Πάφο

Επιπλέον, στο σχεδιάγραμμα αρ. 12 , παρουσιάζονται τα αιτήματα αναγκαστικού εκσυγχρονισμού που έχουν δημιουργηθεί είτε από τα ενδιαφερόμενα πρόσωπα ή και αυτεπάγγελτα που αφορούν την Επαρχία Αμμοχώστου:



Σχεδιάγραμμα 12: Αιτήματα για Αναγκαστικό Εκσυγχρονισμό Εγγραφής που έχουν δημιουργηθεί στην Αμμόχωστο

Τέλος, στο σχεδιάγραμμα αρ. 13 , παρουσιάζονται τα αιτήματα αναγκαστικού εκσυγχρονισμού που έχουν δημιουργηθεί είτε από τα ενδιαφερόμενα πρόσωπα ή και αυτεπάγγελτα που αφορούν ολόκληρη την Κύπρο:



Σχεδιάγραμμα 13: Αιτήματα για Αναγκαστικό Εκσυγχρονισμό Εγγραφής που έχουν δημιουργηθεί Παγκύπρια

Όπως παρατηρούμε στα σχεδιαγράμματα πιο πάνω, τις περισσότερες αιτήσεις για αναγκαστικό εκσυγχρονισμό που έχουν δημιουργηθεί είτε από τα ενδιαφερόμενα πρόσωπα είτε αυτεπάγγελτα είναι στην Επαρχία Αμμοχώστου με συνολικό αριθμό αιτήσεων 211, μετά ακολουθεί η Επαρχία Πάφου με συνολικό αριθμό αιτήσεων 124, ακολούθως η Επαρχία Λάρνακας με συνολικό αριθμό αιτήσεων 113, η Επαρχία Λευκωσίας με συνολικό αριθμό αιτήσεων 112 και τέλος η Επαρχία Λεμεσού με συνολικό αριθμό αιτήσεων 98.

Η Επαρχία Αμμοχώστου αντιμετωπίζει το μεγαλύτερο πρόβλημα και αυτό φαίνεται από τα στατιστικά στοιχεία πιο πάνω καθώς είναι η Επαρχία με τις περισσότερες αιτήσεις για αναγκαστικό εκσυγχρονισμό. Οι λόγοι για το φαινόμενο αυτό είναι πρώτο, η αδυναμία των αρμόδιων αρχών για έκδοση των απαιτούμενων Πιστοποιητικών έγκρισης είτε με σημειώσεις είτε με μη εξουσιοδοτημένες εργασίες (Η αρμόδια αρχή που αναφέρετε είναι κυρίως ο Δήμος Παραλιμνίου), και δεύτερο γιατί στην Επαρχία της Αμμοχώστου, γίνονται ανεγέρσεις οικοδομών χωρίς την προηγούμενη εξασφάλιση των αναγκαίων Αδειών Οικοδομής.

Στις Επαρχίες Πάφου, Λάρνακας, Λευκωσίας και Λεμεσού μπορούμε να πούμε πως αντιμετωπίζουν κυρίως τα ίδια προβλήματα δηλαδή την μη ανταπόκριση των αρμόδιων αρχών για έκδοση των αναγκαίων πιστοποιητικών έγκρισης, είτε με σημειώσεις είτε με μη εξουσιοδοτημένες εργασίες. Ο λόγος για τον οποίο οι Αρμόδιες Αρχές δεν ανταποκρίνονται και δεν προχωρούν στην έκδοση των ανάλογων πιστοποιητικών έγκρισης είναι γιατί δεν έχουν κατανοήσει τη σχετική Νομοθεσία και ως εκ τούτου αντιμετωπίζουν με επιφυλακτικότητα την έκδοση τέτοιων πιστοποιητικών, που δεν εγκρίνουν ουσιαστικά τα κατασκευαστικά έργα των οικοδομών στην ολότητα τους.

Όπως αναφέραμε σε προηγούμενη παράγραφο, τα αιτήματα για αναγκαστικό εκσυγχρονισμό εγγραφής που έχουν υποβληθεί στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ανέρχονται μέχρι σήμερα σε 605 αιτήματα Παγκύπρια. Πέραν των αιτημάτων αυτών, ο Διευθυντής σε κάποιες περιπτώσεις, έχει ο ίδιος αυτεπάγγελτα ενεργοποιήσει την διαδικασία αναγκαστικού εκσυγχρονισμού εγγραφής. Έτσι, σήμερα εκκρεμούν για εξέταση και έκδοση νέων εκσυγχρονισμένων Τίτλων Ιδιοκτησίας 639 υποθέσεις, Παγκύπρια (από το σύνολο των 658 υποθέσεων εξαιρούνται αυτές που έχουν απορριφθεί). Οι 639 υποθέσεις αφορούν 11,609 μονάδες. Από τις αιτήσεις αυτές οι 578 υποθέσεις που αναλογούν σε 11,061, νέες μονάδες,

αφορούν κτίρια. Δηλαδή μονάδες διαμερισμάτων, κατοικιών, καταστημάτων κ.λπ. Οι υπόλοιπες 61 υποθέσει που εξετάζονται αφορούν διαχωρισμό γης, οικοπέδων.

Όλα τα πιο πάνω στοιχεία παρουσιάζονται στο πιο κάτω Πίνακα. Αρ. 4. Τα στοιχεία είναι σύμφωνα με την επίσημη ιστοσελίδα του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Πίνακας 4: Υποθέσεις αναγκαστικού εκσυγχρονισμού που βρίσκονται σε εκκρεμότητα (από 8.04.2011 έως 30.06.2015)

Επαρχία/ Έτος	Αριθμός Υποθέσεων που εκκρεμούν μέχρι 30.06.2015	Αριθμός μονάδων (Σύνολο)	αριθμός Υποθέσεις		Αριθμός μονάδων		Συμπληρωμένες υποθέσεις	αρ. Τίτλων Ιδιοκτησίας που έχουν εκδοθεί
			κτίρια	γη	μονάδες	οικόπεδα		
Λευκωσία	107	1347	78	29	1188	159	5	26
Λεμεσός	89	1439	83	6	1378	61	5	94
Λάρνακα	113	2264	95	18	2090	174	0	0
Πάφος	121	1951	116	5	1915	36	2	30
Αμμόχωστος	209	4608	206	3	4490	118	2	24
Σύνολο/ Παγκύπρια	639	11609	578	61	11061	548	14	174

(*πηγή: Επίσημη ιστοσελίδα του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας)*

1.4 Διοικητικό Πρόστιμο:

Στο άρθρο 65ΚΔ γίνεται μια περιγραφή στο πως ο Διευθυντής θα πρέπει να ενεργήσει πριν την επιβολή διοικητικού προστίμου καθώς επίσης και κατά την διάρκεια της επιβολής αυτού του προστίμου προς τον ιδιοκτήτη.

Προτού επιβάλει διοικητικό πρόστιμο με βάση το εδάφιο (5) άρθρο 65ΚΓ:

Θα πρέπει πρώτα να ενημερώσει τον επηρεαζόμενο ιδιοκτήτη με τους λόγους στους οποίους θα επιβάλει το διοικητικό πρόστιμο καθώς επίσης παρέχει στον επηρεαζόμενο πρόσωπο δικαίωμα υποβολής παραστάσεως μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία 15 ημερών από την ημέρα της ειδοποίησης (εδάφιο 1). Επιπλέον, αν το επηρεαζόμενο πρόσωπο δεν ανταποκριθεί σε αυτό το χρονικό περιθώριο τότε ο Διευθυντής επιβάλλει διοικητικό πρόστιμο με βάση το εδάφιο (1) με μια γραπτή και πλήρες αιτιολογημένη απόφαση την οποία απόφαση κοινοποιεί στο επηρεαζόμενο πρόσωπο. Σε αυτή του την απόφαση θα πρέπει να καθορίζεται η παράβαση και θα πρέπει να πληροφορεί το επηρεαζόμενο πρόσωπο σχετικά με το δικαίωμά του να προσβάλει την απόφαση αυτή α) με ιεραρχική προσφυγή στον Υπουργό κατά το άρθρο 65ΚΘ και β) με την προσφυγή του στο Ανώτατο Δικαστήριο κατά το Άρθρο 146 του Συντάγματος.

1.5 Υποχρέωση Προσκόμισης Εγγράφων

Για σκοπό διευκόλυνσης της διενέργειας του εκσυγχρονισμού εγγραφής είτε μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη με βάση το άρθρο 65ΚΒ (το οποίο άρθρο αναλύσαμε στην παράγραφο 1.2 με τίτλο 65ΚΒ Αίτηση για Εκσυγχρονισμό Εγγραφής από Εγγεγραμμένο κύριο), είτε μετά από απόφαση του Διευθυντή, με βάση το άρθρο 65ΚΓ (το οποίο άρθρο αναλύθηκε στην παράγραφο 1.3 με τίτλο Άρθρο 65ΚΓ. Αναγκαστικός Εκσυγχρονισμός Εγγραφής) «*ο Διευθυντής μπορεί σε οποιοδήποτε στάδιο εξέτασης της υπόθεσης να ζητήσει από τον ιδιοκτήτη ή άλλο πρόσωπο το οποίο έχει συμφέρον στην ιδιοκτησία ή οποιαδήποτε αρμόδια αρχή να προσκομίσει οποιαδήποτε έγγραφα, σχέδια ή άλλα στοιχεία τα οποία θεωρούνται αναγκαία για την εξέταση της υπόθεσης.*

Αν ο ιδιοκτήτης ή άλλο πρόσωπο που έχει συμφέρον στην ιδιοκτησία αρνηθεί ή παραλείψει να προσκομίσει τα έγραφα, σχέδια ή άλλα στοιχεία που του ζητήθηκαν από τον Διευθυντή, ο

Διευθυντής μπορεί να εξασφαλίσει ο ίδιος τα έγγραφα, σχέδια ή άλλα στοιχεία αποτεινόμενος στην αρμόδια αρχή ή άλλη αρχή ή πρόσωπο που έχει στην κατοχή του τα σχετικά έγγραφα, σχέδια η άλλα στοιχεία». (Νομοθεσία, 2011)

1.6 Διενέργεια Εκσυγχρονισμού Εγγραφής:

Ο εκσυγχρονισμός της εγγραφής ή των εγγραφών διενεργείται αφού πρώτα γίνει η διαγραφή της υφιστάμενης εγγραφής η εγγραφών και ακολούθως καταχωρείται η νέα εγγραφή στο Κτηματικό Μητρώο και σε οποιαδήποτε άλλα βιβλία ή συνόψεις τα οποία τηρούνται με βάση το άρθρο 51 του παρόντος Νόμου, καθώς θα πρέπει να ενημερωθεί το σχετικού κυβερνητικό χωρομετρικό σχέδιο με τα στοιχεία της νέας εγγραφής (αρίθμηση νέου τεμαχίου επί του κτηματικού σχεδίου) (Νομοθεσία, 2011)

Όπως καθορίζει το εδάφιο (2) του άρθρου 65ΚΣΤ *« Στην περίπτωση εγγραφής μονάδων κοινόκτητης οικοδομής, κατά τον καθορισμό του μεριδίου της κάθε μονάδας στην κοινόκτητη ιδιοκτησία όπως προβλέπεται στο άρθρο 38Θ του παρόντος Νόμου, δεν λαμβάνεται υπόψη η αξία οποιασδήποτε διαφοροποίησης η οποία προέκυψε λόγω παρατυπίας, έστω και αν η παρατυπία έχει αντισταθμισθεί, όπως προβλέπεται στον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο ή στους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμους του 1972 έως 2011»* (Νομοθεσία, 2011).

« Νοείται ότι, η εν λόγω αξία λαμβάνεται υπόψη για σκοπούς οποιασδήποτε φορολογίας, εάν δε η αξία αυτή έχει προκύψει λόγω πρόσθετου εμβαδού, τούτο λαμβάνεται υπόψη για σκοπούς κοινοχρήστων » (Νομοθεσία, 2011)

Στην περίπτωση κατά την οποία η υφιστάμενη εγγραφή βαρύνεται με εμπράγματα βάρη, π.χ. υποθήκη, σύμβαση πώλησης, εγγραφή δικαστικής απόφασης κ.λπ., τότε τα εμπράγματα βάρη μεταφέρονται στις νέες εγγραφές που προκύπτουν από τον εκσυγχρονισμό της εν λόγω εγγραφής, κατά αναλογία. Δηλαδή το κάθε εμπράγματο βάρος μεταφέρεται έναντι συγκεκριμένης εγγραφής ή έναντι όλων των εγγραφών. Αν δηλαδή μία υποθήκη ή ένα πωλητήριο έγγραφο αφορά συγκεκριμένη μονάδα τότε το εμπράγματο βάρος της υποθήκης η του πωλητηρίου εγγράφου μεταφέρεται στη εγγραφή στην οποία αναφέρεται και όχι σε όλες τις μονάδες.

1.7 Διενέργεια Εκσυγχρονισμού Εγγραφής με Σημείωση Παρατυπίας ή/και Απαγόρευσης :

Σε περιπτώσεις που διαπιστωθεί από την αρμόδια αρχή παρατυπία κατά την διαδικασία του εκσυγχρονισμού εγγραφής αναφορικά με την ακίνητη ιδιοκτησία ή και με οποιαδήποτε μονάδα ή ξεχωριστό τεμάχιο, η αρμόδια αρχή ζητά από το Διευθυντή να καταχωρίσει έναντι της ιδιοκτησίας αυτής ή της νέας εγγραφής της μονάδας ή του ξεχωριστού τεμαχίου στα οποία η παρατυπία έχει εντοπιστεί, σημείωση παρατυπίας ή/και απαγόρευσης εκούσιας μεταβίβασης και επιβάρυνσης του επηρεαζόμενου ακινήτου ανάλογα με την κάθε περίπτωση ξεχωριστά.

Περεταίρω, αν γίνει προσκόμιση πιστοποιητικού έγκρισης με σημείωση παρατυπίας (που εκδόθηκε με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο) σύμφωνα με το άρθρο 65ΚΖ εδάφιο (2) « *η σημείωση αυτή θα θεωρείται επαρκής εξουσιοδότηση προς το Διευθυντή για καταχώριση σημείωσης παρατυπίας στο Κτηματικό Μητρώο έναντι του επηρεαζόμενου ακινήτου* » (Νομοθεσία, 2011).

Επίσης, αν η προσκόμιση του πιστοποιητικού είναι μη εξουσιοδοτημένων εργασιών τότε αυτό σημαίνει πως απαγορεύεται η εκούσια μεταβίβαση και επιβαρύνεται το επηρεαζόμενο ακίνητο. Με αυτό, ο Διευθυντής έχει επαρκής εξουσιοδότηση να καταχωρίσει στο Κτηματικό Μητρώο επιπρόσθετα από τη σημείωση παρατυπίας και απαγόρευση εκούσιας μεταβίβασης και επιβάρυνσης του επηρεαζόμενοι ακινήτου προς όφελος της αρμόδιας αρχής. Αυτή η απαγόρευση δεν θα ισχύει αν το ακίνητο μεταβιβασθεί λόγο κληρονομικής διαδοχής, δωρεάς σε σύζυγο ή τέκνα ή πρόσωπο μέχρι τρίτου βαθμού συγγένειας καθώς επίσης αν η μεταβίβαση είναι μη ακούσια. (Νομοθεσία, 2011)

1.8 Διαγραφή Σημείωσης Παρατυπίας ή Απαγόρευσης μετά από αίτηση της Αρμόδιας Αρχής :

« Σε περίπτωση που οποιαδήποτε παρατυπία έχει αρθεί ή αντισταθμιστεί, σημείωση παρατυπίας ή/και απαγόρευσης εκούσιας μεταβίβασης και επιβάρυνσης του επηρεαζόμενου ακινήτου προς όφελος αρμόδιας αρχής μπορεί να διαγραφεί μετά από αίτηση της αρμόδιας αρχής και την

προσκόμιση των κατάλληλων σχεδίων, εγγράφων ή πιστοποιητικών τα οποία δικαιολογούν τη διαγραφή » (Νομοθεσία, 2011).

«Νοείται ότι, πριν από τη διαγραφή της σημείωσης παρατυπίας ή/και απαγόρευσης εκούσιας μεταβίβασης και επιβάρυνσης του επηρεαζόμενου ακινήτου, ο Διευθυντής μπορεί να δώσει οδηγίες για διεξαγωγή επιτόπιας έρευνας ή/και χωρομετρικής εργασίας, ώστε να διαπιστωθεί η πραγματική επί τόπου κατάσταση.» (Νομοθεσία, 2011)

1.9 Υποβολή και Εξέταση Ιεραρχικής Προσφυγής :

Η Νομοθεσία παρέχει το δικαίωμα σε οποιοδήποτε πρόσωπο, στο οποίο, με απόφασή του ο Διευθυντής έχει επιβάλει διοικητικό πρόστιμο συμφώνα με τα άρθρα 65ΚΓ και 65ΚΔ , που κατά την κρίση του λανθασμένα έχει επιβληθεί ή παραβλάπτει τα συμφέροντά του, να υποβάλει ιεραρχική προσφυγή στον Υπουργό.

Η προσφυγή υποβάλλεται γραπτώς εντός προθεσμίας 30 ημερών από τη διαβίβαση της προσβαλλόμενης απόφασης στο επηρεαζόμενο πρόσωπο.

Ακόμη, όταν ασκηθεί το δικαίωμα της ιεραρχικής προσφυγής η εκτέλεση της απόφασης για τον αναγκαστικό εκσυγχρονισμό εγγραφής, αναστέλλεται μέχρι την έκδοσης της ιεραρχικής απόφασης.

Ο Υπουργός αφού εξετάσει ενδελεχώς και λαμβάνοντας υπόψη τις θέσεις και απόψεις του προσβαλλόμενου προσώπου, οι οποίες υποβάλλονται γραπτώς, αποφασίζει ποια θα είναι η εξέλιξη του αποτελέσματος. Η απόφαση του Υπουργού σε ιεραρχική προσφυγή εκδίδεται εντός της προθεσμίας 30 ημερών.

Σύμφωνα με το εδάφιο (5) του άρθρου 65ΚΘ ο υπουργός μπορεί να πάρει μια από τις ακόλουθες αποφάσεις:

(α) Να επικυρώσει την προσβληθείσα απόφαση

(β) να ακυρώσει την προσβληθείσα απόφαση

(γ) να τροποποιήσει την προσβληθείσα απόφαση

(δ) να προβεί σε έκδοση νέας απόφασης σε αντικατάσταση της προσβληθείσας.

(Νομοθεσία, 2011)

Τέλος, ο Υπουργός θα κοινοποιήσει την απόφαση του στο ενδιαφερόμενο πρόσωπο που έκανε την προσφυγή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Εμπλοκή αρμόδιων αρχών στον αναγκαστικό εκσυγχρονισμό εγγραφής και στην έκδοση Τίτλων Ιδιοκτησίας

Όπως έχει ήδη αναφερθεί στις προηγούμενες παραγράφους, οι ανάγκες της οικοδομικής βιομηχανίας και οι επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης που μαστίζει το τόπο τα τελευταία τέσσερα χρόνια, οδήγησαν το Κράτος στη λήψη κάποιων μέτρων που θα υποβοηθήσουν στην ανάκαμψη της οικονομίας του τόπου και κυρίως της οικοδομικής βιομηχανίας και τον απεγκλωβισμών πολλών αγοραστών ακινήτων από τα δεσμά των επιχειρηματιών ανάπτυξης γης.

Ένα από τα μέτρα είναι η ψήφιση του τροποποιητικού Νόμου αρ. 48(Ι)/2011, του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224. Όμως η ψήφιση του εν λόγω Νόμου δεν παρέχει την απόλυτη εξουσία στο Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να προχωρεί σε εκσυγχρονισμό εγγραφής και έκδοση νέων Τίτλων Ιδιοκτησίας. Σε συνάρτηση του Τροποποιητικού Νόμου αρ. 48(Ι)/2011, του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224, έχουν ψηφισθεί και ο Τροποποιητικός Νόμος αρ. 46(Ι)/ 2011, του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, καθώς και ο περί Τροποποιητικός Νόμος 47(Ι)/2011, του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου. Οι δύο πιο πάνω Νόμοι τέθηκαν σε ισχύ την ίδια ημερομηνία με τον Τροποποιητικό Νόμο αρ. 48(Ι)/2011, του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224, στις 8 Απριλίου 2011.

2.1 Τροποποιητικός Νόμος αρ. 46(Ι)/ 2011, του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου

Με τον Τροποποιητικό Νόμο αρ. 46(Ι)/ 2011, του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και της εισαγωγή του νέου άρθρου 45 Α, εδάφιο (2) «*…πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση των προνοιών του εφαρμοστέου, κατά περίπτωση, Σχεδίου Ανάπτυξης δύναται να εκδοθεί για υφιστάμενη οικοδομή ή εργασίες που εκτελέσθηκαν πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Νόμου του 2011 για μετατροπή ή διαίρεση οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας σε οικόπεδο/α κατόπιν αίτησης που υποβάλλεται, δυνάμει των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές)*

Κανονισμών, όπως αυτοί εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται, σε ειδικό για το σκοπό αυτό έντυπο, σε περιπτώσεις κατά τις οποίες οι εν λόγω εργασίες ή οικοδομή παρουσιάζουν παρατυπίες…». (Νομοθεσία, 2011)

Σύμφωνα με το εδάφιο (4), του ίδιου άρθρου 45 Α, «*Πολεοδομική άδεια σύμφωνα με το παρόν άρθρο είναι δυνατόν να χορηγηθεί ως να ήταν σε ισχύ η τελευταία πολεοδομική άδεια ή άδεια οικοδομής που εκδόθηκαν προγενέστερα και έχουν λήξει»*. (Νομοθεσία, 2011)

Η Πολεοδομική Άδεια είναι αναγκαία για την διάνοιξη ή την κατασκευή δρόμου, για την δημιουργία οικοπέδων ή για παραχώρηση μέρους της ιδιοκτήτης γης στο δημόσιο. Πολεοδομική Άδεια είναι αναγκαία και για την ανέγερση οικοδομών.

Περαιτέρω, σύμφωνα με τις πρόνοιες του εδαφίου (5), του άρθρου 45 Α, «*Η αναφερόμενη στο εδάφιο (2) αίτηση υποβάλλεται από τον κάτοχο της άδειας ή σε περίπτωση άρνησης ή αδικαιολόγητης καθυστέρησης του κατόχου της άδειας, από οποιοδήποτε πρόσωπο έχει συμφέρον στην οικοδομή και συνοδεύεται από αρχιτεκτονικά σχέδια ή/και άλλα σχέδια, στα οποία εμφαίνεται η οικοδομή ή το οικόπεδο όπως εγκρίθηκε με βάση τη χορηγηθείσα άδεια…*» (Νομοθεσία, 2011).

Επειδή η εν λόγω εργασία μελετά και αναλύει τον αναγκαστικό εκσυγχρονισμό εγγραφής και την έκδοση ξεχωριστών Τίτλων Ιδιοκτησίας δεν θα προχωρήσω σε περαιτέρω ανάλυση και επεξήγηση της παρούσας Νομοθεσίας. Γίνεται αναφορά μόνο στο βαθμό που αυτή βοηθά τους αγοραστές ή άλλα πρόσωπα που έχουν συμφέρον σε οικοδομή ή άλλου είδους ανάπτυξη, π.χ. διαχωρισμό οικοπέδων, δηλαδή το δικαίωμα που τους παρέχεται για υποβολή αίτησης για έκδοση πολεοδομικής άδειας όταν ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης ή κάτοχος της αρχική άδειας αρνείται να υποβάλει ο ίδιος την σχετική άδεια.

2.2 Τροποποιητικός Νόμος αρ. 47(Ι)/2011, του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου

2.2.1 Άδεια οικοδομής και άδεια διαίρεσης

Με το Τροποιητικό Νόμο αρ. 47(Ι)/2011, έχουν πλέον απλοποιηθεί οι διαδικασίες έκδοσης άδειας οικοδομής και άδειας διαίρεσης καθώς και του σχετικού πιστοποιητικού έγκρισης.

Με την προσθήκη του νέου εδαφίου 1(Α), στο άρθρο 3, του Νόμου, «*Για οικοδομή που αποτελείται από περισσότερες της μίας μονάδες, οι οποίες μπορούν να λειτουργήσουν αυτοτελώς, ταυτόχρονα με την άδεια οικοδομής, εκδίδεται άδεια για τη διαίρεση της οικοδομής στις επιμέρους μονάδες, στις οποίες, όπου αυτό ισχύει, περιλαμβάνει κάθε κοινόχρηστο χώρο και κάθε κοινόχρηστο χώρο με αποκλειστικά δικαιώματα…*» (Νομοθεσία, 2011). Δηλαδή, η νομοθεσία επιτρέπει την έκδοση άδειας διαίρεσης κατά το στάδιο της έκδοσης της άδειας οικοδομής.

Η Άδεια Διαίρεσης αποτελεί, ουσιαστικά, τον τρόπο με τον οποίο γίνεται κατανομή των μονάδων καθώς και των βοηθητικών και κοινόχρηστων χώρων μιας οικοδομής. Σύμφωνα με τον τρόπο διαίρεσης υπολογίζεται και καθορίζεται σε μεταγενέστερο χρόνο, κατά το στάδιο της έκδοσης Τίτλων Ιδιοκτησίας, το μερίδιο κοινόκτητης ιδιοκτησίας κάθε μονάδας στην οικοδομή, που εγγράφεται ως κοινόκτητη οικοδομή όπως καθορίζεται από το Μέρος ΙΙΑ- Κοινόκτητες Οικοδομές, του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224. Το «*μερίδιο στην κοινόκτητη ιδιοκτησία*» που υπολογίζεται ως ένα ποσοστό επί τοις εκατόν (%), επί της συνολικής αξίας της κοινόκτητης οικοδομής, καθορίζει ουσιαστικά, την αξία μίας εκάστης των μονάδων στη συνολική αξία της οικοδομής.

Παράδειγμα Άδειας Διαίρεσης:

Επί συγκεκριμένου τεμαχίου γης, οικοπέδου, έχει ανεγερθεί οικοδομή αποτελούμενη από έξι μονάδες διαμερισμάτων, έξι χώρους στάθμευσης και έξι αποθηκευτικούς χώρους. Για την οικοδομή αυτή, κατά το στάδιο της έκδοσης της άδειας οικοδομής, εκδίδεται και η άδεια διαίρεσης, σύμφωνα με πιο κάτω:

1. Διαμέρισμα αρ. 1 στον 1^{ο} όροφο, Χώρος Στάθμευσης αρ. 1, στο Ισόγειο, Αποθήκη αρ. 1 στο Ισόγειο.
2. Διαμέρισμα αρ. 2 στον 1^{ο} όροφο, Χώρος Στάθμευσης αρ. 2, στο Ισόγειο, Αποθήκη αρ. 2 στο Ισόγειο
3. Διαμέρισμα αρ. 1 στον 2^{ο} όροφο, Χώρος Στάθμευσης αρ. 3, στο Ισόγειο, Αποθήκη αρ. 3 στο Ισόγειο
4. Διαμέρισμα αρ. 2 στον 2^{ο} όροφο, Χώρος Στάθμευσης αρ. 4, στο Ισόγειο, Αποθήκη αρ. 4 στο Ισόγειο
5. Διαμέρισμα αρ. 1 στον 3^{ο} όροφο, Χώρος Στάθμευσης αρ. 5, στο Ισόγειο, Αποθήκη αρ. 5 στο Ισόγειο
6. Διαμέρισμα αρ. 2 στον 3^{ο} όροφο, Χώρος Στάθμευσης αρ. 6, στο Ισόγειο, Αποθήκη αρ. 6 στο Ισόγειο

Όλοι οι υπόλοιποι χώροι, όπως κλιμακοστάσιο, αυλή, ταράτσα είναι κοινόχρηστοι χώροι της οικοδομής.

Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι όταν μία οικοδομή εγγράφεται ως κοινόκτητη οικοδομή το μερίδιο στην κοινόκτητη ιδιοκτησία υπολογίζεται και καθορίζεται με βάση την αξία κάθε μονάδας, λαμβάνοντας υπόψη μόνο τα εγγεγραμμένα εμβαδά. Δηλαδή σε περίπτωση που εκδοθεί Πιστοποιητικό Έγκρισης με σημειώσεις ή με μη εξουσιοδοτημένες εργασίες και η παρατυπία έγκειται στην υπέρβαση συντελεστή δόμησης και ανέγερση επιπλέον καλυμμένου εμβαδού από αυτό που επιτρέπεται, τότε η υπέρβαση συντελεστή δεν λαμβάνεται υπόψη. «*Σε περίπτωση κοινόκτητης οικοδομής η αξία της εργασίας που νομιμοποιείται ή εγγράφεται σε τίτλο σε οποιαδήποτε μονάδα δεν λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό του μεριδίου της μονάδας στη κοινόκτητη οικοδομή*» (Νομοθεσία, 2011).

2.2.3 Πιστοποιητικό Έγκρισης

Το «*Πιστοποιητικό Έγκρισης*», είναι το έγγραφο που εκδίδεται από την αρμόδια αρχή, Δημοτική Αρχή ή Επαρχιακή Διοίκηση, το οποίο επιβεβαιώνει και «νομιμοποιεί» την οικοδομική ανάπτυξη, είτε αυτή αφορά ανέγερση οικοδομής είτε διαχωρισμό γης σε οικόπεδα είτε μετατροπή χωραφιού σε οικόπεδο κ.α.

Σύμφωνα με το άρθρο 10, εδάφιο (5), «*Η αρμόδια Αρχή, μετά από σχετική αίτηση που υποβάλλεται από τον κάτοχο άδειας ή οποιοδήποτε πρόσωπο έχει συμφέρον στην οικοδομή ή στο διαχωρισμό ή αυτεπάγγελτα, εκδίδει πιστοποιητικό έγκρισης της εργασίας, όταν ικανοποιηθεί ότι η εργασία ολοκληρώθηκε σύμφωνα με την άδεια...*» (Νομοθεσία, 2011). Η νομοθεσία παρέχει το δικαίωμα υποβολής αίτησης για έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης της ανάπτυξης σε όλους όσους έχουν συμφέρον στην ανάπτυξη, δηλαδή αγοραστές, ενυπόθηκους δανειστές ή άλλα πρόσωπα. Περαιτέρω, η ίδια η αρμόδια αρχή αυτεπάγγελτα μπορεί να προχωρήσει στην έκδοση τέτοιου πιστοποιητικού.

Νοείται ότι, όπως και κατά την διαδικασία αναγκαστικού εκσυγχρονισμού εγγραφής, όπου ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας έχει το δικαίωμα επιβολής και είσπραξης σχετικών δικαιωμάτων έκδοσης Τίτλων Ιδιοκτησίας ή επιβολής διοικητικού προστίμου, η εκάστοτε αρμόδια αρχή έχει το δικαίωμα είσπραξης των ανάλογων δικαιωμάτων και τελών ή και επιβολής διοικητικού προστίμου. Αναφορικά με δικαιώματα έκδοσης πιστοποιητικού έγκρισης, η αρμόδια αρχή απαιτεί την καταβολή τους από το πρόσωπο το οποίο έχει υποβάλει τη σχετική αίτηση και σε περίπτωση άρνησής του ή σε περίπτωση αυτεπάγγελτης έκδοσης πιστοποιητικού έγκρισης και ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης αρνείται την καταβολή τους, τότε η αρμόδια αρχή «*…ενημερώνει το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ώστε τα οφειλόμενα δικαιώματα να καθίστανται απαραίτητα και υποχρεωτικά καταβλητέα πριν τη μεταβίβαση και εγγραφή μονάδας στον ιδιοκτήτη ή σε πρόσωπο που έχει συμφέρον στην οικοδομή, κατ' αναλογία προς την υποχρέωση που ήδη υπάρχει και εφαρμόζεται αναφορικά με διάφορες φορολογίες και τέλη, σε σχέση με τις οποίες απαιτείται η προσκόμιση αποδείξεων εξόφλησης πριν την εγγραφή…*» (Νομοθεσία, 2011).

Σύμφωνα με την τρίτη επιφύλαξη του άρθρου 10, του εδαφίου (5), η αρμόδια Αρχή μπορεί να προχωρήσει στην έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης ανεξάρτητα από την ύπαρξη σε ισχύ πολεοδομικής άδειας ή άδειας οικοδομής.

Όπως έχει αναφερθεί και στις προηγούμενες παραγράφου, υπήρχε αδυναμία στην έκδοση των σχετικών πιστοποιητικών έγκρισης από τις αρμόδιες Αρχές, λόγω μη τήρησης των όρων των αδειών οικοδομής ή και λόγω μη συμπλήρωσης όλων των έργων της ανάπτυξης, όπως αυτά καθορίζονταν στην σχετική άδεια οικοδομής ή και πολεοδομική άδεια. Η Κυβέρνηση, σε συνεργασία με όλες τις αρμόδιες Αρχές, μετά από ενδελεχή μελέτη και λαμβάνοντας υπόψη τον εγκλωβισμό πολλών αγοραστών υπό ανέγερση οικιστικών ή άλλου τύπου μονάδων και το ενδεχόμενο περαιτέρω επιδείνωσης της κρίσης στην οικοδομική βιομηχανία, καθώς και την πλήρη απώλεια της αξιοπιστίας ξένων αγοραστών, που τα τελευταία χρόνια με την παροχή κινήτρων, επενδύουν σημαντικά κεφάλαια στην αγορά ακινήτων του τόπου, αποφάσισαν τη λήψη δραστικών μέτρων με στόχο την απλοποίηση των διαδικασιών και την έκδοση των πιστοποιητικών έγκρισης, πέραν του αρχικού προτύπου. Δηλαδή, αποφασίστηκε η έκδοση πιστοποιητικών έγκρισης έστω και αν τα κατασκευαστικά έργα δεν είναι σύμφωνα με την άδεια οικοδομής ή και αυτά δεν έχουν ολοκληρωθεί. Έτσι με ψήφιση της σχετικής Νομοθεσίας, την οποία μελετά η παρούσα εργασία, παρέχει την εξουσία στις αρμόδιες αρχές να εκδίδουν πιστοποιητικά έγκρισης, πέραν του κανονικού τύπου και δύο άλλων τύπων. Πιστοποιητικό έγκρισης με σημειώσεις και πιστοποιητικό έγκρισης μη εξουσιοδοτημένων εργασιών. Η έκδοση των πιστοποιητικών έγκρισης, στην οποιαδήποτε μορφή τους, όπως έχει ήδη αναφερθεί, αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση εκσυγχρονισμένου Τίτλου Ιδιοκτησίας.

Το δικαίωμα υποβολής αίτησης για έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης, στην μορφή που αυτό μπορεί να εκδοθεί, παρέχεται από την Νομοθεσία, στον κάτοχο της άδειας, που ως επί το πλείστων, είναι ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης ή αντιπάροχος ή σε οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο έχει συμφέρον στην οικοδομή ή την οποιαδήποτε ανάπτυξη. Πέραν αυτών η αρμόδια αρχή μπορεί αυτεπάγγελτα να εκδώσει πιστοποιητικό έγκρισης με σημειώσεις ή μη εξουσιοδοτημένων εργασιών.

Πιστοποιητικό Έγκρισης με σημειώσεις (άρθρο 10β)

Με την υποβολή σχετικής αίτησης από οποιοδήποτε πρόσωπο, ιδιοκτήτη ή άλλο ενδιαφερόμενο πρόσωπο ή αυτεπάγγελτα, μετά την συμπλήρωση των εργασιών και όταν προκύπτουν εργασίες επουσιώδους σημασίας που δεν είναι σύμφωνα με την άδεια οικοδομής, η αρμόδια αρχή μπορεί να εκδώσει πιστοποιητικό έγκρισης με σημειώσεις στις περιπτώσεις όπου τμήμα ή τμήματα της οικοδομής ή της ανάπτυξης, δεν είναι σύμφωνα με την άδεια που εκδόθηκε για τη συγκεκριμένη ανάπτυξη και γίνεται σχετική αναφορά επί του πιστοποιητικού έγκρισης της παρατυπίας. «*Παρατυπία σε σχέση με υφιστάμενη οικοδομή ή υπό δημιουργία οικόπεδο σημαίνει τη μη τήρηση οποιουδήποτε από τους όρους άδειας οικοδομής ή διαχωρισμού ή την επέκταση ή προσθήκη ή αλλαγή χρήσης ή τη μετατροπή της οικοδομής κατά παράβαση των εγκριθέντων σχεδίων και όρων*» (Νομοθεσία , 2011).

Πιστοποιητικό έγκρισης με σημειώσεις μπορεί να εκδοθεί και στις περιπτώσεις όπου για την ανάπτυξη δεν υπάρχει σε ισχύ σχετική άδεια οικοδομής ή πολεοδομική άδεια. Αυτό αποδεικνύει την πρόθεση του κράτους και των αρμοδίων αρχών, για να προχωρήσουν άμεσα στον εκσυγχρονισμό και την έκδοση των Τίτλων Ιδιοκτησίας.

Μετά την έκδοση του πιστοποιητικού έγκρισης με σημειώσεις, η αρμόδια αρχή ενημερώνει τον οικείο Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό για την έκδοσή του και καταχωρείται σχετική σημείωση της παρατυπίας στον εκσυγχρονισμένο Τίτλο Ιδιοκτησίας. Σκοπός της σημείωσης της παρατυπίας στον Εκσυγχρονισμένο Τίτλο Ιδιοκτησίας, είναι να περιέλθει σε γνώση κάθε ενδιαφερόμενου προσώπου η παρατυπία κατά την μεταβίβαση ή άλλη δικαιοπραξία. Πιστοποιητικό έγκρισης με σημειώσεις μπορεί να εκδοθεί για όλες τις νέες μονάδες της οικοδομής ή της ανάπτυξης ή για κάποιες από αυτές. Η σημείωση για παρατυπίες σημειώνεται μόνο έναντι των επηρεαζόμενων εγγραφών των μονάδων που φέρουν την παρατυπία. Η καταχώρηση της σημείωσης θεωρείται ως ενυπάρχουσα απαίτηση της αρμόδιας αρχής.

2.2.3.2 Πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών (άρθρο 10Γ)

Όπως στη περίπτωση της έκδοσης πιστοποιητικού έγκρισης με σημειώσεις, η αρμόδια αρχή, μετά από υποβολή σχετικής αίτησης από τον κάτοχο της άδειας ή από άλλο ενδιαφερόμενο πρόσωπο που έχει συμφέρον στην οικοδομή ή την ανάπτυξη και η ίδια αυτεπάγγελτα μπορεί να προχωρήσει στην έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης μη εξουσιοδοτημένων εργασιών.

Το πιστοποιητικό έγκρισης μη εξουσιοδοτημένων εργασιών εκδίδεται στις περιπτώσεις κατά τις οποίες η αρμόδια αρχή κρίνει ότι στην ανάπτυξη έχουν γίνει παρατυπίες, ουσιώδους σημασίας. Οι παρατυπίες ουσιώδους σημασίας καθορίζονται επακριβώς στο σχετικό άρθρο 10Γ, εδάφιο (2) του σχετικού Τροποποιητικού Νόμου αρ. 47(Ι)/2011. Συγκεκριμένα «*εργασίες ουσιώδους σημασίας που αφορούν την ανέγερση της οικοδομής ή στην διενέργεια διαχωρισμού οικοπέδων εκτός του ορίων της ιδιοκτησίας ή στον ουσιώδη επηρεασμό των ανέσεων γειτονικών ιδιοκτησιών ή στον επηρεασμό της ασφάλειας του κοινού ή άλλων οικοδομών ή της δημόσιας υγείας ή σε θέματα που είναι δυνατών να καθορισθούν με διάταγμα του Υπουργού, που δεν είναι σύμφωνες με την άδεια που εκδόθηκε με βάση το άρθρο 3, …*» (Νομοθεσία, 2011).

Μετά την έκδοση του πιστοποιητικού μη εξουσιοδοτημένων εργασιών, η αρμόδια Αρχή το αποστέλλει στον οικείο Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό ο οποίος προχωρεί στην εγγραφή απαγόρευσης εκούσιας μεταβίβασης και επιβάρυνσης της επηρεαζόμενης ακίνητης ιδιοκτησίας ή αυτελούς τμήματός της, δηλαδή τμήματος το οποίο μπορεί να τυγχάνει αυτελούς κάρπωσης.

«*Αυτοτελής και /ή άνετη κάρπωση» σε σχέση με υφιστάμενη οικοδομή ή ανάπτυξη ή με μονάδα σε οικοδομή ή με οικόπεδο, σημαίνει την κατάσταση που υπάρχει σε οικοδομή ή διαχωρισμό οικοπέδων στην οποία, αν και δεν έχει ολοκληρωθεί η οικοδομή ή ο διαχωρισμός σύμφωνα με το σύνολο των όρων της εκδοθείσας άδειας, η αρμόδια αρχή διαπιστώνει την ικανοποιητική αυτοτελή λειτουργία και εξυπηρέτηση της οικοδομής ή της μονάδας ή του οικοπέδου, ανεξάρτητα από:*

(a) *Την ολοκλήρωση και λειτουργία οποιασδήποτε άλλης μονάδας της οικοδομής ή την ολοκλήρωση του διαχωρισμού οικοπέδου, ή*
(b) *Οποιαδήποτε ατέλεια ή έλλειψη ή παρατυπία ή παρανομία σε άλλη μονάδα της οικοδομής ή άλλο οικόπεδο διαχωρισμού.*» (Νομοθεσία, 2011).

Η επιβάρυνση απαγορεύει την εκούσια μεταβίβαση της ακίνητης ιδιοκτησίας, επί της οποίας εγγράφεται από τον οικείο Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό. Όμως, η απαγόρευση δεν ισχύει σε περίπτωση μη εκούσιας μεταβίβασης ή επιβάρυνσης ή μεταβίβασης λόγω κληρονομικής διαδοχής ή δωρεάς σε σύζυγο ή τέκνα ή πρόσωπο μέχρι τρίτου βαθμού συγγένειας. Μη εκούσια μεταβίβαση ή επιβάρυνση σημαίνει την αναγκαστική πώληση της ακίνητης ιδιοκτησίας που βαρύνεται με την εν λόγω επιβάρυνση, που γίνεται σύμφωνα με τον περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμος, του 1965 (Ν. 9/1965) ή σύμφωνα με τον περί Πολιτικής Δικονομίας Νόμο, Κεφ. 6 ή σύμφωνα με τον περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο, αρ. 81(Ι)/2011, κ.λπ.

Πιστοποιητικό Έγκρισης μη εξουσιοδοτημένων εργασιών, μπορεί να εκδοθεί έστω και αν για την συγκεκριμένη οικοδομή ή άλλη ανάπτυξη δεν είναι σε ισχύ σχετική άδεια οικοδομής ή πολεοδομική άδεια.

2.2.3.3. Έκδοση Πιστοποιητικού έγκρισης όταν υπάρχουν παρατυπίες οι οποίες νομιμοποιούνται. (άρθρο 10Δ).

Η αρμόδια αρχή είναι δυνατόν να εκδώσει πιστοποιητικό έγκρισης, έστω και αν υπάρχουν παρατυπίες σε **υφιστάμενη** οικοδομή ή σε **υπό δημιουργία** οικόπεδο, νοουμένου ότι οι παρατυπίες είναι όπως αυτές καθορίζονται και περιλαμβάνονται στο σχετικό Παράτημα του Τροποποιητικού Νόμου αρ. 47(Ι)/2011. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

Το δικαίωμα υποβολή αίτησης για έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης στις περιπτώσεις υφιστάμενων οικοδομών, παρέχεται νοουμένου ότι η άδεια οικοδομής εκδόθηκε πριν από την 1η Ιανουαρίου 1994 και υπό προϋποθέσεις που θέτει η Νομοθεσία στο άρθρο 10Δ, «*προσωρινές διατάξεις αναφορικά με έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης για παρατυπίες σε υφιστάμενη οικοδομή ή σε υπό δημιουργία οικόπεδο*». Αρχικά το Το δικαίωμα αυτό παρέχεται σε όσους έχουν υποβάλει σχετική αίτηση μέσα σε περίοδο τριών ετών από την ημερομηνία ισχύος του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικού) Νόμου, αρ. 47(Ι)/2011, δηλαδή στις 8 Απριλίου 2011 και νοουμένου ότι έχουν υποβάλει σχετική δήλωση πρόθεσης στον Υπουργό Εσωτερικών, μέσα σε περίοδο 6 μηνών από τις 8 Απριλίου 2011.

Με νέο Τροποποιητικό Νόμο, αρ. 40(Ι)/2015 «*Η αίτηση που αναφέρεται στο εδάφιο (1) υποβάλλεται μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2015, νοουμένου ότι σχετική δήλωση πρόθεσης για την υποβολή της αίτησης υποβάλλεται στον Υπουργό μέχρι την 30η Απριλίου 2014 μαζί με υπεύθυνη δήλωση του αιτητή, με την οποία βεβαιούται ότι η οικοδομή ή ο διαχωρισμός για την/τον οποία/οποίο υποβάλλεται η δήλωση, ήταν υφιστάμενα κατά την ανωτέρω ημερομηνία*» (Νομοθεσία, 2011).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 : Σχόλια και Συμπεράσματα

Η παρούσα εργασία έχει ως αντικείμενο μελέτης τον απεγκλωβισμό των αγοραστών σε συμβάσεις πώλησης, που έχουν συναφθεί και εγγραφεί στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, αρ. 81(Ι)/2011 μέσω των διαδικασιών που καθορίζονται από το περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο, Κεφ. 224, το μέρος που αφορά τον αναγκαστικό εκσυγχρονισμό εγγραφής.

Από όσα έχουν αναφερθεί και αναλυθεί στα προηγούμενα κεφάλαια, φαίνεται καθαρά η πρόθεση των Κρατικών Αρχών να βοηθήσουν ουσιαστικά τον απεγκλωβισμό των εγκλωβισμένων αγοραστών ακινήτων, για τα οποία δεν έχουν εκδοθεί εκσυγχρονισμένοι Τίτλοι Ιδιοκτησίας και παραμένουν εγκλωβισμένοι στα δεσμά των επιχειρηματιών ανάπτυξης γης.

Όμως, παρά την θετική αντιμετώπιση του προβλήματος και τη λήψη άμεσων μέτρων, με την ψήφιση και την εφαρμογή των πιο πάνω αναφερόμενων Νομοθεσιών, οι διαδικασίες εκσυγχρονισμού εγγραφής και έκδοσης Τίτλων Ιδιοκτησίας, φαίνεται να καθυστερούν. Αυτό δεικνύεται από τα στοιχεία των αιτημάτων για αναγκαστικό εκσυγχρονισμό εγγραφής, που έχουν υποβληθεί στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας από ενδιαφερόμενα πρόσωπα, ως επί το πλείστων αγοραστές δυνάμει Συμβάσεων Πώλησης και από τον αριθμό των αιτήσεων που βρίσκονται σε εκκρεμότητα για εξέταση από τις αρμόδιες αρχές.

Η αδυναμία ολοκλήρωσης των αιτήσεων, οφείλεται κυρίως στην αδυναμία των αρμόδιων αρχών να προχωρήσουν στην έκδοση πιστοποιητικών έγκρισης, στην οποιαδήποτε μορφή αυτά μπορούν να εκδοθούν. Η μέχρι πρόσφατη διαδικασία που ακολουθείτο από τις αρμόδιες αρχές ήταν η έκδοση πιστοποιητικών έγκρισης με τα οποία νομιμοποιούνταν τα κατασκευαστικά έργα, όταν αυτά ήταν σύμφωνα με τις εκδοθείσες άδειες οικοδομών ή/και πολεοδομικές άδειες. Σήμερα, με την νέα Νομοθεσία, οι αρμόδιες αρχές καλούνται να εκδώσουν πιστοποιητικά έγκρισης με σημειώσεις ή μη εξουσιοδοτημένων εργασιών. Τα δεδομένα αυτά, πιθανόν να φοβίζουν τις αρμόδιες αρχές. Δηλαδή, η έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης με σημειώσεις και προπαντός μη εξουσιοδοτημένων εργασιών, που ουσιαστικά «νομιμοποιούν» οικοδομές οι οποίες υπό το καθεστώς των προηγούμενων νομοθεσιών θα κρίνονταν ως μη κατάλληλες για

απόκτηση πιστοποιητικού έγκρισης αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα και δυσκολεύει στην απόφαση των νέων πιστοποιητικών.

Έστω ότι οι νέοι εκσυγχρονισμένοι Τίτλοι Ιδιοκτησίας εκδοθούν, οι αγοραστές σε Συμβάσεις Πώλησης εξακολουθούν να παραμένουν εγκλωβισμένοι στα δεσμά των επιχειρηματιών ανάπτυξης γης. Οι νέοι Τίτλοι Ιδιοκτησίας που θα εκδίδονται, θα εκδίδονται στο όνομα του εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη και όχι απευθείας στον αγοραστή ο οποίος έχει καταθέσει τη Σύμβαση Πώλησης του ακινήτου που αγοράζει και για τον οποίο εκδίδεται ο Τίτλος Ιδιοκτησίας, εφαρμόζοντας την Νομοθεσία εκσυγχρονισμένης Εγγραφής. Για οριστική επίλυση του προβλήματος, οι αγοραστές σε Συμβάσεις Πώλησης, για να αποκτήσουν τελικά το ακίνητο το οποίο αγόρασαν, στην περίπτωση όπου οι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες εξακολουθούν να αδυνατούν στην υλοποίηση των Συμβάσεων Πώλησης και στη μεταβίβαση των ακινήτων σε αυτούς, θα πρέπει να αποταθούν στο δικαστήριο για έκδοση Διατάγματος Ειδικής Εκτέλεσης, συμφώνως των προνοιών του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση), Νόμου, αρ. 81(Ι)/2011.

Πέραν αυτού, στην περίπτωση όπου οι νέοι Τίτλοι βαρύνονται με υποθήκες ή άλλα εμπράγματα βάρη, που προηγούνται της Σύμβασης Πώλησης, τότε οι διαδικασίες απεγκλωβισμού τους δυσχεράνουν. Για το σκοπό αυτό, το Κράτος έχει αποφασίσει την ετοιμασία σχετικού Νομοσχεδίου, όπου αγοραστές σε Συμβάσεις Πώλησης, όπου το προς πώληση ακίνητο βαρύνεται με προγενέστερες υποθήκες, υπό προϋποθέσεις, αυτό να εξαιρείται της προγενέστερης υποθήκης και να απελευθερώνεται με απώτερο στόχο την μεταβίβασή του στον αγοραστή. Το Νομοσχέδιο που προωθείται προβλέπει και την αναγκαστική μεταβίβαση του ακινήτου ή οποία θα διενεργείται από το Διευθυντή, υπό προϋποθέσεις και κατά την διακριτική του εξουσία.

«*Το κυβερνητικό νομοσχέδιο που αφορά τους εγκλωβισμένους αγοραστές ακινήτων, στους οποίους δεν έγινε η μεταβίβαση του ακινήτου επ` ονόματι τους, λόγω προβλημάτων που αντιμετωπίζουν οι επιχειρηματίες ανάπτυξης γης, συζητήθηκε σε κοινή συνεδρία των Επιτροπών Οικονομικών και Εσωτερικών, στην παρουσία του Υπουργού Εσωτερικών Σωκράτη Χάσικου και του Γενικού Εισαγγελέα Κώστα Κληρίδη…*

Σκοπός του νομοσχεδίου είναι η τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου ώστε να δοθεί η διακριτική ευχέρεια στον Διευθυντή του Κτηματολογίου και Χωρομετρίας όπως, υπό προϋποθέσεις, προχωρεί σε απαλλαγή, εξάλειψη, μεταφορά ή ακύρωση υποθήκης ή εμπράγματου βάρους ή απαγόρευσης που βαρύνει ακίνητο ή μέρος αυτού, με σκοπό τη μεταβίβαση ακινήτου επ΄ ονόματι του αγοραστή νοουμένου ότι έχει καταβληθεί πλήρως το τίμημα πώλησης…». (ΚΥΠΕ, 2015)

Για το εν λόγω Νομοσχέδιο έχουν τοποθετηθεί εκφράζοντας τις απόψεις τους βουλευτές. Συγκεκριμένα άρθρο που δημοσιεύθηκε στο Sigma Live/ in Business news, στις 7 Αυγούστου 2015, αναφέρει *«…τους βουλευτές να εκφράζουν κάποιες επιφυλάξεις και να προβαίνουν σε εισηγήσεις για συμπερίληψη στο νομοσχέδιο επιπλέον περιπτώσεων εγκλωβισμένων αγοραστών ακινήτων, …»* (ΚΥΠΕ, 2015)

Το ίδιο άρθρο που δημοσιεύθηκε στο Sigma Live/ in Business news, στις 7 Αυγούστου 2015, αναφέρεται και σε δηλώσεις του κ. Υπουργού Εσωτερικών, Σωκράτη Χάσικου, σχετικά με το Νομοσχέδιο. Συγκεκριμένα «*…ο κ. Χάσικος δήλωσε στο περιθώριο της συνεδρίας ότι "είναι εφικτό" να ξεπεραστούν οι επιφυλάξεις των βουλευτών, σημειώνοντας ότι "υπάρχει καλό κλίμα επί του θέματος αρχής ότι δηλαδή πρέπει να προστατευτούν οι δεκάδες χιλιάδες των συμπατριωτών μας ή και ξένων που αγόρασαν (ακίνητο) στην Κύπρο, έχουν πληρώσει ή είναι σε διαδικασία αποπληρωμής"* (ΚΥΠΕ, 2015).

"Φροντίσαμε έτσι ώστε στη συντριπτική τους πλειοψηφία όλες οι περιπτώσεις να κατοχυρωθούν και νομίζω ότι τα καταφέραμε. Σίγουρα κάποια κενά ή αδυναμίες ενδέχεται να υπολείπονται αλλά αυτά αντιλαμβάνεστε επιλύονται μέσα από την υλοποίηση του νόμου" (ΚΥΠΕ, 2015)*, πρόσθεσε.*

"Αντιλαμβάνομαι ότι η Βουλή – και φαίνεται μέσα από τη συζήτηση και τις ερωτήσεις – συμφωνεί και θέλει να προχωρήσει στην ψήφιση του νομοσχεδίου και αναμένω ότι στις 3 Σεπτεμβρίου δεδομένου ότι ξεπεραστούν κάποια άλλα διαδικαστικά ζητήματα που έχουν να κάνουν με τον κανονισμό της Βουλής, θα ψηφιστεί" το νομοσχέδιο. "Όλοι αυτοί δικαιούνται και εμείς υποχρεωνόμαστε να τους κατοχυρώσουμε", επισήμανε, προσθέτοντας ότι "μέσα από αυτό το νόμο διαφαίνεται ότι καλύπτουμε κατά συντριπτική πλειοψηφία τις περιπτώσεις" (ΚΥΠΕ, 2015).

Σε σχέση με τις περιπτώσεις που είναι πέραν της 31ης Δεκεμβρίου του 2014, ο Υπουργός είπε ότι "θα έρθουμε πολύ σύντομα με νέο νομοσχέδιο για να τις καλύψουμε όλες έτσι ώστε να είναι ασφαλής η αγορά και να νοιώθει ο αγοραστής ότι δεν διατρέχει κανένα απολύτως κίνδυνο για το ακίνητο το οποίο πλήρωσε ή πληρώνει", προσθέτοντας ότι το νομοσχέδιο αυτό δεν έχει σχέση με τις μνημονιακές μας υποχρεώσεις αλλά "είναι ένα επιπλέον βήμα που κάνουμε ως Κυβέρνηση προκειμένου να μην αντιμετωπίσουμε ξανά αυτά τα φαινόμενα, δηλαδή πληρώνω, εξοφλώ και δεν παίρνω τίτλο ή δεν μπορώ να μεταβιβάσω"» (ΚΥΠΕ, 2015).

Καταληκτικά, θεωρώ ότι ο αναγκαστικός εκσυγχρονισμός εγγραφής, που διενεργείται συμφώνως των προνοιών των

- Περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και εκτίμηση) Νόμο, Κεφ, 224
- Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, Κεφ. 96
- Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο

όπως αυτοί έχουν τροποποιηθεί, μπορεί και υποβοηθά σε μεγάλο βαθμό στον απεγκλωβισμό των αγοραστών, οι οποίοι έχουν συνάψει Σύμβαση Πώλησης, αντικείμενο της οποίας αποτελεί μέρος οικοδομής ή άλλης ανάπτυξης, για το οποίο δεν έχει εκδοθεί ξεχωριστός Τίτλος Ιδιοκτησίας και την έχουν καταθέσει στο οικείο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο. Όμως, η εφαρμογή των εν λόγω τροποποιητικών νόμων δεν μπορεί από μόνη της να απεγκλωβίσει τους αγοραστές ακινήτων. Αυτό θα επιτευχθεί σε συνάρτηση με την εφαρμογή των προνοιών του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, αρ. 81(Ι)/2011, αλλά και με την ψήφιση του Νομοσχεδίου, που έχει τεθεί και εξετάζεται από την Βουλή των Αντιπροσώπων.

Διατηρώ την επιφύλαξή μου, ως προς την έκδοση των πιστοποιητικών έγκρισης στις νέες μορφές που αυτά «επιτρέπονται» από την νομοθεσία να εκδίδονται και τις επιπτώσεις που θα επιφέρουν στους αγοραστές και μελλοντικούς ιδιοκτήτες των ακινήτων. Συγκεκριμένα η έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης με σημειώσεις, η οποία θα καταχωρείται με σχετική σημείωση έναντι του νέου Τίτλου Ιδιοκτησίας, θα έχει ή όχι αρνητικές επιπτώσεις στο ακίνητο και κατ' επέκταση στον εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη; Οι επιπτώσεις, θεωρώ, ότι θα είναι ως προς τις υποχρεώσεις που θα αναλάβει ο εγγεγραμμένος πλέον ιδιοκτήτης για απάλειψη των παρατυπιών και έκδοση Τίτλου Ιδιοκτησίας, χωρίς σημειώσεις και κατ' επέκταση στην αξία του ακινήτου.

Θεωρώ, περαιτέρω, ότι οι επιπτώσεις που θα επιφέρει η έκδοση αναγκαστικού εκσυγχρονισμού εγγραφής, στις περιπτώσεις έκδοσης Τίτλων Ιδιοκτησίας, όπου θα καταχωρείται επιβάρυνση για απαγόρευση εκούσιας μεταβίβασης λόγω έκδοσης πιστοποιητικού μη εξουσιοδοτημένων εργασιών, δυσκολεύει σε πολύ μεγαλύτερο βαθμό τους αγοραστές, των οποίων τα ακίνητά τους, θα επιβαρύνονται με τέτοιου είδους επιβάρυνση. Σε αυτή τη περίπτωση, ο μόνος τρόπος απόκτησης του ακινήτου και εγγραφής στο όνομά τους, θα είναι μόνο με έκδοση Διατάγματος Ειδικής Εκτέλεσης, εφαρμόζοντας τις πρόνοιες του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, αρ. 81(Ι)/2011. Έστω ότι υλοποιείται η μεταβίβαση του ακινήτου στον αγοραστή, η επιβάρυνση μη εξουσιοδοτημένων εργασιών θα εξακολουθεί να βαρύνει το εν λόγω ακίνητο; Θα υπάρχει τέτοια πρόνοια στο Διάταγμα Ειδικής Εκτέλεσης, ώστε η επιβάρυνση πιστοποιητικού έγκρισης μη εξουσιοδοτημένων εργασιών να απαλείφεται από τον Τίτλο Ιδιοκτησίας πριν την μεταβίβαση και να υποχρεώνει των πωλητή στην άρση των μη εξουσιοδοτημένων εργασιών;

Σημαντικό και ουσιώδες είναι ότι το κράτος και οι αρμόδιες αρχές, έστω και υπό την πίεση που δέχονται λόγω όλων των μνημονιακών υποχρεώσεων που έχει επιφέρει η οικονομική κρίση και η δυσμένεια στην οποία έχει περιέλθει η οικοδομική βιομηχανία, έχουν ενεργοποιηθεί εισάγοντας νέες πρωτοποριακές διαδικασίες για επιτάχυνση των διεργασιών έκδοσης Τίτλων Ιδιοκτησίας.

Παράρτημα Α

[Άρθρο 10Δ(1) και 10Δ(12)]

Παρατυπίες για τις οποίες είναι δυνατό να χορηγηθεί πιστοποιητικό έγκρισης από την αρμόδια αρχή:

1. Παρατυπίες σε υφιστάμενες οικοδομές (εξαιρουμένων των τουριστικών καταλυμάτων, των βιομηχανικών οικοδομών, των σύνθετων εμπορικών κέντρων και άλλων οικοδομών ανάλογης κλίμακας) όταν αυτές αφορούν τα ακόλουθα:

(α) Τροποποιήσεις όταν αυτές:

(i) δεν αυξάνουν το εγκριθέν δομήσιμο εμβαδόν, ή

(ii) αλλοιώνουν την εξωτερική αισθητική της οικοδομής, ή

(iii) αυξάνουν το εγκριθέν δομήσιμο εμβαδόν μέχρι ποσοστού 10% ανά αυτοτελή μονάδα, από το οποίο το ήμισυ αφορά σε τροποποιήσεις εντός του εγκριμένου κελύφους οικοδομής, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται ουσιωδώς οι ανέσεις των εφαπτόμενων ιδιοκτησιών ή τμημάτων της ιδιοκτησίας.

(β) Λανθασμένη χωροθέτηση της οικοδομής εντός ιδιοκτησίας, με αποτέλεσμα να μην τηρούνται οι απαιτούμενες ελάχιστες αποστάσεις που καθορίζονται στην ισχύουσα νομοθεσία από τα όρια της ιδιοκτησίας ή μεταξύ οικοδομών μέσα στην ιδιοκτησία, νοουμένου ότι είναι δυνατή η άνετη και αυτοτελής κάρπωση της οικοδομής ή τμήματος οικοδομής και δεν επηρεάζονται ουσιωδώς οι ανέσεις των εφαπτόμενων ιδιοκτησιών ή τμημάτων της ιδιοκτησίας.

(γ) Σε περίπτωση ενιαίας ανάπτυξης στην οποία η γη θα διαχωριστεί σε αυτοτελή τμήματα, λανθασμένη χωροθέτηση μονάδας της οικοδομής, η οποία έχει ως αποτέλεσμα επέμβαση σε ξένη ιδιοκτησία ή σε κρατική ιδιοκτησία, και μόνο για όσες αυτοτελείς μονάδες της οικοδομής δεν επεμβαίνουν στη ξένη ή στην κρατική ιδιοκτησία και μπορούν να τύχουν άνετης, αυτοτελούς κάρπωσης.

(δ) Μη εφαρμογή των όρων άδειας, που σχετίζονται με την κατασκευή ή την ικανοποιητική κατασκευή έργων υποδομής που προνοούνται στην άδεια. Το πιστοποιητικό έγκρισης είναι δυνατό να εκδοθεί εφόσον δεν επηρεάζεται η αυτοτελής λειτουργία και κάρπωση της οικοδομής ή τμήματος της, υπό την προϋπόθεση ότι τα έργα που δεν υλοποιήθηκαν θα εκτελεσθούν σε προθεσμία που καθορίζεται από την αρμόδια αρχή σύμφωνα με τους όρους της άδειας:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης αρνείται ή παραλείπει να υλοποιήσει κατασκευές που καθορίζονται με όρο σε άδεια και αφορούν τις υποδομές της οικοδομής η αρμόδια αρχή είναι δυνατόν να αποδεχθεί την υλοποίηση των υπολειπόμενων κατασκευών από άλλο πρόσωπο που έχει συμφέρον στην οικοδομή.

Νοείται περαιτέρω ότι, δεν είναι δυνατή η χορήγηση πιστοποιητικού έγκρισης από την αρμόδια αρχή για παρατυπίες που αφορούν σε όρους της άδειας οικοδομής που σχετίζονται με την εφαρμογή του Κανονισμού 61Η των περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Κανονισμών αναφορικά με υφιστάμενες οικοδομές για τις οποίες εκδόθηκε άδεια οικοδομής μετά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος των περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικών) Κανονισμών του 1999.

2. Παρατυπίες σε υπό δημιουργία οικόπεδο:

Μη εφαρμογή των όρων άδειας, που σχετίζονται με την κατασκευή ή την ικανοποιητική κατασκευή έργων υποδομής που προνοούνται στην άδεια. Το πιστοποιητικό έγκρισης είναι δυνατό να εκδοθεί εφόσον δεν επηρεάζεται η αυτοτελής λειτουργία και κάρπωση οικοπέδων του διαχωρισμού ή φάσης του διαχωρισμού, υπό την προϋπόθεση ότι τα έργα που δεν υλοποιήθηκαν θα εκτελεστούν σε προθεσμία που καθορίζεται από την αρμόδια αρχή σύμφωνα με τους όρους της άδειας:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης αρνείται ή παραλείπει να υλοποιήσει κατασκευές που καθορίζονται με όρο σε άδεια και αφορούν τις υποδομές του διαχωρισμού, η αρμόδια αρχή είναι δυνατό να συμπληρώσει τις υπολειπόμενες κατασκευές και να απαιτήσει την καταβολή της δαπάνης από τον ιδιοκτήτη, σύμφωνα με τον παρόντα Νόμο. Σε περίπτωση περαιτέρω άρνησης του ιδιοκτήτη, η αρχή είναι δυνατό να προσφύγει στο δικαστήριο και να απαιτήσει την καταβολή του ποσού που δαπανήθηκε με τόκο.

Βιβλιογραφία

Κρονίδης, Μ., 2014. *Εταιρεία Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων*. [Online] Available at: http://www.acb.com.cy/cgibin/hweb?-A=3162&-V=news [Accessed 10 Ιουνίου 2015].

ΚΥΠΕ, 2015. *Σύγκλιση απόψεων για τους εγκλωβισμένους αγοραστές Στόχος στις 3/9 να ψηφιστεί το νομοσχέδιο από τη Βουλή*. [Online] Available at: http://www.sigmalive.com/inbusiness/news/financials/cyprus/sygklish-apopseon-gia-toys-egklovismenoys-agorastes [Accessed 31 Αυγούστου 2015].

Νομοθεσία , 2011. *Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικός) Νόμος (ΚΕΦ.96) Αρ.10Δ εδάφιο 16*. Κυβέρνηση.

Νομοθεσία, 2011. *Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΚΑΤΟΧΗ,ΕΓΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ) ΝΟΜΟΣ ΚΕΦ.224 Μέρος VIA Εκσυγχρονισμός Εγγραφής αρ.65ΚΑ (2)*. [Online] Available at: http://www.cylaw.org/nomoi/arith/2011_1_48.pdf [Accessed 18 Ιουνίου 2015].

Νομοθεσία, 2011. *Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΚΑΤΟΧΗ,ΕΓΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ) ΝΟΜΟΣ ΚΕΦ.224 Μέρος VIA Εκσυγχρονισμός Εγγραφής αρ.65ΚΑ Εδάφιο (1)*. [Online] Available at: http://www.cylaw.org/nomoi/arith/2011_1_48.pdf [Accessed 18 Ιουνίου 2015].

Νομοθεσία, 2011. *Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΚΑΤΟΧΗ,ΕΓΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ) ΝΟΜΟΣ ΚΕΦ.224 Μέρος VIA Εκσυγχρονισμός Εγγραφής αρ.65ΚΒ Εδάφιο (2) και επιφύλαξη*. [Online] Available at: http://www.cylaw.org/nomoi/arith/2011_1_48.pdf [Accessed 18 Ιουνίου 2015].

Νομοθεσία, 2011. *Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΚΑΤΟΧΗ,ΕΓΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ) ΝΟΜΟΣ ΚΕΦ.224 Μέρος VIA Εκσυγχρονισμός Εγγραφής αρ.65ΚΓ (1) επιφύλαξη 1*. Κυβέρνηση.

Νομοθεσία, 2011. *Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΚΑΤΟΧΗ,ΕΓΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ) ΝΟΜΟΣ ΚΕΦ.224 Μέρος VIA Εκσυγχρονισμός Εγγραφής αρ.65ΚΓ (1) Επιφύλαξη 2*. Κυβέρνηση.

Νομοθεσία, 2011. *Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΚΑΤΟΧΗ,ΕΓΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ) ΝΟΜΟΣ ΚΕΦ.224 Μέρος VIA Εκσυγχρονισμός Εγγραφής αρ.65ΚΓ Εδάφιο (2)*. [Online] Available at: http://www.cylaw.org/nomoi/arith/2011_1_48.pdf [Accessed 7 Ιουλίου 2015].

Νομοθεσία, 2011. *Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΚΑΤΟΧΗ,ΕΓΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ) ΝΟΜΟΣ ΚΕΦ.224 Μέρος VIA Εκσυγχρονισμός Εγγραφής αρ.65ΚΓ Εδάφιο (3)*. [Online] Available at: http://www.cylaw.org/nomoi/arith/2011_1_48.pdf [Accessed 7 Ιουλίου 2015].

Νομοθεσία, 2011. *Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΚΑΤΟΧΗ,ΕΓΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ) ΝΟΜΟΣ ΚΕΦ.224 Μέρος VIA Εκσυγχρονισμός Εγγραφής αρ.65ΚΓ Εδάφιο (5) επιφύλαξη*. [Online] Available at: http://www.cylaw.org/nomoi/arith/2011_1_48.pdf [Accessed 7 Ιουλίου 2015].

Νομοθεσία, 2011. *Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΚΑΤΟΧΗ,ΕΓΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ) ΝΟΜΟΣ ΚΕΦ.224 Μέρος VIA Εκσυγχρονισμός Εγγραφής αρ.65ΚΕ Εδάφιο (1),(2)*. [Online] Available at: http://www.cylaw.org/nomoi/arith/2011_1_48.pdf [Accessed 16 Ιουλίου 2015].

Νομοθεσία, 2011. *Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΚΑΤΟΧΗ,ΕΓΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ) ΝΟΜΟΣ ΚΕΦ.224 Μέρος VIA Εκσυγχρονισμός Εγγραφής αρ.65ΚΖ (4)*. [Online] Available at: http://www.cylaw.org/nomoi/arith/2011_1_48.pdf [Accessed 18 Ιουνίου 2015].

Νομοθεσία, 2011. *Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΚΑΤΟΧΗ,ΕΓΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ) ΝΟΜΟΣ ΚΕΦ.224 Μέρος VIA Εκσυγχρονισμός Εγγραφής αρ.65ΚΖ Εδάφιο (1,2)*. [Online] Available at: http://www.cylaw.org/nomoi/arith/2011_1_48.pdf [Accessed 21 Ιουλίου 2015].

Νομοθεσία, 2011. *Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΚΑΤΟΧΗ,ΕΓΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ) ΝΟΜΟΣ ΚΕΦ.224 Μέρος VIA Εκσυγχρονισμός Εγγραφής αρ.65ΚΖ Εδάφιο (3)*. [Online] Available at: http://www.cylaw.org/nomoi/arith/2011_1_48.pdf [Accessed 21 Ιουλίου 2015].

Νομοθεσία, 2011. *Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΚΑΤΟΧΗ,ΕΓΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ) ΝΟΜΟΣ ΚΕΦ.224 Μέρος VIA Εκσυγχρονισμός Εγγραφής αρ.65ΚΗ Εδάφιο+ Επιφύλαξη*. [Online] Available at: http://www.cylaw.org/nomoi/arith/2011_1_48.pdf [Accessed 21 Ιουλίου 2015].

Νομοθεσία, 2011. *Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΚΑΤΟΧΗ,ΕΓΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ) ΝΟΜΟΣ ΚΕΦ.224 Μέρος VIA Εκσυγχρονισμός Εγγραφής αρ.65ΚΘ*. [Online] Available at: http://www.cylaw.org/nomoi/arith/2011_1_48.pdf [Accessed 22 Ιουλίου 2015].

Νομοθεσία, 2011. *Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΚΑΤΟΧΗ,ΕΓΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ) ΝΟΜΟΣ ΚΕΦ.224 Μέρος VIA Εκσυγχρονισμός Εγγραφής αρ.65ΚΣΤ Εδάφιο (1)*. [Online] Available at: http://www.cylaw.org/nomoi/arith/2011_1_48.pdf [Accessed 20 Ιουλίου 2015].

Νομοθεσία, 2011. *Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΚΑΤΟΧΗ,ΕΓΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ) ΝΟΜΟΣ ΚΕΦ.224 Μέρος VIA Εκσυγχρονισμός Εγγραφής αρ.65ΚΣΤ Εδάφιο (2)*. [Online] Available at: http://www.cylaw.org/nomoi/arith/2011_1_48.pdf [Accessed 20 Ιουλίου 2015].

Νομοθεσία, 2011. *Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος (Τροποποιητικός) αρ.46(Ι)/2011*. Κυβέρνηση.

Νομοθεσία, 2011. *Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος (Τροποποιητικός) αρ.46(Ι)/2011 αρθρο 45Α εδάφιο (2)*. Κυβέρνηση.

Νομοθεσία, 2011. *Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος (Τροποποιητικός) αρ.46(Ι)/2011 αρθρο 45Α εδάφιο (4)*. Κυβέρνηση.

Νομοθεσία, 2011. *Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος (Τροποποιητικός) αρθρο 45Α εδάφιο (5)*. Κυβέρνηση.

Νομοθεσία, 2011. *Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικός) Νόμος (ΚΕΦ.96) Αρ.10 εδάφιο 5*. Κυβέρνηση.

Νομοθεσία, 2011. *Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικός) Νόμος (ΚΕΦ.96) Αρ.10 εδάφιο 5 επιφύλαξη 2*. Κυβέρνηση.

Νομοθεσία, 2011. *Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικός) Νόμος (ΚΕΦ.96) Αρ.10Γ εδάφιο 2 47(Ι)/2011*. Κυβέρνηση.

Νομοθεσία, 2011. *Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικός) Νόμος (ΚΕΦ.96) Αρ.10Δ εδάφιο 11*. Κυβέρνηση.

Νομοθεσία, 2011. *Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικός) Νόμος (ΚΕΦ.96) Αρ.10Δ εδάφιο 16*. Κυβέρνηση.

Νομοθεσία, 2011. *Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικός) Νόμος εδάφιο 1(Α) αρ.3*. Κυβέρνηση.

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας,2015. *ΠΑΓΚΥΠΡΙΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΤΗΡΙΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΚΑΤΑΤΕΘΕΙ ΣΤΑ ΕΠΑΡΧΙΑΚΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΑΤΑ ΤΑ ΕΤΗ 2007 ΚΑΙ 2008.* [Online] Available at: http://www.moi.gov.cy/moi/DLS/dls.nsf/dmldata_gr/dmldata_gr?OpenDocument [Accessed 21 Ιουνίου 2015]

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, 2015. *ΠΑΓΚΥΠΡΙΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΤΗΡΙΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΚΑΤΑΤΕΘΕΙ ΣΤΑ ΕΠΑΡΧΙΑΚΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΑΤΑ ΤΑ ΕΤΗ 2008 ΚΑΙ 2009.* [Online] Available at: http://www.moi.gov.cy/moi/DLS/dls.nsf/dmldata_gr/dmldata_gr?OpenDocument [Accessed 21 Ιουνίου 2015]

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, 2015. *ΠΑΓΚΥΠΡΙΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΤΗΡΙΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΚΑΤΑΤΕΘΕΙ ΣΤΑ ΕΠΑΡΧΙΑΚΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΑΤΑ ΤΑ ΕΤΗ 2009 ΚΑΙ 2010.* [Online] Available at: http://www.moi.gov.cy/moi/DLS/dls.nsf/dmldata_gr/dmldata_gr?OpenDocument [Accessed 21 Ιουνίου 2015]

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, 2015. *ΠΑΓΚΥΠΡΙΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΤΗΡΙΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΚΑΤΑΤΕΘΕΙ ΣΤΑ ΕΠΑΡΧΙΑΚΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΑΤΑ ΤΑ ΕΤΗ 2010 ΚΑΙ 2011.* [Online] Available at: http://www.moi.gov.cy/moi/DLS/dls.nsf/dmldata_gr/dmldata_gr?OpenDocument [Accessed 21 Ιουνίου 2015]

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, 2015. *ΠΑΓΚΥΠΡΙΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΤΗΡΙΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΚΑΤΑΤΕΘΕΙ ΣΤΑ ΕΠΑΡΧΙΑΚΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΑΤΑ ΤΑ ΕΤΗ 2011 ΚΑΙ 2012.* [Online] Available at: http://www.moi.gov.cy/moi/DLS/dls.nsf/dmldata_gr/dmldata_gr?OpenDocument [Accessed 21 Ιουνίου 2015]

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, 2015. *ΠΑΓΚΥΠΡΙΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΤΗΡΙΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΚΑΤΑΤΕΘΕΙ ΣΤΑ ΕΠΑΡΧΙΑΚΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΑΤΑ ΤΑ ΕΤΗ 2012 ΚΑΙ 2013.* [Online] Available at: http://www.moi.gov.cy/moi/DLS/dls.nsf/dmldata_gr/dmldata_gr?OpenDocument [Accessed 21 Ιουνίου 2015]

Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, 2011. *Ενημερωτικό Δελτίο*. [Online] Available at: http://www.moi.gov.cy/moi/moi.nsf/all/776E441C3E188A9DC2257A7F002EDC64/$file/%CE%95%CE%9D%CE%97%CE%9C%CE%95%CE%A1%CE%A9%CE%A4%CE%99%CE%9A%CE%9F%20%CE%94%CE%95%CE%9B%CE%A4%CE%99%CE%9F%20%CE%A0%CE%9F%CE%9B%CE%95%CE%9F%CE%94%CE%9F%CE%9C%CE%99%CE%9A%CE%97%CE% [Accessed 15 Ιουνίου 2015].

Χάσικος, Σ., 2015. *Βουλή: Πίστωση χρόνου ζητά η Κυβέρνηση για ακίνητα χωρίς τίτλους*. [Online] Available at: http://www.newsit.com.cy/default.php?pname=Article&art_id=166736&catid=9 [Accessed 11 Ιουνίου 2015].