

2020-10

$\beta^y \left(\frac{3}{4} \right)^1 \zeta \gg \dot{\iota}^3 \cdot \tilde{A} \cdot \prime^1 \pm \zeta \mu^{-1} \hat{A}^1 \tilde{A} \cdot \hat{A} \ddot{A} \cdot \hat{A}$
 $\beta^y \hat{A} \pm \ddot{A}^{10} \textcircled{R} \hat{A}^3 \cdot \hat{A} \tilde{A} \ddot{A} \cdot \frac{1}{2} \text{š} \acute{I} \hat{A} \hat{A} \zeta^{0 \pm 1}$
 $\beta^y \mu^1 \tilde{A} \cdot \textcircled{R} \tilde{A} \mu^1 \hat{A}^3 \pm \ddot{A} \cdot ^2 - \gg \ddot{A}^1 \tilde{A} \ddot{A} \cdot$
 $\beta^y \zeta^{10} \zeta \frac{1}{2} \zeta \frac{1}{4} \hat{A}^{10} \textcircled{R} \pm \frac{3}{4} \hat{A}^1 \zeta \hat{A} \zeta^{-1} \cdot \tilde{A} \textcircled{R} \ddot{A} \cdot \hat{A} \cdot$

$\beta^y - - \frac{1}{2} \hat{A}^1 \zeta \hat{A}, \text{§} \acute{A} \textcircled{R} \tilde{A} \ddot{A} \zeta \hat{A}$

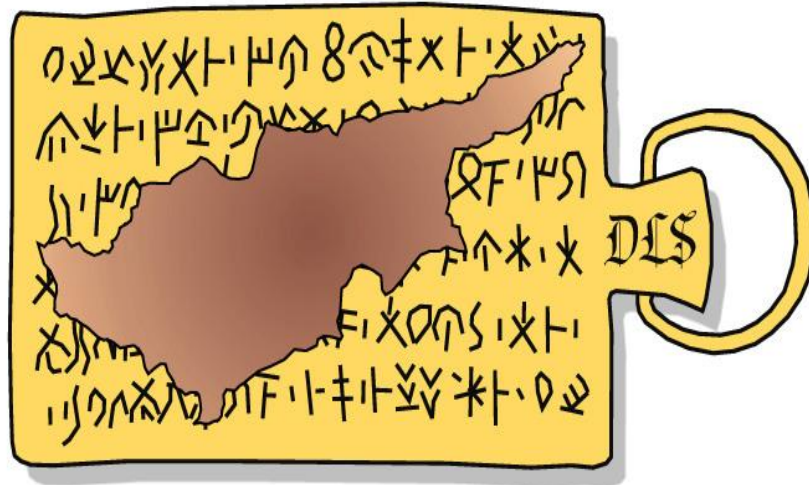
$\beta^y \acute{I}^3 \hat{A} \pm \frac{1}{4} \frac{1}{4} \pm \cdot^0 \ddot{A}^{-1/4} \cdot \tilde{A} \cdot \hat{A}^{0 \pm 1} \prime \frac{1}{2} \neg \hat{A} \hat{A} \hat{A} \frac{3}{4} \cdot \hat{A} \prime^{01} \frac{1}{2} \textcircled{R} \ddot{A} \acute{E} \frac{1}{2}, \text{£} \zeta \zeta \gg \textcircled{R} \prime \acute{A} \zeta^1 \hat{A} \mu^0 \hat{A} \zeta \frac{1}{2} \hat{A}^{10} \textcircled{R} \hat{A}$
 $\beta^y \mu \acute{E} \hat{A} \mu \acute{A}^{12 \pm} \gg \gg \zeta \frac{1}{2} \hat{A}^{10} \hat{I} \frac{1}{2} \mu \hat{A}^1 \tilde{A} \ddot{A} \cdot \frac{1}{4} \hat{I} \frac{1}{2}, \pm \frac{1}{2} \mu \hat{A}^1 \tilde{A} \ddot{A} \textcircled{R} \frac{1}{4} \hat{I} \zeta \cdot \mu \neg \hat{A} \zeta \gg \hat{A} \neg \acute{E} \zeta \hat{A}$

<http://hdl.handle.net/11728/11882>

Downloaded from HEPHAESTUS Repository, Neapolis University institutional repository

Αξιολόγηση διαχείρισης της κρατικής γης
στην Κύπρο και εισηγήσεις για τη βέλτιστη
οικονομική αξιοποίηση της.

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΜΕΛΕΤΗ



ΖΕΝΙΟΣ ΧΡΙΣΤΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΣΥΜΕΟΥ ΑΝΔΡΕΑΣ (ΕΠΙΣΚΕΠΣΤΗΣ ΛΕΚΤΟΡΑΣ)

Οκτώβριος, 2020

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Περίληψη.....	5
Κεφάλαιο 1 : ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΗΣ ΚΡΑΤΙΚΗΣ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ.....	7
1.1 Σύντομη ιστορική αναδρομή.....	7
1.2 Άρθρο 18 του Περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμος Κεφ.224.....	8
1.3 Οι κανονισμοί για τη διάθεση κρατικής γης (Κ.Δ.Π 173/89-Κ.Δ.Π 326/17).....	9
1.4 Ο περί Δασών Νόμος (Νόμος 25(1)/2012).....	9
Κεφάλαιο 2 : Η ΠΡΑΚΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΚΡΑΤΙΚΗΣ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ.....	14
2.1 Κατηγορίες κρατικής γης.....	14
2.2 Φορείς οι οποίοι εμπλέκονται στη διαχείριση της κρατικής ιδιοκτησίας.....	15
2.3 Χαλίτικα ή χαλίτικη γη.....	16
2.4 Τα «κρατικά φιλέτα».....	19
2.5 Ιδιωτικοποιήσεις.....	19
2.5.1 Αεροδρόμια Λάρνακας και Πάφου.....	20
2.5.2 Μαρίνα Λεμεσού.....	22
2.5.3 Εκμετάλλευση υδρογονανθράκων στην Αποκλειστική Οικονομική Ζώνη της Κύπρου.....	24
2.6 Μέθοδοι διαχείρισης κρατικής γης.....	25
2.6.1 Παραχώρηση κρατικής ιδιοκτησίας.....	25
2.6.2 Ανταλλαγή κρατικής ιδιοκτησίας.....	26
2.6.3 Μίσθωση κρατικής ιδιοκτησίας.....	26
2.6.3.1 Μισθώσεις βιομηχανικών τεμαχίων.....	27
2.6.3.2 Μισθώσεις δασικής γης.....	28
2.6.3.3 Μισθώσεις για μεταλλευτικούς και λατομικούς σκοπούς.....	29
2.6.3.4 Μισθώσεις για ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.....	29
2.6.4 Αναθεώρηση του ενοικίου κρατικής ιδιοκτησίας.....	30
2.6.5 Ειδικές συμφωνίες διαχείρισης κρατικής γης.....	31
Κεφάλαιο 3. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ:ΓΕΝΙΚΑ.....	32
3.1 Χρήση της κρατικής γης.....	32
3.2 Προβλήματα συντονισμού.....	32
3.3 Καταπατήσεις κρατικής γης.....	32

3.4 Μείωση αποθεμάτων κρατικής οικιστικής γης.....	33
3.5 Διάθεση της κρατικής γης.....	33
3.6 Πολιτική διαχείρισης κρατικής γης χωρίς οικονομικό προσανατολισμό.....	33
3.7 Προβλήματα και απώλεια εσόδων στη διαδικασία απαλλοτριώσεων.....	34
3.8 Απουσία στρατηγικού σχεδίου διαχείρισης.....	34
Κεφάλαιο 4. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ: Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΤΥΧΗ.....	35
4.1 Η θέση του Γενικού Ελεγκτή της Δημοκρατίας.....	35
4.2 Αδυναμία είσπραξης ενοικίων.....	36
4.3 Αδυναμία αξιοποίησης κρατικών «φιλέτων».....	36
4.4 Έλλειψη οικονομικού προσανατολισμού.....	37
Κεφάλαιο 5. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ/ΔΙΕΘΝΗΣ ΠΡΑΚΤΙΚΗ.....	39
5.1 Τι ισχύει σε άλλες χώρες. Το θεσμικό Πλαίσιο για τη Διαχείριση της Κρατικής Γης.....	39
5.1.1 Πολιτικές και θεσμοί για τη διαχείριση της κρατικής γης.....	40
5.1.2 Η σχέση μεταξύ των Κρατών και Ιδιωτικών συμφερόντων στη γη.....	41
5.1.3 Το Κράτος ως ενοικιαστής και ως κάτοχος γης σε μία οικονομία.....	42
5.1.4 Η απόκτηση και διάθεση της κρατικής γης.....	43
5.2 Άρθρα/Μελέτες.....	44
5.2.1 Παραδείγματα καλής πρακτικής στη διαχείριση κρατικής γης.....	44
Κεφάλαιο 6. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ.....	47
6.1 Περιοχή μελέτης.....	47
6.2 Εύρεση και αξιολόγηση αξιόπιστων πληροφοριών και κατάλληλου υλικού για την έρευνα.....	51
6.3 Ανάλυση δεδομένων για την εξαγωγή συμπερασμάτων και εισηγήσεων για την όσο το δυνατό πιο ορθή διαχείριση κρατικών γαιών.....	52
Κεφάλαιο 7. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΡΕΥΝΑΣ.....	53
Κεφάλαιο 8. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ/ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ.....	64
8.1 Συμπεράσματα για την υπό εξέταση περιοχή του Τσιφλικιού των Κουκλιών.....	64
8.2 Γενικά συμπεράσματα όσον αφορά τη διαχείριση των κρατικών ακινήτων.....	66
8.3 Εισηγήσεις για την υπό εξέταση περιοχή του Τσιφλικιού Κουκλιών.....	68
8.4 Γενικές εισηγήσεις όσο αφορά τη διαχείριση των κρατικών ακινήτων.....	69
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	70

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	72
Παράρτημα Α – Κανονισμοί με βάση το Άρθρο 18 για διάθεση κρατικής γης.....	72
Παράρτημα Β – Επιστολή προς ΕΚΛ Πάφου.....	82
Παράρτημα Γ – Επιστολή ΕΚΛ Πάφου.....	83
Παράρτημα Δ – Ερωτηματολόγιο προς υπομισθωτές κλήρων.....	85
Παράρτημα Ε – Κατάλογος κλήρων στο Τσιφλίκι Κουκλιών.....	87

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στις περισσότερες χώρες, σημαντικά τμήματα της γης ανήκουν ή υπό τον έλεγχο του κράτους ή ενός δημόσιου φορέα. Σε ορισμένες χώρες όλη η γη ανήκει στο κράτος με τους κατοίκους να έχουν δικαιώματα χρήσης, οι οποίοι μπορούν να παρέχουν διαφορετικούς βαθμούς ασφάλειας των συμβολαίων που κατέχουν. Αυτό που κάνει το κράτος με τη γη που ελέγχει είναι πιθανό να έχει σημαντικές συνέπειες για την ευημερία μιας κοινωνίας (Grover & Elia, 2011). Το επίκεντρο της εργασίας είναι η διαχείριση της κρατικής γης ανεξάρτητα από τη φύση των δικαιωμάτων που έχει το κράτος επί της γης αυτής και τους τρόπους με τους οποίους θα μπορούσε να βελτιωθεί η διαχείριση της.

Επομένως, μέσω της παρούσης διατριβής γίνεται προσπάθεια να αναλυθεί εμπειρισταωμένα το μείζον θέμα της κρατικής ιδιοκτησίας στην Κύπρο. Πολλά παραδείγματα και αναφορές έχουν δημοσιευτεί κατά καιρούς για σκανδαλώδη κατασπατάληση και κακή διαχείριση της κρατικής ιδιοκτησίας. Κρατικές γαίες έχουν χρησιμοποιηθεί ακόμη από πολιτικούς σε προεκλογικούς περιόδους.

Στην ανάγκη της επεξήγησης του φαινομένου της αξιοποίησης της κρατικής γης, αρχικά γίνεται αναφορά στις έννοιες τι είναι κρατική ιδιοκτησία και ποια η σημασία της τόσο για το κράτος, όσο και για τους ίδιους τους πολίτες. Επίσης καθορίζεται το ποσοστό της Κρατικής Ιδιοκτησίας και ποιες κατηγορίες υφίστανται στην Κύπρο. Στην συνέχεια εξετάζεται πως διαχειρίζονται οι κρατικές ιδιοκτησίες στην Κύπρο, ποιοι φορείς εμπλέκονται για τη διαχείριση της, ποιος έχει τη τελική ευθύνη για την διαχείριση της κρατικής γης και πως περιήλθε στην κυριότητα του κράτους. Γίνεται, επίσης, αναφορά, στο Άρθρο 18 του Περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος (Κεφ.224).

Η μελέτη, ωστόσο, εστιάζεται, στη μη ικανοποιητική έλευση οικονομικών εισροών από την αξιοποίηση τέτοιων ακινήτων στα ταμεία της Δημοκρατίας, που είναι ο αντικειμενικός της σκοπός. Γι' αυτό το λόγω εξετάζεται πως διαχειρίζεται η κρατική γη σήμερα στην Κύπρο και πως αυτή μπορεί να βελτιωθεί.. Επιμέρους στόχοι της έρευνας, βάση ενός βέλτιστου στρατηγικού σχεδιασμού/πλαισίου για την οικονομική αξιοποίηση της κρατική γης στην Κύπρο είναι οι:

- 1) Σύντομη αναφορά/επεξήγηση για το τι είναι κρατική ιδιοκτησία, τις κατηγορίες της, για τη σημασία που έχει για το κάθε κράτος καθώς επίσης για τον τρόπο που διαχειρίζεται τόσο στην Κύπρο όσο και στον υπόλοιπο κόσμο (παγκοσμίως).
- 2) Παραδείγματα Καλής Πρακτικής στη διαχείριση κρατικών γαιών.
- 3) Εντοπισμός προβλημάτων στη διαχείριση κρατικής ιδιοκτησίας στην Κύπρο.
- 4) Ανάλυση κρατικής γης σε μια καθορισμένη περιοχή μελέτης για το σκοπό εξαγωγής αποτελεσμάτων.
- 5) Να δοθούν εισηγήσεις για τη βέλτιστη οικονομική διαχείριση/αξιοποίηση/ εκμετάλλευση τόσο για το υπό εξέταση τεμάχιο όσο και γενικότερα για τις κρατικές γαίες.

Για την ανάλυση του συγκεκριμένου θέματος, γίνεται έρευνα στην βιβλιογραφική ανασκόπηση για την αναζήτηση όρων. Γίνεται, επίσης, αναφορά στα ιστορικά στοιχεία την χρήσης της γης, τα σχετιζόμενα προβλήματα που σχετίζονται με την διαχείριση της γης στην Κύπρο και τι λύσεις προτείνονται .

Κεφάλαιο 1 : ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΗΣ ΚΡΑΤΙΚΗΣ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ

1.1. Σύντομη ιστορική αναδρομή

Ο αρχαιότερος τίτλος ακίνητης ιδιοκτησίας στην Κύπρο το συναντάμε στην αρχαία πόλη του Ιδαλίου τον 5ο αιώνα π.χ.. Στις ανασκαφές που έγιναν στο αρχαίο Ιδάλιο ανευρέθηκε ορειχάλκινη πλάκα , η λεγόμενη πλάκα του Ιδαλίου - Πλάκα του Ονήσιλου, η οποία βρίσκεται στην Εθνική Βιβλιοθήκη του Παρισιού, και χρησιμοποιείται σαν έμβλημα από το Τμήμα Κτηματολογίου της Κύπρου. Από το περιεχόμενο αυτής της πινακίδας εξάγεται το συμπέρασμα ότι εκείνη την εποχή υπήρχε α) Ατομική ιδιοκτησία β) Ιδιοκτησία του βασιλιά (αντίστοιχο της σημερινής Κρατικής Ιδιοκτησίας), γ) Ιδιοκτησία της Πόλης (Κοινοτική Ιδιοκτησία, δ) Εκκλησιαστική Ιδιοκτησία, ε) Κληρονομική διαδοχή, στ) Φορολογία των εισοδημάτων από τη γη και η) Προστασία του τίτλου ιδιοκτησίας

Ιστορικός σταθμός όμως για την ακίνητη ιδιοκτησία στην Κύπρο ήταν το 1858 όπου με την εφαρμογή του περί Γαιών Οθωμανικού Κώδικα , που συνέχισε να ισχύει και επί Αγγλοκρατίας μέχρι την 1.9.1946 οπότε τέθηκε σε εφαρμογή ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή , Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος-ΚΕΦ.224. Με τον υπό αναφορά νόμο την ακίνητης ιδιοκτησίας σχεδόν εξ ολοκλήρου η κυριότητα ανήκε στο κράτος και οι πολίτες είχαν το δικαίωμα χρήσης (κάρπωσης) με την έγκριση των Αρχών. Μόνο για τα κτίρια (κατοικίες κλπ), μικρά τεμάχια γης (αλώνια, φρακτάδες κλπ) γύρω από τις κατοικημένες περιοχές καθώς και για τα δένδρα (χαρουπιές, ελιές κλπ) ανήκε η κυριότητα στους πολίτες. Την 1.9.1946 η Αγγλική Κυβέρνηση έθεσε σε εφαρμογή το Νόμο Κεφάλαιο 224, όπου με το Άρθρο 3 καταργήθηκαν όλες οι τότε γνωστές κατηγορίες γης που ίσχυαν από την Τουρκοκρατία εκτός από την Κοινοτική και τη Βακούφικη Ιδιοκτησία σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Κυπριακού Εβκάφ (Διαχείριση Μωαμεθανικής Θρησκευτικής Ιδιοκτησίας Διατάγματος και Νόμου του 1928 και 1934 (Άρθρο 3(4) του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμου Κεφ.224. Στις κατηγορίες γης που καταργήθηκαν δόθηκε στους κατόχους τους και η κυριότητα (ownership). Όσα ακίνητα δεν κατέχονταν από ιδιώτες, κοινότητες ή το Εβκάφ παρέμειναν υπό την κυριότητα του κράτους. Υπολογίζεται ότι η γη αυτή καλύπτει περίπου το 30% της έκτασης της ακίνητης ιδιοκτησίας της Κύπρου.

Τέλος το έτος 1969 η νεοσύστατη τότε Κυπριακή Δημοκρατία διαπίστωσε ότι μεγάλος αριθμός κρατικών κτημάτων κατέχονταν παράνομα από ιδιώτες. Στην προσπάθεια της να βάλει μια τάξη

εφάρμοσε δύο πολιτικές όπως ονομάστηκαν. Την -ΠΟΛΙΤΙΚΗ Α- με την οποία κάλεσε όσους επενέβαιναν σε κρατική γη να υποβάλουν μέσα σε καθορισμένο χρόνο αίτηση για νομιμοποίηση της επέμβασης, είτε με παραχώρηση της γης με πληρωμή της αξίας, της είτε με ενοικίαση ανάλογα με την περίπτωση, και την -ΠΟΛΙΤΙΚΗ Β- για την υποβολή αιτήσεων για παραχώρηση, εκμίσθωση κλπ κρατικής γης στην οποία δεν επενέβαιναν, αλλά ήθελαν να την αξιοποιήσουν. Υποβλήθηκε τότε ένας τεράστιος όγκος αιτήσεων οι οποίες εξετάστηκαν και παραχωρήθηκαν τεράστιες εκτάσεις κρατικής γης.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το Άρθρο 54(ε) του Συντάγματος της Κυπριακής Δημοκρατίας η εποπτεία και η διάθεση της περιουσίας που ανήκει στη Δημοκρατία, ανατέθηκε στο Υπουργικό Συμβούλιο το οποίο να τη διαχειρίζεται σύμφωνα με τις πρόνοιες του Συντάγματος και των Νόμων.

Μεταξύ των ετών 1909-1929, έγινε στην Κύπρο η Γενική Χωρομετρία και Εκτίμηση της ακίνητης ιδιοκτησίας της Κύπρου. Κλήθηκαν όλοι οι ιδιοκτήτες και δήλωσαν τα κτήματα τους. Όσα ακίνητα δεν δηλώθηκαν παρέμειναν στην κυριότητα του Κράτους. Αυτά τα ακίνητα αποτελούν τα χαλίτικα, τα κρατικά δάση δημόσιους δρόμους, ποταμούς, αργάκια, παραλίες.

1.2. Άρθρο 18 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμου Κεφάλαιο 224

Το θεσμικό όργανο που έχει την εξουσία για τη διαχείριση της ακίνητης κρατικής ιδιοκτησίας σύμφωνα με το Άρθρο 18 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμου Κεφάλαιο 224 είναι το Υπουργικό Συμβούλιο. Με βάση το Άρθρο αυτό το Υπουργικό Συμβούλιο μπορεί υπό τέτοιους όρους, περιορισμούς, προϋποθέσεις και κριτήρια τα οποία θα καθοριστούν με Κανονισμούς να παραχωρήσει, ανταλλάξει ή αποξενώσει οποιαδήποτε ιδιοκτησία της Δημοκρατίας ή ακίνητη ιδιοκτησία που περιήλθε στη Δημοκρατία δυνάμει του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμου Κεφάλαιο 224, εκτός από δημόσιο δρόμο ή παραλία (εδάφιο (1) (α) του Άρθρου 18. Όσον αφορά δημόσιο δρόμο μπορεί να τον ανταλλάξει ή να αποξενώσει οποιοδήποτε μέρος του , αν ικανοποιηθεί ότι άλλος επαρκής δημόσιος δρόμος έχει παραχωρηθεί για αντικατάσταση ή η ανταλλαγή ή η αποξένωση θα βελτιώσει το δρόμο αυτό (εδάφιο (1) (β) του Άρθρου 18. Όσον αφορά την παραλία μπορεί να εκμισθώσει μέρος της για σκοπούς λιμένων, μαρίνων, χώρων ελλιμενισμού και εξυπηρέτησης σκαφών αναψυχής, προβλητών, αποβάθρων, προκουμαίων, ιχθυοτροφείων και για οποιοδήποτε άλλο σκοπό δημόσιας ωφέλειας (εδάφιο (1) (γ) του Άρθρου 18. Σύμφωνα με το εδάφιο (2) του Άρθρου 18 ,εντός τριών μηνών από τη διενέργεια από το

Υπουργικό Συμβούλιο οποιονδήποτε πράξεων δυνάμει του εδαφίου (1) του άρθρου αυτού, θα κατατίθεται στη Βουλή των Αντιπροσώπων έκθεση που δείχνει αναλυτικά τις περιπτώσεις στις οποίες έγιναν οι παραχωρήσεις αυτές. Σύμφωνα με το εδάφιο (3) του Άρθρου 18 το Υπουργικό Συμβούλιο δεν μπορεί να παραχωρήσει ή να αποξενώσει ακίνητη ιδιοκτησία της Δημοκρατίας ή ακίνητη ιδιοκτησία που έχει περιέλθει στη Δημοκρατία δυνάμει των διατάξεων οποιουδήποτε Νόμου για οικιστικούς σκοπούς εκτός σε περιπτώσεις προσώπων που θεωρούνται δικαιούχοι με βάση του περί παροχής Στεγαστικής Βοήθειας σε Εκτοπισθέντες, Επίσης, σύμφωνα με το εδάφιο (5) του Άρθρου 18, το Υπουργικό Συμβούλιο μπορεί να εκχωρήσει και να αποξενώσει την ακίνητη ιδιοκτησία της Δημοκρατίας η οποία περιγράφεται στον Πίνακα Γ του Νόμου αυτού, προς το Ταμείο που ιδρύθηκε δυνάμει του Άρθρου 3 του περί Ίδρυσης Εθνικού Ταμείου Αλληλεγγύης Νόμου του 2013(11(1)/2013), με όρους που καθορίζει το Υπουργικό Συμβούλιο με απόφαση του και αφού προηγηθεί ενημέρωση της Βουλής των Αντιπροσώπων. Στον Πίνακα αυτό έχουν περιληφθεί δεκατέσσερα κρατικά ακίνητα που βρίσκονται στις επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού, Πάφου και Αμμοχώστου.

1.3. Οι κανονισμοί για τη διάθεση της κρατικής γης (Κ.Δ.Π. 173/89- Κ.Δ.Π. 326/17)

Με βάση του Άρθρο 18 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμου Κεφάλαιο 224, το Υπουργικό Συμβούλιο εξέδωσε Κανονισμούς οι οποίοι εγκρίθηκαν από τη Βουλή των Αντιπροσώπων με αρ. Κ.Δ.Π 173/89, για τη διάθεση της κρατικής ιδιοκτησίας. Δείτε πίνακα ως ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α.

1.4. Ο περί Δασών Νόμος (Νόμος 25 (1)/2012)

Ο περί Δασών Νόμος 25(1)/2012 διαχωρίζεται σε έντεκα Μέρη.

Το ΜΕΡΟΣ 1 ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ περιλαμβάνει τα άρθρα 1 έως 4.

Το άρθρο 1 είναι ο τίτλος του Νόμου.

Το άρθρο 2 περιλαμβάνει τις ερμηνευτικές διατάξεις που μεταξύ άλλων πολλών ερμηνεύει

α) "αρχή τοπικής διοίκησης" σημαίνει δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο.

β) δασικές λειτουργίες" σημαίνει όλες τις υπηρεσίες που τα δάση παρέχουν, περιλαμβανομένων των περιβαλλοντικών, κοινωνικών, οικονομικών, προστατευτικών, πολιτιστικών αισθητικών και άλλων.

γ) δασική επιχείρηση" σημαίνει οποιονδήποτε σώμα, ένωση προσώπων, ή εταιρεία που εκμεταλλεύεται δάσος ή δασικό προϊόν.

δ) δασικό προϊόν" περιλαμβάνει ότι βρίσκονται μέσα ή αποκομίζονται από κρατικό ή ιδιωτικό δάσος.

ε) δασικός λειτουργός" περιλαμβάνει τα πρόσωπα που εκτελούν καθήκοντα του δασικού υπαλλήλου στο Τμήμα Δασών.

στ) δασικός χώρος αναψυχής" σημαίνει εκδρομικό ή κατασκηνωτικό χώρο, μονοπάτι, βοτανικό κήπο ή κέντρο περιβαλλοντικής ενημέρωσης που βρίσκονται σε κρατικό δάσος.

ζ) δάσος" σημαίνει έκταση από 0,3 εκτάρια που έχει δασικά δέντρα ύψους μεγαλύτερο από πέντε μέτρα και βαθμό επικάλυψης μεγαλύτερο του 10% του εδάφους.

η) ιδιωτικό δάσος" σημαίνει οποιανδήποτε ιδιωτική γη που μπορεί να χαρακτηριστεί ως δασώδης έκταση.

θ) κρατικό δάσος" σημαίνει δασώδη έκταση ή άλλη γη που έχει κηρυχθεί κρατικό δάσος σύμφωνα με το άρθρο 10.

Καθώς και πολλές άλλες ερμηνευτικές διατάξεις.

Το άρθρο 3 αναφέρεται στο σκοπό του Νόμου που είναι η διατήρηση, προστασία, αειφόρος διαχείριση και ανάπτυξη των δασών, στην εφαρμογή της Εθνικής Δασικής Πολιτικής και στη δημιουργία πλαισίου για τη διαχείριση των δασών.

Το άρθρο 4 αναφέρεται στις εξουσίες του Διευθυντή που είναι υπεύθυνος για την εφαρμογή του Νόμου. Για τη διατήρηση, προστασία, διαχείριση και ανάπτυξη των κρατικών και ιδιωτικών δασών και τη διασφάλιση της εφαρμογής της Εθνικής Δασικής Πολιτικής και του Εθνικού Δασικού Προγράμματος.

Το ΜΕΡΟΣ ΙΙ ΔΑΣΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟ ΣΩΜΑ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΙ ΤΑ ΑΡΘΡΑ 5-7.

Το άρθρο 5 αναφέρεται στην καθίδρυση Δασικού Συμβουλευτικού Σώματος το οποίο συμβουλεύει το Υπουργικό Συμβούλιο ή τον Υπουργό ή το Διευθυντή ή την Επιτροπή Επέκτασης των Δασών για την κήρυξη κρατικών δασών, πάρκων, δασικών μνημείων, κοινοτικών δασών, κήρυξη μέρους δάσους σε δημόσιο δρόμο κλπ.

Το άρθρο 6 αναφέρεται στη σύνθεση του Δασικού Συμβουλευτικού Σώματος που περιλαμβάνει το Διευθυντή του Τμήματος Δασών ως Πρόεδρο και άλλους κυβερνητικούς αξιωματούχους και άλλους φορείς.

Το άρθρο 7 αναφέρεται στη λειτουργία του Δασικού Συμβουλευτικού Σώματος, σύγκλιση συνεδριών αν το ζητήσουν τέσσερα μέλη και τουλάχιστο μια φορά κάθε έξι μήνες. Έξι Μέλη και ο Πρόεδρος αποτελούν απαρτία και σε περίπτωση ισοψηφίας έχει τη νικώσα ψήφο και άλλα.

Το ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ ΕΘΝΙΚΗ ΔΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΘΝΙΚΟ ΔΑΣΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ περιλαμβάνει τα άρθρα 8 και 9.

Το άρθρο 8 αναφέρεται στην Εθνική Δασική Πολιτική για τη διατήρηση και προστασία των δασών και στο Εθνικό Δασικό Πρόγραμμα για εφαρμογή της πολιτικής.

Το άρθρο 9 αναφέρεται στην υιοθέτηση και τροποποίηση της Εθνικής Δασικής Πολιτικής και του Εθνικού Δασικού Προγράμματος.

Το ΜΕΡΟΣ ΙV ΚΗΡΥΞΗ, ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΑΙ ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΚΡΑΤΙΚΩΝ ΔΑΣΩΝ περιλαμβάνει τα άρθρα 10-17.

Το άρθρο 10 αναφέρει ότι κρατικά δάση κηρύσσονται με Διάταγμα του Υπουργικού Συμβουλίου.

Το άρθρο 11 αναφέρεται στην καθίδρυση Επιτροπής Επέκτασης Δασών που αποτελείται από το Διευθυντή του Τμήματος Δασών και άλλους κυβερνητικούς αξιωματούχους.

Το άρθρο 12 αναφέρεται στη διαχείριση των κρατικών δασών.

Το άρθρο 13 αναφέρεται στην απόκτηση ακίνητης ιδιοκτησίας για σκοπούς προστασίας, διαχείρισης των δασών κλπ.

Το άρθρο 14 αναφέρεται στην εξουσία του Υπουργικού Συμβουλίου να παραχωρεί, να ανταλλάσσει, να εκμισθώνει ή να διαθέτει γη κλπ. σε κρατικά δάση.

Το άρθρο 15 αναφέρεται στην κήρυξη φυσικών αποθεμάτων, εθνικών δασικών πάρκων κλπ.

Το άρθρο 16 αναφέρεται στην κήρυξη δασικών μνημείων και

Το άρθρο 17 αναφέρεται στην εξουσία του Υπουργικού Συμβουλίου να κηρύσσει μέρος δάσους σε δημόσιο δρόμο.

Το ΜΕΡΟΣ ν ΔΑΣΙΚΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ περιλαμβάνει τα άρθρα 18-20, τα οποία αναφέρονται στην ετοιμασία και υιοθέτηση δασικών διαχειριστικών σχεδίων, στο περιεχόμενο των σχεδίων και στην εξουσία του Διευθυντή για δια διαχείριση και ετοιμασία διαχειριστικού σχεδίου για τις περιοχές "Φύση 2000".

Το ΜΕΡΟΣ νι ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗΣ αποτελείται από ένα μόνο άρθρο το 21 και περιλαμβάνει τη διαδικασία διαβούλευσης πριν από την υιοθέτηση ή αναθεώρηση εθνικής δασικής πολιτικής ή προγράμματος, την κήρυξη κρατικού ή κοινοτικού δάσους κλπ.

Το ΜΕΡΟΣ νιι ΑΔΕΙΕΣ αποτελείται από τα άρθρα 22-25 που αναφέρονται στην εξουσία του Διευθυντή να εκδίδει άδειες που αφορούν τα κρατικά δάση π.χ. υλοτομίας άδειες σε κρατικό δάσος σύμφωνα με τον περί Ρύθμισης Μεταλλείων και Λατομείων Νόμο (Κεφ. 270), τις ιεραρχικές προσφυγές.

Το ΜΕΡΟΣ νιιι ΚΟΙΝΟΤΙΚΑ ΔΑΣΗ περιλαμβάνει τα άρθρα 26-29 και αναφέρονται στον τρόπο κήρυξης κοινοτικών δασών, στη συμφωνία για τη διαχείριση τους και στην έκδοση Κανονισμών κοινοτικών δασών και ότι τυχόν έσοδα κατατίθενται στα ταμεία των επηρεαζόμενων κοινοτικών συμβουλίων.

Το ΜΕΡΟΣ ΙΧΙΔΙΩΤΙΚΑ ΔΑΣΗ περιλαμβάνει τα άρθρα 30-31 και αναφέρονται στην αναγνώριση της οργάνωσης ιδιοκτητών ιδιωτικών δασών καθώς και στην ανάθεση της διαχείρισης τους, κατόπιν συμφωνίας, στο Διευθυντή του Τμήματος Δασών.

Το ΜΕΡΟΣ Χ ΑΔΙΚΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗ περιλαμβάνει τα άρθρα 32-57. Αυτά αναφέρονται στα αδικήματα σε σχέση με φωτιά, παράνομη υλοτομία, κατοχή δασικού προϊόντος, παράνομη είσοδο ζώων και άλλα αδικήματα σε κρατικά δάση. Επίσης αναφέρονται στην πρόληψη και καταστολή δασικών πυρκαγιών σε κρατικά δάση και ιδιωτικές περιουσίες αν είναι αναγκαίο για την προστασία των δασών καθώς και άλλα.

Το ΜΕΡΟΣ ΧΙ ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ περιλαμβάνει τα άρθρα 58-67 τα οποία διαπραγματεύονται διάφορα διαδικαστικά θέματα.

Τέλος στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ του Νόμου περιγράφονται τα διάφορα αδικήματα και οι προβλεπόμενες ποινές.

Κεφάλαιο 2 : Η ΠΡΑΚΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΚΡΑΤΙΚΗΣ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ

2.1. Κατηγορίες κρατικής γης

Το Κράτος είναι ο μεγαλύτερος ιδιοκτήτης γης. Η μεγάλη σε έκταση κρατική ιδιοκτησία, που υπολογίζεται πέραν του 30% του συνόλου της έκτασης της Κύπρου, περιλαμβάνει: α) τα κρατικά δάση, β) τα χαλίτικα, δηλαδή εδάφη τα οποία δεν καλλιεργούνται από ιδιώτες και περιήλθαν στην ιδιοκτησία του κράτους, γ) κτήματα που απαλλοτριώθηκαν για συγκεκριμένους σκοπούς σύμφωνα με τους εκάστοτε ισχύοντες περί Απαλλοτριώσεων Νόμους, δ) κτήματα που αγοράστηκαν από το κράτος ή δωρίθηκαν στο Κράτος, ε) δημόσιους ποταμούς και δημόσια ρυάκια, όπως προβλέπεται στο άρθρο του Νόμου Κεφ. 224, στ) δημόσιους δρόμους, μονοπάτια, πλατείες, ανοιχτούς χώρους τα οποία σύμφωνα με το άρθρο 8 του Νόμου Κεφ. 224, ανήκουν στο Κράτος και είναι προορισμένα για χρήση από το κοινό, ζ) δημόσιες παραλίες, οι οποίες σύμφωνα με το άρθρο 8 του Νόμου Κεφ.224, προορίζονται για χρήση από το κοινό και η) δημόσιους χώρους πρασίνου, οι οποίοι παραχωρούνται από τους ιδιοκτήτες γης κατά την ανάπτυξη των ακινήτων τους) διαχωρισμούς οικοπέδων, ανέγερσης οικοδομών) σύμφωνα με την εκάστοτε Πολεοδομική Νομοθεσία για τις ανέσεις των κατοίκων της περιοχής.

Μια άλλη κατηγορία κρατικών ακινήτων είναι τα τσιφλίκια που υπάρχουν κυρίως στην επαρχία Πάφου και ενοικιάζονται σε γεωργούς.

Αναφορικά με τα δάση, η Κύπρος έχει μεγάλες εκτάσεις δασών και μεγάλο μέρος τους βρίσκεται στις κατεχόμενες περιοχές. Κρατικό δάσος είναι οποιοδήποτε δάσος ή δασώδης έκταση ή οποιαδήποτε άλλη γη στη Δημοκρατία που κηρύσσεται σαν κρατικό δάσος με Διάταγμα του Υπουργικού Συμβουλίου που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας δυνάμει του Άρθρου 10 του περί Δασών Νόμου 25(1)2012. Το Υπουργικό Συμβούλιο επίσης σύμφωνα με το Άρθρο 13 του περί Δασών Νόμου 25(1)2012, εάν κρίνει ότι οποιαδήποτε ιδιωτική περιουσία πρέπει να αποκτηθεί για την καλύτερη διαχείριση οποιοδήποτε κρατικού δάσους ή για την προστασία της δασικής χλωρίδας, μπορεί να προχωρήσει στην απόκτηση της είτε μετά από συμφωνία με τον ιδιοκτήτη αυτής της περιουσίας είτε αναγκαστικά σύμφωνα με τον περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Νόμου 15/62. Επίσης το Υπουργικό Συμβούλιο σε εξαιρετικές περιπτώσεις οι οποίες δικαιολογούνται από το δημόσιο συμφέρον, με απόφαση του, η οποία δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας, δύναται να παραχωρεί, να ανταλλάσσει και να εκμισθώνει ή να διαθέτει

οποιαδήποτε γη, δέντρα ή άλλη ακίνητη περιουσία σε οποιοδήποτε κρατικό δάσος (Άρθρο 14 του περί Δασών Νόμου 25(1)2012),

Τέλος μια άλλη κατηγορία κρατικής ιδιοκτησίας μπορεί να ειπωθεί ότι είναι τα κτήματα τα οποία η Εκκλησία της Κύπρου παραχώρησε στο Κράτος ως αντιστάθμισμα για την αντιμισθία του κλήρου της υπαίθρου από το Κράτος. Η συμφωνία αυτή έγινε το 1971 από την τότε Κυβέρνηση και την εκκλησία. Η συμφωνία προέβλεπε την καταβολή στους ιερείς της υπαίθρου το ήμισυ του μισθού ενός διδασκάλου. Παρόλο που το Κράτος πλήρωνε το πιο πάνω ποσό στους ιερείς, εντούτοις για διάφορους λόγους δεν ολοκληρώθηκε η συμφωνία. Δηλαδή δεν μεταβιβάστηκαν τα κτήματα στο Κράτος. Στις 2.1.2019 το Υπουργικό Συμβούλιο ενέκρινε τη μεταβίβαση στο Κράτος της εκκλησιαστικής περιουσίας που περιλαμβάνεται στη συμφωνία του 1971. Στη συμφωνία περιλαμβάνονται ακίνητα σε διάφορες περιοχές τόσο της ελεύθερης όσο και της κατεχόμενης περιοχής, συνολικής έκτασης 15564 στρεμμάτων. Υπολογίζεται ότι το 73% της πιο πάνω έκτασης βρίσκεται στις κατεχόμενες από τις Τουρκικές δυνάμεις περιοχές. Η αξία όλων των ακινήτων, σύμφωνα με εκτίμηση που έγινε το 2010 ανερχόταν στα 210 εκατομμύρια ευρώ. Σύμφωνα όμως με τη Γενική Εκτίμηση που έγινε το 2018 σε τιμές 1.1.2018η αξία μειώθηκε αισθητά. Ο Νόμος 140(1)/2019 που τιτλοφορείται ως ο περί της Κρατικής Αρωγής προς τον Εφημεριακό Κλήρο της Ελληνορθόδοξης Εκκλησίας της Κύπρου Νόμος του 2019 είναι σχετικός.

2.2. Φορείς οι οποίοι εμπλέκονται στη διαχείριση της κρατικής ιδιοκτησίας

Όπως προαναφέρθηκε στο Κεφ. 1.1, η εποπτεία και η διάθεση της περιουσίας που ανήκει στη Δημοκρατία ανατέθηκε στο Υπουργικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Άρθρου 54(ε) του Συντάγματος της Κυπριακής Δημοκρατίας. Στη διαχείριση της κρατικής γης εμπλέκονται διάφορα Κυβερνητικά Τμήματα, όπως το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, οι Επαρχιακές διοικήσεις, το Τμήμα Δασών, το Πολεοδομικό Συμβούλιο, η Αρμόδια επιτροπή που χειρίζεται θέματα διάθεσης κυβερνητικών κτιρίων, το Τμήμα Δημοσίων Έργων και Ηλεκτρομηχανολογικών Υπηρεσιών, οι Τεχνικές Υπηρεσίες του Υπουργείου Παιδείας, οι Τοπικές Αρχές, το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, το Τμήμα Γεωργίας, το Τμήμα Υδάτων, το Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού, καθώς και τυχόν άλλοι φορείς ανάλογα με την περίπτωση.

2.3. Χαλίτικα ή χαλίτικη γη

Χαλίτικα (halli-land) είναι η μη κατεχόμενη γη (unoccupied land) από ιδιώτες, θρησκευτικούς οργανισμούς και άλλες αρχές. Τα έτη 1909 έως 1929 διατάχθηκε η Γενική Χωρομετρία και Εκτίμηση όλων των ακινήτων της Κυπριακής επικράτειας. Σκοπός της αποικιοκρατικής Κυβέρνησης ήταν η χωρομέτρηση και εκτίμηση της ακίνητης ιδιοκτησίας για την επιβολή και είσπραξη φόρων. Οι Αρχές κάλεσαν τους πολίτες και δήλωσαν τα ακίνητα που εκμεταλλεύονταν. Όσα ακίνητα δε δηλώθηκαν από οποιονδήποτε άτομο ήταν τα χαλίτικα τα κρατικά δάση, ποταμοί, δρόμοι, παραλίες κτλ.

Αξίζει να αναφερθεί ότι μέχρι την 1.09.1946 που τέθηκε σε εφαρμογή ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος Κεφ. 224, σύμφωνα με τον Οθωμανικό Κώδικα Γαιών (Ottoman land Code) σχεδόν ολόκληρη η ακίνητη ιδιοκτησία ανήκε στο κράτος και οι πολίτες είχαν το δικαίωμα χρήσης, κατόπιν άδειας των Αρχών. Μόνο στα κτίρια, στα δέντρα και σε μικρά τεμάχια γης, αλώνια, φρακτάδες, λάκκους κτλ οι πολίτες είχαν το δικαίωμα ιδιοκτησίας καθώς και το δικαίωμα χρήσης και κάρπωσης.

Με τον προαναφερθέντα Νόμο Κεφ.224 κατηγοριοποιήθηκαν ως:

- α) Ιδιωτική ιδιοκτησία (τότε γνωστές ιδιοκτησίες ‘Μουλκ’ ή ‘Αραζί Μεμλουκέ’ και ‘Αραζί Μιριέ’).
- β) Βακούφικη ιδιοκτησία σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Κυπριακού Εβκάφ (Διαχείριση Μωαμεθανικής Θρησκευτικής Ιδιοκτησίας) Διατάγματος και Νόμου του 1928 και 1934.
- γ) Κοινοτική ιδιοκτησία (τότε γνωστή ως ‘Αραζί Μετρουκέ’).
- δ) Ιδιοκτησία της Δημοκρατίας (τότε γνωστή ως ‘Αραζί Μεβάτ’).

Τα χαλίτικα είναι διασκορπισμένα σε όλες τις επαρχίες και κοινότητες της Κύπρου. Μεγάλες εκτάσεις αποτελούν άγονη και απόκρημνη μορφολογία εδάφους και είναι κατάλληλα μόνο για ανάπτυξη του πρασίνου και για διατήρηση του χαρακτήρα της περιοχής. Αρκετές εκτάσεις αποτελούν παραλιακή γη κατάλληλη για τουριστική ανάπτυξη και χρήση για παρεμφερείς τουριστικούς σκοπούς. Αρκετά ακίνητα μπορούν να χρησιμοποιηθούν για διάφορες αναπτύξεις όπως οικιστικές, εμπορικές, βιομηχανικές, βιοτεχνικές, γεωργικές, κτηνοτροφικές, για μεταλλευτικούς και λατομικούς σκοπούς, για τη δημιουργία γηπέδων γκολφ κλπ.

Ήδη αρκετά χαλίτικα έχουν χρησιμοποιηθεί κατά καιρούς για στέγαση των προσφυγικών οικογενειών και για στέγαση άπορων οικογενειών σε κοινότητες μέσα στα πλαίσια της στεγαστικής πολιτικής της κυβέρνησης. Άλλα έχουν χρησιμοποιηθεί για τη δημιουργία κτηνοτροφικών περιοχών με σκοπό τη στέγαση και εκτροφή των ζώων και απομάκρυνση τους από περιοχές που γειτνιάζουν με τις κατοικημένες περιοχές για να μην προκαλούν οχληρία. Άλλες εκτάσεις έχουν διαχωριστεί σε βιομηχανικά και βιοτεχνικά οικοπέδα και ενοικιάζονται μακροχρόνια από το Υπουργείο Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού στους ενδιαφερόμενους. Επίσης το κράτος, ιδίως μετά την Τουρκική εισβολή του 1974 ενοικίασε μακροχρόνια σε ιδιώτες αρκετά παραλιακά ακίνητα, κυρίως στην περιοχή του Δήμου Αγίας Νάπας για την ανέγερση ξενοδοχείων με σκοπό την ανάπτυξη του τουρισμού. Τα συμβόλαια μίσθωσης είναι για 33 χρόνια με δικαίωμα ανανέωσης για άλλες 2 περιόδους από 33 χρόνια η καθεμιά. Η αναθεώρηση του μισθώματος (ενοικίου), γίνεται κάθε μερικά χρόνια (συνήθως 5 έτη) όπως προβλέπεται στη σύμβαση.

Πολλά χαλίτικα ενοικιάζονται για γεωργικούς σκοπούς συνήθως με βραχυχρόνιες συμβάσεις, είτε από έτος σε έτος είτε πέντε έως δέκα χρόνια, ανάλογα με το είδος της ανάπτυξης. Φυσικά οι συμβάσεις περιλαμβάνουν όρο αυτόματης ανανέωσης, εκτός αν ο εκμισθωτής ή ο μισθωτής ζητήσει το τερματισμό της μίσθωσης.

Τέλος σύμφωνα με τον Περί Προστασίας της Παραλίας Νόμο Κεφ. 59 έως Ν.34(1)/2020, οι Αρχές Τοπικής Διοίκησης ήτοι τα δημοτικά και κοινοτικά συμβούλια μπορούν είτε να εκμεταλλευτούν τα ίδια, είτε να παραχωρήσουν άδεια σε ενδιαφερόμενους κατόπιν προσφορών μέρος της παραλίας για παροχή διευκολύνσεων δηλαδή για τη τοποθέτηση στην παραλία, για ενοικίαση ή άλλου είδους εκμετάλλευση ακάτων, ειδών θαλάσσιων αθλημάτων για σκοπούς διεξαγωγής οποιονδήποτε θαλάσσιων αθλημάτων ή ψυχαγωγίας. Επίσης, τόσο η ίδια η Αρχή Τοπικής διοίκησης αν το επιθυμεί ή οποιοσδήποτε άλλος ενδιαφερόμενος, αφού του παραχωρηθεί άδεια από την εν λόγω Αρχή, κατόπιν προσφορών, να παρέχουν υπηρεσίες δηλαδή να τοποθετούν σε καθορισμένο σημείο της παραλίας, κρεβατάκια και ομπρέλλες για ενοικίαση σε λουόμενους. Σύμφωνα με τον προαναφερθέντα Νόμο Κεφ.59, «Παραλία» περιλαμβάνει εδάφη εντός απόστασης όχι μεγαλύτερη των 100 υαρδών (1 υάρδα ισούται με 0.9144 μέτρα) από τη γραμμή της ανώτατης στάθμης παλίρροιας, όπως ο Υπουργός ήθελε καθορίσει με γνωστοποίηση που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας. Οι όροι χρήσης

της παραλίας, τοποθέτησης θαλασσιών ειδών, καρεκλών, ομπρελών καθώς και η ευθύνη παρακολούθησης εφαρμογής των όρων καθορίζονται στον πιο πάνω Νόμο Κεφ.59.

Τα χαλίτικα κατά την Αγγλική διακυβέρνηση έτυχαν μεγάλης παράνομης εκμετάλλευσης και χρήσης από τους πολίτες. Το νεοσύστατο τότε Κυπριακό κράτος στην προσπάθεια του να θέσει ένα τέλος στην παρανομία το έτος 1969 κάλεσε τους πολίτες να υποβάλουν στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας αιτήσεις για παραχώρηση/εκμίσθωση των εκτάσεων στις οποίες επενέβαιναν καθώς και αιτήσεις για να τους παραχωρηθεί / εκμισθωθεί ανεκμετάλλευτη κρατική γη. Το Υπουργικό Συμβούλιο καθόρισε την Πολιτική Α για παραχώρηση επεμβάσεων και την Πολιτική Β για την παραχώρηση ανεκμετάλλευτων εκτάσεων. Με τις πολιτικές αυτές καθόρισε κάποια κριτήρια. Περιληπτικά στην Πολιτική Α αναφέρονται τα ακόλουθα (i) όποιος επέμβηκε σε κρατική γη πριν την 1.06.1968 μπορεί να υποβάλλει αίτηση μέχρι 30.09.1969 για αγορά της γης. Μετά την ημερομηνία αυτή δε θα γίνεται δεκτή καμία αίτηση και οι επεμβάσεις να εγκαταλειφθούν. (ii) Η αποδοχή της αίτησης δε δεσμεύει τη Κυβέρνηση να παραχωρήσει την κρατική γη. (iii) Όλες οι αιτήσεις θα εξεταστούν κατά αξία από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και θα ληφθούν οι απόψεις των ενδιαφερομένων κυβερνητικών τμημάτων, ανάλογα με τη θέση, τη κατηγορία και τη χρήση της επηρεαζόμενης γης άλλων ενδιαφερόμενων Αρχών κα τέλος του Έπαρχου, και να υποβληθεί έκθεση από το Τμήμα Κτηματολογίου στο Υπουργείο Εσωτερικών για υποβολή πρότασης στο Υπουργικό Συμβούλιο. (iv) Αν εγκριθεί αίτηση το τίμημα πώλησης θα πληρώνεται τοις μετρητοίς, εκτός και αν είναι φτωχός να το πληρώσει εντός οκταετίας με τόκο 6% και (v) η πολιτική αυτή αφορά τα κρατικά κτήματα εκτός από κρατικά δάση, αρχαία μνημεία και γη που αποκτήθηκε από το κράτος με απαλλοτρίωση.

Με τη Πολιτική Β καθορίστηκε ότι αιτήσεις μπορούν να υποβάλλονται από Αρχές Τοπικής Διοίκησης, Νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, οργανισμούς κοινής ωφελείας, φιλανθρωπικά, εκκλησιαστικά, εκπαιδευτικά και άλλα ιδρύματα, από ιδιώτες και εταιρείες για ανάπτυξη του τουρισμού για αξιοποίηση ορθολογιστικά ιδιωτικής γης, διαπλάτυνση δημοσίου δρόμου, εξασφάλιση προσπέλασης σε δημόσιο δρόμο και τετραγωνισμού και αναπροσαρμογής συνόρων ιδιωτικής με κρατική γη και από γεωργούς κατά προτίμηση που συνορεύουν τα κτήματα τους με κρατική γη.

Όλες οι αιτήσεις που υποβλήθηκαν εξετάστηκαν και παραχωρήθηκαν τεράστιες εκτάσεις χαλίτικης γης. Αφού διαπιστώθηκε ότι οι εν λόγω πολιτικές τύγγαναν εκμετάλλευσης κυρίως για

μικροπολιτικούς λόγους το κράτος αποφάσισε με την έγκριση της Βουλής των Αντιπροσώπων και έθεσε σε εφαρμογή με την Κ.Δ.Π 173/1989 (21/07/1989) έως Κ.Δ.Π 326/2017 (13/10/2017) τους Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Διάθεση) που καθορίζουν λεπτομερή κριτήρια, για τη διάθεση χαλίτικης γης. Οι κανονισμοί αυτοί παρατίθενται στο Παράρτημα Α.

2.4. Τα «κρατικά φιλέτα»

Με τον όρο κρατικά «φιλέτα» εννοούνται κρατικές γαίες ή χαλίτικα τα οποία θεωρούνται πιο προνομιακά κρατικά ακίνητα σε σχέση με κάποια άλλα όπου η αξία τους θεωρείται πολύ μεγάλη. Τέτοια ακίνητα πρέπει να διαχειρίζονται και να αξιοποιούνται με τον ανάλογο τρόπο ο οποίος να αντιστοιχεί στην αξία τους και στη σημασία που έχουν για το ίδιο το κράτος.

Τα κρατικά φιλέτα ως επί το πλείστον βρίσκονται κυρίως στα κέντρα των πόλεων σε προνομιακές περιοχές όπου υπάρχει τεράστια εμπορική ή τουριστική ανάπτυξη.

Μέχρι σήμερα όμως, είναι έντονο το στοιχείο της απάθειας και της απουσίας αξιοποίησης και εκμετάλλευσης τέτοιων ακινήτων από εκάστοτε κυβερνήσεις. Τέτοια ακίνητα μπορούν να αξιοποιηθούν ποικιλοτρόπως και σε καμία περίπτωση δε θα πρέπει να πωλούνται ή να περνούν σε ξένα χέρια.

2.5 Ιδιωτικοποιήσεις

Τα τελευταία χρόνια έχουν δημιουργηθεί μεγάλες πολιτικές αντιπαραθέσεις κατά πόσον κυβερνητικές υπηρεσίες και κάποιοι ημι-κρατικοί οργανισμοί πρέπει ή όχι να ιδιωτικοποιηθούν στην Κύπρο. Τέτοια είναι τα νοσοκομεία, τα λιμάνια, αεροδρόμια κλπ. Μερικά εξ' αυτών έχουν ήδη περάσει σε χέρια ιδιωτικών επιχειρήσεων όπως είναι το λιμάνι Λεμεσού. Στις πλείστες Ευρωπαϊκές χώρες έχουν ιδιωτικοποιηθεί τομείς όπως είναι οι τηλεπικοινωνίες, μεταποίηση, μεταφορές, πετρελαϊκή βιομηχανία και υπηρεσίες κοινής ωφελείας. Με τον όρο αυτό δηλώνεται η διαδικασία μεταφοράς κυβερνητικών υπηρεσιών προς τον ιδιωτικό τομέα με απώτερο σκοπό τη βελτίωση της παραγωγικότητας του δημόσιου τομέα. Η αποδοχή από τον κόσμο και η αλλαγή νοοτροπίας αποτελεί το πιο δύσκολο μέρος αλλά συνάμα και το μεγαλύτερο στοίχημα. Επίσης, υπάρχει απροθυμία από τα πλείστα πολιτικά κόμματα να ψηφίσουν τις νομοθεσίες για αποξένωση κρατικών επιχειρήσεων, κυρίως για το λόγο ότι μέσω αυτών ασκούν μικροπολιτική, το λεγόμενο «ρουσφέτι».

Πλέον, η διαδικασία αυτή χαρακτηρίζεται ως αναπόσπαστο κομμάτι του προγράμματος των αναγκαίων διαρθρωτικών αλλαγών των ευρωπαϊκών οικονομιών. Λέγεται πως με τις ιδιωτικοποιήσεις έχουμε χαμηλότερα τιμολόγια, ενίσχυση των παραγόμενων Εθνικών προϊόντων, βέλτιστη κατανομή διαθέσιμων παραγωγικών συντελεστών και ενθάρρυνση της απασχόλησης.

Με την εξασφάλιση πόρων και την εξυγίανση αυτή του δημόσιου τομέα παρέχεται η προοπτική άσκησης πιο αποτελεσματικής κοινωνικής πολιτικής, η οποία είναι και ο κύριος σκοπός ενός μοντέρνου κράτους.

Ουσιαστικά, οι ιδιωτικοποιήσεις επιδιώκουν την αύξηση κάθε είδους αποτελεσματικότητας, την τόνωση του ανταγωνισμού, την προσέλκυση και ενθάρρυνση ξένων επενδύσεων, τη δημοσιονομική εξυγίανση, τη διασπορά της ιδιοκτησίας, την άντληση δημόσιων εσόδων και μείωση δημόσιων εξόδων με σκοπό τη μείωση του δημοσιονομικού ελλείμματος. Όλα αυτά, επιφέρουν οικονομική ευημερία και ανάπτυξη.

Οι μέθοδοι συνεργασίας μεταξύ ιδιωτικού και δημόσιου τομέα ποικίλλουν ως προς τους ειδικούς όρους και τα ποσοστά συμμετοχής. Τέτοιες μέθοδοι συνεργασίας είναι γνωστές με διαφορετικούς όρους, όπως:

- Build Operate Transfer – BOT
- Build Own Operate Transfer – BOOT
- Build Own Operate - BOO
- Build Lease Transfer – BLT
- Design Build Finance Operate – DBFO
- Design Construct Manage Finance – DCMF

2.5.1. Αεροδρόμια Λάρνακας και Πάφου

Στις 12 Μαΐου 2006, υπογράφηκε μεταξύ της Κυπριακής κυβέρνησης και της εταιρείας Hermes Airports Ltd, 25ετής σύμβαση παραχώρησης των Διεθνών Αερολιμένων Λάρνακας και Πάφου. Η σύμβαση αφορούσε τόσο τη διαχείριση όσο και τον έλεγχο των δύο αεροδρομίων. Με τη λήξη της συμφωνίας τα δύο αεροδρόμια θα επανέλθουν στη διαχείριση της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Η συμφωνία περιλάμβανε σχέδιο επέκτασης των υφιστάμενων χώρων του κάθε αεροδρομίου. Στην περίπτωση του Διεθνούς Αερολιμένα Λάρνακας, η εταιρεία προχώρησε στην προσθήκη

νέων κτιριακών εγκαταστάσεων έκτασης 2400 τετρακοσίων μέτρων με σκοπό την ύπαρξη μεγαλύτερης ευχέρειας και λειτουργικότητας στη διακίνηση και εξυπηρέτηση του επιβατικού κοινού. Επίσης, για να καταστεί η λειτουργία των νέων αεροδρομίων πιο εύρυθμη και αποδοτική προέβησαν στην εγκατάσταση καινούριων συστημάτων αεροπλοήγησης και τεχνολογιών.

Η σύμβαση αυτή αποτελεί τη μεγαλύτερη που πραγματοποιήθηκε μέχρι στιγμής στο νησί και την πρώτη της μορφής Κατασκευή-Εκμετάλλευση-Εξώνιση (Build-Operate-Transfer) γνωστή ως BOT. Το κόστος των εργασιών υπολογίστηκε ότι ξεπέρασε τα οκτακόσια πενήντα εκατομμύρια ευρώ.

Το καινούριο κτίριο του Διεθνούς Αερολιμένα Λάρνακας δόθηκε προς χρήση το Νοέμβριο του 2009 ενώ της Πάφου, το Νοέμβριο του 2008. Η συμφωνία προνοεί την είσπραξη του 33 τις εκατό του εισοδήματος του κύκλου των δραστηριοτήτων που σχετίζονται και με τα δύο αεροδρόμια. Όπως υπολογίζεται το κράτος εισέπραξε περίπου ενενήντα εκατομμύρια ευρώ κατά τα δύο πρώτα χρόνια της συμφωνίας.



Εικόνα 1: Διεθνής Αερολιμένας Λάρνακας



Εικόνα 2: Διεθνής Αερολιμένας Πάφου

2.5.2. Μαρίνα Λεμεσού

Το Φεβρουάριο του 2010, υπογράφηκε ειδική συμφωνία μεταξύ της Κυπριακής Δημοκρατίας με την εταιρεία Limassol Marina Ltd η οποία προνοεί την εκτέλεση όλων των απαραίτητων διαδικασιών για την κατασκευή, ανάπτυξη, διαχείριση και εκμετάλλευση της Μαρίνας Λεμεσού. Ο χρόνος αποπεράτωσης του έργου καθορίστηκε στα τρία χρόνια από την έναρξη εκτέλεσης των εργασιών ενώ το κόστος του υπολογίζεται να φθάνει τα €360-εκατομύρια. Η συμφωνία προβλέπει την επιστροφή στο κράτος της μαρίνας σε πενήντα τρία χρόνια και των οικιστικών μονάδων σε ενενήντα χρόνια. Με την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αριθμό 72.939 ημερομηνίας 7/12/2011 ο χρόνος παρατάθηκε στα εκατό είκοσι πέντε χρόνια.

Η μαρίνα Λεμεσού αποτελεί ένα ξεχωριστό έργο πάνω στη θάλασσα, περιλαμβάνοντας τεχνητά νησιά. Παράλληλα, συνδυάζει ελκυστική οικιστική ανάπτυξη και μαρίνα τελευταίας τεχνολογίας. Υπέροχη, μοντέρνα σχεδιασμένη και πλήρως εξοπλισμένη, η μαρίνα παρέχει τη δυνατότητα ελλιμενισμού εξακόσιων πενήντα σκαφών, χώρο συντήρησης, επισκευής,

ανεφοδιασμού τους και χώρο επεξεργασίας λυμάτων. Ακόμη, περιλαμβάνει διαφόρων ειδών κατοικίες π.χ. οικίες, διαμερίσματα, επαύλεις καθώς επίσης εστιατόρια, καφετέριες, καταστήματα, γυμναστήριο και πολιτιστικό κέντρο.

Η εταιρεία εξέφρασε την ευχαρίστηση της αυτή καθώς επίσης την ικανοποίηση της σ' ότι αφορά την παράδοση των ενενήντα τεσσάρων πολυτελών διαμερισμάτων στους πρώτους κατοίκους τους με την αλλαγή του έτους 2013, μέσω του Γενικού Διευθυντή της, κ. Τάκη Παλεκυθρήτη. «Έχουμε παραδώσει στην ώρα τους και αισθανόμαστε πολύ υπερήφανοι που συγκαταλεγόμαστε στις καλύτερες πωλήσεις ανάπτυξης στην Ευρώπη, έχοντας πετύχει πωλήσεις άνω των ογδόντα έξι εκατομμυρίων ευρώ. Είμαστε στην ευχάριστη θέση να έχουμε προσελκύσει μια καλή ισορροπία του υψηλού επιπέδου τοπικών και διεθνών αγοραστών και είμαστε βέβαιοι για τη θετική επίπτωση που θα έχει τόσο για τις τοπικές επιχειρήσεις όσο και για την οικονομία στο σύνολο της Κύπρου».

Με το ενενήντα τις εκατό των λιμενικών έργων και το πενήντα τις εκατό της οικιστικής ανάπτυξης και των υποδομών που έχουν ήδη ολοκληρωθεί, το 2013 θα σηματοδοτήσει μια νέα εποχή για το νησί. Αξίζει να σημειωθεί το γεγονός ότι το κράτος επεξεργάζεται πρόταση ανάπτυξης του χερσαίου χώρου, με την κατασκευή παρόμοιας μαρίνας στη Λάρνακα, η οποία εν έτη 2020 βρίσκεται υπό κατασκευή.



Εικόνα 3: Γενική άποψη της Μαρίνας Λεμεσού

2.5.3. Εκμετάλλευση υδρογονανθράκων στην Αποκλειστική Οικονομική Ζώνη της Κύπρου

Με τη λήξη του Δευτέρου Παγκοσμίου Πολέμου και αφού μέχρι τότε ίσχυε η πραγματεία «Mare Liberum» την οποία εξέδωσε ο Ολλανδός νομικός Hugo Grotius σημειώνοντας μια διαπραγμάτευση της ελευθερίας των θαλασσών, ο τότε πρόεδρος των ΗΠΑ, Χάρι Τρούμαν, εξέδωσε δύο διακηρύξεις που αφορούσαν κάποια δικαιώματα στην θάλασσα και την εκμετάλλευση της. Από έκτοτε, ο θαλάσσιος χώρος έπαψε να ανήκει σ' όλους, δημιουργώντας έτσι τη βάση για την ανάπτυξη του δικαίου της θάλασσας. Με την πάροδο του χρόνου, πραγματοποιήθηκαν τρεις συνδιασκέψεις, προκειμένου να συζητηθούν θέματα τα οποία σχετίζονταν με το γεγονός αυτό. Σύμφωνα με την υπογραφή της πρώτης συνδιάσκεψης UNCLOS I και της τρίτης UNCLOS III, ο χερσαίος χώρος διαχωρίστηκε σε ειδικές ζώνες, όπως είναι η Αιγιαλίτιδα ζώνη, η Ανοικτή θάλασσα, η Υφαλοκρηπίδα, η Αποκλειστική Οικονομική Ζώνη (ΑΟΖ) και ο διεθνής βυθός. Οι δύο τελευταίες δημιουργήθηκαν σχετικά πρόσφατα.

Η Ζώνη που έγινε πιο γνωστή στο νησί και ενδιαφέρει πιο πολύ του Κύπριους πολίτες, δεν είναι άλλη παρά η Αποκλειστική Οικονομική Ζώνη (ΑΟΖ). Στο γεγονός αυτό συνέβαλε αρχικά η ελπίδα και τελικώς η ύπαρξη κοιτασμάτων υδρογονανθράκων στη θαλάσσια οικονομική ζώνη της Κύπρου. Η διαπίστωση αυτή έγινε ύστερα από σύναψη συμφωνίας τον Οκτώβριο του 2008 ανάμεσα στην Κυπριακή Κυβέρνηση και την εταιρεία αμερικανικών συμφερόντων, Noble Energy. Η έρευνα άρχισε τις 19 Σεπτεμβρίου του 2011 με γεωτρήσεις στο οικόπεδο δώδεκα ή αλλιώς στο οικόπεδο Αφροδίτη.

Το οικόπεδο 12, βρίσκεται στα ανοικτά της νότιας ακτής της Κύπρου και στη θαλάσσια Αποκλειστική Οικονομική Ζώνη της χώρας. Κοντά στο οικόπεδο αυτό έχουν ήδη ανακαλυφθεί τα πεδία υδρογονανθράκων Ταμάρ, Λεβιάθαν και Δαλίτ στην Αποκλειστική Οικονομική Ζώνη του Ισραήλ.

Το γεγονός ότι η εξερεύνηση της εταιρείας στο τεμάχιο 12 κατέδειξε κοιτάσματα τεσσεράμισι τρισεκατομμυρίων κυβικών ποδών κατά μέσο όρο, τα οποία όταν θα αρχίσει η εξόρυξη τους θα αποφέρει ένα σημαντικό ποσό στο κράτος. Το ποσό αυτό φυσικά εξαρτάται και από τις τιμές που θα ισχύουν στη διεθνή αγορά τη δεδομένη στιγμή και από το μερίδιο που έχει συμφωνηθεί από την Κυπριακή Δημοκρατία προς όφελος της.

Η Κύπρος διαθέτει πλεονεκτήματα που σχετίζονται με τη δραστηριοποίηση των βιομηχανιών υδρογονανθράκων τα οποία σε συνδυασμό με πιθανή ύπαρξη τους, προσδίδουν μία άλλη

οντότητα στη χώρα. Τέτοια πλεονεκτήματα είναι, η γεωγραφική της θέση η οποία βρίσκεται στο σταυροδρόμι τριών ηπείρων, η ιδιότητα που κατέχει ως πλήρες μέλος της Ε.Ε αλλά και το γεγονός ότι παρέχει υψηλού επιπέδου υπηρεσίες σε συναφείς κλάδους της αγοράς. Η χώρα μπορεί να αποτελέσει έναν νέο ενεργειακό κόμβο, ο οποίος θα εξυπηρετεί μεγάλο μέρος των ενεργειακών αναγκών της Ευρωπαϊκής Ένωσης αλλά και με προοπτικές εξαγωγής του φυσικού της πλούτου και στην Ασία.

Τα στοιχεία αυτά δημιουργούν κλίμα ευφορίας, αισιοδοξίας αλλά και μεγάλων προσδοκιών για ένα καλύτερο αύριο και μέλλον τόσο στις τάξεις των πολιτών όσο και της κυβέρνησης. Παράλληλα όμως, κρούουν τον κώδωνα κινδύνου για την ανάγκη σχεδιασμού και ακολουθίας στρατηγικής για την ορθή διαχείριση της εκμετάλλευσης των κοιτασμάτων καθώς επίσης για την αντιμετώπιση πολιτικών και τεχνικών προκλήσεων. Οι παρεμβάσεις της Τουρκίας, η αντιπαράθεση μεταξύ Λιβάνου-Ισραήλ, τα μεγάλα βάρη, το σεισμογενές της περιοχής και άλλοι κίνδυνοι που ελλοχεύουν σε περίπτωση αδιαφάνειας και βραχυπρόθεσμου στρατηγικού σχεδιασμού αποτελούν μέρος αυτών των προκλήσεων. Ακόμη, η εκμετάλλευση των κοιτασμάτων πρέπει να συνάδει με τις αρχές προστασίας και ασφάλειας τόσο του φυσικού περιβάλλοντος όσο και των παραλιών της Κύπρου.

2.6. Μέθοδοι διαχείρισης κρατικής γης

2.6.1 Παραχώρηση κρατικής ιδιοκτησίας

Για την παραχώρηση κρατικής ιδιοκτησίας χρειάζεται η συγκατάθεση του Υπουργικού Συμβουλίου και η ενημέρωση της Βουλής των Αντιπροσώπων. Οι περισσότερες αιτήσεις που γίνονται αποδεκτές σήμερα αφορούν τη στέγαση κυρίως άπορων οικογενειών και προσφύγων της Τουρκικής Εισβολής. Παράλληλα, κρατική ιδιοκτησία μπορεί να παραχωρηθεί, για κοινοτικούς ή άλλους σκοπούς δημόσιας ωφελείας, σε αρχές τοπικής αυτοδιοίκησης ή σε οργανισμούς δημόσιας ωφελείας. Η παραχώρηση οικοπέδων που ανήκουν στο κράτος και δίνονται στις άπορες οικογένειες, ολοκληρώνεται με την καταβολή ποσού το οποίο αντιστοιχεί στο 25 τις εκατό της αγοραίας αξίας της γης, επιπρόσθετα την καταβολή των εξόδων κατασκευής των οικοπέδων. Παρόλα αυτά εύλογα δημιουργείται το ερώτημα κατά πόσο η πολιτική αυτή μπορεί να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις, λαμβάνοντας υπόψη ότι τα «αποθέματα» της κρατικής γης ολοένα και εξαντλούνται. Παράλληλα το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, σαν το αρμόδιο τμήμα, καλείται να εξετάσει το ενδεχόμενο παραχώρησης

δικαιώματος διάβασης από κρατική γη σε ιδιωτικά ακίνητα που στερούνται πρόσβασης σε δημόσιο δρόμο. Τέτοιες περιπτώσεις γίνονται αποδεκτές και αφού εξεταστούν μπορούν να εγκριθούν με την καταβολή του τέλους που εκτιμάται.

2.6.2 Ανταλλαγή κρατικής ιδιοκτησίας

Η ανταλλαγή κρατικής με ιδιωτική ιδιοκτησία πρέπει να αποτελεί σπάνιο φαινόμενο και να γίνεται μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις. Όμως σήμερα οι αιτήσεις είναι πάρα πολλές. Για να γίνει ανταλλαγή κρατικής με ιδιωτική ιδιοκτησία κατ' αρχάς υποβάλλεται αίτηση στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας η οποία αφού εξεταστεί και ληφθούν και οι απόψεις των διαφόρων Κυβερνητικών Τμημάτων που εμπλέκονται, υποβάλλεται στο Υπουργικό Συμβούλιο για έγκριση ή απόρριψη, λαμβάνοντας υπόψη τέσσερις βασικούς κυρίως λόγους. Ενήμερη για το γεγονός αυτό, είναι και η Βουλή των Αντιπροσώπων.

Πρώτιστος λόγος για έγκριση της αίτησης αποτελεί η αναπροσαρμογή και η ευθυγράμμιση των συνόρων ενός ή περισσότερων όμορων γεωτεμαχίων ή η βελτίωση του οδικού δικτύου. Άλλη περίπτωση έγκρισης αφορά περιορισμένη έκτασης κρατικής γης, η οποία είτε περικλείεται ολόκληρη ή μέρος της από ιδιωτική ιδιοκτησία είτε κτίστηκε σ' αυτή, λόγω λάθους καλή τη πίστει, οικοδομή ή μέρος οικοδομής που χρησιμοποιείται ως κατοικία. Τέλος, η κρατική ιδιοκτησία ανταλλάσσεται με ιδιωτική, της οποίας την κυριότητα κατέχει άπορος ιδιοκτήτης και μέχρι τώρα χρησιμοποιείτο ως κατοικία ή επαγγελματική στέγη, σε περίπτωση απαλλοτρίωσης.

2.6.3 Μίσθωση κρατικής ιδιοκτησίας

Η διακατοχή της γης αποτελεί τη βάση πάνω στην οποία εξασκούνται τα δικαιώματα ιδιοκτησίας για ένα τεμάχιο γης» (Τσολάκης Κ., 1999). Η μίσθωση αποτελεί ένα από τα βασικότερα είδη διακατοχής της γης. Δίνει στο μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός γεωτεμαχίου ή ενός τμήματος του, για περιορισμένο χρονικό διάστημα, σύμφωνα με τους κανονισμούς που ισχύουν βάση της υφιστάμενης νομοθεσίας, όσο και το συμβόλαιο που υπογράφεται με τον εκμισθωτή. Η μίσθωση, με άλλα λόγια μπορεί να θεωρηθεί ως ένα συμβόλαιο το οποίο παρέχει αποκλειστικό δικαίωμα κατοχής και χρήσης της ακίνητης ιδιοκτησίας, κρατικής ή ιδιωτικής, στο μισθωτή για μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

Στην Κύπρο, η κρατική ιδιοκτησία εκμισθώνεται μακροχρόνια ή βραχυχρόνια έως και τριάντα τρία χρόνια με δυνατότητα ανανέωσης για άλλες δύο περιόδους των τριάντα τριών χρόνων.

Επομένως, η μέγιστη διάρκεια μίσθωσης της κρατικής γης σε κάποιον ενδιαφερόμενο ανέρχεται στα ενενήντα εννέα χρόνια. Υπεύθυνο για την έγκριση τέτοιων υποθέσεων, είναι το Υπουργικό Συμβούλιο, το οποίο έχει την ευθύνη να ενημερώσει για το συγκεκριμένο γεγονός, τη Βουλή των Αντιπροσώπων.

Σήμερα, υπολογίζεται ότι βρίσκονται καταχωρημένες γύρω στις 3500 συμβάσεις μίσθωσης κρατικής ιδιοκτησίας στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Από ανάλυση των συμβάσεων αυτών, στα πλαίσια της διδακτορικής διατριβής του κ. Ελίκκου Α. Ηλία, διαπιστώθηκε ότι 50% των μισθώσεων της κρατικής ιδιοκτησίας κατέχει ο τομέας της γεωργίας, 17% αφορά βιομηχανικούς σκοπούς, 8.5% κτηνοτροφικούς, 8% αφορά μισθώσεις σε δήμους ή κοινότητες, 4.5% αθλητικούς σκοπούς, 4% κοινωφελείς σκοπούς, 2% τουριστικούς σκοπούς, 2% οικιστικούς σκοπούς ενώ το υπόλοιπο 4% διάφορους άλλους σκοπούς, στους οποίους εντάσσονται μισθώσεις για ανανεώσιμες πηγές ενέργειας

Μελετώντας τα στοιχεία των τελευταίων χρόνων, διαπιστώνεται ότι το μεγαλύτερο ποσοστό των αιτήσεων αφορά κυρίως γεωργικούς και κτηνοτροφικούς σκοπούς. Επιπλέον, καθίσταται σαφές ότι από το έτος 2010, εμφανίζεται το στοιχείο της υποβολής αιτήσεων για την εκμίσθωση κρατικής ιδιοκτησίας, επιδιώκοντας την εγκατάσταση ειδικών συστημάτων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας. Για το συγκεκριμένο αυτό σκοπό, ο αριθμός των αιτήσεων παρουσιάζει αυξητική άνοδο με την πάροδο του χρόνου.

Πώς όμως εκμισθώνεται η κρατική ιδιοκτησία; Για το γεγονός αυτό, καταβάλλεται από τον προτιθέμενο «ενοικιαστή», ανάλογα με την περίπτωση, ένα ποσό το οποίο κυμαίνεται από 1.5 τις εκατό μέχρι 5 τις εκατό της αγοραίας αξίας της ιδιοκτησίας, ως ετήσιο ενοίκιο.

2.6.3.1 Μισθώσεις βιομηχανικών γεωτεμαχίων

Η μίσθωση βιομηχανικών γεωτεμαχίων αποτελεί μέρος της κυβερνητικής πολιτικής, με απώτερο σκοπό, τη δημιουργία της αναγκαίας βιομηχανικής υποδομής στην Κύπρο. Η πολιτική αυτή ασκείται από το Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού, το οποίο στοχεύει και αυτό με τη σειρά του, να ωθήσει ιδιώτες για τη δημιουργία βιομηχανικών μονάδων με το χαμηλότερο δυνατό κόστος. Ο θεσμός της εκμίσθωσης βιομηχανικών οικοπέδων σε βιομηχανικές ζώνες ξεκίνησε το 1966. Σήμερα, βρίσκονται σε λειτουργία δώδεκα βιομηχανικές

περιοχές με εννιακόσιους μισθωτές σε όλες τις επαρχίες της ελεύθερης Κύπρου. Οι περιοχές αυτές είναι οι εξής:

1. Βιομηχανική Περιοχή Εργατών
2. Βιομηχανική Περιοχή Στροβόλου
3. Βιομηχανική Περιοχή Κοκκινοτριμιθιάς
4. Βιομηχανική Περιοχή Λάρνακας
5. Βιομηχανική Περιοχή Αθηνού
6. Βιομηχανική Περιοχή Αραδίππου
7. Βιομηχανική Περιοχή Φρενάρος
8. Βιομηχανική Περιοχή Λεμεσού
9. Βιομηχανική Περιοχή Ύψωνα
10. Βιομηχανική Περιοχή Αγίου Αθανασίου
11. Βιομηχανική Περιοχή Πάφου (Αγία Βαρβάρα)
12. Βιομηχανική Περιοχή Πάφου (Μεσόγη)

Το ετήσιο καταβαλλόμενο ενοίκιο κυμαίνεται ανάλογα με την τοποθεσία της κάθε βιομηχανικής περιοχής από €400 έως €5800, ενώ τα ετήσια έσοδα του κράτους από μια τέτοια κίνηση υπολογίζονται ότι ανέρχονται στα τέσσερα εκατομμύρια. Παρόλα αυτά όμως, από έρευνα που διεξήχθη από το Υπουργείο Εμπορίου και Βιομηχανίας, διαπιστώθηκε ότι δεν υπάρχει ουσιαστικό ενδιαφέρον από πλευράς των πολιτών για τέτοιου είδους μισθώσεις, καθώς η ανάπτυξη της Κυπριακής Βιομηχανίας τα τελευταία χρόνια βρίσκεται σε ύφεση.

2.6.3.2 Μισθώσεις δασικής γης

Το Τμήμα Δασών αποτελεί το αρμόδιο σώμα για τη διαχείριση της δασικής ιδιοκτησίας. Υπάγεται στο Υπουργείο Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος ενώ πρώτιστος στόχος του, είναι η προστασία των δασών από πιθανούς κινδύνους, όπως πυρκαγιές και η αειφόρος ανάπτυξη τους. Το Τμήμα Δασών επιδιώκει να προσδώσει καλύτερη ποιότητα ζωής στο σύγχρονο άνθρωπο και να διατηρήσει τα δάση ως «κόρη οφθαλμού» για τις μετέπειτα γενιές.

Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι δεν παρατηρούνται ιδιωτικές επεμβάσεις σε δασική γη, πλην ελαχίστων περιπτώσεων. Επιπρόσθετα, αναπτύσσει διάφορα προγράμματα ενημέρωσης,

ευαισθητοποίησης αλλά και επιμόρφωσης των πολιτών σε ότι αφορά την ύψιστη σημασία που διαδραματίζουν τα δάση στη ζωή του ανθρώπου, ως ανεκτίμητος φυσικός πλούτος.

Οι κυριότεροι λόγοι μίσθωσης δασικής γης σχετίζονται με την δημιουργία χώρων αναψυχής, εγκαταστάσεις δικτύων κοινής ωφελείας και γενικότερα σε ότι αφορά το δημόσιο συμφέρον χωρίς όμως σε καμία περίπτωση να υποβαθμίζεται ο δασικός πλούτος του νησιού. Ως δευτερεύοντες λόγοι εκμίσθωσης δασικής γης, εμφανίζονται οι τομείς της γεωργίας και της κτηνοτροφίας.

2.6.3.3 Μισθώσεις για μεταλλευτικούς και λατομικούς σκοπούς

Ως αρμόδια αρχή η οποία σχετίζεται με τις μισθώσεις της μεταλλευτικής και λατομικής βιομηχανίας καθορίζεται η Υπηρεσία Μεταλλείων του Υπουργείου Γεωργίας Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος. Η Υπηρεσία στοχεύει αρχικά, στην ορθολογική ανάπτυξη των αποθεμάτων ορυκτού πλούτου που διαθέτει το νησί, μέσα από ανώδυνες δραστηριότητες για το περιβάλλον, εν συνεχεία, στην παροχή συνθηκών υγιεινής και ασφάλειας για τους εργαζομένους που απασχολούνται στο συγκεκριμένο τομέα και εν κατακλείδι, στην παροχή άριστης ποιότητας προϊόντων στην αγορά.

Τα δύο είδη βιομηχανίας, δεν παρουσιάζουν τον ίδιο βαθμό δραστηριότητας στην Κύπρο. Η λατομική βιομηχανία είναι έντονα δραστηριοποιημένη, εκτιμώντας την ύπαρξη περίπου 167 λατομείων τα οποία παράγουν διάφορα βιομηχανικά ορυκτά και πετρώματα. Από την άλλη, η μοναδική μεταλλευτική δραστηριότητα η οποία παρατηρείται στο νησί αφορά το μεταλλείο χαλκού στη Σκουριώτισσα, το οποίο λειτούργησε ξανά το 1996.

2.6.3.4 Μισθώσεις για ανανεώσιμες πηγές ενέργειας

Με τον όρο ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, εννοούνται οι μη ορυκτές ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, όπως για παράδειγμα, η αιολική, η ηλιακή, η γεωθερμική, η παλιρροϊκή, η υδραυλική, η βιομάζα, η ενέργεια των κυμάτων, το βιοαέριο, ελκυόμενα αέρια από χώρους υγειονομικής ταφής και από εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού. Αυτά αποτελούν κάποιους από τους λόγους που συνάπτεται μίσθωση κρατικής γης. Το φαινόμενο αυτό, πρωτοεμφανίστηκε στο νησί το 2010. Κύρια όμως αιτία, αποτελεί η ανάγκη για ύπαρξη εναλλακτικών πηγών ενέργειας, γεγονός το οποίο παρατηρείται σε παγκόσμιο επίπεδο τα τελευταία χρόνια.

Η πρώτη περίπτωση τέτοιου είδους μίσθωσης συμφωνήθηκε για τη δημιουργία αιολικού πάρκου στην περιοχή Ορείτες της Πάφου το έτος 2010. Το πάρκο είναι εγκατεστημένο σε κρατική γη , όπου το μεγαλύτερο μέρος της χαρακτηρίζεται ως δασικό. Εν συνεχεία , ακολούθησαν κι άλλα τέτοια έργα. Η Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας Κύπρου, είναι υπεύθυνη για την έγκριση τόσο της αδειοδότησης των έργων όσο και της διαχείρισης των μισθώσεων. Όπως συμβαίνει σε κάθε μίσθωση, η διάρκεια της μπορεί να φθάσει τα τριάντα τρία χρόνια με δυνατότητα ανανέωσης της μέχρι τα ενενήντα εννέα χρόνια.

Το ποσοστό το οποίο καθορίζεται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ως μίσθωμα, διαφοροποιείται από τις άλλες περιπτώσεις μίσθωσης και είναι της τάξης του 1,5 τις εκατό έως και 3,5 τις εκατό επί της αγοραίας αξίας της γης.

Η ενεργειακή πολιτική της Κύπρου είναι συνυφασμένη με αυτήν της Ευρωπαϊκής Ένωσης και βασίζεται κυρίως σε τρεις άξονες. Πρώτον, στοχεύει στην εξασφάλιση ενός υγιούς ανταγωνιστικού, αγοραστικού περιβάλλοντος. Δεύτερον, επιδιώκει τη διασφάλιση προμήθειας της ενέργειας και τρίτον, την ικανοποίηση των εντός των τειχών ενεργειακών αναγκών με την ελάχιστη δυνατή επιβάρυνση στους τομείς του περιβάλλοντος και της οικονομίας. Στα πλαίσια της υλοποίησης των κατευθύνσεων που χαράζουν οι τρεις αυτοί άξονες κινούνται οι εφαρμογές που ακολουθούνται στο Κυπριακό σύστημα.

2.6.4. Αναθεώρηση του ενοικίου κρατικής ιδιοκτησίας

Κάθε συμφωνία μεταξύ των συμβαλλομένων, η οποία είναι συνυφασμένη με τις πρόνοιες που προκύπτουν από τους κανονισμούς της νομοθεσίας, όποτε και αν αυτή επιτευχθεί, θεωρείται πάντοτε έγκυρη. Η συμφωνία δεσμεύει τα δύο μέρη ως προς τη διαμόρφωση του μισθώματος και το ύψος. Το γεγονός αυτό ισχύει και στις περιπτώσεις μίσθωσης της κρατικής ιδιοκτησίας.

Γνωρίζοντας ότι η κρατική ιδιοκτησία εκμισθώνεται συνήθως κάθε πέντε χρόνια, και οι σημερινές οικονομικές συνθήκες χαρακτηρίζονται ως απρόβλεπτες, ασταθείς και γενικά δύσκολες δημιουργείται συχνά η ανάγκη ενδεχόμενης αναθεώρησης του ενοικίου. Επομένως, καλείται η αρμόδια αρχή, η οποία στην προκειμένη περίπτωση είναι το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, να εκτιμήσει την αγοραία αξία του ακινήτου σύμφωνα με τα διαθέσιμα δεδομένα.

Στη συνέχεια, το ποσό της αγοραίας αξίας της συγκεκριμένης κρατικής ιδιοκτησίας χρησιμοποιείται για τον καθορισμό του μισθώματος. Αυτό αντιστοιχεί σε ποσοστό το οποίο κυμαίνεται μεταξύ 1,5 τις εκατό μέχρι 5 τις εκατό επί της αγοραίας αξίας της ιδιοκτησίας.

2.6.5. Ειδικές συμφωνίες διαχείρισης κρατικής γης

Στην Κύπρο, είναι γνωστές τρεις συμφωνίες που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, με απώτερο σκοπό τη δημιουργία επιβλητικών έργων υποδομής σε κρατική γη. Η κυβέρνηση παρείχε την έκταση της κρατικής γης ενώ οι ιδιωτικές εταιρείες οι οποίες σχετίζονταν με την κάθε περίπτωση σύμβασης ανέλαβαν όλα τα έξοδα για την ανάπτυξη και κατασκευή του έργου. Οι εταιρείες λαμβάνουν ως αντάλλαγμα τη διαχείριση και την αποκλειστική εκμετάλλευση του έργου για προκαθορισμένο χρονικό διάστημα, που με τη λήξη της συμφωνηθείσας χρονικής περιόδου, το έργο επανέρχεται στη διαχείριση της Κυπριακής Δημοκρατίας. Οι συμφωνίες αυτές, αναφέρονται πιο κάτω με βάση τη χρονική σειρά επίτευξής τους:

- Αεροδρόμια Λάρνακας και Πάφου
- Μαρίνα Λεμεσού
- Εκμετάλλευση υδρογονανθράκων στην Αποκλειστική Οικονομική Ζώνη της Κύπρου.

Κεφάλαιο 3. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ:ΓΕΝΙΚΑ

3.1. Χρήση της κρατικής γης

Η ορθή χρήση της κρατικής γης δεν γίνεται με σωστά κριτήρια. Η χρήση της κρατικής γης γίνεται πάνω σε περιστασιακή βάση. Πέραν της ένταξης των κρατικών κτημάτων σε Πολεοδομικές Ζώνες, δεν υπάρχει επαρκής μελέτη και σαφής πολιτική για τις δυνατότητες του κάθε κτήματος με αποτέλεσμα κάθε φορά που προκύπτει ανάγκη για εξεύρεση κρατικής γης για σκοπούς δημόσιας ωφέλειας (π.χ. για τις ανάγκες των προσφύγων, για σκοπούς σχολείων, κοιμητηρίων, γηπέδων, πάρκων, κλπ.) να διεξάγεται εξ' υπαρχής έρευνα, η οποία εκ των πραγμάτων είναι χρονοβόρα. Επιπλέον δεν έχει διερευνηθεί η πιθανότητα αξιοποίησης της κρατικής γης για επικερδείς χρήσεις, σε συνεργασία με τοπικές Αρχές ή ιδιώτες επιχειρηματίες. Χιλιάδες δεκάρια κρατικής γης, με μεγάλες προοπτικές ανάπτυξης, εκμισθώνεται μακροχρόνια, με τη μορφή γεωργικών κλήρων, σε ιδιώτες, με αποτέλεσμα να αποκλείεται, για πολύ μεγάλο χρονικό διάστημα, μια πιο ορθολογιστική χρήση της.

3.2. Προβλήματα συντονισμού

Όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο, διάφοροι φορείς και Κυβερνητικά Τμήματα εμπλέκονται σε θέματα που σχετίζονται με τα κρατικά κτήματα (χαλίτικα). Δεν υπάρχει ενιαίος συντονισμός της χρήσης της κρατικής γης. Η ύπαρξη πολλών Τμημάτων και Αρχών που εμπλέκονται στις διάφορες πτυχές της διαχείρισης της κρατικής γης προκαλεί ασυμφωνία και έλλειψη συντονισμού. Εξ' αιτίας του γεγονότος αυτού προκαλείται αύξηση του όγκου εργασίας, αποφυγή ευθυνών και διγλωσσία. Έχουν παρατηρηθεί πολλά παραδείγματα και περιπτώσεις όπου διαφορετικά έργα δημόσιας ωφέλειας προωθούνταν παράλληλα μέσα στην ίδια κρατική γη, από διαφορετικά Τμήματα, ή όπου λόγω σύγκρουσης αρμοδιοτήτων, υπήρξε κακοδιαχείριση, αδυναμία δίωξης παρανομιών κλπ.

3.3. Καταπατήσεις κρατικής γης

Οι επεμβάσεις και οι καταπατήσεις, σε συνδυασμό με τη μη παρεμβατική πολιτική για παράβαση όρων χρήσης της γης, αποτελούν αρνητικό παράγοντα στην μη ορθή χρήση της δημόσιας περιουσίας. Μεγάλες εκτάσεις κρατικής γης καταπατούνται από ιδιώτες. Κάποιες χαρακτηριστικές περιπτώσεις είναι: α) η εκμετάλλευση χαλίτικων κτημάτων ή σε κοίτες ποταμών με μόνιμες φυτείες ή εποχιακές καλλιέργειες, β) η ανέγερση υποστατικών σε χαλίτικη

γη ή η χρήση της για βιομηχανικούς ή αποθηκευτικούς σκοπούς γ) επεμβάσεις πάνω σε κρατική παραλία από ιδιοκτήτες ξενοδοχείων ή άλλων επιχειρήσεων με την ανέγερση βοηθητικών οικοδομών, επέκταση των χώρων ανέσεως κλπ. δ) επεμβάσεις σε πεζοδρόμια και δημόσιους δρόμους- από ιδιοκτήτες παρακείμενων υποστατικών. Δεν υπάρχει ικανοποιητικός μηχανισμός παρακολούθησης των επεμβάσεων. Η παρακολούθηση και δίωξη των επεμβάσεων γίνεται πάνω σε περιστασιακή βάση.

3.4. Μείωση αποθεμάτων κρατικής οικιστικής γης

Συνήθως τα κρατικά ακίνητα περιέρχονταν στην κατοχή του κράτους είτε από προσωπικές δωρεές από πολίτες, είτε τεμάχια τα οποία δε βρέθηκε εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης κλπ. Κυρίως όμως, η πλειοψηφία αυτών των ακινήτων θεωρούνταν γεωτεμάχια και ανήκαν σε χωριά και κοινότητες με αποτέλεσμα να μην εντάσσονται σε οικιστικές πολεοδομικές ζώνες. Με αποτέλεσμα ο αριθμός των κρατικών οικιστικών ακινήτων να είναι πολύ μικρότερος από τον αντίστοιχο των γεωργικών. Έτσι, τα αποθέματα της κρατικής οικιστικής γης έχουν αρχίσει να φθίνουν με αποτέλεσμα να μειώνεται η διαθέσιμη γη για οικιστικούς σκοπούς.

3.5. Διάθεση της κρατικής γης

Δεν υπάρχουν αρκετές γαίες πλέον για διάθεση. Η διάθεση κρατικής γης γίνεται από αρμόδια Υπουργική Επιτροπή, μετά από εισήγηση του Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και με βάση Κανονισμούς, οι οποίοι θεωρούνται ανεπαρκείς. Χαρακτηριστικό παράδειγμα ο κανονισμός 11 ο οποίος προβλέπει ότι επιτρέπονται ανταλλαγές κρατικής με ιδιωτική ιδιοκτησία «σε εξαιρετικές περιπτώσεις», χωρίς καμιά καθοδήγηση για την ερμηνεία του όρου, με αποτέλεσμα να υπάρχουν πολύ μεγάλα περιθώρια διακριτικής ευχέρειας.

3.6. Πολιτική διαχείρισης κρατικής γης χωρίς οικονομικό προσανατολισμό

Μέχρι σήμερα, απουσιάζει ακόμη πολιτική βούληση από όλα τα κόμματα για δημιουργία επιπλέον εσόδων και μίας σωστής πολιτικής διαχείρισης της κρατικής γης προς όφελος της κυπριακής κοινωνίας. Με άλλα λόγια οι πολιτικές αρχές αδιαφορούν για το πως η κρατική γη μπορεί να καταστεί σαν μια σημαντική πηγή εσόδων και οικονομικός πνεύμονας τόσο για το ίδιο το κράτος όσο και για τους πολίτες του.

3.7. Προβλήματα και απώλεια εσόδων στη διαδικασία απαλλοτριώσεων

Σύμφωνα με την ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ (2018) υπάρχει πρόβλημα στο Σύστημα διαχείρισης και ελέγχου των απαλλοτριώσεων, λόγω μη νομοθετημένης σχετικής νομοθεσίας. Όπως επανειλημμένα τονίζεται το σύστημα των απαλλοτριώσεων εξακολουθεί να νοσεί από τις ίδιες αδυναμίες όπως για παράδειγμα την καθυστέρηση της υλοποίησης των έργων εντός της προθεσμίας που θέτει το Σύνταγμα και η σχετική νομοθεσία, την μεγάλη καθυστέρηση στην καταβολή των σχετικών αποζημιώσεων στους δικαιούχους, αλλά και τα προβλήματα που προκύπτουν συνεχώς ένεκα των χειρισμών των εκάστοτε Απαλλοτριωνουσών Αρχών, με αποτέλεσμα να επιβαρύνεται το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας με επιπλέον χρόνο εργασίας.

3.8. Απουσία στρατηγικού σχεδίου διαχείρισης

Αυτή η επίπτωση γίνεται φανερή από την ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ (2018) όπου το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας είχε προϋπολογισμό για το έτος 2016 που προνοούσε έσοδα €108,9 εκ. και δαπάνες €113,5 εκ. Τα πραγματικά έσοδα για το έτος ανήλθαν στα €89,5 εκ. και οι δαπάνες στα €108,3 εκ. Δηλαδή το τμήμα ήταν ελλειμματικό και έπρεπε να συμβάλλει η γενική κυβέρνηση στην κάλυψη του ελλείμματος και αυτό εναπόκειται στην απουσία στρατηγικού σχεδίου (audit.gov.cy, 2018).

Κεφάλαιο 4. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ: Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΤΥΧΗ

4.1. Η θέση του Γενικού Ελεγκτή της Δημοκρατίας

Εδώ και αρκετά χρόνια, ο Γενικός Ελεγκτής της Δημοκρατίας επισημαίνει σοβαρά προβλήματα στη διαχείριση της κρατικής γης στις ετήσιες εκθέσεις του. Στα προβλήματα αυτά περιλαμβάνονται σύμφωνα με τον ίδιο, η αδυναμία πάταξης παράνομων επεμβάσεων σε κρατική γη, η αδυναμία αναθεώρησης ή / και είσπραξης των ενοικίων από μίσθωση τέτοιας γης και η απώλεια εσόδων που αφορά το φόρο ακίνητης ιδιοκτησίας λόγω μη εκτίμησης της αξίας των βιομηχανικών περιοχών και των ξενοδοχείων που έχουν ανεγερθεί σε κρατική γη.

Στην ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ (αρ. ΤΚΧ/01/2018), σχετικά με τον έλεγχο που διενήργησε ο Γενικός Ελεγκτής της Δημοκρατίας στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, επισημαίνει ότι εξακολουθούν να υπάρχουν πολλά προβλήματα στις μισθώσεις κρατικών ακινήτων. Αυτά έχουν να κάνουν κυρίως με καθυστερήσεις στις αναθεωρήσεις των ενοικίων, με τη μη συμμόρφωση των μισθωτών με τους όρους των συμβολαίων. Επίσης, αν και έχει αποπερατωθεί το έργο της μηχανογράφησης των συμβάσεων μίσθωσης κρατικών ακινήτων, το οποίο παρέχει την δυνατότητα να ελέγχονται μηχανογραφικά οι υπογραφείσες συμβάσεις, εντούτοις τέτοιο πράγμα δεν φαίνεται να συμβαίνει, όπως επισημαίνει ο Γενικός Ελεγκτής στην έκθεση του.

Έτσι, ο Γενικός Ελεγκτής σε κάθε του ετήσια ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ζητά όπως υπάρξει μεγαλύτερος έλεγχος σε θέματα μισθώσεων κρατικής περιουσίας και να ληφθούν τα απαραίτητα μέτρα για την επίλυση των πιο πάνω προβλημάτων. Παραδείγματος χάριν, προτρέπει το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, όπως λάβει μέτρα για την έγκαιρη αναθεώρηση των ενοικίων/τελών και τον έλεγχο των όρων που υπογράφονται κατά τις συμβάσεις χρήσεων σε περιπτώσεις μισθώσεων κρατικής γης. Στις περιπτώσεις που δεν προνοείται το δικαίωμα αναθεώρησης του ενοικίου, συμβουλεύει το Τμήμα όπως τερματίσει τέτοιες συμβάσεις και να συνομολογήσει καινούργιες, οι οποίες να προνοούν αναθεώρηση τέλους χρήσης κάθε πέντε χρόνια και αναθεώρηση του ενοικίου.

Επίσης, άλλο ένα σημαντικό ζήτημα το οποίο τονίζεται μέσω της ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ του Γενικού Ελεγκτή είναι η καθυστέρηση που παρατηρείται στην εξέταση αιτήσεων που αφορούν τον Κλάδο Διαχείρισης Κρατικής Γης, που σε αρκετές περιπτώσεις κρίνεται αδικαιολόγητη. Αναφέρονται παραδείγματα αιτήσεων που η εξέταση τους καθυστερεί εδώ και είκοσι χρόνια, και

στις πλείστες περιπτώσεις, το ενδιαφέρον των αιτητών ατόνησε ή έπαυσε να υφίσταται πλέον και σε κάποιες άλλες προκύπτει θέμα απώλειας δημοσίων εσόδων από ενοίκια. Σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου κατά τα έτη 2016 και 2017 εκκρεμούσαν 8746 και 12311 αιτήσεις που αφορούσαν περιπτώσεις κρατικής γης , αντίστοιχα.

Τέλος, ο Γενικός Ελεγκτής στην ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ (αρ. ΤΚΧ/01/2018) του έκανε ιδιαίτερη μνεία για τα κυβερνητικά αγροκτήματα (Τσιφλίκια) στην Πάφο. Επισημάνει ότι όλοι οι κλήροι των Τσιφλικιών κατέχονται παράνομα από πρώην κατόχους κλήρων ή παιδιά αποθανόντων πρώην κατόχων. Αναφέρει ότι όλες οι συμβάσεις έχουν λήξει από τις 14/11/2010 και γι αυτό το λόγο δεν εισπράττονται ενοίκια. Στην ίδια Έκθεση του αναφέρει ότι τα καθυστερημένα ενοίκια μέχρι 31/12/ 2011 ανέρχεται στο ποσό των 3 εκατομμυρίων ευρώ για το οποίο υπάρχει αίτημα από τους οφειλέτες για διαγραφή του. Ο Γενικός Ελεγκτής εισηγείται να υπογραφούν νέα συμβόλαια απευθείας με τους δικαιούχους γεωργούς και μόνο για τους κλήρους για τους οποίους δεν υπάρχει κάποιο πλάνο ανάπτυξης από μέρους της Δημοκρατίας. Επιπλέον, εισηγείται να μην παρατηρηθεί ξανά το φαινόμενο αποζημίωσης υπομισθωτών επηρεαζόμενων κλήρων για περιπτώσεις που θα χρησιμοποιηθούν για έργα δημόσιας ωφελείας όπως συνέβηκε στην περίπτωση του αυτοκινητόδρομου Λεμεσού - Πάφου καθώς επίσης της κατασκευής και επέκτασης του αεροδρομίου Πάφου για τα οποία καταβλήθηκε ποσό περίπου μισού εκατομμυρίου λιρών.

4.2. Αδυναμία είσπραξης ενοικίων

Κρατικά ακίνητα (χαλίτικα) «δόθηκαν» ή αλλιώς εκμισθώθηκαν σε πολίτες ώστε να τους τονώσουν οικονομικά. Κυρίως εκμισθώθηκαν σε φτωχούς πολίτες γεωργικά κτήματα με σκοπό την εκμετάλλευσή τους , ώστε να αποφέρουν οικονομικά οφέλη στους ίδιους. Επίσης, έγινε εκμίσθωση βιομηχανικών τεμαχίων σε πολίτες οι οποίοι ασχολούνται με τη βιομηχανία με απώτερο σκοπό την οικονομική τόνωση τόσο αυτών όσο και των επιχειρήσεών τους. Στο τέλος της μέρας όμως, πολλοί εξ αυτών, παρόλο ότι το κράτος προσπάθησε να τους βοηθήσει δεν πληρώνουν τα καθορισμένα ενοίκια.

Σύμφωνα με την ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ 2018 του Γενικού Ελεγκτή τα καθυστερημένα έσοδα του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά το 2015 ανήρχοντο στα €15.259.459 εκ. ενώ κατά το 2016 ανήρχοντο στα €15.435.864 εκ. Περισσότερο από το ήμισυ των πιο πάνω ποσών,

αφορά καθυστερημένα ενοίκια από μισθώσεις κρατικών ακινήτων σε όλες τις Επαρχίες. Το ύψος του εν λόγω ποσού φθάνει τα €8.592.020 εκ.

4.3. Αδυναμία αξιοποίησης κρατικών «φιλέτων»

Με τον όρο κρατικά «φιλέτα» εννοούνται κρατικά ακίνητα ή χαλίτικα τα οποία θεωρούνται πιο προνομιακά σε σχέση με κάποια άλλα όπου η αξία τους θεωρείται πολύ μεγάλη. Τέτοια ακίνητα πρέπει να διαχειρίζονται και να αξιοποιούνται με τον ανάλογο τρόπο ο οποίος να αντιστοιχεί στην αξία τους και στη σημασία που έχουν για το ίδιο το κράτος.

Τα κρατικά φιλέτα ως επί το πλείστον βρίσκονται κυρίως στα κέντρα των πόλεων ή σε παραλιακές τουριστικές περιοχές και είναι κατάλληλα για διάφορες αναπτύξεις, εμπορικές, τουριστικές κλπ.

Μέχρι σήμερα όμως, είναι έντονο το στοιχείο της απάθειας και της απουσίας αξιοποίησης και εκμετάλλευσης τέτοιων ακινήτων από τις εκάστοτε κυβερνήσεις. Τέτοια ακίνητα μπορούν να αξιοποιηθούν ποικιλοτρόπως και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να πωλούνται ή να περνούν σε ξένα χέρια.

Ένα τρανταχτό παράδειγμα είναι η ανταλλαγή ενός κρατικού τεμαχίου που βρίσκεται στο Δήμο Γερμασόγειας έκτασης 13500 τ.μ με ένα ιδιωτικό ακίνητο έκτασης 7570 τ.μ που υπάγεται στα δημοτικά όρια του Δήμου Αγίου Αθανασίου Λεμεσού, όπου σήμερα η αξία του εν λόγω τεμαχίου ανέρχεται στις €927.800 σε αντίθεση με αυτό που βρίσκεται στη Γερμασόγεια που η αξία του ανέρχεται στις €2.207.300 (<http://businessnews.tothemaonline.com/>). Γίνεται αντιληπτό ότι το κράτος σε αυτή την ανταλλαγή λειτούργησε εις βάρος του αφού «έχασε» πάνω από €1 εκ. από αυτή την ανταλλαγή. Εύλογα η κίνηση αυτή κινάει υποψίες αφού το κράτος ή καλύτερα αυτοί που έλαβαν μια τέτοια απόφαση λειτούργησαν προς όφελος του ιδιώτη, δίνοντας το δικαίωμα στην Ελεγκτική υπηρεσία να αναφέρει πως η τότε απόφαση του Υπουργικού στερείται νομικής βάσης.

Ένα ακόμη γεγονός το οποίο αποδεικνύει την αδυναμία ή καλύτερα την απάθεια από τους εκάστοτε κυβερνώντες να αξιοποιήσουν κατάλληλα τα πιο προνομιακά κρατικά ακίνητα είναι η σκέψη που έγινε το 2017 για ενδεχόμενη πώληση 37 τέτοιων τεμαχίων, συνολικής έκτασης 2,5 εκατομμυρίων τετραγωνικών μέτρων. σε ιδιώτες επενδυτές προκειμένου να χρηματοδοτήσει το δημόσιο χρέος. Μερικά εξ' αυτών ήταν, ολόκληρος ο οικισμός Βερεγγάρια στη Λεμεσό, ο

χώρος της Κρατικής Έκθεσης στην Έγκωμη, μεγάλο τμήμα της Αρχιγραμματείας στη Λευκωσία, μεγάλα τεμάχια στην Αγλαντζιά, ένα εκ των οποίων ήταν το γνωστό φιλέτο, που βρίσκεται στο κέντρο της πρωτεύουσας απέναντι από το πρώην ξενοδοχείο Hilton της Λευκωσίας, το οποίο ενδιαφέρθηκε πριν δέκα χρόνια περίπου το κράτος του Κατάρ για να το αγοράσει και να το αξιοποιήσει, καθώς επίσης και προνομιακά ακίνητα στο Πισσούρι και τη Γεροσκήπου (Πόλιτης, 2017).

4.4. Έλλειψη οικονομικού προσανατολισμού

Από την ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ του Γενικού Ελεγκτή, γίνεται αντιληπτό η απουσία ενός οικονομικού σχεδιασμού και πλαισίου. Πιο συγκεκριμένα, ο προϋπολογισμός του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για το έτος 2016 προνοούσε €113,5 εκ. δαπάνες και €108,9 εκ. έσοδα. Τελικά, τα πραγματικά έσοδα και οι δαπάνες ανήλθαν στα €89,5 εκ. και στα €108,3 εκ αντίστοιχα.

Μεγάλο μέρος των δαπανών του Τμήματος καταβάλλεται για τις απαλλοτριώσεις. Το ποσό για απαλλοτριώσεις κατά το έτος 2016 ανήρχετο στα €72,8 εκ., δηλαδή σχεδόν το 70% του ποσού των δαπανών του Τμήματος. Το αντίστοιχο ποσό ετήσιων δαπανών για απαλλοτριώσεις κατά μέσο όρο από το 2001 μέχρι το 2016, κυμαινόταν στα €64 εκ. . Το παράδοξο στην όλη υπόθεση, είναι η μη αξιοποίηση και εκμετάλλευση της απαλλοτριωθείσας γης σε κάποιες περιπτώσεις.

Επιπλέον, αρκετές κυβερνητικές υπηρεσίες στεγάζονται σε ιδιωτικά κτίρια, με αποτέλεσμα το κράτος να επωμίζεται ένα τεράστιο ποσό για ενοίκια για στέγαση των κυβερνητικών υπηρεσιών. Ενώ μπορούσε κάλλιστα να είχε ιδιόκτητα κτίρια σε κρατικά ακίνητα.

Κεφάλαιο 5. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ/ΔΙΕΘΝΗΣ ΠΡΑΚΤΙΚΗ

Η γη αποτελεί ένα από τους πιο σημαντικούς παράγοντες στη ζωή του ανθρώπου τόσο για τη διατροφή του, τη στέγαση του, τη εργασία του, την υγειονομική περίθαλψη του, την εκπαίδευση του κλπ. Η γη θεωρείται απαραίτητη στο κράτος, για τις υπηρεσίες που προσφέρει στους πολίτες του όπως για την άμυνα, τις μεταφορές, την προστασία του περιβάλλοντος, την υγειονομική περίθαλψη, την εκπαίδευση κλπ.. Χωρίς πρόσβαση σε περιουσιακά στοιχεία, οι ίδιες οι υπηρεσίες δεν θα μπορούσαν να παρασχεθούν και αυτό θα ήταν σε βάρος του πληθυσμού. Η κρατική γη δεν χρησιμοποιείται μόνο για επιχειρησιακούς σκοπούς. Συνήθως η γη χρησιμοποιείται για τη δημιουργία εσόδων για το κράτος, για παράδειγμα, από ενοίκια και άλλες χρεώσεις στους χρήστες (Zimmermann, 2007).

5.1. Τι ισχύει σε άλλες χώρες. Το Θεσμικό Πλαίσιο για τη Διαχείριση της Κρατικής Γης

Ένα σημαντικό ζήτημα για οποιαδήποτε χώρα είναι ποια είναι η απόλυτη πηγή δικαιωμάτων γης. Με άλλα λόγια, από ποιον προήλθε η αρχική εγγραφή της ιδιοκτησίας της γης; Τα δικαιώματα γης προέρχονται τελικά από το κράτος ή το κράτος αποτελεί ένα από τους πολυάριθμους ιδιοκτήτες όπου απολαμβάνουν παρόμοια δικαιώματα έναντι της δικής τους γης; Εάν το κράτος είναι ο τελικός ιδιοκτήτης από τον οποίο προέρχονται όλα τα δικαιώματα γης, οι ιδιωτικοί φορείς περιορίζονται σε δικαιώματα παραποίησης ή απολαμβάνουν την ασφάλεια της θητείας; Εάν το κράτος είναι ένας από τους πολλούς ιδιοκτήτες με παρόμοια δικαιώματα, είναι λογικό και το κράτος να καταγράφει τη γη του και να καταχωρήσει αυτή τη γη σε κτηματολόγιο (Zimmermann, 2008).

Θα ήταν επίσης λογικό, το κράτος να καταβάλλει φόρους ακίνητης γης με τον ίδιο τρόπο όπως οποιοσδήποτε άλλος ιδιοκτήτης ή κάτοικος. Το κράτος ως θεσμός διακυβέρνησης μπορεί να έχει αρμοδιότητες σε όλους τους γαιοκτήμονες, όπως η ικανότητα να εμποδίζει την ανάπτυξη χωρίς τη συγκατάθεσή του, την υποχρεωτική αγορά, την επιβολή φόρων και την κατάργηση δικαιωμάτων επί της γης τους, όπως υπεραποστολή ή τηλεπικοινωνίες, αλλά το κράτος ως ένας ιδιοκτήτης ή κάτοχος γης ενδέχεται να μην έχει δικαιώματα που δεν έχουν και ιδιωτικοί φορείς ή ιδιώτες (OECD, 2017).

5.1.1. Πολιτικές και θεσμοί για τη διαχείριση της κρατικής γης

Για τις χώρες στις οποίες το κράτος κατέχει τη γη, το ζήτημα της καταχώρησης γης και της συντήρησης των κτηματολογίων δεν είναι ένα από τα κράτη που προστατεύουν τα συμφέροντά του από πιθανή εισβολή από τον ιδιωτικό τομέα, δεδομένου ότι εξ ορισμού αυτό είναι αδύνατο. Αντίθετα, η εγγραφή και τα κτηματολόγια αφορούν τη διατήρηση αρχείων των δικαιωμάτων γης των χρηστών. Η Κίνα θεώρησε απαραίτητο να αποκαταστήσει ένα κτηματολόγιο μετά το 1986 μόνο μετά την εφαρμογή της ανοιχτής πολιτικής. Μόλις μεταβιβαστούν τα δικαιώματα χρήσης γης, τα αρχεία πρέπει να διατηρούνται για τα δικαιώματα που ανήκουν σε ποιον. Παρομοίως, η Ρωσική Ομοσπονδία δεν ανέπτυξε κτηματολόγιο μέχρι το 2000, αν και υπήρχε ένα τεχνικό σύστημα απογραφής, το οποίο αρχικά είχε σχεδιαστεί για τον έλεγχο των επενδυτικών δαπανών στο πλαίσιο του κεντρικού συστήματος σχεδιασμού (Grover & Elia, 2011).

Μια σημαντική πτυχή των πληροφοριών σχετικά με την κρατική γη είναι οι λογιστικές πληροφορίες. Η αντίληψη ότι οι δημόσιοι οργανισμοί καταρτίζουν ετήσιους λογαριασμούς είναι καθιερωμένη, αν και στην Κίνα και το Νεπάλ η εξέλιξη των λογιστικών και ελεγκτικών πρακτικών είναι ακόμη σε ανάπτυξη. Η διαίρεση είναι μεταξύ αυτού που θα μπορούσε να ονομαστεί παραδοσιακό μοντέλο λογοδοσίας του δημόσιου τομέα, με ετήσιους ελεγχόμενους λογαριασμούς, και την υιοθέτηση μοντέλων βάσει των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για ανώνυμες εταιρείες και εκείνων με χρηματιστήρια. Αυτά απαιτούν ετήσιους ισολογισμούς, οι οποίοι δείχνουν τις αγοραίες αξίες των περιουσιακών στοιχείων ακινήτων και τυχόν κόστη ανομοίωσης από τη χρήση τους. Για να επιτευχθεί αυτό, πρέπει να υπάρχουν ακριβείς καταγραφές ακινήτων, πρότυπα χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για τον δημόσιο τομέα, πρότυπα αποτίμησης και τακτική αναπροσαρμογή περιουσιακών στοιχείων. Ενώ σε αρκετές χώρες, συμπεριλαμβανομένων των Κάτω Χωρών και της Σουηδίας, αυτός ήταν ο κανόνας για τις πιο κυβερνητικές πτυχές της κυβέρνησης, μόνο τρεις χώρες, όπως η Χονγκ Κονγκ, η Νέα Ζηλανδία και το Ηνωμένο Βασίλειο, είχαν υιοθετήσει λογιστική δεδουλευμένων στην κυβέρνηση στην οποία αντισταθμίζονται οι δαπάνες τα έσοδα που κερδίζονται σε μια περίοδο αντί για τα έσοδα και τις δαπάνες που καταγράφονται κατά την πληρωμή (Bell, 2007).

Το Ηνωμένο Βασίλειο υιοθέτησε το σύνολο των κρατικών λογαριασμών το 2006 στον οποίο ολόκληρος ο δημόσιος τομέας αντιμετωπίζεται σαν να ήταν ένας ενιαίος φορέας με κάθε οργανισμό του δημόσιου τομέα να αντιμετωπίζεται ως θυγατρική. Στον ισολογισμό υπάρχει

υποχρέωση έναντι του φορολογούμενου για το κεφάλαιο που χρησιμοποιείται. Οι φορείς του δημόσιου τομέα αναμένεται να κερδίσουν στοχευμένη απόδοση στο κεφάλαιό τους, συμπεριλαμβανομένης αυτής που συνδέεται με τη γη και τα ακίνητα. Οι χώρες που έχουν καταρτίσει ισολογισμούς που περιλαμβάνουν τα ακίνητα περιουσιακά τους στοιχεία έχουν προχωρήσει πολύ περισσότερο από τη διατήρηση ενός καταλόγου ακινήτων, αλλά εκτιμούν το κόστος της κρατικής γης, συμπεριλαμβανομένων των αποσβέσεων και των χρεώσεων απομείωσης και το κόστος ευκαιρίας του κεφαλαίου που συνδέεται με αυτό. Αυτή η προσέγγιση δεν μπορεί να ακολουθηθεί χωρίς την ικανότητα διεξαγωγής αποτιμήσεων, συμπεριλαμβανομένων τόσο των ανθρώπινων πόρων όσο και των υποδομών, όπως η εκπαίδευση και τα πρότυπα (Grover & Elia, 2011).

5.1.2. Η σχέση μεταξύ των Κρατών και Ιδιωτικών συμφερόντων στη Γη

Ο ρόλος του κράτους ως ιδιοκτήτη διαφέρει σημαντικά και ανάλογα με το αν το κράτος είναι ο μοναδικός ιδιοκτήτης της γης ή ένας από έναν αριθμό ιδιοκτητών. Όπου το κράτος κατέχει όλη τη γη, έχει το ρόλο της κατανομής γης σε διαφορετικές χρήσεις. Η εξαφάνιση των πιο κεντρικά σχεδιασμένων οικονομιών κατά τις τελευταίες δεκαετίες σημαίνει ότι αυτός ο ρόλος έχει αλλάξει σημαντικά. Η λειτουργία του κράτους δεν είναι πλέον στην κατανομή γης μεταξύ διαφορετικών κρατικών επιχειρήσεων (Bell, 2007).

Ένα συγκεκριμένο ζήτημα μπορεί να προκύψει με την κρατική ιδιοκτησία των συνηθισμένων ή κοινοτικών γαιών. Εάν το κράτος είναι ο ιδιοκτήτης, τότε εκείνοι με τα συνήθη δικαιώματα μπορούν να βρεθούν με το καθεστώς των ενοικιαστών κατά βούληση (Wily, 2006). Εάν δεν προστατεύονται τα συνήθη δικαιώματα, οι κάτοικοι μπορούν να αποβληθούν από τις ιστορικές τους περιοχές με ελάχιστη αποζημίωση. Υπάρχουν πιέσεις στη γη με συνηθισμένα δικαιώματα από δραστηριότητες όπως γεωργικές επενδύσεις μεγάλης κλίμακας (Cortula et al., 2009). Η κατοχή τέτοιων εκτάσεων στην πολιτεία ακολουθεί συχνά νομοθεσία που εθνικοποίησε όλες τις εκτάσεις. Εάν τα συνήθη δικαιώματα δεν αναγνωρίζονται νομικά ή δεν έχουν καταχωριστεί, τότε η διαδικασία εθνικοποίησης είναι πιθανό να οδηγήσει στην κατάργηση αυτών των δικαιωμάτων. Αυτό μπορεί να είναι πηγή σύγκρουσης, φτώχειας και υπονόμησης των ανθρωπίνων δικαιωμάτων. Οι συγκρούσεις μπορούν να επιδεινωθούν από τη διαφθορά ή την κρατική κατάληψη (Grover & Elia, 2011).

Η Κίνα και η Μοζαμβίκη προσφέρουν εναλλακτικές προσεγγίσεις για την κοινοτική γη σε κράτη όπου όλα τα εδάφη είναι ιδιοκτησία του κράτους. Στην Κίνα, η συλλογικότητα είχε ως αποτέλεσμα η αγροτική γη γύρω από χωριά να ανήκει σε συλλογικούς οικονομικούς οργανισμούς, οι οποίοι διανέμουν γη στα μέλη τους. Αυτή η γη δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για εμπορική ανάπτυξη εκτός εάν μετατραπεί σε κρατική γη. Στη Μοζαμβίκη, μετά το σύνταγμα του 1990, τα εθμικά δικαιώματα έχουν πλήρη νομική υπόσταση, έτσι ώστε τα μέλη μιας κοινότητας να έχουν τίτλους ιδιοκτησίας (Tanner & Baleira (2006). Η διαδικασία στην παραχώρηση γης επιτρέπει στις τοπικές κοινότητες να ασκήσουν βέτο στην ανάπτυξη ή για να διαπραγματευτούν αποζημίωση για την πρόσβαση σε εξωτερικούς επενδυτές στην γη τους.

5.1.3. Το Κράτος ως ενοικιαστής και ως κάτοχος γης σε μία οικονομία

Δεν υπάρχει κανένας λόγος για τον οποίο το κράτος δεν πρέπει να ενοικιάσει πολλές από τις εγκαταστάσεις που χρησιμοποιεί. Σε ορισμένες χώρες των νησιών του Ειρηνικού, όπως το Ναουρού, η Παπούα Νέα Γουινέα, το Βανουάτου και τα νησιά Μάρσαλ, όπου το μεγαλύτερο μέρος της γης είναι εύπορη γη, το κράτος δεν έχει άλλη εναλλακτική λύση παρά να νοικιάσει τη γη που χρειάζεται για την παροχή δημόσιων υπηρεσιών. Όταν το κράτος χρησιμοποιεί μη εξειδικευμένες εγκαταστάσεις, όπως γραφεία, αυτές μπορούν να ενοικιαστούν σε έναν εμπορικό ιδιοκτήτη υπό συνθήκες αγοράς με καλύτερους ευνοϊκούς όρους. Ενώ η άποψη στην Κίνα είναι ότι το κράτος δεν μπορεί να είναι μισθωτής καθώς κατέχει τη γη και μπορεί να παρέχει τις δικές του εγκαταστάσεις, για ορισμένες άλλες χώρες, συμπεριλαμβανομένης του Χονγκ Κονγκ, Κύπρος, Νορβηγία, και το Ηνωμένο Βασίλειο, όπου το κράτος κατέχει επίσης τη γη, η ενοικίαση γραφείων από το κράτος είναι μια φυσιολογική δραστηριότητα, αν και στο Βέλγιο η ενοικίαση από το κράτος είναι μια σπάνια δραστηριότητα (Grover & Elia, 2011).

Επίσης, το κράτος μπορεί να νοικιάζει μία εγκατάσταση και όχι μόνο τη γη, η οποία της επιτρέπει να αποκτήσει πρόσβαση σε τοποθεσίες που διαφορετικά δεν θα ήταν σε θέση είχε, όπως εμπορικά κέντρα και άλλες εγκαταστάσεις, χωρίς να χρειάζεται να τις κατασκευάσει. Ο κίνδυνος φθοράς των εγκαταστάσεων, τόσο φυσικής όσο και λειτουργικής, εάν αλλάξει το πρότυπο των δημόσιων υπηρεσιών, μεταβιβάζεται στον ιδιωτικό ιδιοκτήτη. Η ενοικίαση από το κράτος μπορεί επίσης να είναι για κοινωνικούς λόγους. Στη Σουηδία το κράτος ενοικιάζει ιδιωτικά δάση για οικολογικούς λόγους και στην Πολωνία οι δήμοι ενοικιάζουν διαμερίσματα από στεγαστικούς συλλόγους. Το κράτος, ως μισθωτής καλής θέλησης, είναι σε θέση να

ενοικιάσει με καλές προϋποθέσεις από τους ιδιοκτήτες προκειμένου να τα υποχωρήσει σε ενοικιαστές ασθενέστερης οικονομικής κατάστασης. Αυτό δεν πρέπει να περιορίζεται σε οικιστικά ακίνητα, αλλά θα μπορούσε επίσης να ισχύει για εμπορικούς μισθωτές όπως μικρές επιχειρήσεις ή συνεταιρισμούς (Gawrońska et al., 2019).

5.1.4. Η απόκτηση και διάθεση κρατικής γης

Η γη αποκτάται από το κράτος με διάφορους τρόπους, όπως αγορά, απαλλοτρίωση, δωρεά και δήμευση. Μερικές φορές η κρατική γη αποκτήθηκε πριν από πολύ καιρό που ο αρχικός σκοπός για την απόκτησή του δεν είναι πλέον σχετικός. Το κράτος, όπως κάθε ιδιοκτήτης γης, πρέπει να επανεκτιμά το χαρτοφυλάκιό του από καιρό σε καιρό και να αποφασίζει τι πρέπει να διατηρηθεί, ποιες νέες εξαγορές πρέπει να γίνουν και τι μπορεί να αναπτυχθεί ή να διατεθεί. Συγκεκριμένα, η γη που δεν απαιτείται πλέον για επιχειρησιακούς σκοπούς πρέπει είτε να διατεθεί είτε να αναπτυχθεί για άλλο σκοπό (Zakout et al., 2006).

Είναι γενικά αναγνωρισμένο, ακόμη και σε χώρες όπου υπάρχει η αγορά ιδιωτική γης, ότι υπάρχουν περιπτώσεις όπου το κράτος πρέπει να ασκήσει δικαιώματα προληπτικής αγοράς γης προς το δημόσιο συμφέρον. Υπό αυτές τις συνθήκες, το κράτος ή ένας φορέας του δημόσιου τομέα έχει το δικαίωμα να αγοράσει υποχρεωτικά γη για δημόσιο όφελος. Συνήθως αυτό συμβαίνει όταν το κράτος πρέπει να χτίσει μια εγκατάσταση που πρέπει να βρίσκεται σε ιδιωτικά έργα γης και υποδομής, τα οποία διαφορετικά θα μπορούσαν να επιδιώκουν μονοπωλιακή τιμή για τα περιουσιακά τους στοιχεία. Οι περιπτώσεις στις οποίες η υποχρεωτική αγορά δικαιολογείται για το δημόσιο συμφέρον μπορούν να αντληθούν με πολύ ευρείς όρους. Για παράδειγμα, στο Ηνωμένο Βασίλειο οι τοπικές αρχές μπορούν να χρησιμοποιήσουν την υποχρεωτική αγορά για να βελτιώσουν την οικονομική, κοινωνική ή περιβαλλοντική ευημερία των περιοχών τους, και αυτό περιλαμβάνει τη χρήση αυτών των εξουσιών για συναρμολόγηση τοποθεσιών στην αστική αναγέννηση. Ισχύει όμως η γενική αρχή είναι ότι οι ιδιοκτήτες πρέπει να λαμβάνουν δίκαιη αποζημίωση για τις απώλειές τους, συμπεριλαμβανομένης της αγοραίας αξίας της γης τους.

Μια τάση στις μεταβατικές οικονομίες από τη δεκαετία του 1990 ήταν το κράτος να επιστρέψει γη που είχε απαλλοτριωθεί στο παρελθόν χωρίς την δίκαιη αποζημίωση στους προηγούμενους ιδιοκτήτες ή στους κληρονόμους τους. Μερικές φορές υπήρξε συγκεκριμένη ανάκτηση της πραγματικής γης που έχει ληφθεί και σε άλλες χώρες η καταβολή αποζημίωσης. Οι ακριβείς

κανόνες ποικίλλουν μεταξύ των χωρών, για παράδειγμα, την επιλογή ημερομηνίας για την αναγνώριση αξιώσεων και ποιος δικαιούται να υποβάλει αξίωση. Η Βουλγαρία, η Τσεχική Δημοκρατία, η Λιθουανία και η Σλοβενία είναι μεταξύ των χωρών με πολιτικές επιστροφής γης. Η Πολωνία είναι μοναδική μεταξύ των χωρών της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης που δεν εισάγει ειδικό νόμο περί επιστροφής. Η κατάσταση της είναι διαφορετική από τις άλλες χώρες της περιοχής, δεδομένου ότι δεν καταλαμβάνει τα ίδια σύνορα με εκείνα πριν από το 1939 (Gawrońska, et al., 2019).

Η Νέα Ζηλανδία, από κοινού με ορισμένες χώρες που βίωσαν τον ευρωπαϊκό αποικισμό τον δέκατο όγδοο και δέκατο ένατο αιώνα σε γη που άνηκε σε αυτόχθονες πληθυσμούς, όπως η Αυστραλία και ο Καναδάς, είχαν επίσης μια διαδικασία αποκατάστασης γης. Μετά τη βρετανική νίκη στους πολέμους της δεκαετίας του 1860 και του 1870, μεγάλα τμήματα του βόρειου νησιού κατασχέθηκαν από τις φυλές Μαορί και διανεμήθηκαν στους εποίκους. Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1970 και στις αρχές της δεκαετίας του 1980, πραγματοποιήθηκαν πορείες των Μαορί για την επιστροφή των γαιών τους. Ως αποτέλεσμα, να ψηφίζεται νόμος περί δημοσίων έργων 1981 που εισήγαγε μια νέα απαίτηση για επιστροφή γης στους πρώην ιδιοκτήτες. Η αποζημίωση έχει τη μορφή αναγνώρισης των ιστορικών παραπόνων, αποκατάστασης της σχέσης μεταξύ του ενάγοντος και του Στέμματος, καθώς και συνεισφορές στην οικονομική ανάπτυξη ενός ενάγοντος. Αυτό μπορεί να περιλαμβάνει ορισμένα ακίνητα που ανήκουν στο στέμμα να επιστρέφονται στους Μαορί, συμπεριλαμβανομένων αυτών εμπορικής αξίας καθώς και τοποθεσιών πολιτιστικής σημασίας (Grover & Elia, 2011).

Κεφάλαιο 5.2. Άρθρα/Μελέτες

5.2.1. Παραδείγματα καλής πρακτικής στη διαχείριση κρατικής γης

Συνοψίζοντας από αρκετές μελέτες που αφορούσαν θέματα σχετικά με τη διαχείριση κρατικής γης για διάφορα μέρη του κόσμου παρατίθενται πιο κάτω ορισμένα παραδείγματα διαχείρισης της κρατικής γης τα οποία χαρακτηρίζονται ως τα καλύτερα παγκοσμίως (R.Grover & E.Ηλία, 2011):

1. Η διαχείριση της κρατικής γης εκτελείται είτε από ένα φορέα είτε υπάρχει πολύ καλή συνεργασία μεταξύ των φορέων που τη διαχειρίζονται π.χ Καναδάς, Κίνα, Νέα Ζηλανδία, Ολλανδία, Πολωνία, Σλοβενία, Τσεχία.

2. Παραδείγματα καλής συνεργασίας μεταξύ κράτους και ιδιωτικών επιχειρήσεων π.χ Κύπρος, Ηνωμένο Βασίλειο, Ολλανδία, Νέα Ζηλανδία.
3. Ελεγχόμενο και διαφανές σύστημα διαχείρισης κρατικής γης π.χ Κύπρος, Σουηδία, Νορβηγία, Βέλγιο, Τσεχία, Πολωνία, Ηνωμένο Βασίλειο, Καναδάς, Νέα Ζηλανδία, Κίνα.
4. Η κρατική γη είναι καταγεγραμμένη ή αποτυπωμένη σε κτηματικά σχέδια π.χ Κύπρος, Ολλανδία, Καναδάς, Νέα Ζηλανδία.
5. Η διαχείριση κρατικής γης ελέγχεται από ειδικούς ανεξάρτητους οικονομικούς ελεγκτές π.χ Ηνωμένο Βασίλειο, Νέα Ζηλανδία.

Όσον αφορά το σημείο 5, ο έλεγχος από ανεξάρτητους οικονομικούς ελεγκτές συμβάλλει στην ενίσχυση της καθαρότητας και της διαφάνειας των διαδικασιών. Τα τελευταία χρόνια εξαιτίας της ανάπτυξης της τεχνολογίας και των τεχνολογικών επιτευγμάτων, η διαχείριση της κρατικής γης διευκολύνει τις διαδικασίες της με την ηλεκτρονική διακυβέρνηση και το ηλεκτρονικό κτηματολόγιο.

Πιο συγκεκριμένα το σχέδιο συγχρηματοδότησης ή αυτοχρηματοδότησης σε περιπτώσεις αναπτυξιακών έργων τονώνει την αποτελεσματικότερη παροχή δημόσιων υπηρεσιών και συμβάλλει στην προσέλκυση ιδιωτικών κεφαλαίων σε τομείς όπου κρίνεται αναγκαία η ανάπτυξη τους, η οποία δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί λόγω δυσμενών δημοσιονομικών συνθηκών. Το σχέδιο Πρωτοβουλίας Ιδιωτικής Χρηματοδότησης (Private Finance Initiative, PFI) αφορά συνεργασία μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού τομέα με απώτερο σκοπό την επένδυση κεφαλαίων που προέρχονται από τον ιδιωτικό τομέα για την εκτέλεση και υλοποίηση μεγάλων δημόσιων έργων τα οποία θα τροχοδρομούνταν σε μεταγενέστερο στάδιο λόγω έλλειψης ρευστότητας.

Η μέθοδος Private Finance Initiative (Πρωτοβουλία Ιδιωτικής Χρηματοδότησης - PFI) αποτελεί ένα καινοτόμο τρόπο δημιουργίας δημόσιων και ιδιωτικών συνεργασιών (Public-Private Partnerships–PPP), που αφορά τη χρηματοδότηση δημόσιων έργων υποδομής από ιδιωτικά κεφάλαια. Η εν λόγω μέθοδος εξευρέθηκε και αναπτύχθηκε αρχικά από τις κυβερνήσεις του Ηνωμένου Βασιλείου και της Αυστραλίας. Σήμερα αποτελεί ένα από τους πιο διαδεδομένους και πολυχρησιμοποιημένους τρόπους σε πολλά κράτη, ως μέρος του νεοφιλελεύθερου

προγράμματος ιδιωτικοποίησης και χρηματοδότησης, καθοδηγούμενο από τη βαθμιαία αυξανόμενη ανάγκη για αποδοτικότητα και αποτελεσματικότητα των δημόσιων δαπανών.

Οι μέθοδοι συνεργασίας ποικίλουν ως προς τους ειδικούς όρους και τα ποσοστά συμμετοχής του κράτους και των ιδιωτών. Τέτοιες είναι γνωστές με διαφορετικούς όρους, όπως:

- Build Operate Transfer – BOT
- Build Own Operate Transfer – BOOT
- Build Own Operate - BOO
- Build Lease Transfer – BLT
- Design Build Finance Operate – DBFO
- Design Construct Manage Finance - DCMF

Πέρα από τις διάφορες μορφές υλοποίησης της συνεργασίας μεταξύ Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα, δύο κύριες μορφές συνεργασίας μπορούν να αναγνωρισθούν:

(α) Κοινοπραξίες & (β) Συμβάσεις

Σε περιπτώσεις κοινοπραξιών ο Ιδιωτικός και ο Δημόσιος τομέας συμμετέχουν από κοινού στα έξοδα που απαιτούνται για τη κατασκευή ενός έργου. Συνεπώς, οι δύο αυτοί τομείς είναι συνδικαιούχοι στο εν λόγω έργο λαμβάνοντας εξ' ίσου τόσο τα επιχειρηματικά ρίσκα και τα οφέλη. Το πλαίσιο συνεργασίας με τη συγκεκριμένη μορφή χαρακτηρίζεται ως μία πραγματική έκφραση ισότιμης συνεργασίας δημόσιου-ιδιωτικού τομέα.

Από την άλλη, σε περιπτώσεις συμβάσεων παραχώρησης, τις δαπάνες επένδυσης, συντήρησης, εκμετάλλευσης, και αν όχι όλους τουλάχιστον τους πλείστους από τους βασικούς κινδύνους επιφορτίζεται ο Ιδιωτικός τομέας, με αντάλλαγμα την αποκλειστική εκμετάλλευση του έργου για καθορισμένο χρόνο. Την ίδια στιγμή, το κράτος εξασφαλίζει την απρόσκοπτη ολοκλήρωση του έργου, προκειμένου να ελαττώσει τα επιχειρηματικά ρίσκα που απειλούν την οικονομική βιωσιμότητά του, ώστε ο ιδιώτης να μην υφίσταται κανένα δυσμενή ανταγωνισμό (Stainback J., 2000).

Κεφάλαιο 6: ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μεθοδολογία η οποία επιλέχθηκε να ακολουθηθεί, με σκοπό την εξαγωγή όσο το δυνατό πιο ρεαλιστικών αποτελεσμάτων αποτελείται από τρία βασικά στάδια:

1. Επιλογή της περιοχής μελέτης.
2. Εύρεση και Αξιολόγηση αξιόπιστων πληροφοριών και κατάλληλου υλικού για την έρευνα.
3. Ανάλυση των δεδομένων για την εξαγωγή συμπερασμάτων και εισηγήσεων για την όσο το δυνατό πιο ορθή διαχείριση των κρατικών γαιών.



Εικόνα 4: Περιοχή Τσιφλίκι Κουκλιών

6.1. Περιοχή μελέτης

Σαν περιοχή μελέτης λήφθηκε κρατική γη στην κοινότητα Κουκλιών της επαρχίας Πάφου, η οποία είναι γνωστή ως «Τσιφλίκι Κουκλιών». Πρόκειται για το κρατικό κτήμα με αριθμό τεμαχίου 102 του Φύλλου/Σχεδίου 51/56. Αφορά μία πολύ μεγάλη έκταση κρατικής γης,

εμβαδού 3807256 τ.μ. Η ολική αξία της έκτασης αυτής σύμφωνα με τις Γενικές Εκτιμήσεις που έγιναν στην Κύπρο το 2013 και το 2018, ανερχόταν σε τιμές 1.1.2013 στα €128,685,300 και σε τιμές 1.1.2018 στα €38,040,700 . Το μεγαλύτερο τμήμα του ακινήτου (95%) περιλαμβάνεται στην πολεοδομική ζώνη Ζ1 (ζώνη προστασίας) και το υπόλοιπο (5%) στην πολεοδομική ζώνη Ζ3 (ζώνη προστασίας). Τα εν λόγω στοιχεία φαίνονται πιο κάτω και λήφθηκαν από την επίσημη ιστοσελίδα του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

ΕΠΑΡΧΙΑ	ΠΑΦΟΣ	ΕΜΒΑΔΟ ΤΕΜΑΧΙΟΥ (σε τ.μ)	3807256
ΔΗΜΟΣ/ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΚΟΥΚΛΙΑ ΠΑΦΟΥ	ΠΕΡΙΜΕΤΡΟΣ ΤΕΜΑΧΙΟΥ	
ΕΝΟΡΙΑ		ΑΞΙΑ 1.1.2018	€38,040,700.00
ΤΜΗΜΑ/ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΓΓΡΑΦΗΣ	0/8079	ΑΞΙΑ 1.1.2013	€128,685,300.00
ΤΜΗΜΑ		ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΕΜΑΧΙΟΥ	102
ΦΥΛΛΟ/ΣΧΕΔΙΟ	51/56	ΚΛΙΜΑΚΑ	1:5000
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΜΑΡΑΘΕΡΗ		

Πίνακας 1: Στοιχεία τεμαχίου του Τσιφλικιού Κουκλιών (Πύλη Κτηματολογίου)

Ανατρέχοντας πίσω στο παρελθόν όπου για πρώτη φορά έγινε προσπάθεια να αξιοποιηθεί το συγκεκριμένο τεμάχιο, το Υπουργείο Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος ανέλαβε τη διαχείριση της περιοχής των Τσιφλικιών. Το Τμήμα Γεωργίας, την υπόλοιπη έκταση του κτήματος που δεν χρησιμοποιείτο από το ίδιο για σκοπούς δικούς του, το διαχώρισε σε 149 γεωργικούς κλήρους (Παράρτημα Ε). Οι κλήροι αυτοί εκμισθώθηκαν στις Συνεργατικές Πιστωτικές Εταιρείες (Σ.Π.Ε) Κουκλιών, Τίμης και Νικόκλειας την 15/11/1980. Στη συνέχεια, αυτές υπεκμίσθωσαν τους κλήρους σε δικαιούχους γεωργούς. Αποκλειστική χρήση των κλήρων ήταν μόνο για γεωργικούς σκοπούς. Όλοι οι κλήροι του Τσιφλικιού Κουκλιών αρδεύονται από το φράγμα του Ασπρόκρεμμου. Οι εν λόγω κλήροι έχουν ικανοποιητική προσβασιμότητα μέσω χωματόδρομου.

Με τη θέσπιση όμως των Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Διάθεση) Κανονισμών του 1989 και σχετικής Γνωμάτευσης του Γενικού Εισαγγελέα της Δημοκρατίας, αρμόδιο Τμήμα για περιπτώσεις εξέτασης αιτήσεων για σκοπούς εκμίσθωσης καθορίστηκε το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας από το 1992.

Από εκείνο το σημείο και μετ' έπειτα, ο ρόλος των Σ.Π.Ε. Κουκλιών, Τίμης και Νικόκλειας ήταν εισπρακτικός. Ουσιαστικά, αυτές ήταν υπεύθυνες για την είσπραξη των ενοικίων από τους υπομισθωτές και στη συνέχεια κατέθεταν τις εισπράξεις στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Πάφου.

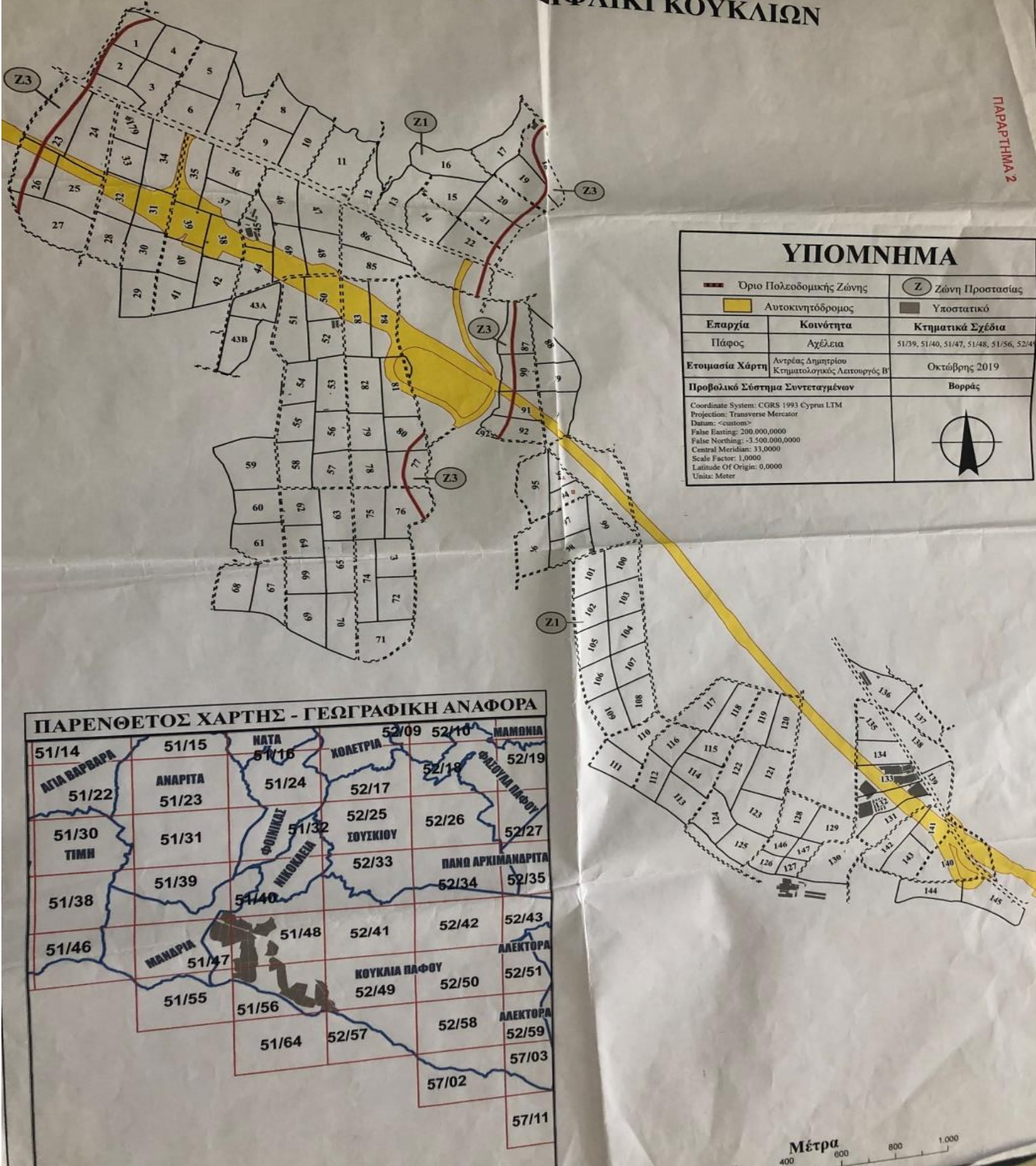
Με την πάροδο των ετών, διαφάνηκε μεγάλη καθυστέρηση στην είσπραξη των ενοικίων από πλευράς των Σ.Π.Ε. Έτσι, στις 31 Δεκεμβρίου του 1997 τερματίστηκαν τα ενοικιαστήρια έγγραφα μεταξύ της Κυπριακής Δημοκρατίας και των Σ.Π.Ε. αφού τηρήθηκαν όλες οι νόμιμες διαδικασίες. Η Δημοκρατία επικαλέστηκε σαν λόγο τερματισμού των μισθώσεων, το γεγονός πως δεν τηρούνταν οι όροι που προνοούνταν στα ενοικιαστήρια έγγραφα. Σαν φυσικό επακόλουθο τερματίστηκαν κι όλες οι υφιστάμενες υπομισθώσεις. Από την 1/1/1998 οι υπομισθωτές κατέβαλλαν το ποσό του ενοικίου απευθείας στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Πάφου, χωρίς τη μεσολάβηση των Συνεργατικών Εταιρειών. μέχρις ότου τροχοδρομηθεί η απευθείας καταβολή του μισθώματος των κατόχων προς το κράτος.






Σύμφωνα με το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Πάφου, για την περίοδο 1980-2004 το ποσό του ενοικίου των κλήρων ήταν €7,69 το δεκάριο. Για την περίοδο 2004 μέχρι το 2009 το ποσό του ενοικίου αναθεωρήθηκε και κυμαινόταν από €44,00 μέχρι €56,00 το δεκάριο. Από ότι διαφάνηκε από την έρευνα, η Κυπριακή Δημοκρατία από το 2010 μέχρι και σήμερα δεν έχει εισπράξει ενοίκια.

Λαμβάνοντας υπόψη, όλο το ιστορικό της περιοχής του Τσιφλικιού Κουκλιών και ταυτόχρονα και όλων των άλλων τσιφλικιών της Πάφου, και του τρόπου με τον οποίο έγινε προσπάθεια να γίνει διαχείριση και αξιοποίηση τους, αναδεικνύουν την υπό εξέταση περιοχή σαν κατάλληλη για να αναλυθεί και ταυτόχρονα σαν πρόκληση για να διερευνηθεί αφού αποτελεί ένα θέμα που παραμένει άλυτο για αρκετά χρόνια.

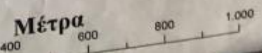
ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΟ ΤΣΙΦΛΙΚΙ ΚΟΥΚΛΙΩΝ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2



ΥΠΟΜΝΗΜΑ			
	Όριο Πολεοδομικής Ζώνης		Ζώνη Προστασίας
	Αυτοκινητοδρόμος		Υποστατικό
Επαρχία	Κοινότητα	Κτηματικά Σχέδια	
Πάφος	Αγέλεια	51/39, 51/40, 51/47, 51/48, 51/56, 52/49	
Ετοιμασία Χάρτη	Αντρέας Δημητρίου Κτηματολογικός Λειτουργός Β'	Οκτώβριος 2019	
Προβολικό Σύστημα Συντεταγμένων		Βορράς	
Coordinate System: CGRS 1993 Cyprus LTM Projection: Transverse Mercator Datum: <custom> False Easting: 200.000.0000 False Northing: -3.500.000.0000 Central Meridian: 33.00000 Scale Factor: 1.00000 Latitude Of Origin: 0.00000 Units: Meter			
			

ΠΑΡΕΝΘΕΤΟΣ ΧΑΡΤΗΣ - ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑ					
51/14	51/15	51/16	52/09	52/10	52/19
ΑΓΙΑ ΒΑΡΒΑΡΑ	ΑΝΑΡΙΤΑ	ΝΑΤΑ	ΚΟΛΕΤΡΙΑ	ΦΙΛΙΟΥΜΑ ΠΑΦΟΥ	ΜΑΜΟΝΙΑ
51/22	51/23	51/24	52/17	52/18	52/27
51/30	51/31	51/32	52/25	52/26	52/27
ΤΙΜΗ	51/39	51/40	ΣΟΥΣΚΙΟΥ	52/33	ΠΑΝΟ ΑΡΧΙΜΑΝΑΡΙΤΑ
51/38	51/47	51/48	52/41	52/42	52/43
51/46	51/55	51/56	52/49	52/50	52/51
ΜΑΝΑΡΙΑ	51/64	52/57	52/58	52/59	57/03
					57/11



Χάρτης 1: Σχέδιο του Τσιφλικιού Κουκλιών και ο διαχωρισμός των κλήρων (ΕΚΛ Πάφου)

6.2. Εύρεση και Αξιολόγηση αξιόπιστων πληροφοριών και κατάλληλου υλικού για την έρευνα

Η εξεύρεση του κατάλληλου υλικού κυρίως από αξιόπιστες πηγές και η αξιολόγηση του, μπορεί να θεωρηθεί ως το κύριο στάδιο για την ορθή υλοποίηση της έρευνας, η οποία θα αποτελέσει τη βάση για την εξαγωγή χρήσιμων αποτελεσμάτων και συμπερασμάτων.

Η εξεύρεση πληροφοριών για τη συγκεκριμένη περίπτωση δεν ήταν καθόλου εύκολη εξ' αιτίας του γεγονότος ότι αποτελεί ένα εξειδικευμένο θέμα για το οποίο δεν μπορούν να εξευρεθούν αρκετές πληροφορίες στο διαδίκτυο. Επίσης, η ανάγκη να αποταθεί σε αρμόδια κυβερνητικά τμήματα καθιστά πιο μεγάλη τη δυσκολία εξεύρεσης πληροφοριών λόγω γραφειοκρατίας.

Έχω αποταθεί με επιστολή μου προς την Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό Πάφου θέτοντας της ερωτήματα ούτως ώστε να μου δοθούν συγκεκριμένα στοιχεία και πληροφορίες σχετικά με το Τσιφλίκι Κουκλιών. Η αντίδραση της ήταν άμεση και μέσα σε πολύ λίγες μέρες μου έδωσε τις σχετικές πληροφορίες και εκφράζω τις ευχαριστίες μου.

Το κύριο μέρος της έρευνας όμως αποτελούσε ο σχεδιασμός ενός ερωτηματολογίου το οποίο προορίζεται να απαντηθεί από τους άμεσα εμπλεκόμενους με το Τσιφλίκι Κουκλιών, δηλαδή τους υπομισθωτές των κλήρων που ουσιαστικά είναι αυτοί που ζουν καθημερινά τη συγκεκριμένη περιοχή. Έγινε προσπάθεια συλλογής χρήσιμων πληροφοριών από υπομισθωτές του Τσιφλικιού Κουκλιών με τους οποίους ήρθα σε επικοινωνία, τους οποίους και αυτούς ευχαριστώ, θέτοντας τους συγκεκριμένες ερωτήσεις με ένα ερωτηματολόγιο που σχεδιάστηκε για το σκοπό αυτό. Οι βασικές ερωτήσεις που τέθηκαν στους πιο πάνω για την εξασφάλιση των σχετικών πληροφοριών ήταν οι πιο κάτω:

1. Ηλικία
2. Επάγγελμα
3. Ποιο είναι το κτήμα. Φύλλο / Σχέδιο, Αριθμός τεμαχίου.
4. Εμβαδό κάθε κλήρου.
5. Υπάρχουν συμβόλαια μεταξύ της Δημοκρατίας και των ενοικιαστών.
6. Πότε το ενοικίασαν για πρώτη φορά.
7. Είδος κλήρου (ξηρικός ή αρδευόμενος).
8. Ποιο είναι το ποσό του ενοικίου κατά δεκάριο, αν είναι ξηρικά ή αρδευόμενα.

9. Η χρήση των κλήρων. Αν χρησιμοποιούνται για οποιονδήποτε άλλο σκοπό, εκτός από γεωργική και κτηνοτροφική χρήση.
10. Αν πληρώνεται το ενοίκιο.
11. Αν οι ενοικιαστές έχουν σταματήσει να πληρώνουν ενοίκιο, τότε πληρώθηκε για τελευταία φορά.
12. Αν απαιτήθηκε από τον εκμισθωτή αύξηση ενοικίου και αν ναι, τότε.
13. Σε περίπτωση που δεν καταβάλλεται το ενοίκιο, αν πιέζονται για καταβολή του ενοικίου και αυτοί αρνούνται, και αν τους ζητήθηκε να εγκαταλείψουν τους κλήρους ή τους έχουν κινηθεί αγωγές.
14. Προβλήματα / Εισηγήσεις στη διαχείριση των κλήρων.

6.3. Ανάλυση των δεδομένων για την εξαγωγή συμπερασμάτων και εισηγήσεων για την όσο το δυνατό πιο ορθή διαχείριση των κρατικών γαιών

Η ανάλυση και επεξεργασία των πληροφοριών γίνεται με βασικό γνώμονα τη μεγάλη σημασία που έχει η κρατική γη για το Κράτος. Το εν λόγω θέμα προσεγγίζεται με μεγάλη προσοχή και σοβαρότητα λόγω της εξαιρετικά μεγάλης του ευαισθησίας. Αποτελεί ένα θέμα το οποίο πολύ συχνά αποφεύγεται από πολλούς να το θίξουν και γι αυτό το λόγο το καθιστά ακόμη πιο μεγάλη πρόκληση.

Η παροχή πληροφοριών από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας συντείνει στην εξαγωγή πιο αξιόπιστων αποτελεσμάτων και συμπερασμάτων τα οποία με τη σειρά τους δημιουργούν την προοπτική για περαιτέρω εισηγήσεις με σκοπό την καλύτερευση στη διαχείριση της κρατικής γης στην υπό εξέταση περιοχή αλλά και κατ' επέκταση γενικά των κρατικών ακινήτων . Επίσης, η απευθείας επικοινωνία με ενοικιαστές δίνει τη δυνατότητα καλύτερης αντίληψης και της άλλης πλευράς.

Όπως σε κάθε είδους μελέτη, απώτερος σκοπός και της συγκεκριμένης έρευνας είναι η εξαγωγή αξιόπιστων αποτελεσμάτων που θα οδηγήσουν σε σωστά συμπεράσματα για την επίλυση των προβλημάτων που παρατηρούνται.

Κεφάλαιο 7: ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΡΕΥΝΑΣ

Η κύρια μορφή έρευνας εναπόκειται αποκλειστικά στη συμπλήρωση του ερωτηματολογίου σε κατ' ιδίαν επικοινωνία με τους υπομισθωτές των κλήρων του Τσιφλικιού Κουκλιών. Η εξεύρεση τους δεν ήταν καθόλου εύκολη αφού λόγω προσωπικών δεδομένων το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δεν μπορούσε να αποκαλύψει τα ονόματα τους. Μέσω κάποιων γνωστών και διασυνδέσεων, η έρευνα ξεκίνησε με ένα μικρό αριθμό υπομισθωτών όπου και αυτοί με τη σειρά τους με παράπεμπαν σε άλλους υπομισθωτές. Έτσι έγινε κατορθωτό να απαντηθεί το ερωτηματολόγιο από 30 υπομισθωτές το οποίο αναλογεί περίπου σε ποσοστό του 20% του συνολικού αριθμού των υπομισθωτών. Επομένως το δείγμα του ερωτηματολογίου ανταποκρίνεται σε 30 υπομισθωτές. Να σημειωθεί πως η έρευνα συμπληρώθηκε προτού δοθούν τα απαραίτητα στοιχεία και πληροφορίες από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Πιο κάτω αναλύονται τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά οι απαντήσεις που δόθηκαν από τους υπομισθωτές για κάθε ερώτηση του ερωτηματολογίου.

Ερώτηση 1

	60-64 χρ.	65-69 χρ.	70-74 χρ.	75-80 χρ.	Σύνολο
Ηλικία	17%	47%	23%	13%	100%

Όπως διαφαίνεται πιο πάνω, οι πλειοψηφία του δείγματος (47%) των υπομισθωτών είναι μεταξύ 65 και 69 χρονών σήμερα. Ακολουθεί ποσοστό 23% που αντιστοιχεί σε υπομισθωτές ηλικίας 70-74 ετών και 17%, ηλικίας 60-64 χρονών. Ένα πιο μικρό ποσοστό της τάξης του 13% αντιστοιχεί στην κατηγορία 75 με 80 χρονών.

Ερώτηση 2

	Βασικό	Μη Βασικό	Σύνολο
Επάγγελμα	0%	100%	100%

Η πλειοψηφία των ερωτηθέντων έχουν απαντήσει ότι είναι συνταξιούχοι σήμερα. Έτσι τους ζητήθηκε να απαντήσουν τι επαγγέλωνταν προηγουμένως. Η απάντησή τους ήταν ότι ασχολούνταν με διάφορα επαγγέλματα είτε μηχανικοί, είτε έμποροι, είτε οδηγοί λεωφορείων,

είτε δούλευαν σε εταιρείες κλπ και είχαν τη γεωργία σε δεύτερη μοίρα. Όλοι οι υπομισθωτές των κλήρων στο Τσιφλίκι Κουκλιών είχαν τη γεωργία ως δεύτερη τους ασχολία. Κανένας δεν ζούσε αποκλειστικά και μόνο από τη γεωργία.

Ερώτηση 3

	10000-15000 τ.μ	15001-20000 τ.μ	20001-25000 τ.μ	>25000 τ.μ	Σύνολο
Έκταση κλήρου	27%	53%	20%	0%	100%

Η ερώτηση τέθηκε πριν να δοθούν τα στοιχεία από το Τμήμα Κτηματολογίου και η οποία είχε απώτερο σκοπό να διερευνηθεί κατά πόσο όλοι οι υπομισθωτές έχουν το ίδιο εμβαδό κλήρου. Το κρατικό ακίνητο διαχωρίστηκε σε 149 γεωργικούς κλήρους όπου η έκταση των πλείστων κυμαίνεται από 9000 τ.μ. μέχρι 29000 τ.μ σύμφωνα με τις πληροφορίες που συλλέχθηκαν από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Υπάρχουν και μερικοί άλλοι κλήροι πιο μικρής έκτασης όμως η πλειοψηφία των κλήρων εντάσσεται σ' αυτό το εύρος τιμών.

Το 53% του δείγματος των υπομισθωτών, κατέχουν κλήρους έκτασης 15001 μέχρι 20000 τετραγωνικών μέτρων. Το προκύπτον ποσοστό κρίνεται φυσιολογικό αν συνυπολογιστεί ότι στην εν λόγω κατηγορία εντάσσονται 75 κλήροι από τους συνολικούς 149 κλήρους δηλ. περίπου το 50% του συνολικού αριθμού των κλήρων. Το 27% και το 20% του δείγματος αντιστοιχεί στις κατηγορίες με εκτάσεις κλήρων 10000-15000 τ.μ και 20001-25000 τ.μ. Δεν έτυχε να απαντηθεί το ερωτηματολόγιο από υπομισθωτή ο οποίος κατέχει κλήρο έκτασης πέραν των 25000 τ.μ, άλλωστε υπάρχουν μόνο τέσσερις τέτοιοι κλήροι στο Τσιφλίκι Κουκλιών.

Ερώτηση 4

	Ξηρικός	Αρδευόμενος	Σύνολο
Είδος κλήρου	0%	100%	100%

Όλοι οι κλήροι είναι αρδευόμενοι όπως έχει λεχθεί από τους υπομισθωτές τους. Μάλιστα έχουν αναφέρει ότι αρδεύονται από το Φράγμα του Ασπρόκρεμμου. Έτσι δεν επιβαρύνονται τα υδατικά αποθέματα της Υδατοπρομήθειας των χωριών ή των πόλεων.

Ερώτηση 5

	1980-1981	Άλλη	Σύνολο
Ημερ. Ενοικίασης	100%	0%	100%

Όλοι οι υπομισθωτές συμφώνησαν ότι τους υπομισθώθηκε ο κλήρος γύρω στο 1980 με 1981 γεγονός το οποίο συμφωνά με την ημερομηνία ενοικίασης που δόθηκε από τις πληροφορίες του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Ερώτηση 6

	ΝΑΙ	ΌΧΙ	Σύνολο
Το ενοικιαστήριο συμβόλαιο είναι στο όνομα σας	77%	23%	100%

Όλοι οι ερωτηθέντες ανέφεραν πως το ενοικιαστήριο συμβόλαιο που υπογράφηκε είναι στο όνομα τους.

Ερώτηση 7

	20+10 χρόνια	30 χρόνια	99 χρόνια	Άλλη	Σύνολο
Διάρκεια ενοικιαστηρίου	3%	83%	10%	3%	100%

Βλέποντας τις απαντήσεις των υπομισθωτών των κλήρων του Τσιφλικιού των Κουκλιών αν και αρχικά φαίνονται διαφορετικές, υπάρχει μια λογική ερμηνεία. Γνωρίζοντας πως η Κυπριακή Δημοκρατία σε άλλες περιπτώσεις μίσθωσης, εκμισθώνει ένα κρατικό ακίνητο για 33 χρόνια με δικαίωμα ανανέωσης για ακόμη δύο περιόδους γίνεται αντιληπτό ότι και η εν λόγω εκμίσθωση έγινε βάση αυτής της λογικής από τα συμφραζόμενα των υπομισθωτών των κλήρων. Οι πλειοψηφία των υπομισθωτών (83%) απάντησε ότι η διάρκεια του ενοικιαστηρίου ήταν τα 30 χρόνια. Ένα άτομο, το οποίο μάλλον τα μπερδεψε λίγο, ανέφερε ότι του εκμισθώθηκε ο κλήρος για 20 χρόνια και στην συνέχεια επεκτάθηκε για άλλα 10 έτη. Το 10% των ερωτηθέντων απάντησε ότι τους εκμισθώθηκε για 99 χρόνια.

Ερώτηση 8

	ΝΑΙ	ΌΧΙ	Σύνολο
Με τη λήξη της περιόδου γίνεται νέο ενοικιαστήριο	3%	97%	100%

Στην ερώτηση αν υπογράφεται νέο ενοικιαστήριο μόνο το ένα άτομο απάντησε θετικά, αυτό που ανέφερε στην προηγούμενη ερώτηση για την διάρκεια του ενοικίου ότι υπογράφηκε για 20 χρόνια και στη συνέχεια επεκτάθηκε για άλλα 10 έτη. Το 97% απάντησε αρνητικά σε αυτή την ερώτηση.

Ερώτηση 9

	ΝΑΙ/καλλιεργείται	ΝΑΙ/δεν καλλιεργείται	ΌΧΙ	Σύνολο
Εξακολουθείτε να το κατέχετε	77%	23%	0%	100%

Πιο πάνω παρατηρείται ότι το 77% του δείγματος κατέχει το κλήρο και συνεχίζει να τον καλλιεργεί. Ενώ το 23% του δείγματος αν και κατέχει τον κλήρο δεν τον καλλιεργεί. Κανένας από τους ερωτηθέντες δεν απάντησε ότι δεν κατέχει μέχρι σήμερα τον κλήρο.

Ερώτηση 10

	ΝΑΙ	ΌΧΙ	Κάποιες φορές	Σύνολο
Έχετε ικανοποιητικό εισόδημα από τον κλήρο	0%	30%	70%	100%

Η εν λόγω ερώτηση τέθηκε μόνο σε υπομισθωτές οι οποίοι δήλωσαν ότι καλλιεργούν το κλήρο τους. Όσον αφορά τα έσοδα που έχουν οι υπομισθωτές από τους κλήρους, κανένας από αυτούς δεν απάντησε ότι είναι ικανοποιητικά. Το 70% του δείγματος απάντησε πως ο κλήρος κάποτε τους αποφέρει ικανοποιητικά έσοδα και κάποτε όχι, ενώ το υπόλοιπο 30% απάντησε ότι είτε δεν τους αποφέρει ικανοποιητικά ή είτε σχεδόν καθόλου έσοδα.

Ερώτηση 12

	Εποχιακή καλλιέργεια	Φυτεία	Καμία	Σύνολο
Είδος χρήσης	60%	17%	23%	100%

Το 60% του δείγματος των υπομισθωτών έχουν αναφέρει ότι αναπτύσσουν εποχιακές καλλιέργειες μέσα στο κλήρο τους π.χ φιστίκια, φασόλια, κριθάρι, πατάτες κλπ. Κάποιοι ανέφεραν πως δεν καλλιεργούν τίποτα μέσα στο κλήρο τους ενώ ένα ποσοστό της τάξης του 17% ανέφερε ότι έχει φυτείες μέσα στο κλήρο παρόλο όπως ειπώθηκε γνωρίζουν ότι δεν επιτρέπεται η καλλιέργεια φυτειών.

Ερώτηση 13

	ΝΑΙ	ΌΧΙ	Σύνολο
Πληρωμή ενοικίου	100%	0%	100%

Όλοι ο ερωτηθέντες απάντησαν ότι πλήρωναν το ενοίκιο τους κανονικά μέχρι την ημέρα που είσπραττε το Επαρχιακό Κτηματολόγιο Πάφου.

Ερώτηση 14

	€5-6 ανά δεκάριο	€6.01-8 το δεκάριο	€8.01-10 το δεκάριο	Σύνολο
Ποσό ενοικίου	10%	70%	20%	100%

Στην προκειμένη ερώτηση οι απόψεις δίστανται αλλά αυτό έχει να κάνει σχέση και με την έκταση του κάθε κλήρου. Ο κάθε υπομισθωτής ανέφερε το ποσό του ενοικίου περίπου το οποίο θυμόταν ότι κατέβαλε. Αυτό είναι λογικό διότι πέρασαν αρκετά χρόνια από τη τελευταία φορά που πληρώθηκαν τα ποσά ενοικίων όπως διαφαίνεται μέσω της συγκεκριμένης μελέτης. Στην εν λόγω ερώτηση χρειάστηκε να γίνουν κάποιοι υπολογισμοί διότι ο καθένας απαντούσε διαφορετικά όπως θυμόταν. Κάποιοι ανέφεραν το ποσό που πλήρωναν για κάθε σκάλα, άλλοι το συνολικό ποσό που πλήρωναν σε ευρώ και κάποιοι άλλοι σε λίρες. Έτσι αφού έγιναν οι κατάλληλοι υπολογισμοί σε κάθε περίπτωση, διαχωρίστηκαν σε 3 κατηγορίες με εύρος τιμών αυτό που φαίνεται στον πιο πάνω πίνακα και στη συγκεκριμένη μορφή ώστε να είναι

συγκρίσιμο με τα στοιχεία που δόθηκαν από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Το 70% των υπομισθωτών δήλωσαν ότι πλήρωναν ποσό ενοικίου γύρω στα €6.01 με €8 το δεκάριο. Ενώ το 20% και το 10% ανέφεραν ότι πλήρωναν €8.01 - €10 το δεκάριο και €5 - €6 ανά δεκάριο αντίστοιχα.

Ερώτηση 15

	πριν 3-5 χρόνια	πριν 6-8 χρόνια	2010	Σύνολο
Πότε πληρώσατε για τελευταία φορά	10%	33%	57%	100%

Επειδή ο χρόνος κυλάει γρήγορα και επειδή έχουν παρέλθει κάποια χρόνια από τη τελευταία πληρωμή των ενοικίων, οι υπομισθωτές φάνηκαν συγχυσμένοι στην εν λόγω ερώτηση. Δεν ήξεραν να απαντήσουν με βεβαιότητα, πάντως το 57% δήλωσε ότι πλήρωσε για τελευταία φορά γύρω στο 2010 ενώ το 33% του δείγματος απάντησε ότι έχει να πληρώσει εδώ και 6-8 χρόνια. Υπήρχε και ένα μικρό ποσοστό (10%) οι οποίοι ανέφεραν ότι το τελευταίο ενοίκιο που πλήρωσαν ήταν περίπου πριν 3 με 5 χρόνια. Πάντως πολλοί υπομισθωτές από το δείγμα, ανέφεραν ότι συνέχιζαν να πηγαίνουν και τα επόμενα χρόνια στο Επαρχιακό Κτηματολόγιο Πάφου για να πληρώσουν το ενοίκιο για το κλήρο τους, όμως το ίδιο το Κτηματολόγιο δεν είσπραττε το ενοίκιο.

Ερώτηση 16

	ΝΑΙ	ΌΧΙ	Σύνολο
Γίνεται αναθεώρηση ενοικίου, αν ναι κάθε πόσο	0%	100%	100%

Η συγκεκριμένη ερώτηση αποτελεί μία από τις λίγες ερωτήσεις όπου οι υπομισθωτές φάνηκαν πολύ βέβαιοι για την απάντησή τους και όπου όλοι απάντησαν το ίδιο. Όλοι οι υπομισθωτές των κλήρων στο Τσιφλίκι Κουκλιών απάντησαν αρνητικά αν τους ζητήθηκε ποτέ να γίνει αναθεώρηση του ενοικίου ή αν το συμβόλαιο τους προνοούσε κάτι τέτοιο. Στην ερώτηση αυτή αναφέρθηκε από κάποιους υπομισθωτές ότι έγινε λόγος από πλευράς του Τμήματος για αναθεώρηση του ενοικίου, όμως το θέμα παρέμεινε στάσιμο μετά τις ενστάσεις και την κινητοποίηση των αγροτικών οργανώσεων και κανένας γεωργός δεν έχει πληρώσει με βάση το αναθεωρημένο ενοίκιο των 44 – 56 ευρώ το δεκάριο.

Ερώτηση 17

	Καμία	Άλλη	Σύνολο
Σχέση με Τμήμα Γεωργίας	83%	17%	100%

Κάποιοι από τα λεγόμενα τους έδειξαν ότι σαν υπομισθωτές των κλήρων δεν είχαν καμία επαφή με το Τμήμα Γεωργίας. Μάλιστα αυτή η κατηγορία αγγίζει ποσοστό 83%. Κάποιοι άλλοι όμως ανέφεραν ότι είχαν αρκετά καλή σχέση με το Τμήμα κυρίως πριν 20-25 χρόνια όπου ήταν και οι ίδιοι πιο ενεργοί, το Τμήμα είχε συμβουλευτικό χαρακτήρα σε θέματα που είχαν οι ίδιοι στο κλήρο τους και τους εξυπηρετούσαν αρκετά καλά.

Ερώτηση 18

	Καλή	Κακή	Καμία	Άλλη	Σύνολο
Σχέση με Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας	63%	0%	20%	17%	100%

Το 63% των ερωτηθέντων έδειξε να είναι ευχαριστημένο από την επαφή που είχε με το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Ουσιαστικά όπως δήλωσαν η σχέση που είχαν με το Τμήμα ήταν απλά η πληρωμή των ενοικίων για το κλήρο τους στο Τσιφλικί Κουκλιών. Ένα ποσοστό της τάξης του 20% ανέφερε ότι δεν είχε καμία επαφή με το Τμήμα ενώ κανείς δεν απάντησε αρνητικά για το Τμήμα. Υπήρχε ένα ποσοστό του 17% όπου έδωσαν κάποια άλλη απάντηση. Κάποια παραδείγματα αφορούν περιπτώσεις όπου κάποιοι υπομισθωτές των κλήρων ζήτησαν από το Τμήμα να τους υποδείξει τα σύνορα του κλήρου τους, όμως όταν αντιλήφθηκαν πόσο πολύπλοκη και χρονοβόρα διαδικασία θα ήταν περίφραξαν τον κλήρο τους όπως οι ίδιοι πίστευαν.

Ερώτηση 19

	Ναι	Όχι	Σύνολο
Υπάρχει πίεση από το ΤΚΧ για πληρωμή των ενοικίων	0%	100%	100%

Όλοι οι υπομισθωτές αρνήθηκαν ότι υπήρχε ποτέ πίεση από το ΤΚΧ για πληρωμή των ενοικίων. Η μόνη προσπάθεια πίεσης από πλευράς του Τμήματος ήταν μέσω επιστολής για τη καταβολή των ενοικίων χωρίς περαιτέρω ενεργειών.

Ερώτηση 20

	Ναι	Όχι	Σύνολο
Αν δεν πληρώνεται σας κινούν αγωγή από τη Δημοκρατία	0%	100%	100%

Στην συγκεκριμένη ερώτηση απάντησαν όλοι αρνητικά. Μάλιστα, στη συνέχεια της ερώτησης κλήθηκαν να απαντήσουν αν έχει περιέλθει στην αντίληψη τους κάτι τέτοιο δηλ. αν έχουν ακούσει κάποια περίπτωση όπου η Δημοκρατία κίνησε αγωγή σε κάποιο υπομισθωτή ο οποίος δεν πλήρωνε ή είχε αρκετά καθυστερημένα ενοίκια με την απάντηση τους να παραμένει αρνητική.

Ερώτηση 21

	Ναι	Όχι	Σύνολο
Σας ζητήθηκε να εγκαταλείψετε τους κλήρους	0%	100%	100%

Όλοι απάντησαν αρνητικά στην ερώτηση αν τους ζητήθηκε ποτέ ή αν έχουν ακούσει κάποια περίπτωση όπου ζητήθηκε από κάποιον να εγκαταλείψει το κλήρο του για κάποιο λόγο. Το γεγονός αυτό συμφωνά με την πληροφόρηση από το ΤΚΧ ότι δεν έχει ζητηθεί από κανένα για εγκατάλειψη του κλήρου του. Επίσης ο Γενικός Ελεγκτής στην Έκθεση του για το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για το έτος 2018 δεν εισηγείται να ειδοποιηθούν οι υπομισθωτές να εγκαταλείψουν τους κλήρους, απλώς εκείνο που εισηγείται είναι να υπογραφούν οι σχετικές συμβάσεις απευθείας με τους δικαιούχους γεωργούς με βάση τα κριτήρια και τη διαδικασία που προβλέπονται στους κανονισμούς (Κ.Δ.Π. 173/1989).

Ερώτηση 22

	Ναι	Όχι	Άλλη	Σύνολο
Είστε ικανοποιημένοι με τη διαχείριση από τα κυβερνητικά Τμήματα	13%	47%	40%	100%

Το 13% δηλώνει ικανοποιημένο από τη διαχείριση που έγινε και γίνεται από τα Κυβερνητικά Τμήματα για την περίπτωση του Τσιφλικιού Κουκλιών. Το 40% δεν εξέφρασε άποψη στη συγκεκριμένη ερώτηση ενώ το 47% δήλωσε απογοητευμένο από την όλη διαχείριση. Ένα ποσοστό από την μερίδα των απογοητευμένων εξέφρασε το παράπονο ότι ήθελαν από τη Δημοκρατία να τους προτείνει μια τιμή για αγορά του κλήρου με αποπληρωμή σε μια καθορισμένη περίοδο. Μία άλλη μερίδα εξέφρασε τη δυσαρέσκεια της για το διαμοιρασμό των κλήρων αναφέροντας ότι μεσολάβησε πολιτικός «δάκτυλος».

Ερώτηση 23

Στην ερώτηση ποια προβλήματα εντοπίζουν στη διαχείριση που έγινε για τους κλήρους στο Τσιφλίκι Κουκλιών, το βασικό πρόβλημα που εστιάζουν οι πλείστοι οι οποίοι απάντησαν τη συγκεκριμένη ερώτηση αφορά τη διάθεση των κλήρων. Αρκετοί εξ' αυτών ανέφεραν ότι η περιοχή των Κουκλιών είχε πενήντα γεωργούς την περίοδο όπου θα διέθεταν τους κλήρους και διαμοίρασαν την περιοχή του Τσιφλικιού σε 150 κλήρους όπου τους υπομίσθωσαν σχεδόν σε όλους τους κατοίκους των Κουκλιών πλην κάποιων ελαχίστων εξαιρέσεων. Επομένως αρκετοί κλήροι «έπεσαν σε χέρια» μη γεωργών. Πάνω σε αυτή τη βάση κάποιος άλλος ανέφερε ότι τους παραχωρήθηκε έκταση 12-18 σκάλες, βάση του γεγονότος αυτού ένας γεωργός δε μπορούσε να ζήσει την οικογένεια του μόνο από αυτό. Γι' αυτό το λόγο όλοι οι γεωργοί είχαν και δεύτερη ασχολία.

Ερώτηση 24

Η ερώτηση 24 ήταν σχετική με την προηγούμενη. Ζητήθηκε να δοθούν κάποιες εισηγήσεις από τους υπομισθωτές των κλήρων οι οποίοι ζουν την περιοχή και ξέρουν καλύτερα από το καθένα τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν. Οι πλείστοι από τους οποίους απάντησαν και την προηγούμενη ερώτηση δηλώνουν ότι θα έπρεπε να δοθούν οι κλήροι σε γεωργούς μόνο. Αυτό θα οδηγούσε σε πιο μικρό αριθμό των κλήρων το οποίο θα συνέτεινε σε μεγαλύτερη έκταση για

κάθε κλήρο και κατ' επέκταση σε περισσότερα οικονομικά έσοδα στον κάθε υπομισθωτή του κλήρου. Το γεγονός αυτό θα συνέβαλε στην ανάπτυξη και πρόοδο του τομέα της γεωργίας αφού οι γεωργοί θα ασχολούνταν αποκλειστικά και μόνο με τη γεωργία και δε θα χρειαζόταν να έχουν δεύτερη ασχολία. Επίσης κάτι άλλο το οποίο λέχθηκε αφορούσε τη τιμή του νερού που πληρώνουν οι υπομισθωτές των κλήρων. Εισηγούνται να πληρώνουν πιο χαμηλές τιμές νερού καθώς επίσης να έχουν τη δυνατότητα χαμηλότοκων δανείων για αρδευτικά προϊόντα και σκοπούς.

Κάποια άλλη εισήγηση η οποία έγινε, αφορά την παροχή κινήτρων σε νέους π.χ υιούς των υπομισθωτών των κλήρων, να ασχοληθούν με το τομέα της γεωργίας. Με τα σημερινά δεδομένα, δεν αξίζει αλλά ούτε και συμφέρει να ασχολείται κάποιος με τη γεωργία, με αποτέλεσμα να δημιουργείται το ερώτημα τι θα απογίνουν οι κλήροι όταν αποβιώσουν οι υπομισθωτές τους εφόσον δε δίνονται κίνητρα προς τα παιδιά τους να ασχοληθούν με αυτούς.

Συνοψίζοντας από την έρευνα που διεξήχθη μέσω της μεθοδολογίας που ακολουθήθηκε και από άλλες πηγές του διαδικτύου (εκθέσεις του Γενικού Ελεγκτή, απαντήσεις του Υπουργού Εσωτερικών στη Βουλή, Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κ.α) έχουν εξαχθεί και κάποια άλλα αποτελέσματα. Τα αποτελέσματα είναι:

- Το υπό εξέταση κρατικό ακίνητο βρίσκεται εκτός οποιασδήποτε πολεοδομικής ζώνης οικιστικής ανάπτυξης.
- Το κρατικό ακίνητο βρίσκεται βόρεια και νότια του αυτοκινητόδρομου Λεμεσού – Πάφου και εκτείνεται μέχρι τη θάλασσα.
- Το κρατικό ακίνητο χαρακτηρίζεται από γόνιμο έδαφος γι' αυτό θεωρείται κατάλληλο για γεωργική αξιοποίηση.
- Κυρίως οι κάτοχοι εκμεταλλεύονται τους κλήρους με εποχιακές καλλιέργειες. Έχει όμως παρατηρηθεί σε κάποιες περιπτώσεις η καλλιέργεια μόνιμων φυτειών παρόλο που σύμφωνα με τους όρους των ληγμένων συμβάσεων, απαγορευόταν η καλλιέργεια μόνιμων φυτειών.
- Η πλειοψηφία των κλήρων κατέχεται από ανθρώπους οι οποίοι δεν έχουν σαν βασική τους ασχολία τη γεωργία αλλά σαν δεύτερο επάγγελμα.
- Από το 2010 το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Πάφου δεν εισπράττει τα ενοίκια παρόλο που υπάρχουν υπομισθωτές που είναι πρόθυμοι να πληρώσουν.

- Οι ενοικιαστές κατέχουν τους κλήρους παράνομα αφού όλες οι Συμβάσεις Μίσθωσης για το Τσιφλίκι Κουκλιών έχουν λήξει από τις 14 Νοεμβρίου 2010. Κατά τη λήξη των Συμβάσεων Μίσθωσης και κατόπιν οδηγιών του τότε Γενικού Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών, είχε διεξαχθεί επιτόπια έρευνα, αποτελούμενη από κλιμάκιο εκπροσώπων του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, της Επαρχιακής Διοίκησης Πάφου και του Υπουργείου Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, με σκοπό να εξακριβωθεί ποιοι κατέχουν τους γεωργικούς κλήρους, αν οι κάτοχοι είναι επαγγελματίες γεωργοί, ποιες οι οφειλές του καθενός προς το Κράτος και την υφιστάμενη χρήση του κλήρου (Βουλή των Αντιπροσώπων, 2017).
- Έχει παρατηρηθεί το φαινόμενο υπενοικίασης των κλήρων από τους υπομισθωτές (Βουλή των Αντιπροσώπων, 2017).
- Σε πολλές περιπτώσεις στους κλήρους υπάρχουν παράνομες κατασκευές, οι οποίες έχουν καταγραφεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες (Βουλή των Αντιπροσώπων, 2017).
- Αρκετοί κλήροι δηλώνονταν από αιτητές στον Κυπριακό Οργανισμό Αγροτικών Πληρωμών (ΚΟΑΠ) για χορηγία, χωρίς αυτοί να είναι μισθωτές (Βουλή των Αντιπροσώπων, 2017).
- Σύμφωνα με την απάντηση του Υπουργού Εσωτερικών ημερομηνίας 7 Αυγούστου 2017, στην ερώτηση του βουλευτή εκλογικής περιφέρειας Πάφου κ. Ηλία Μυριάνθους με αρ. 23.06.011.01.348 σχετικά με την ανανέωση των ενοικιαστηρίων συμβολαίων, αναφέρει μεταξύ άλλων ότι, με τη λήξη των παλαιών Συμβάσεων για όλα τα Τσιφλίκια της Πάφου λαμβάνοντας υπόψη τις οφειλές από τη μη καταβολή των αναθεωρημένων ενοικίων που ανέρχονται στα €2.972.496,60, καταχωρήθηκε στο Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου η αγωγή με αρ. 684/13 (Βουλή των Αντιπροσώπων, 2017).

Κεφάλαιο 8: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ / ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ

Ο βασικός κορμός ανάπτυξης όλων των ενοτήτων στηρίχθηκε πάνω σε ανάλυση και εξέταση όλων των παραγόντων οι οποίοι αλληλεπιδρούν μεταξύ των διαδικασιών διαχείρισης και των φορέων διαχείρισης των κρατικών γαιών στην Κύπρο.

Η ορθολογική διαχείριση των διαδικασιών με κύρια συνιστώσα την ακίνητη ιδιοκτησία αποτελεί το συστατικό της επιτυχίας σε ένα ολοκληρωμένο Κράτος. Αυτό παρατηρείται και στην Κύπρο, όπου η διαχείριση της κρατικής γης συντέμνει στην εξελικτική πορεία της χώρας με την πάροδο των ετών. Το γεγονός αυτό γίνεται αντιληπτό, από την περίοδο της Τουρκοκρατίας, στη συνέχεια τα ηνία πήραν οι Βρετανοί με την πρώτη χαρτογράφηση και χωρομέτρηση της Κύπρου, δημιουργώντας τον πρώτο Κτηματικό χάρτη του νησιού κυρίως για φορολογικούς σκοπούς, φθάνοντας έτσι στο σήμερα με τη λειτουργία ενός σύγχρονου Τμήματος (Τ.Κ.Χ) το οποίο συνεχώς αναπτύσσεται τόσο τεχνολογικά σε ένα ενιαίο Σύστημα Γεωγραφικών Πληροφοριών, όσων και νομικών θεμάτων.

Το Κράτος και τα σχέδια ανάπτυξης του με το κοινό συνδέονται μέσω της κρατικής ακίνητης περιουσίας. Τα μέτρα πολιτικής που εφαρμόζονται στο νησί είναι εκείνα τα οποία ενισχύουν τις προοπτικές ανάπτυξης μέσα σε ένα πλέγμα δραστηριοτήτων το οποίο ανταποκρίνεται σε όλους τους τομείς ανάπτυξης.

Στο εν λόγω κεφάλαιο παρατίθενται κάποια συμπεράσματα τα οποία εξάγονται από την συγκεκριμένη μελέτη βάσει των διαδικασιών διαχείρισης της γης και τα μέτρα πολιτικής που υφίστανται στο νησί. Τέλος, γίνονται κάποιες εισηγήσεις οι οποίες θεωρείται ότι μπορούν να βοηθήσουν σε μια πιο ορθολογική και οργανωμένη διαχείριση της Κρατικής Γης καθώς επίσης μπορούν να συντείνουν στη βέλτιστη οικονομική αξιοποίηση της.

8.1 Συμπεράσματα για την υπό εξέταση περιοχή του Τσιφλικιού των Κουκλιών

Από την όλη έρευνα που έγινε και τις πληροφορίες που λήφθηκαν από το Κτηματολόγιο Πάφου όσον και από τους ενοικιαστές μέσω του ερωτηματολογίου φαίνεται ότι έγιναν λάθη εξ αρχής στην όλη διαχείριση των κλήρων. Αντί οι κλήροι να ενοικιαστούν ευθύς εξ αρχής απευθείας στους γεωργούς ενοικιάστηκαν στις ΣΠΕ και στη συνέχεια εκείνες τους υπενοικίασαν στους γεωργούς. Το ποσό του ενοικίου φαίνεται ότι παρέμεινε το ίδιο για πάρα πολλά χρόνια.

Το δείγμα αναλογεί στο 20% του συνολικού αριθμού των υπομισθωτών των κλήρων στο Τσιφλίκι Κουκλιών, ποσοστό το οποίο χαρακτηρίζεται ικανοποιητικό λαμβάνοντας υπόψη τη δυσκολία εξεύρεσης τους.

Οι κλήροι δεν υπομισθώθηκαν μόνο σε γεωργούς αλλά στους πλείστους κατοίκους των Κουκλιών ώστε να μην μείνει κανείς παραπονεμένος.

Το έτος ενοικίασης των κλήρων φαίνεται συμπίπτει από τις απαντήσεις που έδωσαν οι υπομισθωτές των κλήρων στο ερωτηματολόγιο με τις πληροφορίες που πάρθηκαν από το ΤΚΧ.

Το ποσό του ενοικίου όπως το Τμήμα Κτηματολογίου μας ενημέρωσε, φαίνεται να συμφωνά σε μεγάλο βαθμό με το ποσό ενοικίου το οποίο έχει εξαχθεί μέσω του ερωτηματολογίου (€7.69 το δεκάριο).

Από τις απαντήσεις των υπομισθωτών ότι πάντοτε πλήρωναν το ενοίκιο όπως υπολογίστηκε αρχικά για κάθε κλήρο με βάση το ποσό των €7,69 το δεκάριο, προκύπτει το συμπέρασμα ότι η αναθεώρηση του ενοικίου που αναφέρει το Τμήμα Κτηματολογίου δεν ίσχυσε ποτέ και κανένας γεωργός δεν πλήρωσε. Στο εν λόγω γεγονός φαίνεται να συνέβαλαν οι διάφορες αντιδράσεις και κινητοποιήσεις των αγροτικών οργανώσεων.

Η τελευταία φορά καταβολής του ποσού του ενοικίου όπως διαφάνηκε από την πλειοψηφία των υπομισθωτών μέσω της έρευνας συμφωνά με τη περίοδο 2010-2012 όπου δηλώνει και το Επαρχιακό Κτηματολόγιο Πάφου πως σταμάτησε να εισπράττει ενοίκια.

Το κράτος έχει απώλεια εσόδων από τη μη είσπραξη των ενοικίων με ποσό ενοικίου €7.69 το δεκάριο, της τάξης περίπου 30 χιλιάδων ευρώ κάθε χρόνο. Ενώ με βάση το ελάχιστο αναθεωρημένο ποσό ενοικίου (€44 το δεκάριο) η Δημοκρατία χάνει περίπου 160 χιλιάδες ευρώ κάθε χρόνο. Με δεδομένο ότι περίπου από το έτος 2010 το Επαρχιακό Κτηματολόγιο Πάφου δεν εισπράττει τα ενοίκια, τότε το κράτος από την περίοδο αυτή μέχρι σήμερα έχασε 300 χιλιάδες ευρώ (με €7.69 το δεκάριο) και 1,600,000 ευρώ (με €44 το δεκάριο).

Σύμφωνα με απάντηση του τότε Υπουργού Εσωτερικών το έτος 2017 σε ερώτηση στη Βουλή των Αντιπροσώπων, η Δημοκρατία καταχώρησε αγωγή στο Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου με αρ. 684/13 λαμβάνοντας υπόψη τις οφειλές από τη μη καταβολή των αναθεωρημένων ενοικίων. Από το ερωτηματολόγιο και τις απαντήσεις που έδωσαν οι υπομισθωτές των κλήρων στο

Τσιφλίκι Κουκλιών, κανένας δε γνωρίζει ούτε άκουσε ότι κινήθηκε αγωγή από πλευράς της Δημοκρατίας εναντίον οποιουδήποτε όσο αφορά τη μη καταβολή των ενοικίων.

Η έρευνα η οποία διεξήχθη είχε βασικό όπλο τη κατάρτιση ενός ερωτηματολογίου το οποίο θα βοηθούσε στην εξαγωγή χρήσιμων συμπερασμάτων. Το ερωτηματολόγιο εστιάζει στους υπομισθωτές των κλήρων, οι οποίοι είναι αυτοί που δίνουν ζωή στο Τσιφλίκι και γνωρίζουν καλύτερα από το καθένα την περιοχή. Ο στόχος αυτός επιτεύχθηκε διότι έχουν εξαχθεί πληροφορίες οι οποίες το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δεν ήταν σε θέση να δώσει ή να γνωρίζει.

Θεωρείται ότι η επιλογή του ερωτηματολογίου ήταν η καταλληλότερη μέθοδος έρευνας για τη συγκεκριμένη περίπτωση, διότι με αυτό τον τρόπο διαφαίνεται η οπτική γωνία της πλευράς των υπομισθωτών. Με αυτό τον τρόπο κι εφόσον έχουν συλλεχθεί πληροφορίες και από το ΤΚΧ μπορούν να διασταυρωθούν και να εξακριβωθούν οι πληροφορίες και από τις δύο πλευρές.

Τα αποτελέσματα της έρευνας κρίνονται ως αρκετά καλά, αφού δεν εμφανίζουν μεγάλες αποκλίσεις με αντίστοιχες πληροφορίες όπου το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατέχει. Το γεγονός αυτό δίνει μεγαλύτερη πεποίθηση και σιγουριά όσον αφορά άλλα αποτελέσματα τα οποία έχουν εξαχθεί από την έρευνα, για τα οποία όμως δεν υπάρχει καμία πληροφόρηση ή γνώση από το Τμήμα.

8.2 Γενικά συμπεράσματα όσον αφορά τη διαχείριση κρατικών ακινήτων

Καταρχάς, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και ειδικά ο Κλάδος Διαχείρισης Κρατικών Γαιών του Τμήματος είναι αυτός που σχετίζεται με τη διαχείριση των Κρατικών Γαιών στην Κύπρο.

Ο μοναδικός αρμόδιος για την παραπομπή υποθέσεων επεμβάσεων και καταπατήσεων σε κρατικές γαίες προς το Γενικό Εισαγγελέα, με σκοπό την καταχώρηση αγωγών στο Δικαστήριο, είναι το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Το Τμήμα διαθέτει ένα συμβουλευτικό χαρακτήρα σε θέματα γενικής πολιτικής, κάνοντας εισηγήσεις σε θέματα που αφορούν απόκτηση ακίνητης ιδιοκτησίας από το κράτος ή άλλους δημόσιους φορείς.

Έλλειψη ενός ενιαίου σχεδιασμού πολιτικής γης. Η γνώμη του Τμήματος σε θέματα λήψης αποφάσεων που σχετίζονται με τη διαμόρφωση πολιτικής που είναι καλό να ακολουθηθεί δεν έχει τόσο μεγάλη βαρύνουσα σημασία. Η εκάστοτε Κυβέρνηση διαθέτει διαφορετικές προοπτικές σε θέματα διάθεσης και προωθεί με διαφορετικά βάρη τα μέτρα πολιτικής γης.

Η εξέταση από το Τμήμα υποθέσεων που αφορούν κρατικές γαίες αποτελούν χρονοβόρα διαδικασία με αποτέλεσμα σε αρκετές περιπτώσεις το ενδιαφέρον των πολιτών παύει να υφίσταται ένεκα του μεγάλου χρονικού διαστήματος που έχει περάσει από την ημέρα κατάθεσης της αίτησης.

Σε περιπτώσεις ανταλλαγής κρατικής με ιδιωτικής γη, η ανταλλαγή βασίζεται στη λογική «ίσης αξίας εμβαδά». Από το γεγονός αυτό διαφαίνεται ότι το κράτος επιδιώκει να διατηρήσει την ίδια αξία του «νέου» προκύπτοντος κρατικού τεμαχίου σε σχέση με την αρχική αξία του «παλιού» κρατικού τεμαχίου.

Έλλειψη ενός ενιαίου πλαισίου για το πότε δύναται να ανταλλάσσεται μια κρατική με ιδιωτική γη, χαρακτηριστικό παράδειγμα ο κανονισμός 11 στον οποίο αναφέρεται ο όρος «σε εξαιρετικές περιπτώσεις», χωρίς καμιά καθοδήγηση για την ερμηνεία του όρου, με αποτέλεσμα να υπάρχει μεγάλη ασάφεια και πολύ μεγάλα περιθώρια διακριτικής ευχέρειας, με κίνδυνο κατάχρησης.

Διαπιστώνεται ότι το ποσοστό καταπάτησης κρατικών γαιών από πολίτες βρίσκεται σε υψηλά επίπεδα χωρίς όμως να υπάρχει ικανοποιητικός μηχανισμός παρακολούθησης των επεμβάσεων. Το γεγονός αυτό υποδηλεί ότι δεν προστατεύεται επαρκώς η κρατική περιουσία δείχνοντας χαρακτήρα επεμβατικό. Η καταπάτηση της κρατικής περιουσίας χρόνο με το χρόνο αυξάνεται. Η παρακολούθηση και δίωξη όσων επεμβαίνουν πάνω στην κρατική γη γίνεται πάνω σε περιστασιακή βάση.

Το κράτος συνέβαλε σε μεγάλο βαθμό στην τουριστική ανάπτυξη της χώρας με διάθεση κρατικής γης ιδίως μετά την Τουρκική εισβολή (π.χ στην Ελεύθερη Επαρχία Αμμοχώστου) για την αξιοποίηση της, συμβάλλοντας έτσι στην εν λόγω ανάπτυξη περιοχών που μετά την Τουρκική εισβολή παρέμειναν αποκομμένες και απομονωμένες, με μοναδική πρόσβαση μέσω των Αγγλικών Βάσεων Δεκέλειας, όσο και στην οικονομική σταθερότητα και ευημερία όσο και κοινωνικοοικονομική ανέλιξη σε περιοχές οι οποίες αποτελούν τουριστικούς πόλους έλξης.

Παρατηρείται πως τα μέτρα πολιτικής τα οποία θεσπίστηκαν για την εφαρμογή σχεδίων ανάπτυξης, όπως για παράδειγμα περιπτώσεων διάθεσης κρατικής γης για τουριστικούς σκοπούς με βάση το Σχέδιο Επαναδραστηριοποίησης των Εκτοπισθέντων Ξενοδόχων, είναι επαρκή.

Η Κυπριακή Δημοκρατία έχει μεγάλη απώλεια εσόδων από την κακή διαχείριση που γίνεται σε περιπτώσεις κρατικής γης κάθε χρόνο.

8.3. Εισηγήσεις για την υπό εξέταση περιοχή του Τσιφλικιού των Κουκλιών

- 1) Να γίνει προσπάθεια οι κλήροι να ενοικιαστούν σε γεωργούς και σε εξαιρετικές περιπτώσεις αν δεν υπάρχουν γεωργοί να ενοικιαστούν σε πολίτες που έχουν σαν δεύτερο επάγγελμα τη γεωργία, με την προϋπόθεση ότι θα εκμεταλλεύονται τη γη, διαφορετικά το ενοικιαστήριο θα ακυρώνεται αυτόματα και η περιουσία θα επανέρχεται στη Δημοκρατία.
- 2) Να γίνουν νέα ενοικιαστήρια μεταξύ της Δημοκρατίας και των γεωργών μικρής διάρκειας, για μέγιστη περίοδο πέντε χρόνων με σαφή όρο, ότι οποτεδήποτε, είτε εντός της περιόδου των πέντε χρόνων ή με τη λήξη του ενοικιαστηρίου, η Δημοκρατία έχει το δικαίωμα να ειδοποιήσει τον ενοικιαστή, δίδοντας του προειδοποίηση για μια χρονική περίοδο ότι θέλει να διακόψει ή να μην ανανεώσει την ενοικίαση, ο ενοικιαστής να είναι υποχρεωμένος να εγκαταλείψει το κτήμα χωρίς οποιαδήποτε απαίτηση είτε για αποζημιώσεις είτε άλλως πως.
- 3) Να υπάρχει όρος στο ενοικιαστήριο ότι ο ενοικιαστής δεν δικαιούται να το υπενοικιάσει.
- 4) Να υπάρχει όρος στο ενοικιαστήριο όσο αφορά τη χρήση του κλήρου και ποιες είναι οι απαγορεύσεις στη χρήση του.
- 5) Το ποσό του ενοικίου για κάθε περίοδο της ενοικίασης να βασίζεται σε συγκριτικά ενοίκια παρομοίων κτημάτων.
- 6) Να υπάρχει περιοδικός έλεγχος όσο αφορά την τήρηση των όρων του ενοικιαστηρίου.
- 7) Σε περίπτωση μη πληρωμής του ενοικίου εντός περιόδου 60 ημερών η σύμβαση να θεωρείται τερματισθείσα.
- 8) Να δοθούν κίνητρα στους νέους π.χ στα παιδιά των σημερινών υπομισθωτών ώστε να ασχοληθούν με τη γεωργία.

8.4. Γενικές εισηγήσεις όσο αφορά τη διαχείριση των κρατικών ακινήτων

Τα κρατικά κτήματα αποτελούν ένα τεράστιο πλούτο στην Κυπριακή Δημοκρατία που εάν αξιοποιηθούν ορθολογιστικά θα προσφέρουν σημαντικά έσοδα στο Κράτος και στην εθνική οικονομία. Γνώμη μου είναι ότι το Κράτος πρέπει να προωθήσει τη δημιουργία ενός Φορέα, Οργανισμού ή Αρχής δημοσίου δικαίου, ο οποίος κάτω από την εποπτεία και έγκριση του Υπουργικού Συμβούλιο να διαχειρίζεται και να προωθεί την ανάπτυξη μέσω της ιδιωτικής πρωτοβουλίας των κρατικών ακινήτων με πληρωμή στο Κράτος ενός ενοικίου κλπ. Η Αρχή/ Οργανισμός να πλαισιώνεται από επιστημονικό προσωπικό διαφόρων ειδικοτήτων, οι οποίοι στην αρχή να ταξινομήσουν και να κατατάξουν τα κτήματα σε κατηγορίες ανάλογα με τη χρήση τους. Η ταξινόμηση ενδεικτικά μπορεί να περιλαμβάνει τα κτήματα που είναι κατάλληλα για γεωργική ή κτηνοτροφική ανάπτυξη, για τη δημιουργία γηπέδων γκολφ, για «πράσινη» ανάπτυξη, φωτοβολταϊκά και αιολικά πάρκα, για βιομηχανική και βιοτεχνική ανάπτυξη, για οικιστική, τουριστική, εμπορική ανάπτυξη, για τη δημιουργία γηπέδων αθλοπαιδιών, πίστες για μηχανοκίνητο αθλητισμό κλπ. Ο φορέας αυτός να έχει εξουσία να προβαίνει σε ανταλλαγές, αναπροσαρμογές συνόρων, διάνοιξης δρόμων κλπ για βελτίωση των ακινήτων. Στη συνέχεια είτε οι ίδιοι οι ενδιαφερόμενοι να απευθύνονται στο φορέα για κάποια ανάπτυξη είτε ο ίδιος ο φορέας να προσκαλεί τους πολίτες να εκδηλώσουν το ενδιαφέρον τους για κάποια ανάπτυξη.

Ακόμη, συστήνεται να γίνεται μια εμπεριστατωμένη μελέτη για εξεύρεση κατάλληλων κρατικών ακινήτων στα οποία μπορούν να ανεγερθούν κτήρια τα οποία θα στεγάζουν διάφορες κυβερνητικές υπηρεσίες. Το γεγονός αυτό βοηθά στην μείωση των ενοικίων που απαιτείται να πληρώνονται ετησίως από το κράτος ή ακόμη και στη μείωση διαδικασιών απαλλοτρίωσης που γίνονται για σκοπούς ανέγερσης σχολείων, νοσοκομείων κλπ.

Μια άλλη εισήγηση αφορά τις συμβάσεις και τα ενοικιαστήρια έγγραφα που υπογράφονται μεταξύ της Δημοκρατίας και των ιδιωτών. Οι όροι τους θα πρέπει να είναι τόσο σαφείς ώστε να μην επιδέχονται καμίας αμφισβήτησης και να είναι πάντα προς όφελος της Δημοκρατίας.

Τα όσα πιο πάνω προτείνονται έχουν απώτερο σκοπό να συντείνουν στην εξυγίανση και την απλοποίηση των διαδικασιών ώστε οι εμπλεκόμενοι φορείς σε θέματα διαχείρισης κρατικών γαιών να λειτουργούν ομαλά μέσα σε ένα πλαίσιο ορθολογικής διαχείρισης. Εάν αναπτυχθούν ορθολογιστικά τα κρατικά κτήματα, θα υπάρξει τεράστιο όφελος σε ολόκληρη την εθνική οικονομία αλλά και στα οικονομικά του κράτους.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Bell, C., K., (2007), *Good Governance in Land Administration*, FIG Working Week, Hong Kong, China SAR, May 13-17, 2007

Cortula, L., Vermeulen, S., Leonard., R., Keeley, J., (2009) *Land grab or development opportunity? Agricultural investment and institutional land deals in Africa*, FAO, IIED and IFAD, London and Rome

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, (2015), Διάθεση Κρατικής Γης, Accessed 2020, Available at: <https://portal.dls.moi.gov.cy/el-gr/%.aspx>

Gawrońska, G., Gawroński, K., Król, K., Ciesielka S., (2019), ENVIRONMENTAL IMPACT ASSESSMENT OF THE WAKSMUND–OSTROWSKO–ŁOPUSZNA BYPASS CONSTRUCTION, WITH PARTICULAR REFERENCE TO THE RESULTS OF PUBLIC CONSULTATION PROCESS, *Geomatics, Land management and Landscape*, 4, 23-40

Grover R (2009) State and public land management: The drivers of change, *Land Reform, Land Settlement and Cooperatives*, 1, pp 59-68

Grover, R., Elia, E., (2011), *The Management of State and Public Sector Land*, FIG Working Week 2011, Bridging the Gap between Cultures, Marrakech, Morocco

Kaganova, O., McKellar, J., (2006) *Managing Government Property Assets: International Experiences*, The Urban Institute, Washington DC

moi.gov.cy, (2019), Στρατηγικό Σχέδιο Υπουργείου Εσωτερικών 2019 – 2021, Accessed 2020, Available at: <http://www.moi.gov.cy/moi/moi.nsf/1F>

OECD, (2017), *The Governance of Land Use*, Policy Highlights

Tanner C & Baleira S (2006) *Mozambique's legal framework for access to natural resources: The impact of new legal rights and community consultations on local livelihoods*, Livelihood Support Programme Working Paper 28, FAO, Rome

Wily, L Alden (2006) *Land Rights Reform and Governance in Africa: How to make it work in the 21st Century?* Discussion Paper, United Nations Development Programme, New York

Zimmermann, W., (2007), *Good governance in public land management*, Land reform

Zimmermann, W., (2008), Effective and Transparent Management of Public Land Experiences, Guiding Principles and Tools for Implementation, *International Federation of Surveyors*, 12, 1-17

Βουλή των Αντιπροσώπων, (2017) *Απάντηση ημερομηνίας 7 Αυγούστου 2017 του Υπουργού Εσωτερικών κ. Κωνσταντίνου Πετρίδη στην ερώτηση με αρ. 23.06.011.01.348, ημερομηνίας 25 Νοεμβρίου 2016, του βουλευτή εκλογικής περιφέρειας Πάφου κ. Ηλία Μυριάνθους*, Available at: http://www2.parliament.cy/parliamentgr/008_3h/23_06_011_01_348.htm

Έκθεση Γενικού Ελεγκτή (2011), ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ- ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ 2018, [audit.gov.cy](http://www.audit.gov.cy), Accessed 2020, Available at: <http://www.audit.gov.cy/audit/audit.nsf/>

Ηλία, Ε., (2012), *Λειτουργία και Εξέλιξη Κτηματολογικών Συστημάτων. Σχεδιασμός και Εφαρμογή Μοντέλου Διαχείρισης της Κρατικής Ιδιοκτησίας στην Κύπρο*, Διδακτορική Διατριβή, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο-ΕΜΠ, Αθήνα.

Ιωάννου Σ., ΕΚΛ Πάφου, (2020), *Επιστολή προς απάντηση της δικής μου επιστολής για παραχώρηση σχετικών στοιχείων που αφορούν την περιοχή του Τσιφλικιού Κουκλιών*.

Πολίτης, (2017), Για γερά πορτοφόλια 37 κρατικά φιλέτα, Accessed 2020, Available at: <https://politis.com.cy/politis-news/kypros/gia-gera-portofolia-37-kratika-fileta/>

Συμεού, Α., (2011) *ΤΟ ΚΡΑΤΟΣ- ΜΕΓΑΛΟΪΔΙΟΚΤΗΤΗΣ ΚΑΙ Η ΑΝΑΓΚΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΦΟΡΕΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΡΑΤΙΚΗΣ ΓΗΣ*.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Παράρτημα Α – Κανονισμοί με βάση το Άρθρο 18 για διάθεση κρατικής γης

Ε.Ε. Παρ. ΙΙΙ (Ι)
Αρ. 2428, 21.7.89

Κ.Δ.Π. 173/89

Κανονισμοί οι οποίοι εξεδόθησαν υπό του Υπουργικού Συμβουλίου δυνάμει του άρθρου 18 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμου, Κεφ. 224 και κατατεθέντες εις την Βουλήν των Αντιπροσώπων δυνάμει του άρθρου 3(1) του περί Καταθέσεως εις την Βουλήν των Αντιπροσώπων Κανονισμών εκδιδόμενων κατ' εξουσιοδότηση Νόμου, Νόμου αρ. 51 του 1985 και εγκριθέντες υπ' αυτής, δημοσιεύονται εις την επίσημον εφημερίδα της Δημοκρατίας.

Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΚΑΤΟΧΗ, ΕΓΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ) ΝΟΜΟΣ

Κανονισμοί με βάση το άρθρο 18

Το Υπουργικό Συμβούλιο, ασκώντας τις εξουσίες που χορηγούνται σ' αυτό με βάση το άρθρο 18 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμου εκδίδει τους ακόλουθους Κανονισμούς:

Κεφ. 224

3 του 1960
78 του 1965
10 του 1966
75 του 1968
51 του 1971
2 του 1978
16 του 1980
23 του 1982
68 του 1984
82 του 1984
86 του 1985
189 του 1986
12 του 1987
74 του 1988
117 του 1988.

Συνοπτικός τίτλος. 1. Οι παρόντες Κανονισμοί θα αναφέρονται ως οι περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Διάθεση) Κανονισμοί του 1989.

Ερμηνεία. 2. Στους παρόντες Κανονισμούς, εκτός εάν από το κείμενο προκύπτει διαφορετική έννοια –

«άδεια χρήσεως» σημαίνει γραπτή άδεια για χρήση ακίνητης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας η οποία χορηγείται με σχετική απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου και στην οποία διαλαμβάνονται –

- (α) Η περιγραφή της ιδιοκτησίας
- (β) ο σκοπός για τον οποίο αυτή χορηγείται
- (γ) η χρονική περίοδος για την οποία ισχύει
- (δ) το τέλος χρήσεως και ο τρόπος καταβολής του και
- (ε) οι όροι που επιβάλλονται στον αδειούχο αναφορικά με τη χρήση της ιδιοκτησίας

«αρχή τοπικής διοικήσεως» σημαίνει συμβούλιο δήμου, συμβούλιο βελτιώσεως και χωρική επιτροπή

«γεωργός» σημαίνει πρόσωπο το οποίο ασχολείται με γεωργικές καλλιέργειες

«διάθεση» σημαίνει παραχώρηση, μίσθωση, ανταλλαγή ή αποξένωση με οποιοδήποτε τρόπο ακίνητης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας μη συμπεριλαμβανομένης ιδιοκτησίας που βρίσκεται μέσα σε Κυβερνητικές Βιομηχανικές Περιοχές ή σε Ελεύθερες Ζώνες και συμπεριλαμβάνει την παροχή διόδου από αυτή και τη χορήγηση άδειας χρήσεώς της

«Ελεύθερες Ζώνες» σημαίνει εδαφικές περιοχές που έχουν κηρυχθεί Ελεύθερες Ζώνες δυνάμει του περί Ελευθέρων Ζωνών Νόμου του 1975.

Τροποποίηση
Δείτε Δ.Π.
165/20.7.1990
Άρθρο 2(α) Ε.Ε.
2523/20.7.1990

Νέος Ορισμός
Δείτε Δ.Π.
165/20.7.1990
Άρθρο 2(β) Ε.Ε.
2523/20.7.1990

«κτηνοτρόφος» σημαίνει πρόσωπο το οποίο ασχολείται με κτηνοτροφικές εργασίες·

«Κυβερνητικές Βιομηχανικές Περιοχές» σημαίνει περιοχές που έχουν απαλλοτριωθεί από την Κυπριακή Δημοκρατία για βιομηχανική ανάπτυξη δυνάμει των περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμων·

«Κυβερνητικές Κτηνοτροφικές περιοχές» σημαίνει τις εκτάσεις ακίνητης ιδιοκτησίας που περιήλθαν στη Δημοκρατία είτε δυνάμει των διατάξεων του Νόμου είτε δυνάμει των διατάξεων των περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμων του 1962 μέχρι 1999, οι οποίες καθορίζονται εκάστοτε από το Υπουργικό Συμβούλιο και προορίζονται για εκμίσθωση με σκοπό την εγκατάσταση και λειτουργία σ' αυτές κτηνοτροφικών μονάδων μαζικής εκτροφής ζώων ή πτηνών, σύμφωνα με τις διατάξεις του περί της Ίδρυσης Κτηνοτροφικών Συνδέσμων και Εγκατάστασης Κτηνοτροφικών Περιοχών Νόμου του 1994.

«μίσθωμα» σημαίνει το ποσό του ετήσιου ενοικίου που καταβάλλεται σε περίπτωση εκμίσθωσης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας·

«νόμος» σημαίνει τον περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή, Εκτίμησης) Νόμο·

«τέλος χρήσης» σημαίνει το χρηματικό ποσό που καταβάλλεται ετήσια στη Δημοκρατία για τη χορήγηση άδειας χρήσης.

*Νέος Ορισμός
2011 Δ.Π.
165/20.7.1990
Άρθρο 2(γ) Ε.Ε.
2523/20.7.1990
ΚΩΤ 333/2005
(22.7.2005)*

Παραχώρηση
μερών
τεμαχίου.

3. Τεμάχιο ή μέρος τεμαχίου ακίνητης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας περιορισμένης έκτασης μπορεί να παραχωρηθεί επί πληρωμή ή να ανταλλαγεί με άλλη ιδιοκτησία αν –

(α) Περικλείεται ολόκληρο από άλλο τεμάχιο του οποίου ιδιοκτήτης είναι ο αιτητής· ή

(β) περικλείεται ολόκληρο από δύο ή περισσότερα τεμάχια των οποίων ιδιοκτήτης είναι το ίδιο πρόσωπο, δηλαδή ο αιτητής· ή

(γ) εισέρχεται ως σφήνα (δικήν ~~απολύτως~~ στο τεμάχιο του αιτητή· ή

(δ) πάνω σε ολόκληρο το τεμάχιο ή σε μέρος αυτού υπάρχει, λόγω καλής τη ~~πίπτει~~ λάθους, κτισμένη οικοδομή ή μέρος αυτής που χρησιμοποιείται ως κατοικία.

Εκμίσθωση
για σκοπούς
δημόσιας
ωφέλειας.

4. Εκμίσθωση ή παραχώρηση ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας μπορεί να γίνει σε αρχή τοπικής διοίκησης ή σε οργανισμό δημόσιας ωφέλειας, εάν η ιδιοκτησία πρόκειται να χρησιμοποιηθεί για κοινοτικούς ή άλλους σκοπούς δημόσιας ωφέλειας τους οποίους εγκρίνει το Υπουργικό Συμβούλιο, αφού λάβει υπόψη όλους τους επηρεαζόμενους παράγοντες.

Διάθεση για
γεωργικούς
σκοπούς.

5. (1) Ακίνητη ιδιοκτησία της Δημοκρατίας κατάλληλη για γεωργικούς σκοπούς η οποία βρίσκεται εκτός των περιοχών ~~υδατοπρομήθειας~~ των πόλεων ή χωριών και μακριά από οποιαδήποτε περιοχή η οποία αναπτύσσεται οικιστικά, μπορεί να εκμισθώνεται για τους σκοπούς αυτούς, βραχυχρόνια ή μακροχρόνια, ανάλογα με τη σκοπούμενη καλλιέργεια ή να χορηγείται άδεια χρήσεώς της.

(2) Για την εφαρμογή της παραγράφου (1) το Υπουργικό Συμβούλιο θα παρέχει προτεραιότητα σε πρόσωπα νεαρής ηλικίας των οποίων η οικονομική κατάσταση κρίνεται ως πενιχρή και τα οποία –

(α) Είναι γεωργοί ή κτηνοτρόφοι εκτοπισμένοι ένεκα της τουρκικής εισβολής και δεν κατέχουν ιδιοκτησία κατάλληλη για γεωργικούς σκοπούς· ή

(β) είναι κάτοχοι πτυχίου πανεπιστημίου στον κλάδο της γεωπονικής και είναι εγγεγραμμένοι ως άνεργοι στο αρμόδιο τμήμα του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων· ή

(γ) είναι κάτοχοι γεωργικής γης η οποία συνορεύει με τη ζητούμενη ιδιοκτησία.

(3) Ακίνητη Ιδιοκτησία της Δημοκρατίας η οποία μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιαδήποτε γεωργική καλλιέργεια ή θεωρείται

κατάλληλη για το σκοπό αυτό μπορεί να παραχωρηθεί επί πληρωμή ή να ανταλλαγεί με ιδιωτική ακίνητη ιδιοκτησία ή να εκμισθωθεί αν –
(α) βρίσκεται μακριά από τις αστικές περιοχές της Δημοκρατίας και κρίνεται σκόπιμη η καλλιέργεια της, ή

(β) βρίσκεται σε περιοχές οι οποίες θεωρούνται ως πληγείσες περιοχές ένεκα της έκρυθμης κατάστασης που δημιουργήθηκε μετά την Τουρκική εισβολή ή

(γ) κρίνεται αναγκαία για σκοπούς αναδασμού ο οποίος διενεργείται με βάση τον περί Ενοποίησης και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμο.

24 του 1969
52 του 1971
8 του 1973
18 του 1983
14 του 1985
125 του 1986
23 του 1987.

Διάθεση για κτηνοτροφικούς σκοπούς.

6. (1) Ακίνητη ιδιοκτησία της Δημοκρατίας κατάλληλη για κτηνοτροφικούς σκοπούς μπορεί να εκμισθώνεται βραχυχρόνια ή μακροχρόνια, ανάλογα με το μέγεθος και τη σπουδαιότητα της κτηνοτροφικής μονάδας η οποία θα δημιουργηθεί σ' αυτή από τον αιτητή καθώς και τις προοπτικές οικιστικής ή άλλης ανάπτυξης που παρουσιάζονται στην περιοχή.

(2) Για την εφαρμογή της παραγράφου (1) το Υπουργικό Συμβούλιο θα παρέχει προτεραιότητα σε πρόσωπα τα οποία πληρούν τις προϋποθέσεις και τα κριτήρια που αναφέρονται στην παράγραφο (2) του Κανονισμού 5.

(3) Αν η ακίνητη ιδιοκτησία της Δημοκρατίας της οποίας η εκμίσθωση επιδιώκεται για κτηνοτροφικούς σκοπούς βρίσκεται εκτός περιοχής που έχει κηρυχθεί ως κτηνοτροφική ζώνη, τότε το Υπουργικό Συμβούλιο στην απόφασή του για εκμίσθωση της εν λόγω ιδιοκτησίας θα λαμβάνει υπόψη –

(α) Το είδος, το μέγεθος και τη βιωσιμότητα της κτηνοτροφικής μονάδας που πρόκειται να δημιουργηθεί,

(β) την ωφελιμότητά της στο Δημόσιο,

(γ) τη φύση των σκοπούμενων εγκαταστάσεων σε σχέση με το περιβάλλον της περιοχής, και

(δ) το κατά πόσο η σκοπούμενη χρήση της ιδιοκτησίας είναι η πιο κατάλληλη υπό τις περιστάσεις.

(4) Οποιαδήποτε εκμίσθωση ακίνητης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας με βάση τον παρόντα Κανονισμό δε θα υπερβαίνει τα τριάντα τρία χρόνια, θα μπορεί όμως να ανανεώνεται και για δεύτερη περίοδο τριάντα τριών χρόνων αν το Υπουργικό Συμβούλιο κρίνει τούτο σκόπιμο λαμβάνοντας υπόψη το είδος και το μέγεθος της δημιουργηθείσας κτηνοτροφικής μονάδας.

ΚΔΠ 333/2005
(22.7.2005)

Διάθεση για οικιστικούς σκοπούς.

7. (1) Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, το Υπουργικό Συμβούλιο, όπου κρίνει τούτο αναγκαίο για τη στέγαση άπορων οικογενειών ή οικογενειών οι οποίες θα εγκατασταθούν σε περιοχές πληγείσες λόγω της Τουρκικής εισβολής, μπορεί να επιτρέψει τη διάθεση ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας κατάλληλης για οικιστικούς σκοπούς υπό όρους, τους οποίους το ίδιο θα καθορίζει ανάλογα με την περίπτωση.

(2) Εκτός από τις περιπτώσεις χορηγήσεως άδειας χρήσεως, σε κάθε άλλη περίπτωση διάθεσης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας για οικιστικούς σκοπούς, θα υπογράφεται σχετική γραπτή συμφωνία μεταξύ του αιτητή και της Δημοκρατίας η οποία, μεταξύ άλλων θα καθορίζει την αξία της ιδιοκτησίας και τον τρόπο πληρωμής.

Άδεια για
τουριστικούς
σκοπούς.

8. (1) Ακίνητη ιδιοκτησία της Δημοκρατίας η οποία κρίνεται κατάλληλη για τουριστικούς σκοπούς, μπορεί είτε να εκμισθώνεται μακροχρόνια, είτε να χορηγείται άδεια χρήσεώς της για τους σκοπούς αυτούς, ανάλογα με τη μορφή της τουριστικής αξιοποίησής της όπως αυτή θα εγκρίνεται σε κάθε περίπτωση από το Υπουργικό Συμβούλιο.

(2) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου και τηρουμένων των διατάξεων του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου, η εκμίσθωση ή η χορήγηση άδειας χρήσεως ακίνητης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας η οποία βρίσκεται σε απόσταση μικρότερη των πεντακόσιων μέτρων από την ανώτατη στάθμη παλίρροιας οποιασδήποτε παραλιακής περιοχής δεν επιτρέπεται εκτός αν –

(α) Ο αιτητής είναι ο κύριος ή ο μισθωτής ακινήτου το οποίο εφάπτεται με την εν λόγω ιδιοκτησία·

(β) το ακίνητο του αιτητή χρησιμοποιείται κυρίως για τουριστικούς σκοπούς· και

(γ) η ιδιοκτησία της Δημοκρατίας θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για τουριστικές εγκαταστάσεις ή δραστηριότητες συμπληρωματικές ή παρεμφερείς των τουριστικών εγκαταστάσεων ή δραστηριοτήτων του αιτητή.

Καπ. 59

22 του 1961

17 του 1964

8 του 1972

52 του 1975

21 του 1987

126 του 1989.

Άδεια για
βιομηχανικούς
σκοπούς.

9. (1) Ιδιοκτησία της Δημοκρατίας η οποία βρίσκεται μέσα σε βιομηχανικές ζώνες μπορεί να εκμισθώνεται για βιομηχανικούς σκοπούς σε πρόσωπα τα οποία κρίνονται ικανά να δημιουργήσουν τη σκοπούμενη βιομηχανική μονάδα· η εκμίσθωση δεν θα υπερβαίνει τα τριάντα τρία χρόνια, θα μπορεί όμως να ανανεώνεται για δεύτερη και τρίτη περίοδο τριάντα τριών χρόνων αν το Υπουργικό Συμβούλιο κρίνει τούτο σκόπιμο, λαμβάνοντας υπόψη το είδος και το μέγεθος της βιομηχανικής μονάδας.

(2) Ιδιοκτησία της Δημοκρατίας η οποία βρίσκεται εκτός βιομηχανικής περιοχής ή ζώνης μπορεί, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, να εκμισθώνεται μακροχρόνια για βιομηχανικούς σκοπούς εφόσον το Υπουργικό Συμβούλιο κρίνει ότι –

(α) Ο αιτητής είναι πρόσωπο κατάλληλο για τη δημιουργία της προτιθέμενης βιομηχανικής μονάδας·

(β) η ιδιοκτησία είναι κατάλληλη για το σκοπό αυτό· και

(γ) το περιβάλλον της περιοχής δεν πρόκειται να επηρεαστεί δυσμενώς από τη δημιουργία βιομηχανικής μονάδας.

Τροποποίηση

Δοτ. Δ.Π.

165/20.7.1990

Άρθρο 3 Ε.Ε.

2523/20.7.1990

Εκμίσθωση
μαρίνων.

9Α. (1) Η εκμίσθωση ή χορήγηση άδειας χρήσης ακίνητης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας, η οποία κηρύσσεται ως μαρίνα δυνάμει του άρθρου 3 των περί Ρυθμίσεως Μαρίνων Νόμων, σε οποιοδήποτε νομικό ή φυσικό πρόσωπο ή σε νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου γίνεται ύστερα από προσφορές –

(α) Που προκηρύσσονται με βάση την εκάστοτε σε ισχύ νομοθεσία περί Προσφορών του Δημοσίου και τους δυνάμει αυτής εκδιδόμενους και εκάστοτε σε ισχύ ειδικούς κανονισμούς για προσφορές σε σχέση με μαρίνες· και

(β) με βάση γραπτή συμφωνία, η οποία καθορίζει τους όρους της εκμίσθωσης ή της άδειας χρήσης της και η οποία θα είναι σύμφωνη με τις διατάξεις των περί Ρυθμίσεως Μαρίνων Νόμων και των κανονισμών που εκδίδονται δυνάμει αυτών και των εκάστοτε σε ισχύ ειδικών κανονισμών για προσφορές σε σχέση με μαρίνες.

Κ.Δ.Π. 14/99

4 του 1977

67 του 1979

9(1) του 1999.

102(1) του 1997

44(1) του 1998

103(1) του 1998

2(1) του 1999.

(2) Δεν προκηρύσσονται προσφορές σε σχέση με την εκμίσθωση ή τη χορήγηση άδειας χρήσης ακίνητης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας που κηρύσσεται ως μαρίνα δυνάμει του άρθρου 3 των περί Ρυθμίσεως Μαρίνων Νόμων, αν δεν εγκριθούν προηγουμένως από τη Βουλή και τεθούν σε ισχύ οι αναφερόμενοι στην παράγραφο (1) πιο πάνω ειδικοί κανονισμοί για προσφορές σε σχέση με μαρίνες.

(3) Οι διατάξεις των Κανονισμών 14 έως 21 δεν εφαρμόζονται στις περιπτώσεις εκμίσθωσης ή χορήγησης άδειας χρήσης ακίνητης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας, δυνάμει της παραγράφου (1) ανωτέρω.

(4) Αντίγραφο κάθε γραπτής συμφωνίας που συνομολογείται με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου (1) πιο πάνω κατατίθεται στη Βουλή των Αντιπροσώπων για σκοπούς ενημέρωσής της.

Εκμίσθωση
χώρου
ελλιμενισμού
16(1) του 2007
63(1) του 2010
136(1) του 2013

9B. Η εκμίσθωση ή η χορήγηση άδειας χρήσης ακίνητης ιδιοκτησίας της εξυπηρέτησης Δημοκρατίας, η οποία κηρύσσεται ως χώρος ελλιμενισμού και σκαφών αναψυχής διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 3 του περί Διαχείρισης Χώρων Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής Νόμου.

ΚΔΠ326/2017
(13/10/2017)

Ποταμοί,
λίμνες κλπ.

10. Η παραχώρηση ή εκμίσθωση λίμνης, ποταμού, ρυακιού ή φυσικού υδραγωγού, δηλαδή ιδιοκτησίας η οποία περιήλθε στη Δημοκρατία με βάση το άρθρο 7 του Νόμου, απαγορεύεται εκτός αν το Υπουργικό Συμβούλιο κρίνει τούτο αναγκαίο –

- (α) Για σκοπούς ευθυγράμμισης ή βελτίωσης της ροής των υδάτων ή
- (β) ένεκα οριστικής αποξήρανσης των οφειλόμενης σε φυσικές εδαφολογικές διαφοροποιήσεις ή σε άλλες αιτίες οι οποίες δεν προήλθαν από παράνομες ενέργειες ή
- (γ) αν η αλλαγή της φυσικής κατάστασης προβλέπεται από τους όρους άδειας οικοδομής ή διαχωρισμού της Αρμόδιας Αρχής.

Νοείται ότι τίποτε στον παρόντα Κανονισμό δεν απαγορεύει τη χορήγηση άδειας χρήσεως της πιο πάνω ιδιοκτησίας.

Ανταλλαγή.

11. Ανταλλαγή ακίνητης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας με ιδιωτική ακίνητη ιδιοκτησία μπορεί να γίνεται μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις, εκτός εάν γίνεται για σκοπούς ευθυγράμμισης και αναπροσαρμογής συνόρων ενός ή περισσότερων όμορων τεμαχίων γης ή για βελτίωση του οδικού δικτύου.

Ανταλλαγή σε περίπτωση απαλλοτρίωσης.

12. Η ανταλλαγή ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας με τεμάχιο ή μέρος τεμαχίου ιδιωτικής ακίνητης ιδιοκτησίας η οποία έχει απαλλοτριωθεί με βάση τον περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμο μπορεί να επιτραπεί μόνο σε περίπτωση κατά την οποία –

15 του 1962
25 του 1963
148 του 1985
84 του 1988.

- (α) Το ποσό της προσφερόμενης αποζημίωσης καθίσταται οριστικό ή
- (β) η απαλλοτρίωση αποστερεί από τον αιτητή ολόκληρο ή μέρος τεμαχίου ακίνητης ιδιοκτησίας το οποίο –
 - (i) ~~εχρησιμοποιείται~~ ως κατοικία ή επρόκειτο να χρησιμοποιηθεί για ανέγερση κατοικίας του ίδιου ή της οικογένειάς του, ή
 - (ii) ~~εχρησιμοποιείται~~ για οποιοδήποτε επαγγελματικό σκοπό ή
- (γ) η οικονομική κατάσταση του αιτητή κρίνεται ως πενιχρή και
- (δ) η ιδιοκτησία της Δημοκρατίας η οποία προτείνεται για ανταλλαγή–
 - (i) βρίσκεται στην ίδια επαρχία και κατά προτίμηση στην ίδια περιοχή που βρίσκεται και η απαλλοτριωθείσα ιδιοκτησία,
 - (ii) είναι κατάλληλη για τους σκοπούς για τους οποίους ~~εχρησιμοποιείται~~ και η απαλλοτριωθείσα ιδιοκτησία, και
 - (iii) είναι ίσης περίπου αξίας με το ποσό της προσφερόμενης αποζημίωσης.

Δημόσιοι δρόμοι.	<p>13. Η ανταλλαγή ή αποξένωση με οποιοδήποτε τρόπο, μέρους δημόσιου δρόμου, επιτρέπεται μόνο σε περίπτωση κατά την οποία –</p> <p>(α) Έχει παραχωρηθεί άλλος επαρκής δημόσιος δρόμος σε αντικατάσταση τούτου ή</p> <p>(β) η εν λόγω ανταλλαγή ή αποξένωση θα βελτιώσει το δρόμο τούτο,</p> <p>νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται δικαιώματα τρίτων.</p>
Υπογραφή γραπτής συμφωνίας.	<p>14. Οποιοδήποτε γραπτή συμφωνία μεταξύ της Δημοκρατίας και του αιτητή για τη διάθεση ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας με βάση τους παρόντες Κανονισμούς υπογράφεται από τον Υπουργό Εσωτερικών εκ μέρους της Δημοκρατίας και από τον αιτητή.</p>
Τόκος πληρωμής.	<p>15. Οποιοδήποτε χρηματικό ποσό για τη διάθεση ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας καταβάλλεται στο Κτηματολογικό Γραφείο της επαρχίας στην οποία βρίσκεται η ιδιοκτησία αυτή.</p>
Τρόπος πληρωμής.	<p>16. Με εξαίρεση τις περιπτώσεις που ρυθμίζονται με βάση τους Κανονισμούς 7, 17 και 20, οποιοδήποτε ποσό που καταβάλλεται για τη διάθεση ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας σύμφωνα με τους παρόντες Κανονισμούς εξοφλείται μέσα σε εξήντα ημέρες από την ημερομηνία της κοινοποιήσεως στον αιτητή της αποφάσεως του Υπουργικού Συμβουλίου εντούτοις το Υπουργικό Συμβούλιο μπορεί, ύστερα από αίτημα του ενδιαφερομένου, να παρατείνει την εν λόγω προθεσμία για άλλες εξήντα ημέρες κατ' ανώτατο όριο, νοουμένου ότι θα καταβληθεί τόκος προς 9% ετησίως για όσο χρόνο θα διαρκέσει η νέα παράταση. Αν αμέσως μετά την εκπνοή του χρόνου της νέας παράτασης το ποσό δεν έχει εξοφληθεί πλήρως, η ανωτέρω απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου για παραχώρηση της ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας ακυρώνεται αυτόματα.</p>
Χρόνος καταβολής του μισθώματος.	<p>17. (1) Τηρουμένων των διατάξεων της παραγράφου (2), το πρώτο μίσθωμα θα καταβάλλεται πάντοτε κατά την ημερομηνία υπογραφής της συμφωνίας μισθώσεως και το καθένα από τα επόμενα θα καταβάλλεται αμέσως μετά τη λήξη του χρόνου για τον οποίο είχε καταβληθεί το αμέσως προηγούμενο μίσθωμα.</p> <p>Νοείται ότι για την καταβολή του δεύτερου και των επόμενων μισθωμάτων, θα μπορεί να δίδεται παράταση χρόνου όχι μεγαλύτερη από εξήντα ημέρες, θα καταβάλλεται όμως τόκος προς 9% ετησίως για κάθε ημέρα καθυστέρησης πάνω στο ποσό του μισθώματος.</p> <p>(2) Αν η μίσθωση γίνεται για σκοπούς ανέγερσης ξενοδοχείου ή άλλου τουριστικού καταλύματος, ο αιτητής μπορεί να απαλλαγεί από την καταβολή μισθώματος για τα τρία πρώτα χρόνια της μισθώσεως ανεξάρτητα από το αν το ξενοδοχείο έχει λειτουργήσει ή μη.</p>
Υπολογισμός μισθώματος Πίνακας.	<p>18. Το ύψος του αρχικού μισθώματος για εκμίσθωση ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας για οποιοδήποτε από τους σκοπούς που αναφέρονται στην Πρώτη Στήλη του Πίνακα υπολογίζεται σύμφωνα με τον τρόπο που αναφέρεται απέναντι από το σκοπό αυτό στη Δεύτερη Στήλη του Πίνακα.</p>

Πίνακας
Αναθεώρηση
του
μισθώματος.

19. (1) Τηρουμένων των διατάξεων των παραγράφων (2) και (3), το ύψος του μισθώματος, όπως αυτό υπολογίζεται με βάση τον Κανονισμό 18, αναθεωρείται κάθε πέντε χρόνια και κατά την αναθεώρηση λαμβάνεται υπόψη η αξία της ιδιοκτησίας κατά το χρόνο της αναθεώρησης.

ΚΔΠ333/2005
(22/7/2005)

(2) Αν η ιδιοκτησία της Δημοκρατίας εκμισθώνεται για βιομηχανικούς σκοπούς δυνάμει του Κανονισμού 9 των παρόντων Κανονισμών, τότε το αρχικό μίσθωμα θα αναθεωρείται μετά τα πρώτα επτά χρόνια και στη συνέχεια η αναθεώρησή του θα γίνεται κάθε πέντε χρόνια. Σε κάθε περίπτωση αναθεώρησης το ποσοστό αύξησης ή μείωσης θα είναι ίσο με το συνολικό ποσοστό αύξησης ή μείωσης, ανάλογα με την περίπτωση, του τιμαριθμικού δείκτη, όπως αυτό εξαγεται από το Τμήμα Στατιστικής και Ερευνών του Υπουργείου Οικονομικών.

Τροποποίηση
Δότ. Δ.Π.
165/20.7.1990
Άρθρο 4 Ε.Ε.
2523/20.7.1990

(3) Σε περίπτωση που η ιδιοκτησία της Δημοκρατίας εκμισθώνεται για γεωργικούς ή κτηνοτροφικούς σκοπούς, το ύψος του αναθεωρημένου μισθώματος υπολογίζεται σύμφωνα με τον τρόπο που καθορίζεται αντίστοιχα, στην παράγραφο (2) ή (3) του Πίνακα, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη κατά την εκτίμηση οι τυχόν βελτιώσεις που έγιναν από το μισθωτή κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

ΚΔΠ332/2005
(22/7/2005)

Πίνακας.

Υπολογισμός
και καταβολή
τέλους
χρήσεως.
Πίνακας.

20. Το τέλος χρήσεως για τη χορήγηση άδειας χρήσεως αναφορικά με οποιοδήποτε από τους σκοπούς που αναφέρονται στην Πρώτη Στήλη του Πίνακα υπολογίζεται σύμφωνα με τον τρόπο που αναφέρεται απέναντι από το σκοπό αυτό στην Τρίτη Στήλη του Πίνακα και καταβάλλεται κατά την έκδοση της άδειας χρήσεως.

Υποβολή και
εξέταση
αιτήσεων.

21. (1) Η αίτηση για διάθεση ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας υποβάλλεται πάνω σε ειδικό έντυπο που παραχωρείται στον αιτητή από το Διευθυντή και κατατίθεται στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο της Επαρχίας στην οποία βρίσκεται η ιδιοκτησία. Η αίτηση πρέπει να συνοδεύεται –

(α) Από πιστοποιημένο αντίγραφο του Κυβερνητικού Χωρομετρικού Σχεδίου στο οποίο να φαίνεται η ιδιοκτησία που αναφέρεται στην αίτηση. και

(β) από τα τέλη που καθορίζονται στον περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμο.

Καρ. 219
10 του 1965
81 του 1970
61 του 1973
31 του 1976
66 του 1979
15 του 1980
2 του 1982
34 του 1987.

(2) Ο Διευθυντής αφού εξετάσει κατά πόσο η αίτηση υποβλήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου, προβαίνει σε σχετική έρευνα και ετοιμάζει έκθεση προς το Υπουργικό Συμβούλιο μαζί με αιτιολογημένες εισηγήσεις του για διάθεση ή μη της αιτούμενης ιδιοκτησίας.

Νοείται ότι για σκοπούς ετοιμσίας της έκθεσής του, ο Διευθυντής λαμβάνει υπόψη τις εισηγήσεις του οικείου Επάρχου, οποιοδήποτε Υπουργείου, Κυβερνητικού Τμήματος, αρχής τοπικής διοίκησης ή οργανισμού δημόσιου δικαίου.

Επίλυση
ιδιοκτησίας της
Δημοκρατίας.

22. Κατά την εκτίμηση ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας για σκοπούς παραχώρησης ή ανταλλαγής της με άλλη ιδιοκτησία σύμφωνα με τους παρόντες Κανονισμούς θα λαμβάνεται υπόψη η αξία της όπως αυτή θα αναμένεται λογικά να διαμορφωθεί μετά την εν λόγω παραχώρηση ή ανταλλαγή ένεκα της αναμενόμενης συνενώσεώς της με άλλη ιδιοκτησία.

Νοείται ότι αν η ιδιοκτησία της Δημοκρατίας η οποία θα παραχωρηθεί ή ανταλλαγεί αποτελεί δημόσιο δρόμο, τότε η αξία της θα υπολογίζεται με βάση την υφιστάμενη αξία της ιδιωτικής ιδιοκτησίας με την οποία θα συγχωνευθεί μετά την εν λόγω παραχώρηση ή ανταλλαγή.

Γενικός
περιορισμός στη
διάθεση
ιδιοκτησίας της
Δημοκρατίας.

23. Κατά την εφαρμογή των παρόντων Κανονισμών το Υπουργικό Συμβούλιο φροντίζει ώστε να μην αποξενώνεται ολόκληρη η ακίνητη ιδιοκτησία της Δημοκρατίας η οποία βρίσκεται μέσα στα όρια της περιοχής του κάθε Δήμου και του κάθε χωριού έτσι ώστε να υφίστανται πάντοτε ικανοποιητικές εκτάσεις από την ιδιοκτησία αυτή για εξυπηρέτηση, μελλοντικά, σκοπών δημόσιας ωφέλειας.

24. Οι παρόντες Κανονισμοί δεν εφαρμόζονται στις εκμισθώσεις χώρων που βρίσκονται μέσα σε Ελεύθερες Ζώνες και στις εκμισθώσεις ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας που βρίσκεται μέσα σε Κυβερνητικές Βιομηχανικές Περιοχές καθώς επίσης και στις εκμισθώσεις ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας που βρίσκονται μέσα σε Κυβερνητικές Κτηνοτροφικές Περιοχές.

*Νέος Κανονισμός
Διάτ. Δ.Π.
165/20.7.1990
Άρθρο 5 Ε.Ε.
2523/20.7.1990
Κ.Δ.Τ.333/2005
(22/7/2005)*

ΠΙΝΑΚΑΣ
(Κανονισμός 14)
Μισθώματα και τέλη χρήσης

Πρώτη στήλη Σκοποί για τους οποίους η ιδιοκτησία θα χρησιμοποιείται	Δεύτερη στήλη Μίσθωμα	Τρίτη στήλη Τέλος χρήσης
<p>1. Κοινωνοφελείς σκοποί:</p> <p>α) Όταν ο <u>αιτητής</u> είναι αρχή τοπικής διοίκησης ή φιλανθρωπικό ίδρυμα.</p> <p>β) Όταν ο <u>αιτητής</u> είναι οργανισμός δημόσιου δικαίου.</p>	<p>Αποφασίζεται στη κάθε περίπτωση από το Υπουργικό Συμβούλιο</p> <p>Αποφασίζεται στη κάθε περίπτωση από το Υπουργικό Συμβούλιο</p>	<p>Αποφασίζεται στη κάθε περίπτωση από το Υπουργικό Συμβούλιο</p> <p>Αποφασίζεται στη κάθε περίπτωση από το Υπουργικό Συμβούλιο</p>
<p>2. Γεωργικοί σκοποί:</p> <p>α) Αν η ιδιοκτησία θα <u>χρησιμοποιείται</u> για γεωργικές καλλιέργειες.</p> <p>β) Αν η ιδιοκτησία θα χρησιμοποιείται για την ανόρυξη λάκκου ή γεώτρησης για αρδευτικούς σκοπούς.</p>	<p>Υπολογίζεται με βάση τα συγκριτικά ενοίκια στην περιοχή για γεωργικούς σκοπούς.</p> <p>Αποφασίζεται εκάστοτε από το Υπουργικό Συμβούλιο.</p>	<p>Υπολογίζεται με βάση τα συγκριτικά ενοίκια στην περιοχή για γεωργικούς σκοπούς.</p> <p>Αποφασίζεται εκάστοτε από το Υπουργικό Συμβούλιο.</p>
<p>3. Κτηνοτροφικοί σκοποί:</p>	<p>Υπολογίζεται με βάση τα συγκριτικά ενοίκια στην περιοχή για <u>κτηνοτροφικούς</u> σκοπούς.</p>	<p>Υπολογίζεται με βάση τα συγκριτικά ενοίκια στην περιοχή για <u>κτηνοτροφικούς</u> σκοπούς.</p>
<p>4. Οικιστικοί σκοποί:</p> <p>α) Αν η Δημοκρατία επωμίζεται τη δαπάνη για τα έργα υποδομής.</p> <p>β) Αν ο <u>αιτητής</u> επωμίζεται τη δαπάνη για τα έργα υποδομής.</p> <p>γ) Αν το εμβαδό της ιδιοκτησίας δεν επιτρέπει την ανέγερση σ' αυτή <u>ανεξάρτητης</u> κατοικίας.</p>	<p>3% ετησίως πάνω στην αξία της ιδιοκτησίας.</p> <p>2% ετησίως πάνω στην αξία της ιδιοκτησίας.</p> <p>1% ετησίως πάνω στην αξία της ιδιοκτησίας.</p>	<p>3% ετησίως πάνω στην αξία της ιδιοκτησίας.</p> <p>2% ετησίως πάνω στην αξία της ιδιοκτησίας.</p> <p>1% ετησίως πάνω στην αξία της ιδιοκτησίας.</p>
<p>5. Τουριστικοί σκοποί:</p> <p>α) Αν η ιδιοκτησία θα χρησιμοποιηθεί για την ανέγερση κύριων υποστατικών τουριστικής χρήσης.</p> <p>β) Αν η ιδιοκτησία θα χρησιμοποιηθεί για την ανέγερση ή κατασκευή βοηθητικών εγκαταστάσεων για την εξυπηρέτηση των κυρίως τουριστικών εγκαταστάσεων.</p>	<p>6% ετησίως πάνω στην αξία της ιδιοκτησίας.</p> <p>2 - 5% ετησίως πάνω στην αξία της ιδιοκτησίας.</p>	<p>Δεν εφαρμόζεται.</p> <p>1 - 4% ετησίως πάνω στην αξία της ιδιοκτησίας.</p>
<p>6. Βιομηχανικοί σκοποί:</p> <p>α) Αν η ιδιοκτησία βρίσκεται μέσα σε βιομηχανική ζώνη.</p> <p>β) Αν η ιδιοκτησία βρίσκεται εκτός βιομηχανικής ζώνης.</p>	<p>Καθορίζεται από το Υπουργικό Συμβούλιο ανάλογα με τα υφιστάμενα έργα υποδομής.</p> <p>5 - 7% ετησίως πάνω στην αξία της ιδιοκτησίας, ανάλογα με τα υφιστάμενα έργα υποδομής.</p>	<p>Καθορίζεται από το Υπουργικό Συμβούλιο ανάλογα με τα υφιστάμενα έργα υποδομής.</p> <p>5 - 7% ετησίως πάνω στην αξία της ιδιοκτησίας, ανάλογα με τα υφιστάμενα έργα υποδομής.</p>

7. Οι τροποποιήσεις του Κανονισμού 19 και του Πίνακα των Βασικών κανονισμών που προβλέπονται στους Κανονισμούς 4 και 6 των παρόντων Κανονισμών τυγχάνουν εφαρμογής και στις υφιστάμενες κατά την έναρξη ισχύος των παρόντων Κανονισμών εκμισθώσεις ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας για γεωργικούς ή κτηνοτροφικούς σκοπούς νοουμένου ότι το προκύπτον αποτέλεσμα στη συγκεκριμένη περίπτωση είναι ευνοϊκότερο για το μισθωτή.

Παράρτημα Β – Επιστολή προς ΕΚΛ Πάφου

Χρίστος Ζένιος

Οδός Φείδωνος 15, 4002, Μέσα Γειτονιά

Τηλ. 99523694

email: zenios.christos@gmail.com

12 Οκτωβρίου 2020

Με τηλεμοιότυπο

Προς Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό Πάφου

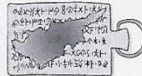
Είμαι μεταπτυχιακός φοιτητής στον κλάδο Real Estate του Πανεπιστημίου Νεάπολης στην Πάφο. Στα πλαίσια της μεταπτυχιακής μου μελέτης με θέμα «Αξιολόγηση διαχείρισης της κρατικής γης στην Κύπρο και εισηγήσεις για τη βέλτιστη οικονομική αξιοποίηση της» έχω καθορίσει ως περιοχή έρευνας τα Τσιφλίκια Κουκλιών. Παρακαλώ όπως με βοηθήσετε με την παροχή οποιονδήποτε στοιχείων έχει το Τμήμα για την εν λόγω περιοχή π.χ.

1. Φυλ./Σχέδιο, τεμάχιο
2. Εμβαδό κάθε κλήρου
3. Υπάρχουν συμβόλαια μεταξύ της Δημοκρατίας και των ενοικιαστών;
4. Πότε το ενοικίασαν για πρώτη φορά;
5. Αν είναι ξηρικά ή αρδευόμενα;
6. Ποιο είναι το ποσό της ενοικίασης ανά δεκάριο αν είναι ξηρικά και ποιο είναι για αρδευόμενα;
7. Η χρήση των κλήρων. Αν δικαιούνται εκτός από γεωργική και κτηνοτροφική χρήση;
8. Πληρώνεται το ενοίκιο;
9. Α οι ενοικιαστές έχουν σταματήσει να πληρώνουν ενοίκιο, πότε πληρώθηκε για τελευταία φορά;
10. Τους ζητήθηκε αύξηση ενοικίου και αν ναι, πότε;
11. Αν δεν πληρώνεται το ενοίκιο, πιέζονται από το ΤΚΧ να το πληρώσουν και αν αρνούνται, τους ζητήθηκε να εγκαταλείψουν τους κλήρους;

Με εκτίμηση,

Χρίστος Ζένιος

Παράρτημα Γ – Επιστολή ΕΚΑ Πάφου



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ
ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΠΑΦΟΥ
Τ.Θ. 60008, 8100 ΠΑΦΟΣ

Αρ. Φακ.: Ε.Κ.Π. 05.19.004
Αρ. Τηλ.: 26804161
Αρ. Φαξ: 26306129
Ηλεκτρ. Ταχ.: padlo@dls.moi.gov.cy

19 Οκτωβρίου 2020

Κύριε,

Αναφέρομαι στην επιστολή σας με ημερομηνία 12/10/2020 και σας παραθέτω τα ακόλουθα στοιχεία τα οποία πιστεύω θα σας βοηθήσουν για την ετοιμασία της μεταπτυχιακής σας μελέτης με θέμα «Αξιολόγηση διαχείρισης της κρατικής γης στην Κύπρο και εισηγήσεις για βέλτιστη αξιοποίηση της»:

1. «Τσιφλίκι Κουκλιών»: Αριθμός τεμαχίου 102 του Κτηματικού Σχεδίου 51/56 της Κοινότητας Κουκλιών.
2. Τα εμβαδά του κάθε κλήρου αναφέρονται στον επισυνημμένο κατάλογο με «ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1». Επίσης σας επισυνάπτω σχέδιο του «Τσιφλικιού Κουκλιών» ως «ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2».
3. Η διαχείριση των Τσιφλικιών ανατέθηκε αρχικά στο Υπουργείο Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος, το οποίο διαχώρισε τις εκτάσεις οι οποίες δεν χρησιμοποιούνταν για δικούς τους σκοπούς, σε γεωργικούς κλήρους, οι οποίοι εκμισθώθηκαν από τις 15/11/1980 στις Σ.Π.Ε. Κουκλιών, Τίμης και Νικόκλειας, οι οποίες στη συνέχεια τις υπεκμίσθωσαν σε δικαιούχους γεωργούς και γεωπόνους. Το 1992 και σαν αποτέλεσμα της θέσπισης των περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Διάθεση) Κανονισμών του 1989 και σχετικής Γνωμάτευσης του Γενικού Εισαγγελέα της Δημοκρατίας, η εξέταση αιτήσεων για εκμίσθωση αναλήφθηκε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Με βάση τη διαδικασία που εφαρμόστηκε αρχικά από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, οι Συνεργατικές Πιστωτικές Εταιρείες Κουκλιών, Τίμης και Νικόκλειας εισέπρατταν τα ενοίκια από τους υπομισθωτές και στη συνέχεια κατέθεταν το ολικό ποσό στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Πάφου.

Με την πάροδο του χρόνου παρατηρήθηκαν μεγάλες καθυστερήσεις στην είσπραξη των ενοικίων με αποτέλεσμα τα ενοικιαστήρια έγγραφα μεταξύ των Συνεργατικών Εταιρειών και της Κυπριακής Δημοκρατίας να καταγγελοθούν και τερματιστούν στις 31 Δεκεμβρίου 1997 για το λόγο ότι δεν τηρούσαν τους όρους που διαλαμβάνονταν στα ενοικιαστήρια έγγραφα με αποτέλεσμα να τερματιστούν και όλες οι υπάρχουσες υπομισθώσεις.

Στις 8 Δεκεμβρίου 1997 στάληκαν επιστολές από τον Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό Πάφου στις Συνεργατικές Εταιρείες με τις οποίες τους ενημέρωνε για τον τερματισμό της συμφωνίας αυτής από τις 31 Δεκεμβρίου 1997 και ότι από την 1 Ιανουαρίου 1998 όλα τα ενοίκια θα καταβάλλονται στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Πάφου απευθείας από τους υπομισθωτές/κατόχους κλήρων, έναντι της κατοχής των κλήρων μέχρι να διευθετηθεί η απευθείας μίσθωση των κατόχων με το κράτος.

4. Όλοι οι γεωργικοί κλήροι του Τσιφλικιού Κουκλιών είναι αρδευόμενοι και αρδεύονται από το φράγμα του Ασπρόκρεμμου. Η πρόσβαση στους κλήρους γίνεται από χωματόδρομο ικανοποιητικής κατάστασης.

5. Το ποσό ενοικίασης ανά δεκάριο για τους πιο πάνω κλήρους είναι:

(α) Για την περίοδο 1980 μέχρι 2004 €7,69 το δεκάριο.

(β) Για την περίοδο 2005 μέχρι 2009 €44,00 – 56,00 το δεκάριο.

6. Η χρήση των κλήρων είναι μόνο για γεωργικούς σκοπούς.

7. Οι ενοικιαστές κατέχουν τους κλήρους παράνομα αφού δεν έχουν συμβάσεις μίσθωσης/άδειες χρήσεις και το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας έχει εντείνει τις προσπάθειες που καταβάλλει διαχρονικά με το Υπουργείο Εσωτερικών, το Υπουργικό Συμβούλιο και την Κοινοβουλευτική Επιτροπή Γεωργίας και Φυσικών Πόρων, για επίλυση του θέματος και για τη νομιμοποίηση της χρήσης των κλήρων από δικαιούχους με βάση τους ισχύοντες Κανονισμούς.



.....
(ΣΑΒΒΑΣ ΙΩΑΝΝΟΥ)
Για Επαρχιακό Κτηματολογικό
Λειτουργό Πάφου

Προς
Χρίστο Ζένιου
Φειδωνος 15
4002 Μέσα Γειτονιά
Λεμεσός

Παράρτημα Δ – Ερωτηματολόγιο προς υπομισθωτές κλήρων

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΘΕΜΑ: ΟΙ ΚΛΗΡΟΙ ΣΤΟ ΤΣΙΦΛΙΚΙ ΚΟΥΚΛΙΩΝ

1. Ηλικία:
2. Επάγγελμα:
3. Έκταση κλήρου:
4. Είδος κλήρου (Ξηρικός ή Αρδευόμενος):
5. Ημερομηνία ενοικίασης:
6. Το ενοικιαστήριο συμβόλαιο είναι στο όνομα σας;
7. Για πόσα χρόνια είναι η διάρκεια του ενοικιαστηρίου:
8. Με τη λήξη της περιόδου ενοικίασης, γίνεται νέο ενοικιαστήριο; Ναι / Όχι
9. Εξακολουθείτε να το κατέχετε/καλλιεργείτε;
10. Εάν ναι, έχετε ικανοποιητικό εισόδημα από τον κλήρο;
11. Εάν όχι, γιατί το εγκαταλείψατε;
12. Είδος χρήσης (Εποχιακή καλλιέργεια, φυτεία, κτηνοτροφική, καμία):
.....
.....
13. Πληρωμή ενοικίου: Ναι / Όχι
14. Ποσό ενοικίου:
15. Πότε πληρώσατε για τελευταία φορά:.....
16. Γίνεται αναθεώρηση ενοικίου; Αν ναι, κάθε πόσα χρόνια ;
.....
.....
17. Ποια είναι η στάση του Τμήματος Γεωργίας;
.....
.....
.....
18. Ποια μεταχείριση τυγχάνεται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας;
.....
.....
.....
19. Υπάρχει πίεση για πληρωμή των ενοικίων από πλευράς ΤΚΧ;
.....
.....
20. Αν δεν πληρώνεται, σας κινούν αγωγή από τη Δημοκρατία; Ναι / Όχι
21. Σας ζητήθηκε όπως εγκαταλείψετε τους κλήρους; Ναι / Όχι
22. Είστε ικανοποιημένοι με τη διαχείριση που γίνεται από τα Κυβερνητικά Τμήματα;
.....
.....

.....
.....
23. Ποια προβλήματα εντοπίζετε στη διαχείριση των κλήρων (έχουν δοθεί σε μη γεωργούς, δεσας δίνουν νερό, δωρεάν παραχώρηση κλπ) – Άλλα προβλήματα:

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

24. Τι εισηγείστε;

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

Παράρτημα Ε – Κατάλογος κλήρων στο Τσιφλίκι Κουκλιών

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

ΤΣΙΦΛΙΚΙ ΚΟΥΚΛΙΩΝ

A/A	ΑΡ. ΚΛΗΡΟΥ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΚΛΗΡΟΥ (m ²)
1	5	20,897
2	12	12,573
3	91 (μέρος)	9,016
4	93 (μέρος)	18,122
5	80	15,516
6	104	15,654
7	116	14,974
8	129	18,940
9	143	18,721
10	48 (μέρος)	13,758
11	1	13,924
12	2	12,506
13	3	16,220
14	4	16,127
15	6	17,159
16	7	23,615

17	8	17,363
18	9	15,497
19	10	21,055
20	13	19,480
21	15	17,817
22	18	23,525
23	21	20,168
24	23 (μέρος)	23,648
25	24 (μέρος)	21,865
26	25 (μέρος)	17,334
27	26 (μέρος)	14,736
28	27	27,011
29	28	15,329
30	32 (μέρος)	7,193
31	33	11,819
32	34 (μέρος)	20,666
33	36	18,187
34	40 (μέρος)	14,340

35	41	13,681
36	45 (μέρος)	12,975
37	46	18,738
38	49 (μέρος)	9,068
39	85	19,346
40	86	21,446
41	87	17,270
42	88	16,550
43	89	17,274
44	90 (μέρος)	14,779
45	92 (μέρος)	16,210
46	94A	9,070
47	94B	10,063
48	95	21,473
49	96	20,180
50	97	18,044
51	135	15,962
52	42	16,896

53	43A	14,080
54	43B	15,715
55	51 (μέρος)	22,998
56	50 (μέρος)	6,321
57	52	14,273
58	54	14,509
59	53	17,423
60	83 (μέρος)	11,832
61	82	21,935
62	81 (μέρος)	15,203
63	55	14,616
64	56	15,174
65	58	16,990
66	57	15,052
67	78	15,432
68	62	15,274
69	63	18,280
70	75	17,972

71	76	22,477
72	61	19,756
73	64	15,024
74	65	18,779
75	74	19,635
76	73	17,974
77	72	18,716
78	71	20,004
79	70	20,378
80	68	17,649
81	100	16,110
82	101	15,620
83	125	18,060
84	103	15,544
85	105	16,063
86	107	15,591
87	108	16,539
88	112	13,325

89	117	20,105
90	115	13,641
91	119	17,609
92	122	20,152
93	124	17,658
94	120 (μέρος)	17,499
95	123	22,827
96	102	15,914
97	146	8,578
98	128	17,839
99	130	28,656
100	132 (μέρος)	18,070
101	133 (μέρος)	15,875
102	142 (μέρος)	16,561
103	59	28,339
104	47	19,424
105	114	15,987
106	14	19,710

107	16	21,433
108	139 (μέρος)	14,823
109	144 (μέρος)	16,447
110	145 (μέρος)	21,690
111	137	16,059
112	11	28,774
113	20	19,821
114	22	16,385
115	29	15,518
116	30	15,480
117	35 (μέρος)	11,238
118	37 (μέρος)	13,766
119	79	14,779
120	77	16,279
121	66	16,142
122	69	19,430
123	67	18,637
124	106	14,805

125	109	15,872
126	110	17,275
127	127	5,586
128	131 (μέρος)	16,794
129	140 (μέρος)	10,870
130	138	24,126
131	136	20,071
132	17	20,464
133	60	16,375
134	19	20,483
135	31 (μέρος)	3,509
136	38 (μέρος)	3,209
137	39 (μέρος)	400
138	84 (μέρος)	13,177
139	98	15,948
140	99	21,456
141	134 (μέρος)	15,254
142	44 (μέρος)	8,192

143	111	16,664
144	113	17,547
145	118	18,413
146	121	24,228
147	126	8,027
148	147	7,664
149	141 (μέρος)	7,594
150	Μέρος τεμ. 102 - Τμήμα Α	152,120
151	Μέρος τεμ. 102 - Τμήμα Β	60,400