

"Οι πρόνοιες του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224 για διαχωρισμό γεωργικής γης και η κατάχρηση τους από επιχειρηματίες γης για δημιουργία «αγροτεμαχίων» με σκοπό την ανέγερση κατοικιών".

του

ΣΤΕΦΑΝΟΥ ΕΥΣΤΑΘΙΟΥ

Master of Science in [Real Estate](#)

Πανεπιστήμιο Νεάπολις Πάφου

Πάφος, Κύπρος

2012

Υποβληθείσα στη Σχολή [School of Architecture, Land and Environmental Sciences](#)

σε μερική εκπλήρωση

των απαιτήσεων για την απόκτηση

του Πτυχίου του

MASTER OF SCIENCE

"Οι πρόνοιες του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224 για διαχωρισμό γεωργικής γης και η κατάχρηση τους από επιχειρηματίες γης για δημιουργία «αγροτεμαχίων» με σκοπό την ανέγερση κατοικιών".

Μεταπτυχιακή Εργασία

Επιβλέπων Καθηγητής

Επισκέπτης Λέκτορας - Ανδρέας Δ. Συμεού

Εξεταστική Επιτροπή

Κοσμήτωρ: Κλεοπάτρα Καραλέτσου

Διευθυντής Προγράμματος: Χρίστος Βόλος

Αφιέρωση

Την διπλωματική εργασία την αφιερώνω στην γυναίκα μου Μύρια, στα αγγελούδια μου Δήμητρα και Ιωάννα καθώς και στους υπέροχους μου γονείς Χαράλαμπο και Μαρία.

Ευχαριστίες

Η μελέτη αυτή υποβλήθηκε τον Νοέμβριο του 2012 στο Πανεπιστήμιο Νεάπολις Πάφου ως μερική προϋπόθεση για απονομή του τίτλου «Master in Real Estate».

Θα ήθελα να ευχαριστήσω ιδιαίτερα τον επιβλέποντα καθηγητή μου, κ. Ανδρέα Δ. Συμεού για το θέμα που με βοήθησε να επιλέξω, τις κατευθυντήριες οδηγίες και στήριξη που μου παρείχε κατά την διάρκεια εκπόνησης της διπλωματικής εργασίας.

Επίσης τις θερμές μου ευχαριστίες σε εκείνους οι οποίοι αφιέρωσαν ορισμένο από τον πολύτιμο τους χρόνο για την συμπλήρωση των ερωτηματολογίων αλλά και γενικότερα ένα μεγάλο ευχαριστώ σε όσους άμεσα ή έμμεσα βοήθησαν για την επιτυχή ολοκλήρωση της μελέτης.

Διοικητική Περίληψη

Ο διαχωρισμός των τεμαχίων που εμπίπτουν σε γεωργική γη διενεργείται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 27 του Κεφαλαίου 224. Σήμερα αρκετοί επιχειρηματίες γης εκμεταλλευόμενοι τις πρόνοιες του άρθρου 27 του Κεφαλαίου 224 για διαχωρισμό γεωργικής γης δημιουργούν αγροτεμάχια στην ουσία έτοιμα «οικόπεδα» με σκοπό την ανέγερση κατοικιών. Η γεωργική εκμετάλλευση των τεμαχίων στην ουσία χρησιμοποιείται σαν «καμουφλάζ» καθώς από την στιγμή της έγκρισης του διαχωρισμού ο μοναδικός στόχος είναι η οικιστική εκμετάλλευση.

Σκοπός της μελέτης είναι να διαπιστώσουμε κατά πόσο το συγκεκριμένο άρθρο ικανοποιεί τις σύγχρονες ανάγκες. Ένας νόμος που τέθηκε σε εφαρμογή το 1946 με σκοπό τον περιορισμό του πολυτεμαχισμού πετυχαίνει σήμερα αυτά τα αποτελέσματα ή υπάρχει κατάχρηση του; Οι στόχοι για την επίτευξη του σκοπού μας που έχουν τεθεί αφορούν: την έρευνα ως προς τον τρόπο διαχωρισμού των τεμαχίων, τις συνθήκες κάτω από τις οποίες παρέχεται άδεια οικοδομής σε αγροτεμάχια και τα προβλήματα που προκύπτουν από την ανέγερση κατοικιών σε τέτοιου είδους διαχωρισμούς. Για την εκπόνηση της μελέτης χρησιμοποιήθηκε κατά κύριο λόγο βιβλιογραφία που αφορά την Κυπριακή Νομοθεσία για το Τμήμα Κτηματολογίου και το Τμήμα Πολεοδομίας. Επιπρόσθετα για περαιτέρω εμβάθυνση του θέματος θεώρησα ότι μια πιο πρακτική προσέγγιση επί του θέματος θα βοηθούσε τον αναγνώστη να αντιληφθεί καλύτερα τα διάφορα ζητήματα που δημιουργούνται από τον διαχωρισμό των τεμαχίων. Ως εκ τούτου προβήκαμε στην ανάλυση τριών περιπτώσεων διαχωρισμού τεμαχίων κάνοντας συνάμα πρόσθετη έρευνα με την χρήση ερωτηματολογίων στα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι ιδιοκτήτες των κατοικιών ένεκα του διαχωρισμού των τεμαχίων τους με το άρθρο 27.

Το κυριότερο συμπέρασμα που ξεπροβάλλει μέσα από την μελέτη είναι ότι το άρθρο 27 του Κεφαλαίου 224 αφορά καθαρά διαχωρισμό γεωργικών τεμαχίων. Το άρθρο δεν μπορεί να υποκαθιστά σε καμία περίπτωση τα αρμόδια τμήματα ώστε να διαχωρίζει αγροτεμάχια με σκοπό την ανέγερση κατοικιών. Αποτελεί γεγονός ότι το άρθρο 27 τυγχάνει κατάχρησης και εκμετάλλευσης από τους επιχειρηματίες γης με σκοπό την οικιστική τους ανάπτυξη και θα πρέπει να παρθούν άμεσες αποφάσεις για αποφυγή του φαινομένου.

Πίνακας Περιεχομένων

ΟΙ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΤΟΥ ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΚΑΤΟΧΗ, ΕΓΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ) ΝΟΜΟΥ, ΚΕΦ.224 ΓΙΑ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟ ΓΕΩΡΓΙΚΗΣ ΓΗΣ ΚΑΙ Η ΚΑΤΑΧΡΗΣΗ ΤΟΥΣ ΑΠΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΕΣ ΓΗΣ ΓΙΑ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ «ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ» ΜΕ ΣΚΟΠΟ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	3
Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή.....	11
1.1 Σκοπός της Μελέτης.....	11
1.2 Περιεκτική Ανάλυση του Θέματος.....	11
1.3 Μεθοδολογία.....	14
1.4 Δομή της Μελέτης.....	14
Κεφάλαιο 2: Το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και ο Διαχωρισμός των Τεμαχίων.....	16
2.1 Ιστορική Αναδρομή.....	16
2.2 Διαχωρισμός Τεμαχίων – (Άρθρο 27 του Κεφαλαίου 224).....	17
Κεφάλαιο 3: Τα Δικαιώματα Παροχής Διόδου ως το Μέσο για την Αυτοτέλεια των Κτημάτων.....	22
3.1 Γενικά.....	22
3.2 Το Άρθρο 27 (1)(δ) του Κεφαλαίου 224.....	22
3.3 Δικαιώματα Διόδου.....	23
3.3.1 Δικαιώματα Διάβασης (διόδου).....	23
3.3.2 Δικαιώματα Διοχέτευσης Νερού.....	25
3.4 Διαχωρισμός των Τεμαχίων και τα Δικαιώματα Διόδου.....	25
Κεφάλαιο 4: Δήλωση Πολιτικής και Μεμονωμένη Κατοικία.....	27
4.1 Γενικά.....	27
4.2 Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως – Ιστορική Αναδρομή.....	27
4.3 Η Δήλωση Πολιτικής σε Σχέση με την Ανάπτυξη στην Ύπαιθρο.....	28
4.4 Βασικές Αρχές που Διέπουν την Ανάπτυξη στην Δήλωση Πολιτικής.....	30
4.5 Μεμονωμένη Κατοικία.....	30
4.5.1 Περιορισμοί στην Μεμονωμένη Κατοικία.....	32
Κεφάλαιο 5: Ο Διαχωρισμός των Τεμαχίων Σύμφωνα με το Άρθρο 27 του Κεφαλαίου 224 σε Σχέση με τις Σύγχρονες Ανάγκες.....	34
5.1 Γενικά.....	34
5.2 Ιστορική Αναδρομή.....	34

Κατάλογος Εικόνων

Εικόνα 1: Παράδειγμα Διαχωρισμού Κτήματος.....	24
Εικόνα 2: Αρχικό Τεμάχιο πριν τον Διαχωρισμό.....	38
Εικόνα 3: Διαχωρισμός σε 18 νέα Τεμάχια.....	39
Εικόνα 4: Δορυφορική Εικόνα Διαχωρισμού Τεμαχίου.....	41
Εικόνα 5: Αρχικό Τεμάχιο πριν τον Διαχωρισμό (Αρδευόμενα Τεμάχια).....	43
Εικόνα 6: Διαχωρισμός σε 103 νέα Τεμάχια.....	44
Εικόνα 7: Δορυφορική Εικόνα Αρδευόμενων Τεμαχίων.....	46
Εικόνα 8: Διαχωρισμός Οικοπέδων σε Ζώνη Ανάπτυξης.....	48
Εικόνα 9: Αρχικά Τεμάχια πριν την Δημιουργία Αγροτεμαχίων.....	53
Εικόνα 10: Δημιουργία Αγροτεμαχίων.....	54
Εικόνα 11: Δημιουργία Αγροτεμαχίων.....	54
Εικόνα 12: Ανέγερση Κατοικιών σε Αγροτεμάχια.....	68
Εικόνα 13: Ανέγερση Κατοικιών σε Αγροτεμάχια.....	69

Κατάλογος Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 1: Ηλικιακές Ομάδες Δείγματος.....	51
Διάγραμμα 2: Γνώση των Προνοιών του Άρθρου 27.....	55
Διάγραμμα 3: Διαχωρισμός Τεμαχίου σαν Ελαιώνας.....	55
Διάγραμμα 4: Πολεοδομική Ζώνη.....	56
Διάγραμμα 5: Γνώση Πολεοδομικής Ζώνης σε Σχέση με το Άρθρο 27.....	57
Διάγραμμα 6: Δικαίωμα Διάβασης και όχι Δημόσιος Δρόμος.....	59
Διάγραμμα 7: Συντήρηση Δικαιώματος Διάβασης	60
Διάγραμμα 8: Κλίση και Πλάτος του Δικαιώματος Διάβασης	61
Διάγραμμα 9: Αγορά Οικοπέδου.....	61
Διάγραμμα 10: Βαθμός Ικανοποίησης για την Υδατοπρομήθεια	62
Διάγραμμα 11: Ικανοποίηση για τον Φωτισμό	63
Διάγραμμα 12: Ικανοποίηση από την Ασφάλεια.....	63
Διάγραμμα 13: Κατάταξη Σοβαρών Προβλημάτων.....	64
Διάγραμμα 14: Ικανοποίηση για την Επένδυση.....	65
Διάγραμμα 15: Επιλογή Τεμαχίου.....	65

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Σκοπός της Μελέτης

Η παρούσα διπλωματική έχει σαν κύριο σκοπό να εξακριβώσει αν το άρθρο 27 ικανοποιεί τις σύγχρονες ανάγκες. Η επίτευξη του συγκεκριμένου σκοπού είναι άρρητα συνυφασμένος με την εξέταση του άρθρου 27 και κατά πόσο τυγχάνει κατάχρησης από τους επιχειρηματίες γης για την δημιουργία αγροτεμαχίων με σκοπό την ανέγερση κατοικιών.

1.2 Περιεκτική Ανάλυση του Θέματος

Η ανάλυση και η εξέταση του θέματος της διπλωματικής περιορίζεται στα τεμάχια που βρίσκονται εκτός ορίου ανάπτυξης και εμπίπτουν στην Δήλωση Πολιτικής. Ακίνητα τα οποία εμπίπτουν σε περιοχές Αναδασμού καθώς και σε Τοπικό Σχέδιο ανεξάρτητα αν είναι σε γεωργική ζώνη ένεκα τις ιδιομορφίας που παρουσιάζουν δεν θα τύχουν ανάλυσης και σχολιασμού. Η επιλογή του συγκεκριμένου θέματος βασίστηκε κατά κύριο λόγο στην επισήμανση του προβλήματος όσον αφορά την κατάχρηση του άρθρου 27. Ο τρόπος διαχωρισμού των τεμαχίων σε γεωργικές περιοχές και η ανέγερση κατοικιών αποτέλεσε πρόκληση για την ενασχόληση μου με το θέμα που όμως θα πρέπει να απασχολήσει ιδιαίτερα τους αρμόδιους φορείς για επίλυση του. Ένα άρθρο που τέθηκε σε ισχύ το 1946 με καθαρά γεωργικούς προσανατολισμούς τείνει να εξελιχτεί σήμερα σε εργαλείο δημιουργίας αγροτεμαχίων. Το αγροτεμάχιο αποτελεί ένα τεμάχιο που προκύπτει από διαχωρισμό ενός άλλου τεμαχίου μεγαλύτερης έκτασης που εγκρίνει το Κτηματολόγιο αλλά προορίζεται από τον ιδιοκτήτη του για ανέγερση κατοικίας που στην ουσία χρειάζεται την έγκριση άλλου Τμήματος, της Πολεοδομίας και του Επάρχου. Αποτελεί ένα ερώτημα ο τρόπος διαχωρισμού ενός τεμαχίου και η ανέγερση κατοικιών στα τεμάχια που προέκυψαν. Αλήθεια, το άρθρο 27 που αφορά διαχωρισμό γεωργικών τεμαχίων όπως τέθηκε σε ισχύ το 1946 συνεχίζει να επιτυγχάνει τον σκοπό για τον οποίο θεσμοθετήθηκε

ή οι σημερινές ανάγκες οδήγησαν στην κατάχρηση και εκμετάλλευση των προνοιών του συγκεκριμένου άρθρου;

Οι ιδιοκτήτες που απέκτησαν «οικόπεδα» που στην παρούσα περίπτωση ονομάζονται αγροτεμάχια που προέκυψαν με βάση το άρθρο 27 για ανέγερση κατοικίας βρίσκονται αντιμέτωποι με σοβαρά προβλήματα τα οποία δεν ήταν σε θέση να γνωρίζουν προηγουμένως. Προβλήματα χρήσης σημαντικών υπηρεσιών όπως για παράδειγμα του δρόμου εμποδίζουν την εκμετάλλευση και την απόλαυση της ιδιοκτησίας από τους ιδιοκτήτες που απέκτησαν αυτά τα τεμάχια με απώτερο στόχο την ανέγερση κατοικίας. Μήπως τα θέματα που εγείρονται έχουν να κάνουν με το γεγονός ότι το Κτηματολόγιο υποκαθιστά τα αρμόδια Τμήματα Πολεοδομίας και Επάρχου στο διαχωρισμό «οικοπέδων»;

Επιπρόσθετα το συγκεκριμένο θέμα με την ανέγερση κατοικιών στα εν λόγω αγροτεμάχια λαμβάνει και περιβαλλοντικές διαστάσεις. Τον τελευταίο καιρό αρκετοί είναι οι φορείς που αναφέρθηκαν στο εν λόγω θέμα παρουσιάζοντας ο κάθε ένας από την πλευρά του τις διάφορες επιπτώσεις που επιφέρει ο διαχωρισμός της γης με σκοπό την ανάπτυξη και γενικότερα αναφέρονται στα προβλήματα που επιφέρει η μεμονωμένη κατοικία στην ύπαιθρο.

Αποτελεί πραγματικότητα το γεγονός ότι συγκεκριμένες ρυθμίσεις στην νομοθεσία επιτρέπουν την αλόγιστη ανάπτυξη των τεμαχίων που βρίσκονται στην ύπαιθρο και διέπονται από την Δήλωση Πολιτικής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως προκαλώντας σοβαρά περιβαλλοντικά προβλήματα και προάγουν την άναρχη οικοδομική ανάπτυξη χωρίς κανένα πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό. Θα πρέπει να τονιστεί ιδιαίτερα ότι η πολιτική του κράτους για την μεμονωμένη κατοικία στοχεύει στην ικανοποίηση κοινωνικών αναγκών παρέχοντας την δυνατότητα σε πολίτες που δεν διαθέτουν γη εντός αστικών ορίων να αποκτήσουν κατοικία.

Οι διάφορες πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής για την μεμονωμένη κατοικία είναι συνυφασμένες με την νομοθεσία και τα δεδομένα του Κτηματολογίου που ρυθμίζουν εν ολίγοις και «υποδεικνύουν» τον δικαιούχο για την απόκτηση άδειας οικοδομής και ανέγερση κατοικίας. Αρκετοί ιδιοκτήτες/επιχειρηματίες γης «εκμεταλλεζόμενοι» τα κενά της νομοθεσίας προβαίνουν σε αγορές κτημάτων στην ύπαιθρο και διαχωρίζουν τα εν λόγω κτήματα σύμφωνα με το άρθρο 27 του Κεφ. 224 με σκοπό την οικιστική ανάπτυξη.

Αποτέλεσμα αυτού του γεγονότος είναι να έχουμε τεράστιες κατοικίες σε ύπαιθρο, σε λόφους και βουνοκορφές.

Η σημερινή κατάσταση με τους διαχωρισμούς των κτημάτων σε αγροτεμάχια με συνέπεια τις διάσπαρτες αναπτύξεις στην ύπαιθρο θα πρέπει να αντιμετωπιστούν άμεσα. Τα κύρια ερωτήματα, που θα θίξει η συγκεκριμένη μελέτη και θα προσπαθήσουμε να δώσουμε απαντήσεις αλλά και εισηγήσεις προς αντιμετώπιση αυτών των προβλημάτων, είναι τα ακόλουθα.

- Το άρθρο 27 του Κεφαλαίου 224 που τέθηκε σε εφαρμογή την 1/9/1946 αναφέρεται στην ελάχιστη έκταση που δύναται να διαχωριστεί ένα κτήμα. Τα τεμάχια στο παρελθόν διαχωρίζονταν με σκοπό την γεωργική εκμετάλλευσή τους. Το κύριο ερώτημα που τίθεται είναι κατά πόσο ο διαχωρισμός των κτημάτων ικανοποιεί τις σύγχρονες ανάγκες;
- Ποια τα σημαντικότερα προβλήματα που προκύπτουν από την ανέγερση κατοικιών σε τέτοιου είδους διαχωρισμούς;
- Υπάρχει κατάχρηση ή όχι τελικά του άρθρου 27 του Κεφαλαίου 224;

Για να φτάσουμε στις απαντήσεις των πιο πάνω ερωτημάτων που στην ουσία σκιαγραφούν τον σκοπό της μελέτης μας καθορίσαμε ορισμένους αντικειμενικούς στόχους διασφαλίζοντας με αυτό τον τρόπο την ομαλότητα στην ανάλυση της μελέτης. Οι αντικειμενικοί στόχοι που τέθηκαν για επίτευξη του σκοπού μας είναι οι ακόλουθοι:

- Ανάλυση σχετικά με τον τρόπο που προκύπτουν οι διάφοροι διαχωρισμοί τεμαχίων σύμφωνα με το άρθρο 27 του Κεφαλαίου 224.
- Έρευνα και ανάλυση των διατάξεων που προνοούν την ανέγερση κατοικίας σε αγροτεμάχια.
- Την εξέταση κατά πόσο υφίσταται κατάχρηση το άρθρο 27 υπό το πρίσμα των περιπτώσιακών μελετών.
- Επισήμανση των προβλημάτων που προκύπτουν από τέτοιου είδους διαχωρισμούς.
- Να καταλήξουμε σε συμπεράσματα και εισηγήσεις που θα προσδιορίζουν το μέγεθος του προβλήματος.

1.3 Μεθοδολογία

Για την καλύτερη ερμηνεία, επεξεργασία των ερωτημάτων και επίτευξη των αντικειμενικών στόχων θα αναφερθούμε τόσο στην νομοθεσία του Κτηματολογίου όσο και στην νομοθεσία της Πολεοδομίας για να είναι σε θέση ο αναγνώστης να κατανοήσει πότε επιτρέπεται να διαχωρίσεις ένα κτήμα και κάτω από ποιες παραμέτρους δύναται να αποκτήσεις άδεια οικοδομής στα συγκεκριμένα τεμάχια τα οποία βρίσκονται εκτός του ορίου ανάπτυξης. Η μέθοδος που θα χρησιμοποιηθεί για να διαπιστωθούν τα διάφορα προβλήματα που προκύπτουν από τον διαχωρισμό γεωργικής γης με σκοπό την ανέγερση κατοικίας είναι με την χρήση ερωτηματολογίων. Τα ερωτηματολόγια θα γίνουν με την μέθοδο προσωπικών συνεντεύξεων κλειστού και ανοικτού τύπου σε ιδιοκτήτες τεμαχίων που προέκυψαν σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 27 του Κεφαλαίου 224 και έχουν ανεγείρει κατοικίες. Όσον αφορά την διαπίστωση δηλαδή κατά πόσο υπάρχει κατάχρηση ή όχι του άρθρου 27 θα αναφερθούμε σε τρεις περιπτώσιακές μελέτες διαχωρισμών αναλύοντας την κάθε περίπτωση ξεχωριστά.

1.4 Δομή της Μελέτης

Κεφάλαιο 1: Καθορίζεται ο σκοπός της μελέτης και γίνεται επεξήγηση του θέματος. Τίθενται βασικά ερωτήματα που θα πρέπει να απαντηθούν με την ολοκλήρωση της μελέτης και αποτελούν οδηγό για καλύτερη κατανόηση του θέματος. Τέλος γίνεται αναφορά στην μεθοδολογία που θα ακολουθήσουμε.

Κεφάλαιο 2: Γίνεται μια μικρή ιστορική αναδρομή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας καθώς και για το άρθρο 27 του Κεφαλαίου 224. Επιπρόσθετα γίνεται αναφορά στην νομοθεσία και στον τρόπο τον οποίο ένα κτήμα μπορεί να διαχωριστεί σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 27.

Κεφάλαιο 3: Αναφέρεται στα τεμάχια τα οποία θα πρέπει να κατέχονται και να καρπούνται ως ξεχωριστά και αυτοτελές κτήματα μετά τον διαχωρισμό κάνοντας ιδιαίτερη αναφορά στα δικαιώματα διάβασης και διοχέτευσης νερού.

Κεφάλαιο 4: Γίνεται αναφορά στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και αναφέρονται οι βασικές αρχές που διέπουν την Ανάπτυξη στην Ύπαιθρο σύμφωνα με την Δήλωση Πολιτικής. Τονίζονται ιδιαίτερα οι πρόνοιες όσον αφορά την μεμονωμένη κατοικία

δηλαδή τα απαραίτητα κριτήρια που θα πρέπει να πληρούν τα αγροτεμάχια για την απόκτηση άδειας οικοδομής.

Κεφάλαιο 5: Αναφέρεται σε μια ιστορική αναδρομή του άρθρου 27 επισημαίνοντας τα προβλήματα που προκύπτουν σε σχέση με τις σύγχρονες ανάγκες.

Κεφάλαιο 6: Αποτελεί το πρακτικό μέρος της μελέτης μαζί με το Κεφάλαιο 7. Γίνεται ανάλυση δύο περιπτώσεων διαχωρισμού όπου δείχνετε ο τρόπος με τον οποίο δημιουργούνται τα αγροτεμάχια που προορίζονται για την ανέγερση κατοικιών.

Κεφάλαιο 7: Περιγράφει μία άλλη περιπτωσιακή μελέτη την τρίτη στην σειρά που αποτελεί ίσως την πιο καθαρή απόδειξη όσον αφορά την κατάχρηση του άρθρου 27. Η συγκεκριμένη περιπτωσιακή μελέτη παρουσιάζει την ανέγερση κατοικιών στα αγροτεμάχια που προέκυψαν από διαχωρισμό. Ταυτόχρονα με την ανάλυση της τρίτης περιπτωσιακής μελέτης παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της έρευνας που έγινε με την χρήση ερωτηματολογίων όσον αφορά τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι ιδιοκτήτες των κατοικιών από τον διαχωρισμό των τεμαχίων τους σύμφωνα με το άρθρο 27 του Κεφαλαίου 224.

Κεφάλαιο 8: Καταγράφονται τα συμπεράσματα από την μελέτη και προτείνονται κάποιες εισηγήσεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΤΟ ΤΜΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ ΚΑΙ Ο ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΤΕΜΑΧΙΩΝ

2.1 Ιστορική Αναδρομή

Το Κτηματολόγιο της Κύπρου είναι το αρχαιότερο Τμήμα της Κύπρου και ιδρύθηκε το έτος 1858 επί Τουρκοκρατίας. Κατά την έναρξη του Κτηματολογίου τέθηκαν σε εφαρμογή διάφοροι νόμοι όπως για παράδειγμα ο Οθωμανικός Κώδικας Περί Γαιών όπου ρυθμιζόταν η κτήση, ο τρόπος κατοχής των κτημάτων και η κληρονομική διαδοχή. Κατά το 1878 η Κύπρος εκχωρήθηκε στους Άγγλους και με την θέσπιση του περί Εγγραφής και Εκτίμησης Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου 1907 που τέθηκε σε εφαρμογή το 1909 ξεκίνησε η γενική χωρομετρία και εκτίμηση η οποία ολοκληρώθηκε το 1928. Με την γενική χωρομετρία και εκτίμηση ολόκληρη η Κύπρος χαρτογραφήθηκε και το κάθε ακίνητο είχε το δικό του κτηματικό σχέδιο το οποίο ήταν προσανατολισμένο στο βορρά. Επιπρόσθετα κατά την γενική χωρομετρία και εκτίμηση έγινε καταχώρηση των ιδιοκτητών των ακινήτων σε συγκεκριμένα βιβλία τα οποία χρησιμοποιούνται μέχρι σήμερα καταγράφοντας ακόμη την αξία των ακινήτων για σκοπούς φορολογίας.

Τεράστιας σημασίας για τον εκσυγχρονισμό της νομοθεσίας που αφορά το κυπριακό δίκαιο ακίνητης ιδιοκτησίας συντελέστηκε τελικά με τον περί Ακίνητης ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο 26/1945 που αναριθμήθηκε σαν Κεφάλαιο 224 και οποίος τέθηκε σε ισχύ την 1/9/1946. Η νέα Νομοθεσία επέφερε σημαντικές αλλαγές στο ισχύον δίκαιο και θεωρείται επαναστατική για την εποχή της εισάγοντας σημαντικές καινοτομίες όπως είναι ο περιορισμός του πολυτεμαχισμού της γης σύμφωνα με το άρθρο 27. Το άρθρο 27 του Κεφ. 224, καθορίζει τα κατώτατα όρια τεμαχισμού της γης. Πριν από την εφαρμογή του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμου την 1.9.1946 επικρατούσε μια ανεξέλεγκτη κατάσταση στον κατατεμαχισμό της γης. Ο πολυτεμαχισμός της γης ήταν αποτέλεσμα των κοινωνικών συνθηκών και των

αντιλήψεων του μέσου Κύπριου αγρότη της εποχής εκείνης. Οι γονείς συνήθως αντί να διανέμουν την γη τους σε ολόκληρα τεμάχια την κατατεμάχιζαν σε μικρά κομμάτια ώστε να διανέμουν δίκαια την περιουσία στα παιδιά τους με αποτέλεσμα να προκύψουν αρκετά μικρά τεμάχια που η εκμετάλλευσή τους είναι οικονομικά ασύμφορη. Η ανάγκη για επιβολή περιορισμού στο μικροτεμαχισμό της γης κρίθηκε επιτακτική και γι' αυτό το σκοπό ήρθε να εκπληρώσει η σχετική νομοθετική διάταξη του άρθρου 27.

2.2 Διαχωρισμός Τεμαχίων-(Άρθρο 27 του Κεφαλαίου 224)

Το άρθρο 27 του Κεφ. 224 όπως έχουμε προαναφέρει καθορίζει τα κατώτατα όρια που δύναται να διαχωριστεί ένα κτήμα κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις και τέθηκε σε εφαρμογή την 1/9/1946 με σκοπό τον περιορισμό του πολυτεμαχισμού της γης. Ταυτόχρονα έδινε την δυνατότητα στους ιδιοκτήτες των τεμαχίων γης να διαχωρίζουν τα τεμάχια τους και να τα χρησιμοποιούν κυρίως για γεωργικούς σκοπούς. Κατά την πάροδο του χρόνου οι συνθήκες και ο τρόπος ζωής έχει αλλάξει. Το ερώτημα που προκύπτει είναι κατά πόσο ανταποκρίνεται το άρθρο 27 στις σημερινές ανάγκες; Σήμερα ο διαχωρισμός των τεμαχίων γίνεται με σκοπό την γεωργική εκμετάλλευση ή τυγχάνει κατάχρησης από τους επιχειρηματίες γης; Προτού προβούμε στην ανάλυση των άρθρων για τον τρόπο διαχωρισμού ενός κτήματος κρίνουμε σκόπιμο να αναφερθούμε επιπλέον στην διάταξη του άρθρου 27 (1)(α) ώστε ο αναγνώστης να αντιληφθεί ότι το Κτηματολόγιο τείνει να προβαίνει σε διαχωρισμούς τεμαχίων στις περιπτώσεις μόνο όπου τα τεμάχια βρίσκονται εκτός του ορίου ανάπτυξης. Οι κυριότερες πρόνοιες του άρθρου 27 που αφορούν τον διαχωρισμό των κτημάτων είναι οι ακόλουθες.

A) Οικοπεδική γη και Κτίρια - Άρθρο 27(1)(α)

Γη κατάλληλη για οικοπεδικούς σκοπούς ή κτίριο διαχωρίζεται μόνο μετά από άδεια της Αρμόδιας αρχής σύμφωνα με τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο. Αρμόδιες αρχές για την έκδοση αδειών διαχωρισμού ακίνητης ιδιοκτησίας είναι τα τοπικά Δημαρχεία και ο Έπαρχος Πάφου για ακίνητα που βρίσκονται στα δημοτικά όρια και σε όρια κοινοτήτων αντίστοιχα.

Ως γη «κατάλληλη για οικοπεδικούς σκοπούς» θεωρείται η γη που έχει σύνορο δημόσιο δρόμο (όχι μονοπάτι) και βρίσκεται μέσα στα όρια Περιοχής ύδρευσης πόλης ή χωριού. Μετά από γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα (11(A)/1944/10

ημερομηνίας 14/06/1994) γίνεται διάκριση στον τρόπο καθορισμού της «γης κατάλληλης για οικοπεδικούς σκοπούς» σε περιοχές όπου εφαρμόζονται οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου και σε αυτές που εφαρμόζονται οι πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής που εκδόθηκε με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο , αρ. 90 του 1972. Στις περιοχές όπου εφαρμόζονται οι πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής ο όρος "γη κατάλληλη για οικοπεδικούς σκοπούς έχει επεκταθεί και καλύπτει εκτός από την περιοχή ύδρευσης, τις περιοχές ορίου ανάπτυξης, τις οικιστικές, τις βιομηχανικές, τις βιοτεχνικές, τις κτηνοτροφικές, τις τουριστικές ζώνες και τις ζώνες παραθεριστικής κατοικίας, τα όρια των οποίων συμπίπτουν με το όριο υδατοπρομήθειας σύμφωνα με την Δήλωση Πολιτικής. Ως εκ τούτου, η διαίρεση στις περιοχές αυτές ρυθμίζεται από το άρθρο 27 (1)(α).

Διαχωρισμοί τεμαχίων που εμπίπτουν στην Δήλωση Πολιτικής και είναι εντός περιοχών ανάπτυξης, αν εφάπτονται ή όχι δημοσίου δρόμου, ύστερα από απόφαση του Γενικού Εισαγγελέα θεωρούνται "γη κατάλληλη για οικοπεδικούς σκοπούς» και επομένως για διαχωρισμό τους απαιτείται άδεια διαχωρισμού από την αρμόδια αρχή.

Οι αιτήσεις για διαχωρισμό γης κατάλληλης για οικοπεδικούς σκοπούς δεν γίνονται δεκτές από το Κτηματολόγιο και οι ενδιαφερόμενοι παραπέμπονται στην αρμόδια αρχή για εξασφάλιση άδειας διαχωρισμού σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου.

B) Διαίρεση ή Διαχωρισμός ακίνητης ιδιοκτησίας η οποία είναι αμπέλι, κήπος, δάσος - Άρθρο 27 (1)(β)

Με τη συγκεκριμένη διάταξη διαχωρισμού το Κτηματολόγιο δέχεται τον μεγαλύτερο όγκο αιτήσεων. Η συγκεκριμένη πρόνοια αναφέρει ότι κανένα αμπέλι, κήπος, δάσος δεν διαιρείται σε τεμάχια μικρότερα της σκάλας δηλαδή 1338 τ.μ. Στην περίπτωση που ακίνητη ιδιοκτησία εμπίπτει στις πρόνοιες του άρθρου 27 (1)(α) τότε δεν μπορούν να εφαρμοστούν οι πρόνοιες του άρθρου 27 (1)(β). Με βάση γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα (Αρ. Φακ.11(Α)/1944/37 ημερ.14.09.2011) οι πιο πάνω όροι ερμηνεύονται ως ακολούθως:

Αμπέλι: Είναι έκταση φυτεμένη με κλήματα με συστηματικό τρόπο. Συστηματικός τρόπος καλλιέργειας έχει την έννοια της οργάνωσης στο χώρο, έτσι που το αμπέλι να

λειτουργεί με απόδοση καρπού και να τυγχάνει συστηματικής εκμετάλλευσης (να μην είναι εγκαταλελειμμένο).

Κήπος: Είναι η φυτεία από καρποφόρα δέντρα ή θάμνους η οποία έχει δημιουργηθεί με σκοπό την παραγωγή καρπών για κατανάλωση ως τροφίμων και συντηρείται/διατηρείται ως τέτοια φυτεία. Η έννοια της φυτείας έχει την έννοια της συστηματικότητας και οργάνωσης έτσι που να γίνεται η μέγιστη εκμετάλλευση της γης χωρίς αχρείαστα κενά.

Δάσος: Είναι η έκταση στην οποία υπάρχουν σε πυκνή βλάστηση άγρια, αυτοφυή κατά κανόνα, αλλά και ήμερα δέντρα.

Προϋπόθεση είναι τα δέντρα (οπωροφόρα ή μη) ή τα φυτά, να καλύπτουν τουλάχιστον συνεχόμενη έκταση 1338 τ.μ κάθε νέας μονάδας που προκύπτει και να είναι τοποθετημένα σε κανονική διάταξη. Τα δέντρα θα πρέπει επίσης να είναι κάποιας ηλικίας, που στην περίπτωση των καρποφόρων δέντρων είναι η ηλικία έναρξης της κανονικής τους καρποφορίας. Σε κάθε νέα μονάδα που θα προκύψει από τον διαχωρισμό θα πρέπει απαραίτητα να υπάρχει δεντροφυτεμένη έκταση τουλάχιστον 1338 τ.μ ανεξάρτητα από το εμβαδό του υπόλοιπου τμήματος της μονάδας που δεν θεωρείται φυτεία. Επομένως είναι δυνατή η διαίρεση κτήματος που δεν είναι πλήρως δεντροφυτεμένο, νοουμένου ότι κάθε νέα μονάδα θα περιλαμβάνει συνεχόμενη γη έκτασης τουλάχιστον 1338 τ.μ που είναι φυτεία, με την έννοια του όρου που δόθηκε πιο πάνω. Είναι αυτονόητο ότι, οποιαδήποτε άλλη μονάδα που προέρχεται από το διαχωρισμό και δεν είναι φυτεία, θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις των προνοιών 27 (1)(β) - αρδευόμενα τεμάχια και 27 (1)(γ) - ξηρικά τεμάχια.

Γ) Αρδεύσιμη Γεωργική Γη – Άρθρο 27 (1)(β)

Η σχετική διάταξη προβλέπει ότι οποιαδήποτε γη αρδεύεται από συνεχή ή εποχιακή πηγή ύδατος ή είναι επιδεκτική άρδευσης μπορεί να διαχωριστεί σε τεμάχια που να έχουν εμβαδό όχι μικρότερο από μια σκάλα (1338 τ.μ). Η ίδια διάταξη επιτρέπει να διαχωριστεί σε τεμάχια εμβαδού τουλάχιστο δύο σκαλών (2676 τετραγωνικά μέτρα) γη που έχει τη δυνατότητα (επιδεκτική) να αρδεύεται από εποχιακή πηγή νερού.

Αρδευόμενη είναι η γη σύμφωνα με γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα (Αρ. Φακ.11(Α)/1944/37 ημερ.14.09.2011) για την οποία ισχύουν τα πιο κάτω:

- i. η ίδια η γη (έδαφος) είναι κατάλληλη για να φυτευτεί και να καλλιεργείται με εποχιακές ή άλλες καλλιέργειες οι οποίες δεν μπορούν να θεωρηθούν αμπέλι, κήπος ή δάσος σύμφωνα με τις προηγούμενες πρόνοιες. Η καταλληλότητα του εδάφους, για να ευδοκιμεί η οποιαδήποτε καλλιέργεια είναι απαραίτητη προϋπόθεση.
- ii. Το νερό το οποίο χρησιμοποιείται για την άρδευση πρέπει να είναι κατάλληλο ποιοτικά για την υφιστάμενη ή προτεινόμενη καλλιέργεια.
- iii. Το νερό το οποίο χρησιμοποιείται για την άρδευση πρέπει να είναι επαρκές ποσοτικά.
- iv. Η άντληση και χρήση του νερού να είναι νόμιμη και να υπάρχουν τα κατά περίπτωση αναγκαία δικαιώματα διοχέτευσης και άντλησης νερού.

«Γη επιδεκτική άρδευσης» εκτός των πιο πάνω που θα πρέπει να ισχύουν, είναι εκείνη που είναι νόμιμα συνδεδεμένη με αρδευτικά έργα (π.χ. αυλάκια που συνδέουν την υπό διαίρεση γη με πηγή προμήθειας νερού, όπως κοίτη ποταμού, σειρά λάκκων, αλακατόλακκος, ανεμόμυλος κλπ.). Δεν έχει σημασία αν το κτήμα δεν έχει αρδευτεί ποτέ αλλά αν υπάρχει η φυσική και η τεχνική δυνατότητα να αρδευτεί.

Η συνεχής πηγή ύδατος είναι η πηγή που έχει διαρκή ροή νερού ολόκληρη τη διάρκεια του χρόνου. Μπορεί να είναι φυσική πηγή (π.χ. ποταμός, πηγή) ή τεχνητή (π.χ. λάκκος ή διάτρησις). Στις περιπτώσεις διαίρεσης ακινήτων τα οποία αρδεύονται ή είναι επιδεκτικά αρδεύσεως από λάκκους ή διατρήσεις πρέπει:

- τα υποδεικνύόμενα φρέατα ή διατρήσεις να είναι νόμιμα δηλαδή να υπάρχει Άδεια Ανόρυξης Φρέατος που εκδίδεται από το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων (Παράρτημα Ι). Προηγουμένως η Άδεια εκδιδόταν από τον Έπαρχο ενώ σήμερα με την ψήφιση του Περί Ενιαίας Διαχείρισης Υδάτων Νόμος (79(Ι)/2010) είναι αρμοδιότητα του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων.
- ο ιδιοκτήτης του φρέατος ή της διάτρησις να έχει δικαίωμα να παραχωρεί νερό για την άρδευση του υπό διαίρεση τεμαχίου.

Οι όροι που επιβάλλονται από την αρμόδια αρχή (Επαρχος, Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων-Παράρτημα Ι) είναι ουσιώδους σημασίας γιατί ορίζουν μεταξύ άλλων:

- τους σκοπούς της χρήσης του νερού, δηλαδή υδρευτικούς, αρδευτικούς, κτηνοτροφικούς κτλ.
- την ποσότητα του νερού που επιτρέπεται να αντλείται
- την καταλληλότητα και την ποσότητα του νερού αν είναι δηλαδή αρκετή για να καλύψει τις ανάγκες ολόκληρου του τεμαχίου (Παράρτημα ΙΔ).
- τα κτήματα που επιτρέπεται να αρδεύονται

Δ) Ξηρική Γεωργική Γη – Άρθρο 27 (1)(γ)

Η διάταξη αυτή αναφέρει ότι καμιά γη που δεν αρδεύεται ή δεν είναι αρδεύσιμη είτε από συνεχή είτε από εποχιακή πηγή ύδατος δεν μπορεί να διαιρεθεί σε τεμάχια μικρότερα από 6689 τετραγωνικά μέτρα (5 σκάλες). Οι πρόνοιες του άρθρου 27 (1)(β) και 27 (1)(γ) τυγχάνουν εφαρμογής εφόσον δεν εμπίπτουν στις πρόνοιες του άρθρου 27 (1)(α).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΔΙΟΔΟΥ ΩΣ ΜΕΣΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΥΤΟΤΕΛΕΙΑ ΤΩΝ ΚΤΗΜΑΤΩΝ

3.1 Γενικά

Στο προηγούμενο κεφάλαιο αναλύσαμε τον τρόπο με τον οποίο δύναται να διαχωριστεί ένα τεμάχιο σύμφωνα με το άρθρο 27 του Κεφαλαίου 224. Ανεξάρτητα από τις ελάχιστες εκτάσεις γης που προνοούνται με το εν λόγω άρθρο μια ακίνητη ιδιοκτησία κατά τον διαχωρισμό μπορεί να έχει διάφορες δέσμες δικαιωμάτων οι οποίες πολλές φορές περιορίζουν τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη. Οι δέσμες δικαιωμάτων όσον αφορά τον διαχωρισμό των τεμαχίων και την αυτοτέλεια τους αφορούν δικαιώματα διόδου, προνόμια και δουλείες.

3.2 Το Άρθρο 27 (1)(δ) του Κεφ. 224

Το άρθρο 27 (1)(δ) προνοεί ότι κάθε τεμάχιο που προκύπτει ένεκα διαχωρισμού θα πρέπει να κατέχεται και να καρπούται ως ξεχωριστό και αυτοτελές κτήμα. Με αυτή την ρύθμιση τα τεμάχια που προκύπτουν ένεκα διαχωρισμού σύμφωνα με το άρθρο 27 του Κεφ. 224 θα έχουν τη δική τους αυτοτέλεια και δεν θα εξαρτώνται από άλλα τεμάχια.

Για παράδειγμα όταν ένα τεμάχιο το οποίο εφάπτεται δημοσίου δρόμου διαχωριστεί τότε τα τεμάχια που προκύπτουν και τα οποία δεν εφάπτονται δημοσίου δρόμου θα πρέπει να έχουν δικαιώματα διάβασης ώστε να είναι προσβάσιμα στον δημόσιο δρόμο. Άλλο παράδειγμα είναι στην περίπτωση διαχωρισμού τεμαχίου καθώς αυτό αρδεύεται από διάτρηση. Τα τεμάχια που θα προκύψουν θα πρέπει να έχουν τα ανάλογα δικαιώματα διάβασης και άρδευσης. Τα δικαιώματα αυτά αφορούν τόσο την πρόσβαση στον δημόσιο δρόμο όσο και την πρόσβαση στην διάτρηση.

3.3 Δικαιώματα Διόδου

«Δίοδος» σύμφωνα με το Κεφάλαιο 224 περιλαμβάνει εκτός από το δικαίωμα διάβασης, το δικαίωμα διοχέτευσης ύδατος, λυμάτων ή οποιουδήποτε άλλου υγρού μέσω αυλακιών ή σωλήνων ή οποιουδήποτε άλλου κατάλληλου μέσου όπως για παράδειγμα καλώδια της Α.Η.Κ, της Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου κ.τ.λ.. Ο νομοθέτης κατά την εισαγωγή του Κεφαλαίου 224 την 01.09.1946 έλαβε υπόψη του πρόνοιες ώστε να υπάρχει η δυνατότητα ανάπτυξης και εκμετάλλευσης των τεμαχίων κάτι το οποίο δεν συνέβαινε προηγουμένως.

Το δικαίωμα διόδου αποτελεί δουλεία. Με τον όρο δουλεία εννοούμε το απόλυτο και εξουσιαστικό εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ξένο ακίνητο (δουλεύον) το οποίο παρέχει μερική εξουσία για χάρη ορισμένου ακινήτου (το οποίο καλείται δεσπόζον) ή για χάρη ορισμένου προσώπου. Οι δουλείες διακρίνονται σε πραγματικές και προσωπικές. Οι δουλείες που αναφέρονται σε πρόσωπα λέγονται προσωπικές δουλείες και οι δουλείες που αναφέρονται στα ακίνητα πραγματικές.

3.3.1 Δικαίωμα Διάβασης (διόδου)

Το δικαίωμα διάβασης αποτελεί μια πραγματική δουλεία και είναι εμπράγματο δικαίωμα που συνίσταται για την αποκλειστική ωφέλεια άλλου ακινήτου. Δηλαδή στην πραγματική δουλεία υπάρχουν πάντα δύο ακίνητα το δεσπόζον και το δουλεύον. Υποκείμενο του δικαιώματος δουλείας είναι ο εκάστοτε κύριος του δεσπόζοντος ακινήτου ο οποίος είναι έμμεσα ωφελούμενος. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι ο θάνατος του δικαιούχου δεν επιφέρει απόσβεση της δουλείας.

Στο νόμο του Κτηματολογίου υπάρχουν δύο τρόποι για να δοθεί ένα δικαίωμα διάβασης. Με το άρθρο 11 (1)(α) δηλαδή κατόπιν παραχώρησης από τον εγγεγραμμένο κύριο του δουλεύοντος ακινήτου όπως αυτός είναι καταχωρημένος στα βιβλία του Κτηματολογίου και Χωρομετρίας καθώς και με το άρθρο 11Α όπου αποτελεί υποχρέωση παροχής διόδου. Στην εργασία αυτή θα ασχοληθούμε μόνο με το δικαίωμα παραχώρησης δικαιώματος διάβασης δηλαδή με το άρθρο 11 (1)(α) του Κεφαλαίου 224.

Όπως θα πρέπει να έχετε διαπιστώσει μέχρι στιγμής με τον διαχωρισμό ενός τεμαχίου σύμφωνα με το άρθρο 27 θα πρέπει να διασφαλίζετε η αυτοτέλεια του. Άρα στην περίπτωση διαχωρισμού τεμαχίων που εφάπτονται για παράδειγμα δημοσίου δρόμου οι

ιδιοκτήτες/επιχειρηματίες γης θα πρέπει να παραχωρούν δικαιώματα διάβασης στα τεμάχια τα οποία προκύπτουν από τον διαχωρισμό και είναι περικλειστα ώστε να κατέχονται και να καρπούνται ως ξεχωριστά και αυτοτελή κτήματα δηλαδή τα τεμάχια αυτά θα πρέπει μέσω των δικαιωμάτων διάβασης να έχουν πρόσβαση στον δημόσιο δρόμο. Για παράδειγμα στην εικόνα 1 τα τεμάχια Α, Β και Γ προέκυψαν έπειτα από διαχωρισμό. Αν υποθέσουμε ότι το κτήμα ήταν φυτεμένο εξολοκλήρου με αμπέλι και είχε έκταση 4 σκάλες τότε με το διαχωρισμό προέκυψαν τρία τεμάχια από τα οποία τα δύο ήταν έκτασης 1338 τ.μ ενώ το Β είχε έκταση 2676 τ.μ. Τα ακίνητα Α και Β που προέκυψαν δεν εφάπτονταν δημοσίου δρόμου με αποτέλεσμα να τους παραχωρηθεί δικαίωμα διάβασης για να έχουν πρόσβαση στο δημόσιο δρόμο. Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου Γ παραχωρεί δικαίωμα διάβασης τόσο στο ακίνητο Β όσο και στο ακίνητο Α ενώ ο ιδιοκτήτης του ακινήτου Β παραχωρεί δικαίωμα διάβασης στο ακίνητο Α. Τα περικλειστα τεμάχια θα πρέπει να έχουν άνετη και ασφαλή προσπέλαση από και προς τον δημόσιο δρόμο και γι' αυτό θα πρέπει να δίδεται ιδιαίτερη σημασία στην κλίση και το πλάτος των δικαιωμάτων διάβασης καθώς δεν αποτελούν σε καμία περίπτωση δημόσιο δρόμο. Τα δικαιώματα διάβασης δεν αφαιρούνται από την ιδιοκτησία των ακινήτων που επενεργούν σε βάρος τους αλλά αποτελούν περιορισμό στην απόλαυση μέρους της ιδιοκτησίας για το δουλεύον ακίνητο από όπου διέρχεται το δικαίωμα διάβασης ενώ αντίθετα δίνεται το δικαίωμα στο δεσπόζον ακίνητο να απολαμβάνει και να αξιοποιεί την ιδιοκτησία του.

Ακίνητο Α (Δεσπόζον)	Ακίνητο Β (Δεσπόζον και Δουλεύον)	Ακίνητο Γ (Δουλεύον)	Δημόσιος Δρόμος
	Δικαίωμα Διάβασης	Δικαίωμα Διάβασης	

Εικόνα 1: Παράδειγμα διαχωρισμού κτήματος

Το πλάτος του δικαιώματος διάβασης στην περίπτωση του διαχωρισμού ενός κτήματος ποικίλει ανάλογα με την χρήση του. Για παράδειγμα αν ένα κτήμα προορίζεται καθαρά για γεωργικούς σκοπούς τότε ένα δικαίωμα διάβασης πλάτους 3,65 μέτρων θεωρείται ικανοποιητικό. Όμως όταν τα κτήματα που προέκυψαν από διαχωρισμό τεμαχίων προορίζονται από τους ιδιοκτήτες/επιχειρηματίες γης για οικιστική ανάπτυξη τότε το πλάτος και το μήκος του δικαιώματος διάβασης καθορίζεται από τον επιχειρηματία με

βάση της πρόνοιες της δήλωσης πολιτικής για την μεμονωμένη κατοικία ώστε να υπάρχει η δυνατότητα εξασφάλισης άδειας οικοδομής. Τα δικαιώματα διάβασης εγγράφονται πάνω στους τίτλους ιδιοκτησίας και προσδιορίζουν την κατεύθυνση και το πλάτος της διόδου με βάση σχέδιο που ετοιμάζεται και εσωκλείεται στην αίτηση διαχωρισμού. Οι δέσμες των δικαιωμάτων που αναγράφονται στον τίτλο ιδιοκτησίας δεν ακυρώνονται κατά την μεταβίβαση και μεταφέρονται στους νέους ιδιοκτήτες.

3.3.2 Δικαιώματα Διοχέτευσης Νερού

Το δικαίωμα διοχέτευσης νερού είναι δουλεία και αποτελεί εμπράγματο δικαίωμα. Στην περίπτωση διαχωρισμού τεμαχίου σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 27 (1)(β) δηλαδή όταν το κτήμα αρδεύεται για παράδειγμα από διάτρηση τότε θα πρέπει όλα τα τεμάχια που θα προκύψουν από τον διαχωρισμό να έχουν μερίδιο στον λάκκο (εξαιρουμένου του νερού) και δικαίωμα διοχέτευσης νερού. Δηλαδή, το τελευταίο κτήμα στην σειρά που προέκυψε θα πρέπει να έχει δικαίωμα διοχέτευσης νερού από όλα τα προηγούμενα τεμάχια. Κατά τον διαχωρισμό ο ιδιοκτήτης δίνει την έγγραφη συγκατάθεση του σε συγκεκριμένο έντυπο για παραχώρηση από κάθε κτήμα δικαιώματος διοχέτευσης νερού στην κατεύθυνση που περιγράφεται σε συγκεκριμένο σχέδιο. Το δικαίωμα διοχέτευσης νερού εγγράφεται στους τίτλους ιδιοκτησίας με το άρθρο 11 (1)(α) σαν δικαίωμα διάβασης και διοχέτευσης νερού πλάτους 3,00 μέτρων κατά μήκος των συνόρων των τεμαχίων και σε ακτίνα 3,00 μέτρων από την διάτρηση και αποτελεί ανάλογα περιορισμό ή απόλαυση της ιδιοκτησίας. Για παράδειγμα αν υπήρχε διάτρηση στο τεμάχιο Γ (εικόνα 1) τότε τα άλλα δύο τεμάχια θα είχαν προς όφελος τους δικαίωμα διάβασης και διοχέτευσης νερού.

3.4 Ο Διαχωρισμός των Τεμαχίων και τα Δικαιώματα Διόδου

Το Κτηματολόγιο καθημερινά γίνεται δέκτης αρκετών αιτήσεων διαχωρισμών σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 27. Χρησιμοποιώντας σαν αφετηρία το άρθρο 27 τα νέα τεμάχια που προκύπτουν τυγχάνουν γεωργικής εκμετάλλευσης ή απλώς οι συγκεκριμένες πρόνοιες του άρθρου τυγχάνουν κατάχρησης; Τα δικαιώματα διάβασης που παρέχονται για την αυτοτέλεια των κτημάτων θεωρούνται ικανοποιητικά για ασφαλή και ομαλή πρόσβαση των ιδιοκτητών των τεμαχίων; Θα πρέπει να επισημανθεί ότι τα δικαιώματα διάβασης δεν αποτελούν σε καμία περίπτωση δημόσιο δρόμο και είναι υποχρέωση του επιχειρηματία γης να προβεί στην κατασκευή του. Δεν υπάρχουν συγκεκριμένοι όροι και

δεσμεύσεις πέραν του πλάτους και της κατεύθυνσης της διόδου για την κατασκευή του δικαιώματος διάβασης υποδηλώνοντας παρωχημένες καταστάσεις στην περίπτωση που αυτό δίνεται σε αγροτεμάχια για ανάπτυξη κατοικιών. Τα πιο πάνω ερωτήματα που τίθενται θα αξιολογηθούν μέσα από την ανάλυση των περιπτώσιακών μελετών καθώς και από την έρευνα που διεξήγαμε.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΔΗΛΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

4.1 Γενικά

Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως αποτελεί το θεσμικό όργανο του Κράτους για ρύθμιση της πολεοδομικής και χωροταξικής ανάπτυξης της Κύπρου. Η εισαγωγή της Δήλωσης Πολιτικής έγινε με την τροποποίηση του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, Άρθρο 34Α και αποσκοπεί στη δημιουργία ενιαίου και ολοκληρωμένου πλαισίου, με βάση του οποίου προάγεται, ρυθμίζεται, ελέγχεται και υλοποιείται η ανάπτυξη στην ύπαιθρο, διασφαλίζοντας τη βέλτιστη αξιοποίηση των αναπτυξιακών δυνατοτήτων κάθε περιφέρειας ή περιοχής καθώς και την προστασία του περιβάλλοντος. Εφαρμόζεται σε όλες τις ελεγχόμενες από την Κυπριακή Δημοκρατία περιοχές που δεν καλύπτονται από Τοπικά Σχέδια.

Στόχος του συγκεκριμένου Κεφαλαίου είναι η αναφορά στις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής για την Μεμονωμένη κατοικία σε τεμάχια που προκύπτουν από διαχωρισμό και έχουν άμεση σχέση με την κατάχρηση των προνοιών του άρθρου 27. Ιδιαίτερη αναφορά θα υπάρχει επίσης στους στόχους που θέτει η Δήλωση Πολιτικής στα θέματα ανάπτυξης της υπαίθρου και στις αρχές που διέπουν την οικιστική ανάπτυξη ώστε να διαπιστώσουμε αν υπάρχει αντίθεση στο θέμα της έκδοσης αδειών οικοδομής σε τεμάχια που προκύπτουν από διαχωρισμό σε σχέση με τους στόχους και τις αρχές που καθορίζονται.

4.2 Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως – Ιστορική Αναδρομή

Η γένεση του πολεοδομικού σχεδιασμού στην Κύπρο χρονολογείται στα μέσα της δεκαετίας του 1940, όταν η Βρετανική Αποικιακή Κυβέρνηση συνέστησε το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και υιοθέτησε τους Περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμούς.

Το 1967 υιοθετείται για πρώτη φορά σε στρατηγικό επίπεδο η πρώτη Πολεοδομική Μελέτη για την Κύπρο και το 1968 η Κυβέρνηση ετοιμάζει το πρώτο Νομοσχέδιο που ψηφίστηκε επίσημα σε Νόμο το 1972, γνωστός ως «Ο Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος 1972». Ο Νόμος προνοούσε για τις ιδιαίτερες ανάγκες του νησιού για πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό, σε εθνικό και τοπικό επίπεδο (Σχέδιο για τη Νήσο, Τοπικά Σχέδια και Σχέδια Περιοχής). Το Σχέδιο για τη Νήσο υιοθετήθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο την 9η Μαΐου 1974, μόλις 2 μήνες πριν την Τουρκική εισβολή, η οποία και παγοποίησε την εφαρμογή του Νόμου, με τις γνωστές δραματικές συνέπειες στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον. Η εφαρμογή του Νόμου έγινε τελικά δυνατή 18 χρόνια μετά τη ψήφισή του, δηλαδή το 1990.

Το 1990, εκτός από το Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, εξουσίες Πολεοδομικής Αρχής εκχωρήθηκαν και στα Επαρχιακά Γραφεία του Τμήματος (Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Αμμοχώστου και Πάφου) καθώς και στις τέσσερις Δημοτικές Αρχές Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου για έκδοση πολεοδομικών αδειών.

Το 1982, τη θέση του Σχεδίου για τη Νήσο, ήρθε να αντικαταστήσει ένα γενικευμένο πλαίσιο πολιτικής για την ύπαιθρο, γνωστό ως «Δήλωση Πολιτικής». Η υιοθέτηση αυτού του Σχεδίου Ανάπτυξης ήταν αναγκαία αφ' ενός γιατί η Τουρκική κατοχή απέκλεισε τη δυνατότητα οικονομικού και χωροταξικού σχεδιασμού σε όλη την επικράτεια και αφ' ετέρου γιατί οι πιέσεις για ανάπτυξη στην ύπαιθρο σήμαναν την ανάγκη για ρύθμιση της κατάστασης. Η πρώτη Δήλωση Πολιτικής τέθηκε σε ισχύ κατά το 1990 με την εφαρμογή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας νόμου και έπειτα δημοσιεύτηκαν άλλες δύο την περίοδο του 1994 και 1996.

Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσης είναι υπεύθυνο για την αναθεώρηση των Πολεοδομικών Ζωνών λαμβάνοντας πάντα υπόψη την ανάπτυξη και την προστασία του περιβάλλοντος.

4.3 Η Δήλωση Πολιτικής σε Σχέση με την Ανάπτυξη στην Ύπαιθρο

Κάθε Δήλωση Πολιτικής έχει σαν κύριο σκοπό την ανάπτυξη της Υπαιθρου. Η πολιτική για την ανάπτυξη της υπαίθρου διαμορφώνεται με βάση συγκεκριμένους στόχους. Οι

κυριότεροι στόχοι για την ανάπτυξη της Υπαίθρου όπως αυτοί καθορίζονται έχουν ως ακολούθως.

- (α) Τη διασφάλιση προσεκτικού προγραμματισμού και σχεδιασμού και κατάλληλης χωροθέτησης της ανάπτυξης που θεωρείται αναγκαία και η οποία συνάδει με τις συνθήκες και τις ανάγκες της υπαίθρου, έτσι ώστε να προστατεύεται ο παραδοσιακός, αισθητικός και αγροτικός χαρακτήρας των οικισμών της υπαίθρου και να βελτιώνεται η ποιότητα ζωής των κατοίκων της.
- (β) Την διατήρηση/προστασία περιοχών φυσικής καλλονής και την πλήρη αξιοποίηση των δυνατοτήτων που παρέχουν.
- (γ) Την επιδίωξη συμπαγούς και συγκεντρωμένης ανάπτυξης σε αντίθεση με την διασπορά της, που δημιουργεί σοβαρά λειτουργικά, οικονομικά και κοινωνικά προβλήματα.
- (δ) Την διασφάλιση επαρκούς και κατάλληλης γης για τη γεωργική, κτηνοτροφική, οικιστική, τουριστική, βιομηχανική και άλλη ανάπτυξη και την βέλτιστη αξιοποίηση της.
- (ε) Την προστασία της καλής γεωργικής γης και των δασών και την συνέχιση της ορθολογικής εκμετάλλευσης τους για γεωργικούς και δασοκομικούς σκοπούς, αντίστοιχα.
- (στ) Την προστασία περιοχών ειδικού φυσικού, πολιτιστικού, επιστημονικού ή οικολογικού ενδιαφέροντος ή ειδικής αξίας, λόγω της εξαιρετικής ποιότητας και ελκυστικότητας του τοπίου τους.
- (η) Τη διασφάλιση της ελεύθερης προσπέλασης του κοινού στην ύπαιθρο και στις ακτές και τη βελτίωση και ανάπτυξη του οδικού δικτύου στην ύπαιθρο.
- (θ) Την αποφυγή της ρύπανσης και της μόλυνσης του εδάφους, του υπεδάφους της ατμόσφαιρας, της θάλασσας, των φυσικών και τεχνητών λιμνών και γενικά των υπόγειων ή επιφανειακών υδάτινων πόρων πέραν των ορίων που θεωρούνται επιτρεπτά για να διασφαλίζονται οι στόχοι της Στρατηγικής για την αειφόρο ανάπτυξη.

4.4 Βασικές Αρχές που Διέπουν την Ανάπτυξη στην Δήλωση Πολιτικής

Όσον αφορά τις βασικές αρχές που διέπουν την ανάπτυξη θα αναφερθούμε στα σημεία εκείνα τα οποία αφορούν την παρούσα διπλωματική και επηρεάζουν τις αναπτύξεις σε τεμάχια που δεν χρειάζονται άδεια από την αρμόδια αρχή δηλαδή βρίσκονται εκτός του ορίου ανάπτυξης. Ανάπτυξη στα συγκεκριμένα τεμάχια με βάση τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής θα επιτρέπεται εφόσον:

- (α) Το τεμάχιο διαθέτει κατάλληλη, ικανοποιητική, άνετη και ασφαλή δημόσια (όπου απαιτείται) προσπέλαση.
- (β) Διαθέτει όπου απαιτείται από την κατηγορία, την κλίμακα και την ένταση της ανάπτυξης, επαρκή, κατάλληλη και συνεχή δημόσια υδατοπρομήθεια.

Νοείται ότι στις περιπτώσεις που η ανάπτυξη επιτρέπεται από την αντίστοιχη πολιτική της Δήλωσης Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή αφού εξετάσει τα ειδικά περιστατικά κάθε υπόθεσης, μπορεί να μην απαιτήσει την εφαρμογή της πρόνοιας για δημόσια υδατοπρομήθεια, εφόσον ικανοποιηθεί ότι διατίθεται επαρκής, κατάλληλη και συνεχής υδατοπρομήθεια.

- (γ) Δεν επηρεάζει δυσμενώς τους φυσικούς πόρους της περιοχής και εν γένει το περιβάλλον.
- (δ) Δεν επηρεάζει δυσμενώς την δημόσια υγεία.
- (ε) Δεν επηρεάζει τις ανέσεις παρακείμενων περιοχών και χρήσεων.

4.5 Μεμονωμένη κατοικία

Το θέμα της μεμονωμένης κατοικίας, όπου έχει δημιουργηθεί αρκετός θόρυβος τον τελευταίο καιρό από το υπουργείο εσωτερικών, από περιβαλλοντολόγους, νομικούς, πολιτικούς, εκτιμητές ακινήτων και από διάφορα άλλα οργανωμένα κοινωνικά σύνολα αποτελεί ένα φαινόμενο πολυδιάστατο το οποίο χρίζει ιδιαίτερης αντιμετώπισης. Στην συγκεκριμένη υποενότητα δεν θα αναφερθούμε σε όλες τις πρόνοιες της συγκεκριμένης διάταξης αλλά θα περιοριστούμε στις πρόνοιες που αφορούν την μεμονωμένη για τα τεμάχια που προκύπτουν έπειτα από διαχωρισμό σύμφωνα με το άρθρο 27 του Κεφαλαίου 224.

Σύμφωνα με το Υπουργείο Εσωτερικών η Δήλωση Πολιτικής για την μεμονωμένη κατοικία έχει θεσμοθετηθεί για κοινωνικούς κυρίως λόγους ώστε να παρέχεται η δυνατότητα στους πολίτες να αποκτούν κατοικία εντός γεωργικών περιοχών οι οποίοι δεν έχουν την οικονομική δυνατότητα να αποκτήσουν οικόπεδα εντός του ορίου ανάπτυξης. Η πολιτική όμως της μεμονωμένης κατοικίας έτυχε τελικά εκμετάλλευσης με αποτέλεσμα, αρκετοί ιδιοκτήτες/επιχειρηματίες γης οι οποίοι είτε αγόραζαν συγκεκριμένες εκτάσεις γης είτε κατείχαν συγκεκριμένα κτήματα εκτός του ορίου ανάπτυξης, να προβαίνουν σε διαχωρισμούς τεμαχίων γης σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 27 και να πουλάνε τα αγροτεμάχια που προέκυπταν από τον διαχωρισμό σαν να ήταν οικόπεδα αφού παραχωρείται άδεια οικοδομής από την αρμόδια αρχή για την απόκτηση κατοικίας. Γίνεται αντιληπτό ότι το άρθρο 27 χρησιμοποιείται για διαχωρισμό τεμαχίων με σκοπό την ανέγερση κατοικίας σαν να υποκαθιστά δηλαδή τα αρμόδια τμήματα Πολεοδομίας και Επάρχου.

Η πρώτη Δήλωση Πολιτικής όπως έχουμε προαναφέρει και προηγουμένως τέθηκε σε ισχύ το 1990. Όσοι ιδιοκτήτες τεμαχίων γης κατάθεσαν αίτηση στο Κτηματολόγιο για διαχωρισμό των τεμαχίων τους σύμφωνα με το άρθρο 27 πριν την ημερομηνία αυτή είχαν την δυνατότητα να αναπτύξουν όλα τα τεμάχια που προέκυπταν από τον διαχωρισμό εφόσον το μήκος της διόδου δεν ξεπερνούσε τα 250 μέτρα. Με την Δήλωση Πολιτικής του 1994 και του 1996 το φαινόμενο της ανέγερσης κατοικίας σε όλα τα τεμάχια έπαψε να ισχύει και καθορίστηκαν συγκεκριμένα όρια.

Σύμφωνα με την Δήλωση Πολιτικής του 1994 και μετέπειτα του 1996 η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για την ανέγερση μονάδας κατοικίας σε περιοχή άλλη από τις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης ή εκτός του καθορισμένου Ορίου Ανάπτυξης, σε τεμάχια τα οποία προκύπτουν μετά την 1/12/90 από υποδιαίρεση μεγαλύτερου τεμαχίου, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας πριν την 01/12/90. Επιπρόσθετα στην Δήλωση Πολιτικής αναφέρεται ότι για μπορεί να χορηγηθεί Πολεοδομική Άδεια για την ανέγερση μιας μονάδας κατοικίας ανά προκύπτον τεμάχιο θα πρέπει να συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- i. Το αρχικό τεμάχιο, όπως ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας πριν την 01/12/90, εφάπτόταν και εξακολουθούσε

να εφάπτεται πριν το διαχωρισμό του σε δημόσιο δρόμο, με ελάχιστο πλάτος 4,00 μέτρων.

- ii. Το προκύπτον τεμάχιο θα έχει εμβαδόν τουλάχιστον 2500 τ.μ.
- iii. Το προκύπτον τεμάχιο εφάπτεται δημόσιου δρόμου ή διαθέτει δικαίωμα διάβασης με μέγιστο μήκος 100 μέτρα από το δημόσιο δρόμο.

Νοείται ότι το πιο πάνω δικαίωμα διάβασης θα έχει ελάχιστο πλάτος της τάξης των 6,00 μέτρων και τα γεωμετρικά του χαρακτηριστικά (πχ, κλίση, πορεία, καμπύλες, κ.ο.κ.) όπως και η κατασκευή του θα διασφαλίζουν άνετες και ασφαλείς συνθήκες προσπέλασης προς το προκύπτον τεμάχιο.

- iv. Ανεξάρτητα από το συνολικό αριθμό των υποδιαιρεμένων τεμαχίων και τον αριθμό των τεμαχίων που ικανοποιούν τις προϋποθέσεις (I) ως (III), θα επιτρέπεται η ανέγερση μόνο μέχρι 10 μονάδων κατοικίας, σε ισάριθμα νέα τεμάχια, ανά αρχικό τεμάχιο, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας την 01/12/90.

4.5.1 Περιορισμοί στην Μεμονωμένη Κατοικία

Πέραν των προϋποθέσεων που απαιτούνται για την ανέγερση κατοικίας στα τεμάχια που προκύπτουν ένεκα διαχωρισμού τίθενται ορισμένοι περιορισμοί οι οποίοι παραθέτονται πιο κάτω.

- A. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να χορηγήσει Πολεοδομική Άδεια για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας μόνο εφόσον ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
 - i. Εξασφαλίζεται επαρκής, συνεχής και κατάλληλη δημόσια υδατοπρομήθεια ή ιδιωτική υδατοπρομήθεια
 - ii. Η προτιθέμενη μονάδα κατοικίας είναι ικανοποιητικής τεχνικής και αποδεκτής αισθητικής στάθμης και πληροί τα κριτήρια αισθητικού ελέγχου που ισχύουν για τη συγκεκριμένη περιοχή.

- iii. Η θέση της οικοδομής μέσα στο τεμάχιο, όπως και η διαμόρφωση του τεμαχίου εντάσσονται σωστά στο περιβάλλον, το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής.
 - iv. Για περιοχές στις οποίες έχουν καθορισθεί Πολεοδομικές Ζώνες θα ισχύουν ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο ανώτατος αριθμός ορόφων και το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος που ισχύουν για τη συγκεκριμένη Ζώνη.
 - v. Σε περιοχές για τις οποίες δεν έχουν δημοσιευθεί Πολεοδομικές Ζώνες καθορίζεται με την παρούσα Δήλωση Πολιτικής ανώτατος συντελεστής δόμησης 0.10:1, αριθμός ορόφων μέχρι δύο και ύψος μέχρι 8.30 μέτρα.
- B. Πολεοδομική Άδεια για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας δεν θα χορηγείται στις ακόλουθες περιπτώσεις:
- i. Σε τεμάχια που διαχωρίζονται από τις 14 Οκτωβρίου 1994 και μετά σε περιοχές που αρδεύονται από Κυβερνητικό Αρδευτικό Έργο, με βάση τον περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο.
 - ii. Σε περιοχή που καθορίστηκε ως "Ακτή ή Περιοχή Προστασίας της Φύσης" ή ως "Προστατευόμενο Τοπίο".
 - iii. Σε Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες και Περιοχές.
 - iv. Σε Λατομική Ζώνη

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: Ο ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΤΕΜΑΧΙΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 27 ΤΟΥ ΚΕΦ. 224 ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΙΣ ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ

5.1 Γενικά

Σύμφωνα με το άρθρο 27 του Κεφαλαίου 224 που τέθηκε σε εφαρμογή την 1/9/1946 οι ιδιοκτήτες γης εφαρμόζοντας τις πρόνοιες του άρθρου 27 (1)(β), 27 (1)(γ) και 27 (1)(δ) είχαν την δυνατότητα να διαχωρίζουν τα τεμάχια τους είτε σε μονόσκαλα (1338 τ.μ), σε δίσκαλα (2676 τ.μ), σε πεντάσκαλα (6689 τ.μ) είτε όπως οι ίδιοι επιθυμούσαν μέσα στα πλαίσια των προνοιών του άρθρου 27 εφαρμόζοντας τις ελάχιστες εκτάσεις που μπορεί να διαχωριστεί ένα κτήμα. Διαχρονικά ο σκοπός για τον οποίο διαχωρίζονταν τα τεμάχια έχει αλλάξει με αποτέλεσμα σήμερα αρκετά από τα τεμάχια που προκύπτουν από διαχωρισμό να προορίζονται για οικιστική ανάπτυξη. Αν και υπάρχουν αρκετά τεμάχια τα οποία διαχωρίζονται και τυγχάνουν γεωργικής εκμετάλλευσης εντούτοις θα πρέπει να σημειωθεί ότι τα τεμάχια που βρίσκονται πλησίον των οικιστικών και παραθεριστικών ζωνών και εμπίπτουν στην δήλωση πολιτικής διαχωρίζονται με την προοπτική να αξιοποιηθούν οικιστικά.

Η έγκριση των διαχωρισμών των τεμαχίων δίδεται πάντοτε από τον εκάστοτε Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό λαμβάνοντας υπόψη τις συγκεκριμένες πρόνοιες του άρθρου 27.

5.2 Ιστορική Αναδρομή

Από το 1977 και μετέπειτα φτάνοντας μέχρι την σημερινή εποχή οι κοινωνικές και πολιτικές συνθήκες δημιούργησαν τρομερή αύξηση στην ζήτηση γης κατάλληλης για οικιστικούς σκοπούς κοντά στα όρια των αστικών περιοχών και για τουριστικούς σκοπούς σε όλο το μήκος των Κυπριακών ακτών. Η νέα κατάσταση που ξεκίνησε να επικρατεί

έδωσε την ευκαιρία σε ορισμένους επιχειρηματίες ανάπτυξης γης να κάνουν σε μεγάλο βαθμό χρήση του άρθρου 27 με αποτέλεσμα το διαχωρισμό αρκετών εκτάσεων γης σε μονόσκαλα ή δίσκαλα τεμάχια. Με πρόφαση τον διαχωρισμό των τεμαχίων ως φυτείες ή ως αρδευόμενα ανεγέρθησαν στην ύπαιθρο, σε λόφους και βουνοκορφές διάσπαρτοι οικισμοί που δεν πληρούσαν και δεν πληρούν τις απαραίτητες προϋποθέσεις λειτουργίας τους γιατί συνήθως στερούνται κατάλληλων υπηρεσιών όπως, οδικού δικτύου, φωτισμού, κατάλληλου πόσιμου νερού και προκαλούν σοβαρά περιβαλλοντικά προβλήματα.

Η ανάγκη για τη λήψη ουσιαστικών μέτρων πρόβαλλε επιτακτική. Το πρόβλημα αντιμετωπίστηκε δια νόμου με την ψήφιση των Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (τροποποιητικών) Νόμων αρ. 24 του 1978 και 25 του 1979 με τους οποίους απαγορεύτηκε τελείως η ανέγερση οικοδομών σε αγροτεμάχια που είχαν διαχωριστεί με τις πρόνοιες του άρθρου 27 του Κεφαλαίου 224. Αν και το μέτρο αποτελούσε αποφασιστικό βήμα για την αντιμετώπιση της όλης κατάστασης που ξεκίνησε να δημιουργείται εντούτοις η αντίδραση ήταν άμεση. Αρκετοί ιδιοκτήτες γης που διαχώρισαν τα κτήματα τους πριν την ψήφιση της πολυσυζητημένης νομοθεσίας θυματοποιήθηκαν και δεν μπορούσαν πλέον να τα αναπτύξουν καθώς ο νόμος είχε άμεση ισχύ. Επίσης μια άλλη κατηγορία πολιτών που θυματοποιούνταν ήταν αυτοί των χαμηλών κυρίως εισοδηματικών τάξεων που είχαν προηγουμένως αγοράσει γη ή θα χρησιμοποιούσαν ιδιόκτητη γη για να λύσουν το στεγαστικό τους πρόβλημα, επειδή δεν μπορούσαν να αγοράσουν οικόπεδα που οι τιμές τους αυξάνονταν συνεχώς. Ύστερα από αλληπάλληλες πιέσεις η Βουλή των Αντιπροσώπων με τροποποιητικούς νόμους 199/1986 και 53/1987 επέτρεψε και πάλι την ανέγερση των οικοδομών σε αγροτεμάχια που διαχωρίστηκαν με τις πρόνοιες του άρθρου 27 του Κεφαλαίου 224.

Με την Δήλωση Πολιτικής του 1994 και του 1996 καθιερώθηκαν περιορισμοί για την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας για κτήματα τα οποία διαχωρίστηκαν μετά το 1990 με σκοπό τον περιορισμό του φαινομένου. Παρά τους περιορισμούς που τέθηκαν εντούτοις οι επιχειρηματίες συνεχίζουν να διαχωρίζουν τα κτήματα τους σύμφωνα με το άρθρο 27 με γνώμονα πάντοτε τις διατάξεις που αφορούν την μεμονωμένη κατοικία ώστε να δημιουργούν αγροτεμάχια που προορίζονται για οικιστική ανάπτυξη. Τα αγροτεμάχια αυτά αποτελούν τεράστιο πρόβλημα για την ύπαιθρο όπου φιλοξενούνται σε αυτή διάσπαρτες αναπτύξεις. Η υποβάθμιση του περιβάλλοντος τόσο από πλευράς μόλυνσης αλλά και αισθητικής είναι πλέον υπαρκτή με την πολιτική των μεμονωμένων κατοικιών. Ο τρόπος διαχωρισμού των τεμαχίων σύμφωνα με το άρθρο 27 με σκοπό την γεωργική

εκμετάλλευση πλέον απ' ότι φαίνεται έπαψε να ισχύει. Ο στόχος των πλείστων ιδιοκτητών ανάπτυξης γης είναι ο διαχωρισμός της γης με στόχο την οικιστική εκμετάλλευση τους. Η κατάχρηση του άρθρου 27 όπως θα επισημάνεται και στα Κεφάλαια που ακολουθούν δεν τυγχάνει αμφισβήτησης. Στην πραγματικότητα όμως το άρθρο 27 που προορίζεται για διαχωρισμό γεωργικών τεμαχίων είναι σε θέση να υποκαταστήσει τα αρμόδια τμήματα όσον αφορά τον διαχωρισμό τεμαχίων για οικιστική ανάπτυξη ή η χρησιμοποίηση του άρθρου γι' αυτό το σκοπό δημιουργεί οποιαδήποτε προβλήματα; Το ερώτημα αυτό που τέθηκε θα απαντηθεί με την μέθοδο των περιπτωσιακών μελετών και την έρευνα που διεξήχθη σε συγκεκριμένη περιπτωσιακή μελέτη με κύριο στόχο την αποτελεσματική εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με την κατάχρηση του άρθρου 27 και των προβλημάτων που παρουσιάζονται σε σχέση με τον σκοπό που τελικά χρησιμοποιείται.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: Η ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ ΥΠΟ ΤΟ ΠΡΙΣΜΑ ΤΩΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΙΑΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ

6.1 Γενικά

Η δημιουργία αγροτεμαχίων με σκοπό την οικιστική τους ανάπτυξη αποτελεί μεγάλο πρόβλημα στο οποίο θα πρέπει να ενσκήψουν οι αρμόδιοι φορείς για επίλυση του. Στο κεφάλαιο αυτό θα αναφερθούμε σε ορισμένες περιπτώσεις διαχωρισμού τεμαχίων με το άρθρο 27 του Κεφαλαίου 224 που εγκρίνει το Κτηματολόγιο το οποίο τυγχάνει κατάχρησης σήμερα από τους ιδιοκτήτες/επιχειρηματίες γης. Οι ιδιοκτήτες των τεμαχίων γης που βρίσκονται εκτός του ορίου ανάπτυξης έχοντας γνώση των προνοιών τόσο του άρθρου 27 όσο και της Δήλωσης Πολιτικής για την μεμονωμένη κατοικία προβαίνουν στον διαχωρισμό των τεμαχίων τους τα οποία πλέον προορίζονται για ανέγερση κατοικίας. Θα μπορούσε κάποιος να μετονομάσει τα συγκεκριμένα αγροτεμάχια που προκύπτουν σαν «οικόπεδα» αφού πλέον η ανέγερση κατοικίας είναι δεδομένη. Οι επιχειρηματίες γης οι οποίοι αντιλαμβάνονται την χαλαρότητα που επιδεικνύουν οι αρμόδιες αρχές σαν ευκαιρία για μεγιστοποίηση των αποδόσεων τους προβαίνουν σε αγορές συγκεκριμένων τεμαχίων και έπειτα τα διαχωρίζουν με το άρθρο 27 και τα πουλάνε σαν να ήταν οικόπεδα αφού πληρούν τα κριτήρια για ανέγερση κατοικίας.

Στην πραγματικότητα ο διαχωρισμός των τεμαχίων με βάση το άρθρο 27 ξεκίνησε με την φιλοσοφία του περιορισμού του πολυτεμαχισμού της γης έχοντας σαν κύριο στόχο την γεωργική εκμετάλλευση. Αλήθεια, σήμερα αυτό το άρθρο εξυπηρετεί τις σύγχρονες ανάγκες; Υπάρχει κατάχρηση του συγκεκριμένου άρθρου από τους ιδιοκτήτες/επιχειρηματίες γης; Τα νέα τεμάχια που προκύπτουν από τον διαχωρισμό έχουν την δυνατότητα της γεωργικής εκμετάλλευσης ή προορίζονται καθαρά για οικιστικούς σκοπούς; Τα ερωτήματα αυτά θα προσπαθήσουμε να απαντήσουμε με την ανάλυση τόσο των περιπτώσιακών μελετών που ακολουθούν όσο και από την ανάλυση

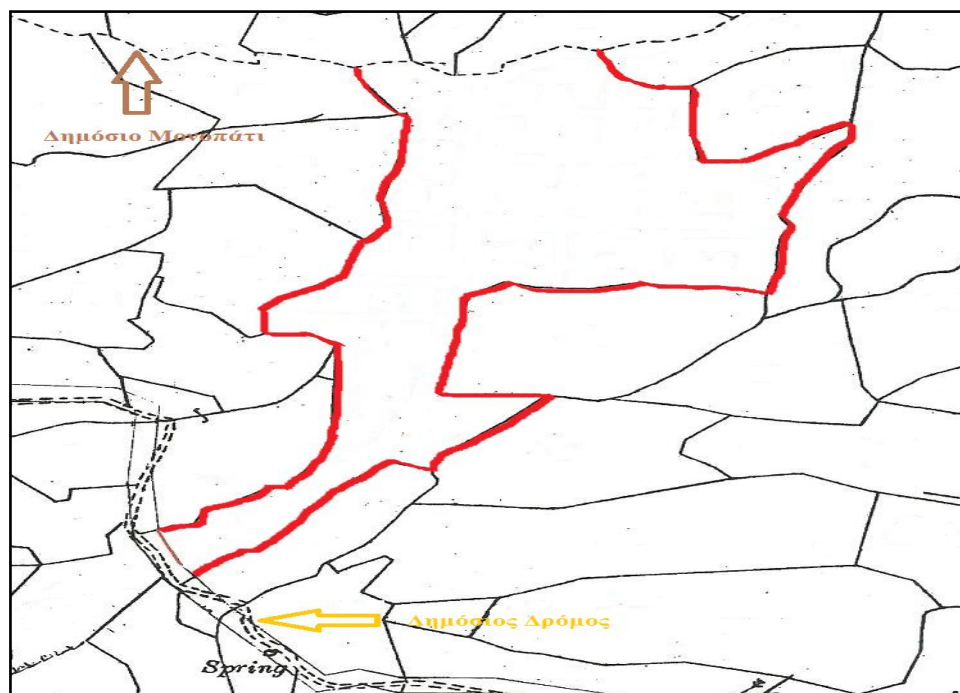
του Κεφαλαίου 7 με βάση έρευνα που διενεργήθηκε με την χρήση ερωτηματολογίων σε συγκεκριμένη περιπτώσιακή μελέτη που ανεγέρθησαν κατοικίες.

6.2 Πρώτη Περιπτώσιακή Μελέτη - Διαχωρισμός Τεμαχίων με Γνώμονα την Δήλωση Πολιτικής του 1994 και 1996

Στην περιπτώσιακή αυτή μελέτη θα ασχοληθούμε με ένα τεμάχιο το οποίο διαχωρίστηκε σύμφωνα με το άρθρο 27 του Περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224 με σκοπό την δημιουργία αγροτεμαχίων. Τα αγροτεμάχια που προέκυψαν ήταν σχεδιασμένα με τέτοιο τρόπο ώστε να πληρούν τα κριτήρια για ανέγερση κατοικίας σύμφωνα με τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής.

6.2.1 Αρχικό Τεμάχιο πριν τον Διαχωρισμό

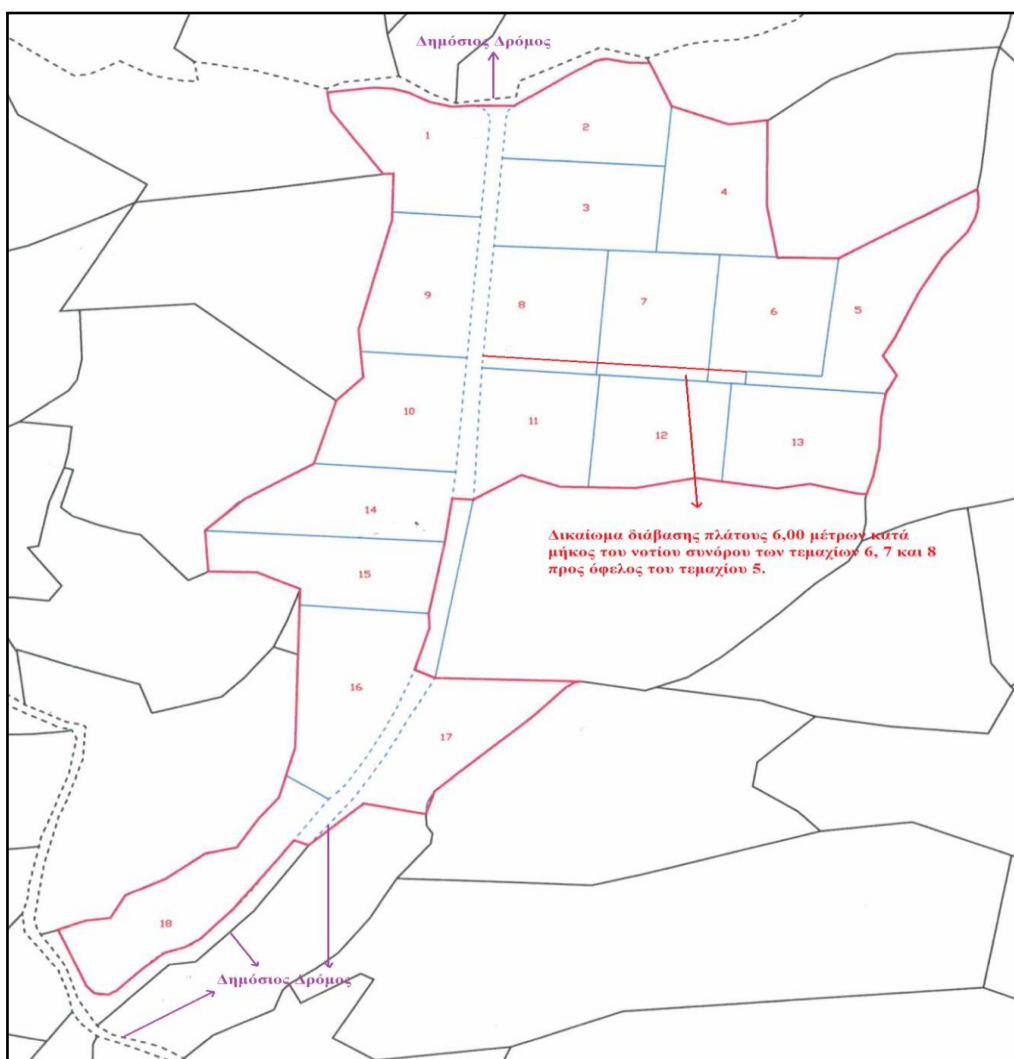
Το υπό εξέταση τεμάχιο στην εικόνα 2 αρχικά ήταν φυτεμένο σε όλη του την έκταση με ελιές και είχε έκταση περίπου 50.000 τ.μ.. Το κτήμα εμπίπτει στην Γεωργική Ζώνη με ανώτατο συντελεστή δόμησης και κάλυψης 0,10:1 και εφάπτεται δημοσίου δρόμου και μονοπατιού. Με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 27 (1)(β) το τεμάχιο που φαίνεται με κόκκινο περίγραμμα μπορεί να διαχωριστεί με τρόπο ώστε το κάθε προκύπτον τεμάχιο να έχει ελάχιστη έκταση τουλάχιστο μιας σκάλας δηλαδή 1338 τ.μ.



Εικόνα 2: Αρχικό τεμάχιο πριν τον Διαχωρισμό

6.2.2 Διαδικασία Διαχωρισμού Τεμαχίου

Ο ιδιοκτήτης/επιχειρηματίας γης ο οποίος γνώριζε τις πρόνοιες του άρθρου 27 για τον τρόπο διαχωρισμού των τεμαχίων (Κεφάλαιο 2) αποτάθηκε κατά το 2008 με αίτηση του στο Κτηματολόγιο για διαχωρισμό του τεμαχίου του (εικόνα 2). Μετά από την εξέταση της υπόθεσης και αφού το Κτηματολόγιο διαπίστωσε ότι το συγκεκριμένο τεμάχιο πληρούσε τις πρόνοιες του άρθρου 27 (1)(β) προχώρησε στην έγκριση του διαχωρισμού σαν ελαιώνας. Ο τρόπος διαχωρισμού του τεμαχίου φαίνεται στην εικόνα 3. Με τον διαχωρισμό προέκυψαν 18 νέα τεμάχια με εμβαδό περίπου από 2500 τ.μ μέχρι 3000 τ.μ. το κάθε ένα. Συγκρίνοντας την εικόνα 2 και 3 διαπιστώνουμε ότι από ένα τεμάχιο προέκυψαν 18 νέα τεμάχια. Επιπρόσθετα διαμέσου του αρχικού τεμαχίου δημιουργήθηκε δημόσιος δρόμος ενώ αρκετά τεμάχια που προέκυψαν δεν εφάπτονται του δημοσίου δρόμου.



Εικόνα 3: Διαχωρισμός σε 18 νέα Τεμάχια

6.2.3 Αυτοτέλεια των Κτημάτων – Δικαιώματα Διάβασης

Ταυτόχρονα με τον διαχωρισμό ο ιδιοκτήτης/επιχειρηματίας γης ήταν υπόχρεος να εγγράψει δικαιώματα διάβασης προς όφελος των τεμαχίων που δεν εφάπτονταν δημοσίου δρόμου όπως προνοεί το άρθρο 27 (1)(δ) ώστε τα τεμάχια αυτά να έχουν πρόσβαση στον δημόσιο δρόμο. Τα δικαιώματα διάβασης που ενεγράφησαν είναι πλάτους 6,00 μέτρων και παραχωρούνται στα τεμάχια που δεν εφάπτονται δημοσίου δρόμου και αναφέρονται στους τίτλους ιδιοκτησίας ως ακολούθως: «δικαίωμα διάβασης πλάτους 6,00 μέτρων κατά μήκος του ανατολικού συνόρου (ανάλογα με την κατεύθυνση) προς όφελος ή εναντίον του τεμαχίου 'Α' όπως φαίνεται στο σχεδιάγραμμα _ στον φάκελο _ ».

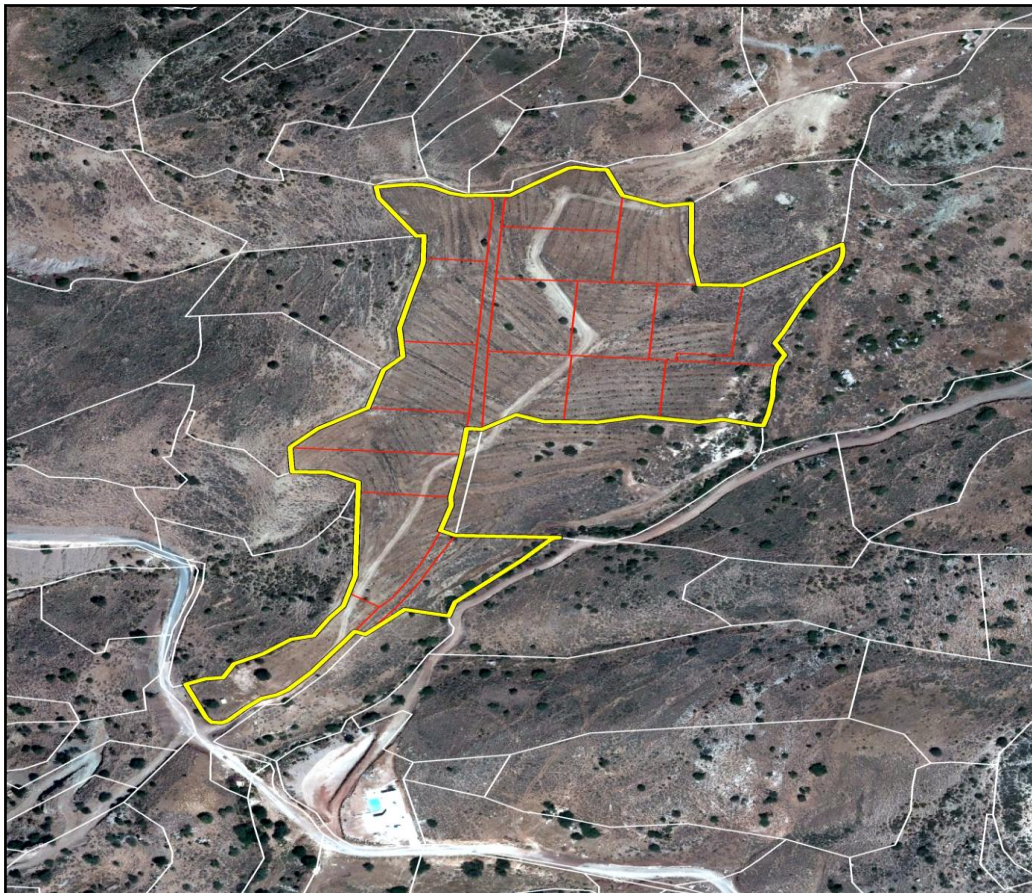
Για την εγγραφή του δημόσιου δρόμου διαμέσου των νέων τεμαχίων (εικόνα 3) ο ιδιοκτήτης/επιχειρηματίας γης προνόησε για την εγγραφή του κατόπιν αίτησης προς τον Έπαρχο έχοντας υπόψη του συγκεκριμένες πρόνοιες της δήλωσης πολιτικής για την μεμονωμένη κατοικία. Σύμφωνα με την δήλωση πολιτικής για την μεμονωμένη κατοικία, τεμάχια τα οποία προκύπτουν μετά από διαχωρισμό τεμαχίου μετά το 1990 που εφάπτονταν δημοσίου δρόμου δύναται να επιτραπεί η ανέγερση κατοικίας εφόσον το κάθε προκύπτον τεμάχιο έχει ελάχιστο εμβαδό 2500 τ.μ. Επιπλέον το μήκος του δικαιώματος διάβασης δεν πρέπει να ξεπερνά τα 100 μέτρα από τον δημόσιο δρόμο ενώ το πλάτος του θα πρέπει να είναι 6,00 μέτρα. Η Δήλωση Πολιτικής του 1994 και του 1996 προνοεί επίσης ότι ανεξάρτητα με τον αριθμό των τεμαχίων που προκύπτουν από ένα διαχωρισμό δεν μπορείς να αναπτύξεις πέρα των 10 τεμαχίων. Απαραίτητη προϋπόθεση για να ισχύει η διάταξη αυτή θα πρέπει το τεμάχιο το οποίο πρόκειται να διαχωριστεί να είναι εγγεγραμμένο στα βιβλία του Κτηματολογίου και της Χωρομετρίας πριν το 1990 δηλαδή να μην είναι προϊόν μεταγενέστερου διαχωρισμού.

Αρα με βάση τα ανωτέρω πολύ σοφά ο ιδιοκτήτης/επιχειρηματίας ανάπτυξης γης ενήργησε και ενέγραψε το δημόσιο δρόμο ώστε κατά την παραχώρηση των δικαιωμάτων διάβασης αυτά να μην έχουν έκταση πέραν των 100 μέτρων. Ένα παράδειγμα δικαιώματος διάβασης φαίνεται στην εικόνα 3. Ο επιχειρηματίας γης έχοντας πλήρη γνώση των προνοιών τόσο του κτηματολογίου για τον διαχωρισμό και της Δήλωσης Πολιτικής για την Μεμονωμένη Κατοικία έχει διαμορφώσει το τεμάχιο 5 κατά τρόπο ώστε το τεμάχιο να μην απέχει από το δημόσιο δρόμο πέραν των 100 μέτρων. Ακολούθως δόθηκε δικαίωμα διάβασης πλάτους 6,00 μέτρων κατά μήκος του νοτίου συνόρου των τεμαχίων 6, 7 και 8 με αποτέλεσμα το συγκεκριμένο τεμάχιο να έχει το δικαίωμα της ανέγερσης κατοικίας.

Στην εικόνα φαίνεται ξεκάθαρα πως γίνεται η προέκταση του τεμαχίου 5 ώστε να συμφωνά με τις πρόνοιες της νομοθεσίας για την ανέγερση κατοικίας όσον αφορά το μήκος της διόδου.

6.2.4 Συμπεράσματα

Αν και δεν έχουν πουληθεί ή αναπτυχθεί οποιεσδήποτε κατοικίες στα συγκεκριμένα τεμάχια (δορυφορική εικόνα 4) εντούτοις στη πραγματικότητα ο τρόπος διαχωρισμού των τεμαχίων έγινε με σκοπό την οικιστική αξιοποίηση τους αφού τα τεμάχια που προέκυψαν πληρούν τις προϋποθέσεις που ορίζονται από την Δήλωση Πολιτικής για την μεμονωμένη κατοικία. Ο ελαιώνας που χρησιμοποιήθηκε για τον διαχωρισμό του αρχικού τεμαχίου με το άρθρο 27 στην ουσία αποτελούσε το μέσο για την επίτευξη του σκοπού που δεν ήταν άλλος από το διαχωρισμό για την δημιουργία αγροτεμαχίων, στην πραγματικότητα έτοιμων οικοπέδων για οικιστική ανάπτυξη. Απόδειξη είναι τα αρκετά ξηραμένα δέντρα που υπάρχουν εντός των τεμαχίων που αφέθηκαν μετά την επίτευξη του σκοπού.



Εικόνα 4: Δορυφορική Εικόνα Διαχωρισμού Τεμαχίων

Ποιος ο σκοπός να διαχωριστεί το τεμάχιο αν ο ιδιοκτήτης θέλει να το εκμεταλλευτεί γεωργικά; Δεν υπάρχει κάποια λογική εξήγηση που να καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι το συγκεκριμένο τεμάχιο διαχωρίστηκε για την γεωργική εκμετάλλευση του. Αντιθέτως στην εικόνα 2 παρατηρούμε ένα μεγάλο κτήμα το οποίο είναι στενόμακρο έκτασης περίπου 50,000 τ.μ. και εφάπτεται δημοσίου δρόμου με αποτέλεσμα να είναι πιο ανταγωνιστικό από πλευράς γεωργικής εκμετάλλευσης σε σχέση με τα τεμάχια που προέκυψαν στην εικόνα 3. Τα μεγάλα γεωργικά τεμάχια βοηθούν καλύτερα στην μηχανοποίηση της γεωργίας, στην μείωση του κόστους παραγωγής και οδηγούν στην αύξηση της παραγωγικότητας και του εισοδήματος του αγρότη. Άρα ο «μύθος» για διαχωρισμό και γεωργική εκμετάλλευση καταρρίπτεται καθώς στην περίπτωση πώλησης των τεμαχίων κανένας αγρότης δεν θα αγόραζε κάποιο απομονωμένο κτήμα μικρής έκτασης για γεωργική αξιοποίηση.

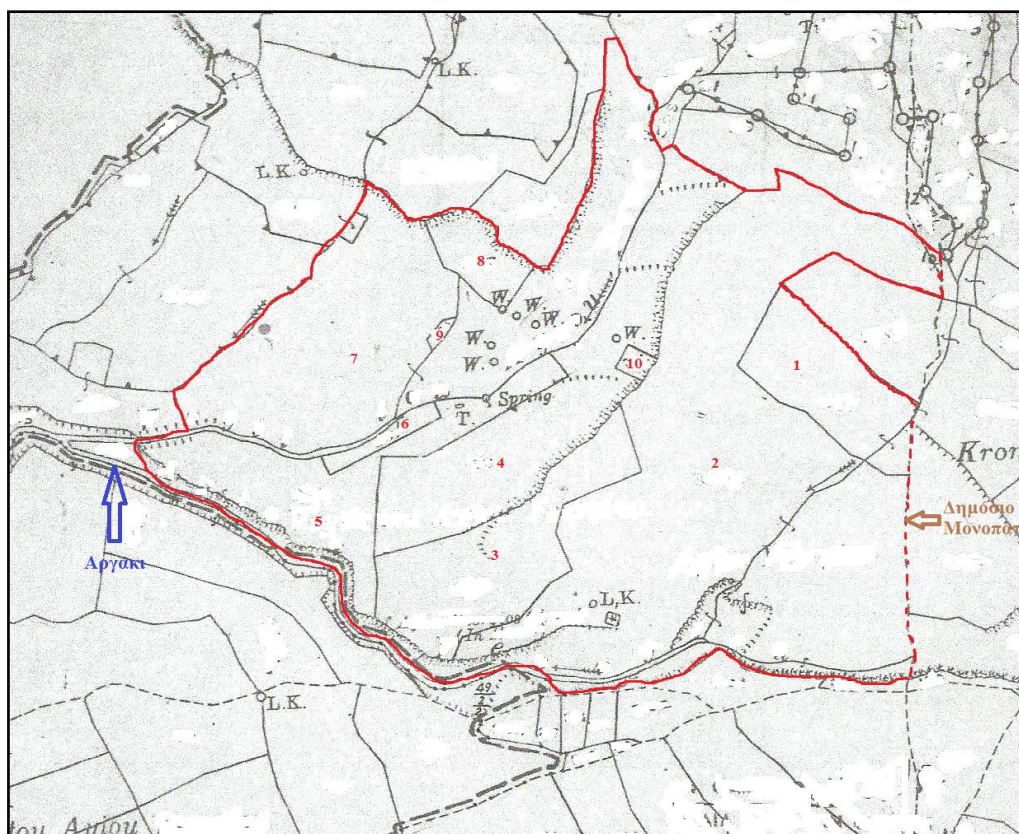
Η συγκεκριμένη περιπτωσιακή μελέτη αποτελεί ένα παράδειγμα κατάχρησης του άρθρου 27 αφού τα τεμάχια φυτεύονται αρχικά με σκοπό τον διαχωρισμό τους και την δημιουργία αγροτεμαχίων για την ανέγερση κατοικιών και όχι με στόχο την γεωργική τους εκμετάλλευση.

6.3 Δεύτερη Περιπτωσιακή Μελέτη – Διαχωρισμός Τεμαχίων σαν Αρδευόμενα

Στην δεύτερη περιπτωσιακή μελέτη θα αναφερθούμε σε κάποια τεμάχια τα οποία διαχωρίστηκαν με το άρθρο 27 του Κεφ. 224 σαν αρδευόμενα με σκοπό την ανέγερση κατοικίας. Τα τεμάχια που προέκυψαν από τον διαχωρισμό σήμερα εμπίπτουν στο Τοπικό Σχέδιο με Πολεοδομική ζώνη Κα12 (οικιστική) με ανώτατο συντελεστή δόμησης και κάλυψης 0,15:1 ενώ αρχικά βρίσκονταν στην Πολεοδομική Ζώνη Δα3 (ζώνη υπαίθρου) με ανώτατο συντελεστή δόμησης και κάλυψης 0,05:1. Οι ιδιοκτήτες/επιχειρηματίες γης δημιούργησαν αγροτεμάχια στην ουσία έτοιμα «οικόπεδα» τα οποία βρίσκονται εντός οικιστικής χωρίς δημόσιους δρόμους με όλα τα προβλήματα που συνεπάγονται. Επιπρόσθετα θα παραθέσουμε τον τρόπο που θα μπορούσαν τα αρχικά τεμάχια να διαχωριστούν σήμερα σε οικόπεδα αν δεν διαχωρίζονταν προηγουμένως σύμφωνα με το άρθρο 27 ώστε να δοθεί η εικόνα του ορθού τρόπου διαχωρισμού των τεμαχίων και εκμετάλλευσής τους.

6.3.1 Αρχικά Τεμάχια πριν τον Διαχωρισμό

Ο ιδιοκτήτης/επιχειρηματίας ανάπτυξης γης ο οποίος αποτάθηκε με αίτηση του στο Κτηματολόγιο για διαχωρισμό των τεμαχίων του σύμφωνα με το άρθρο 27 είχε στην κατοχή του όλα τα κτήματα που περικλείονται με κόκκινο περίγραμμα και διακρίνονται στην εικόνα 5. Το συνολικό εμβαδό των δέκα τεμαχίων ήταν 183,881 τ.μ όπου παρείχετο η δυνατότητα στον ιδιοκτήτη για την βέλτιστη αξιοποίηση του τεμαχίου του. Τα κτήματα δεν εφάπτονταν δημοσίου δρόμου αλλά σε δημόσιο μονοπάτι και πριν τον διαχωρισμό βρίσκονταν στην Πολεοδομική Ζώνη Δα3 (Υπαιθρος) με ανώτατο συντελεστή δόμησης και κάλυψης 0,05:1. Θα πρέπει να τονιστεί ιδιαίτερα ότι το έδαφος στην συγκεκριμένη περιοχή είναι πετρώδες με αποτέλεσμα να μην υπάρχουν αρκετές δυνατότητες γεωργικής εκμετάλλευσης.

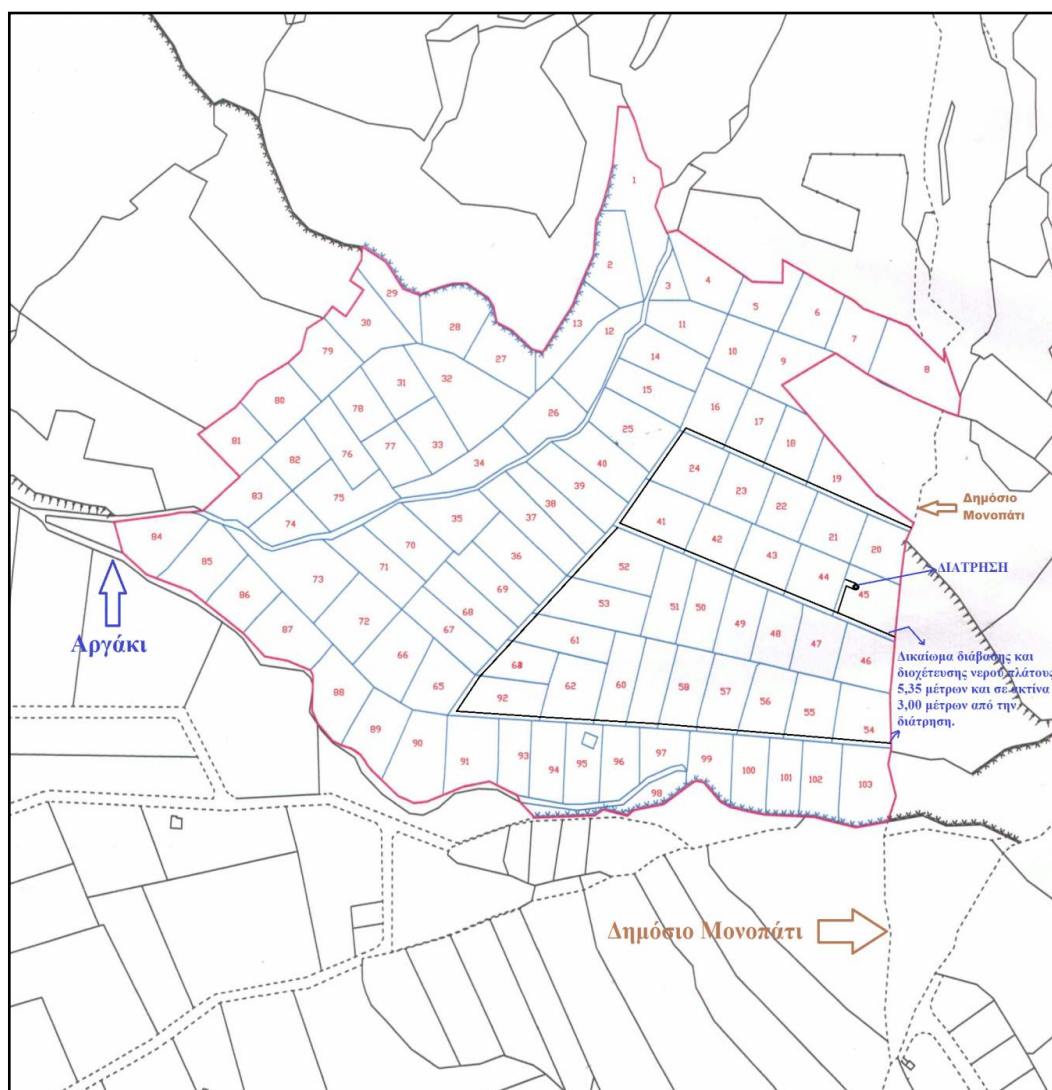


Εικόνα 5: Αρχικό Τεμάχιο πριν τον Διαχωρισμό (Αρδευόμενα Τεμάχια)

6.3.2 Διαδικασία Διαχωρισμού Τεμαχίων

Στην εικόνα 5 διαπιστώνουμε πως ήταν αρχικά τα τεμάχια πριν τον διαχωρισμό. Μετά την διαβεβαίωση ότι πιθανό να υπάρχουν υπόγεια ύδατα στα συγκεκριμένα κτήματα ο ιδιοκτήτης/επιχειρηματίας γης αποτάθηκε στην Επαρχιακή Διοίκηση καθώς το κτήμα

βρίσκεται σε όρια Κοινότητας για έκδοση Άδειας Ανορύξεως Φρέατος (Παράρτημα ΙΑ). Επειδή τα κτήματα του ήταν μεγάλης έκτασης πήρε άδεια για ανόρυξη φρέατος σε δύο τοποθεσίες και ταυτόχρονα εξασφάλισε άδεια μεταφοράς νερού όσον αφορά τα υπόλοιπα τεμάχια που δεν είχαν διάτρηση (Παράρτημα ΙΒ). Από τις διατρήσεις ο ιδιοκτήτης/επιχειρηματίας γης είχε αρκετή ποσότητα νερού να αρδεύει ολόκληρο το κτήμα και αποτάθηκε στο Κτηματολόγιο για διαχωρισμό των τεμαχίων του ως αρδευόμενα. Αφού το Κτηματολόγιο διαπίστωσε ότι υπήρχαν οι απαραίτητες διασωληνώσεις στα τεμάχια για να αρδεύονται όλα τα τεμάχια τα οποία θα προκύψουν από τον διαχωρισμό και αφού προσκομίστηκαν οι απαραίτητες άδειες από το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων ότι το νερό είναι κατάλληλο και ικανό για να αρδεύει όλα τα κτήματα τότε προχώρησε και διαχώρισε τα κτήματα σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 27 (1)(β) και προέκυψαν 103 τεμάχια. Στην εικόνα 6 δείχνετε ο τρόπος με τον οποίο διαχωρίστηκαν τα κτήματα.



Εικόνα 6: Διαχωρισμός σε 103 νέα Τεμάχια

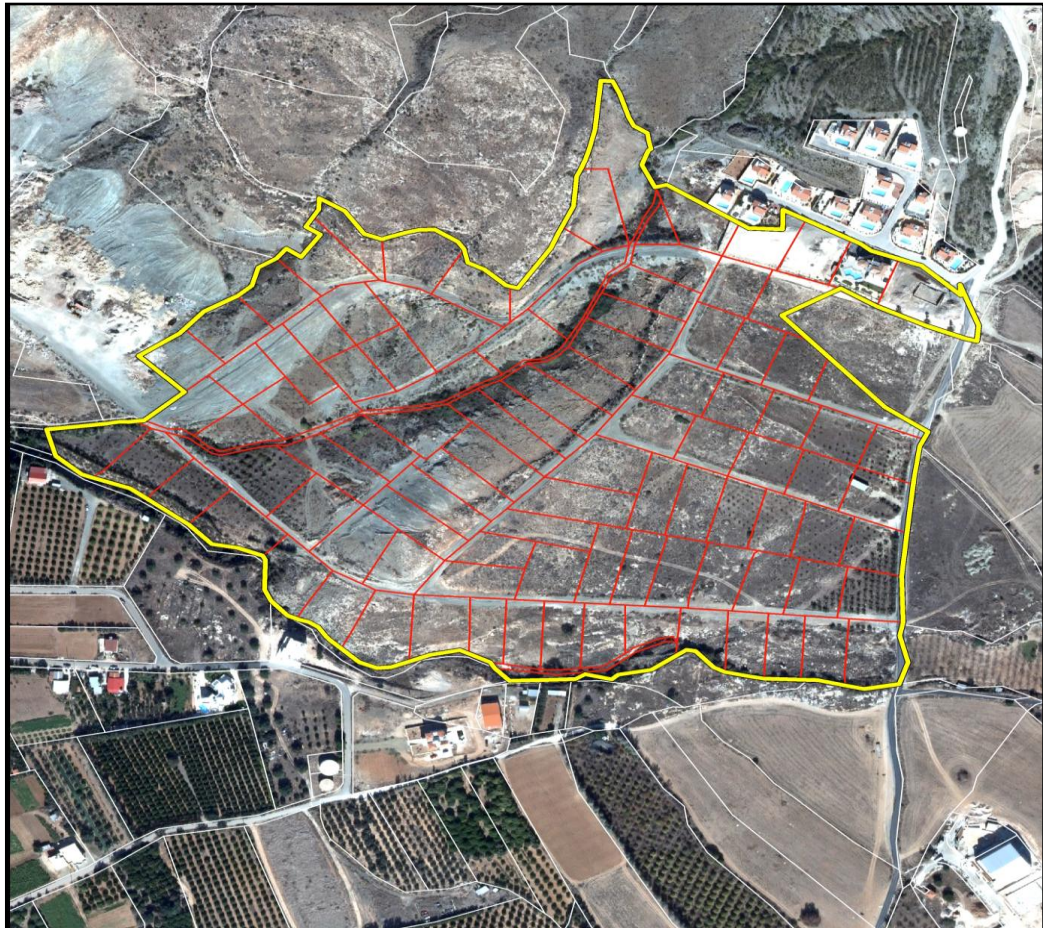
6.3.3 Αυτοτέλεια Τεμαχίων – Δικαιώματα Διάβασης και Διοχέτευσης Νερού

Ο Διευθυντής του Κτηματολογίου για να επιτρέψει το διαχωρισμό των τεμαχίων θα πρέπει τα νεοδημιουργούμενα τεμάχια να έχουν προς όφελος τους τα αναγκαία δικαιώματα πρόσβασης για να υπάρχει άνετη κατοχή και κάρπωση. Έτσι, το κάθε νέο τεμάχιο που προέκυψε είχε έκταση περίπου 2000 τ.μ και του παραχωρείτο δικαίωμα διάβασης και διοχέτευσης νερού από την διάτρηση πλάτους 5,35 μέτρων. Οι διατρήσεις βρίσκονται η μια στο τεμάχιο 45 και η άλλη στο τεμάχιο 79 στην εικόνα 6 και δείχνονται με κόκκινο χρώμα στο Παράρτημα ΙΓ μαζί με τα δικαιώματα διάβασης και άρδευσης σύμφωνα με το σχεδιάγραμμα που ετοίμασε ο υπάλληλος του κτηματολογίου που χειρίστηκε την υπόθεση. Το δικαίωμα διάβασης και διοχέτευσης νερού χρησιμοποιείται για τον διαχωρισμό του κτήματος ώστε το κάθε κτήμα να έχει δικαίωμα διάβασης προς την διάτρηση ενώ το δικαίωμα διάβασης δόθηκε στην πλευρά των τεμαχίων όπου πρόκειται να εγγραφεί μελλοντικά δημόσιος δρόμος και φαίνεται στην ανατολική πλευρά του συνόρου των τεμαχίων εκεί που σήμερα είναι δημόσιο μονοπάτι. Ένα παράδειγμα δικαιώματος διάβασης και διοχέτευσης νερού σημειώνεται στην εικόνα 6 όπου διακρίνεται η διάτρηση και τα δικαιώματα με μαύρο χρώμα. Πιο συγκεκριμένα, για παράδειγμα το τεμάχιο 41 έχει δικαίωμα διάβασης και διοχέτευσης νερού πλάτους 5,35 μέτρων κατά μήκος του νοτίου συνόρου των τεμαχίων 45, 44, 43, και 42.

6.3.4 Συμπεράσματα

Σήμερα επί τόπου οι διασωληνώσεις που τοποθετήθηκαν για την άρδευση του τεμαχίου δεν υπάρχουν ενώ οι γεννήτριες που υπάρχουν για την άρδευση του τεμαχίου βρίσκονται σε αδράνεια. Οι λιγοστές φυτείες ελιών που υπήρχαν αρκετές εξ αυτών ξεράθηκαν που κατά κύριο λόγο οφείλεται στο άγονο έδαφος καθώς επίσης από την εγκατάλειψη τους από τον ιδιοκτήτη. Το πιο πιθανό ο ιδιοκτήτης χρησιμοποίησε τις ελιές με την προϋπόθεση ότι τις άρδευε για να είναι δυνατός ο διαχωρισμός του τεμαχίου. Η συγκεκριμένη περίπτωση αποτελεί ακόμη ένα παράδειγμα στον τρόπο όπου επιχειρηματίες γης προβαίνουν σε εκμετάλλευση και κατάχρηση του άρθρου 27. Όπως μπορείτε να διακρίνετε στην δορυφορική εικόνα 7 στα σύνορα των τεμαχίων φαίνονται τα δικαιώματα διάβασης ώστε τα τεμάχια να έχουν πρόσβαση στο δρόμο. Επίσης είναι ευδιάκριτος και ο δημόσιος δρόμος ο οποίος είναι στο ανατολικό μέρος του διαχωρισμού.

Αξίζει να σχολιάσουμε το γεγονός ότι τα συγκεκριμένα τεμάχια σήμερα βρίσκονται εντός Τοπικού Σχεδίου και σε ζώνη ανάπτυξης. Βρίσκονται στην Πολεοδομική Ζώνη Κα12 (οικιστική ζώνη) με ανώτατο συντελεστή δόμησης και κάλυψης 0,15:1. Προφανώς επειδή τα τεμάχια είχαν προοπτικές να ενταχθούν σε οικιστική ζώνη ο ιδιοκτήτης/επιχειρηματίας γης θέλησε να προλάβει να διαχωρίσει τα συγκεκριμένα τεμάχια με συγκεκριμένο τρόπο ώστε να αποφύγει να παραχωρήσει δημόσιο χώρο πρασίνου. Σήμερα όμως η νομοθεσία έχει αλλάξει και τα τεμάχια που εμπίπτουν σε ζώνη ανάπτυξης και είναι πάνω από 1500 τ.μ οφείλουν να παραχωρήσουν 15% πράσινο. Σύμφωνα με την Πολεοδομία στην περίπτωση που εγγραφεί ο δημόσιος δρόμος στην θέση που βρίσκεται σύμφωνα με την δορυφορική εικόνα τα τεμάχια που το μήκος του δικαιώματος διάβασης δεν θα υπερβαίνει τα 250 μέτρα από το δημόσιο δρόμο θα έχουν το δικαίωμα ανέγερσης κατοικίας.



Εικόνα 7: Δορυφορική Εικόνα Αρδευόμενων Τεμαχίων

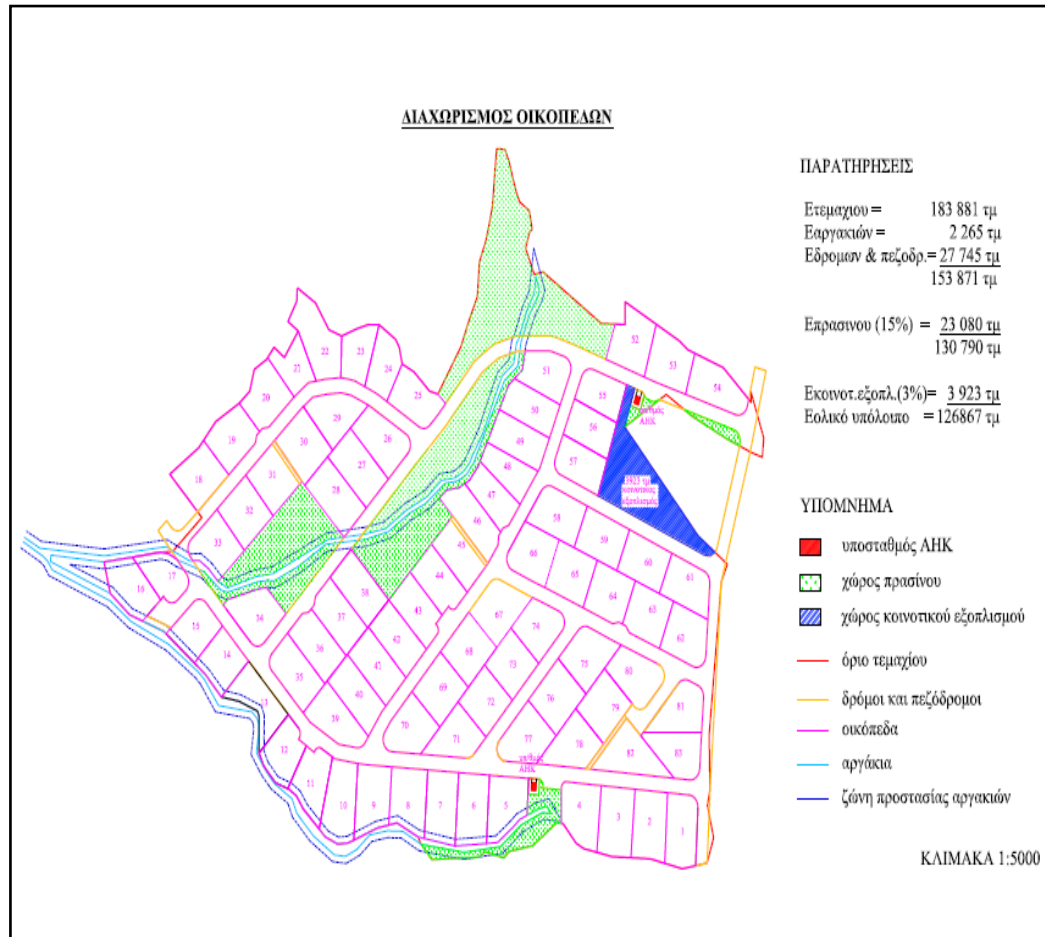
Πραγματικά, πιστεύεται ότι αυτή θεωρείται μια ορθολογιστική ανάπτυξη; Ας πάρουμε τα πράγματα όμως από την αρχή. Αρχικά παρατηρούμε την κατάχρηση για ακόμη μια φορά του άρθρου 27. Ο επιχειρηματίας/ιδιοκτήτης γης διαχωρίζει τα τεμάχια για συγκεκριμένο

σκοπό δηλαδή την μεταπώληση τους σαν αγροτεμάχια έτοιμα για οικιστική ανάπτυξη. Τα συγκεκριμένα τεμάχια που δεν πιστεύω να καλλιεργήθηκαν ποτέ θα εξυπηρετούσαν συγκεκριμένες ανάγκες διαφορετικές από την γεωργική εκμετάλλευσή τους. Ο μικροτεμαχισμός δεν βοηθά καθόλου την οικονομική αξιοποίηση των τεμαχίων σαν γεωργικά και αποτελεί πρόσθετο λόγο για την στήριξη της άποψης ότι ο διαχωρισμός διενεργήθηκε με στόχο την οικιστική αξιοποίηση τους. Ήδη σε κάποιο τεμάχιο το οποίο πωλήθηκε έχει ανεγερθεί κατοικία και φαίνεται στην δορυφορική εικόνα 7 στο πάνω μέρος του διαχωρισμού. Επιπρόσθετα παρατηρούμε πως μια συμπαγής έκταση τεμαχίων κατέληξε σε μικροτεμαχισμό όπου δύσκολα μπορείς να τα εκμεταλλευτείς και να τα αξιοποιήσεις.

Συνεχίζοντας αναφέρω ότι τα νέα τεμάχια κατέληξαν εντός τοπικού σχεδίου και σε ζώνη ανάπτυξης. Αν υποθέσουμε ότι όλα τα τεμάχια είναι πουλημένα και ανεγέρθηκαν σε όλα κατοικίες τότε πως θα μοιάζει ο συγκεκριμένος διαχωρισμός χωρίς δημόσιους δρόμους; Τα δικαιώματα διάβασης που δόθηκαν στα τεμάχια για πρόσβαση σε μελλοντικό οδικό δίκτυο θα είναι ικανά να εξυπηρετήσουν τις ανάγκες των κατοίκων; Πως θα μπορούσε να ήταν ένας διαχωρισμός εντός της οικιστικής ζώνης;

Προσπαθώντας να απαντήσω έστω και σε κάποια ερωτήματα παραθέτω ένα σχέδιο (εικόνα 8) σχετικά με τον τρόπο που θα μπορούσε να διαχωριστούν τα τεμάχια σήμερα που εμπίπτουν σε οικιστική ζώνη αν δεν διαχωρίζονταν προηγουμένως σύμφωνα με το άρθρο 27 (1)(β). Αν συγκρίνεται την εικόνα 6 με την εικόνα 8 θα προσέξετε μεγάλες διαφορές μεταξύ των δύο διαχωρισμών. Σαφώς στην εικόνα 8 παρατηρούμε μια ορθολογιστική ανάπτυξη όπου υπάρχουν δημόσιοι δρόμοι πλάτους 11 μέτρων για άνετη και ασφαλή προσπέλαση στα τεμάχια. Επίσης παρατηρούμε ότι προέκυψαν 83 οικόπεδα ενώ στο διαχωρισμό των τεμαχίων ως αρδευόμενα ο αριθμός των τεμαχίων που προέκυψαν ήταν 103. Τα 20 οικόπεδα τα οποία υπολείπονται δικαιολογούνται καθώς δημιουργήθηκαν δημόσιοι δρόμοι, συμπαγής χώροι πρασίνου και ειδικοί χώροι για κοινοτικό εξοπλισμό. Συγκεκριμένα για τον χώρο πρασίνου δόθηκε έκταση 23,080 τ.μ όπου μπορεί να αξιοποιηθεί αυτή η έκταση κάνοντας πάρκα, ενώ για τον κοινοτικό εξοπλισμό παραχωρήθηκε έκταση 3,923 τ.μ που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για να δημιουργηθεί κάποιο κiosk ή για οποιοδήποτε άλλο λόγο προς όφελος των κατοίκων της περιοχής και της κοινότητας. Είναι εμφανές πια είναι η σωστή μέθοδος ανάπτυξης των τεμαχίων. Συγκρίνω τις δυο περιπτώσεις γιατί αν και διαχωρίστηκαν σαν γεωργικά τεμάχια εντούτοις ο σκοπός τους ήταν η οικιστική ανάπτυξη. Όσον αφορά κάποια άλλα

ερωτήματα τα οποία τέθηκαν στην συγκεκριμένη περιπτώσιακή μελέτη όπως για παράδειγμα αν τα δικαιώματα διάβασης είναι ικανά να εξυπηρετήσουν τις ανάγκες των ιδιοκτητών των τεμαχίων θα απαντηθούν εκτενέστερα στο Κεφάλαιο 7.



Εικόνα 8: Διαχωρισμός Οικοπέδων σε Ζώνη Ανάπτυξης

6.4 Το Άρθρο 27 και η Γεωργική Εκμετάλλευση των Κτημάτων

Ο πολυτεμαχισμός, μικροτεμαχισμός, η εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησία, η έλλειψη πρόσβασης στα αγροτεμάχια και τα ακανόνιστα γεωμετρικά σχήματα των χωραφιών είναι μερικά από τα κύρια χαρακτηριστικά που μαστίζουν την κυπριακή αγροτική ιδιοκτησία.

Το άρθρο 27 τέθηκε σε εφαρμογή το 1946 με σκοπό τον περιορισμό του πολυτεμαχισμού που διενεργείτο πριν την συγκεκριμένη χρονολογία. Οι ελάχιστες εκτάσεις που τέθηκαν σε εφαρμογή τείνουν σήμερα να εξελιχθούν σε αρνητικό παράγοντα κατακερματισμού της γης. Στην ουσία αρκετά από τα τεμάχια που διαχωρίζονται με την εφαρμογή των προνοιών του άρθρου 27 προρίζονται αρχικά για γεωργική εκμετάλλευση ενώ τελικά καταλήγουν σε οικιστική ανάπτυξη. Η κατάχρηση που υφίστανται οι πρόνοιες

του άρθρου σήμερα έρχονται σε αντίθεση κατά κάποιο τρόπο με τον περί Ενοποίησης και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμο (24 του 1969) γνωστός ως Αναδασμός.

Ο αναδασμός αγροτικών κτημάτων, που ξεκίνησε να εφαρμόζεται από τον Δεκέμβρη του 1970, είναι η ενοποίηση και αναδιανομή όλης ή μέρους της έκτασης αγροτικής γης που περικλείεται στα διοικητικά όρια ενός ή περισσότερων χωριών, έτσι ώστε ο κάθε ιδιοκτήτης να πάρει συγκεντρωμένη την ιδιοκτησία του σε ένα, δύο ή τρία το πολύ τεμάχια γης, ίσης περίπου αξίας με την ιδιοκτησία που κατείχε πριν τον αναδασμό. Ορισμένα από τα οφέλη που προκύπτουν για τον Κύπριο αγρότη από την ολοκλήρωση του αναδασμού είναι:

- η καλύτερη οργάνωση των γεωργικών μονάδων
- η μείωση του χρόνου μετάβασης των αγροτών στις γεωργικές τους μονάδες λόγω της δημιουργίας οδικού δικτύου
- η διευκόλυνση στην μηχανοποίηση της γεωργίας λόγω της μεγαλύτερης έκτασης των τεμαχίων και της πρόσβασης τους
- η μείωση του κόστους παραγωγής που σχετίζεται άμεσα με την έκταση και το μέγεθος της παραγωγής
- η αύξηση της παραγωγής και της παραγωγικότητας που έχει σχέση με όλα τα πιο πάνω και σαν αποτέλεσμα θα έχουμε την αύξηση του γεωργικού εισοδήματος.

Καταλήγοντας οδηγούμαστε σε κάποια σημαντικά συμπεράσματα σχετικά με τον μικροτεμαχισμό. Τα κτήματα που διαχωρίζονται με το άρθρο 27 και οι μικρές εκτάσεις που προκύπτουν δύσκολα μπορούν να αξιοποιηθούν γεωργικά καθώς δεν παρουσιάζουν τα πλεονεκτήματα και τα οφέλη όπως παρουσιάζονται για τα κτήματα που εμπίπτουν εντός αναδασμού. Επιπρόσθετα δύσκολα κάποιος αγρότης θα αποκτήσει ένα τεμάχιο σε άλλη γεωγραφική περιοχή από τα τεμάχια του καθώς αυτό θα ήταν αντιοικονομικό. Με βάση τα ανωτέρω ενισχύεται ακόμη περισσότερο η άποψη ότι το άρθρο 27 τυγχάνει κατάχρησης από τους επιχειρηματίες γης καθώς ο σκοπός του διαχωρισμού είναι διαφορετικός από την γεωργική εκμετάλλευση των τεμαχίων. Ο μικροτεμαχισμός σήμερα αποτελεί αρνητικό παράγοντα στην γεωργική εκμετάλλευση των κτημάτων με βάση τις σύγχρονες μεθόδους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΕΡΕΥΝΑ - ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ «ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΠΡΟΚΥΠΤΟΥΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΕ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ»

7.1 Γενικά

Στο προηγούμενο κεφάλαιο διαπιστώσαμε τον τρόπο με τον οποίο δημιουργούνται τα διάφορα αγροτεμάχια με σκοπό την οικιστική τους ανάπτυξη. Στο κεφάλαιο αυτό θα αναφερθούμε και πάλι σε κάποια περιπτωσιακή μελέτη την τρίτη στην σειρά όπου οι επιχειρηματίες γης προβαίνουν σε κατάχρηση του άρθρου 27 για την δημιουργία αγροτεμαχίων στα οποία όμως έχουν ανεγερθεί κατοικίες. Δηλαδή το κτηματολόγιο με ένα Νόμο του 1946 διαχωρίζει ένα τεμάχιο αλλά στην ουσία προορίζεται από τον ιδιοκτήτη του τεμαχίου για ανέγερση κατοικίας που στην ουσία χρειάζεται την έγκριση άλλου τμήματος της Πολεοδομίας και του Επάρχου. Η συγκεκριμένη περιπτωσιακή μελέτη αποτελεί ένα ζωντανό παράδειγμα κατάχρησης των προνοιών του άρθρου 27. Αν και ο συγκεκριμένος διαχωρισμός για την μελέτη που θα εξετάσουμε δεν έχει την δυνατότητα να διενεργηθεί σήμερα σύμφωνα με την παρούσα Δήλωση Πολιτικής εντούτοις αποτελεί μοναδικό παράδειγμα για την ανάλυση του «φαινομένου» των αγροτεμαχίων με σκοπό την ανέγερση κατοικιών.

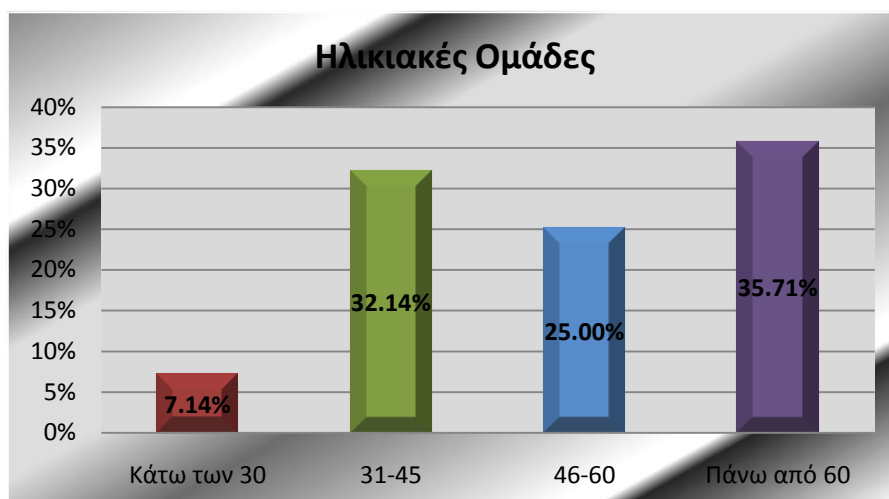
Πέραν από την κατάχρηση του άρθρου 27 στο Κεφάλαιο αυτό θα ασχοληθούμε και με μια έρευνα η οποία διεξήχθη με την χρήση ερωτηματολογίων με σκοπό να διαπιστωθούν τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι ιδιοκτήτες των κατοικιών ένεκα του διαχωρισμού των τεμαχίων τους με το άρθρο 27 του Κεφ. 224. Μέσα από την έρευνα θα διαπιστώσουμε αν το άρθρο 27 είναι ικανό να διαχωρίζει τεμάχια με σκοπό την οικιστική τους ανάπτυξη υποκαθιστώντας κατά κάποιο τρόπο τα αρμόδια τμήματα. Η έρευνα μας βασίστηκε κατά κύριο λόγο στην περιπτωσιακή μελέτη που ακολουθεί καθώς όπως παρατηρείται και στις εικόνες 12 και 13 στα τεμάχια που προέκυψαν από διαχωρισμό ανεγέρθησαν κατοικίες. Σε κάθε στάδιο ανάλυσης της περιπτωσιακής μελέτης θα παρουσιάζουμε ταυτόχρονα τα

αποτελέσματα της έρευνας μας ώστε να διαπιστωθούν τα διάφορα προβλήματα που προκύπτουν από την ανέγερση κατοικιών στα τεμάχια που διαχωρίστηκαν με το άρθρο 27.

Το ερωτηματολόγιο το οποίο επισυνάπτεται στο παράρτημα II ετοιμάστηκε στα Ελληνικά αλλά και στα Αγγλικά καθώς αρκετοί ξένοι βρίσκονται στην περιοχή. Δόθηκαν 35 ερωτηματολόγια από τα οποία επεστράφησαν τα 28 συμπληρωμένα. Ορισμένα από τα ερωτηματολόγια συμπληρώθηκαν με προσωπική συνέντευξη ενώ άλλα δόθηκαν για συμπλήρωση με την βοήθεια συγκεκριμένων κατοίκων που ζουν στην περιοχή. Η δομή του ερωτηματολογίου περιλάμβανε τρία μέρη. Το πρώτο μέρος περιλάμβανε ερωτήσεις γενικής φύσεως όπως την ηλικία, το ιδιοκτησιακό καθεστώς της κατοικίας και αν ο ιδιοκτήτης μένει μόνιμα στην Κύπρο. Στο δεύτερο μέρος περιλάμβανε ερωτήσεις στοχευόμενες για να διαπιστωθούν τυχόν προβλήματα που προκύπτουν στους ιδιοκτήτες των κατοικιών ένεκα του διαχωρισμού με το άρθρο 27. Το τρίτο μέρος είχε μορφή επιλόγου όπου οι ιδιοκτήτες καλούνται να απαντήσουν αν θα επέλεγαν ξανά τα συγκεκριμένα τεμάχια. Στο τέλος του ερωτηματολογίου υπήρχε μια ανοιχτή ερώτηση όπου οι ερωτηθέντες μπορούσαν να εκφραστούν ελεύθερα για τα διάφορα προβλήματα που αντιμετωπίζουν ή να δώσουν διευκρινήσεις σε ορισμένες απαντήσεις τους με αποτέλεσμα την εξαγωγή χρήσιμων συμπερασμάτων.

7.2 Περιγραφή Δείγματος

Από τα 28 ερωτηματολόγια που συμπληρώθηκαν το 82% είναι μόνιμοι κάτοικοι Κύπρου (Παράρτημα ΙΙΙ) ενώ όλοι οι ερωτηθέντες είναι ιδιοκτήτες της κατοικίας. Όσον αφορά τις διάφορες ηλικιακές ομάδες των ερωτηθέντων παραθέτουμε το πιο κάτω διάγραμμα.



Διάγραμμα 1: Ηλικιακές Ομάδες Δείγματος

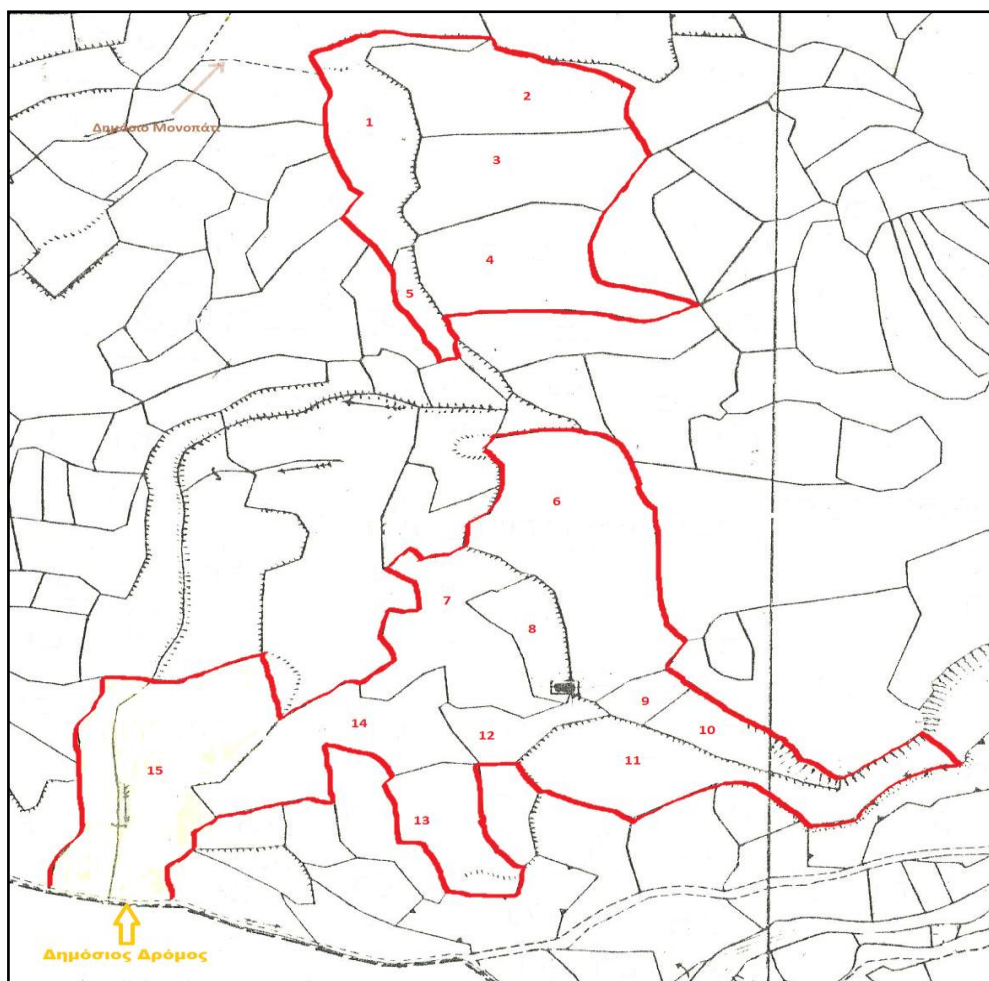
Σύμφωνα με το πιο πάνω διάγραμμα από το σύνολο των ερωτηθέντων τα 10 άτομα ήταν ηλικίας πέραν των 60 χρόνων, 9 άτομα είναι ηλικίας μεταξύ 31 και 45 χρόνων, 7 άτομα είναι ηλικίας μεταξύ 46-60 χρόνων και 2 άτομα ήταν ηλικίας κάτω των 30 χρόνων. Δεν θα δοθεί ιδιαίτερη σημασία στο δείγμα και τις διάφορες ηλικιακές ομάδες και στον τρόπο με τον οποίο απάντησε η κάθε ηλικιακή ομάδα καθώς τα προβλήματα όπως διαπιστώθηκε με βάση την έρευνα μας είναι συγκεκριμένα και τους επηρεάζουν όλους.

7.3 Τρίτη Περιπτωσιακή Μελέτη - Αρχικά Τεμάχια πριν τον Διαχωρισμό

Όπως και στις προηγούμενες περιπτωσιακές μελέτες έτσι και αυτή η περιπτωσιακή μελέτη αναφέρεται σε κάποια τεμάχια τα οποία διαχωρίστηκαν με βάση το άρθρο 27 του Κεφαλαίου 224. Τα τεμάχια αυτά βρίσκονται εκτός του ορίου ανάπτυξης σε γεωργική ζώνη και εμπίπτουν στις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής για «ανάπτυξη» της υπαίθρου. Στην εικόνα 9 δείχνονται τα αρχικά τεμάχια πριν τον διαχωρισμό.

Προτού προβούμε σε οποιαδήποτε ανάλυση να αναφέρουμε ότι τα συγκεκριμένα τεμάχια που διαχωρίστηκαν σύμφωνα με το άρθρο 27 κατατέθηκε αίτηση στο Κτηματολόγιο πριν το 1990 με αποτέλεσμα να παρέχεται η δυνατότητα στους ιδιοκτήτες/επιχειρηματίες γης να κτίσουν σε όλα τα τεμάχια που προέκυψαν από τον διαχωρισμό. Αξίζει να αναφερθεί ότι τα συγκεκριμένα τεμάχια βρίσκονται σε λόφο με τέλεια θέα προς την θάλασσα και σε πολύ κοντινή απόσταση από αυτήν.

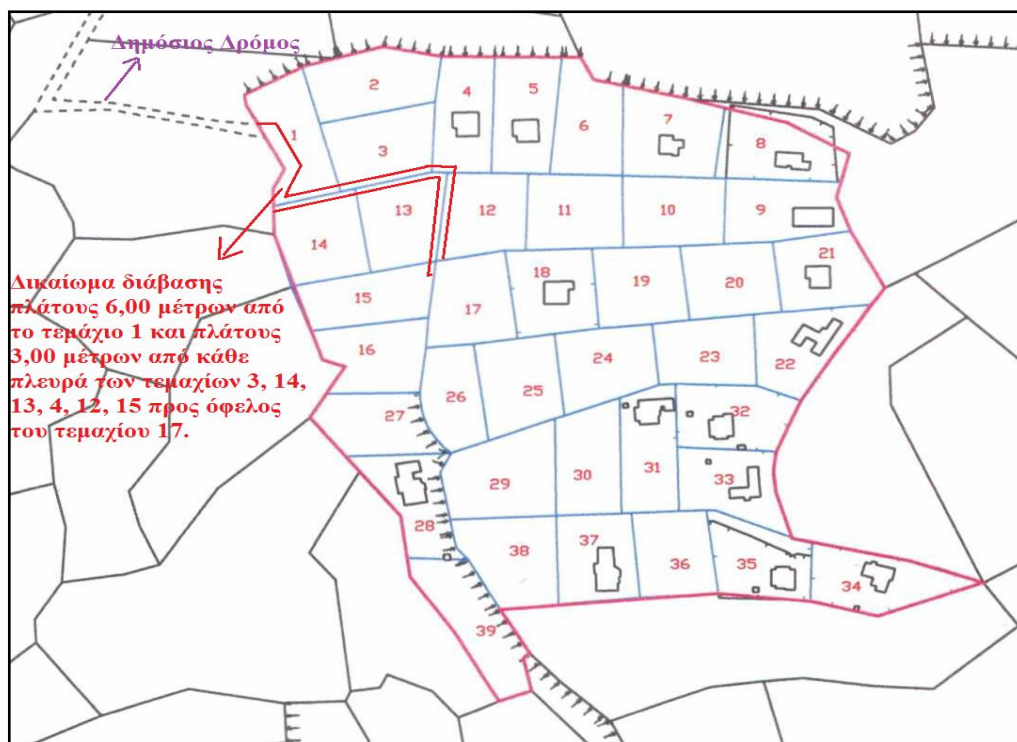
Αν και για τον διαχωρισμό των τεμαχίων κατατέθηκαν διάφορες αιτήσεις στο Κτηματολόγιο εντούτοις επειδή τα δεδομένα είναι παρόμοια θα θεωρήσουμε ότι ο διαχωρισμός αποτελεί μια αίτηση. Όπως φαίνεται στην εικόνα υπάρχουν 15 τεμάχια από τα οποία το τεμάχιο με αριθμό 1 εφάπτεται μονοπατιού και φαίνεται με μονή διακεκομμένη γραμμή και το τεμάχιο με αριθμό 15 εφάπτεται δημοσίου δρόμου και φαίνεται με διπλή διακεκομμένη γραμμή. Τα δεκαπέντε αυτά τεμάχια κατά την κατάθεση της αίτησης ήταν φυτεμένα σε όλη τους την έκταση με ελαιόδεντρα όπου σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 27 (1)(β) τα εν λόγω κτήματα θα μπορούσαν να διαχωριστούν σε μονόσκαλα (1338 τ.μ.) δηλαδή την ελάχιστη έκταση που προνοείται στο άρθρο.



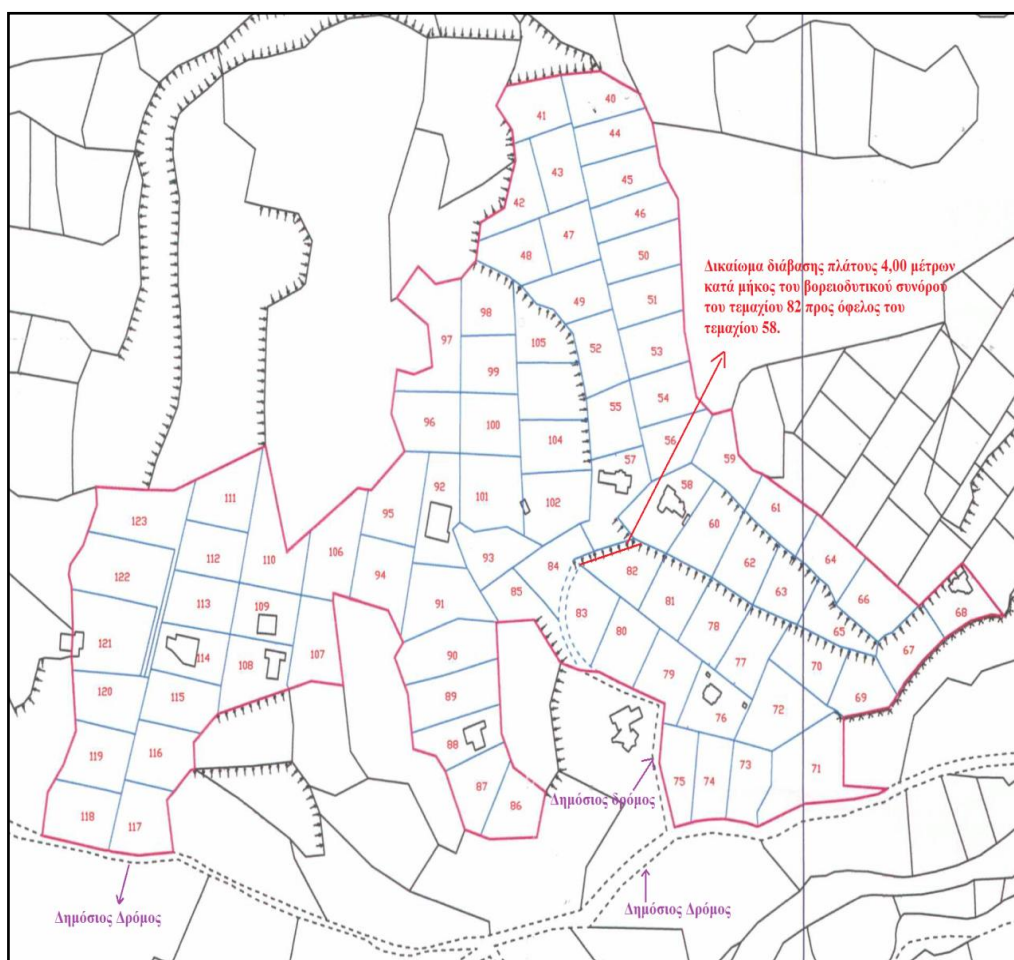
Εικόνα 9: Αρχικά Τεμάχια πριν την Δημιουργία Αγροτεμαχίων

7.3.1 Άρθρο 27 του Κεφ. 224 – Διαχωρισμός Γεωργικής Γης

Τα πιο πάνω υπό εξέταση ακίνητα όπως προαναφέραμε ήταν φυτεμένα σε όλη τους την έκταση με ελιές. Ο ιδιοκτήτης/επιχειρηματίας γης κατάθεσε αίτηση στο Κτηματολόγιο για διαχωρισμό των τεμαχίων σε μονόσκαλα δηλαδή 1338 τ.μ. Μετά την εξέταση της υπόθεσης και αφού διαπιστώθηκε ότι τα συγκεκριμένα τεμάχια ήταν φυτεμένα σε όλη τους την έκταση με ελιές το Κτηματολόγιο επέτρεψε τον διαχωρισμό των τεμαχίων αφού τα εν λόγο κτήματα πληρούσαν τις πρόνοιες του άρθρου 27(1)(β) του Κεφαλαίου 224. Στην εικόνα 10 και 11 δείχνεται ο τρόπος με τον οποίο διαχωρίστηκαν τα τεμάχια. Παρατηρούμε και στις δύο εικόνες τον τρόπο μικροτεμαχισμού της γης. Αν και διαχωρίστηκαν σαν φυτείες εντούτοις ο προορισμός τους δεν αφορά την γεωργική καλλιέργεια τους. Σε αντίθεση με την εικόνα 9 στην εικόνα 10 και 11 παρατηρούμε ότι το δημόσιο μονοπάτι ενεγράφη σαν δημόσιος δρόμος και επίσης έχει εγγραφεί ακόμη ένα δημόσιος δρόμος ο οποίος διευκολύνει την πρόσβαση στα υπό διαχωρισθέν τεμάχια.



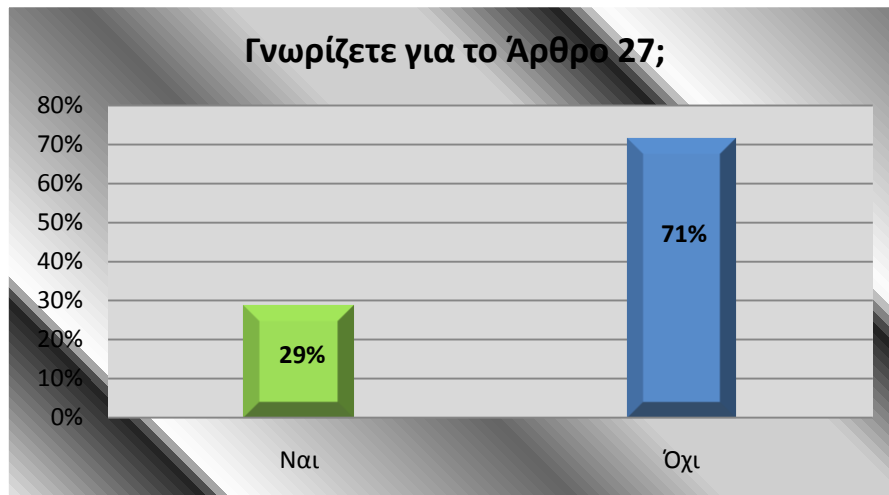
Εικόνα 10: Δημιουργία Αγροτεμαχίων (βλέπε και εικόνα 10)



Εικόνα 11: Δημιουργία Αγροτεμαχίων (βλέπε και εικόνα 9)

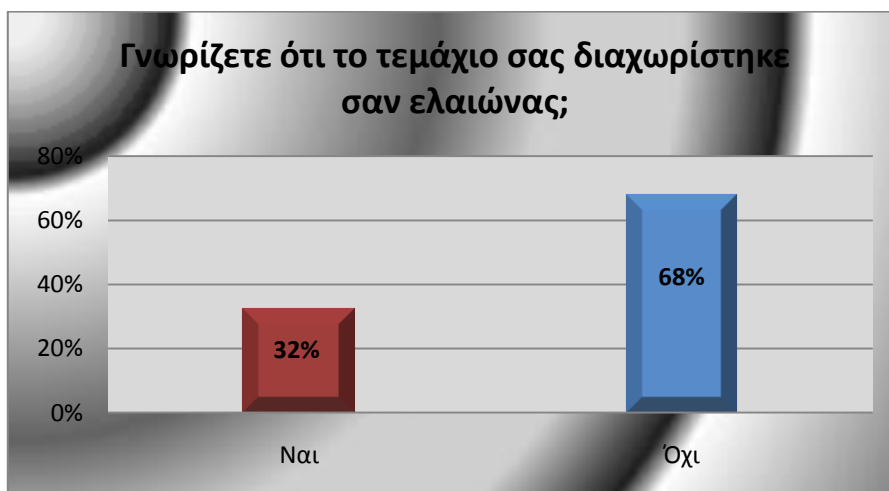
7.3.1.1 Αποτελέσματα σε Σχέση με την Έρευνα

Με βάση την περιπτωσιακή μελέτη ο διαχωρισμός της γης προέκυψε σύμφωνα με το άρθρο 27 (1)(β) καθώς τα τεμάχια ήταν φυτεμένα με ελιές σε όλη τους την έκταση. Τα διαγράμματα που ακολουθούν αφορούν τις απαντήσεις που δόθηκαν σε ορισμένα ερωτήματα από τους ιδιοκτήτες των κατοικιών/τεμαχίων για τον τρόπο διαχωρισμού των τεμαχίων τους και την Πολεοδομική Ζώνη που εμπίπτουν.



Διάγραμμα 2: Γνώση των Προνοιών του Άρθρου 27

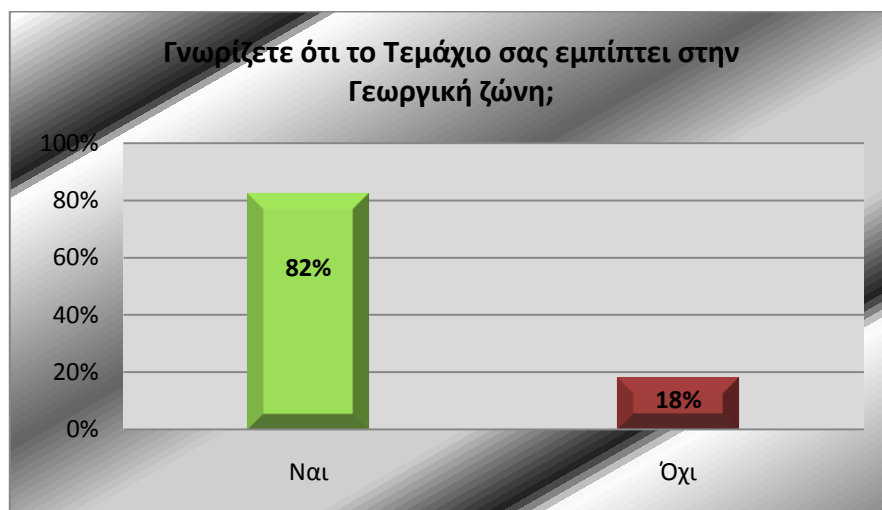
Στην ερώτηση που τέθηκε κατά πόσο δηλαδή γνωρίζουν για το άρθρο 27 και τις πρόνοιες του για διαχωρισμό γεωργικής γης, το 71% απάντησε ότι δεν γνωρίζουν τίποτα για το άρθρο ενώ μόλις το 29% δήλωσε ότι γνωρίζει. Αντίστοιχα είναι περίπου και τα αποτελέσματα στην ερώτηση κατά πόσο γνωρίζουν ότι το τεμάχιο τους διαχωρίστηκε σαν ελαιώνας καθώς όπως μπορείτε να αντικρύσετε στο Διάγραμμα 3, το 32% των ερωτηθέντων απάντησαν ότι το γνώριζαν ενώ το 68% ότι δεν το γνώριζαν.



Διάγραμμα 3: Διαχωρισμός Τεμαχίου σαν Ελαιώνας

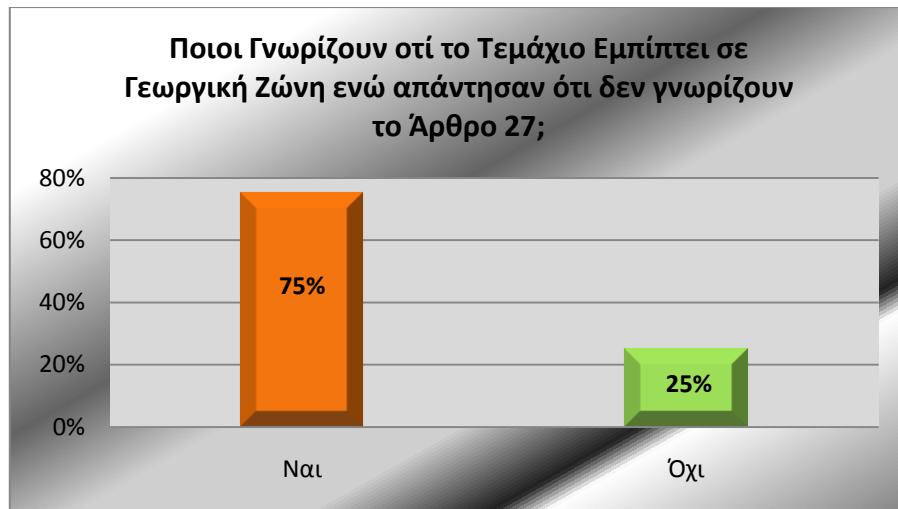
Στα δύο πρώτα διαγράμματα εξάγεται το συμπέρασμα ότι οι περισσότεροι εκ των ιδιοκτητών είχαν άγνοια όσον αφορά τον τρόπο με τον οποίο προέκυψαν τα τεμάχια τους δηλαδή το άρθρο 27 και γενικότερα για τις πρόνοιες που πηγάζουν από τέτοιου είδους διαχωρισμούς.

Για την Πολεοδομική Ζώνη των τεμαχίων που εμπίπτουν τα συγκεκριμένα κτήματα τέθηκε σχετική ερώτηση κατά πόσο γνωρίζουν την ζώνη που εμπίπτει το κτήμα τους. Οι περισσότεροι ερωτηθέντες και συγκεκριμένα το 82% (διάγραμμα 4) απάντησαν ότι γνωρίζουν ότι το τεμάχιο τους εμπίπτει στην γεωργική ζώνη ενώ μόνο το 18% απάντησε ότι δεν το γνωρίζει. Η ερώτηση αυτή ίσως να αναρωτηθεί κάποιος ότι έρχεται κάπως σε σύγκρουση σε σχέση με το διάγραμμα 1 και 2 όσον αφορά το άρθρο 27 και τον διαχωρισμό ως ελαιώνας. Η πραγματικότητα είναι όμως ότι αρκετούς από τους ερωτηθέντες αν και δεν γνώριζαν το άρθρο 27 και τον τρόπο διαχωρισμού του τεμαχίου τους είχαν γνώση σχετικά με την Πολεοδομική ζώνη στην οποία βρίσκεται το τεμάχιο τους.



Διάγραμμα 4: Πολεοδομική Ζώνη

Για να γίνει πιο κατανοητό έγινε κάποιος συνδυασμός ερωτήσεων ώστε να διευκρινιστεί πόσα άτομα που απάντησαν ότι δεν γνωρίζουν για το άρθρο 27 τελικά γνώριζαν ότι το τεμάχιο τους εμπίπτει στην γεωργική ζώνη. Από τα αποτελέσματα μας διαπιστώθηκε ότι το 75% των ερωτηθέντων που απάντησαν ότι δεν γνωρίζουν για το άρθρο 27 γνωρίζουν ότι το τεμάχιο τους εμπίπτει σε Γεωργική Ζώνη. Το διάγραμμα 5 που ακολουθεί είναι σχετικό. Οι περισσότεροι ιδιοκτήτες γνωρίζουν για την Πολεοδομική Ζώνη λόγο του χαμηλού συντελεστή δόμησης και κάλυψης που υπάρχει 0,10:1 και αποτέλεσε περιορισμό στην ανάπτυξη της κατοικίας τους.



Διάγραμμα 5: Γνώση της Πολεοδομικής Ζώνης σε Σχέση με το Άρθρο 27

7.3.2 Δικαίωμα Διάβασης – Άρθρο 11 (1)(α)

Το Κτηματολόγιο για να επιτρέψει τον διαχωρισμό των τεμαχίων (βλέπε εικόνες 10 και 11) θα έπρεπε το κάθε τεμάχιο να κατέχεται και να καρπούται ως ξεχωριστό και αυτοτελές κτήμα. Για το λόγο αυτό απαραίτητη προϋπόθεση του διαχωρισμού των κτημάτων ήταν η παραχώρηση δικαιωμάτων διάβασης στα υπόλοιπα τεμάχια που δεν εφάπτονταν δημοσίου δρόμου από το τεμάχιο που εφάπτεται δημοσίου δρόμου. Τα δικαιώματα διάβασης δεν σχεδιάζονται και δεν καταγράφονται στο εν χρήσει σχέδιο καθώς δεν αποτελούν δημόσιο δρόμο αλλά η κατεύθυνση και το πλάτος τους αναγράφονται στους τίτλους ιδιοκτησίας με βάση συγκεκριμένο σχεδιάγραμμα που ετοιμάζεται από υπάλληλο του κτηματολογίου. Παραδείγματα δικαιώματος διάβασης που δόθηκε με τον διαχωρισμό της γης διακρίνονται: α) στην εικόνα 10 όπου το τεμάχιο 17 έχει δικαίωμα διάβασης πλάτους 6,00 μέτρων προς τον δημόσιο δρόμο από τα τεμάχια 1, 3, 14, 13, 4, 12 και 15 καθώς και β) στην εικόνα 11 όπου το τεμάχιο 58 έχει προς όφελος του δικαίωμα διάβασης πλάτους 4,00 μέτρων από το βορειοδυτικό σύνορο του τεμαχίου 82. Τα δικαιώματα διάβασης δίνονται συνήθως στα σύνορα των τεμαχίων και κατασκευάζονται για την πρόσβαση των τεμαχίων που είναι προς όφελος τους. Κάποια δικαιώματα διάβασης που εξυπηρετούν τους ιδιοκτήτες των τεμαχίων για είσοδο στις κατοικίες τους είναι κατασκευασμένα με ασφαλτο ορισμένα άλλα με πρέμιξ ενώ υπάρχουν κάποια τα οποία δεν έχουν κατασκευαστεί οτιδήποτε. Παρατηρώντας τις δορυφορικές εικόνες 12 και 13 διαπιστώνουμε τον τρόπο που δόθηκαν και κατασκευάστηκαν τα συγκεκριμένα δικαιώματα από τα σύνορα των τεμαχίων. Τα δικαιώματα διάβασης δεν αποτελούν σε καμία περίπτωση δημόσιο δρόμο με

αποτέλεσμα την αποκλειστική ευθύνη για την κατασκευή τους να την έχει ο ιδιοκτήτης των τεμαχίων.

7.3.2.1 Έκδοση Πολεοδομικής Άδειας για Κατοικίες και οι Όροι για τα Δικαιώματα Διάβασης

Όσον αφορά την ανέγερση των κατοικιών αρμόδια αρχή για την έκδοση αδειών οικοδομής είναι ο Έπαρχος ενώ αν το τεμάχιο εμπίπτει σε δημοτικά όρια το οικείο δημαρχείο. Η Πολεοδομική Άδεια εκδίδεται από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως αν το τεμάχιο βρίσκεται σε όρια κοινότητας ή όταν δεν υπάρχει Πολεοδομικό Τμήμα στο οικείο Δημαρχείο. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι απαραίτητη προϋπόθεση για την απόκτηση άδειας οικοδομής για την τρίτη περιπτωσιακή μελέτη είναι το μήκος της διόδου όπου δεν θα πρέπει να έχει απόσταση πέραν των 250 μέτρων από τον δημόσιο δρόμο. Για την ανέγερση κατοικιών σε τεμάχια που προέκυψαν με το άρθρο 27 τίθενται ορισμένοι όροι από την Πολεοδομική αρχή κάνοντας αναφορά μόνο σε αυτούς που μας αφορούν. Συγκεκριμένα στις Πολεοδομικές άδειες γίνεται ρητή αναφορά στα δικαιώματα διάβασης αναφέροντας ότι:

- Τα δικαιώματα διάβασης που υπόκειται το τεμάχιο προς όφελος γειτονικών τεμαχίων πλάτους 6,00 μέτρων να κατασκευαστεί με πλάτος οδοστρώματος (πρέμιξ) 4,00 μέτρων. Επιπρόσθετα να κατασκευαστεί χωμάτινο πεζοδρόμιο πλάτους 1,15 μέτρων.
- Το δικαίωμα διάβασης που υπόκειται το τεμάχιο προς όφελος γειτονικών τεμαχίων να μην επηρεαστεί με την ανέγερση της οικοδομής.

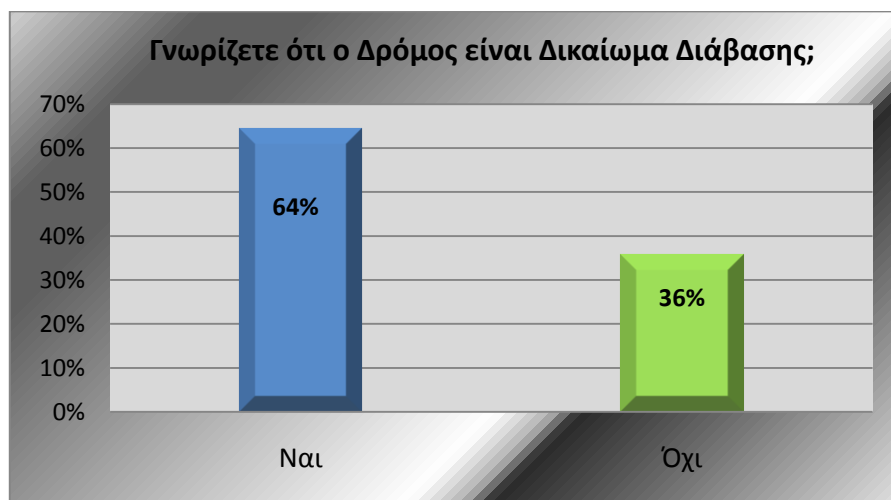
Το ερώτημα που προκύπτει από τα πιο πάνω είναι στην περίπτωση καταστροφής του δικαιώματος διάβασης ποιος φροντίζει για την επιδιόρθωση του; Όλα τα ερωτήματα που εγείρονται όσον αφορά το δικαίωμα διάβασης έτυχαν έρευνας και μελέτης με την χρήση των ερωτηματολογίων με τα ακόλουθα αποτελέσματα.

7.3.2.2 Αποτελέσματα σε Σχέση με την Έρευνα

Στην πρώτη περιπτωσιακή μελέτη σύμφωνα με τον διαχωρισμό που διενεργήθηκε προέκυψαν 123 τεμάχια από τα οποία τα περισσότερα δεν εφάπτονται δημοσίου δρόμου. Με το άρθρο 11 (1)(α) και 27 (1)(δ) ο νομοθέτης προνόησε ώστε τα τεμάχια που εφάπτονται δημοσίου δρόμου να παραχωρούν δικαιώματα διάβασης ώστε να αποκτούν

όλα τα τεμάχια πρόσβαση στο δημόσιο δρόμο. Τα δικαιώματα διάβασης που δόθηκαν στην περιοχή ήταν 4,00 μέτρα και 6,00 μέτρα.

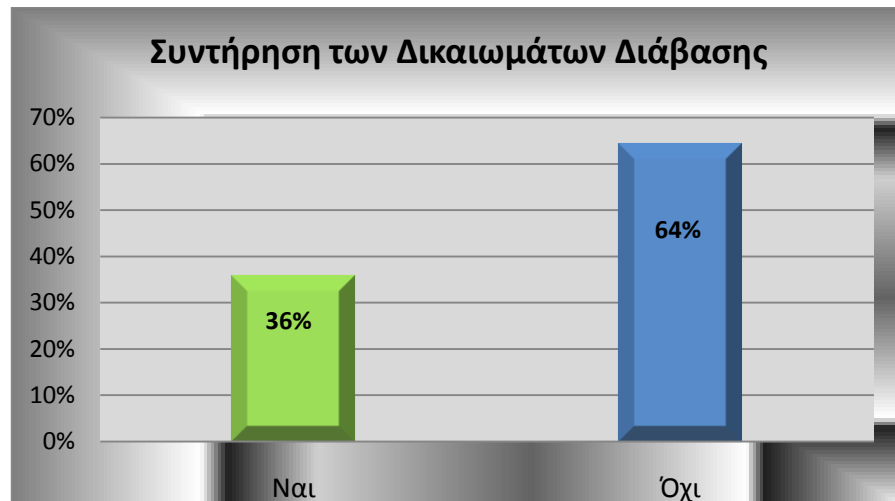
Αρκετά από τα προβλήματα που προκύπτουν από τον διαχωρισμό των τεμαχίων με το άρθρο 27 με σκοπό την ανέγερση κατοικιών πηγάζουν από τα δικαιώματα διάβασης που είναι προς όφελος των περικλειστων τεμαχίων. Οι ιδιοκτήτες των τεμαχίων σε ερώτηση που τους έγινε αν γνώριζαν κατά την αγορά του τεμαχίου τους ότι ο δρόμος που περνά από μπροστά τους είναι δικαίωμα διάβασης και όχι δημόσιος δρόμος η πλειοψηφία απάντησαν ότι γνώριζαν ότι ο συγκεκριμένος δρόμος αποτελεί δικαίωμα διάβασης δηλαδή το 64% ενώ το 36% απάντησε ότι δεν το γνώριζε.



Διάγραμμα 6: Δικαίωμα Διάβασης και όχι Δημόσιος Δρόμος

Αν και αρκετοί από τους ιδιοκτήτες τεμαχίων έτυχαν ενημέρωσης όσον αφορά το δικαίωμα διάβασης εντούτοις δεν έτυχαν ενημέρωσης ως προς την επιδιόρθωση και συντήρηση του δικαιώματος. Αρκετοί ιδιοκτήτες όπως θα διαπιστώσετε και στο διάγραμμα 7 σε ερώτηση που τους έγινε είχαν την εντύπωση ότι τα δημαρχεία και οι κοινότητες συντηρούν τα συγκεκριμένα δικαιώματα διάβασης. Όπως φαίνεται και στο διάγραμμα το 64% των ερωτηθέντων απάντησαν ότι τα δικαιώματα διάβασης νόμιζαν ότι θα συντηρούνταν και θα επιδιορθώνονταν από το δημαρχείο. Σε ερώτηση ανοιχτού τύπου που τους έγινε, δηλαδή ποιος αναλαμβάνει την επιδιόρθωση σε περίπτωση ακαταλληλότητας του δικαιώματος διάβασης παρατηρήσαμε ότι επικρατούσε μια σύγχυση για το ποιος αναλαμβάνει την επιδιόρθωση με αποτέλεσμα η πλειοψηφία να απαντήσει ότι δεν γνωρίζουν. Ορισμένοι ανέφεραν ότι ο ιδιοκτήτης που τους πούλησε τα τεμάχια θα πρέπει να επιδιορθώσει το δικαίωμα ενώ άλλοι ανέφεραν ότι την επιδιόρθωση την επωμίζονται οι ιδιοκτήτες. Επίσης αρκετοί ανέφεραν ότι τα δικαιώματα διάβασης

βρίσκονται σε άσχημη κατάσταση και κανένας δεν αναλαμβάνει την ευθύνη για την επιδιόρθωσή τους με αποτέλεσμα αρκετοί ιδιοκτήτες να μην έχουν εύκολη πρόσβαση στα τεμάχια/ιδιοκτησίες τους.

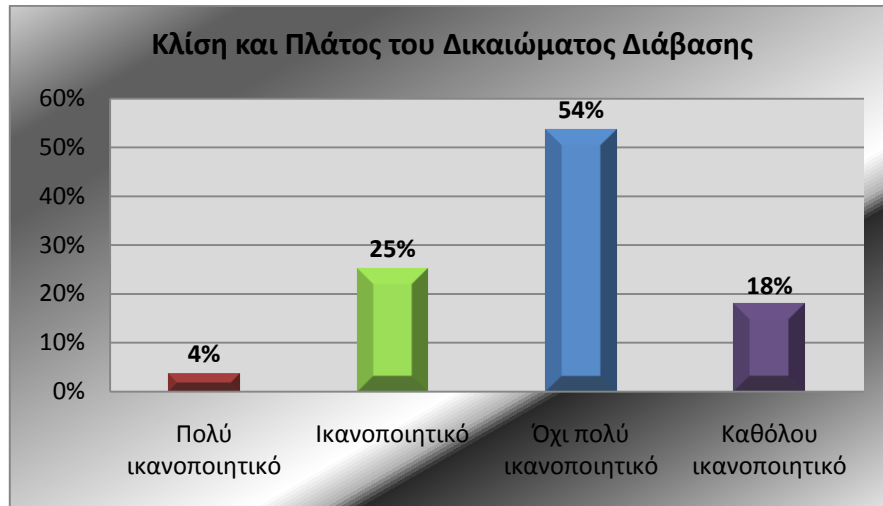


Διάγραμμα 7: Συντήρηση Δικαιωμάτων Διάβασης

Επιπρόσθετα θα πρέπει να αναφέρουμε ότι το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως κατά την έκδοση Πολεοδομικής άδειας στην συγκεκριμένη περιοχή έθεσε συγκεκριμένους όρους κατά την έκδοση της άδειας οικοδομής όσον αφορά το δικαίωμα διάβασης. Επειδή η πολεοδομική αρχή είναι γνώστης των προβλημάτων έθεσε σαν όρο το δικαίωμα διάβασης να μην επηρεαστεί κατά την ανέγερση της οικοδομής και σε συνέχεια να κατασκευαστεί με πρέμιξ το σημείο όπου υφίσταται δικαίωμα διάβασης προς όφελος των γειτονικών τεμαχίων. Τι θα γίνει όμως στην περίπτωση που χρειαστεί μετά από καιρό επιδιόρθωση του δικαιώματος διάβασης; Είναι ένα ερώτημα που δεν μπορεί να απαντήσει η αρμόδια αρχή καθώς η επιδιόρθωση του δικαιώματος διάβασης αποτελεί αποκλειστική ευθύνη των ιδιοκτητών των τεμαχίων που επενεργεί προς όφελος τους το δικαίωμα διάβασης. Ορισμένοι ισχυρίζονται ότι εκεί που θα σπάσει ο δρόμος θα πρέπει αυτού που είναι το σπίτι μπροστά να το επιδιορθώσει. Αυτό και πάλι δεν είναι σωστό γιατί το συγκεκριμένο τεμάχιο μπορεί βρίσκεται στην αρχή και πλησίον του δημόσιου δρόμου με αποτέλεσμα να διέρχονται όλα τα οχήματα και να επιβαρύνεται περισσότερο ο δρόμος σε σχέση με κάποιο άλλο τεμάχιο.

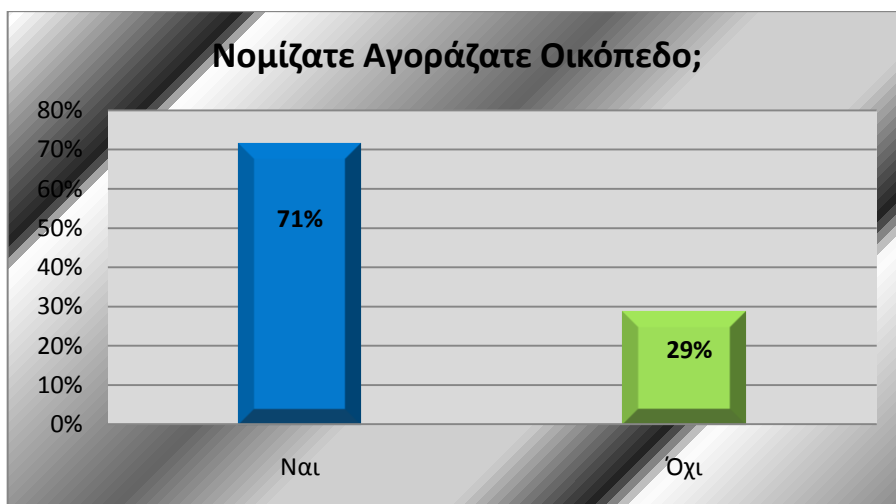
Όσον αφορά την κλίση και το πλάτος του δικαιώματος διάβασης σαν προϋπόθεση για την εξασφάλιση άδειας οικοδομής όπως προβλέπεται στην Δήλωση Πολιτικής για την Μεμονωμένη κατοικία θα πρέπει να διασφαλίζονται οι άνετες και ασφαλείς συνθήκες προσπέλασης προς το προκύπτον τεμάχιο. Σε σχετική ερώτηση που έγινε για την κλίση και

το πλάτος του δικαιώματος διάβασης μόνο το 4% των ερωτηθέντων το βρίσκουν πολύ ικανοποιητικό (διάγραμμα 8). Το 25% το βρίσκει ικανοποιητικό, το 54% όχι πολύ ικανοποιητικό ενώ το 18% δεν το βρίσκει καθόλου ικανοποιητικό. Είναι πραγματικότητα ότι στην συγκεκριμένη περιοχή υπάρχουν σημεία από όπου η πρόσβαση είναι πολύ δύσκολη και πολύ επικίνδυνη.



Διάγραμμα 8: Κλίση και Πλάτος του Δικαιώματος Διάβασης

Στην κρίσιμότερη ερώτηση κατά πόσο οι ιδιοκτήτες των κατοικιών νόμιζαν ότι αγόραζαν οικόπεδο το μεγαλύτερο ποσοστό των ερωτηθέντων 71% (διάγραμμα 9) απάντησαν καταφατικά. Οι περισσότεροι ιδιοκτήτες αν και γνώριζαν ότι αποκτούσαν δικαίωμα διάβασης εντούτοις δεν ήταν σε θέση να γνωρίζουν τα διάφορα προβλήματα που προκύπτουν από τα δικαιώματα διάβασης. Επιπρόσθετα το κτήμα τους διέθετε υπηρεσίες όπως υδατοπρομήθεια και ρεύμα όπου σε συνδυασμό με την μοναδική τοποθεσία νόμιζαν ότι αποκτούσαν το τέλειο οικόπεδο.

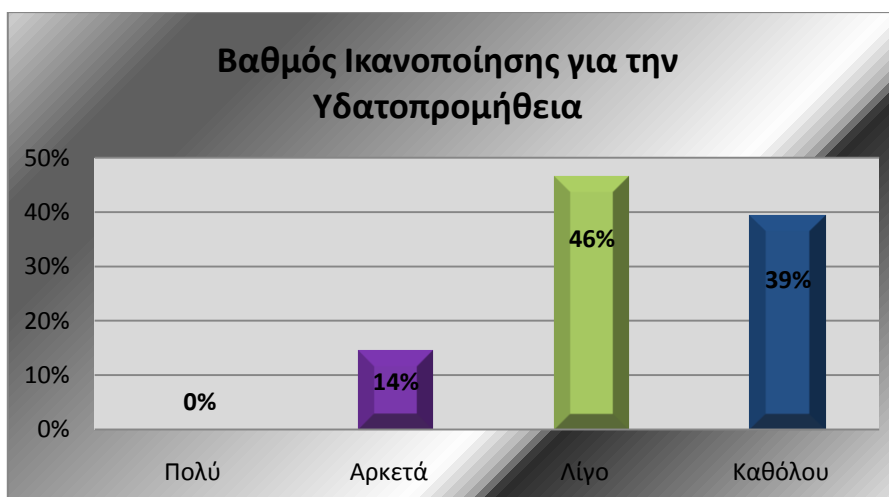


Διάγραμμα 9: Αγορά Οικοπέδου;

7.3.3 Υδατοπρομήθεια, Φωτισμός, Ασφάλεια

Η υδατοπρομήθεια στην περιοχή όπου διεξήχθη ο διαχωρισμός παρέχεται από ιδιώτη. Η Κοινότητα/Δημαρχείο στο οποίο βρίσκεται η συγκεκριμένη ανάπτυξη δεν είχε την δυνατότητα να παράσχει στις συγκεκριμένες αναπτύξεις δημόσια υδατοπρομήθεια. Σύμφωνα και με την Δήλωση Πολιτικής με βάση τις αρχές που διέπουν την ανάπτυξη ένα τεμάχιο για να τύχει ανάπτυξης θα πρέπει να διαθέτει επαρκή, κατάλληλη και συνεχή δημόσια υδατοπρομήθεια εκτός αν η Πολεοδομική Αρχή ικανοποιηθεί ότι διατίθεται επαρκής, κατάλληλη και συνεχής υδατοπρομήθεια.

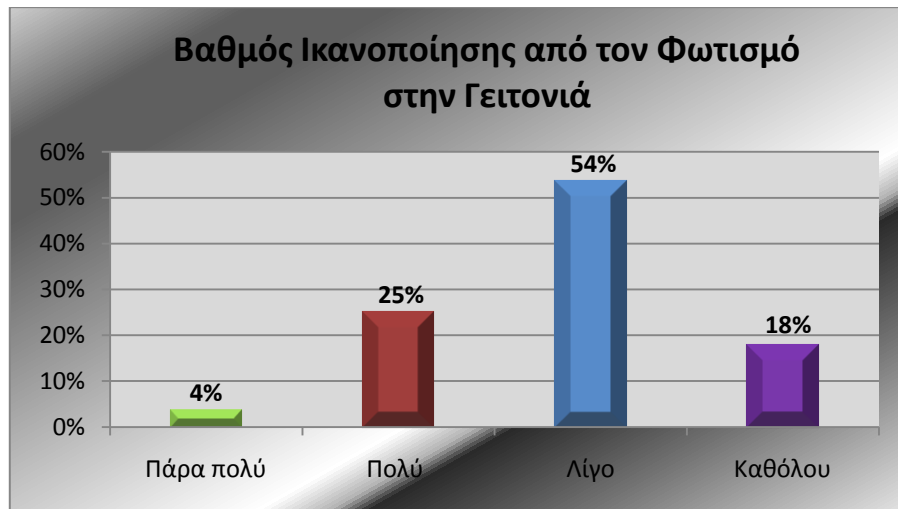
Σε ερώτηση που τέθηκε κατά πόσο είσαστε ικανοποιημένοι από την διάθεση της υδατοπρομήθειας η πλειοψηφία απάντησε ότι είναι λίγο ικανοποιημένοι ενώ ένα σημαντικό ποσοστό 39% όπως φαίνεται στο διάγραμμα 10 απάντησε ότι δεν είναι καθόλου ικανοποιημένοι. Σε ανοιχτή ερώτηση που χρησιμοποιήσαμε για να μας αναφέρουν γιατί δεν είναι ικανοποιημένοι με την υδατοπρομήθεια και ποια προβλήματα παρουσιάζονται, μας ανέφεραν ότι δεν υπάρχει συνεχής προμήθεια του νερού καθώς το νερό μπορεί να έρθει για λίγες ώρες και έπειτα να διακοπεί για δύο με τρεις μέρες. Επίσης η ποιότητα του νερού αναφέρθηκε ότι δεν είναι καλή όπως επίσης και η πίεση του.



Διάγραμμα 10: Βαθμός Ικανοποίησης για την Υδατοπρομήθεια

Όσον αφορά τον φωτισμό στη περιοχή μελέτης όπως διαπιστώνετε στο διάγραμμα 11 το 18% των ερωτηθέντων απάντησε ότι δεν είναι καθόλου ικανοποιημένοι ενώ το 54% είναι λίγο ικανοποιημένοι. Πολύ ικανοποιημένοι με τον φωτισμό που υπάρχει στην περιοχή είναι μόνο το 29% των ερωτηθέντων. Επιπρόσθετα ορισμένοι ερωτηθέντες δήλωσαν ότι πριν 6 μήνες δεν είχαν καθόλου φωτισμό ενώ σήμερα η Αρχή Ηλεκτρισμού

Κύπρου έχει τοποθετήσει πασσάλους σε ορισμένα σημεία για φωτισμό. Φυσικά όπως μας δήλωσαν στα περισσότερα σημεία δεν υπάρχει καθόλου φωτισμός.



Διάγραμμα 11: Ικανοποίηση για τον Φωτισμό

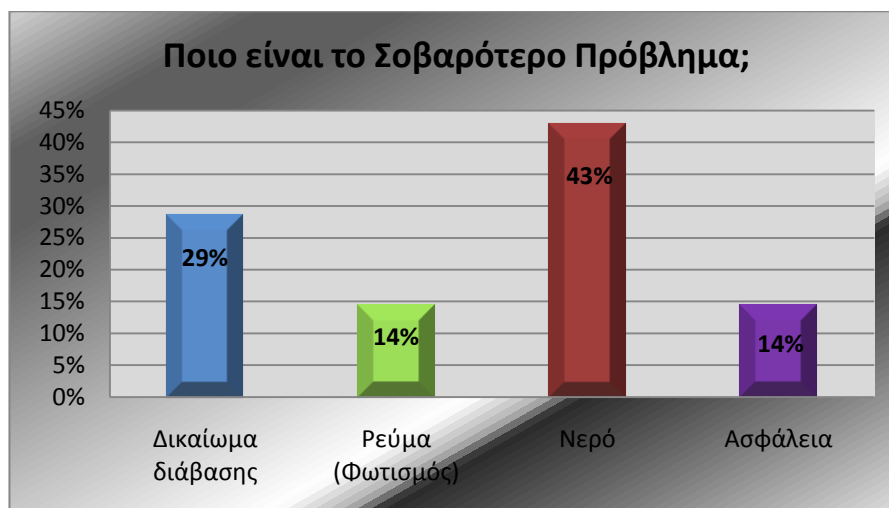
Για την ασφάλεια στην συγκεκριμένη περιοχή να αναφέρουμε ότι πρόκειται για απομονωμένο μέρος με αρκετές κατοικίες ορισμένες πολυτελείας όπου σε σχέση με τον ελλιπή φωτισμό θα μπορούσε να αποτελέσει στόχο επιτήδειων. Σε ερώτηση για τον βαθμό ικανοποίησης των ιδιοκτητών κατοικιών όσον αφορά την ασφάλεια αυτοί απάντησαν ως ακολούθως (διάγραμμα 12). Το 43% των ερωτηθέντων θεωρεί την ασφάλεια στην περιοχή ικανοποιητική, το 36% την θεωρεί λίγο ικανοποιητική ενώ το 21% των ερωτηθέντων την θεωρεί καθόλου ικανοποιητική.



Διάγραμμα 12: Ικανοποίηση από την Ασφάλεια

Για να μπορέσουμε να αξιολογήσουμε τα προβλήματα σύμφωνα με την σημαντικότητα τους θέσαμε συγκεκριμένη ερώτηση όπου οι ερωτηθέντες καλούνταν να κατατάξουν τα

διάφορα προβλήματα σύμφωνα με τον βαθμό σημαντικότητας. Παρατηρώντας το διάγραμμα 13 μπορείτε να διαπιστώσετε ότι το σημαντικότερο πρόβλημα αποτελεί η υδατοπρομήθεια του τεμαχίου με ποσοστό το 43% με δεύτερο σημαντικότερο πρόβλημα τα θέματα που προκύπτουν από τα δικαιώματα διάβασης. Τα προβλήματα του φωτισμού και της ασφάλειας θεωρούνται σχετικά υποδεέστερα από τους ερωτηθέντες με ποσοστά 14% αντίστοιχα. Είναι φανερό ότι το πρόβλημα της προμήθειας νερού είναι πάρα πολύ σοβαρό καθώς τίθεται πρώτο στην λίστα των περισσότερων ερωτηθέντων.



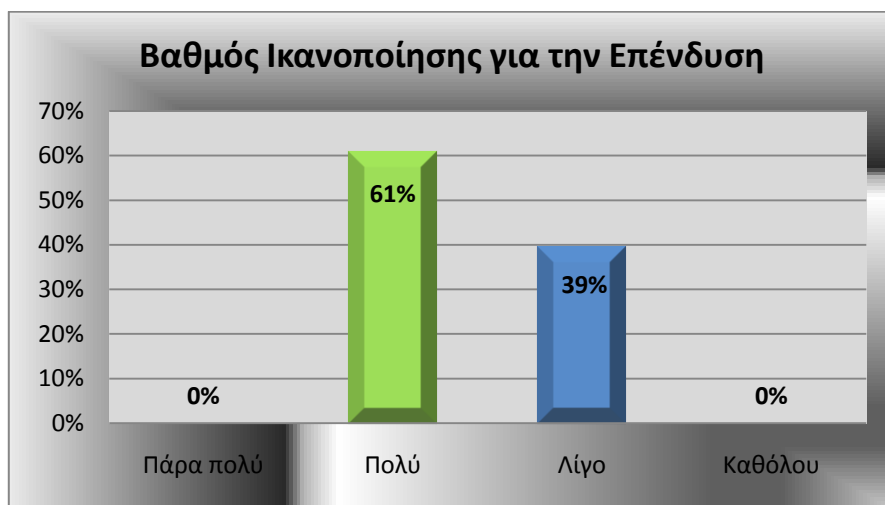
Διάγραμμα 13: Κατάταξη Σοβαρών Προβλημάτων

Για την αντιμετώπιση αυτών των προβλημάτων αρκετοί από τους ιδιοκτήτες οργανώθηκαν και δημιούργησαν μια τοπική επιτροπή διαχείρισης που απαρτίζεται από 20 άτομα περίπου. Η επιτροπή που είναι υπεύθυνη για σημαντικά θέματα της καθημερινότητας μαζεύει από τους ιδιοκτήτες των τεμαχίων που εκπροσωπεί 100 ευρώ το χρόνο ώστε να συντηρούνται κατά κάποιο βαθμό οι δίοδοι και να καθαρίζονται τα δικαιώματα διάβασης.

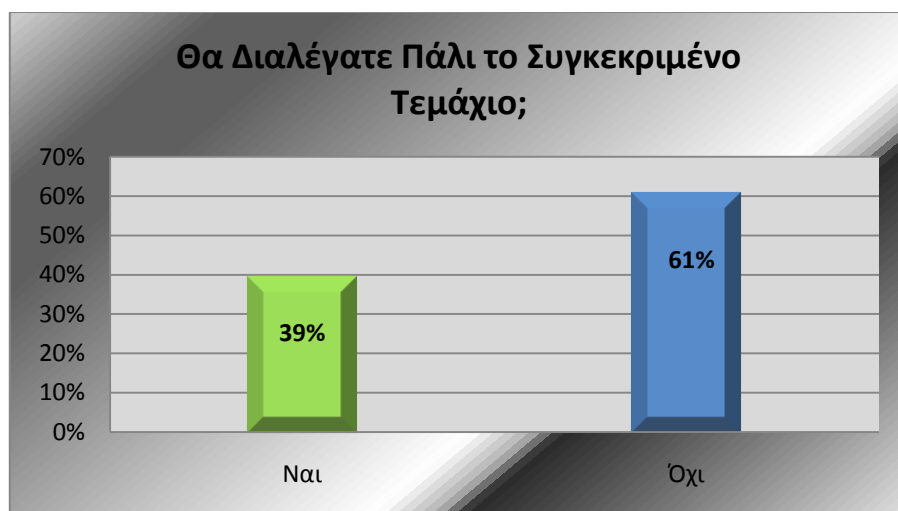
7.3.4 Ικανοποίηση σε Σχέση με την Επένδυση

Στην συγκεκριμένη υποενότητα θα αναφερθούμε στην ικανοποίηση που νιώθουν οι ιδιοκτήτες σε σχέση με την επένδυση τους. Θα πρέπει να τονίσουμε ιδιαίτερα ότι η συγκεκριμένη περιοχή όπου διενεργήθηκε ο διαχωρισμός βρίσκεται σε υψόμετρο με καταπληκτική θέα προς την θάλασσα. Στην ερώτηση που τέθηκε σχετικά με τον βαθμό ικανοποίησης που νιώθουν οι ιδιοκτήτες από την συγκεκριμένη επένδυση (διάγραμμα 14) το 61% των ερωτηθέντων απάντησαν ότι είναι πολύ ικανοποιημένοι με την συγκεκριμένη επένδυση και μόλις το 39% απάντησε ότι είναι λίγο ικανοποιημένοι. Σε μια διαφορετική

προσέγγιση (διάγραμμα 15) τέθηκε το ερώτημα κατά πόσο θα διάλεγαν το ίδιο ακίνητο αν έπρεπε να κάνουν κάποια επιλογή σήμερα για αγορά. Το 61% απάντησε ότι δεν θα έκανε τέτοιου είδους αγορά ενώ το 39% απάντησε ότι θα ξαναγόραζε το ίδιο τεμάχιο. Σύμφωνα με τους ερωτηθέντες που είναι ικανοποιημένοι με την επένδυση τους αναφέρουν ότι είναι ευχαριστημένοι με την θέα που υπάρχει στο τεμάχιο τους και επίσης αναφέρονται στην χαμηλή τιμή που βρήκαν το ακίνητο. Σίγουρα η θέα ήταν καθοριστικός παράγοντας για να υπάρχει αυτό το ψηλό ποσοστό. Όσον αφορά το διάγραμμα 15 αν και βρίσκεται κατά κάποιο τρόπο σε αντίθεση με το διάγραμμα 14 εντούτοις οι απαντήσεις δόθηκαν με γνώμονα τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν από την αγορά του τεμαχίου τους.



Διάγραμμα 14: Ικανοποίηση για την Επένδυση



Διάγραμμα 15: Επιλογή Τεμαχίου

Σε μια άλλη ερώτηση (Παράρτημα ΙΙΙ, Πίνακας 20) την οποία θεωρώ εξίσου σημαντική αφορά την πολιτική για διαχωρισμό των τεμαχίων σε γεωργική γη και την ανέγερση κατοικιών. Ρωτήθηκαν οι ιδιοκτήτες αν την θεωρούν ορθή με το αποτέλεσμα να είναι

50%-50%. Σε αυτή την ερώτηση εκφράστηκαν ορισμένες απόψεις ότι τα τεμάχια είναι πιο μεγάλα επειδή είναι γεωργικά που σημαίνει και πιο χαμηλές τιμές. Άλλοι απάντησαν ότι συμφωνούν με τον διαχωρισμό με την προϋπόθεση η κυβέρνηση να διορθώσει την πολιτική της όσον αφορά τους δρόμους παρέχοντας τις αναγκαίες υποδομές στα τεμάχια που διαχωρίζονται.

7.3.5 Προβλήματα όπως Καταγράφονται από τους Ιδιοκτήτες των Κατοικιών ένεκα του Διαχωρισμού με το Άρθρο 27

Μέχρι στιγμής αναφερθήκαμε σε ορισμένα προβλήματα που προκύπτουν από τον διαχωρισμό των τεμαχίων με το άρθρο 27 και προέκυψαν ορισμένες απαντήσεις σε συγκεκριμένες στοχευμένες ερωτήσεις. Σε ανοιχτή ερώτηση όμως που τέθηκε για τις εμπειρίες και τυχόν προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι ιδιοκτήτες από τον διαχωρισμό αναφέρθηκαν αρκετά ενδιαφέροντα που δεν είχαμε λάβει υπόψη στο ερωτηματολόγιο. Συγκεκριμένα γράφτηκαν ότι δεν υπάρχουν κατάλληλοι δρόμοι και καθόλου υποδομές για προστασία από τα όμβρια ύδατα. Επίσης δεν γίνεται συγκομιδή των σκυβάλων με αποτέλεσμα η κάθε οικογένεια να μεταφέρει τα σκύβαλα της στο κύριο δρόμο από όπου περνάει απορριμματοφόρο. Υπάρχουν επίσης αρκετά προβλήματα με την υδατοπρομήθεια καθώς οι διακοπές είναι πολύ συχνές ενώ η τιμή που χρεώνεται είναι μεγαλύτερη απ' ότι στο δημόσιο. Προβλήματα υπάρχουν ακόμη στα θέματα του ταχυδρομείου αλλά και της αστυνόμευσης της περιοχής αφού είναι ανύπαρκτη με αποτέλεσμα να γίνονται πολλές διαρρήξεις. Κάποιος αναφέρθηκε σε ένα άλλο θέμα το οικονομικό με αφορμή την ερώτηση αν συμφωνεί με τον διαχωρισμό και την ανέγερση κατοικιών. Συγκεκριμένα δήλωσε ότι όταν μια οικογένεια δεν διαθέτει τεμάχιο σε οικιστική περιοχή να μπορεί να διαχωρίσει ένα τεμάχιο σε γεωργική ζώνη ώστε να κατοικήσει.

Ένα άλλο πρόβλημα το οποίο αναφέρθηκε εξίσου σημαντικό είναι το θέμα των υπόγειων καλωδίων. Συγκεκριμένα κάποιος ιδιοκτήτης ο οποίος ήθελε να εγκαταστήσει στην κατοικία του διαδίκτυο ενημερώθηκε από την Αρχή Τηλεπικοινωνιών ότι θα πρέπει να πληρώσει τα κατασκευαστικά για όλα τα τεμάχια τα οποία βρίσκονται πριν από το δικό του και από τα οποία έχει δικαίωμα διάβασης ώστε να φτάσουν υπογείως τα καλώδια στην ιδιοκτησία του. Το αποτέλεσμα ήταν η απόσυρση του ενδιαφέροντος από τον αιτητή λόγο του υψηλού κόστους. Αυτό δεν θα συνέβαινε σε καμία περίπτωση αν τα δικαιώματα διάβασης ήταν δημόσιοι δρόμοι. Επίσης για να περάσουν οτιδήποτε σωλήνες ή σύρματα

από δικαίωμα διάβασης θέλεις την έγγραφη συγκατάθεση των ιδιοκτητών των τεμαχίων καθώς το μέρος που αφορά το δικαίωμα διάβασης δεν παύει να αποτελεί ιδιοκτησία.

Τέλος, κάποιος έγραψε ότι αν η «κυβέρνηση καθορίσει συγκεκριμένους νόμους και κανονισμούς στο θέμα διαχείρισης των κατοικιών που βρίσκονται σε αγροτικές περιοχές τότε θα ήταν ένα μέρος ιδανικό για να ζεις».

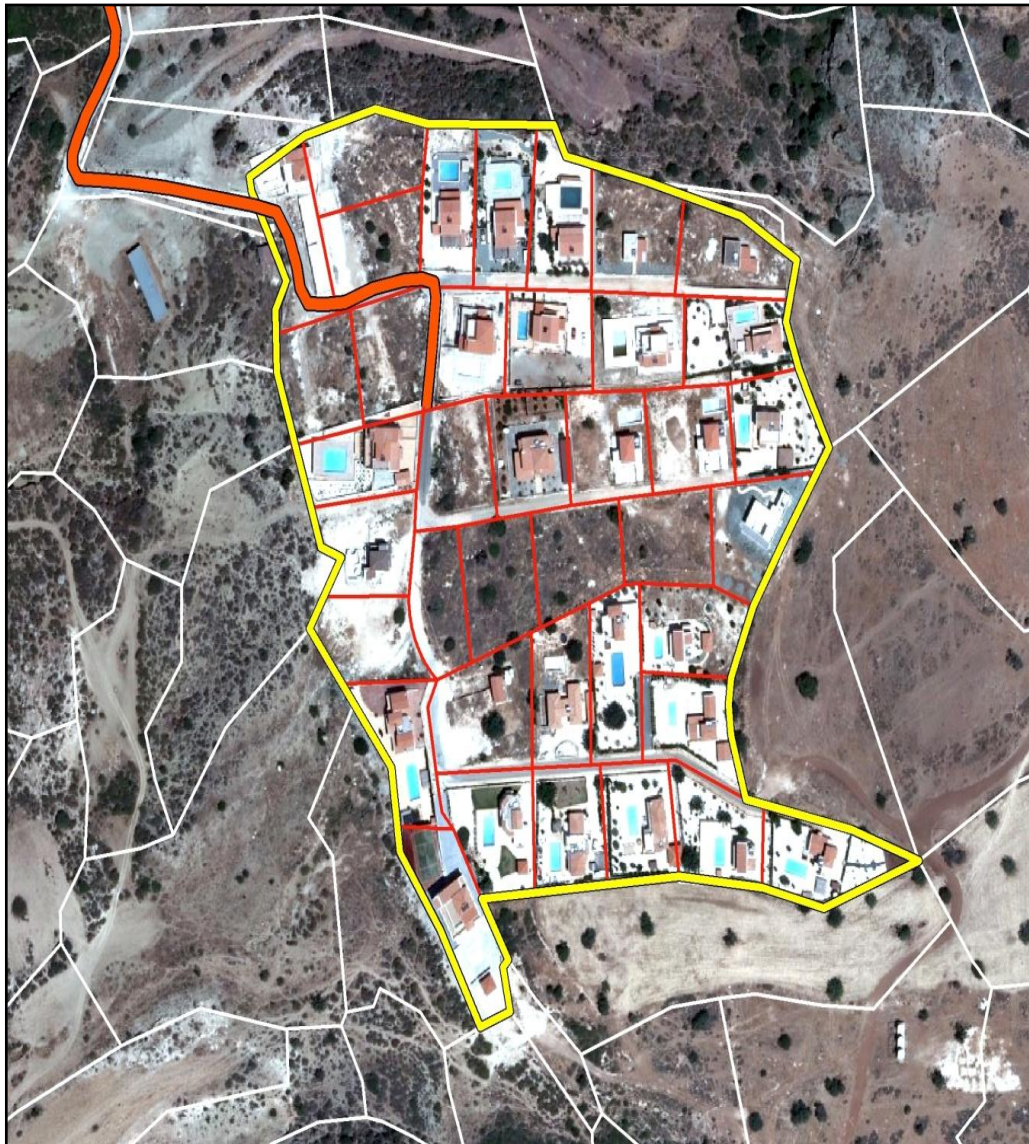
7.3.6 Συμπεράσματα

Γενικά με την συγκεκριμένη εικόνα διαχωρισμού των τεμαχίων αντιλαμβανόμαστε ότι το άρθρο 27 δεν αποτελεί τροχοπέδη στον περιορισμό του πολυτεμαχισμού της γης και ο λόγος είναι εμφανής. Από τα 15 τεμάχια που είχαμε αρχικά προέκυψαν 123 νέα τεμάχια. Μήπως προορίζονται για γεωργική εκμετάλλευση; Η απάντηση είναι όχι. Αυτό το διαπιστώνετε από τις δορυφορικές εικόνες 12 και 13. Με την ολοκλήρωση του διαχωρισμού των κτημάτων με τα αναγκαία δικαιώματα διάβασης οι ιδιοκτήτες γης είτε κατασκεύαζαν κατοικίες και τις πωλούσαν είτε πωλούσαν τα κτήματα σε προτιθέμενους αγοραστές σαν να ήταν «οικόπεδα» με κύριο σκοπό την ανέγερση κατοικιών.

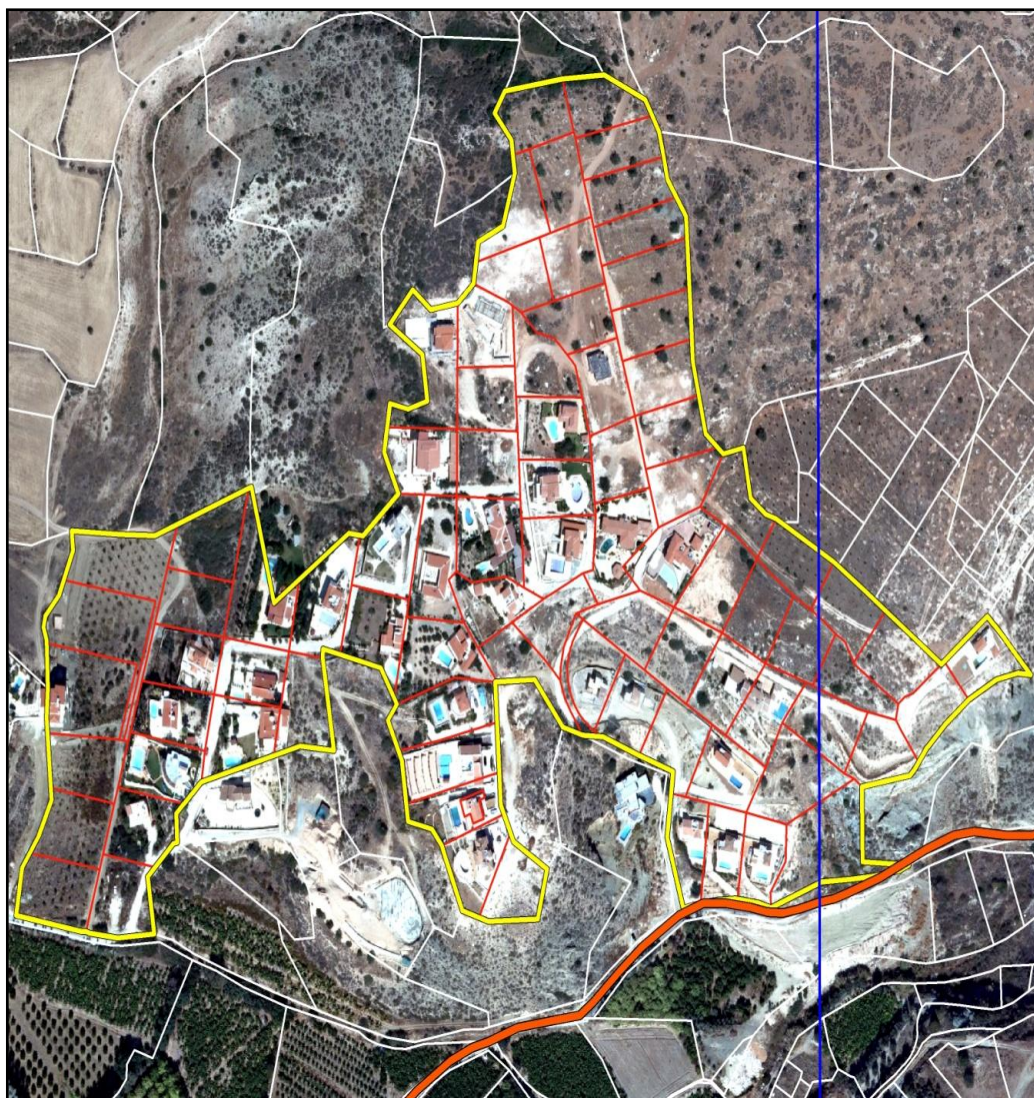
Στις δορυφορικές εικόνες βλέπετε μια τεράστια ανάπτυξη να εξελίσσεται μέσα σε γεωργικά τεμάχια τα οποία διαχωρίστηκαν με σκοπό την καλλιέργεια τους σαν ελαιώνας. Όπως μπορείτε πολύ εύκολα να παρατηρήσετε πλέον δεν υφίστανται ελιές στα συγκεκριμένα τεμάχια που διαχωρίστηκαν. Την θέση τους πήραν κατοικίες και επαύλεις με πισίνες. Άρα είναι εμφανές ότι υπάρχει κατάχρηση του άρθρου 27 αφού πλέον ο διαχωρισμός των τεμαχίων γίνεται για σκοπούς οικιστικής ανάπτυξης και όχι γεωργικής εκμετάλλευσης. Εξάλλου ποιος θα αγόραζε ένα τεμάχιο στην μέση του πουθενά έκτασης 1338 τ.μ για γεωργική εκμετάλλευση; Κανένας. Τα τεμάχια για να αξιοποιηθούν γεωργικά σήμερα σύμφωνα με τις σύγχρονες μεθόδους θα πρέπει να είναι μεγάλης έκτασης. Άρα ο κύριος λόγος διαχωρισμού των τεμαχίων σήμερα είναι η οικιστική τους ανάπτυξη.

Σύμφωνα με την Δήλωση Πολιτικής για την μεμονωμένη κατοικία η αρμόδια αρχή επέτρεψε την έκδοση αδειών οικοδομής στα υπό διαχωρισθέν τεμάχια με αποτέλεσμα την δημιουργία αρκετών προβλημάτων. Προβλήματα προκύπτουν στα δικαιώματα διάβασης όπου βρίσκονται σε άσχημη κατάσταση με αποτέλεσμα να δυσκολεύεται η πρόσβαση των ιδιοκτητών στα τεμάχια τους καθώς κανένας δεν αναλαμβάνει την επιδιόρθωση και συντήρηση τους διότι τα συγκεκριμένα δικαιώματα είναι προς όφελος αρκετών τεμαχίων

όπου οι περισσότεροι δεν αναλαμβάνουν την ευθύνη κατασκευής τους. Ακόμη πολλοί ιδιοκτήτες δεν γνώριζαν ότι αποκτούσαν ένα τεμάχιο χωρίς δημόσιο δρόμο είτε το γνώριζαν αλλά δεν γνώριζαν τα προβλήματα που θα αντιμετώπιζαν μεταγενέστερα. Πέραν των δικαιωμάτων διάβασης, προβλήματα από την ανέγερση κατοικιών στα τεμάχια που προέκυψαν από διαχωρισμό με το άρθρο 27 παρουσιάστηκαν στα θέματα της υδατοπρομήθειας που θεωρείται το σημαντικότερο πρόβλημα με βάση την έρευνα που διενεργήθηκε, του φωτισμού των δρόμων και ασφάλειας.



Εικόνα 12: Ανέγερση Κατοικιών σε Αγροτεμάχια (βλέπε και εικόνα 13)



Εικόνα 13: Ανέγερση Κατοικιών σε Αγροτεμάχια (βλέπε και εικόνα 12)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ

8.1 Γενικά

Σε αυτό το Κεφάλαιο θα αναφερθούμε στα διάφορα συμπεράσματα τα οποία εξάγονται από την έρευνα και την μεθοδολογία που χρησιμοποιήσαμε ώστε να διαπιστώσουμε κατά πόσο έχει επιτευχθεί ο σκοπός που είχαμε θέσει. Επιπρόσθετα θα γίνουν κάποιες εισηγήσεις στα διάφορα προβλήματα που εντοπίζονται από τα συμπεράσματα και ακολούθως θα αναφερθούμε στην επιπλέον έρευνα που χρειάζεται να γίνει επί του θέματος.

8.2 Συμπεράσματα

Αρχικά είχαν τεθεί κάποια ερωτήματα υπό διερεύνηση που θα μας οδηγούσαν στον στόχο δηλαδή την κατάχρηση του άρθρου 27 (διαχωρισμός γεωργικής γης) του Κεφαλαίου 224 από τους επιχειρηματίες γης για δημιουργία αγροτεμαχίων με σκοπό την ανέγερση κατοικιών. Μετά την ολοκλήρωση της μελέτης και της έρευνας φτάσαμε σε κάποια σημαντικά συμπεράσματα που ενισχύουν και υποδεικνύουν το μέγεθος της κατάχρησης και αποδεικνύουν ότι το άρθρο 27 δεν ικανοποιεί τις σύγχρονες ανάγκες. Τα συμπεράσματα όπως προκύπτουν μέσα από την μελέτη είναι τα ακόλουθα:

1. Το άρθρο 27 του Κεφ. 224 και οι πρόνοιες του για διαχωρισμό της γης αποτελεί το μέσο με το οποίο οι ιδιοκτήτες/επιχειρηματίες γης προβαίνουν σε διαχωρισμό των τεμαχίων τους με στόχο την οικιστική εκμετάλλευση τους.
2. Ο τρόπος διαχωρισμού των τεμαχίων δεν γίνεται με σκοπό την γεωργική εκμετάλλευση. Οι σύγχρονες μέθοδοι καλλιέργειας εξυπακούουν μεγαλύτερα τεμάχια και δημόσιους δρόμους ώστε να αυξάνεται η παραγωγικότητα και συνεπώς το εισόδημα του αγρότη. Άρα ο μικροτεμαχισμός σε μονόσκαλα (1338 τ.μ) και δίσκαλα (2676 τ.μ) με το άρθρο 27 δεν βοηθά κατά κύριο λόγο την γεωργική αξιοποίηση των

τεμαχίων αλλά ενισχύει ακόμη περισσότερο την άποψη ότι ο διαχωρισμός των τεμαχίων διενεργείται με σκοπό την οικιστική εκμετάλλευση.

3. Οι επιχειρηματίες γης λαμβάνοντας υπόψη τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής για την Μεμονωμένη Κατοικία χρησιμοποιούν το άρθρο 27 και προβαίνουν στον διαχωρισμό των κτημάτων τους με τέτοιο τρόπο ώστε τα τεμάχια που θα προκύψουν να πληρούν τις απαραίτητες προϋποθέσεις για οικιστική ανάπτυξη.
4. Το άρθρο 27 του Κεφ. 224 που τέθηκε σε εφαρμογή την 01.09.1946 όπως διαπιστώθηκε από τις περιπτωσιακές μελέτες δεν ικανοποιεί τις σύγχρονες ανάγκες. Στην τρίτη περιπτωσιακή μελέτη καταγράψαμε την κατάχρηση του νόμου από τους επιχειρηματίες γης καθώς διαχώριζαν τα κτήματα τους ως φυτείες δηλαδή γεωργικά τεμάχια και μετά από λίγο καιρό την θέση στις φυτείες καταλάμβαναν κατοικίες, επαύλεις, πισίνες και ακόμη γήπεδα του τένις. Επιπλέον, το άρθρο 27 όπως προαναφέραμε θεσμοθετήθηκε για περιορισμό του πολυτεμαχισμού της γης που διενεργείτο πριν το 1946. Διαπιστώνουμε ότι σήμερα το άρθρο 27 χρησιμοποιείται όσο ποτέ από τους επιχειρηματίες γης για κατακερματισμό της γης με τέτοιο τρόπο ώστε να τύχουν εμπορικής εκμετάλλευσης. Σε μια περιπτωσιακή μελέτη αναφερθήκαμε ότι από τον διαχωρισμό 15 τεμαχίων προέκυψαν 123 «αγροτεμάχια» έτοιμα για ανάπτυξη ενώ σε μια άλλη από τον διαχωρισμό 10 τεμαχίων προέκυψαν 103 τεμάχια.
5. Η Δήλωση Πολιτικής για την Μεμονωμένη Κατοικία σε γεωργική γη θεσμοθετήθηκε με σκοπό την στήριξη των ασθενέστερων οικονομικά τάξεων στην ανέγερση κατοικιών καθώς δεν είχαν την οικονομική δυνατότητα να αποκτήσουν κάποιο τεμάχιο σε ζώνη ανάπτυξης. Αντί αυτού το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως έδινε άδειες για ανάπτυξη σε γεωργικά τεμάχια χωρίς να λαμβάνει υπόψη κανένα κριτήριο με αποτέλεσμα οι επιχειρηματίες γης να ενθαρρύνονται και να προβαίνουν στην κατάχρηση του άρθρου 27 δηλαδή των διαχωρισμό γεωργικής γης με σκοπό την ανέγερση κατοικιών.
6. Οι τροποποιήσεις της Δήλωση Πολιτικής του 1994 και 1996 για την Μεμονωμένη κατοικία όσον αφορά τις ελάχιστες εκτάσεις δεν κατάφερε να περιορίσει το φαινόμενο της οικιστικής εκμετάλλευσης των τεμαχίων.

7. Ο διαχωρισμός γεωργικής γης με το άρθρο 27 υποκαθιστά κατά κάποιο τρόπο το Τμήμα Πολεοδομίας και τον Έπαρχο αφού προβαίνει σε διαχωρισμό τεμαχίων έτοιμα προς οικιστική ανάπτυξη.
8. Κατά το διαχωρισμό τεμαχίων κάθε προκύπτον τεμάχιο θα πρέπει να καρπούται ελεύθερα σαν ξεχωριστό και αυτοτελές κτήμα σύμφωνα με το άρθρο 27 (1)(δ). Τα δικαιώματα διάβασης που δίνονταν σε διαχωρισμό γεωργικών τεμαχίων ήταν πλάτους 3,65 μέτρων με κύριο στόχο τα περικλειστα τεμάχια να έχουν πρόσβαση στο δημόσιο δρόμο. Στην περίπτωση των αγροτεμαχίων που προέκυψαν με το άρθρο 27 και ανεγέρθηκαν κατοικίες τα δικαιώματα διάβασης πλάτους 4,00 και 6,00 μέτρων δεν είναι ικανά να εξυπηρετήσουν μια μεγάλη οικιστική ανάπτυξη που διαδραματίστηκε στην περιοχή.
9. Σύμφωνα με έρευνα που έγινε με την χρήση των ερωτηματολογίων τα δικαιώματα διάβασης θεωρούνται το δεύτερο πιο σημαντικό πρόβλημα που αντιμετωπίζουν οι ιδιοκτήτες των τεμαχίων. Τα δικαιώματα δεν είναι κατάλληλα για προσπέλαση ενώ οι πλειοψηφία των ερωτηθέντων κατά την έρευνα απάντησαν ότι δεν είναι τόσο ικανοποιημένοι με την κλίση και το πλάτος του δικαιώματος διάβασης. Επίσης οι περισσότεροι ιδιοκτήτες δεν γνωρίζουν ποιος θα επιδιορθώσει το δρόμο σε περίπτωση που υπάρξει ζημιά ενώ αν και γνώριζαν ότι ο δρόμος είναι δικαίωμα διάβασης πίστευαν κατά την αγορά του τεμαχίου τους ότι ο δρόμος θα συντηρείτο από κάποια αρμόδια αρχή. Θα πρέπει να σημειώσουμε ότι σύμφωνα με την Δήλωση Πολιτικής και τις Αρχές που Διέπουν την Ανάπτυξη το κτήμα που πρόκειται να αναπτυχθεί θα πρέπει να έχει άνετη και ασφαλή προσπέλαση κάτι το οποίο δεν υπάρχει στα συγκεκριμένα τεμάχια καθώς η πρόσβαση σε αυτά είναι πολύ δύσκολη.
10. Το θέμα των δικαιωμάτων διάβασης είναι πολύπλοκο καθώς τα τεμάχια που έχουν προς όφελος του το δικαίωμα διάβασης έχουν την δυνατότητα μόνο να περνούν από την συγκεκριμένη λωρίδα γης. Το δικαίωμα διάβασης αποτελεί ιδιοκτησία του τεμαχίου που παραχωρείται και δεν δικαιούσαι να επέμβεις σε αυτό παρά μόνο για τον σκοπό το οποίο είναι εγγεγραμμένο στον τίτλο ιδιοκτησίας. Οποιοσδήποτε σωλήνες ή καλώδια θελήσει κάποιος να περάσει κάτω από το δικαίωμα διάβασης θα επιβαρυνθεί όλα τα έξοδα και θα πρέπει να προσκομίστούν όλες οι έγγραφες συγκαταθέσεις των ιδιοκτητών για να εγγραφεί σαν ξεχωριστό δικαίωμα διόδου.

11. Το θέμα της υδατοπρομήθειας σύμφωνα και με την έρευνα μας αποτελεί το μεγαλύτερο πρόβλημα που αντιμετωπίζουν οι ιδιοκτήτες των τεμαχίων. Όπως ανέφεραν υπάρχει συχνή διακοπή του νερού ενώ το νερό ποιοτικά δεν είναι τόσο καλό. Με βάση την Δήλωση Πολιτικής για να επιτραπεί ανάπτυξη θα πρέπει να υπάρχει συνεχής υδατοπρομήθεια των τεμαχίων. Η υδατοπρομήθεια στην συγκεκριμένη μελέτη περίπτωσης που έγινε η έρευνα μας παρέχεται ιδιωτικά όπως προνοείται στη Δήλωση Πολιτικής.
12. Επίσης στα συγκεκριμένα τεμάχια προκύπτουν αρκετά προβλήματα σε θέματα φωτισμού αφού δεν υπάρχουν δημόσιοι δρόμοι με αποτέλεσμα να καθίσταται δύσκολο το έργο της Α.Η.Κ για την τοποθέτηση πασσάλων. Ακόμη η αστυνόμευση στην περιοχή είναι πενιχρή λόγω του ότι δεν υπάρχει εύκολη πρόσβαση με αποτέλεσμα να παρατηρούνται αρκετές διαρρήξεις.
13. Σύμφωνα πάντοτε με την έρευνα μας οι ερωτούμενοι κατά την αγορά του τεμαχίου τους νόμιζαν ότι κατά κάποιο τρόπο αγόραζαν οικόπεδο. Αν και γνώριζαν οι περισσότεροι ότι το τεμάχιο τους εμπίπτει μέσα σε γεωργική ζώνη εντούτοις πίστευαν ότι θα είχαν τις απαραίτητες σημαντικές υπηρεσίες όπως συνεχής υδατοπρομήθεια, οδικό φωτισμό και κατάλληλη προσπέλαση.
14. Παρουσιάζονται επίσης προβλήματα συγκομιδής των απορριμμάτων καθώς κάθε οικογένεια θα πρέπει να μεταφέρει τα σκουπίδια της στον κύριο δρόμο καθώς το απορριμματοφόρο δεν προσεγγίζει την συγκεκριμένη περιοχή λόγω της ακαταλληλότητας των διόδων και της απόστασης.
15. Μέσα από τα διάφορα προβλήματα που αντιμετώπισαν κατά καιρούς οι ιδιοκτήτες των τεμαχίων λόγω του διαχωρισμού με το άρθρο 27, οργανώθηκαν και σύστησαν μια διαχειριστική τοπική επιτροπή που αναλαμβάνει να εκπροσωπεί τους υπόλοιπους στην επίλυση των προβλημάτων.
16. Όσον αφορά την επιλογή της επένδυσης, σε ερώτηση που έγινε, οι περισσότεροι ιδιοκτήτες των τεμαχίων απάντησαν ότι αν και είναι ευχαριστημένοι δηλώνοντας ότι έχουν ειδυλλιακή θέα εντούτοις με τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν δεν θα ξανά αγόραζαν το συγκεκριμένο τεμάχιο αν θα έπρεπε να έκαναν σήμερα κάποια αγορά.

Γενικό Συμπέρασμα

Το άρθρο 27 του Κεφαλαίου 224 αφορά καθαρά διαχωρισμό γεωργικών τεμαχίων. Το άρθρο δεν μπορεί να υποκαθιστά σε καμία περίπτωση τα αρμόδια τμήματα ώστε να διαχωρίζει αγροτεμάχια με σκοπό την ανέγερση κατοικιών. Είναι πραγματικότητα ότι το άρθρο 27 τυγχάνει κατάχρησης και εκμετάλλευσης από τους επιχειρηματίες γης με σκοπό την οικιστική τους ανάπτυξη. Τα προβλήματα που προκύπτουν από τον διαχωρισμό με την χρήση των δικαιωμάτων διάβασης και την ελλιπή υδατοπρομήθεια είναι πολύ σημαντικά και θα πρέπει να αποτελούν τροχοπέδη σε οποιεσδήποτε αναπτύξεις. Το δικαίωμα διάβασης δεν μπορεί σε μια τεράστια ανάπτυξη να υποκαθιστά τον δημόσιο δρόμο. Τα δικαιώματα διάβασης αποτελούν ιδιοκτησίες με αποτέλεσμα οποιαδήποτε ενέργεια να χρειάζεται η έγγραφη συγκατάθεση του ιδιοκτήτη.

Τέλος, αναφέρω ότι αν και ο σκοπός του άρθρου 27 ήταν ο περιορισμός του πολυτεμαχισμού της γης σήμερα το συγκεκριμένο άρθρο με βάση τις παρούσες συνθήκες έχει καταφέρει να πετύχει τα ακριβώς αντίθετα επιθυμητά αποτελέσματα.

8.3 Εισηγήσεις

Με βάση τα πιο πάνω συμπεράσματα και αφού ο στόχος μας έχει επιτευχθεί τεκμηριώνοντας την κατάχρηση που υφίσταται το άρθρο 27 του Κεφαλαίου 224 από τους επιχειρηματίες γης θα αναφερθούμε σε κάποιες εισηγήσεις.

1. Στα συμπεράσματα έγινε αναφορά στην κατάχρηση του άρθρου 27. Οι επιχειρηματίες γης διαχωρίζουν τα κτήματα τους με το συγκεκριμένο άρθρο λαμβάνοντας υπόψη τα κριτήρια της Δήλωσης Πολιτικής για την Μεμονωμένη Κατοικία. Όταν αναφερόμαστε σε μικροτεμαχισμό συνήθως εννοούμε τα κτήματα μέχρι τρεις σκάλες δηλαδή 4014 τ.μ. Για αποφυγή του μικροτεμαχισμού και του κατακερματισμού της γης προτείνω όπως γίνει τροποποίηση του άρθρου 27 του Κεφαλαίου 224 όσον αφορά τις ελάχιστες εκτάσεις που δύναται ένα κτήμα να διαχωριστεί. Η ελάχιστη έκταση που θα μπορούσε να διαχωριστεί ένα κτήμα όταν είναι φυτεμένο ή αρδευόμενο είναι οι 4 σκάλες δηλαδή (5352 τ.μ) και όχι 1 σκάλα (1338 τ.μ) όπως αναφέρεται στο άρθρο 27. Οι 5 σκάλες (6689 τ.μ) που αναφέρονται στα ξηρικά τεμάχια θεωρείται φυσιολογική έκταση. Οι τροποποιήσεις αυτές πιστεύω θα περιορίσουν στο ελάχιστο τον διαχωρισμό και τον

μικροτεμαχισμό των τεμαχίων και συνεπώς θα περιοριστούν και οι άναρχες αναπτύξεις στην ύπαιθρο.

2. Σε συνδυασμό με την πρώτη εισήγηση η Δήλωση Πολιτικής για την Μεμονωμένη Κατοικία θα πρέπει να τύχει τροποποίησης τόσο όσον αφορά την έκταση που επιτρέπει την έκδοση άδειας οικοδομής (2500 τ.μ) όσο και τον αριθμό των κτημάτων που έχει δικαίωμα ο επιχειρηματίας να αναπτύξει σε περίπτωση διαχωρισμού ενός τεμαχίου. Οι επιχειρηματίες λαμβάνοντας υπόψη τα διάφορα κριτήρια για την Μεμονωμένη Κατοικία διαχωρίζουν τα κτήματα τους σε εκτάσεις 2500 τ.μ δημιουργώντας αγροτεμάχια τα οποία μετέπειτα τα πουλάνε σαν οικόπεδα. Ένα μέτρο που θα μπορούσε να εφαρμοστεί στην περίπτωση αυτή είναι να αυξηθούν οι εκτάσεις αυτές από 2500 τ.μ σε 5000 τ.μ ώστε να περιορίζονται στο ελάχιστο τα κτήματα που θα μπορούν να διαχωριστούν για την δημιουργία αγροτεμαχίων. Επιπρόσθετα στην Δήλωση Πολιτικής υπάρχει πρόνοια που αναφέρει ότι μετά από διαχωρισμό ενός τεμαχίου μπορούν να ανεγερθούν μέχρι 10 τεμάχια ανεξάρτητα αν προέκυψαν για παράδειγμα 15 τεμάχια προωθώντας με αυτό το τρόπο την κατάχρηση του άρθρου 27 του Κεφ. 224. Η συγκεκριμένη πρόνοια ωθεί στην πραγματικότητα τους επιχειρηματίες γης να προβαίνουν σε διαχωρισμούς τεμαχίων και την δημιουργία αγροτεμαχίων για οικιστική ανάπτυξη. Θεωρώ ότι το συγκεκριμένο μέτρο έρχεται σε αντίθεση με τις επιδιώξεις της δήλωσης πολιτικής που επιδιώκει την ανέγερση κατοικιών σε στοχευόμενες ομάδες. Θα πρέπει η πρόνοια αυτή να τύχει τροποποίησης και να μην επιτρέπει την ανέγερση κατοικιών τουλάχιστο πέραν των δύο ή τριών τεμαχίων.
3. Ακόμη πιστεύω ότι η Πολεοδομία θα πρέπει να λαμβάνει γνώση για τον προτιθέμενο διαχωρισμό γεωργικών τεμαχίων που διενεργείται από το Κτηματολόγιο και να δίνει την τελική έγκριση ώστε να διασφαλίζεται η ορθή πολιτική όσον αφορά τυχών μελλοντικές αναπτύξεις. Στην περίπτωση για παράδειγμα διαχωρισμών που είναι με προοπτικές δηλαδή στην επόμενη αναθεώρηση Πολεοδομικών Ζωνών πιθανό να ενταχθούν σε οικιστικές ζώνες, θα πρέπει η Πολεοδομία να θέτει συγκεκριμένους όρους ώστε να εξασφαλίζεται η ορθή χωροταξική και πολεοδομική πολιτική.
4. Άλλο μέτρο το οποίο θα μπορούσε να εφαρμοστεί είναι η εναρμόνιση της μεμονωμένης κατοικίας που αναφέρεται στην Δήλωση Πολιτικής με αυτή του Τοπικού Σχεδίου. Στο Τοπικό Σχέδιο αναπτύξεις οι οποίες εμπίπτουν σε γεωργική γη θα πρέπει

να απέχουν από το σύνορο 10 μέτρα ενώ για σκοπούς δημόσιου χώρου πρασίνου και κοινοτικού εξοπλισμού παραχωρείται ποσοστό 20% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας. Οι συγκεκριμένες πρόνοιες δίνουν την δυνατότητα στην Αρμόδια Αρχή όταν παραστεί ανάγκη να κατασκευάσει δημόσιο δρόμο για την διευκόλυνση των αναγκών των ιδιοκτητών.

5. Τέλος, το άρθρο 27 του Κεφαλαίου 224 όπως έχουμε επισημάνει τυγχάνει κατάχρησης και εκμετάλλευσης καθώς από τον διαχωρισμό προκύπτουν αγροτεμάχια έτοιμα προς ανάπτυξη. Με βάση τις παρούσες συνθήκες και αν υποθέσουμε ότι η κατάσταση αυτή θα συνεχίζεται τότε θα ήταν καλύτερα το συγκεκριμένο άρθρο να διαγραφεί από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και να τεθεί στην διάθεση της Πολεοδομίας. Το Τμήμα Πολεοδομίας θα είναι σε θέση να αξιολογεί τους διάφορους διαχωρισμούς σύμφωνα με την Πολεοδομική και Χωροταξική Πολιτική και θα προβαίνει στον διαχωρισμό των τεμαχίων σαν να ήταν οικόπεδα δηλαδή λαμβάνοντας υπόψη τις αναγκαίες υπηρεσίες. Σε αντίθετη περίπτωση θα απαγορεύει τον διαχωρισμό των τεμαχίων αν κρίνει ότι από τον διαχωρισμό θα επιβαρύνεται είτε το περιβάλλον, είτε οικονομικά η εκάστοτε κοινότητα που εμπίπτει το τεμάχιο από την προμήθεια του νερού και την συγκομιδή των σκυβάλων.

8.4 Επιπλέον Έρευνα

Η παρούσα μελέτη δεν καλύπτει πλήρως ένα τόσο σοβαρό πολυσύνθετο θέμα καθώς υπάρχουν και άλλες πτυχές που χρίζουν ανάλυσης όπως: α) οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις από την ανέγερση κατοικιών στα τεμάχια που προέκυψαν από διαχωρισμό καθώς και β) οι οικονομικές συνέπειες που τυχόν να προκύψουν σήμερα από την απαγόρευση της ανάπτυξης σε τεμάχια που διαχωρίζονται με το άρθρο 27 κτλ.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ο Περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος, Κεφ. 224.

Ο Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος 90 του 1972

Ο Περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96

Ο Περί Ενιαίας Διαχείρισης Υδάτων Νόμος του 2010, (79(I)/2010)

Σύνταγμα της Κυπριακής Δημοκρατίας 1960, Άρθρο 23, Τυπώθηκε στο Τυπογραφείο της Κυπριακής Δημοκρατίας, σελ. 15-17

Χρίστος Ιωάννου (1991), Κτηματολόγιο – Λειτουργίες, Βασική Νομοθεσία και Διαδικασίες, Β΄ Έκδοση, Λευκωσία, Τυπώθηκε στα τυπογραφεία Ι.Γ. ΚΑΣΟΥΛΙΔΗΣ ΑΤΔ.

Ιωαννίδης Α., Το Κτηματολογικό και Χωρομετρικό Τμήμα – Νομοθεσία και Κτηματολογικές Διαδικασίες, Λευκωσία, Απρίλης 1994.

Ιωαννίδης Α., Το Κτηματολογικό και Χωρομετρικό Τμήμα – Νομοθεσία και Κτηματολογικές Διαδικασίες, Δ΄ Τόμος, Λευκωσία, Απρίλης 1994.

Τατιάνα-Ελένη Συνοδινού (2011) - Περιορισμοί και Επιβαρύνσεις επί Ακίνητης Ιδιοκτησίας, *Κυπριακό Εμπράγματο Δίκαιο (Ακίνητη Ιδιοκτησία)*, Αθήνα – Θεσσαλονίκη, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ, σελ.135-164.

Αργυρίου Α., Το Δίκαιο του Κτηματολογίου, Θεωρία-Νομολογία-Υποδείγματα, Νομική Βιβλιοθήκη, 2008

Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (2011), *Τοπικό Σχέδιο Πάφου – Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής*, Υπουργείο Εσωτερικών, Λευκωσία, Τυπώθηκε από την Α. S. Print Xpress Ltd για λογαριασμό του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (1996), *Δήλωση Πολιτικής – Πολιτική για τη Ρύθμιση και τον Έλεγχο της Ανάπτυξης και την Προστασία του Περιβάλλοντος στην Ύπαιθρο και στα Χωριά*, Υπουργείο Εσωτερικών, Τυπογραφείο Κυπριακής Δημοκρατίας, Λευκωσία.

Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (1994), *Δήλωση Πολιτικής – Πολιτική για τη Ρύθμιση και τον Έλεγχο της Ανάπτυξης και την Προστασία του Περιβάλλοντος στην Ύπαιθρο και στα Χωριά*, Υπουργείο Εσωτερικών, Τυπογραφείο Κυπριακής Δημοκρατίας, Λευκωσία.

Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (1990), *Δήλωση Πολιτικής – Πολιτική για τη Ρύθμιση και Προαγωγή της Ανάπτυξης στην Ύπαιθρο και τα Χωριά*, Υπουργείο Εσωτερικών, Τυπογραφείο Κυπριακής Δημοκρατίας, Λευκωσία.

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, Εγκύκλιοι και Εγχειρίδια, Υπουργείο Εσωτερικών.

Ν. Α. Κούτα (1983), *Το Κτηματολόγιο της Κύπρου*, Λευκωσία.

Κλεάνθους Κ. (1993), *Το Δικαίωμα Διαβάσεως – (Απόκτηση, Άσκηση, Μεταβολές)*, Έκδοση Συμβουλίου Εγγραφής Κτηματομεσιτών, Λευκωσία.

Τμήμα Αναδασμού (1995). *Ο Αναδασμός στην Υπηρεσία του Αγροτικού Κόσμου*, Ενημερωτικό Φυλλάδιο, Υπουργείο Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος, Έκδοση: Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών, Λευκωσία

Τμήμα Αναδασμού, (2009). *Αναδασμός και Γεωργική Αξιοποίηση*, Ενημερωτικό Φυλλάδιο, Υπουργείο Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος, Έκδοση: Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών, Λευκωσία

Τμήμα Αναδασμού, (2010). *Αναδασμός – 40 Χρόνια*, Ενημερωτικό Φυλλάδιο, Υπουργείο Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος, Έκδοση: Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών, Λευκωσία

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Απαραίτητα Πιστοποιητικά για την Άρδευση Τεμαχίων

Παράρτημα ΙΑ: Άδεια Ανόρυξης Φρέατος

Αρ. Φακ. W 1 (Έντυπον F. 179) 5

ΑΔΕΙΑ ΔΙΑ ΤΗΝ ΑΝΟΡΥΞΙΝ Ἡ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΝ ΦΡΕΑΤΟΣ
(Ὁ περί Φρεάτων Νόμος, Κεφ. 351, Ἄρθρον 3). Νο 1

Διὰ ταύτης παραχωρεῖται ἄδεια πρὸς τὸν/τὴν _____
ἐκ _____ δι' ἀνόρυξιν/κατασκευὴν/ἐκβάθυνσιν φρέατος/φρεάτων ἐπὶ τοῦ τεμα-
χίου ὑπ' ἀρ. _____ Φύλλου/Σχεδίου _____ τοποθεσία _____
τοῦ χωρίου/τῆς πόλεως _____ συμφώνως πρὸς τὰ ἐπισυνημμένα σχέδια ὑπὸ ἡμερομηνίαν
_____ ἐγκριθέντα καὶ ὑπογραφέντα ὑπ' ἐμοῦ καὶ ὑπὸ τοὺς κάτωθι ἀναφερομένους
δρους:—

Τὸ φρέαρ/ἡ διάτρησις θὰ ἀνορυχθῇ εἰς ἀπόστασιν οὐχὶ μικροτέραν τῶν 10 ποδῶν ἀπὸ τὰ σύνορα τοῦ τεμαχίου, τὸ δὲ ὕδωρ τὸ ὅποιον θὰ εὔρεθῇ, θὰ χρησιμοποιηθῇ μόνον δι' οἰκιακὴν χρῆσιν, ~~πότισμα ζώων καὶ δι'~~ ἀρδευτικούς σκοποὺς ἐντὸς τοῦ ἐν λόγῳ κτήματός σας.

2. Ἐντὸς ἐνὸς μηνὸς ἀπὸ τῆς ἀποπεράτωσεως τῆς ἐργασίας πρὸς ἀνόρυξιν τοῦ φρέατος/τῆς διατρήσεως δεόν ὅπως μὲ εἰδοποιήσῃτε γραπτῶς ἵνα δυνήθω νὰ προβῶ εἰς τὰς ἀναγκαίας ἐνεργείας πρὸς ἐπιθεώρησιν τοῦ φρέατος/τῆς διατρήσεως καὶ ἐπιβολῆς οἰωνδήποτε ἄλλων ὄρων οἵτινες θὰ θεωρηθοῦν ἀναγκαῖοι.

3. Ἐὰν θὰ χρησιμοποιηθῇ διατρητικὴ μηχανὴ διὰ τὴν ἀνέυρεσιν δευτέρου ἢ βαυτέρου ὕδατος, τότε πρέπει νὰ εἰδοποιηθῇ ὁ Διευθυντὴς Τμήματος Ἀναπτύξεως Ὑδάτων ἵνα ἐπιθεωρήσῃ τὸ φρέαρ/τὴν διάτρησιν καὶ μελετήσῃ τὰ στρώματα τῆς γῆς καὶ λεπτομερείας σχετιζομένας μὲ τὸ ὕδωρ.

4. Τὸ φρέαρ/ἡ διάτρησις νὰ ἀνωρυχθῇ 80 πόδας πίσω ἀπὸ ἄλλο φρέαρ ἢ διάτρησιν 600 πόδας ἀπὸ πηγὴν ἢ σειρὰν λάκκων καὶ _____ πόδας ἀπὸ ἀποχωρητήριον ὡς δεικνύεται διὰ τοῦ σημείου _____ ἐπὶ τῶν χωρομετρικῶν σχεδίων.

5. Οἱ σωλῆνες οἱ ὅποιοι θὰ τοποθετηθοῦν ἐντὸς τῆς διατρήσεως θὰ ἔχουν διάμετρον οὐχὶ μεγαλυτέραν τῶν _____ Ἴντῶν.

6. Δέον ὅπως ἐγκατασταθῇ ὕδρομετρητικὴ ἐπὶ τῆς ἀντλίας τῆς διατρήσεως πρὸς ἑλεγχον τῆς ποσότητος τοῦ ἀντλούμενου ὕδατος.

7. Δὲν δικαιούσθε νὰ ἀντλήσῃτε ὕδωρ ἐκ τοῦ ἐν λόγῳ φρέατος/διατρήσεως ἐκτὸς ἐὰν ἀποταθῇ καὶ ἐξασφαλισθῇ σχετικὴν ἄδειαν πρὸς τοῦτο.

8. Ἐν περιπτώσει πλεονάζοντος ὕδατος δὲν δικαιούσθε νὰ διαθέσῃτε τοῦτο πρὸς πώλησιν εἰς οἰονδήποτε ἰδιοκτήτην παρακει- μένης γῆς ἐκτὸς ἐὰν ἐξασφαλισθῇ σχετικὴν ἄδειαν.

9. Νὰ φεαρμωθεῖ βελτιστὸ ἄμπελ Ἀρτέμις

10. _____

2. Ἡ παροῦσα ἄδεια ἰσχύει διὰ περίοδον ἐνὸς ἔτους ἀπὸ τῆς ἡμερομηνίας ἐκδόσεως.

Ἐξεδόθη τὴν 137 ἡμέραν τοῦ μηνὸς _____ 19_____

Ἐπαρχος _____

Παράρτημα ΙΒ: Άδεια Μεταφοράς Νερού

ΚΥΠΡΙΑΚΗ



ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Αρ. Φαν. ω [REDACTED]

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΧΕΙΡΙΣΜΟΣ
ΒΙΩΣΙΜΩΝ ΠΟΡΩΝ

Κύριε,

Αναφέρομαι στην αίτηση σας με ημερομηνία [REDACTED], με την οποία ζητάτε να σας παραχωρηθεί άδεια μεταφοράς νερού από τη γεωτρήση που βρίσκεται στο τεμάχιο [REDACTED] του Φ/Σχ. [REDACTED] του χωριού [REDACTED] προς τα συνεχόμενα τεμάχια [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] και [REDACTED] του ίδιου Φύλλου/Σχεδίου, και σας πληροφορώ ότι αυτή εγκρίνεται με τους πιο κάτω όρους:-

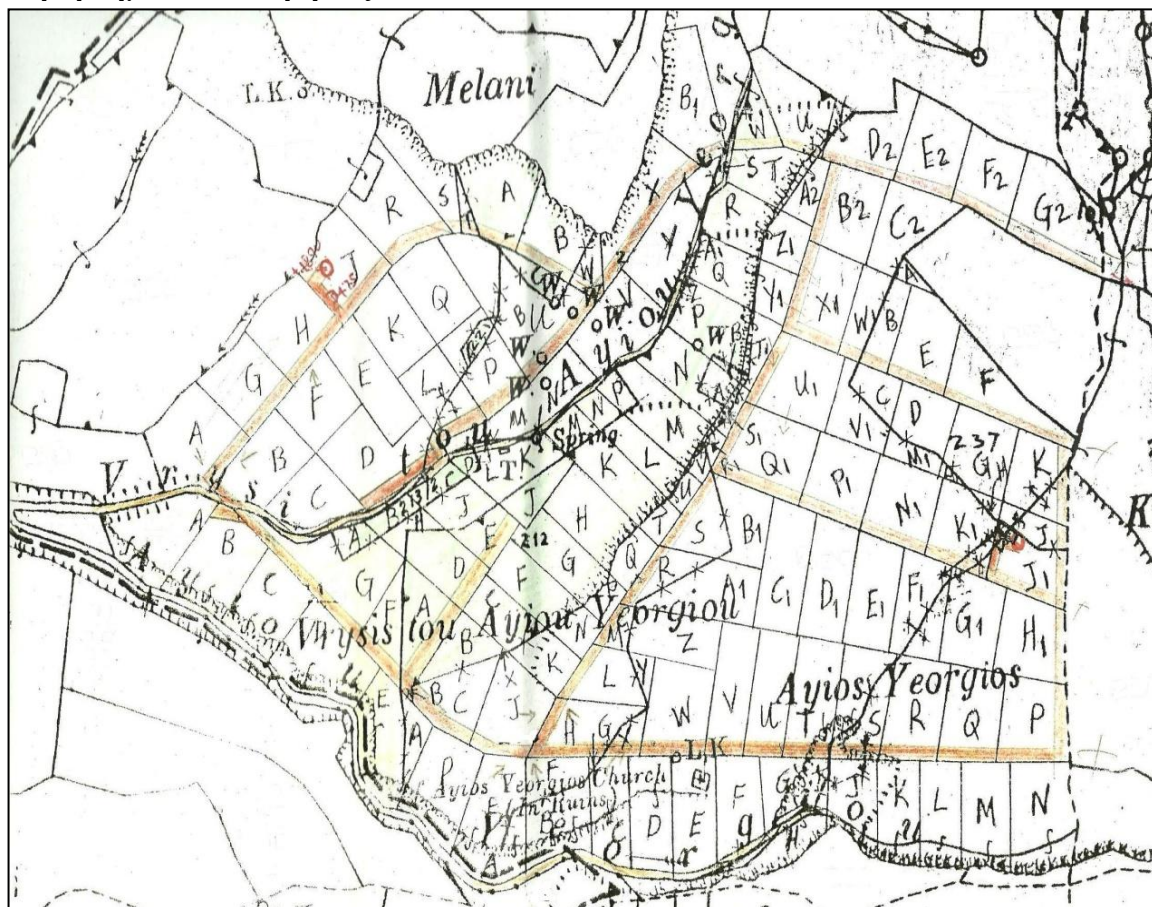
- (α) Το νερό που θα μεταφέρεται στα πιο πάνω τεμάχια θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την άρδευση των φυτειών που βρίσκονται μέσα σ'αυτά.
- (β) Η έκταση που θα αρδεύεται θα είναι 14 εκτάρια και 5 δεκάρια λεμονόδενδρα, εληές και καρυδιές.
- (γ) Η άρδευση των φυτειών θα γίνεται και από τις τρεις γεωτρήσεις που υπάρχουν στα πιο πάνω τεμάχια.
- (δ) Να τοποθετηθούν πάνω στις γεωτρήσεις μετρητές νερού διαμέτρου 75 μ.μ.
- (ε) Η ποσότητα νερού που θα αντλείται και από τις τρεις γεωτρήσεις δεν θα ξεπερνά τα 60,000 κυβικά μέτρα το χρόνο.
- (στ) Οι σωλήνες άρδευσης των τεμαχίων θα είναι διαμέτρου 75 μ.μ.
- (ζ) Να εφαρμοστεί βελτιωμένο σύστημα άρδευσης, τεχνητή βροχή ή σταγόνες.

Με εκτίμηση,

Παράρτος.

Κύριο, [REDACTED]

Παράρτημα ΙΓ: Διατρήσεις



ΚΥΠΡΙΑΚΗ
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Αρ. Φακ.: 2 [redacted]

Αρ. Τηλ. [redacted]

Αρ. Τέλεφαξ. [redacted]

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΓΕΩΡΓΙΑΣ

ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΥΔΑΤΩΝ

ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ [redacted]

ΤΑΧ. ΘΥΡΙΔΑ [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Κύριε,

Αναφέρομαι στην επιστολή σας ημερομηνίας [redacted] με την οποία ζητάτε να γίνει δοκιμαστική άντληση της γεώτρησης που βρίσκεται στο τεμάχιο με αριθμό [redacted] του Φ/Σχ. [redacted] στο χωριό [redacted] για σκοπούς διαχωρισμού και σας πληροφορώ τα πιο κάτω:

1. Μετά από αξιολόγηση των αποτελεσμάτων πρόσφατης δοκιμαστικής άντλησης που έγινε στις [redacted] προκύπτει ότι η μέση ημερήσια απόδοση της πιο πάνω γεώτρησης έχει υπολογιστεί γύρω στα 25 κ.μ. την ώρα με δεκάωρη άντληση την ημέρα, δηλ. η συνολική ημερήσια απόδοση της γεώτρησης μπορεί να φθάσει τα 250 κ.μ. την ημέρα. Η ποσότητα αυτή έχει υπολογιστεί ότι μπορεί να καλύψει τις αρδευτικές ανάγκες των 13,5 δεκ. του πιο πάνω τεμαχίου (5κ.μ. / ημέρα / δεκ.)..
2. Όσον αφορά την ποιότητα του νερού η χημική ανάλυση που έγινε από το εγκεκριμένο χημικό εργαστήριο "[redacted]" έδειξε ότι το νερό είναι κατάλληλο για άρδευση.

Επίσης σας πληροφορώ ότι έχετε συμμορφωθεί πλήρως με τους όρους της άδειας Έργου Υδροληψίας με Αρ. Αδείας [redacted] και με ημερ. [redacted] που σας παραχωρήθηκε.

[redacted]

Για Επαρχιακό Μηχανικό

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

Ερωτηματολόγιο

**ΕΡΕΥΝΑ ΟΣΟΝ ΑΦΟΡΑ ΤΟΝ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟ ΤΩΝ ΤΕΜΑΧΙΩΝ ΜΕ
ΤΟ ΑΡΘΡΟ 27 ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ 224 ΚΑΙ ΤΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΠΟΥ
ΠΡΟΚΥΠΤΟΥΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ**

Κύριοι/ες,

Μέσα στα πλαίσια του Μεταπτυχιακού Προγράμματος που παρακολουθώ είναι η εκπόνηση μιας μελέτης που να αφορά και να έχει σχέση με το ευρύτερο φάσμα της ακίνητης ιδιοκτησίας. Για σκοπούς ετοιμασίας της μελέτης διεξάγεται μια έρευνα για να επισημανθούν τα προβλήματα που προκύπτουν από τον διαχωρισμό γεωργικής γης και την ανέγερση κατοικιών. Το ερωτηματολόγιο το οποίο σας επισυνάπτεται έχει σαν στόχο την εξαγωγή χρήσιμων συμπερασμάτων και παρακαλώ όπως διαθέσετε λίγο από το χρόνο σας για να απαντήσετε στις ερωτήσεις που περιλαμβάνει.

Το ερωτηματολόγιο είναι ανώνυμο και οι πληροφορίες που θα δοθούν θα τύχουν απόλυτης εμπιστευτικότητας.

Σας ευχαριστώ εκ των προτέρων.

Στέφανος Ευσταθίου

Παρακαλώ σημειώστε τις απαντήσεις σας με √ ή X.

Μέρος Α

1. Ηλικία: ☐ Κάτω των 30 ☐ 46-60
☐ 31-45 ☐ Πάνω από 60
2. Μένετε μόνιμα στην Κύπρο; ☐ ΝΑΙ ☐ ΟΧΙ
3. Πόσος είναι ο χρόνος διαμονής σας στην Κύπρο (σε μήνες);
(Να απαντηθεί εφόσον η απάντηση στην 2^η ερώτηση είναι ΟΧΙ)
☐ Ένας μήνα ☐ 2-3 μήνες ☐ 4-6 μήνες
4. Είστε ο ιδιοκτήτης της κατοικίας;
☐ ΝΑΙ ☐ ΟΧΙ
5. Πότε αποκτήσατε το συγκεκριμένο τεμάχιο γης;
6. Πότε αποκτήσατε την συγκεκριμένη κατοικία;

Μέρος Β

7. Γνωρίζετε για το άρθρο 27 του Κεφ. 224 και τις πρόνοιες του για διαχωρισμό γεωργικής γης;
☐ ΝΑΙ ☐ ΟΧΙ
8. Γνωρίζετε ότι το τεμάχιο σας διαχωρίστηκε σαν ελαιώνας;
☐ ΝΑΙ ☐ ΟΧΙ
9. Όταν αγοράζατε το συγκεκριμένο τεμάχιο νομίζατε ότι αγοράζατε οικόπεδο;
☐ ΝΑΙ ☐ ΟΧΙ
10. Ενημερωθήκατε καθόλου από τον πωλητή πριν από την αγορά του τεμαχίου όσον αφορά τις υπηρεσίες που παρέχονται όπως δρόμος, νερό, υδατοπρομήθεια κτλ;
☐ ΝΑΙ ☐ ΟΧΙ
11. Γνωρίζατε κατά την αγορά του τεμαχίου σας ότι ο δρόμος που περνά μπροστά από το τεμάχιο σας είναι δικαίωμα διάβασης και όχι δημόσιος δρόμος;
☐ ΝΑΙ ☐ ΟΧΙ
12. Γνωρίζατε ότι τα Δημαρχεία/Κοινότητες δεν είναι υποχρεωμένα να κατασκευάζουν και να συντηρούν τα δικαιώματα διάβασης;
☐ ΝΑΙ ☐ ΟΧΙ

13. Πως κρίνεται το δικαίωμα διάβασης όσον αφορά την κλίση του και το πλάτος του για πρόσβαση στο τεμάχιο σας;

☐

Πολύ ικανοποιητικό

☐

Ικανοποιητικό

☐

Όχι πολύ ικανοποιητικό

☐

Καθόλου Ικανοποιητικό

14. Σε περίπτωση ακαταλληλότητας της διόδου ποιος αναλαμβάνει την επιδιόρθωση των δικαιωμάτων διάβασης για ομαλή πρόσβαση στις ιδιοκτησίες σας;

.....

.....

15. Η υδατοπρομήθεια είναι δημόσια ή ιδιωτική; (διαγράψτε αυτό που δεν ισχύει)

16. Είσαστε ικανοποιημένοι από την διάθεση της υδατοπρομήθειας;

☐

Πολύ

☐

Αρκετά

☐

Λίγο

☐

Καθόλου

Γιατί δεν είστε ικανοποιημένοι;

.....

.....

.....

17. Είσαστε ικανοποιημένοι με τον φωτισμό που παρέχεται στην γειτονιά σας;

☐

Πάρα πολύ

☐

Πολύ

☐

Λίγο

☐

Καθόλου

18. Πως κρίνεται την ασφάλεια στην γειτονιά σας;

☐

Πολύ ικανοποιητική

☐

Ικανοποιητική

☐

Λίγο

☐

Καθόλου

19. Ποια προβλήματα θεωρείται πιο σημαντικά;

(Ξεκινήστε από το πιο σημαντικό βάζοντας τον αριθμό 1)

Δικαίωμα διάβασης (δρόμος)	
Ρεύμα (Φωτισμός)	
Νερό	
Ασφάλεια	

20. Γνωρίζετε ότι το τεμάχιο σας εμπίπτει στην Γεωργική ζώνη;

☐

NAI

☐

OXI

21. Έχετε συστήσει κάποια επιτροπή για επίλυση των προβλημάτων που αντιμετωπίζεται ένεκα του διαχωρισμού των τεμαχίων με το άρθρο 27;

☐

ΝΑΙ (Πόσα άτομα;)

☐

ΟΧΙ

Μέρος Γ

22. Πόσο ικανοποιημένοι είστε γενικά με την συγκεκριμένη επένδυση;

☐

Πάρα πολύ

☐

Πολύ

☐

Λίγο

☐

Καθόλου

23. Αν θα έπρεπε να κάνετε σήμερα κάποια επιλογή τεμαχίου για αγορά θα διαλέγατε πάλι το συγκεκριμένο τεμάχιο που προέκυψε από διαχωρισμό γεωργικής γης;

☐

ΝΑΙ

☐

ΟΧΙ

24. Πιστεύετε ότι είναι ορθή πολιτική ο διαχωρισμός των τεμαχίων σαν γεωργικά με το άρθρο 27 και την ανέγερση κατοικιών;

☐

ΝΑΙ

☐

ΟΧΙ

25. Παρακαλώ σχολιάστε με δικά σας λόγια τις εμπειρίες σας και τα τυχόν προβλήματα στη διάρκεια της διαμονής σας στη συγκεκριμένη κατοικία.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ΕΥΧΑΡΙΣΤΩ ΠΟΛΥ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΣΑΣ ΚΑΙ ΤΟ ΧΡΟΝΟ ΠΟΥ ΔΙΑΘΕΣΑΤΕ

**RESEARCHING THE PROBLEMS ARISING FROM THE
SEPARATION OF PLOTS OF LAND IN ACCORDANCE WITH
ARTICLE 27 CAP 224 AND THE PROBLEMS ARISING FROM THE
RESIDENTIAL CONSTRUCTIONS**

Dear Sir/Madam,

As part of my postgraduate program, I'm preparing a research in immovable properties in their widest spectrum. As part of the research, I have conducted a survey to identify the problems arising from the separation of agricultural land and the residential constructions. The attached questionnaire aims to extrapolate useful conclusions and I would be grateful if you spare some of your time to answer the questions it contains.

The questionnaire is anonymous and the information will be treated in complete confidentiality.

Thank you in advance,
Stefanos Efstathiou

Please mark your answers with $\surd$ or X.

Part A

1. Age: ☐ Below 30 ☐ Between 46-60
☐ Between 31-45 ☐ Over 60
2. Are you a permanent resident of Cyprus; YES ☐ NO ☐
3. How many months in a year do you stay in Cyprus;
(Please answer only if you replied NO to the above question)
- One month ☐ Between 2-3 months ☐
Between 4-6 months ☐
4. Are you the residential owner?
YES ☐ NO ☐
5. When did you become the owner of the specific plot of land?.....
6. When did you become the owner of the specific residence?

Part B

7. Are you aware of Article 27 (division and partition of immovable property), Cap. 224 (Tenure, Registration and Valuation) Law and its provisions in relation to the separation of agricultural land?
YES ☐ NO ☐
8. Are you aware that your plot was separated as an olive grove?
YES ☐ NO ☐
9. Did you think that you were buying a building site when you bought this specific plot of land?
YES ☐ NO ☐
10. Have you been informed prior to your purchase of the services offered to the specific plot of land by the seller such as electricity, water supply, etc?
YES ☐ NO ☐
11. At the time you bought the plot, were you aware that the road passing in front of your house is a "right of passage" and not a public road?
YES ☐ NO ☐

12. Did you know that the municipality is not obliged either for the construction or the preservation of the “right of passage”?

YES ☐ NO ☐

13. Are you satisfied with your right of passage, in terms of width and grade?

☐ Very satisfied ☐ Satisfied
☐ Not very satisfied ☐ Dissatisfied

14. In the event of unfitness of the passage, who undertakes the repair of the “right of passage” for smooth passing towards your property?

.....
.....
.....

15. Is the water supply provided by a private owner or is it provided by the municipality;

16. How satisfied are you, in relation to the availability of the water supply?

☐ Very ☐ Pretty
☐ A Little ☐ Not at All

Why are you not satisfied?

.....
.....

17. Are you satisfied with the street lighting provided in your neighborhood?

☐ Fully satisfied ☐ Very ☐ A Little ☐ Not at All

18. How is the standard of security in your neighborhood?

☐ Very satisfying ☐ Satisfactory
☐ A Little ☐ Not at All

- 19. How would you rate the problems below in terms of importance?**
(Number 1 being the most important)

Right of passage (road)	
Electricity (Lighting)	
Water supply	
Security	

- 20. Do you know whether your plot of land falls within the Agricultuaral zone?**

☐

YES

☐

NO

- 21. Have you set up a committee to deal with the various problems you are facing with regards to the separation of the plots in accordance to article 27, Cap. 224?**

☐

YES

☐

NO

If yes, how many members does the committee have?

PART C

- 22. How satisfied are you with your investment?**

☐

Fully satisfied

☐

Very satisfied

☐

A Little

☐

Not at All

- 23. Would you buy the same plot of land, if you had the opportunity to decide on your investment today (having in mind that the specific plot arose from the separation of agricultural land)?**

☐

YES

☐

NO

- 24. Do you think that policy of bulding houses on parcels of land which resulted from the separation of agricultural land is correct;**

☐

YES

☐

NO

25. Please comment on your own experiences regarding any problems you have encountered since your purchase of the specific residence.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

THANK YOU VERY MUCH FOR THE KIND CO-OPERATION AND TIME SPENT

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ

Πίνακες από Ερωτηματολόγιο

Μέρος Α – Περιγραφή Δείγματος

Πίνακας 1

Ερ.1 Ηλικία		
Κάτω των 30	2	7.14%
31-45	9	32.14%
46-60	7	25.00%
Πάνω από 60	10	35.71%
Σύνολο	28	100%

Πίνακας 3

Ερ.3 Πόσος είναι ο χρόνος διαμονής σας στην Κύπρο (σε μήνες);		
Ένας Μήνας	0	0%
2-3 Μήνες	0	0%
4-6 Μήνες	5	100%
Σύνολο	5	100%

Πίνακας 2

Ερ.2 Μένετε Μόνιμα στην Κύπρο;		
Ναι	23	82%
Όχι	5	18%
Σύνολο	28	100%

Πίνακας 4

Ερ.4 Είστε ο ιδιοκτήτης της κατοικίας;		
Ναι	28	100%
Όχι	0	0%
Σύνολο	28	100%

Μέρος Β – Κύριο Μέρος Ερωτηματολογίου

Πίνακας 5

Ερ.7: Γνωρίζετε για το άρθρο 27 του Κεφ. 224 και τις πρόνοιες του για διαχωρισμό γεωργικής γης;		
Ναι	8	29%
Όχι	20	71%
Σύνολο	28	100%

Πίνακας 6

Ερ.8: Γνωρίζετε ότι το τεμάχιο σας διαχωρίστηκε σαν ελαιώνας;		
Ναι	9	32%
Όχι	19	68%
Σύνολο	28	100%

Πίνακας 7

Ερ.9: Όταν αγοράζατε το συγκεκριμένο τεμάχιο νομίζατε ότι αγοράζατε οικοπέδο;		
Ναι	20	71%
Όχι	8	29%
Σύνολο	28	100%

Πίνακας 8

Ερ.10: Ενημερωθήκατε καθόλου από τον πωλητή πριν από την αγορά του τεμαχίου όσον αφορά τις υπηρεσίες που παρέχονται όπως δρόμος, υδατοπρομήθεια;		
Ναι	23	82%
Όχι	5	18%
Σύνολο	28	100%

Πίνακας 9

Ερ.11: Γνωρίζατε κατά την αγορά του τεμαχίου σας ότι ο δρόμος που περνά μπροστά από το τεμάχιο σας είναι δικαίωμα διάβασης και όχι δημόσιος δρόμος;		
Ναι	18	64%
Όχι	10	36%
Σύνολο	28	100%

Πίνακας 10

Ερ.12: Γνωρίζατε ότι τα δημαρχεία/κοινότητες δεν είναι υποχρεωμένα να κατασκευάζουν και να συντηρούν τα δικαιώματα διάβασης;		
Ναι	10	36%
Όχι	18	64%
Σύνολο	28	100%

Πίνακας 11

Ερ. 13: Πως κρίνεται το δικαίωμα διάβασης όσον αφορά την κλίση του και το πλάτος του για πρόσβαση στο τεμάχιο σας;		
Πολύ ικανοποιητικό	1	4%
Ικανοποιητικό	7	25%
Όχι πολύ ικανοποιητικό	15	54%
Καθόλου ικανοποιητικό	5	18%
Σύνολο	28	100%

Πίνακας 12

Ερ.16: Είσατε ικανοποιημένοι με την διάθεση της υδατοπρομήθειας;		
Πολύ	0	0%
Αρκετά	4	14%
Λίγο	13	46%
Καθόλου	11	39%
Σύνολο	28	100%

Πίνακας 13

Ερ.17: Είσατε ικανοποιημένοι με τον φωτισμό που παρέχεται στην γειτονιά σας;		
Πάρα πολύ	1	4%
Πολύ	7	25%
Λίγο	15	54%
Καθόλου	5	18%
Σύνολο	28	100%

Πίνακας 14

Ερ. 18: Πως κρίνεται την ασφάλεια στην γειτονιά σας;		
Πολύ ικανοποιητική	0	0%
Ικανοποιητική	12	43%
Λίγο	10	36%
Καθόλου	6	21%
Σύνολο	28	100%

Πίνακας 15

Ερ.19: Ποια προβλήματα θεωρείται πιο σημαντικά;		
Δικαίωμα διάβασης	8	29%
Ρεύμα (Φωτισμός)	4	14%
Νερό	12	43%
Ασφάλεια	4	14%
Σύνολο	28	100%

Πίνακας 16

Ερ. 20: Γνωρίζετε ότι το τεμάχιο σας εμπίπτει στην Γεωργική ζώνη;		
Ναι	23	82%
Όχι	5	18%
Σύνολο	28	100%

Πίνακας 17

Ερ.21: Έχετε συστήσει κάποια επιτροπή για επίλυση των προβλημάτων που αντιμετωπίζεται ένεκα του διαχωρισμού των τεμαχίων με το άρθρο 27;		
Ναι	17	61%
Όχι	11	39%
Σύνολο	28	100%

Μέρος Γ – Γενικές Ερωτήσεις Σχετικά με την Επένδυση

Πίνακας 18

Ερ. 22: Πόσο ικανοποιημένοι είστε γενικά με την συγκεκριμένη επένδυση;		
Πάρα πολύ	0	0%
Πολύ	17	61%
Λίγο	11	39%
Καθόλου	0	0%
Σύνολο	28	100%

Πίνακας 19

Ερ.24: Πιστεύετε ότι είναι ορθή πολιτική ο διαχωρισμός των τεμαχίων σαν γεωργικά με το άρθρο 27 και την ανέγερση κατοικιών;		
Ναι	14	50%
Όχι	14	50%
Σύνολο	28	100%

Πίνακας 20

Ερ.24: Πιστεύετε ότι είναι ορθή πολιτική ο διαχωρισμός των τεμαχίων σαν γεωργικά με το άρθρο 27 και την ανέγερση κατοικιών;		
Ναι	14	50%
Όχι	14	50%
Σύνολο	28	100%