

"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.