



ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ  
ΥΠΗΡΕΣΙΑ



ΚΥΠΡΙΑΚΗ  
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

## ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

**ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ αρ. ΤΚΧ/01/2019**

**Έλεγχος Εκπόνησης Σχεδίων Αναδάσμου**

**ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΕΣ ΟΝΤΟΤΗΤΕΣ:**

**ΤΜΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ (ΑΠΟ 6.7.2018)  
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΑΝΑΔΑΣΜΟΥ (ΜΕΧΡΙ 5.7.2018)**

**6 Σεπτεμβρίου 2019**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σύνοψη.....	1
A. Εισαγωγή.....	6
B. Σκοπός του ελέγχου και μεθοδολογία.....	7
1. Σκοπός του ελέγχου.....	7
2. Μεθοδολογία.....	7
3. Ομάδα Ελέγχου.....	9
Γ. Θεσμικό πλαίσιο.....	10
Δ. Ευρήματα.....	11
1. Μέγεθος γεωργικής δραστηριότητας πριν και μετά τον αναδασμό.....	11
2. Μελέτη σκοπιμότητας.....	12
3. Έκταση και χαρακτηρισμός των περιοχών αναδασμού.....	14
4. Οικιστική ανάπτυξη στις περιοχές αναδασμού – Δήλωση Πολιτικής.....	16
5. Κατάλογοι ιδιοκτητών της υπό αναδασμό περιοχής.....	18
6. Ψηφοφορία των Σχεδίων αναδασμού.....	21
7. Εξαιρέσιμα τεμάχια και μείωση των κατώτατων ορίων έκτασης τεμαχίων.....	23
8. Εξαιρέσεις από τον κανόνα του μικρού, μέτριου, μεγάλου κτήματος.....	27
9. Αξιολόγηση εκτιμήσεων που διενεργήθηκαν στα τεμάχια των περιοχών αναδασμού από τις Επιτροπές Εκτιμήσεων.....	29
10. Μεταβιβάσεις/πωλήσεις ακινήτων στις περιοχές αναδασμού κατά την περίοδο εφαρμογής των Σχεδίων.....	30
11. Διαχείριση της κρατικής γης σε περιοχές που εφαρμόστηκαν μέτρα αναδασμού.....	32
12. Τεμάχια υπό την ιδιοκτησία της Υπηρεσίας Αναδασμού και της Επιτροπής Αναδασμού.....	34
13. Οικονομικές οφειλές ιδιοκτητών προς την Υπηρεσία Αναδασμού.....	35
14. Αποζημιώσεις ιδιοκτητών που απαλείφθηκε η ιδιοκτησία τους.....	36
15. Απόκτηση ιδιοκτησίας από υπαλλήλους της Υπηρεσίας Αναδασμού, Μέλη των Επιτροπών Αναδασμού και Εκτιμήσεων και πρόσωπα συνδεδεμένα με αυτούς.....	36
16. Καθυστέρηση στην ολοκλήρωση των Σχεδίων αναδασμού.....	37
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: Στάδια και διαδικασίες εφαρμογής ενός Σχεδίου αναδασμού.....	39

## Σύνοψη.

Βασικός στόχος του ελέγχου ήταν η αξιολόγηση των διαδικασιών που ακολουθήθηκαν κατά την εκπόνηση εννέα σχεδίων αναδασμού, ενοποίησης και αναδιανομής. Επίσης, εκτιμήθηκε το κατά πόσο οι δημόσιοι πόροι, καθώς και η κρατική γη που διατέθηκαν χρησιμοποιήθηκαν κατά τρόπο οικονομικό, αποδοτικό και αποτελεσματικό όσον αφορά στην επίτευξη των κυριότερων σκοπών, δηλαδή τη μείωση του κατακερματισμού του κλήρου με σκοπό τη βελτίωση της γεωργικής παραγωγής και όπως ο κάθε ιδιοκτήτης γης, μετά την αναδιανομή, να πάρει την ιδιοκτησία του συγκεντρωμένη σε ένα, δύο ή τρία το πολύ τεμάχια γης, ίσης, περίπου αξίας με την ιδιοκτησία που είχε πριν τον αναδασμό, τα οποία να είναι οικονομικά εκμεταλλεύσιμα.

Τα κυριότερα ευρήματα που έχουν προκύψει από τον έλεγχο δεικνύουν, κατά την άποψη της Υπηρεσίας μας, ενδεχόμενη καταστρατήγηση του σκοπού του αναδασμού και ενέργειες οι οποίες ενδεχομένως να συνιστούν κατάχρηση εξουσίας, καθώς και διασπάθιση δημοσίου χρήματος.

Διαπιστώθηκε ότι σε μεγάλο βαθμό κύριο μέλημα ήταν η δημιουργία τεμαχίων γης που θα μπορούσαν να αναπτυχθούν για οικιστικούς σκοπούς (με τη δημιουργία οδικών δικτύων και κυρίως εκμετάλλευση των προνοιών της Δήλωσης Πολιτικής για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας). Μάλιστα, σε πολλές περιπτώσεις, εκτάσεις αναδασμού εντάχθηκαν στη συνέχεια σε οικιστικές ζώνες. Η εικόνα κακοδιαχείρισης ενισχύεται από το γεγονός πως εντοπίστηκαν περιπτώσεις όπου ενδεχομένως υπάλληλοι της Υπηρεσίας Αναδασμού και του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, μέλη των Επιτροπών Αναδασμού και Εκτιμήσεως και συγγενικά πρόσωπα πρώτου βαθμού με αυτούς, να έτυχαν ευνοϊκής μεταχείρισης. Επίσης, εντοπίστηκε περίπτωση αποξένωσης σημαντικά μεγαλύτερης έκτασης κρατικής γης από εκείνη για την οποία είχε αποφασίσει το Υπουργικό Συμβούλιο, καθώς και μία περίπτωση στην οποία η έκταση εφαρμογής του Σχεδίου μειώθηκε σημαντικά από την Επιτροπή Αναδασμού χωρίς να εξασφαλιστούν οι απαραίτητες εγκρίσεις.

Λόγω της σοβαρότητας των ευρημάτων, οι επιστολές που αφορούσαν στους ελέγχους των Σχεδίων αναδασμού Πύργου/2, Πάνω Αρόδων, Ύψωνα/2, Κιτίου-Σοφτάδων, Σκαρίνου και Μαρωνίου/3 κοινοποιήθηκαν στον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας, ώστε να αποφασίσει εάν προκύπτει η ανάγκη διερεύνησης τυχόν ποινικών ή άλλων αδικημάτων. Συναφώς αναφέρεται ότι, στη βάση των επιστολών αυτών, ο Γενικός Εισαγγελέας της Δημοκρατίας έδωσε οδηγίες στην Αστυνομία για διερεύνηση του ενδεχόμενου διάπραξης ποινικών αδικημάτων κατά την εφαρμογή ορισμένων από των υπό αναφορά Σχεδίων, η οποία βρίσκεται σε εξέλιξη.

Οι αρμοδιότητες της Υπηρεσίας Αναδασμού (πρώην Τμήμα Αναδασμού) μεταφέρθηκαν από 6.7.2018 στις δομές του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), ως ξεχωριστού και εξειδικευμένου Κλάδου, δυνάμει του περί Ενοποιήσεως και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων (Τροποποιητικού) Νόμου (Ν.70(Ι)/2018). Όλες οι αναφορές που γίνονται στην Έκθεση αυτή στην Υπηρεσία Αναδασμού αφορούν και στο Τμήμα Αναδασμού.

Κατόπιν υποβολής καταγγελιών, η Υπηρεσία μας έκρινε σκόπιμο να εξετάσει αριθμό Σχεδίων Αναδασμού (Σχέδια) που εκπονήθηκαν στο πλαίσιο της αποστολής της Υπηρεσίας Αναδασμού (πρώην Τμήμα Αναδασμού) κατά την περίοδο 1977 - 2009. Επιλέγηκαν δειγματοληπτικά εννέα Σχέδια που εφαρμόστηκαν σε περιοχές των επαρχιών Λάρνακας (Κιτίου-Σοφτάδων, Μαζωτού, Μαρωνίου/3, Σκαρίνου), Λεμεσού (Αγίου Μάμα, Παρεκκλησιάς, Πύργου/2, Ύψωνα/2) και Πάφου (Πάνω Αρόδων).

Τα σημαντικότερα ευρήματα του ελέγχου παρατίθενται επιγραμματικά πιο κάτω:

- Παρατηρήθηκε υπερβολική καθυστέρηση στην ολοκλήρωση των υπό εξέταση Σχεδίων, από επτά μέχρι και 16 χρόνια, επιπρόσθετα των ετών που προηγήθηκαν για προκαταρκτικές εργασίες και των ετών που ακολούθησαν μέχρι τη δημοσίευση των δαπανών των Σχεδίων. Επισημάνθηκε η σημασία της έγκαιρης ολοκλήρωσης των Σχεδίων αυτών, έτσι ώστε να περιορίζεται το ενδεχόμενο σημαντικής διαφοροποίησης των αρχικών δεδομένων που επικρατούσαν στις περιοχές αναδασμού, βάσει των οποίων λήφθηκε η απόφαση για την εφαρμογή των Σχεδίων και η αδικαιολόγητη αύξηση στις δαπάνες και του διοικητικού κόστους που προκύπτουν, τα οποία επηρεάζουν αρνητικά την επίτευξη των κύριων στόχων του αναδασμού, που είναι η αύξηση της γεωργικής δραστηριότητας και παραγωγικότητας στις υπό αναδασμό περιοχές μέσω βιώσιμων Σχεδίων.
- Από τον έλεγχο των Σχεδίων Πάνω Αρόδων, Ύψωνα/2, Κιτίου-Σοφτάδων, Σκαρίνου, Πύργου/2, Αγίου Μάμα και Μαρωνίου/3, εντοπίστηκαν περιπτώσεις κατά τις οποίες ενδεχομένως υπάλληλοι της Υπηρεσίας Αναδασμού και του ΤΚΧ, μέλη των Επιτροπών Αναδασμού και Εκτιμήσεως και συγγενικά πρόσωπα πρώτου βαθμού με αυτούς, να έτυχαν ευνοϊκής μεταχείρισης, κατά παράβαση του άρθρου 66(1) του περί Δημόσιας Υπηρεσίας Νόμου και προνοιών του περί Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου. Λόγω της σοβαρότητας του θέματος, έγινε εισήγηση όπως η Υπηρεσία Αναδασμού διερευνήσει περαιτέρω τις υπό αναφορά περιπτώσεις και προωθήσει τις περιπτώσεις αυτές στον Γενικό Εισαγγελέα για να αποφασίσει εάν προκύπτουν ποινικά αδικήματα.
- Διαπιστώθηκε εκτεταμένη χρήση, ενδεχομένως και κατάχρηση, από τις Επιτροπές Αναδασμού, του δικαιώματος παραχώρησης εξαιρέσεων στη βάση προνοιών του οικείου Νόμου. Στις περισσότερες περιπτώσεις η αιτιολόγηση για την εξαίρεση ήταν γενική και ατεκμηρίωτη και αρκετές φορές είχε ως αποτέλεσμα τη δημιουργία τεμαχίων με έκταση λίγο μεγαλύτερη από 4.000 τ.μ., που ήταν το ελάχιστο όριο που ίσχυε τότε για να επιτρέπεται η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας, βάσει της τότε ισχύουσας Δήλωσης Πολιτικής. Σχετικά με το θέμα αυτό, έγινε εισήγηση, μεταξύ άλλων, την περαιτέρω διερεύνηση των αποφάσεων των Επιτροπών Αναδασμού αναφορικά με τα εξαιρέσιμα τεμάχια και τον καθορισμό ξεκάθαρων κριτηρίων για τις περιπτώσεις τεμαχίων που δύναται να εξαιρεθούν.
- Κατά την αναδιανομή των τεμαχίων της περιοχής αναδασμού Πύργου/2 παραχωρήθηκαν στην Κυπριακή Δημοκρατία 37 τεμάχια συνολικής έκτασης 305.786 τ.μ. (αντί 411.869 τ.μ. που προέβλεπε η Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, ημερ. 3.9.2003), δηλαδή παραχωρήθηκαν 106.083 τ.μ. επιπλέον σε ιδιώτες, σε βάρος της κρατικής ιδιοκτησίας. Η Υπηρεσία Αναδασμού δεν υπέβαλε οποιαδήποτε Πρόταση προς το Υπουργικό Συμβούλιο για έγκριση παραχώρησης της πρόσθετης έκτασης κρατικής γης στους ιδιοκτήτες της περιοχής αναδασμού Πύργου/2, το οποίο, βάσει των προνοιών του Συντάγματος, είναι το αρμόδιο να αποφασίζει για αποξένωση κρατικής ιδιοκτησίας. Συνεπώς, η παραχώρηση της πρόσθετης κρατικής γης δεν ήταν σύνομη και έγινε εισήγηση για την περαιτέρω διερεύνηση του θέματος από τον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας.
- Μετά την ψήφιση του Σχεδίου Μαζωτού από τους δικαιούχους ιδιοκτήτες, η Επιτροπή Αναδασμού αποφάσισε τη σημαντική μείωση της έκτασης της

περιοχής του Σχεδίου, κατά 56%. Η Υπηρεσία μας θεωρεί ότι η Επιτροπή δεν είχε την εξουσία να λάβει τέτοια απόφαση, η οποία άλλαζε ουσιωδώς το Σχέδιο, αλλά θα έπρεπε να ακολουθηθεί η διαδικασία που προβλέπεται στη νομοθεσία, για ανάκληση της Απόφασης εφαρμογής μέτρων αναδάσμου στην εν λόγω περιοχή από το Υπουργικό Συμβούλιο. Στη συνέχεια, η Υπηρεσία Αναδάσμου θα έπρεπε να καθορίσει τη νέα οριογραμμή του Σχεδίου, να εκπονήσει νέα μελέτη σκοπιμότητας, προσαρμοσμένης στα δεδομένα της νέας περιοχής αναδάσμου και να επαναλάβει εκ νέου τη διαδικασία για εφαρμογή μέτρων αναδάσμου. Διαπιστώθηκε επίσης ότι η Υπηρεσία Αναδάσμου δεν ανέστειλε τις διαδικασίες για εφαρμογή των μέτρων μόλις έγινε αντιληπτή η πρόθεση για μείωση της έκτασης του Σχεδίου, με αποτέλεσμα να αναλωθούν σημαντικοί κρατικοί πόροι για την κάλυψη των διοικητικών και άλλων εξόδων, σχετικά με την ετοιμασία του Σχεδίου αναδιανομής που αφορούσε σε ολόκληρη την περιοχή αναδάσμου.

- Σε έλεγχο που διενήργησε η Υπηρεσία μας στα μηχανογραφικά συστήματα της Υπηρεσίας Αναδάσμου «Σύστημα διαχείρισης ιδιοκτησιακών καθεστώτων – Τ3» και «Σύστημα Παρακολούθησης Δανείων», τα οποία αναπτύχθηκαν ως αυτόνομες εφαρμογές από λειτουργό της Υπηρεσίας Αναδάσμου, διαπιστώθηκε σωρεία αδυναμιών, οι οποίες καθιστούν την πληροφόρηση που παρέχεται από αυτά, ως μη επαρκώς αξιόπιστη και ασφαλή, αφού δεν διασφαλίζεται η αρτιότητα των δεδομένων, γεγονός το οποίο δυσχέραινε σημαντικά τη διενέργεια του ελέγχου των Σχεδίων. Στα ευρήματα του υπό αναφορά ελέγχου γίνεται, μεταξύ άλλων, αναφορά και στο Σύστημα Παρακολούθησης των Δανείων και επισημαίνεται ότι η Υπηρεσία Αναδάσμου δεν διενεργεί κανένα έλεγχο, για σκοπούς διασφάλισης ότι η κατάσταση των οφειλετών που εισάγεται στο σύστημα συμπίπτει με αυτή που διαμορφώθηκε από την τελική εγκεκριμένη κατάσταση ιδιοκτητών. Επί τούτου έγινε εισήγηση όπως η Υπηρεσία προβεί στην εφαρμογή συγκεκριμένης διαδικασίας, μέσω της οποίας να διενεργείται έλεγχος από ανεξάρτητο λειτουργό, ώστε να διασφαλίζεται η ορθότητα και ακεραιότητα των στοιχείων που εισάγονται στο σύστημα.
- Η μελέτη σκοπιμότητας/βιωσιμότητας δεν συντάσσεται στη βάση τυποποιημένου προτύπου, ελάχιστων προϋποθέσεων/απαιτήσεων και άλλων στοιχείων, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η αξιοπιστία και βαρύτητα του αποτελέσματος στο οποίο καταλήγει και βάσει του οποίου κρίνεται η οικονομική βιωσιμότητα ενός Σχεδίου. Λαμβανομένου υπόψη ότι η Υπηρεσία Αναδάσμου δεν εκπονεί, για όλες τις περιοχές αναδάσμου, μελέτη σκοπιμότητας, δημιουργούνται ερωτηματικά αναφορικά με τα δεδομένα που τέθηκαν ενώπιον του αρμόδιου Υπουργού (τότε Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος), για την εξασφάλιση έγκρισης και του τρόπου που λαμβάνονται αποφάσεις για την εκπόνηση των Σχεδίων. Επίσης, η Υπηρεσία Αναδάσμου δεν διενεργεί αξιολόγηση των αποτελεσμάτων που προκύπτουν μετά την εφαρμογή των Σχεδίων, έτσι ώστε να διαφανεί αν επιτυγχάνονται οι αναμενόμενες αποδόσεις σύμφωνα με τις μελέτες σκοπιμότητας. Έγινε εισήγηση όπως για κάθε Σχέδιο, η Υπηρεσία Αναδάσμου αντιπαραβάλλει τα στοιχεία της μελέτης σκοπιμότητας, με τα πραγματικά δεδομένα, μετά την αποπεράτωση του Σχεδίου και τα αποτελέσματα να καταγράφονται σε αντίστοιχη έκθεση, η οποία θα αποτελεί τη βάση για την αξιολόγηση της επιτυχίας του Σχεδίου. Έγινε εισήγηση επίσης όπως η μελέτη σκοπιμότητας και η μετέπειτα έκθεση αξιολόγησης εκπονούνται υποχρεωτικά για

κάθε περιοχή αναδασμού και τα αποτελέσματα από τη σύγκριση κοινοποιούνται στο αρμόδιο Υπουργείο για να λαμβάνονται υπόψη για μελλοντικές αποφάσεις υλοποίησης Σχεδίων αναδασμού.

- Τμήματα των περιοχών αναδασμού Παρεκκλησιάς, Κιτίου-Σοφτάδων και Πάνω Αρόδων εντάχθηκαν κατά τη διάρκεια των Σχεδίων σε οικιστικές ζώνες, με αποτέλεσμα η γεωργική δραστηριότητα στις περιοχές να υποβαθμιστεί, ενώ το Κράτος επωμίστηκε δαπάνες για κατασκευή οδικού δικτύου που εν μέρει εξυπηρετεί και τα τεμάχια γης στα υπό αναφορά τμήματα. Σύμφωνα και με σχετική γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα, αναφορικά με την περίπτωση του Σχεδίου Κιτίου-Σοφτάδων, όπου η διαφοροποίηση που επήλθε στο αρχικό Σχέδιο ήταν πολύ σημαντική, θα έπρεπε το εν λόγω Σχέδιο να ακυρωθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο και να ετοιμαστεί και εγκριθεί νέο, στο οποίο να μην περιλαμβάνονται οι περιοχές αυτές.
- Παρατηρήθηκε έντονη αλλαγή της σύνθεσης του ιδιοκτησιακού καθεστώτος στις υπό εξέταση περιοχές αναδασμού κατά την εξέλιξη των εργασιών των Σχεδίων, με τη διενέργεια μεγάλου αριθμού αγοροπωλησιών/μεταβιβάσεων/δωρεών. Ως αποτέλεσμα, άτομα που εκ πρώτης όψεως δεν φαίνεται ότι είχαν ως βιοποριστικό επάγγελμα τη γεωργία, δημόσιοι λειτουργοί, καθώς και εταιρείες ανάπτυξης γης, απέκτησαν ιδιοκτησίες στις εν λόγω περιοχές, ενέργειες οι οποίες επέφεραν πολυκερματισμό των κτημάτων και αποπροσανατολισμό από τη στόχευση του γεωργικού αναδασμού.
- Διαπιστώθηκε ότι, σε ορισμένες περιπτώσεις, η εκτιμημένη αξία των τεμαχίων στις περιοχές αναδασμού παρουσίαζε μεγάλη απόκλιση από τη μετέπειτα τιμή πώλησης των τεμαχίων αυτών. Στα Σχέδια αναδασμού Αγίου Μάμα και Πύργου/2, η Επιτροπή Εκτιμήσεων εκτίμησε τα κρατικά τεμάχια σε πολύ χαμηλότερες αξίες, σε σύγκριση με τα γειτονικά ιδιωτικά τεμάχια, χωρίς να υπάρχει αιτιολόγηση για τη σημαντική διαφορά στις εν λόγω εκτιμήσεις. Έγινε εισήγηση όπως η Υπηρεσία Αναδασμού διερευνήσει περαιτέρω την αξιοπιστία και τη λογικότητα των εκτιμήσεων των εν λόγω Επιτροπών Εκτιμήσεων, καθώς και τις σχετικές αποφάσεις που πάρθηκαν κατά τη φάση των εκτιμήσεων, αφού ενδεχομένως να εξυπηρετούσαν σκοπιμότητες συγκεκριμένων ιδιοκτητών τεμαχίων γης στις υπό αναφορά περιοχές αναδασμού. Έγινε εισήγηση επίσης όπως σε όλες τις περιπτώσεις ο χάρτης κατηγοριών και ο κατάλογος εκτιμήσεων αξίας γης των περιοχών αναδασμού, όπως διαμορφώνεται από την Επιτροπή Εκτιμήσεων, συνοδεύεται από σχετικό κατάλογο με τα κριτήρια τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για κάθε υποδιαίρεση αξίας γης, έτσι ώστε να καθίσταται δυνατή η τεκμηρίωση της διαφοράς στην αξία γης που ενδέχεται να έχουν τα τεμάχια στο ίδιο τμήμα μιας περιοχής αναδασμού.
- Δεν προσκομίστηκαν για έλεγχο τα πληρεξούσια έγγραφα για τις περιπτώσεις ιδιοκτητών που εκπροσωπήθηκαν από τρίτο άτομο κατά την ψηφοφορία των Σχεδίων Αγίου Μάμα, Ύψωνα/2, Κιτίου-Σοφτάδων, Μαρωνίου/3, Μαζωτού, Παρεκκλησιάς και Πάνω Αρόδων, ενώ στην περίπτωση του Σχεδίου Σκαρίνου τα πληρεξούσια έγγραφα που προσκομίστηκαν για έλεγχο, είτε δεν αντιστοιχούσαν με τους αριθμούς των πληρεξουσίων που αναγράφονταν στους καταλόγους των ιδιοκτητών, είτε δεν αναγράφονταν σε αυτά οι αριθμοί ταυτότητας του ιδιοκτήτη και του πληρεξουσίου, με αποτέλεσμα να θεωρηθούν ελλιπή και αναξιόπιστα. Σχετικά με το θέμα αυτό, έγινε εισήγηση, μεταξύ



άλλων, την περαιτέρω διερεύνηση των περιπτώσεων εκπροσωπήσεων, ώστε να διαφανεί κατά πόσο αυτές έγιναν σύμφωνα με τις πρόνοιες της νομοθεσίας.

- Μετά την ολοκλήρωση των Σχεδίων Σκαρίνου, Αγίου Μάμα, Μαζωτού και Μαρωνίου/3, εξακολουθούσαν να παραμένουν στην κατοχή της Υπηρεσίας Αναδασμού ή της κατά περίπτωσης Επιτροπής Αναδασμού, αριθμός τεμαχίων. Επισημάνθηκε ότι τα εν λόγω τεμάχια θα έπρεπε είτε να διατεθούν, έναντι πληρωμής, σε άλλους ιδιοκτήτες ή να μεταβιβαστούν στην Κυπριακή Δημοκρατία.
- Από τον έλεγχο του Σχεδίου Σκαρίνου διαπιστώθηκε ότι δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία επικοινωνίας για 191 ιδιοκτήτες, των οποίων η περιουσία απαλείφθηκε και είναι δικαιούχοι αποζημίωσης, με αποτέλεσμα να καθίσταται αμφίβολη η καταβολή της αποζημίωσης προς αυτούς, η οποία ανέρχεται στο συνολικό ποσό των €288.062. Επισημάνθηκε ότι η Επιτροπή Αναδασμού οφείλει να μεριμνά έγκαιρα για την εξασφάλιση όλων των σημαντικών πληροφοριών των ιδιοκτητών στις περιοχές αναδασμού, ώστε οι τυχόν αποζημιώσεις να καταβάλλονται έγκαιρα και να μην επιβαρύνουν Προϋπολογισμούς επόμενων ετών.
- Παρά το γεγονός ότι η περιοχή αναδασμού Μαζωτού χαρακτηρίστηκε ως αρδευόμενη, εντούτοις μέχρι σήμερα δεν έχουν υλοποιηθεί οποιαδήποτε προγραμματιζόμενα έργα άρδευσης από το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων (ΤΑΥ), με αποτέλεσμα η Υπηρεσία Αναδασμού να εφαρμόσει μέτρα αναδασμού σε ξηρική περιοχή, στη βάση των προνοιών του περί Ενοποίησης και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμου, που αφορά σε αρδευόμενες περιοχές. Ως εκ τούτου, υιοθετήθηκε ως το κατώτατο όριο έκτασης των νέων τεμαχίων οι δύο αντί οι πέντε σκάλες, γεγονός που ώθησε τους ιδιοκτήτες στον πολυτεμαχισμό των τεμαχίων τους, ο οποίος έρχεται σε αντίθεση με τους βασικούς στόχους του γεωργικού αναδασμού. Η Υπηρεσία Αναδασμού, εν αναμονή της υλοποίησης του αρδευτικού δικτύου, δεν προχώρησε στην ολοκλήρωση της δεύτερης φάσης του οδικού δικτύου, με αποτέλεσμα το δίκτυο να παραμείνει ημιτελές, με την ποιότητα των δρόμων να είναι ιδιαίτερα υποβαθμισμένη και το οδόστρωμα να καταστρέφεται σταδιακά με την πάροδο του χρόνου. Επισημάνθηκε ότι η Υπηρεσία Αναδασμού δεν θα έπρεπε να χαρακτηρίσει την εν λόγω περιοχή αναδασμού ως αρδευόμενη, πριν την επικύρωση της υλοποίησης των έργων του αρδευτικού δικτύου από το ΤΑΥ.
- Η Υπηρεσία Αναδασμού δεν διενήργησε αξιολόγηση της γεωργικής δραστηριότητας μετά την αποπεράτωση των υπό εξέταση Σχεδίων, έτσι ώστε να αξιολογηθεί ο βαθμός επίτευξης του κυριότερου στόχου, που είναι η αύξηση της απόδοσης και της ορθολογιστικής εκμετάλλευσης της γεωργικής γης. Διαπιστώθηκε ότι η γεωργική δραστηριότητα στις υπό εξέταση περιοχές αναδασμού, μετά την ολοκλήρωση των Σχεδίων είτε μειώθηκε είτε διατηρήθηκε σε χαμηλά επίπεδα. Έγινε εισήγηση όπως για κάθε ολοκληρωμένο Σχέδιο διενεργείται ορθή αξιολόγηση, με αντικειμενικά δεδομένα, προκειμένου να διαπιστώνεται εάν μετά την παρέλευση εύλογου χρονικού διαστήματος έχουν επιτευχθεί οι στόχοι του Σχεδίου για γεωργική ανάπτυξη.

## **A. Εισαγωγή.**

Αναδασμός είναι η ενοποίηση και αναδιανομή των τεμαχίων γης σε όλη ή μέρος της έκτασης που περικλείεται στα διοικητικά όρια ενός ή περισσότερων χωριών. Επιδίωξη είναι ο κάθε ιδιοκτήτης, μετά την αναδιανομή, να πάρει την ιδιοκτησία του συγκεντρωμένη σε ένα, δύο ή τρία το πολύ τεμάχια γης, ίσης περίπου αξίας με την ιδιοκτησία που είχε πριν τον αναδασμό, αφού αφαιρεθεί η αναλογία για την αξία της γης που κατέλαβαν οι δρόμοι και άλλα έργα κοινής ωφέλειας και χρήσης. Ο αναδασμός, ως βασικό σχέδιο υποδομής, συμβάλλει στην απάβλυνση των διαφόρων προβλημάτων της αγροτικής ιδιοκτησίας που πηγάζουν από το αναχρονιστικό σύστημα διακατοχής της γης και αποτελούν τροχοπέδη στην ορθολογιστική και αποδοτική ανάπτυξη της γεωργίας. Τα κυριότερα από τα προβλήματα που επιλύονται με την εφαρμογή ενός Σχεδίου αναδασμού είναι ο πολυτεμαχισμός και ο μικροτεμαχισμός της γης, η έλλειψη αγροτικών δρόμων, η κατοχή της ιδιοκτησίας σε αδιαίρετη (συνιδιοκτησία) και σε δυαδική/πολλαπλή μορφή (άλλος να κατέχει τη γη και άλλος τα δέντρα ή το νερό) και το ακανόνιστο σχήμα των τεμαχίων γης.

Η Υπηρεσία Αναδασμού έχει την ευθύνη για τον συντονισμό, διαχείριση και υλοποίηση μέτρων ενοποίησης και αναδιανομής, σύμφωνα με την εκάστοτε αγροτική πολιτική της Κυβέρνησης. Στο **Παράρτημα Ι** της Έκθεσης αυτής παρατίθενται περισσότερες πληροφορίες για τα στάδια και τις διαδικασίες εφαρμογής ενός Σχεδίου αναδασμού.



## **B. Σκοπός του ελέγχου και μεθοδολογία.**

### **1. Σκοπός του ελέγχου.**

Ο έλεγχος διενεργήθηκε στο πλαίσιο των συνταγματικών αρμοδιοτήτων του Γενικού Ελεγκτή της Δημοκρατίας και του περί Καταθέσεως Στοιχείων και Πληροφοριών στον Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας Νόμου.

Το άρθρο 116 του Συντάγματος της Κυπριακής Δημοκρατίας ορίζει ότι ο Γενικός Ελεγκτής ελέγχει, εν ονόματι της Δημοκρατίας, όλες τις εισπράξεις και πληρωμές και όλους τους λογαριασμούς χρηματικών διαθέσιμων και άλλου ενεργητικού ή άλλων υποχρεώσεων που αναλαμβάνει η Δημοκρατία ή που δημιουργούνται για λογαριασμό της. Επίσης, ο Γενικός Ελεγκτής ασκεί κάθε εξουσία ή εκτελεί οποιαδήποτε άλλα καθήκοντα ή υποχρεώσεις που καθορίζονται ή του αναθέτονται δια Νόμου. Τέτοιος Νόμος είναι ο περί Δημοσιονομικής Ευθύνης και Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμος (Ν.20(Ι)/2014), όπως και ο περί Καταθέσεως Στοιχείων και Πληροφοριών στον Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας Νόμος (Ν.113(Ι)/2002).

Βασικός σκοπός του ελέγχου ήταν η αξιολόγηση των διαδικασιών που ακολουθήθηκαν κατά την εκπόνηση των πιο πάνω Σχεδίων ενοποίησης και αναδιανομής, βάσει του νομικού πλαισίου που διέπει τον σχεδιασμό και την εφαρμογή των Σχεδίων αναδασμού, καθώς και των αρχών της χρηστής δημοσιονομικής διαχείρισης και διαφάνειας.

Επίσης, ο έλεγχος των διαδικασιών έγινε προκειμένου να εκτιμηθεί κατά πόσο οι δημόσιοι πόροι, καθώς και η κρατική γη που διατέθηκαν χρησιμοποιήθηκαν κατά τρόπο οικονομικό, αποδοτικό και αποτελεσματικό, όσον αφορά στην επίτευξη των κυριότερων σκοπών του, όπως ο κάθε ιδιοκτήτης γης, μετά την αναδιανομή, να πάρει την ιδιοκτησία του συγκεντρωμένη σε ένα, δύο ή τρία το πολύ τεμάχια γης (κτήματα), ίσης περίπου αξίας με την ιδιοκτησία που είχε πριν τον αναδασμό, τα οποία να είναι οικονομικά εκμεταλλεύσιμα. Ο Διευθυντής της Υπηρεσίας Αναδασμού καθορίζει κάθε χρόνο τα κριτήρια για τον προσδιορισμό ενός κτήματος ως «οικονομικά εκμεταλλεύσιμου», αφού λάβει υπόψη ότι το εισόδημα που θα πρέπει να εξασφαλίζεται από το κτήμα αυτό, βάσει του ύψους του ισχύοντος δείκτη τιμών καταναλωτή, θα είναι ικανό για τη συντήρηση της οικογένειας του γεωργού που θα το εκμεταλλεύεται.

### **2. Μεθοδολογία.**

Σύμφωνα με το άρθρο 81(2) του περί Δημοσιονομικής Ευθύνης και Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου (Ν.20(Ι)/2014), ο Γενικός Ελεγκτής διεξάγει τον εξωτερικό έλεγχο στη βάση διεθνών αναγνωρισμένων προτύπων ελέγχου που ο ίδιος αποφασίζει.

Όπως ρητά αναφέρεται στις Ελεγκτικές Οδηγίες που έχουν εκδοθεί από τον Γενικό Ελεγκτή, οι έλεγχοι της Ελεγκτικής Υπηρεσίας διεξάγονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ISAs) που εκδίδονται από τη Διεθνή Ομοσπονδία Λογιστών (IFAC) και τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου Ανώτατων Ελεγκτικών Ιδρυμάτων (ISSAIs) που εκδίδει ο Διεθνής Οργανισμός Ανώτατων Ελεγκτικών Ιδρυμάτων (INTOSAI), ο οποίος είναι ένας αυτόνομος, ανεξάρτητος, μη-πολιτικοποιημένος Οργανισμός, με ειδικό συμβουλευτικό καθεστώς προς το Οικονομικό και Κοινωνικό Συμβούλιο (ECOSOC) του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών.

Τα ISSAIs διαχωρίζουν τους ελέγχους που διενεργούνται από τα Ανώτατα Ελεγκτικά Ιδρύματα σε τρεις κατηγορίες, τους οικονομικούς ελέγχους («financial audits»), τους ελέγχους συμμόρφωσης («compliance audits») και τους διαχειριστικούς ελέγχους

(«performance audits»). Για τους ελέγχους αυτούς υπάρχει αριθμός ελεγκτικών προτύπων που είναι κοινά και αριθμός ελεγκτικών προτύπων που αφορούν ειδικά στην κάθε κατηγορία ελέγχου.

Η διενέργεια του παρόντος ελέγχου διέπεται κυρίως από τις διατάξεις των πιο κάτω Προτύπων:

- ISSAI 100 – Θεμελιώδεις Αρχές Ελέγχου για τον Δημόσιο Τομέα
- ISSAI 300 - Θεμελιώδεις Αρχές Διαχειριστικού Ελέγχου
- ISSAI 400 – Θεμελιώδεις Αρχές Ελέγχου Συμμόρφωσης

Το ISSAI 100 παρουσιάζει τον ορισμό του ελέγχου του δημόσιου τομέα και παρέχει τις βασικές έννοιες, στοιχεία και αρχές (τόσο τις γενικές αρχές που σχετίζονται με τον έλεγχο, όσο και τις αρχές που σχετίζονται με τις διάφορες φάσεις της διαδικασίας ελέγχου) που ισχύουν για όλους τους ελέγχους του δημόσιου τομέα.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Προτύπου ISSAI 300, οι διαχειριστικοί έλεγχοι των Ανώτατων Ελεγκτικών Ιδρυμάτων περιλαμβάνουν την εξέταση προγραμμάτων, πράξεων, συστημάτων και διαδικασιών διαχείρισης, προκειμένου να εκτιμηθεί κατά πόσον οι πόροι που διατίθενται χρησιμοποιούνται κατά τρόπο οικονομικό, αποδοτικό και αποτελεσματικό. Η αρχή της οικονομίας εξετάζει την ελαχιστοποίηση του κόστους των πόρων, η αρχή της αποδοτικότητας εξετάζει την επίτευξη του μεγαλύτερου δυνατού αποτελέσματος από τους διαθέσιμους πόρους και η αρχή της αποτελεσματικότητας εξετάζει την επίτευξη του επιδιωκόμενου στόχου.

Οι έλεγχοι αυτοί, που εξετάζουν και την τήρηση των αρχών της χρηστής δημοσιονομικής διαχείρισης, καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα θεμάτων και στο πλαίσιο τους αξιολογούνται διάφορες πτυχές της διαδικασίας, συμπεριλαμβανομένων των εισροών (τα οικονομικά, ανθρώπινα, υλικά, οργανωτικά ή κανονιστικά μέσα που είναι αναγκαία για την υλοποίηση), των υλοποιήσεων (τα παραδοτέα), των αποτελεσμάτων (οι επιδράσεις στους άμεσους παραλήπτες ή αποδέκτες) και του αντίκτυπου (μακροπρόθεσμες αλλαγές στην κοινωνία).

Το πλαίσιο ISSAI 400 ορίζει τον έλεγχο συμμόρφωσης ως μια ανεξάρτητη εκτίμηση του κατά πόσο ένα δεδομένο θέμα είναι σύμφωνο με τις αρχές που έχουν οριστεί ως κριτήρια ελέγχου. Οι έλεγχοι συμμόρφωσης διενεργούνται αξιολογώντας κατά πόσο οι δραστηριότητες, οι χρηματοοικονομικές συναλλαγές και οι πληροφορίες συμμορφώνονται, από κάθε ουσιώδη άποψη, με τις αρχές που διέπουν την ελεγχόμενη οντότητα.

Ο παρών έλεγχος διενεργήθηκε στα γραφεία της Υπηρεσίας μας και βασίστηκε σε στοιχεία που υποβλήθηκαν από την Υπηρεσία Αναδασμού και το ΤΚΧ, σε επισκόπηση εγγράφων, μητρώων και αρχείων αλληλογραφίας.

Η λήψη των απαραίτητων, για τον έλεγχο, στοιχείων έγινε στη βάση των προνοιών του περί της Καταθέσεως Στοιχείων και Πληροφοριών στον Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας Νόμου, ο οποίος παρέχει σαφείς εξουσίες στον Γενικό Ελεγκτή να ζητά στοιχεία σε οποιαδήποτε μορφή, περιλαμβανομένης και της ηλεκτρονικής μορφής, επεξηγήσεις και πληροφορίες, γραπτές ή προφορικές, που κατά την κρίση του μπορούν να τον υποβοηθήσουν στην εκτέλεση του έργου του.

Τα ευρήματα του ελέγχου διαβιβάστηκαν για σχόλια και απόψεις στην Υπηρεσία Αναδασμού (μέχρι 5.7.2018) και στο ΤΚΧ (από 6.7.2018) και τόσο οι απόψεις της Υπηρεσίας όσο και του Τμήματος έχουν ενσωματωθεί, όπου ενδείκνυται, στην παρούσα

έκθεση. Οι επιστολές ελέγχου με τα ευρήματα διαβαθμίστηκαν ως εμπιστευτικές, λόγω του ότι περιείχαν ονομαστικές αναφορές και προσωπικά στοιχεία εμπλεκόμενων προσώπων. Λόγω της σοβαρότητας των ευρημάτων, οι επιστολές που αφορούσαν στους ελέγχους των Σχεδίων αναδασμού Πύργου/2, Σκαρίνου, Πάνω Αρόδων, Ύψωνα/2, Κιτίου-Σοφτάδων και Μαρωνίου/3, κοινοποιήθηκαν στον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας, ώστε να αποφασίσει εάν προκύπτει η ανάγκη διερεύνησης τυχόν ποινικών ή άλλων αδικημάτων.

### **3. Ομάδα Ελέγχου.**

Την ομάδα ελέγχου αποτέλεσαν οι:

- Άκης Κίκας - Ανώτερος Πρώτος Ελεγκτής
- Λιάνα Καζέπη - Ανώτερος Λειτουργός Ελέγχου
- Ρένα Χαριλάου - Πρώτος Ελεγκτής Ελεγκτικής Υπηρεσίας Συνεργατικών Εταιρειών
- Κυριάκος Σάββα - Λειτουργός Ελέγχου Α΄
- Χαράλαμπος Γεωργίου – Ελεγκτής Τεχνικού Ελέγχου (ΕΟΧ)
- Παναγιώτης Ανδρέου - Πολιτικός Μηχανικός (μέσω αγοράς υπηρεσιών)

### **Γ. Θεσμικό πλαίσιο.**

Τον Μάρτιο του 1969 ψηφίστηκε, από τη Βουλή των Αντιπροσώπων, ο περί Ενοποιήσεως και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμος (Ν. 24/1969), ο οποίος τέθηκε σε ισχύ στις 30.6.1969. Παράλληλα, εγκαθιδρύθηκε η Αρχή Αναδασμού, η οποία, με βάση τον Νόμο, ανέλαβε την πρακτική εφαρμογή των Σχεδίων Αναδασμού. Την 1.8.1985 η Αρχή Αναδασμού καταργήθηκε και δημιουργήθηκε το Τμήμα Αναδασμού, κάτω από το Υπουργείο Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος, το οποίο μετονομάστηκε σε Υπουργείο Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος (ΥΓΑΑΠ) τον Απρίλιο του 2014. Το Τμήμα Αναδασμού μεταφέρθηκε τον Οκτώβριο του 2015 στο Υπουργείο Εσωτερικών ως Υπηρεσία, η οποία, μέχρι τον Ιούλιο του 2018, ήταν υπεύθυνη για τον συντονισμό, τη διαχείριση και την υλοποίηση των μέτρων ενοποίησης και αναδιανομής, σύμφωνα με τον περί Ενοποιήσεως και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμο (Ν.24/1969) και την εκάστοτε αγροτική πολιτική της Κυβέρνησης. Με τον περί Ενοποιήσεως και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων (Τροποποιητικό) Νόμο του 2018 (Ν.70(Ι)/2018) που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας στις 6.7.2018, οι αρμοδιότητες της Υπηρεσίας Αναδασμού μεταφέρθηκαν στις δομές του ΤΚΧ ως ξεχωριστού και εξειδικευμένου Κλάδου, η θέση του Διευθυντή της Υπηρεσίας Αναδασμού καταργήθηκε και όλες οι εξουσίες και αρμοδιότητες που παρέχονταν στον Διευθυντή της Υπηρεσίας Αναδασμού, οι οποίες απορρέουν από αυτή, μεταβιβάστηκαν στον Διευθυντή ΤΚΧ.

Επίσης, σχετικοί είναι οι Κανονισμοί για την Ενοποίηση και Αναδιανομή Αγροτικών Κτημάτων του 1987 (ΚΔΠ 165/1987).

Άλλοι συναφείς Νόμοι, για τους οποίους γίνεται αναφορά στην έκθεση αυτή, είναι ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος (ΚΕΦ.224), ο περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμος του 1962 (Ν.15/1962), ο περί Δημόσιας Υπηρεσίας Νόμος του 1990 (Ν.1/1990) και ο περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμος του 1999 (Ν.158(Ι)/1999).

Επίσης, αναφορές γίνονται σε εγκυκλίους του Διευθυντή της Υπηρεσίας Αναδασμού και σε γνωματεύσεις του Γενικού Εισαγγελέα.

## Δ. Ευρήματα

### 1. Μέγεθος γεωργικής δραστηριότητας πριν και μετά τον αναδάσμο.

Στο αρχείο της Υπηρεσίας Αναδάσμου δεν εντοπίστηκε οποιαδήποτε έκθεση που να παραθέτει στοιχεία για τη γεωργική δραστηριότητα μετά την αποπεράτωση των Σχεδίων αναδάσμου, έτσι ώστε να αξιολογηθεί ο βαθμός επίτευξης του κυριότερου στόχου του αναδάσμου, που είναι η δημιουργία όσο το δυνατό, περισσότερων κτημάτων, επιδίωξη που είναι όπως ο κάθε ιδιοκτήτης πάρει την ιδιοκτησία του συγκεντρωμένη σε ένα, δύο ή τρία το πολύ τεμάχια γης, τα οποία να είναι οικονομικά εκμεταλλεύσιμα. Από τον έλεγχο που διενεργήθηκε διαπιστώθηκε ότι η γεωργική δραστηριότητα, μετά την ολοκλήρωση των Σχεδίων αναδάσμου είτε μειώθηκε είτε διατηρήθηκε σε χαμηλά επίπεδα. Αναφέρονται σχετικά τα ακόλουθα:

**(α)** Σύμφωνα με στοιχεία που εξασφαλίστηκαν από τον Οργανισμό Αγροτικών Πληρωμών (ΟΑΠ) για τα έτη 2014 και 2015, αναφορικά με το Σχέδιο αναδάσμου Σκαρίνου, το οποίο ολοκληρώθηκε το 2009, από τη συνολική έκταση του εν λόγω Σχεδίου υποβλήθηκαν αιτήσεις για επιδότηση μόνο για το 40,37%.

**(β)** Σύμφωνα με στοιχεία που εξασφαλίστηκαν από τον ΟΑΠ στις 14.2.2017, κατά τα προηγούμενα έτη είχαν υποβληθεί αιτήσεις για εκταρικές επιδοτήσεις που αφορούσαν σε 371 από τα 582 τεμάχια της περιοχής αναδάσμου Μαρωνίου/3, δηλαδή ποσοστό ύψους 63,75%.

**(γ)** Οι χάρτες χρήσης γης που αποτυπώθηκαν στις περιοχές αναδάσμου, πριν και μετά τους αναδάσμούς, καταδεικνύουν αύξηση στα εγκαταλελειμμένα τεμάχια και συνεπώς μείωση της γεωργικής δραστηριότητας. Αναφέρονται σχετικά τα ακόλουθα παραδείγματα:

- Στην περιοχή αναδάσμου Πύργου/2, η ακαλλιέργητη γη, μετά τον αναδάσμο, αυξήθηκε στα 121 εκτάρια, σε σύγκριση με 34 πριν την εφαρμογή του Σχεδίου.
- Στην περιοχή αναδάσμου Πάνω Αρόδων, τα εγκαταλελειμμένα τεμάχια αυξήθηκαν από 9,99% πριν τον αναδάσμο σε 45,39% μετά τον αναδάσμο.
- Στην περιοχή αναδάσμου Ύψωνα/2 παρατηρήθηκε ότι μετά τον αναδάσμο, 9,96% των τεμαχίων είναι ακαλλιέργητα ή άγονα, εν αντιθέσει με πριν τον αναδάσμο όπου δεν παρουσιάζονταν ακαλλιέργητα τεμάχια.

Ο Επαρχιακός Λειτουργός Αναδάσμου (ΕΛΑ) Λάρνακας, σε επιστολή του, ημερ. 6.9.1998, ανέφερε στον τότε Διευθυντή της Υπηρεσίας Αναδάσμου, ότι στις περιοχές αναδάσμου Κιτίου-Σοφτάδων και Περβολιών υπάρχει μια αυξημένη τάση και ενδιαφέρον για διαχωρισμό αρκετών τεμαχίων σε μονόσκαλα, για πώλησή τους, έστω και πριν την έγκριση του διαχωρισμού από το ΤΚΧ. Επίσης του ανέφερε ότι δημιουργείται γενικά μια απαράδεκτη κατάσταση, γιατί πολλοί ιδιοκτήτες γης, σε αρκετές περιπτώσεις μεγάλης έκτασης, δηλώνουν ότι δεν ενδιαφέρονται για γεωργική αξιοποίηση των τεμαχίων τους, ότι άλλαξαν ήδη επάγγελμα, ότι ενδιαφέρονται μόνο για την παροχή νερού και ότι σκοπεύουν να αξιοποιήσουν τη γη τους αλλιώς, δηλαδή τουριστικά, οικιστικά κλπ. Επίσης εξέφρασε τον προβληματισμό του Επαρχιακού Γραφείου ότι οι ιδιοκτήτες που δεν είναι γεωργοί θα χρησιμοποιούν τα έργα (δρόμοι-άρδευση) για να προχωρούν, μετά τον αναδάσμο στον διαχωρισμό της ιδιοκτησίας τους σε δίσκαλα τεμάχια προς πώληση, για οικιστική αξιοποίηση, καθώς επίσης και ότι ο τουριστικός παραλιακός δρόμος που, βάσει των σχεδίων, θα περάσει από τις περιοχές αναδάσμου, θα επηρεάσει αρνητικά το θέμα της γεωργικής ανάπτυξης και της επιτυχίας των έργων αναδάσμου-άρδευσης.

Λαμβάνοντας υπόψη το περιεχόμενο της υπό αναφορά επιστολής όπως επίσης και πρακτικών των συνεδριών της Προσωρινής Επιτροπής Αναδάσμου και άλλης σχετικής αλληλογραφίας της Υπηρεσίας Αναδάσμου εκφράστηκε η άποψη ότι ήταν προφανής η προσπάθεια διαφόρων φορέων για οικιστική-τουριστική ανάπτυξη της περιοχής, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται εύλογα ερωτηματικά για τους πραγματικούς λόγους που προωθήθηκε το Σχέδιο αναδάσμου Κιτίου-Σοφτάδων, αλλά και αυτό των Περβολιών.



(δ) Στην περιοχή αναδασμού Αγίου Μάμα τα μόνιμα ακαλλιέργητα τεμάχια αυξήθηκαν από 53,12% πριν τον αναδασμό, σε 68,89% μετά τον αναδασμό. Η Υπηρεσία Αναδασμού δεν ετοίμασε χάρτη χρήσης γης της περιοχής αναδασμού Κιτίου-Σοφτάδων μετά την εφαρμογή του Σχεδίου, με αποτέλεσμα να μην καταστεί δυνατή η σύγκριση της χρήσης γης πριν και μετά τον αναδασμό, για να διαφανεί εάν επήλθε γεωργική ανάπτυξη.

**Σύσταση:** Έγινε εισήγηση όπως για κάθε ολοκληρωμένο Σχέδιο αναδασμού διενεργείται ορθή αξιολόγηση, με αντικειμενικά δεδομένα, προκειμένου να διαπιστώνεται εάν μετά την παρέλευση εύλογου χρονικού διαστήματος έχουν επιτευχθεί οι στόχοι του Σχεδίου για γεωργική ανάπτυξη.

Αναφορικά με το πιο πάνω θέμα, ο Διευθυντής του ΤΚΧ, σε σχετικές επί του θέματος απαντητικές του επιστολές, μας πληροφόρησε ότι τα μέτρα του αναδασμού σε μια περιοχή από μόνη της δεν είναι δυνατόν να φέρουν την αύξηση της γεωργικής απασχόλησης και τη στροφή του κόσμου στη γεωργία, καθώς επίσης και ότι μπορούν να συμβάλουν στην αύξηση της γεωργικής απασχόλησης μόνο όταν συνδυαστούν και με άλλα μέτρα και προϋποθέσεις για να έχουν το αναμενόμενο αποτέλεσμα.

## 2. Μελέτη σκοπιμότητας.

Σύμφωνα με τις διαδικασίες εφαρμογής ενός Σχεδίου Αναδασμού, οι ιδιοκτήτες γης, αφού ενημερωθούν και πεισθούν για την ωφελιμότητα εφαρμογής ενός τέτοιου Σχεδίου, υποβάλλουν συλλογικά αίτηση στον Διευθυντή της Υπηρεσίας Αναδασμού, με την οποία ζητούν την εφαρμογή μέτρων αναδασμού στις ιδιοκτησίες τους. Εάν από τη μελέτη σκοπιμότητας, η οποία εκπονείται από τον Τομέα Προγραμματισμού Μελετών και Δημοσιότητας της Υπηρεσίας Αναδασμού, διαφανεί ότι το συγκεκριμένο Σχέδιο κρίνεται οικονομικά βιώσιμο, αυτό υποβάλλεται για έγκριση στον αρμόδιο Υπουργό, ο οποίος στην περίπτωση των υπό εξέταση Σχεδίων ήταν ο Υπουργός ΓΑΑΠ. Αναφορικά με την εκπόνηση της μελέτης σκοπιμότητας διαπιστώθηκαν τα ακόλουθα:

(α) Η μελέτη σκοπιμότητας δεν συντάσσεται στη βάση τυποποιημένου προτύπου, ελάχιστων προϋποθέσεων/απαιτήσεων και άλλων στοιχείων έτσι ώστε να διασφαλίζεται η αξιοπιστία και βαρύτητα του αποτελέσματος στο οποίο καταλήγει, ως προς τη βέλτιστη απόδοση από την εφαρμογή ενός Σχεδίου αναδασμού.

(β) Στην περίπτωση των Σχεδίων Μαρωνίου/3, Αγίου Μάμα, Πάνω Αρόδων, Ύψωνα/2, Σκαρίνου, Πύργου/2 και Μαζωτού, οι εκτάσεις χρήσης γης ανά προϊόν (π.χ. σιτηρά, λαχανικά, κτηνοτροφικά, εσπεριδοειδή, ελιές, χαρούπια) και οι εκτάσεις κατηγορίας γης (π.χ. μόνιμες ή ετήσιες καλλιέργειες, ακαλλιέργητη γη) που αναφέρονται στη μελέτη σκοπιμότητας δεν συνάδουν με τις προτεινόμενες εκτάσεις

Η μελέτη σκοπιμότητας που εκπονήθηκε για το Σχέδιο αναδασμού Πάνω Αρόδων παρουσιάζει υπεραισιόδοξη και μη ρεαλιστική χρηματοροή. Συγκεκριμένα καταγράφονται κέρδη πέραν των €1.400.000 από τη μείωση της ακαλλιέργητης γης, ενώ στην πραγματικότητα, όπως διαφάνηκε, την ίδια στιγμή σημειώθηκε τεράστια μείωση στις μόνιμες φυτείες κατά 44%, ενώ η εγκαταλελειμμένη γη αυξήθηκε κατά 317% και αποτελούσε το 45% της έκτασης της περιοχής αναδασμού. Εξωπραγματικά επίσης χαρακτηρίζονται τα αναμενόμενα έσοδα από εξωραϊστικά έργα, αφού η αναστύλωση μικρών εκκλησιών, η φύτευση δενδρυλλίων, η περίφραξη του βιότοπου ματσικόρυδων, η αναπαλαίωση της εξέδρας φόρτωσης σταφυλιών και η τοποθέτηση πέτρινων πινακίδων, δεν μπορούν να αιτιολογήσουν τη συνεισφορά σε μακροχρόνια κέρδη πέραν των €7.000.000.



των περιοχών αναδάσμου. Παρατηρήθηκε επίσης ότι στην περίπτωση των Σχεδίων Αγίου Μάμα και Πάνω Αρόδων, η μελέτη σκοπιμότητας ετοιμάστηκε τέσσερα και τρία χρόνια, αντίστοιχα, πριν την έναρξη εργασιών των Σχεδίων, με δεδομένα χρήσης γης που προέκυψαν από δειγματοληπτική έρευνα με πολύ περιορισμένο δείγμα, με αποτέλεσμα αυτά να μην αντικατοπτρίζουν την πραγματική κατάσταση που επικρατούσε στις περιοχές.

(γ) Στα διαγράμματα ροής ωφελημάτων και επιβαρύνσεων, η πρόβλεψη για διοικητικές δαπάνες (π.χ. μισθοί προσωπικού και ημερομίσθια εργατών, δικαιώματα και επιδόματα, ενοίκια) αφορά σε πολύ λιγότερα έτη από αυτά που πραγματικά χρειάστηκαν για την ολοκλήρωση των Σχεδίων αναδάσμου, παρά το γεγονός ότι στη μελέτη σκοπιμότητας αναφέρεται ότι η διάρκεια των ωφελημάτων και επιβαρύνσεων υπολογίζεται για μεγαλύτερη περίοδο μέχρι και 20 έτη, καθώς και της εμπειρίας της Υπηρεσίας Αναδάσμου αναφορικά με τον χρόνο που απαιτείται για τον σχεδιασμό, την ολοκλήρωση και την εφαρμογή ενός Σχεδίου. Αναφέρονται ενδεικτικά τα Σχέδια Μαρωνίου/3 και Σκαρίνου, όπου οι επιβαρύνσεις εξακολουθούσαν μέχρι και 12 και 8 χρόνια, αντίστοιχα, μετά την τελευταία πρόβλεψη για διοικητικά έξοδα που παρουσιάζεται στις σχετικές μελέτες σκοπιμότητας. Η παράλειψη παρουσίασης της αντικειμενικής και ρεαλιστικής εικόνας για το ύψος των διοικητικών δαπανών που αναμένεται να προκύψουν από την εφαρμογή ενός Σχεδίου αναδάσμου συντείνει στην εξαγωγή υψηλότερων συντελεστών εσωτερικής απόδοσης από τους πραγματικούς. Ως εκ τούτου, οι συντελεστές εσωτερικής απόδοσης, που αποτέλεσαν βάση για την τεκμηρίωση της βιωσιμότητας ενός Σχεδίου αναδάσμου και τη λήψη της σύμφωνης γνώμης του Υπουργού ΓΑΑΠ ήταν, ενδεχομένως, πλασματικοί ή/και παραπλανητικοί. Επισημαίνεται ότι ο συντελεστής εσωτερικής απόδοσης στα υπό εξέταση Σχέδια αναδάσμου, για τα οποία εκπονήθηκε μελέτη σκοπιμότητας, κυμαινόταν από 14% μέχρι 22%.

(δ) Η μεγάλη διάρκεια που χρειάστηκε για την ολοκλήρωση των υπό εξέταση Σχεδίων αναδάσμου, η οποία αρχίζει από την περίοδο υποβολής αιτήματος, προς την Υπηρεσία Αναδάσμου, από τους δικαιούχους, για εφαρμογή αναδάσμου και ολοκληρώνεται με την περίοδο δημοσίευσης του καταλόγου δαπανών από την Υπηρεσία Αναδάσμου (π.χ. 17 σχεδόν έτη για το Σχέδιο Μαρωνίου/3, 14 για το Σχέδιο Μαζωτού, σχεδόν 22 για το Σχέδιο Αγίου Μάμα, 23 για το Σχέδιο Πάνω Αρόδων) είχε ως αποτέλεσμα τα στοιχεία, βάσει των οποίων εκπονήθηκαν οι μελέτες σκοπιμότητας, να χρήζουν επικαιροποίησης, λόγω σημαντικών διαφοροποιήσεων στα δεδομένα των περιοχών π.χ. πολλαπλές ιδιοκτησιακές αλλαγές, αλλαγές στην επιχειρηματική δραστηριότητα.

(ε) Δεν εντοπίστηκε στο αρχείο της Υπηρεσίας Αναδάσμου ούτε και σε φακέλους αλληλογραφίας, που είχαν παραδοθεί στο Κρατικό Αρχείο, η μελέτη σκοπιμότητας για το Σχέδιο Παρεκκλησιάς ούτε και γίνεται αναφορά στα έγγραφα που μας προσκομίστηκαν για έλεγχο στα αποτελέσματα της εν λόγω μελέτης, γεγονός που καταδεικνύει ότι ενδεχομένως να μην έχει εκπονηθεί. Επίσης, δεν εντοπίστηκε στο αρχείο της Υπηρεσίας Αναδάσμου η μελέτη σκοπιμότητας για το Σχέδιο αναδάσμου Κιτίου-Σοφτάδων. Κατόπιν επικοινωνίας με λειτουργό της Υπηρεσίας Αναδάσμου, μας αναφέρθηκε ότι ενδέχεται η μελέτη σκοπιμότητας για το Σχέδιο Κιτίου-Σοφτάδων να βρίσκεται στο Κρατικό Αρχείο, επισημαίνοντας ωστόσο ότι η Υπηρεσία Αναδάσμου δεν είχε εκπονήσει για όλες τις περιοχές αναδάσμου μελέτη σκοπιμότητας. Δεδομένου ότι η μελέτη σκοπιμότητας είναι καθοριστική για τη λήψη απόφασης για εφαρμογή μέτρων αναδάσμου, όσον αφορά στην εξασφάλιση έγκρισης από τον αρμόδιο Υπουργό, δημιουργούνται ερωτηματικά αναφορικά με τα

δεδομένα που τέθηκαν ενώπιόν του, βάσει των οποίων κρίθηκε ότι τα Σχέδια αυτά θα είναι οικονομικά βιώσιμα και κατ'επέκταση όσον αφορά στον τρόπο που λήφθηκαν οι αποφάσεις για την εκπόνηση των εν λόγω Σχεδίων.

**(στ)** Η Υπηρεσία Αναδασμού δεν διενεργεί αξιολόγηση των αποτελεσμάτων που προκύπτουν μετά την εφαρμογή των Σχεδίων, έτσι ώστε να διαφανεί αν ικανοποιήθηκαν οι αναμενόμενες αποδόσεις και επιτεύχθηκαν οι στόχοι που τέθηκαν στις μελέτες σκοπιμότητας.

**(ζ)** Ο Υπουργός ΓΑΑΠ παραχωρούσε τη σύμφωνη γνώμη του για την εφαρμογή του Σχεδίου, στη βάση μόνο των αποτελεσμάτων της μελέτης σκοπιμότητας, χωρίς ωστόσο, όπως διαφάνηκε, να ζητήσει οποιεσδήποτε διευκρινίσεις για τη μεθοδολογία και τη λογικότητα των στοιχείων που λήφθηκαν υπόψη στους σχετικούς υπολογισμούς.

**Σύσταση:** Λόγω του ότι η μελέτη σκοπιμότητας που εκπονείται πριν την έναρξη ενός Σχεδίου, είναι καθοριστική για την απόφαση εφαρμογής μέτρων αναδασμού και την παραχώρηση έγκρισης από τον αρμόδιο Υπουργό, έγινε εισήγηση ότι η Υπηρεσία Αναδασμού θα πρέπει να διασφαλίζει ότι κατά την εκπόνησή της λαμβάνει υπόψη τα ορθά στοιχεία και ότι η μελέτη βασίζεται σε λογικές και τεκμηριωμένες παραδοχές, καθώς και σε εύλογες παραμέτρους. Η μελέτη σκοπιμότητας, αφού ολοκληρωθεί, θα πρέπει να αρχειοθετείται στο αρχείο της Υπηρεσίας Αναδασμού, ώστε να είναι διαθέσιμη για οποιονδήποτε μελλοντικό έλεγχο.

Έγινε εισήγηση επίσης ότι, η Υπηρεσία Αναδασμού θα πρέπει, για κάθε Σχέδιο να αντιπαραβάλλει τα στοιχεία της μελέτης σκοπιμότητας με τα πραγματικά δεδομένα μετά την αποπεράτωση του Σχεδίου, ώστε να αξιολογεί κατά πόσο επιτεύχθηκαν οι αρχικοί στόχοι του Σχεδίου που είχαν τεθεί. Τα αποτελέσματα από τη σύγκριση θα πρέπει να καταγράφονται σε αντίστοιχη έκθεση, η οποία θα αποτελεί τη βάση για την αξιολόγηση της επιτυχίας του Σχεδίου.

Έγινε εισήγηση επίσης όπως η εκπόνηση μελέτης σκοπιμότητας και η μετέπειτα ετοιμασία έκθεσης, για την αξιολόγηση της επιτυχίας του Σχεδίου, ενταχθούν στις πρόνοιες των Εγκυκλίων της Υπηρεσίας Αναδασμού, ώστε να εκπονούνται υποχρεωτικά για κάθε περιοχή στην οποία υλοποιείται ένα Σχέδιο. Τα αποτελέσματα από τη σύγκριση θα πρέπει να κοινοποιούνται στο αρμόδιο Υπουργείο και να λαμβάνονται υπόψη για μελλοντικές αποφάσεις υλοποίησης Σχεδίων αναδασμού.

Η τότε Αν. Διευθύντρια της Υπηρεσίας Αναδασμού συμφώνησε με τα ευρήματα και τις συστάσεις της Υπηρεσίας μας, επισημαίνοντας ωστόσο ότι η εκπόνηση μελέτης σκοπιμότητας δεν αποτελεί νομική υποχρέωση.

### **3. Έκταση και χαρακτηρισμός των περιοχών αναδασμού.**

**(α) Έκταση της περιοχής αναδασμού Μαζωτού.** Διαπιστώθηκε ότι τρία χρόνια μετά την ψηφοφορία που διενεργήθηκε από τους δικαιούχους ιδιοκτήτες για εφαρμογή μέτρων αναδασμού στην περιοχή Μαζωτού, η Επιτροπή Αναδασμού Μαζωτού αποφάσισε τη μείωση της έκτασής της από 307 εκτάρια σε 135,3 εκτάρια, δηλαδή κατά 56%. Η πράξη αυτή αντίκειται στις πρόνοιες του άρθρου 9(4) του περί Ενοποιήσεως και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμου, το οποίο διαλαμβάνει ότι η απόφαση που λήφθηκε για ενοποίηση και αναδιανομή δεσμεύει όλους τους ιδιοκτήτες μέσα στην περιοχή ενοποίησης και αναδιανομής και δεν δύναται να ανακληθεί, παρά μόνο κατόπιν απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου. Σχετικά με το θέμα αυτό επισημάνθηκαν τα ακόλουθα:

- (i) Δεν εντοπίστηκε στο αρχειακό υλικό της Υπηρεσίας Αναδασμού οποιαδήποτε σχετική απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου για τη μείωση της έκτασης του εν λόγω Σχεδίου. Ως εκ τούτου, εκφράστηκε η άποψη ότι η υπό αναφορά ενέργεια της Επιτροπής Αναδασμού συνιστά υπέρβαση εξουσίας και λήφθηκε κατά παράβαση των διατάξεων του οικείου Νόμου.
- (ii) Μετά τη μείωση της έκτασης, η απόφαση που λήφθηκε για εφαρμογή μέτρων αναδασμού στον Μαζωτό θεωρείται αμφιβόλου εγκυρότητας, αφού ενδεχομένως να μην αντικατοπτρίζει την απόφαση της πλειονότητας του συνόλου των τελικών επηρεαζόμενων ιδιοκτητών.
- (iii) Η Υπηρεσία Αναδασμού θα έπρεπε, μετά τη λήψη απόφασης για εξαίρεση μεγάλων εκτάσεων γης από την εν λόγω περιοχή αναδασμού, να προωθήσει πρόταση για ανάκληση της αρχικής Απόφασης για εφαρμογή μέτρων αναδασμού στην εν λόγω περιοχή από το Υπουργικό Συμβούλιο, να καθορίσει τη νέα οριογραμμή του Σχεδίου, να εκπονήσει νέα μελέτη σκοπιμότητας, προσαρμοσμένης στα δεδομένα της νέας περιοχής αναδασμού και να επαναλάβει εκ νέου τη διαδικασία για εφαρμογή μέτρων αναδασμού.
- (iv) Η Υπηρεσία Αναδασμού δεν ανέστειλε τις διαδικασίες για εφαρμογή των μέτρων που αφορούσαν σε όλη την έκταση μόλις έγινε αντιληπτή η πρόθεση για μείωση της έκτασης του Σχεδίου, με αποτέλεσμα να αναλωθούν σημαντικοί κρατικοί πόροι σε διοικητικά και άλλα έξοδα σχετικά με την ετοιμασία του Σχεδίου αναδιανομής, που αφορούσε σε ολόκληρη την περιοχή του αρχικού Σχεδίου.
- (v) Από τον έλεγχο διαφάνηκε επίσης η έλλειψη επικοινωνίας μεταξύ των εμπλεκόμενων και επηρεαζόμενων Υπουργείων και Κρατικών Τμημάτων, ενώ η ετεροχρονισμένη συνεννόηση και υποβολή απόψεων ή/και εισηγήσεων, οδήγησε στη μακροχρόνια διαδικασία για τη λήψη της τελικής απόφασης, η οποία διήρκεσε τρία χρόνια, από το 1991 μέχρι το 1994.

**Σύσταση:** Δεδομένου ότι ενδεχομένως να προκύπτουν πειθαρχικά ή/και ποινικά αδικήματα, από την απόφαση της Επιτροπής Αναδασμού για εξαίρεση μεγάλης συμπαγούς έκτασης από το εν λόγω Σχέδιο, έγινε εισήγηση όπως το θέμα τεθεί ενώπιον του Γενικού Εισαγγελέα της Δημοκρατίας.

**(β) Χαρακτηρισμός περιοχής αναδασμού Μαζωτού.** Διαπιστώθηκε ότι παρά το γεγονός ότι η περιοχή αναδασμού Μαζωτού χαρακτηρίστηκε ως αρδευόμενη, εντούτοις παρά την πάροδο τόσων ετών από την αποπεράτωση του Σχεδίου, δεν έχουν υλοποιηθεί οποιαδήποτε προγραμματιζόμενα έργα άρδευσης, λόγω μη έγκρισης των σχετικών Κονδυλίων στον Προϋπολογισμό του ΤΑΥ για κατασκευή τους, με αποτέλεσμα η περιοχή να παραμείνει ουσιαστικά ξηρική. Σχετικά με το θέμα αυτό επιστημάνθηκαν τα ακόλουθα:

- (i) Η Υπηρεσία Αναδασμού εφάρμοσε μέτρα αναδασμού σε ξηρική περιοχή, εφαρμόζοντας όμως τις πρόνοιες του οικείου Νόμου που αφορούσαν στις αρδευόμενες περιοχές. Ως εκ τούτου, υιοθετήθηκαν οι δύο αντί οι πέντε, στην περίπτωση ξηρικής περιοχής, σκάλες ως το κατώτατο όριο έκτασης των νέων τεμαχίων, γεγονός που ώθησε τους ιδιοκτήτες στον πολυτεμαχισμό των τεμαχίων τους, ο οποίος έρχεται σε αντίθεση με τους βασικούς στόχους του γεωργικού αναδασμού.

- (ii) Λόγω του πολυτεμαχισμού, παρατηρήθηκε αύξηση στους κρατικούς πόρους που δαπανήθηκαν για την κατασκευή μεγαλύτερου μήκους οδικού δικτύου, ώστε να εξυπηρετηθούν όλα τα νέα τεμάχια.
- (iii) Η Υπηρεσία Αναδασμού, εν αναμονή της υλοποίησης του αρδευτικού δικτύου, δεν προχώρησε στην ολοκλήρωση της δεύτερης φάσης του οδικού δικτύου. Ως εκ τούτου, το δίκτυο έχει παραμείνει ημιτελές, με την ποιότητα των δρόμων να είναι ιδιαίτερα υποβαθμισμένη, με αποτέλεσμα το οδόστρωμα να καταστρέφεται σταδιακά με την πάροδο του χρόνου.
- (iv) Η πλειονότητα των ιδιοκτητών ψήφισαν υπέρ της εφαρμογής μέτρων αναδασμού στην εν λόγω περιοχή, έχοντας ως δεδομένο ότι το Σχέδιο θα εφαρμοστεί σε συνδυασμό με τα αρδευτικά έργα που θα γίνονταν στο πλαίσιο της εφαρμογής της Β' Φάσης του Σχεδίου του Νοτίου Αγωγού.

**Σύσταση:** Επισημάνθηκε ότι η Υπηρεσία Αναδασμού δεν θα έπρεπε να χαρακτηρίσει την εν λόγω περιοχή αναδασμού ως αρδευόμενη, πριν τη δέσμευση υλοποίησης των σχετικών αρδευτικών έργων από το ΤΑΥ.

(γ) **Χαρακτηρισμός περιοχών αναδασμού Κιτίου-Σοφτάδων και Ύψωνα/2.** Παρά το γεγονός ότι οι περιοχές αναδασμού Κιτίου-Σοφτάδων και Ύψωνα/2 χαρακτηρίστηκαν ως αρδευόμενες, δεν εντοπίστηκαν στο αρχαιακό υλικό στοιχεία που να καταδεικνύουν ότι τα αρδευτικά δίκτυα στις εν λόγω περιοχές υλοποιήθηκαν. Σημειώνεται ότι ο τότε Διευθυντής του ΤΑΥ, σε επιστολή του προς τον Πρόεδρο του Κοινοτικού Συμβουλίου Κιτίου, ημερ. 19.10.2001, αναφέρει ότι το αρδευτικό δίκτυο στην περιοχή αναδασμού Κιτίου-Σοφτάδων αναμενόταν να λειτουργήσει εντός του 2002, νοουμένου ότι θα υπήρχαν ικανοποιητικές ποσότητες νερού στα φράγματα και θα εγκρίνονταν κάποιες ποσότητες νερού για γεωργικούς σκοπούς.

Στην περίπτωση του Ύψωνα/2, ο Διευθυντής του ΤΚΧ μάς πληροφόρησε ότι η δημιουργία οδικού και αρδευτικού δικτύου ήταν καθοριστικοί παράγοντες στην εγκατάσταση νέων θερμοκηπίων στην περιοχή, γεγονός που φανερώνει τη γεωργική αξιοποίηση και ανάπτυξη της περιοχής.

#### 4. Οικιστική ανάπτυξη στις περιοχές αναδασμού – Δήλωση Πολιτικής.

(α) Σύμφωνα με τη μελέτη Οικιστικής Ανάπτυξης στις περιοχές αναδασμού που εκπονήθηκε από την Υπηρεσία Αναδασμού το 2013, στην περιοχή αναδασμού Παρεκκλησιάς καταγράφηκαν 48 οικοδομικές αναπτύξεις και μία ανέγερση εστιατορίου. Εκφράστηκε η άποψη ότι η εν λόγω οικιστική ανάπτυξη στην περιοχή αναδασμού θεωρείται υπερβολική, αφού αφορά στο 23% επί του αριθμού των τεμαχίων που προέκυψαν από τον αναδασμό. Με την εφαρμογή του Σχεδίου, όλα τα

*Κατόπιν διερεύνησης σχετικής καταγγελίας για ένταξη τεμαχίων της περιοχής αναδασμού Κιτίου-Σοφτάδων σε οικιστικές ζώνες, διαπιστώθηκε ότι στην περιοχή, όπου υπάρχει αίτημα για κατασκευή μαρίνας, έχουν μετακινηθεί τεμάχια από τη ζώνη αναδασμού στην τουριστική ζώνη. Ωστόσο, άλλα τεμάχια που συνορεύουν με τα κτήματα της περιοχής της μαρίνας, που εντάσσονται στην τουριστική ζώνη, παραμένουν στη ζώνη αναδασμού. Παρατηρήθηκε επίσης ότι το βορειοδυτικό τμήμα της περιοχής αναδασμού Κιτίου, το οποίο είχε ενταχθεί σε οικιστική ζώνη (με συντελεστές δόμησης και κάλυψης 60% και 35%, αντίστοιχα) επεκτάθηκε με την ένταξη και νέων τεμαχίων και ότι το νοτιοδυτικό τμήμα της περιοχής αναδασμού Κιτίου, καθώς και το βορειοδυτικό τμήμα της περιοχής αναδασμού Σοφτάδων, έχουν ενταχθεί σε οικιστική ζώνη.*



τεμάχια απέκτησαν δικαίωμα πρόσβασης στο οδικό δίκτυο, γεγονός που φαίνεται να έτυχε εκμετάλλευσης από τους δικαιούχους ιδιοκτήτες για οικιστικές αναπτύξεις, σε βάρος της γεωργικής δραστηριότητας. Αναφέρεται επίσης ότι, σύμφωνα με αρχειακό υλικό, η Υπηρεσία Αναδασμού δεν έφερε ένσταση σε εννιά και δύο αιτήσεις για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας και κατασκευής φωτοβολταϊκού πάρκου, αντίστοιχα, στην εν λόγω περιοχή αναδασμού.

**Σύσταση:** Επισημάνθηκε ότι η οικοδομική ανάπτυξη σε περιοχές αναδασμού και ειδικότερα η ανέγερση μεμονωμένων κατοικιών πρέπει να περιορίζεται στο ελάχιστο δυνατόν, ώστε να διατηρείται ο γεωργικός χαρακτήρας της περιοχής και να διασφαλίζεται ο σκοπός και η επιτυχία του Σχεδίου. Επίσης, όταν η Υπηρεσία Αναδασμού παραθέτει τις απόψεις της σε αιτήματα για ανέγερση μεμονωμένων κατοικιών κατά παρέκκλιση της Δήλωσης Πολιτικής, πρέπει να επιδεικνύει περισσότερη αυστηρότητα, ώστε να διασφαλίζεται ο σκοπός και η βιωσιμότητα των Σχεδίων αναδασμού που υλοποιήθηκαν.

**(β)** Στην περίπτωση των Σχεδίων αναδασμού Ύψωνα/2 και Πάνω Αρόδων, δεν προσκομίστηκαν για έλεγχο φάκελοι αλληλογραφίας με τις αιτήσεις για πολεοδομική άδεια, με αποτέλεσμα να μην καταστεί δυνατή η εξέταση του ενδιαφέροντος των ιδιοκτητών για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας στις εν λόγω περιοχές αναδασμού, καθώς επίσης και εάν για τα υποστατικά που βρίσκονται στις εν λόγω περιοχές αναδασμού, σύμφωνα με τη μελέτη οικιστικής ανάπτυξης, έχουν υποβληθεί αιτήσεις και έχουν χορηγηθεί οι απαιτούμενες άδειες.

**Σύσταση:** Έγινε εισήγηση όπως η Υπηρεσία Αναδασμού τηρεί αρχείο με τις αιτήσεις για πολεοδομική άδεια σε κάθε περιοχή αναδασμού.

**(γ)** Σύμφωνα με το περιεχόμενο επιστολής του ΕΛΑ Λάρνακας προς τον τότε Αν. Διευθυντή Τμήματος Αναδασμού, με θέμα «Επιπτώσεις από τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής, στην εφαρμογή αναδασμού στην Αραδίππου, Μαρωνίου/3 και Αναφωτίας-Αλαμινού», διαφαίνεται έντονη η ανησυχία των ιδιοκτητών γης, αναφορικά με το θέμα της δήλωσης πολιτικής και συγκεκριμένα όσον αφορά στην ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας, σε τεμάχια που είχαν έκταση μέχρι τέσσερα δεκάρια (4.000 τ.μ.). Επίσης, αναφέρεται ότι η τάση των ιδιοκτητών είναι η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας, ιδιαίτερα στο Μαρώνι/3, καθώς και ότι, ανεξάρτητα από τα δεδομένα, αν οι ιδιοκτήτες πληροφορηθούν ότι δεν θα έχουν τη δυνατότητα, έστω και στο απώτερο μέλλον, να κτίσουν σπίτι μέσα στα κτήματά τους, δεν πρόκειται να ταχθούν υπέρ της εφαρμογής του αναδασμού. Ο τότε Αν. Διευθυντής του Τμήματος Αναδασμού, με σχετική επιστολή του προς τον Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών, εξέφρασε τις πιο πάνω ανησυχίες, επισημαίνοντας ότι οι πρόνοιες της νέας Δήλωσης Πολιτικής, αναφορικά με την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε περιοχές αναδασμού, έχουν δυσμενείς επιπτώσεις, τόσο στις εργασίες του αναδασμού, όσο και στις προοπτικές περαιτέρω επέκτασης του Σχεδίου.

Αναφορικά με το πιο πάνω θέμα, εκφράστηκε η άποψη ότι φαίνεται να παραγνωρίζεται εντελώς η έννοια και ο σκοπός του αναδασμού, καθώς και το γεγονός ότι το Κράτος συνεισφέρει το μεγαλύτερο μέρος του κόστους υποδομής για υλοποίηση ενός Σχεδίου, το οποίο αφορά τόσο σε δαπάνες οδικού δικτύου όσο και στη συνεισφορά κρατικής γης προς όφελος των ιδιοκτητών. Επισημάνθηκε επίσης ότι το κύριο μέλημα των ιδιοκτητών φαίνεται να ήταν η προοπτική ανέγερσης μεμονωμένων κατοικιών στη βάση προνοιών της Δήλωσης Πολιτικής, εκμεταλλεόμενοι ωστόσο τα οφέλη από την εφαρμογή του Σχεδίου. Επίσης, δημιουργούνται ερωτηματικά αναφορικά με τον ρόλο του αναδασμού ως εργαλείο

στον γεωργικό τομέα στην Κύπρο, αφού, εκ των πραγμάτων, τα δεδομένα και οι απαιτήσεις των ιδιοκτητών γης έχουν αλλάξει σημαντικά, κυρίως λόγω της αύξησης της αξίας της γης.

(δ) Παρατηρήθηκε ότι στην περιοχή αναδασμού Πύργου/2 δημιουργήθηκε αυξημένη ζήτηση για αγορά ακινήτων, με αποτέλεσμα η εν λόγω περιοχή να γνωρίσει μεγάλη ανάπτυξη, ενδεχομένως λόγω της εγγυτητάς της με τη Λεμεσό. Από τον έλεγχο του Σχεδίου αναδασμού που εφαρμόστηκε στην εν λόγω περιοχή παρατηρήθηκε ότι μεγάλα τεμάχια που κατέχονταν εξ ολοκλήρου από ένα ιδιοκτήτη, μεταβιβάζονταν σε μερίδια των 4.000 τ.μ., που αποτελούσε το ελάχιστο όριο για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε γεωργική γη, σε άλλα άτομα, με αποτέλεσμα να αυξηθεί ο αριθμός των ιδιοκτητών και να μειωθεί η έκταση που κατείχαν (πολυκερματισμός), πρακτική η οποία αντίκειται στους στόχους του αναδασμού. Επίσης, στις περιπτώσεις όπου οι νέοι ιδιοκτήτες είχαν έκταση μικρότερη των 4.000 τ.μ., η Επιτροπή Αναδασμού Πύργου/2 τους παραχωρούσε πρόσθετη έκταση, κυρίως από το απόθεμα της κρατικής γης. Ως αποτέλεσμα, το 60% των τεμαχίων που προέκυψαν μετά τον αναδασμό, είχαν έκταση από 4.000-5.500 τ.μ., ενώ τα τεμάχια πέραν των 10.000 τ.μ. αφορούσαν μόνο στο 4,3% της ολικής έκτασης του αναδασμού, σε αντίθεση με την προ αναδασμού κατάσταση, όπου υπήρχε αρκετά μεγάλος αριθμός μεγάλων τεμαχίων στην υπό αναφορά περιοχή.

(ε) Στην περίπτωση του Σχεδίου αναδασμού Παρεκκλησιάς, η Υπηρεσία Αναδασμού λανθασμένα συμπεριέλαβε τεμάχια στην εν λόγω περιοχή αναδασμού τα οποία εφάπτονταν με τον πυρήνα του χωριού. Αναφέρεται ότι, κατά τις επόμενες τροποποιήσεις των πολεοδομικών ζωνών, τα υπό αναφορά τεμάχια συμπεριλήφθηκαν στην οικιστική ζώνη. Ως εκ τούτου, λόγω της οικοπεδοποίησης των τεμαχίων, η γεωργική δραστηριότητα στην περιοχή υποβαθμίστηκε, ενώ το Κράτος επωμίστηκε το μεγαλύτερο μέρος των δαπανών για κατασκευή οδικού δικτύου που εξυπηρετεί και τα υπό αναφορά τεμάχια.

**Σύσταση:** Έγινε εισήγηση όπως, για να αποτρέπεται η συμπερίληψη περιοχών αναδασμού σε οικιστική ζώνη, αναπτυχθεί η δέουσα επικοινωνία και διαβούλευση μεταξύ του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (ΤΠΟ) και της Υπηρεσίας Αναδασμού, για τις περιοχές όπου θα εφαρμοστούν μέτρα αναδασμού.

Σε επιστολή του, ο τότε Αν. Διευθυντής της Υπηρεσίας Αναδασμού μάς πληροφόρησε ότι η Υπηρεσία Αναδασμού διαβουλεύεται γραπτώς με πολλές Υπηρεσίες και Τμήματα, μεταξύ των οποίων και του ΤΠΟ, των οποίων οι αρμοδιότητες/προγράμματά τους μπορεί να επηρεάζουν ή να επηρεάζονται από τα έργα αναδασμού.

Ο Διευθυντής ΤΚΧ, σε επιστολή του επισημαίνει ότι είναι κοινή διαπίστωση ότι οι ιδιοκτήτες γης, σε παγκύπρια βάση, αποβλέπουν στην προοπτική να αποκτήσουν τα τεμάχιά τους δικαιώματα για ανέγερση κατοικίας. Εκφράζει επίσης την άποψη ότι όλη η γεωργική γη (είτε βρίσκεται σε περιοχή αναδασμού είτε όχι), πρέπει να τυγχάνει της ίδιας μεταχείρισης και να προστατεύεται, κατά το δυνατόν, με περιορισμούς που θα συνδυάζονται με κοινωνικά, δημογραφικά, περιβαλλοντικά και άλλα κριτήρια, στο πλαίσιο της ευρύτερης προσπάθειας για την ανάπτυξη της υπαίθρου και επιβίωσης του αγροτικού πληθυσμού.

## **5. Κατάλογοι ιδιοκτητών της υπό αναδασμό περιοχής.**

Σύμφωνα με τις διαδικασίες εφαρμογής ενός Σχεδίου αναδασμού, μετά τον καθορισμό της περιοχής αναδασμού από την Προσωρινή Επιτροπή Αναδασμού, το ΤΚΧ ετοιμάζει και υποβάλλει προς την Υπηρεσία Αναδασμού τον κατάλογο



ιδιοκτητών της υπό αναδασμό περιοχής με τα ονόματα των ιδιοκτητών, τις εκτάσεις και την αξία των κτημάτων τους και τις εγγεγραμμένες λεπτομέρειες για κάθε ιδιοκτησία. Για σκοπούς διασφάλισης της εγκυρότητας του εν λόγω καταλόγου, όλες οι σελίδες του πρέπει να φέρουν υπογραφή και σφραγίδα του ΤΚΧ. Η Υπηρεσία Αναδασμού, στη συνέχεια, καταχωρεί τον κατάλογο σε λογισμικό σύστημα σε μορφή τύπου «Τ3» και κατά την ολοκλήρωση του Σχεδίου εκτυπώνει τον τελικό κατάλογο ιδιοκτητών. Σχετικά με το θέμα αυτό, διαπιστώθηκαν τα ακόλουθα:

**(α) Αρχικός κατάλογος ιδιοκτητών.**

- (i) Στην περίπτωση των Σχεδίων Σκαρίνου, Ύψωνα/2, Αγίου Μάμα, Πάνω Αρόδων και Κιτίου-Σοφτάδων δεν παρουσιάστηκαν για έλεγχο οι αρχικοί κατάλογοι ιδιοκτητών που υποβλήθηκαν από το ΤΚΧ προς την Υπηρεσία Αναδασμού. Η μη προσκόμιση του αρχικού καταλόγου και η μη πληρότητα του έντυπου και ηλεκτρονικού καταλόγου «Τ3», για το οποίο θέμα αναφερόμαστε στην επόμενη παράγραφο της Έκθεσής μας, είχαν ως αποτέλεσμα να μην καθίσταται δυνατή:
- Η επιβεβαίωση του ακριβούς αριθμού ιδιοκτητών, του αριθμού και των εκτάσεων των τεμαχίων και του αριθμού των μεριδίων, πριν και μετά τον αναδασμό και να τίθεται υπό αμφισβήτηση η διαδικασία καταρτισμού του τελικού καταλόγου.
  - Η σύγκριση του αρχικού καταλόγου με τον τελικό έντυπο κατάλογο ιδιοκτητών και ο εντοπισμός και ο έλεγχος περιπτώσεων μεταβιβάσεων που διενεργήθηκαν κατά την εξέλιξη των υπό αναφορά Σχεδίων και οι οποίες αφορούσαν σε ιδιοκτησίες που απαλείφθηκαν πριν την κατάρτιση του τελικού καταλόγου.
  - Η επιβεβαίωση του πραγματικού αριθμού δικαιούχων ιδιοκτητών, οι οποίοι ψήφισαν για την αποδοχή των υπό αναφορά Σχεδίων και οι οποίοι αποτέλεσαν την πλειοψηφία των παρόντων κατά τη συγκεκριμένη συνεδρίαση.

Συναφώς αναφέρεται ότι ο αρχικός κατάλογος ιδιοκτητών των Σχεδίων Πάνω Αρόδων και Αγίου Μάμα τέθηκαν στη διάθεσή μας εκ των υστέρων, μετά την ολοκλήρωση των διαχειριστικών ελέγχων των εν λόγω Σχεδίων.

- (ii) Στις περιπτώσεις των Σχεδίων Μαρωνίου/3, Παρεκκλησιάς και Πύργου/2, διαφάνηκε ότι η Υπηρεσία Αναδασμού παραλάμβανε τους αρχικούς καταλόγους ιδιοκτητών από το ΤΚΧ σε μορφή λυτών φύλλων και τους έδενε σε κατοπινό στάδιο, με αποτέλεσμα να μην καθίσταται δυνατή η επαλήθευση της ορθότητας και αρτιότητάς τους από την Υπηρεσία μας. Αναφέρεται επίσης ότι στα Σχέδια Μαρωνίου/3 και Παρεκκλησιάς ο αρχικός κατάλογος ιδιοκτητών περιλάμβανε ασφράγιστες και ανυπόγραφες σελίδες από το ΤΚΧ, οι οποίες ήταν επικολλημένες και όχι δεμένες, ενώ στο Σχέδιο Πύργου/2 έλειπαν σελίδες και έγιναν χειρόγραφες διορθώσεις με τη χρήση διορθωτικού υγρού.

**Σύσταση:** Έγινε εισήγηση ότι, για σκοπούς διασφάλισης της ορθότητας, πληρότητας και εγκυρότητάς του, πρέπει ο αρχικός κατάλογος ιδιοκτητών να υποβάλλεται από το ΤΚΧ προς στην Υπηρεσία Αναδασμού σε δετή μορφή και όλες οι σελίδες του να φέρουν υπογραφή και σφραγίδα του ΤΚΧ. Επίσης, ο εν λόγω κατάλογος θα πρέπει να αρχειοθετείται στο αρχείο της Υπηρεσίας

Αναδασμού και να φυλάσσεται ακόμα και μετά την ολοκλήρωση του εκάστοτε Σχεδίου.

Στις απαντητικές επιστολές τους, η τότε Αν. Διευθύντρια της Υπηρεσίας Αναδασμού και ο Διευθυντής ΤΚΧ μάς πληροφόρησαν ότι συμφωνούν με τις υπό αναφορά συστάσεις της Υπηρεσίας μας.

**(β) Ηλεκτρονικός κατάλογος ιδιοκτητών «Τ3» και τελικός έντυπος κατάλογος ιδιοκτητών.**

(i) Διαπιστώθηκε ότι στον ηλεκτρονικό κατάλογο «Τ3» και στον έντυπο τελικό κατάλογο ιδιοκτητών των Σχεδίων αναδασμού Μαρωνίου/3, Κιτίου-Σοφτάδων, Σκαρίνου, Παρεκκλησιάς, Ύψωνα/2, Αγίου Μάμα, Πάνω Αρόδων και Μαζωτού απουσίαζαν αρκετές εγγραφές υφιστάμενων και νέων ιδιοκτητών. Επίσης, αναφορικά με το Σχέδιο Κιτίου-Σοφτάδων, παρατηρήθηκε ότι αρκετές εγγραφές στον έντυπο κατάλογο ήταν καταχωρισμένες με το χέρι, ενώ στον ηλεκτρονικό κατάλογο «Τ3», σε αρκετές περιπτώσεις, η συνολική έκταση και αξία ιδιοκτησίας είτε δεν ήταν καταχωρισμένη είτε ήταν καταχωρισμένη λανθασμένα. Βάσει των πιο πάνω, δεν μπορεί να διασφαλιστεί η πληρότητα και η γνησιότητα των ηλεκτρονικών και των έντυπων καταλόγων ιδιοκτητών.

(ii) Από δειγματοληπτικό έλεγχο που διενεργήθηκε σε τυχαίο δείγμα 50 καταχωρίσεων στα ηλεκτρονικά αρχεία δεδομένων που αφορούσε στο Σχέδιο Σκαρίνου, με στόχο να εξακριβωθεί η γνησιότητα και η ορθότητα των στοιχείων των ιδιοκτητών, εντοπίστηκαν τρεις περιπτώσεις όπου ο αριθμός ταυτότητας δεν ταυτιζόταν με τα άτομα που αναφέρονταν. Διαπιστώθηκε επίσης παραποίηση του έντυπου τελικού καταλόγου, αφού αρκετές σελίδες του είχαν αφαιρεθεί ή προστεθεί με χρήση υπό-αρίθμησης μετά τους αρχικούς αύξοντες αριθμούς.

*Σύμφωνα με τα στατιστικά στοιχεία της Υπηρεσίας Αναδασμού, οι αρχικοί ιδιοκτήτες του Σχεδίου Παρεκκλησιάς ανέρχονταν στους 231, ενώ μετά την αποπεράτωσή του οι ιδιοκτήτες μειώθηκαν στους 178. Ωστόσο, σύμφωνα με τα στοιχεία που καταγράφηκαν κατά την ψηφοφορία του Σχεδίου, οι αρχικοί δικαιούχοι ιδιοκτήτες ανέρχονταν στους 138. Βάσει των πιο πάνω, εξάγεται το συμπέρασμα ότι τα στατιστικά στοιχεία της Υπηρεσίας Αναδασμού δεν παρουσιάζουν την πραγματική κατάληξη του Σχεδίου, καθώς οι ιδιοκτήτες μετά τον αναδασμό, στην πραγματικότητα έχουν αυξηθεί κατά 29% και συνεπώς, στην ουσία δεν φαίνεται να επιτεύχθηκε ένας από τους κύριους στόχους του αναδασμού, που είναι η μείωση του αριθμού των τεμαχίων.*

**Σύσταση:** Σχετικά με το θέμα αυτό, έγινε εισήγηση για τα ακόλουθα:

- Η Υπηρεσία Αναδασμού θα πρέπει να διερευνήσει τις υπό αναφορά παραποιήσεις του ηλεκτρονικού καταλόγου «Τ3» και του τελικού έντυπου καταλόγου ιδιοκτητών και να αιτιολογήσει τον λόγο της υπό-αρίθμησης.
- Για σκοπούς διασφάλισης της πληρότητας των ηλεκτρονικών και τελικών έντυπων καταλόγων ιδιοκτησίας, θα πρέπει οι εν λόγω κατάλογοι να περιλαμβάνουν τα αρχικά δεδομένα, όπως αυτά έχουν καταγραφεί στην αρχή των Σχεδίων χωρίς τροποποιήσεις. Οποιοσδήποτε τροποποιήσεις μπορούν να καταγράφονται και να συμπεριλαμβάνονται στους καταλόγους, χωρίς όμως να

επηρεάζουν τα αρχικά στοιχεία. Κάθε τροποποίηση θα πρέπει να περιγράφεται και να αιτιολογείται, βάσει αντίστοιχων αποφάσεων των κατά περίπτωση Επιτροπών.

- Κατά τη δήλωση των στοιχείων των ιδιοκτητών, θα πρέπει να διασφαλίζεται ότι αυτά είναι ορθά και αναφέρονται στο άτομο που τα δηλώνει. Επισημάνθηκε ότι η δήλωση ψευδών στοιχείων και ειδικότερα αριθμού πολιτικής ταυτότητας συνιστά ποινικό αδίκημα και για αυτό τον λόγο θα έπρεπε να εντοπιστούν και να ερευνηθούν όλες οι περιπτώσεις όπου ο αριθμός πολιτικής ταυτότητας δεν ταυτίζεται με το δηλών άτομο.

Σχετικά με τα πιο πάνω, η τότε Αν. Διευθύντρια της Υπηρεσίας Αναδασμού σε επιστολή της, μας πληροφόρησε ότι ο κατάλογος ιδιοκτητών, καθώς και άλλοι κατάλογοι που δημοσιεύονται, σύμφωνα με τη νομοθεσία, φυλάσσονται στα Επαρχιακά Γραφεία της Υπηρεσίας, καθώς επίσης και ότι ο τελικός κατάλογος αναδιανομής φυλάσσεται και στην Κεντρική Υπηρεσία. Όσον αφορά στη γνησιότητα των στοιχείων των ιδιοκτητών, μας ανέφερε ότι η διακρίβωση αυτών είναι αδύνατο να γίνεται από την Υπηρεσία Αναδασμού, επειδή δεν έχει πρόσβαση στο αρχείο πληθυσμού.

(γ) Επισημαίνεται ότι η Υπηρεσία μας, το 2017, διενήργησε έλεγχο στα μηχανογραφικά συστήματα της Υπηρεσίας Αναδασμού και διαπίστωσε σωρεία αδυναμιών, οι οποίες καθιστούν την πληροφόρηση που παρέχεται μη επαρκώς αξιόπιστη και ασφαλή, αφού δεν διασφαλίζεται η αριότητα των δεδομένων, γεγονός που δυσχεραίνει σημαντικά τη διενέργεια του ελέγχου. Η Υπηρεσία Αναδασμού, με απαντητική επιστολή της, συμφώνησε με τις συστάσεις της Υπηρεσίας μας και αναγνώρισε την ανάγκη για αντικατάσταση των υπό αναφορά συστημάτων.

## **6. Ψηφοφορία των Σχεδίων αναδασμού.**

Σύμφωνα με τις πρόνοιες της νομοθεσίας, οι δικαιούχοι ιδιοκτήτες μπορούν να αντιπροσωπεύονται κατά την ψηφοφορία για εφαρμογή του αναδασμού αλλά κανένας αντιπρόσωπος δεν μπορεί να αντιπροσωπεύει περισσότερο από το 1/20 του ολικού αριθμού των δικαιούχων ιδιοκτητών μιας περιοχής αναδασμού. Εάν ληφθεί απόφαση για εφαρμογή μέτρων αναδασμού από την πλειοψηφία των δικαιούχων ιδιοκτητών, οι οποίοι ταυτόχρονα κατέχουν και την πλειοψηφία της ολικής εγγεγραμμένης ή καταχωρισμένης αξίας των κτημάτων της επηρεαζόμενης περιοχής, τότε τεκμαίρεται ότι λαμβάνεται απόφαση για ενοποίηση και αναδιανομή στη συγκεκριμένη περιοχή. Αναφορικά με το θέμα της αντιπροσώπευσης ιδιοκτητών, στην ψηφοφορία των υπό εξέταση Σχεδίων αναδασμού, παρατηρήθηκαν τα ακόλουθα:

(α) Κατά την ψηφοφορία του Σχεδίου Σκαρίνου, 139 ιδιοκτήτες, δηλαδή ποσοστό 19,4% επί του συνόλου των ιδιοκτητών που κατείχαν τεμάχια γης, εκπροσωπήθηκαν από τρίτο άτομο υπεύθυνο να διαχειριστεί την περιουσία τους κατά την εφαρμογή του Σχεδίου. Στο αρχειακό υλικό της Υπηρεσίας Αναδασμού εντοπίστηκαν 40 πληρεξούσια έγγραφα, εκ των οποίων τα 19 δεν αντιστοιχούν με τους αριθμούς των πληρεξουσίων που αναγράφονται στους καταλόγους των ιδιοκτητών. Τα υπόλοιπα 21 πληρεξούσια έγγραφα θεωρούνται ελλιπή και αναξιόπιστα, αφού σε αυτά δεν αναγράφονται οι αριθμοί ταυτότητας του ιδιοκτήτη και του πληρεξούσιου ούτε η συγκατάθεση του ιδιοκτήτη της περιουσίας, αφού ο πληρεξούσιος είχε διοριστεί αυτεπάγγελα από τον Πρόεδρο της Επιτροπής Αναδασμού. Αναφέρεται επίσης ότι για 80 ιδιοκτήτες γης, για τους οποίους διορίστηκε αντιπρόσωπος, δεν υπήρχε

καταχωρισμένος ο αριθμός αναφοράς του πληρεξούσιου έγγραφου, γεγονός που δημιουργεί εύλογα ερωτήματα για τη διαδικασία διορισμού του πληρεξούσιου ατόμου.

**(β)** Για τους 11 από τους 111 ιδιοκτήτες που ψήφισαν υπέρ της εφαρμογής του Σχεδίου Παρεκκλησιάς και οι οποίοι, κατά την ψηφοφορία, εκπροσωπήθηκαν από τρίτο πρόσωπο, δεν εντοπίστηκαν οποιαδήποτε πληρεξούσια έγγραφα στο αρχειακό υλικό της Υπηρεσίας Αναδασμού, με αποτέλεσμα να μην καταστεί δυνατή η επιθεώρησή τους. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Αναδασμού ενδεχομένως να χρησιμοποίησε το δικαίωμα που ορίζεται, με βάση το άρθρο 24 του περί Ενοποιήσεως και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμου, για αυτεπάγγελο διορισμό ατόμου που θα εκπροσωπήσει τον δικαιούχο ιδιοκτήτη.

**(γ)** Το 19,65% του συνόλου των ιδιοκτητών τεμαχίων στην περιοχή αναδασμού Μαζωτού εκπροσωπήθηκε από τρίτο άτομο, χωρίς ωστόσο να εντοπιστούν οποιαδήποτε έγγραφα που να τεκμηριώνουν την πιο πάνω πράξη στο αρχειακό υλικό της Υπηρεσίας Αναδασμού.

**(δ)** Δεν προσκομίστηκε αρχείο με τα πληρεξούσια έγγραφα για τις περιπτώσεις ιδιοκτητών που εκπροσωπήθηκαν από τρίτο άτομο κατά την ψηφοφορία των Σχεδίων Αγίου Μάμα, Ύψωνα/2, Κιτίου-Σοφτάδων, Μαρωνίου/3 και Πάνω Αρόδων, προκειμένου να διαφανεί εάν οι πληρεξούσιοι αντιπρόσωποι λειτουργούσαν βάσει νόμιμης εξουσιοδότησης.

**(ε)** Αναφορικά με το Σχέδιο Μαρωνίου/3, στην ex-parte αίτηση για αυτεπάγγελο διορισμό αντιπροσώπου δεν αναφέρονται οι λόγοι αντιπροσώπευσης και η έκταση ισχύος, ούτε υπάρχει αναφορά για τεκμηρίωση της ταυτότητας του αντιπροσωπευόμενου. Σχετικά με το θέμα αυτό εκφράστηκε η ανησυχία και προβληματισμός μας, όσον αφορά στην προστασία των ιδιοκτητών που αντιπροσωπεύονται βάσει της ex-parte αίτησης.

**Σύσταση:** Σχετικά με το θέμα αυτό έγινε εισήγηση για τα ακόλουθα:

- (i)** Την περαιτέρω διερεύνηση των υπό αναφορά περιπτώσεων εκπροσωπήσεων, ώστε να διαφανεί κατά πόσο αυτές έγιναν σύμφωνα με τις πρόνοιες της νομοθεσίας.
- (ii)** Τη διερεύνηση και αξιολόγηση της ορθότητας της διαδικασίας που αφορά στον αυτεπάγγελο διορισμό εκπροσώπου από τον Πρόεδρο της Επιτροπής Αναδασμού.
- (iii)** Την εξέταση του ενδεχομένου προώθησης σχετικής τροποποίησης της νομοθεσίας, ώστε να διασφαλίζεται η αντικειμενική και ορθή αντιπροσώπευση των ιδιοκτητών που απουσιάζουν στο εξωτερικό και κατέχουν περιουσία σε περιοχές υποψήφιες για αναδασμό.
- (iv)** Εξ αφορμής των πιο πάνω, επισημαίνεται ότι το γεγονός ότι αρκετά μεγάλο ποσοστό ιδιοκτητών απουσιάζουν στο εξωτερικό, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη κατά την εκπόνηση της μελέτης βιωσιμότητας, ιδιαίτερα όσον αφορά στη μετέπειτα αξιοποίηση της γης που κατέχουν για γεωργικούς σκοπούς.
- (v)** Την εξασφάλιση της συγκατάθεσης του ιδιοκτήτη για την εκπροσώπηση και την προσωπική του επιλογή για την ψηφοφορία, στις περιπτώσεις αντιπροσώπευσης.
- (vi)** Τη φύλαξη όλων των πληρεξούσιων εγγράφων στους φακέλους της Υπηρεσίας Αναδασμού, για να καθίσταται δυνατή η επιθεώρησή τους και για σκοπούς

ταυτοποίησης της αναγραφής των αριθμών πολιτικής ταυτότητας όλων των ιδιοκτητών τεμαχίων στα πληρεξούσια έγγραφα. Σε επιστολή της, η τότε Αν. Διευθύντρια της Υπηρεσίας Αναδάσμου μάς πληροφόρησε ότι συμφωνεί με τη σύστασή μας και επισήμανε ότι το 2008 συστάθηκε κλιμάκιο ελέγχου στην Υπηρεσία Αναδάσμου, το οποίο διασφαλίζει την τήρηση της πιο πάνω τακτικής. Αναφέρεται επίσης ότι ο Διευθυντής του ΤΚΧ, σε επιστολή του, επισήμανε ότι συμφωνεί με την πιο πάνω σύσταση της Υπηρεσίας μας.

**(στ)** Συναφώς αναφέρεται επίσης ότι, κατά την ψηφοφορία για την εφαρμογή του Σχεδίου Μαρωνίου/3, μεταξύ των ιδιοκτητών που τάχθηκαν υπέρ ήταν και τρεις εταιρείες, μία εκ των οποίων κατείχε εκτιμημένη αξία γης ύψους £4.020, που αντιπροσωπεύει το 30% επί της συνολικής αξίας της γης των ιδιοκτητών που τάχθηκαν υπέρ της εφαρμογής. Όπως προκύπτει, η θετική τοποθέτηση της εν λόγω εταιρείας ήταν καθοριστική για τη λήψη της απόφασης για εφαρμογή του Σχεδίου.

#### **7. Εξαιρέσιμα τεμάχια και μείωση των κατώτατων ορίων έκτασης τεμαχίων.**

Σύμφωνα με την παράγραφο 7 του πρώτου Πίνακα του άρθρου 21 του περί Ενοποίησης και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμου του 1969, η Επιτροπή Αναδάσμου, κατά την προπαρασκευή του Σχεδίου ενοποίησης και αναδιανομής, θα πρέπει να έχει υπόψη ότι σε εξαιρετικές περιπτώσεις δυνατό να κριθεί σκόπιμο όπως εξαιρεθούν οι ακόλουθες ιδιοκτησίες:

- Ιδιοκτησία της οποίας η αξία είναι υψηλή, εξαιτίας των εγκαταστάσεων ή φυτειών που βρίσκονται σ' αυτή, ή εξαιτίας της ανάπτυξης που έλαβε χώρα σε παραπλήσια περιοχή, ή η οποία, κατά την κρίση του Διευθυντή, είναι ειδικού χαρακτήρα, ανεξάρτητα από την αξία της.
- Οικοδομήματα τα οποία είναι μεγάλης αξίας και η αναγκαία για τη χρήση τους γη.
- Ιδιοκτησία που ανήκει σε δημόσιο ίδρυμα, αναγνωρισμένο ως τέτοιο είτε με βάση Νόμο είτε με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, αποστολή του οποίου είναι η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, των χώρων ιστορικής σημασίας ή των αρχαιοτήτων, νοουμένου ότι οι ιδιοκτήτες της επιθυμούν την εξαίρεση αυτή.

Νοείται ότι σε οποιαδήποτε από τις πιο πάνω περιπτώσεις εξαιρέσεων, η Επιτροπή Αναδάσμου μπορεί να προβεί σε αναπροσαρμογές των συνόρων των ιδιοκτησιών που θα εξαιρεθούν, αν το κρίνει σκόπιμο ή αναγκαίο για τους σκοπούς της ενοποίησης και αναδιανομής των υπολοίπων κτημάτων της περιοχής. Αναφέρεται επίσης ότι, κατά την περίοδο υλοποίησης των υπό εξέταση Σχεδίων αναδάσμου βρίσκονταν σε ισχύ τέσσερις εγκύκλιοι του τότε Διευθυντή του Τμήματος Αναδάσμου (αρ. 133, 222, 241 και 351) και μια γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα, ημερ. 18.4.1994, αναφορικά με τα εξαιρούμενα τεμάχια στις περιοχές αναδάσμου.

Στην εγκύκλιο 241 διευκρινίζεται ότι, μεμονωμένα τεμάχια μπορούν να εξαιρεθούν σε περιοχές αναδάσμου, μόνο αν ανήκουν σε δημόσια ιδρύματα ή υπάρχουν σε αυτά οικοδομήματα, ή έχουν άδεια οικοδομής από τον Έπαρχο, ή έχουν εγκαταστάσεις υψηλής αξίας, ή μόνιμες φυτείες. Στην εγκύκλιο αρ. 133 τονίζεται ότι, η εξαίρεση τεμαχίων θα πρέπει να γίνεται σε πολύ εξαιρετικές και δικαιολογημένες περιπτώσεις και δεν θα πρέπει να επιδιώκεται οποιαδήποτε αύξηση ή μείωση του μεγέθους του τεμαχίου, εκτός σε αναπόφευκτες περιπτώσεις. Σε τέτοιες περιπτώσεις, η αύξηση στην έκταση του εξαιρούμενου τεμαχίου δεν πρέπει να είναι σημαντική ούτε και δυσανάλογη προς άλλα εξαιρούμενα τεμάχια και θα πρέπει να περιορίζεται σε πολύ μικρό ποσοστό της



συνολικής έκτασης του τεμαχίου. Στην εγκύκλιο αρ. 222 αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι τα μεμονωμένα εξαιρούμενα τεμάχια πρέπει να τοποθετούνται ακριβώς στην αντίστοιχη θέση του τεμαχίου πριν τον αναδασμό. Επιπρόσθετα, ο Γενικός Εισαγγελέας, με τη γνωμάτευση του, ημερ. 18.4.1994, τονίζει ότι οι εξαιρέσεις γίνονται «εις λίαν εξαιρετικές περιπτώσεις».

Επί τούτου επεσύρθηκε η προσοχή της Υπηρεσίας Αναδασμού, όσον αφορά στις πρόνοιες των άρθρων 28 και 48 του περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου, όπου αναφέρεται ότι «η αιτιολογία μιας διοικητικής πράξης πρέπει να είναι σαφής, ώστε να μην αφήνει αμφιβολίες ως προς το ποιος ήταν ο πραγματικός λόγος που οδήγησε το διοικητικό όργανο στη λήψη της απόφασης, καθώς επίσης ότι δεν αποτελεί επαρκή αιτιολογία η αναφορά στην απόφαση γενικών χαρακτηρισμών που μπορούν να εφαρμοστούν και να ισχύουν για κάθε περίπτωση ούτε η απλή αναφορά των γενικών όρων του Νόμου που μπορούν να τύχουν εφαρμογής σε οποιαδήποτε περίπτωση», καθώς και ότι «η επιδίωξη σκοπού κατάδηλα ξένου προς τον σκοπό του Νόμου, όπως επίσης η υπέρβαση των ακραίων ορίων της διακριτικής εξουσίας, συνιστούν κατάχρηση εξουσίας», αντίστοιχα.

Από εξέταση των περιπτώσεων τεμαχίων, που εξαιρέθηκαν από τα υπό εξέταση Σχέδια αναδασμού, διαπιστώθηκαν τα ακόλουθα:

**(α)** Για την αιτιολόγηση της εξαίρεσης του 81%, 64%, 83%, 99% και 40% των τεμαχίων που εξαιρέθηκαν στα σχέδια Σκαρίνου, Κιτίου-Σοφτάδων, Αγίου Μάμα, Μαρωνίου/3 και Παρεκκλησιάς, αντίστοιχα, έγινε επίκληση αόριστων, ανεπαρκών και μη αιτιολογημένων δικαιολογιών, όπως «λόγω ειδικού χαρακτήρα» ή «λόγω της μεγάλης αύξησης της αξίας της γης», ή «λόγω υψηλής αξίας», ή «επειδή είναι κοντά σε περιοχή με οικιστική ή τουριστική ανάπτυξη», καθώς και λόγω «απόκτησης υπεραξίας».

**(β)** Από εξέταση που διενεργήθηκε σε 22 από τις 94 περιπτώσεις εξαιρέσιμων τεμαχίων του Σχεδίου αναδασμού Πύργου/2 διαπιστώθηκε ότι για 20 περιπτώσεις, η αιτιολογία της Επιτροπής Αναδασμού Πύργου/2 ήταν ανεπαρκής. Επίσης, σε οκτώ εκ των πιο πάνω περιπτώσεων, η εν λόγω Επιτροπή Αναδασμού ενέκρινε τη μεταφορά των εξαιρέσιμων τεμαχίων σε χαλίτικη ή/και σε ιδιωτική γη, αντί να προβεί μόνο σε αναπροσαρμογή των συνόρων των ιδιοκτησιών που εξαιρέθηκαν, κατά παράβαση της σχετικής νομοθεσίας. Επισημαίνεται ότι τα χαλίτικα τα οποία παραχωρήθηκαν στους ιδιώτες ιδιοκτήτες φαίνεται να είναι εκτιμημένα αδικαιολόγητα χαμηλά, σε σχέση με τα γειτονικά τους ιδιωτικά τεμάχια, με αποτέλεσμα να προκύψει όφελος προς τον ιδιώτη ιδιοκτήτη, αφού έλαβε μεγαλύτερη έκταση σε χαμηλότερη τιμή. Επιπρόσθετα των πιο πάνω, εντοπίστηκαν έξι περιπτώσεις τεμαχίων, τα οποία χαρακτηρίστηκαν ως εξαιρούμενα, χωρίς την εξασφάλιση της απαιτούμενης έγκρισης από την εν λόγω Επιτροπή Αναδασμού.



**(γ)** Στα Σχέδια Σκαρίνου, Μαρωνίου/3 και Παρεκκλησιάς χαρακτηρίστηκαν ως εξαιρεσίμα νέα τεμάχια, που προέκυψαν μετά το Σχέδιο αναδιανομής και τα οποία δεν ταυτίζονται χωροταξικά με τα αρχικά τεμάχια του ιδιοκτήτη πριν τον αναδασμό, κατά παράβαση της ισχύουσας νομοθεσίας, η οποία προβλέπει τη δυνατότητα εξαίρεσης μόνο των αρχικών τεμαχίων του ιδιοκτήτη. Σχετικά με το θέμα αυτό, αναφέρεται ότι στο Σχέδιο Παρεκκλησιάς εντοπίστηκαν δύο περιπτώσεις νέων τεμαχίων που ανήκουν στην Επιτροπή Αναδασμού Παρεκκλησιάς, τα οποία χαρακτηρίστηκαν ως εξαιρεσίμα μετά το Σχέδιο αναδιανομής και τα οποία δεν ταυτίζονται με τα αρχικά τεμάχια που κατείχε η εν λόγω Επιτροπή Αναδασμού πριν τον αναδασμό. Η ενέργεια αυτή θεωρείται αντιδεδοντολογική, αφού αντίκειται των βασικών προνοιών της περί Αναδασμού νομοθεσίας.

**(δ)** Στα Σχέδια Σκαρίνου, Κιτίου-Σοφτάδων, Αγίου Μάμα, Πάνω Αρόδων και Παρεκκλησιάς, οι Επιτροπές Αναδασμού εξαίρεσαν αρκετά τεμάχια με αιτιολογία την υψηλή τους αξία, παρά το γεγονός ότι, με βάση τον χάρτη αξίας γης, τα πλείστα από αυτά είχαν εκτιμώμενη αξία γης χαμηλότερη από τον μέσο όρο της αξίας γης ανά δεκάριο στο κάθε Σχέδιο. Επίσης, στο Σχέδιο αναδασμού Μαρωνίου/3, τα 117 από τα 118 εξαιρούμενα τεμάχια εξαιρέθηκαν με τη γενική αιτιολόγηση ως «ειδικού χαρακτήρα ή λόγω της μεγάλης αύξησης της αξίας της γης» και «ειδικού χαρακτήρα ή λόγω υψηλής αξίας ή επειδή είναι κοντά σε περιοχή με οικιστική ή τουριστική ανάπτυξη», παρά το γεγονός ότι αυτά βρίσκονται διάσπαρτα στην περιοχή και ως εκ τούτου, δεν φαίνεται να ευσταθούν οι γενικοί λόγοι εξαίρεσης που επικαλέστηκε η Επιτροπή Αναδασμού.

**(ε)** Στο Σχέδιο Σκαρίνου εντοπίστηκαν δύο εξαιρεσίμα τεμάχια, για τα οποία δεν δίδεται οποιαδήποτε σχετική δικαιολογία από την Επιτροπή Αναδασμού Σκαρίνου και συνεπώς η παραμονή τους στο Σχέδιο αναδιανομής θεωρείται αδικαιολόγητη.

**(στ)** Αρκετά από τα τεμάχια του Σχεδίου Σκαρίνου, τα οποία εξαιρέθηκαν και παρέμειναν στο Σχέδιο αναδιανομής, πωλήθηκαν μετά την κτήση κατοχής σε εταιρείες που δεν δραστηριοποιούνται με τη γεωργία.

**(ζ)** Η Επιτροπή Αναδασμού Πάνω Αρόδων εξαίρεσε 54 τεμάχια ως εξαιρεσίμα σωχώραφα, με την αιτιολογία ότι γειτονεύουν με τις επιμέρους οικιστικές και

τουριστικές ζώνες και θεωρούνται ως προνομιούχα, χωρίς ωστόσο να καθορίσει αντικειμενικά κριτήρια.

**Σύσταση:** Έγινε εισήγηση ότι οι αποφάσεις των Επιτροπών Αναδασμού των υπό αναφορά Σχεδίων, αναφορικά με τα εξαιρέσιμα τεμάχια, θα πρέπει να διερευνηθούν, αφού αρκετές από αυτές φαίνεται να μην αιτιολογούνται και είναι αντίθετες με τις πρόνοιες της νομοθεσίας. Έγινε εισήγηση επίσης όπως η κάθε Επιτροπή Αναδασμού καθορίζει ξεκάθαρα κριτήρια για τις περιπτώσεις τεμαχίων που δύναται να εξαιρεθούν, όπως λόγω συγκεκριμένης απόστασης από την οικιστική περιοχή και να τεκμηριώνει με περισσότερη σαφήνεια τις αποφάσεις της.

Σε επιστολή της, η τότε Αν. Διευθύντρια της Υπηρεσίας Αναδασμού μάς πληροφόρησε ότι η διερεύνηση των υπό αναφορά αποφάσεων των Επιτροπών Αναδασμού συνεπάγεται μεγάλο διοικητικό κόστος, καθώς επίσης ότι οι εν λόγω Επιτροπές αποτελούν διοικητικά όργανα και δεν υπάρχει οποιοσδήποτε διοικητικός ή νομικός τρόπος που να επιτρέπει την παρέμβαση της Υπηρεσίας Αναδασμού στη λήψη των αποφάσεών τους. Μας ανέφερε επίσης ότι από το 2008 και μετά, όλες οι περιπτώσεις παραχώρησης πρόσθετης γης και εξαιρέσιμων τεμαχίων ελέγχονται από κλιμάκιο ελέγχου της Υπηρεσίας Αναδασμού, πριν την οριστικοποίηση του κάθε Σχεδίου.

Επίσης, λόγω αρμοδιοτήτων, ο Διευθυντής του ΤΚΧ σε επιστολές του συμφώνησε με τη σύστασή μας και ανέφερε ότι η εκτεταμένη παραχώρηση εξαιρέσιμων τεμαχίων είναι εκτός νομικού πλαισίου και οι υπό αναφορά περιπτώσεις εξαιρέσεων πρέπει να ελεγχθούν μία προς μία, όσον αφορά στο ενδεχόμενο προσωπικής εμπλοκής Λειτουργών ή και Μελών της Επιτροπής Αναδασμού και εκεί που μπορεί να τεκμηριωθεί να ληφθούν τα ενδεικνυόμενα μέτρα.

**(η)** Η Επιτροπή Αναδασμού Πάνω Αρόδων εξαίρεσε 143 τεμάχια ως εξαιρέσιμα οικιστικά τεμάχια, με την αιτιολογία ότι είχαν ενταχθεί στις επιμέρους οικιστικές και τουριστικές ζώνες που καθορίστηκαν από το ΤΠΟ κατά την περίοδο που βρισκόταν σε εξέλιξη το εν λόγω Σχέδιο. Όπως αποδείχτηκε, τα πλείστα τεμάχια επωφεληθήκαν από το νέο οδικό δίκτυο που κατασκευάστηκε λόγω της εφαρμογής του Σχεδίου και σε αυτά έχουν γίνει οι ανάλογες αναπροσαρμογές συνόρων.

**Σύσταση:** Επισημάνθηκε ότι η Υπηρεσία Αναδασμού όφειλε, όταν ενημερώθηκε για τον καθορισμό των ζωνών στην περιοχή, να σταματήσει το υπό αναφορά Σχέδιο, εξασφαλίζοντας την προνοούμενη από την περί αναδασμού νομοθεσία Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, να επανακαθορίσει την περιοχή αναδασμού και να θέσει το Σχέδιο ξανά σε ψηφοφορία, για αποδοχή με βάση τα νέα δεδομένα.

Αναφορικά με το πιο πάνω θέμα, ο Διευθυντής ΤΚΧ σε επιστολή του μάς ανέφερε ότι η ένταξη σε ζώνη ανάπτυξης υποπεριοχών της περιοχής αναδασμού Πάνω Αρόδων οφείλεται στη μεγάλη χρονική διάρκεια/καθυστερήση που παρήλθε μέχρι την ολοκλήρωση του εν λόγω Σχεδίου, που είχε ως αποτέλεσμα την εφαρμογή, κατά τη δεκαετία του 1990, μέτρων του περί Πολεοδομίας Νόμου και σε συνδυασμό πιθανόν με τη μη αποδοτική συνεργασία των εμπλεκόμενων Υπηρεσιών.

**(θ)** Αναφορικά με το Σχέδιο Ύψωνα/2, φαίνεται ότι το Επαρχιακό Γραφείο Αναδασμού Λεμεσού έλαβε απόφαση για μείωση των κατώτατων ορίων έκτασης τεμαχίου για διαχωρισμό/εγγραφή σε Σχέδιο αναδασμού, όπως αυτά καθορίζονται από τον περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο (Κεφ.224), από δύο σκάλες σε μία σκάλα για τα αρδευόμενα τεμάχια, χωρίς προηγουμένως να εξασφαλιστεί η έγκριση από τον τότε Διευθυντή της Υπηρεσίας Αναδασμού. Η ενέργεια αυτή είχε ως

αποτέλεσμα να ωθήσει τους ιδιοκτήτες γης της περιοχής αναδασμού να ψηφίσουν υπέρ του Σχεδίου, εξασφαλίζοντάς τους ότι με τη μείωση των κατώτατων ορίων, οι ιδιοκτησίες τους δεν θα απαλειφθούν.

**Σύσταση:** Υποδείχτηκε ότι τα κατώτατα όρια έκτασης σε μια περιοχή αναδασμού θα πρέπει να καθορίζονται στη βάση έγκυρων μελετών ιδιοκτησιακού καθεστώτος και να μην λαμβάνονται προειλημμένες αποφάσεις και να δίδονται υποσχέσεις, με απώτερο σκοπό να εξυπηρετηθούν ιδιοκτήτες των οποίων οι ιδιοκτησίες, βάσει των προνοιών του Σχεδίου, απαλείφονται, απλά και μόνο για να υπερψηφίσουν την εφαρμογή μέτρων αναδασμού στην περιοχή τους. Έγινε εισήγηση επίσης όπως η διαφώτιση των ιδιοκτητών από το προσωπικό της Υπηρεσίας Αναδασμού πραγματοποιείται στη βάση ενημέρωσης των πραγματικών ωφελημάτων που θα προκύψουν στην περιοχή π.χ. ανάπτυξη γεωργίας με την αναδιάρθρωση των καλλιεργειών, συγκέντρωση της πολυτεμαχισμένης και διασκορπισμένης ιδιοκτησίας κ.λπ. και όχι στη βάση εξυπηρέτησης προσωπικών συμφερόντων συγκεκριμένων ιδιοκτητών.

Στο Σχέδιο Σκαρίνου παρατηρήθηκε εκτεταμένη χρήση του δικαιώματος παραχώρησης εξαιρέσεων από τον υπό αναφορά κανόνα, από τον έλεγχο της οποίας διαπιστώθηκαν τα ακόλουθα:

- Κατακερματισμός μεγάλων ιδιωτικών τεμαχίων σε μερίδια που μόλις πληρούσαν το όριο που ίσχυε, βάσει της τότε ισχύουσας δήλωσης πολιτικής για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας.
- Εταιρείες ανάπτυξης γης, οι οποίες συστάθηκαν μετά την ψήφιση του Σχεδίου, απέκτησαν σχεδόν όλα τα τεμάχιά τους κατά τη διάρκεια εξέλιξης του Σχεδίου. Διευθυντής της μίας εκ των δύο υπό αναφορά εταιρειών ανάπτυξης γης ήταν αιρετό μέλος της Επιτροπής Αναδασμού και συμμετείχε στη λήψη της απόφασης.

#### **8. Εξαιρέσεις από τον κανόνα του μικρού, μέτριου, μεγάλου κτήματος.**

Σύμφωνα με τον Πρώτο Πίνακα του άρθρου 21(3) του περί Ενοποίησης και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμου του 1969, ο Διευθυντής της Υπηρεσίας Αναδασμού καθορίζει τις εκτάσεις του μικρού, μέτριου, μεγάλου κτήματος σε μία περιοχή αναδασμού και βάσει αυτών δεν χορηγείται στους ιδιοκτήτες μικρών, μέτριων και μεγάλων κτημάτων, πέραν του ενός, δύο ή τριών τεμαχίων, αντίστοιχα. Εξαιρέσεις στην περίπτωση του κανόνα του μικρού, μέτριου, μεγάλου κτήματος, χορηγούνται μόνο σε δικαιολογημένες περιπτώσεις, λόγω της φύσης της γης ή της εκμετάλλευσής της ή της απόστασής της από τον τόπο διαμονής του ιδιοκτήτη της. Από εξέταση των περιπτώσεων τεμαχίων, που εξαιρέθηκαν από τον πιο πάνω κανόνα, διαπιστώθηκαν τα ακόλουθα:

(α) Η Επιτροπή Αναδασμού του Σχεδίου Πύργου/2 αποφάσισε την εξαίρεση δύο ιδιοκτητών γης από τον πιο πάνω κανόνα. Διαπιστώθηκε ότι, σύμφωνα με στοιχεία του Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης, ένας εκ των δύο ιδιοκτητών γης απεβίωσε τέσσερα χρόνια πριν τα υπό αναφορά γεγονότα και κατόπιν περαιτέρω διερεύνησης διαπιστώθηκε ότι ουδέποτε ορίστηκε διαχειριστής για την περιουσία του. Επισημαίνεται ότι στον Φάκελο του εν λόγω Σχεδίου δεν αναφέρεται ότι πρόκειται για περιουσία αποβιώσαντος, ούτε υπήρχαν στοιχεία για το άτομο που υπέβαλε τη σχετική αίτηση για την παραχώρηση εξαίρεσης από τον υπό αναφορά κανόνα.

**Σύσταση:** Επειδή η πιο πάνω περίπτωση δημιουργεί εύλογες υποψίες αναφορικά με τη συμπεριφορά της Επιτροπής και τον όλο χειρισμό της υπόθεσης, έγινε εισήγηση για την περαιτέρω εξέταση του θέματος, στο πλαίσιο ποινικής έρευνας για τη διαπίστωση των πραγματικών γεγονότων.

(β) Οι Επιτροπές Αναδασμού Πύργου/2, Σκαρίνου, Μαζωτού και Μαρωνίου/3 παραχώρησαν εξαιρέσεις από τον πιο πάνω κανόνα, σε ιδιοκτήτες τεμαχίων γης που είτε ήταν αιρετά μέλη τους είτε είχαν συγγένεια πρώτου βαθμού με αιρετά μέλη τους. Παρά ταύτα, τα εν λόγω αιρετά μέλη συμμετείχαν στις συνεδρίες των Επιτροπών Αναδασμού, κατά τις οποίες αποφασίστηκαν οι παραχωρήσεις των εξαιρέσεων και ενδεχομένως να επηρεάστηκε η αντικειμενικότητα των αποφάσεων. Επισημαίνεται ότι στις περιπτώσεις Σχεδίων αναδασμού Μαρωνίου/3 και Σκαρίνου παραχωρήθηκαν επίσης εξαιρέσεις σε αιρετά μέλη των Επιτροπών Αναδασμού, τα οποία είναι ιδιοκτήτες και διευθυντές σε εταιρείες ανάπτυξης γης, οι εργασίες των οποίων σε καμία περίπτωση δεν εξυπηρετούν τους σκοπούς του αναδασμού.

(γ) Στο πλαίσιο του Σχεδίου Πάνω Αρόδων, στις 28.5.1999 ο τότε Αν. Διευθυντής της Υπηρεσίας Αναδασμού ενέκρινε 28 περιπτώσεις εξαιρέσεων, εκ των οποίων για τις τέσσερις δεν υπήρχε καταγεγραμμένη οποιαδήποτε αιτιολόγηση. Ως αποτέλεσμα των πιο πάνω εξαιρέσεων, ορισμένοι ιδιοκτήτες είναι κάτοχοι έως και οκτώ τεμαχίων, καθώς επίσης η Κυπριακή Δημοκρατία κατέχει 24 και η Υπηρεσία Αναδασμού έξι, δηλαδή κατά πολύ περισσότερα από τα τρία τεμάχια που προβλέπει η νομοθεσία. Επισημαίνεται ότι ενώ η αιτιολογία για τις πιο πάνω 24 από τις 28 περιπτώσεις εξαιρέσεων, αφορά στην ύπαρξη αμπελιών και αρδεύσιμων αμπελιών, στο αρχαικό υλικό δεν εντοπίστηκε κατάλογος των αρδεύσιμων τεμαχίων ούτε και ο αριθμός των αμπελιών και αρδεύσιμων αμπελιών που αναφέρεται στην υπό αναφορά αιτιολόγηση για κάθε ιδιοκτήτη, σύμφωνα με τον αριθμό των τεμαχίων/μεριδίων που τους παραχωρήθηκε μετά τον αναδασμό. Συνεπώς, δεν δικαιολογείται η μη παραχώρηση σε αυτούς, τεμαχίων τα οποία γεινιάζαν με τα υφιστάμενα αμπέλια και μπορούσαν να ενοποιηθούν με αυτά, αποφεύγοντας με τον τρόπο αυτό την εκτεταμένη χρήση του κανόνα του μικρού, μέτριου, μεγάλου κτήματος.

(δ) Οι Επιτροπές Αναδασμού Κιτίου-Σοφτάδων και Αγίου Μάμα χρησιμοποίησαν εκτενώς το δικαίωμα παραχώρησης εξαιρέσεων, με αποτέλεσμα να δημιουργηθούν τεμάχια με έκταση οριακά μεγαλύτερη των 4.000 τ.μ., που ήταν το ελάχιστο όριο για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας, σε περιοχή αναδασμού βάσει της Δήλωσης Πολιτικής.

(ε) Στην περίπτωση του Σχεδίου Αγίου Μάμα, η Επιτροπή Αναδασμού προχώρησε, με την έγκριση του τότε Διευθυντή της Υπηρεσίας Αναδασμού, σε διάκριση των ορίων μικρού, μέτριου, μεγάλου κτήματος στην περιοχή αναδασμού σε δύο κατηγορίες, αυτή των «φυτειών» και «χωραφιών», όπου καθορίστηκαν διαφορετικά όρια έκτασης, κατά παράβαση των προνοιών της κείμενης νομοθεσίας.

**Σύσταση:** Έγινε εισήγηση για τη διεξαγωγή περαιτέρω έρευνας, όσον αφορά στην παραχώρηση των εξαιρέσεων που έγιναν στο πλαίσιο του κανόνα μικρού, μέτριου, μεγάλου κτήματος, αφού αρκετές από αυτές παραχωρήθηκαν παράτυπα και για την εξυπηρέτηση συμφερόντων ιδιοκτητών τεμαχίων γης στις υπό αναδασμό περιοχές, καθώς και για τις περιπτώσεις τεμαχίων που αδικαιολόγητα παρέμειναν στα Σχέδια αναδασμού και δεν απαλήφθηκαν, κατά παράβαση των προνοιών της νομοθεσίας.

Επισημάνθηκε επίσης ότι τα μέλη των Επιτροπών Αναδασμού πρέπει να ενεργούν βάσει των γενικών αρχών διοικητικού δικαίου και να απέχουν από τη λήψη αποφάσεων για θέματα για τα οποία τα ίδια ή συγγενικά τους πρόσωπα έχουν συμφέρον, αφού αυτό ενδέχεται να επηρεάζει την αντικειμενικότητά τους.

Ο Διευθυντής ΤΚΧ, σε επιστολές του μας ανέφερε ότι οι περιπτώσεις εξαιρέσεων, όπου υπήρχαν ενδείξεις ότι τα κριτήρια που χρησιμοποιήθηκαν εξυπηρετούσαν την ευνοϊκή μεταχείριση ιδιοκτητών, πρέπει να εξεταστούν για να διαπιστωθεί η ορθότητά

τους, καθώς επίσης και το ενδεχόμενο προσωπικής εμπλοκής Λειτουργών ή και Μελών της Επιτροπής Αναδασμού.

### **9. Αξιολόγηση εκτιμήσεων που διενεργήθηκαν στα τεμάχια των περιοχών αναδασμού από τις Επιτροπές Εκτιμήσεων.**

Διαπιστώθηκε ότι, σε ορισμένες περιπτώσεις, η εκτιμημένη αξία των τεμαχίων στις περιοχές αναδασμού παρουσίασε μεγάλη απόκλιση από τη μετέπειτα τιμή πώλησής τους και ως εκ τούτου προκύπτουν έντονοι προβληματισμοί ως προς την αξιοπιστία των εκτιμήσεων που διενεργήθηκαν από τις κατά περίπτωση Επιτροπές Εκτιμήσεων. Αναφέρονται σχετικά οι ακόλουθες περιπτώσεις:

**(α)** Στο Σχέδιο Σκαρίνου, σε σχετικά μικρό χρονικό διάστημα (12-17 μηνών) από τη δημοσίευση του χάρτη εκτιμήσεων στις 7.5.2001, οι τιμές πώλησης των τεμαχίων παρουσίασαν αύξηση της τάξης του 20% μέχρι 118%, ενώ 14 μήνες πριν την αποπεράτωση του Σχεδίου, στις 20.1.2009, η αύξηση ανήλθε σε 213%-1181%. Το γεγονός αυτό καταδεικνύει ότι οι εκτιμήσεις αξίας γης που διενήργησε η Επιτροπή Εκτιμήσεων Σκαρίνου δεν ήταν αντιπροσωπευτικές, ενώ μέχρι την ολοκλήρωση του Σχεδίου οι τιμές των τεμαχίων μεταβλήθηκαν σημαντικά.

**(β)** Στο Σχέδιο Μαρωνίου/3, η Επιτροπή Εκτιμήσεων εκτίμησε τα πλείστα των κρατικών τεμαχίων στις χαμηλότερες κατηγορίες αξίας. Επίσης, σύμφωνα με επανεκτίμηση που διενήργησε το ΤΚΧ, στις 29.5.2008, δηλαδή σε διάστημα πέντε ετών από την εκτίμηση που διενήργησε η Επιτροπή Εκτιμήσεων Μαρωνίου/3, σε αδιάθετα τεμάχια που προέκυψαν μετά την αναδιανομή, παρατηρήθηκε αύξηση τιμών μέχρι και 913%.

**(γ)** Στο Σχέδιο Αγίου Μάμα, σε ορισμένες περιπτώσεις τα γειτονικά τεμάχια της κρατικής γης εκτιμήθηκαν από την Επιτροπή Εκτιμήσεων με αξία έως και οκταπλάσια της αξίας της κρατικής γης. Επίσης, σύμφωνα με επανεκτίμηση που διενήργησε το ΤΚΧ, σε αδιάθετα τεμάχια που προέκυψαν μετά την αναδιανομή, η αξία τους ήταν έως και 47 φορές μεγαλύτερη.

**(δ)** Στα Σχέδια Πάνω Αρόδων και Κιτίου-Σοφτάδων, οι Επιτροπές Εκτιμήσεων καθόρισαν 40 και 24 υποδιαιρέσεις αξίας γης ανά σκάλα, αντίστοιχα, οι πλείστες με πολύ μικρή διαφορά μεταξύ τους, με αποτέλεσμα τεμάχια με παρόμοια χαρακτηριστικά π.χ. γειτονικά τεμάχια με ίδιες φυτείες, να εκτιμηθούν με σημαντική διαφορά στην αξία γης.

**(ε)** Στο Σχέδιο Πύργου/2, η Επιτροπή Εκτιμήσεων εκτίμησε τα κρατικά τεμάχια σε πολύ χαμηλότερες αξίες, σε σύγκριση με τα ιδιωτικά τεμάχια, χωρίς να αιτιολογείται η σημαντική διαφορά στις εν λόγω εκτιμήσεις. Αναφέρεται ότι από σύγκριση που διενεργήθηκε μεταξύ των τιμών πώλησης των κρατικών τεμαχίων που διατέθηκαν μερικούς μήνες μετά την ολοκλήρωση του εν λόγω Σχεδίου και των αξιών των ακινήτων, όπως εκτιμήθηκαν από την Επιτροπή Εκτιμήσεων, διαπιστώθηκε ότι η αξία τους αυξήθηκε κατά τέσσερις έως και 13 φορές.

**(στ)** Σύμφωνα με τον χάρτη εκτιμήσεων, στο Σχέδιο Μαρωνίου τα τεμάχια ταξινομήθηκαν σε 21 κατηγορίες με εύρος £10.000, το οποίο ήταν, κατά την άποψή μας, υπερβολικό, αφού επρόκειτο για μια γεωργική περιοχή. Επίσης, λόγω του τεράστιου εύρους, οι μετακινήσεις ιδιοκτησιών κατά την αναδιανομή οδήγησαν στο φαινόμενο ορισμένοι ιδιοκτήτες με γη υψηλής αξίας, να λάβουν μεγαλύτερη σε έκταση γη ή περίπου την ίδια με εκείνη που κατείχαν προ αναδασμού και ταυτόχρονα να λάβουν χρηματική αποζημίωση από την Επιτροπή Αναδασμού.



**Σύσταση:** Έγινε εισήγηση όπως η Υπηρεσία Αναδασμού διερευνήσει περαιτέρω την αξιοπιστία και τη λογικότητα των εκτιμήσεων των εν λόγω Επιτροπών Εκτιμήσεων, καθώς και τις σχετικές αποφάσεις που πάρθηκαν κατά τη φάση των εκτιμήσεων, αφού ενδεχομένως να εξυπηρετούσαν σκοπιμότητες συγκεκριμένων ιδιοκτητών τεμαχίων γης στις υπό αναφορά περιοχές αναδασμού. Έγινε εισήγηση επίσης όπως, σε όλες τις περιπτώσεις, ο χάρτης κατηγοριών και ο κατάλογος εκτιμήσεων αξίας γης των περιοχών αναδασμού διαμορφώνεται από την Επιτροπή Εκτιμήσεων και συνοδεύεται από σχετικό κατάλογο με τα κριτήρια τα οποία τίθενται για κάθε υποδιαίρεση αξίας γης, έτσι ώστε να καθίσταται δυνατή η τεκμηρίωση της διαφοράς στην αξία γης που ενδέχεται να έχουν τα τεμάχια στο ίδιο τμήμα μιας περιοχής αναδασμού.

Ο Διευθυντής ΤΚΧ ανέφερε ότι οι αξίες των ιδιοκτησιών διαμορφώνονται, βάσει των τιμών εκούσιας πώλησης στην ελεύθερη αγορά, καθώς επίσης ότι για μια χρονική περίοδο, λόγω μεγάλης ζήτησης, οι τιμές των ακινήτων είχαν πολύ μεγάλη αύξηση, πέραν από τη συνηθισμένη, γεγονός που παρατηρήθηκε σε όλες τις περιοχές αναδασμού. Μας πληροφόρησε επίσης ότι οι εκτιμήσεις των ιδιοκτησιών στις περιοχές αναδασμού γίνονται από την Επιτροπή Εκτιμήσεων με επί τόπου επισκόπηση όλων των τεμαχίων. Εξέφρασε επίσης την άποψη ότι οι πολλές κατηγορίες αξιών γης δημιουργούν προβλήματα στην εκπόνηση ενός Σχεδίου αναδιανομής και για τον λόγο αυτό πρέπει να αποφεύγονται, όπου είναι δυνατό.

#### **10. Μεταβιβάσεις/πωλήσεις ακινήτων στις περιοχές αναδασμού κατά την περίοδο εφαρμογής των Σχεδίων.**

Με βάση το άρθρο 29 του περί Ενοποιήσεως και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμου, κατά το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί μεταξύ της λήψης απόφασης για ενοποίηση και αναδιανομή και της κτήσης της κατοχής των νέων τεμαχίων, καμία συναλλαγή που αφορά σε οποιαδήποτε ιδιοκτησία ή τροποποίηση επιβάρυνσης πάνω σε ιδιοκτησία, η οποία συμπεριλαμβάνεται στην επηρεαζόμενη περιοχή, επιτρέπεται χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση ή εξουσιοδότηση του Προέδρου της Επιτροπής. Νοείται ότι οι πιο πάνω διατάξεις δεν αφορούν στις αναγκαστικές πωλήσεις, με βάση τις διατάξεις του περί Μεταβίβασης και Υποθήκευσης Ακινήτων Νόμου του 1965 ή πωλήσεις για εκτέλεση αποφάσεων με βάση τις διατάξεις του περί Πολιτικής Δικονομίας Νόμου. Νοείται, περαιτέρω, ότι κατόπιν οποιασδήποτε τέτοιας πώλησης είτε εκούσιας είτε αναγκαστικής, η Επιτροπή έχει δικαίωμα, που ασκείται εντός της καθορισμένης προθεσμίας και κατά τον καθορισμένο τρόπο, για αγορά οποιουδήποτε κτήματος, κατά προτίμηση οποιουδήποτε άλλου προσώπου. Αναφορικά με την πιο πάνω διάταξη του Νόμου, παρατηρήθηκαν τα ακόλουθα:

(α) Η Υπηρεσία Αναδασμού δεν υπέβαλε στην Υπηρεσία μας στοιχεία για τις μεταβιβάσεις που διενεργήθηκαν κατά τη διάρκεια των Σχεδίων Μαζωτού, Παρεκκλησιάς, Αγίου Μάμα, Πάνω Αρόδων και Ύψωνα/2, οι οποίες αφορούσαν σε τεμάχια στις εν λόγω περιοχές αναδασμού, με αποτέλεσμα να μην καταστεί δυνατός ο έλεγχος των εν λόγω μεταβιβάσεων.

**Σύσταση:** Έγινε εισήγηση όπως η Υπηρεσία Αναδασμού τηρεί αρχείο με τις μεταβιβάσεις τεμαχίων για κάθε περιοχή αναδασμού. Συστήθηκε επίσης όπως, στον έντυπο κατάλογο «Τ3», αναφέρονται στο μέρος των παρατηρήσεων των εγγραφών των νέων ιδιοκτητών, οι αρχικοί ιδιοκτήτες των μεταβιβασθέντων τεμαχίων, όπως επίσης και να παραμένουν, τόσο στον έντυπο όσο και στον ηλεκτρονικό κατάλογο «Τ3», οι εγγραφές των ιδιοκτητών οι οποίοι κατείχαν τεμάχια και τα μεταβίβασαν

κατά τη διάρκεια του Σχεδίου αναδάσμου, προκειμένου να είναι εφικτός ο έλεγχος της πληρότητας των καταλόγων αυτών, σε σχέση με τον αρχικό κατάλογο ιδιοκτητών.

**(β)** Κατά την εξέλιξη του Σχεδίου Σκαρίνου (1997-2008) διενεργήθηκαν 889 μεταβιβάσεις, σε σχέση με 58 και 52 μεταβιβάσεις που διενεργήθηκαν πριν το 1997 και μετά την κτήση κατοχής γης του εν λόγω Σχεδίου, αντίστοιχα. Από έλεγχο που διενεργήθηκε στις μεταβιβάσεις που διενεργήθηκαν κατά τη διάρκεια του εν λόγω Σχεδίου εντοπίστηκαν παρατυπίες, οι οποίες επηρεάζουν τη νομιμότητα και την εγκυρότητα των πράξεων. Συγκεκριμένα, παρατηρήθηκε ότι η Επιτροπή Αναδάσμου ενέκρινε μεταβιβάσεις κατά τη διάρκεια του Σχεδίου, οι οποίες αποσκοπούσαν στη διαίρεση μεγάλων τεμαχίων σε μερίδια που πληρούσαν τα όρια, βάσει της τότε ισχύουσας Δήλωσης Πολιτικής, για την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας, παρά το γεγονός ότι ο πολυτεμαχισμός αντίκειται στις πρόνοιες της νομοθεσίας και των επιδιωκόμενων στόχων του αναδάσμου. Παρατηρήθηκε επίσης ότι ορισμένες αιτήσεις μεταβιβάσεων δεν ήταν κατάλληλα συμπληρωμένες σε όλα τα πεδία, ότι ορισμένες μεταβιβάσεις έγιναν εκπρόθεσμα, ότι σε ορισμένες περιπτώσεις μεταβιβάσεων τεμαχίων από αποβιώσαντες ιδιοκτήτες δεν αναγράφονταν οι ταυτότητες του αποθανόντος και του διαχειριστή, ενώ σε περιπτώσεις μεταβιβάσεων από πληρεξούσιους αντιπροσώπους δεν υπήρχε συνημμένο το έντυπο στον φάκελο της Υπηρεσίας Αναδάσμου.

**Σύσταση:** Έγινε εισήγηση όπως η Επιτροπή Αναδάσμου αποθαρρύνει τις μεταβιβάσεις τεμαχίων και πωλήσεις κατά τη φάση υλοποίησης ενός Σχεδίου, ώστε να διασφαλίζονται τα χρονικά περιθώρια και οι στόχοι του. Επίσης, θα πρέπει να τηρεί αυστηρά τις διαδικασίες και τα χρονοδιαγράμματα, ώστε οι μεταβιβάσεις να θεωρούνται νόμιμες και έγκυρες. Έγινε εισήγηση επίσης όπως η Επιτροπή αποτρέψει, κατά το δυνατόν, μεταβιβάσεις που αποσκοπούν στη διαίρεση μεγάλων τεμαχίων, αφού ο πολυτεμαχισμός αντίκειται στις πρόνοιες του Νόμου και δεν συμβάλλει στην επίτευξη των στόχων του αναδάσμου.

**(γ)** Αναφορικά με τα Σχέδια Σκαρίνου, Κιτίου-Σοφτάδων, Μαζωτού και Μαρωνίου/3, παρατηρήθηκε ότι οι αντίστοιχες Επιτροπές Αναδάσμου ενέκριναν, κατά τη διάρκεια της εξέλιξης των εν λόγω Σχεδίων, μεταβιβάσεις/πωλήσεις τεμαχίων σε εταιρείες που δραστηριοποιούνται στον τομέα της οικιστικής ανάπτυξης. Συνεπώς, δημιουργούνται έντονοι προβληματισμοί για τη σκοπιμότητα των πιο πάνω αγορών, οι οποίες

φαίνεται να αποσκοπούν στην αξιοποίηση των τεμαχίων για οικιστικές αναπτύξεις και όχι για γεωργικούς σκοπούς.

Αναφορικά με το πιο πάνω θέμα, ο Διευθυντής ΤΚΧ και ο ίδιος, ως Αν. Διευθυντής της Υπηρεσίας Αναδάσμου, σε επιστολές του αναφέρει ότι ο χρόνος εφαρμογής ενός Σχεδίου πρέπει να είναι ελάχιστος, έτσι ώστε να μη δίδεται χρόνος σε όσους ενδεχομένως επιθυμούν να εκμεταλλευτούν την εφαρμογή τέτοιων μέτρων. Επιπρόσθετα, αναφέρει ότι είναι κοινή διαπίστωση ότι οι ιδιοκτήτες γης, παγκύπρια, αποβλέπουν στην προοπτική να αποκτήσουν τα τεμάχιά τους δικαιώματα ανάπτυξης.

#### **11. Διαχείριση της κρατικής γης σε περιοχές που εφαρμόστηκαν μέτρα αναδάσμου.**

(α) Στα Σχέδια Αγίου Μάμα, Πάνω Αρόδων, Σκαρίνου και Μαρωνίου/3, σε αρκετές περιπτώσεις, τα κρατικά τεμάχια είχαν εκτιμηθεί με πολύ χαμηλότερη αξία από τα γειτονικά τους τεμάχια και παραχωρήθηκαν στους ιδιοκτήτες αυτών, γεγονός που φαίνεται να λειτούργησε προς όφελός τους, σε ζημιά του Κράτους, γεγονός που καταδεικνύει ετεροβαρή μεταχείριση που έτυχε η Δημοκρατία ως ιδιοκτήτης. Επίσης, στην περίπτωση του Σχεδίου Πάνω Αρόδων, οι ιδιοκτήτες αυτοί δεν ήταν καλλιεργητές γης, ενώ στην περίπτωση του Σχεδίου Αγίου Μάμα δεν μπορεί να αποδειχτεί ότι οι ιδιοκτήτες αυτοί είναι καλλιεργητές γης, λόγω απουσίας σχετικού αρχείου.

**Σύσταση:** Λόγω της σοβαρότητας του θέματος, Έγινε εισήγηση όπως το θέμα των εκτιμήσεων τύχει επανεξέτασης από το ΤΚΧ και καταλογιστούν ευθύνες όπου ενδείκνυται.

Σχετικά με το θέμα αυτό, ο Διευθυντής ΤΚΧ ανέφερε ότι συμφωνεί με την επισήμανσή μας ότι το Κράτος πρέπει να τυγχάνει ισότιμης και δίκαιης μεταχείρισης, όπως και ο κάθε ιδιοκτήτης σε μια περιοχή αναδάσμου, σημειώνοντας ιδιαίτερα ότι η εκτίμηση προς τα κάτω της αξίας της κρατικής γης οφείλεται κυρίως στο ότι η κρατική ιδιοκτησία που βρίσκεται σε αγροτικές περιοχές, είναι γη η οποία παραδοσιακά είναι άγονη και ελάχιστα αξιοποιήσιμη, γι' αυτό παρέμεινε στο Κράτος ως ασύμφορη γεωργικής εκμετάλλευσης. Μας πληροφόρησε επίσης ότι η εφαρμογή των κανόνων αναδιανομής, όπως έχουν εφαρμοστεί στα Σχέδια Πάνω

Αρόδων, Αγίου Μάμα και Μαρωνίου/3, υπόκειται σε έλεγχο, καθώς επίσης και εάν υπήρξε δυσμενής μεταχείριση του Κράτους.

**(β)** Μετά την εφαρμογή μέτρων αναδάσμου στις Πάνω Αρόδες, ο αριθμός των τεμαχίων της Κυπριακής Δημοκρατίας αυξήθηκε από 14 σε 24, χωρίς την έγκριση της αρμόδιας Υπουργικής Επιτροπής και η ενέργεια αυτή οδήγησε σε πολυτεμαχισμό της ιδιοκτησίας της, κατά παράβαση διατάξεων του οικείου Νόμου. Ως εκ των πιο πάνω, η έκταση της κρατικής γης στην περιοχή αναδάσμου αυξήθηκε κατά 255%, με αποτέλεσμα η Κυπριακή Δημοκρατία να επιβαρυνθεί με την πρόσθετη αξία της γης αυτής, ενώ τα κρατικά τεμάχια δεν εξυπηρετούνται από το νέο οδικό δίκτυο.

**Σύσταση:** Λαμβανομένου υπόψη ότι η απόκτηση πρόσθετης κρατικής γης, πέραν εκείνης που είχε αποφασιστεί από την αρμόδια Υπουργική Επιτροπή, ενδεχομένως να αποτελεί ποινικό αδίκημα, Έγινε εισήγηση ότι το θέμα θα έπρεπε να εξεταστεί από τον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας.

**(γ)** Αναφορικά με το Σχέδιο Κιτίου-Σοφτάδων, αναφέρεται ότι δεν εντοπίστηκε στο αρχαικό υλικό η προνοούμενη, από την οικεία νομοθεσία, Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου για έγκριση εφαρμογής μέτρων αναδάσμου σε κρατική γη.

**Σύσταση:** Με επιστολή μας, ημερ. 20.9.2017, ζητήθηκε από τον Διευθυντή του ΤΚΧ όπως ενημερωθούμε εάν έχει ληφθεί Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου για τη διάθεση της κρατικής γης στην περιοχή αναδάσμου Κιτίου-Σοφτάδων και στην περίπτωση που λήφθηκε, να μας κοινοποιηθεί αντίγραφο της. Επιπρόσθετα, δεδομένου ότι η εφαρμογή μέτρων αναδάσμου σε κρατική γη και η εγγραφή τεμαχίων στην Κυπριακή Δημοκρατία, χωρίς να έχει ληφθεί σχετική Απόφαση από το Υπουργικό Συμβούλιο, ενδεχομένως να μην είναι σύννομη και να αποτελεί ποινικό αδίκημα, εκφράστηκε η άποψη ότι αρμόδιος για να αποφασίσει σχετικά, είναι ο Γενικός Εισαγγελέας της Δημοκρατίας.

**(δ)** Συναφώς αναφέρεται ότι, σύμφωνα με δημοσίευμα, ημερ. 16.2.2009, στο πλαίσιο εφαρμογής του Σχεδίου Πύργου/2 παραχωρήθηκε κρατική γη έκτασης πέραν των 200 σκάλων, μέρος της οποίας κατέληξε σε μη δικαιούχους. Στο ίδιο άρθρο αναφέρεται επίσης ότι μη δικαιούχα πρόσωπα αγόραζαν κατά τη διάρκεια εφαρμογής του Σχεδίου, μικρά τεμάχια γης στην περιοχή αναδάσμου σε χαμηλές τιμές και στη συνέχεια εξασφάλισαν κρατική γη, ώστε τα τεμάχιά τους να καταστούν έκτασης 4.000 τ.μ. και να επιτρέπεται σε αυτά η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας. Σύμφωνα με τα ευρήματα της Υπηρεσίας μας, το πιο πάνω θέμα φαίνεται να ήταν σε γνώση του τότε Διευθυντή της Υπηρεσίας, αφού με επιστολή του, ημερ. 19.2.2009, προς τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου ΓΑΑΠ, αναφέρει ότι δεν προκύπτει οτιδήποτε μεμπτό από τον χειρισμό του πιο πάνω θέματος.

**Σύσταση:** Έγινε εισήγηση για την περαιτέρω διερεύνηση του πιο πάνω θέματος και την απόδοση ευθυνών, εκεί και όπου υπάρχουν.

**(ε)** Σύμφωνα με Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, κρατική γη που αφορούσε σε 24 τεμάχια συνολικής έκτασης 323.338 τ.μ. και αξίας €1.135.624 στην περιοχή αναδάσμου Μαρωνίου/3, θα έπρεπε να παραχωρηθεί και πάλι, μέσω του Σχεδίου αναδιανομής στην Κυπριακή Δημοκρατία. Διαπιστώθηκε, ωστόσο, ότι ορισμένα από τα εν λόγω τεμάχια, καθώς και μέρος ορισμένων από τα εν λόγω τεμάχια, παραχωρήθηκαν σε άτομα και εταιρείες, κατά παράβαση της Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου και των προνοιών του Νόμου.

**Σύσταση:** Λόγω της σοβαρότητας του θέματος, έγινε εισήγηση για την περαιτέρω διερεύνησή του, εφόσον ενδέχεται να προκύπτουν πειθαρχικά ή ποινικά αδικήματα.

## **12. Τεμάχια υπό την ιδιοκτησία της Υπηρεσίας Αναδασμού και της Επιτροπής Αναδασμού.**

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του περί Ενοποιήσεως και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμου, η Υπηρεσία Αναδασμού έχει εξουσία να αγοράζει, να πωλεί, να ανταλλάσσει, να υποθηκεύει και γενικά να διαθέτει ακίνητη ιδιοκτησία και να αποκτά είτε με αναγκαστική απαλλοτρίωση είτε με άλλο τρόπο οποιαδήποτε ιδιοκτησία για τους σκοπούς οποιουδήποτε μέτρου ενοποίησης και αναδιανομής. Νοείται, ωστόσο, ότι καμιά αγορά ή διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας δύναται να γίνει χωρίς την έγκριση του Υπουργού. Σχετικά με το θέμα αυτό διαπιστώθηκαν τα ακόλουθα:

**(α)** Μετά την αποπεράτωση του Σχεδίου Σκαρίνου και μετά την κτήση κατοχής των νέων τεμαχίων, παρέμειναν στην ιδιοκτησία της Υπηρεσίας Αναδασμού τρία τεμάχια. Η έκταση δύο εκ των οποίων είναι τέτοια (4.015 τ.μ. και 4.017 τ.μ.), ώστε να ικανοποιείται το όριο για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας, με βάση την τότε ισχύουσα Δήλωση Πολιτικής, γεγονός το οποίο εγείρει προβληματισμούς για ενδεχόμενες σκοπιμότητες, σε σχέση με τη διαχείριση των τεμαχίων αυτών. Παρόμοια περίπτωση εντοπίστηκε και στο Σχέδιο Αγίου Μάμα, όπου μετά την ολοκλήρωσή του, εξακολουθούσαν να παραμένουν στην κατοχή της Υπηρεσίας Αναδασμού πέντε τεμάχια.

**Σύσταση:** Επισημάνθηκε ότι τα τεμάχια που παρέμειναν στην ιδιοκτησία της Υπηρεσίας Αναδασμού θα έπρεπε είτε να παραχωρηθούν, έναντι πληρωμής, σε άλλους ιδιοκτήτες ή να μεταβιβαστούν στην Κυπριακή Δημοκρατία.

**(β)** Η Υπηρεσία Αναδασμού απέκτησε, μετά το σχέδιο αναδιανομής, δύο νέα τεμάχια στην περιοχή αναδασμού Παρεκκλησιάς τα οποία δεν πληρούσαν τα κατώτατα όρια που καθορίζει ο Νόμος και για τον λόγο αυτό εξαιρέθηκαν από την Επιτροπή Αναδασμού. Η διαχείριση αυτή κρίνεται αντιδεδοντολογική αφού η ίδια η Επιτροπή προέβη σε απόφαση εξαίρεσης των τεμαχίων της από τις πρόνοιες του Νόμου. Τα εν λόγω τεμάχια πωλήθηκαν μετά την κτήση κατοχής γης, χωρίς ωστόσο όμως να εντοπιστούν στο αρχειακό υλικό της Υπηρεσίας Αναδασμού σχετικά πρακτικά για την αξιολόγηση των ενδιαφερόμενων αγοραστών, ούτε η έγκριση από τον τότε Υπουργό ΓΑΑΠ. Αναφέρεται σχετικά ότι δεν εντοπίστηκαν επίσης, στο αρχειακό υλικό της Υπηρεσίας Αναδασμού, η σχετική έγκριση του τότε Διευθυντή της Υπηρεσίας Αναδασμού και του αρμόδιου Υπουργού, για την αγορά γης που πραγματοποίησε η Επιτροπή Αναδασμού Ύψωνα/2 και για μέρος της γης που αγοράστηκε από την Επιτροπή Αναδασμού Κιτίου-Σοφτάδων στο πλαίσιο των σχετικών Σχεδίων.

**Σύσταση:** Επισημάνθηκε ότι η έκταση των τεμαχίων που αποκτά η Υπηρεσία Αναδασμού πρέπει να ικανοποιεί τις πρόνοιες του Νόμου και του εκάστοτε Σχεδίου, εκτός εάν η έκταση θα χρησιμοποιηθεί για συμπλήρωση άλλων τεμαχίων. Έγινε εισήγηση επίσης όπως όλα τα στοιχεία και αποφάσεις που αφορούν στην αγορά και πώληση τεμαχίων από την Επιτροπή Αναδασμού ή/και από την Υπηρεσία Αναδασμού αρχειοθετούνται και είναι διαθέσιμα για μελλοντικό έλεγχο. Επίσης η Υπηρεσία Αναδασμού θα πρέπει να καταβάλλει προσπάθεια να πωλεί τα αδιάθετα τεμάχια που προκύπτουν από τα Σχέδια σε ενδιαφερόμενους που ασχολούνται με την γεωργία ώστε να διασφαλίζονται οι σκοποί των Σχεδίων.

**(γ)** Μετά την ολοκλήρωση του Σχεδίου Μαζωτού, η Επιτροπή Αναδασμού συνέχιζε να κατέχει δύο τεμάχια, το ένα εκ των οποίων πωλήθηκε στη συνέχεια σε αιρετό μέλος της εν λόγω Επιτροπής.



**Σύσταση:** Επισημάνθηκε ότι αφού η Επιτροπή Αναδασμού παύει να υφίσταται μετά την ολοκλήρωση ενός Σχεδίου, θα πρέπει να μεταβιβάζει τα τεμάχια που κατέχει στην Υπηρεσία Αναδασμού, η οποία θα φέρει την ευθύνη για τη μετέπειτα διάθεσή τους.

(δ) Στο Σχέδιο Μαρωνίου/3 δεν φαίνεται να τεκμηριώνεται η ανάγκη για την αγορά τεμαχίων συνολική έκτασης 23.883 τ.μ. και αξίας €212.775, που διενήργησε η Επιτροπή Αναδασμού πριν τον αναδασμό, αφού, όπως προέκυψε, μετά την αναδιανομή η εν λόγω Επιτροπή κατείχε αδικαιολόγητα μεγάλη έκταση γης συνολικής έκτασης 86.450 τ.μ. και αξίας €640.171. Συνεπώς, για την υλοποίηση του υπό αναφορά Σχεδίου, η Κυπριακή Δημοκρατία, πέραν της διάθεσης κρατικής γης και της επιβάρυνσης του 90% της δαπάνης για την κατασκευή του οδικού δικτύου και των διοικητικών δαπανών, επιβαρύνθηκε με το κόστος αγοράς επιπλέον γης, που δεν είχε ανάγκη.

**Σύσταση:** Επισημάνθηκε ότι οι συναλλαγές που διενεργήθηκαν από την αγορά τεμαχίων γης, εκ πρώτης όψεως, δεν φαίνεται να έτυχαν φορολόγησης, κάτι το οποίο θα πρέπει να εξεταστεί και να εφαρμοστούν οι πρόνοιες του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου 52/1980.

### **13. Οικονομικές οφειλές ιδιοκτητών προς την Υπηρεσία Αναδασμού.**

(α) Σε επιστολή της Υπηρεσίας μας προς την Υπηρεσία Αναδασμού με θέμα «Έλεγχος Μηχανογραφικών Συστημάτων της Υπηρεσίας Αναδασμού», γίνεται, μεταξύ άλλων, αναφορά και στο Σύστημα Παρακολούθησης των Δανείων της Υπηρεσίας Αναδασμού και επισημαίνεται ότι, δεν διενεργείται κανένας έλεγχος ώστε να διασφαλιστεί ότι η κατάσταση των οφειλετών που εισάγεται στο σύστημα συμπίπτει με αυτή που διαμορφώθηκε από την τελική εγκεκριμένη κατάσταση ιδιοκτητών.

**Σύσταση:** Έγινε εισήγηση όπως η Υπηρεσία προβεί στην εφαρμογή διαδικασίας, μέσω της οποίας να διενεργείται έλεγχος από ανεξάρτητο λειτουργό, ώστε να διασφαλίζεται η ορθότητα και ακεραιότητα των στοιχείων που εισάγονται στο σύστημα. Η Υπηρεσία Αναδασμού, στην απαντητική της επιστολή συμφώνησε με τις συστάσεις της Υπηρεσίας μας, αναγνωρίζοντας την αναγκαιότητα για αντικατάσταση των συστημάτων.

(β) Από την εφαρμογή του Σχεδίου Μαρωνίου/3 προέκυψαν καθυστερημένες οφειλές από τους ιδιοκτήτες γης. Οι όροι αποπληρωμής των δανείων που παραχωρήθηκαν σε αυτούς, που αφορούσαν στο κόστος κατασκευής του οδικού δικτύου καθώς και στην παραχώρηση αυξημένης έκτασης γης, συνολικού ποσού €1.482.531, προνοούσαν μέχρι και οκτώ ετήσιες δόσεις, οι οποίες θα έπρεπε να είχαν εξοφληθεί μέχρι την 1.12.2016 και τις 30.6.2016, αντίστοιχα, αναλόγως του σκοπού. Παρατηρήθηκε ότι οι καθυστερημένες δόσεις των υπό αναφορά δανείων, κατά παράβαση των όρων των δανειακών συμβάσεων, σύμφωνα με την κατάσταση καθυστερημένων εσόδων της Υπηρεσίας Αναδασμού κατά την 31.12.2016 ανήλθαν στα €384.605 μη συμπεριλαμβανομένων των τόκων καθυστερήσεων και υπερημερίας, δηλαδή σε ποσοστό 26% του αρχικού συνολικού ποσού δανείων. Επισημαίνεται ότι στην υπό αναφορά κατάσταση καθυστερημένων εσόδων δεν παρουσιάζονται στοιχεία αναφορικά με τους λόγους για τη μη είσπραξη των καθυστερημένων δόσεων και τα μέτρα που λήφθηκαν εναντίον των χρεωστών.

**14. Αποζημιώσεις ιδιοκτητών που απαλείφθηκε η ιδιοκτησία τους.**

Από τον έλεγχο του Σχεδίου Σκαρίνου διαπιστώθηκε ότι δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία επικοινωνίας, όπως διεύθυνση και αριθμός πολιτικής ταυτότητας, για 191 ιδιοκτήτες, των οποίων η περιουσία απαλείφθηκε και είναι δικαιούχοι αποζημίωσης, με αποτέλεσμα να καθίσταται αμφίβολη η καταβολή της αποζημίωσης προς αυτούς η οποία ανέρχεται στο συνολικό ποσό των €288.062. Αναφέρεται ότι σύμφωνα με στοιχεία της Υπηρεσίας Αναδασμού, μέχρι την περίοδο ολοκλήρωσης του ελέγχου μας, διενεργήθηκαν μόνο 25 συνολικά πληρωμές, είτε στους διαχειριστές και στους πληρεξούσιους, είτε απευθείας στους δικαιούχους ιδιοκτήτες.

**Σύσταση:** Επισημάνθηκε ότι η Επιτροπή Αναδασμού οφείλει να μεριμνά έγκαιρα για την εξασφάλιση όλων των σημαντικών πληροφοριών των ιδιοκτητών στις περιοχές αναδασμού (όπως τουλάχιστον αριθμό ταυτότητας και διεύθυνση), ώστε οι τυχόν αποζημιώσεις να καταβάλλονται έγκαιρα και να μην επιβαρύνουν Προϋπολογισμούς.

Η τότε Αν. Διευθύντρια της Υπηρεσίας Αναδασμού συμφώνησε με τα ευρήματα και τη σύσταση της Υπηρεσίας μας, επισημαίνοντας ότι από το 2008 και μετά δόθηκαν οδηγίες στα Επαρχιακά Γραφεία Αναδασμού για συστηματική και επαναλαμβανόμενη αναζήτηση των στοιχείων επικοινωνίας των ιδιοκτητών.

**15. Απόκτηση ιδιοκτησίας από υπαλλήλους της Υπηρεσίας Αναδασμού, Μέλη των Επιτροπών Αναδασμού και Εκτιμήσεων και πρόσωπα συνδεδεμένα με αυτούς.**

Σύμφωνα με το άρθρο 66(1) του περί Δημόσιας Υπηρεσίας Νόμου, δεν επιτρέπεται σε δημόσιο υπάλληλο να αποκτήσει άμεσα ή έμμεσα οποιαδήποτε κινητή ή ακίνητη ιδιοκτησία εκμεταλλευόμενος προς τούτο τη θέση του ή να κατέχει τέτοια ιδιοκτησία, όταν το συμφέρον του σε αυτή συγκρούεται με τα δημόσια καθήκοντά του. Επίσης σύμφωνα με τις γενικές αρχές διοικητικού δικαίου δεν επιτρέπεται η συμμετοχή σε συνεδρία, σε άτομα, που επηρεάζονται άμεσα ή έμμεσα από τις αποφάσεις που λαμβάνονται κατά τη συγκεκριμένη συνεδρία. Από τον έλεγχο των Σχεδίων Πάνω Αρόδων, Ύψωνα/2, Κιτίου-Σοφτάδων, Σκαρίνου, Πύργου/2, Αγίου Μάμα και Μαρωνίου/3 εντοπίστηκαν περιπτώσεις:

**(α)** Ενδεχόμενου αθέμιτου πλουτισμού υπαλλήλων της Υπηρεσίας Αναδασμού ή/και του ΤΚΧ και συγγενικών προσώπων πρώτου βαθμού με αυτούς.

**(β)** Συμμετοχής στις συνεδριάσεις των Επιτροπών Αναδασμού, ατόμων που επηρεάζονται, είτε τα ίδια, είτε συγγενικά τους πρόσωπα, από τις αποφάσεις που λαμβάνονται.

(γ) Μελών των Επιτροπών Αναδασμού, οι οποίοι είναι κάτοχοι εξαιρέσιμων τεμαχίων ή/και έχουν εξαιρεθεί από τον κανόνα του μικρού, μέτριου, μεγάλου κτήματος, οι οποίοι συμμετείχαν στις συνεδριάσεις των Επιτροπών στο πλαίσιο των οποίων καταρτίστηκαν οι κατάλογοι με τα εξαιρέσιμα τεμάχια και οι κατάλογοι με τους ιδιοκτήτες οι οποίοι εξαιρούνται από τον υπό αναφορά κανόνα.

(δ) Υπαλλήλων της Υπηρεσίας Αναδασμού αλλά και μελών των Επιτροπών Αναδασμού και Εκτιμήσεως που να είναι κάτοχοι πέραν των τριών τεμαχίων μετά τον αναδασμό, χωρίς ωστόσο να περιλαμβάνονται στις εξαιρέσεις από τον κανόνα μικρού, μέτριου, μεγάλου κτήματος που δόθηκαν από τις Επιτροπές Αναδασμού.

(ε) Ατόμων στα οποία παρατηρήθηκε μεγάλη αύξηση της έκτασης γης μέχρι και κατά 37,5% την οποία κατέχουν μετά τον αναδασμό συγκριτικά με την έκταση γης της οποία κατείχαν πριν τον αναδασμό, χωρίς να αναφέρεται οποιαδήποτε δικαιολογία.

**Σύσταση:** Λόγω της σοβαρότητας του θέματος έγινε εισήγηση όπως η Υπηρεσία Αναδασμού διερευνήσει περαιτέρω τις υπό αναφορά περιπτώσεις και τις προωθήσει στον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας για να αποφασίσει για την πιθανή ύπαρξη ποινικών αδικημάτων.

Ο Διευθυντής ΤΚΧ μάς πληροφόρησε ότι οι υπό αναφορά περιπτώσεις πρέπει να διερευνηθούν περαιτέρω και στην περίπτωση όπου μπορούν να τεκμηριωθούν, να ληφθούν τα ενδεικνυόμενα μέτρα.

#### **16. Καθυστέρηση στην ολοκλήρωση των Σχεδίων αναδασμού.**

Παρατηρήθηκε υπερβολική καθυστέρηση στην ολοκλήρωση των υπό εξέταση Σχεδίων αναδασμού η οποία διήρκεσε από επτά μέχρι και 16 χρόνια, επιπρόσθετα των ετών που προηγήθηκαν για προκαταρκτικές εργασίες και των ετών που ακολούθησαν μέχρι τη δημοσίευση των δαπανών των Σχεδίων. Αναφέρεται ότι στην περίπτωση των Σχεδίων Σκαρίνου και Αγίου Μάμα οι προκαταρκτικές εργασίες οι οποίες αφορούν σε εργασίες που σχετίζονται με τον καθορισμό της περιοχής αναδασμού, στη δημοσίευση του καταλόγου ιδιοκτητών, στην ετοιμασία μελέτης σκοπιμότητας κτλ, διήρκεσαν 10,5 και 12 χρόνια, αντίστοιχα, ενώ στην περίπτωση του Σχεδίου Κιτίου-Σοφτάδων η δημοσίευση του καταλόγου δαπανών έγινε έξι χρόνια μετά την κήση κατοχής των νέων τεμαχίων.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται στοιχεία που προέκυψαν από την αλληλογραφία, τις ανακοινώσεις της Υπηρεσίας Αναδάσμου και τα πρακτικά των Επιτροπών Αναδάσμου, για την περίοδο ολοκλήρωσης των υπό εξέταση Σχεδίων, η οποία άρχεται με την ψηφοφορία των δικαιούχων ιδιοκτητών υπέρ της εφαρμογής μέτρων εντοποίησης και αναδιανομής των κτημάτων τους και ολοκληρώνεται με τη δημοσίευση της κτήσης κατοχής των νέων τεμαχίων γης στους δικαιούχους ιδιοκτήτες.

Σχέδιο	Ημερομηνία υποβολής αίτησης από τους δικαιούχους για εφαρμογή Σχεδίου	Ημερομηνία ψηφοφορίας δικαιούχων για εφαρμογή του Σχεδίου	Ημερομηνία κτήσης κατοχής νέων τεμαχίων	Χρονική διάρκεια Σχεδίου (έτη)	Ημερομηνία δημοσίευσης του καταλόγου δαπανών
Κίτι-Σοφτάδες	22.4.1986	30.10.1990	10.12.1998	8	18.11.2004
Ύψωνας/2	12.3.1987	6.10.1992	2.8.1999	7	16.7.2001
Άγιος Μάμας	2.7.1985	26.8.1997	17.1.2008	10,5	4.12.2007
Παρεκκλησιάς	7.12.1978	17.5.1989	22.6.1998	9	20.8.1998
Σκαρίνου	15.10.1988	2.4.1997	20.1.2009	12	10.2.2009
Μαζωτός	9.5.1985	18.3.1991	24.8.1998	7,5	9.7.1999
Πύργος/2	-	22.9.1999	27.12.2007	8	-
Πάνω Αρόδες	13.4.1977	17.8.1984	1.7.2000	16	6.6.2001
Μαρώνι	11.4.1991	13.7.1999	1.2.2008	8,5	11.9.2008

**Σύσταση:** Επισημάνθηκε η σημασία της έγκαιρης ολοκλήρωσης των Σχεδίων, έτσι ώστε να περιορίζεται το ενδεχόμενο σημαντικής διαφοροποίησης των αρχικών δεδομένων που επικρατούν στις περιοχές αναδάσμου βάσει των οποίων λήφθηκε η απόφαση για την εφαρμογή των Σχεδίων και η αδικαιολόγητη αύξηση στις δαπάνες που προκύπτουν από την εφαρμογή των Σχεδίων, τα οποία επηρεάζουν αρνητικά την επίτευξη των κύριων στόχων του αναδάσμου που είναι η αύξηση της γεωργικής δραστηριότητας και γεωργικής παραγωγικότητας στις υπό αναδάσμο περιοχές μέσω βιώσιμων Σχεδίων αναδάσμου.

Ζητήθηκε επίσης από την Υπηρεσία Αναδάσμου να μας πληροφορήσει τους λόγους της υπερβολικής καθυστέρησης στην ολοκλήρωση των υπό αναφορά Σχεδίων αναδάσμου.

Ο Διευθυντής ΤΚΧ μάς πληροφόρησε ότι οι χρονικές καθυστερήσεις οφείλονταν στις πολύπλοκες /χρονοβόρες διαδικασίες που προβλέπει το νομικό πλαίσιο, στην εμπλοκή πολλών και διάφορων Υπηρεσιών/ Επιτροπών/ Οργάνων στις διαδικασίες και στις χειρωνακτικές κύριες διαδικασίες που χρησιμοποιούνταν την περίοδο που εφαρμόστηκαν τα υπό εξέταση Σχέδια. Μας πληροφόρησε επίσης ότι το ΤΚΧ του θα προωθήσει τροποποίηση του νομικού πλαισίου που διέπει τον αναδάσμο και απλοποίηση, κατά το μέγιστο δυνατό, των διαδικασιών αναδάσμου.

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: Στάδια και διαδικασίες εφαρμογής ενός Σχεδίου αναδασμού.**

- **Υποβολή αίτησης για εφαρμογή μέτρων αναδασμού.** Οι ιδιοκτήτες γης, αφού ενημερωθούν και πεισθούν για την ωφελιμότητα εφαρμογής ενός Σχεδίου αναδασμού, υποβάλλουν συλλογικά αίτηση στον Διευθυντή της Υπηρεσίας Αναδασμού, με την οποία ζητούν την εφαρμογή μέτρων αναδασμού στις ιδιοκτησίες τους. Εάν από τη μελέτη σκοπιμότητας, η οποία εκπονείται από την Υπηρεσία Αναδασμού, διαφανεί ότι το συγκεκριμένο Σχέδιο κρίνεται οικονομικά βιώσιμο, αυτό υποβάλλεται για έγκριση στον αρμόδιο Υπουργό.
- **Σύγκληση προκαταρκτικής συνεδρίασης ιδιοκτητών και εκλογή Προσωρινής Επιτροπής Αναδασμού.** Ο οικείος Έπαρχος συγκαλεί προκαταρκτική συνεδρίαση των ιδιοκτητών της περιοχής, η οποία είναι υποψήφια για εφαρμογή μέτρων ενοποίησης και αναδιανομής της γης. Εάν η πλειοψηφία των παρόντων κατά τη συνεδρίαση ευνοεί τη λήψη μέτρων ενοποίησης και αναδιανομής, τότε εκλέγονται τρεις ιδιοκτήτες ως αντιπρόσωποι, οι οποίοι συμμετέχουν, μαζί με τα υπόλοιπα διοριζόμενα μέλη, στην Προσωρινή Επιτροπή Αναδασμού της περιοχής.
- **Καθορισμός περιοχής αναδασμού και δημοσίευση καταλόγου ιδιοκτητών.** Η Προσωρινή Επιτροπή Αναδασμού καθορίζει την περιοχή αναδασμού και το ΤΚΧ ετοιμάζει τον κατάλογο ιδιοκτητών της υπό αναδασμό περιοχής, με τα ονόματα των ιδιοκτητών, τις εκτάσεις των ιδιοκτησιών, τις καταχωρισμένες λεπτομέρειες για κάθε ιδιοκτησία και την ολική εγγεγραμμένη αξία. Η Προσωρινή Επιτροπή Αναδασμού δημοσιεύει τον κατάλογο αυτό για διάστημα 21 ημερών για ενημέρωση των ιδιοκτητών και υποβολή τυχόν ενστάσεων. Ο Διευθυντής του ΤΚΧ διερευνά τις υπό αναφορά ενστάσεις και γνωστοποιεί την απόφασή του σε όλους τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες, επαναδημοσιεύοντας τον κατάλογο που τυχόν τροποποιήθηκε.
- **Ψηφοφορία για εφαρμογή του αναδασμού.** Μετά την πάροδο 15 ημερών από τη δημοσίευση του τροποποιημένου καταλόγου ιδιοκτητών, ο Έπαρχος συγκαλεί την πρώτη συνεδρίαση, κατά την οποία οι δικαιούχοι ιδιοκτήτες αποφασίζουν υπέρ ή κατά της εφαρμογής μέτρων ενοποίησης και αναδιανομής στα κτήματά τους. Δικαιούχοι ιδιοκτήτες είναι όλοι οι ιδιοκτήτες που περιλαμβάνονται στον κατάλογο ιδιοκτητών της περιοχής αναδασμού και η συνολική αξία των κτημάτων τους στη συγκεκριμένη περιοχή, η οποία είναι εγγεγραμμένη ή καταχωρισμένη στα βιβλία του ΤΚΧ, ανέρχεται σε €3,42 ή £2,00 και άνω (ο ορισμός τροποποιήθηκε με τον Ν.145(Ι)/2015). Οι δικαιούχοι ιδιοκτήτες μπορούν να αντιπροσωπεύονται, αλλά κανένας αντιπρόσωπος δεν μπορεί να αντιπροσωπεύει περισσότερο από το 1/20 του ολικού αριθμού των δικαιούχων ιδιοκτητών μιας περιοχής αναδασμού. Εάν ληφθεί απόφαση για εφαρμογή μέτρων αναδασμού από την πλειοψηφία των δικαιούχων ιδιοκτητών, οι οποίοι ταυτόχρονα κατέχουν και την πλειοψηφία της ολικής εγγεγραμμένης ή καταχωρισμένης αξίας των κτημάτων της επηρεαζόμενης περιοχής, τότε τεκμαίρεται ότι λαμβάνεται απόφαση για ενοποίηση και αναδιανομή στη συγκεκριμένη περιοχή. Ο Έπαρχος, με δημοσίευση στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας, γνωστοποιεί τη λήψη απόφασης για ενοποίηση και αναδιανομή. Επισημαίνεται ότι, η απόφαση αυτή είναι δεσμευτική για όλους τους ιδιοκτήτες γης στη συγκεκριμένη περιοχή και μπορεί να ανακληθεί μόνο με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου.



- **Στατιστική ανάλυση - καθορισμός κατώτατων ορίων έκτασης τεμαχίων.** Το κατώτατο όριο έκτασης τεμαχίου για διαχωρισμό/εγγραφή σε Σχέδιο αναδασμού, σύμφωνα με τον περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο (ΚΕΦ.224), καθορίζεται στις 10 σκάλες (13.378 τ.μ.) για τα μη αρδευόμενα τεμάχια (ξηρικός αναδασμός), στις δύο σκάλες (2.676 τ.μ.) για τα αρδευόμενα τεμάχια, φυτείες ή αμπέλια και στις τέσσερις σκάλες (5.351 τ.μ.) για τα εποχιακά αρδευόμενα τεμάχια. Σύμφωνα με την επιφύλαξη του άρθρου 27(2) του Νόμου, ο Προϊστάμενος της Υπηρεσίας Αναδασμού δύναται, με Γνωστοποίηση που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, να καθορίσει περιοχές στις οποίες θα ισχύουν ως κατώτατο όριο οι πέντε σκάλες (6.689 τ.μ), μία σκάλα (1.338 τ.μ.) και δύο σκάλες (2.676 τ.μ.), για κάθε προαναφερόμενη περίπτωση, αντίστοιχα.
- **Εκλογή Επιτροπής Αναδασμού και Επιτροπής Εκτιμήσεως.** Μετά τη λήψη απόφασης για ενοποίηση και αναδιανομή, ο οικείος Έπαρχος συγκαλεί συνεδρία, όπου εκλέγονται τρεις δικαιούχοι ιδιοκτήτες ως μέλη της Επιτροπής Ενοποίησης και Αναδιανομής (ή Επιτροπής Αναδασμού) και δύο ως μέλη της Επιτροπής Εκτιμήσεως. Η Επιτροπή Αναδασμού, η οποία έχει τη νομική ευθύνη για την εφαρμογή των μέτρων αναδασμού, είναι οκταμελής, με πρόεδρο τον Διευθυντή της Υπηρεσίας Αναδασμού ή εκπρόσωπό του και μέλη τους τρεις εκλεγέντες ιδιοκτήτες, τον οικείο Έπαρχο και τους Διευθυντές των Τμημάτων Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, Γεωργίας και Αναπτύξεως Υδάτων ή εκπροσώπους τους. Η Επιτροπή Εκτιμήσεως, η οποία διενεργεί τις εκτιμήσεις όλων των ιδιοκτησιών μέσα στην περιοχή αναδασμού, είναι πενταμελής, με πρόεδρο τον Διευθυντή του ΤΚΧ ή εκπρόσωπό του και μέλη τους δύο εκλεγέντες ιδιοκτήτες, τον Διευθυντή της Υπηρεσίας Αναδασμού και τον οικείο Έπαρχο ή εκπροσώπους τους.
- **Δημοσίευση καταλόγου εκτιμήσεων.** Η Επιτροπή Εκτιμήσεως διενεργεί τις εκτιμήσεις κάθε ιδιοκτησίας μέσα στην περιοχή αναδασμού, κατόπιν υπόδειξης της Επιτροπής Αναδασμού. Μετά τη συμπλήρωση των εκτιμήσεων, η Επιτροπή Εκτιμήσεως ετοιμάζει κατάλογο, στον οποίο αναφέρεται η αξία κάθε ιδιοκτησίας, καθώς και χάρτη, στον οποίο φαίνεται η επηρεαζόμενη περιοχή με τις κατηγορίες αξιών της γης. Η Επιτροπή Εκτιμήσεως δημοσιεύει τα έγγραφα αυτά για περίοδο 21 ημερών, για επιθεώρηση από τους ιδιοκτήτες. Μέσα στο διάστημα αυτό, οποιοσδήποτε ιδιοκτήτης μπορεί να υποβάλει ένσταση για οποιαδήποτε ιδιοκτησία, προς την Επιτροπή Εκτιμήσεως, η οποία, αφού εξετάσει τις ενστάσεις και γνωστοποιήσει τις αποφάσεις της στους ενιστάμενους, επαναδημοσιεύει τον κατάλογο και τον χάρτη που τυχόν τροποποιήθηκαν. Οποιοσδήποτε θεωρήσει ότι παραβιάζεται από απόφαση της Επιτροπής, μπορεί, μέσα σε 21 ημέρες από τη γνωστοποίηση της απόφασης, να προσφύγει στο Δικαστήριο.
- **Εξαιρέσιμα τεμάχια.** Κατά την προπαρασκευή του Σχεδίου ενοποίησης και αναδιανομής, η Επιτροπή Αναδασμού μπορεί, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, να κρίνει σκόπιμο όπως εξαιρεθούν συγκεκριμένες ιδιοκτησίες από τα μέτρα ενοποίησης και αναδιανομής, όπως:
  - ιδιοκτησία της οποίας η αξία είναι υψηλή λόγω των εγκαταστάσεων ή φυτειών που βρίσκονται σ' αυτή, ή λόγω της ανάπτυξης που έλαβε χώρα σε παραπλήσια περιοχή, ή η οποία, κατά την κρίση του Διευθυντή, είναι ειδικού χαρακτήρα, ανεξάρτητα από την αξία της,

- ο οικοδομήματα τα οποία είναι μεγάλης αξίας και η αναγκαία για τη χρήση τους γη, και
- ιδιοκτησία που ανήκει σε δημόσιο ίδρυμα, αναγνωρισμένο ως τέτοιο είτε με βάση νόμο είτε με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, αποστολή του οποίου είναι η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, των χώρων ιστορικής σημασίας ή των αρχαιοτήτων, νοουμένου ότι οι ιδιοκτήτες της επιθυμούν την εξαίρεση αυτή.

Νοείται ότι σε οποιαδήποτε από τις πιο πάνω περιπτώσεις εξαιρέσεων, η Επιτροπή Αναδασμού μπορεί να προβεί σε αναπροσαρμογές των συνόρων των ιδιοκτησιών που θα εξαιρεθούν, αν το κρίνει σκόπιμο ή αναγκαίο για τους σκοπούς της ενοποίησης και αναδιανομής των υπολοίπων κτημάτων της περιοχής.

- **Εξαιρέσεις από τον Κανόνα μικρού, μέτριου, μεγάλου κτήματος.** Ο Διευθυντής της Υπηρεσίας Αναδασμού καθορίζει τις εκτάσεις του μικρού, μέτριου, μεγάλου κτήματος σε μια περιοχή αναδασμού και βάσει αυτών, δεν χορηγείται στους ιδιοκτήτες μικρού, μέτριου, μεγάλου κτήματος, πέραν του ενός, δύο ή τριών τεμαχίων, αντίστοιχα. Εξαιρέσεις στην περίπτωση του κανόνα μικρού, μέτριου, μεγάλου κτήματος, χορηγούνται μόνο σε δικαιολογημένες περιπτώσεις, λόγω της φύσης της γης ή της εκμετάλλευσής της ή της απόστασής της από τον τόπο διαμονής του ιδιοκτήτη της.
- **Μεταβιβάσεις - συναλλαγές ιδιοκτησιών.** Μετά τη λήψη απόφασης για εφαρμογή μέτρων ενοποίησης και αναδιανομής και μέχρι την ολοκλήρωση του Σχεδίου αναδασμού, οποιαδήποτε δικαιοπραξία στο ΤΚΧ (μεταβίβαση, πώληση κ.λπ.) ή επιβάρυνση (υποθήκη κ.λπ.) πρέπει να τύχει της έγκρισης του Προέδρου της Επιτροπής Αναδασμού. Οι μεταβιβάσεις εγκρίνονται, εφόσον ο χρόνος υποβολής της αίτησης για μεταβίβαση προς τον Πρόεδρο της Επιτροπής Αναδασμού δεν επηρεάζει την ετοιμασία του Σχεδίου αναδιανομής.
- **Απαλείψεις - συμπληρώσεις ιδιοκτησιών.** Με το Σχέδιο ενοποίησης και αναδιανομής είναι δυνατό να μην παραχωρηθεί ιδιοκτησία σε ιδιοκτήτες των οποίων η συνολική έκταση των κτημάτων τους είναι μικρότερη από τα κατώτατα όρια έκτασης που καθορίζονται για κάθε περιοχή αναδασμού. Σε αυτές τις περιπτώσεις, οι επηρεαζόμενοι ιδιοκτήτες αποζημιώνονται. Αν οι ίδιοι το επιθυμούν, μπορούν να υποβάλουν αίτημα για παραχώρηση πρόσθετης γης και αυτό εξετάζεται από την Επιτροπή Αναδασμού, νοουμένου ότι υπάρχει διαθεσιμότητα. Στις περιπτώσεις αυτές, οι ιδιοκτήτες καταβάλλουν το ανάλογο ποσό για την πρόσθετη γη που αποκτούν. Οι αξίες με τις οποίες αποζημιώνονται ή χρεώνονται οι ιδιοκτήτες, ανάλογα με την περίπτωση, προκύπτουν από τις εκτιμήσεις των ιδιοκτησιών που έχουν διεξαχθεί για κάθε περιοχή αναδασμού, από την Επιτροπή Εκτιμήσεως.
- **Συνιδιοκτησίες.** Σε περίπτωση που το αρχικό κτήμα ήταν συνιδιόκτητο, μπορεί, με αίτηση των συγκυρίων ή με απόφαση της Επιτροπής Αναδασμού, να παραχωρηθεί με το Σχέδιο ενοποίησης και αναδιανομής, ως συνιδιόκτητο, νοουμένου ότι θα καλλιεργείται από κοινού από τους συγκυρίους και θα τυγχάνει εκμετάλλευσής ως ενιαία μονάδα ή η ρύθμιση αυτή εξυπηρετεί τους σκοπούς του Σχεδίου αναδασμού της περιοχής.

- **Ετοιμασία και δημοσίευση Σχεδίου νέου και συμπληρωματικού οδικού δικτύου.** Η Επιτροπή Αναδασμού ετοιμάζει σχέδιο οδικού δικτύου, υδραγωγών, αυλακιών και άλλων έργων, λαμβάνοντας υπόψη τις τωρινές και μελλοντικές ανάγκες της περιοχής αναδασμού για προσπέλαση και για αρδευτικά και αποχετευτικά έργα. Το σχέδιο αυτό δημοσιεύεται για 21 ημέρες, για επιθεώρηση και υποβολή τυχόν ενστάσεων από τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες.
- **Ετοιμασία και δημοσίευση Σχεδίου ενοποίησης και αναδιανομής.** Αφού ληφθεί υπόψη η αξία και η έκταση της κάθε ιδιοκτησίας πριν τον αναδασμό, οι προτιμήσεις των ιδιοκτητών, το σχέδιο του νέου οδικού δικτύου και άλλοι παράγοντες, ετοιμάζεται το Σχέδιο αναδιανομής. Αυτό αποτελείται από κτηματικό σχέδιο με το νέο οδικό δίκτυο και τα νέα τεμάχια γης της περιοχής, καθώς και από κατάλογο στον οποίο καθορίζονται τα νέα τεμάχια γης που παραχωρούνται σε κάθε ιδιοκτήτη, με αναφορά στην έκταση και την αξία τους. Αναφέρονται επίσης οι τυχόν οφειλές των ιδιοκτητών, προς την Επιτροπή Αναδασμού ή αντίστροφα, καθώς και οι μεταβιβάσεις, τροποποιήσεις ή αποσβέσεις υφιστάμενων επιβαρύνσεων, μισθώσεων ή δουλειών. Το Σχέδιο δημοσιεύεται για 21 ημέρες, για επιθεώρηση από τους ιδιοκτήτες. Κατά το διάστημα αυτό, οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες μπορούν να επιθεωρήσουν τα δημοσιευμένα έγγραφα και το Σχέδιο, να ζητήσουν να τους υποδειχθούν τα κτήματα που τους παραχωρούνται και αν δεν συμφωνούν μπορούν να υποβάλουν ένσταση.
- Η Επιτροπή Αναδασμού εξετάζει τις ενστάσεις και, αν κριθεί αναγκαίο, τροποποιεί το Σχέδιο και τα έγγραφα. Σε περίπτωση τροποποίησης, το Σχέδιο και τα άλλα έγγραφα επαναδημοσιεύονται κατά τον ίδιο τρόπο που είχε δημοσιευθεί το αρχικό Σχέδιο. Οι αποφάσεις της Επιτροπής για τις ενστάσεις κοινοποιούνται σε όλους τους επηρεαζόμενους ιδιοκτήτες και αν οποιοσδήποτε από αυτούς δεν ικανοποιείται, μπορεί, σε διάστημα 21 ημερών, να υποβάλει ιεραρχική προσφυγή στον αρμόδιο Υπουργό. Αν ούτε η απόφαση της Επιτροπής Εξέτασης Ιεραρχικών Προσφυγών, που ορίζεται από τον Υπουργό, δεν είναι ικανοποιητική για κάποιον επηρεαζόμενο, αυτός μπορεί να προσφύγει στο Δικαστήριο.
- **Κτήση κατοχής νέων τεμαχίων γης.** Τα νέα τεμάχια γης, που παραχωρούνται με το Σχέδιο ενοποίησης και αναδιανομής, ανήκουν στους νέους ιδιοκτήτες τους από την ημερομηνία κτήσης κατοχής, η οποία καθορίζεται από την Επιτροπή Αναδασμού σε συνεννόηση με τον Διευθυντή του ΤΚΧ. Η ημερομηνία αυτή γνωστοποιείται στους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες ένα μήνα πριν, με ανακοίνωση στον ημερήσιο τύπο.
- **Εγγραφή των νέων τεμαχίων γης και έκδοση προσωρινών τίτλων ιδιοκτησίας.** Το τελικό Σχέδιο ενοποίησης και αναδιανομής, αφού οριοθετηθεί, κατατίθεται στο ΤΚΧ για εγγραφή των νέων τεμαχίων γης και την έκδοση νέων τίτλων ιδιοκτησίας. Κατά το διάστημα που μεσολαβεί από την ημερομηνία κτήσης κατοχής των νέων τεμαχίων γης μέχρι την εγγραφή τους και την έκδοση νέων τίτλων ιδιοκτησίας, ο Διευθυντής του ΤΚΧ μπορεί, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, να εκδώσει προσωρινούς τίτλους ιδιοκτησίας για τα νέα τεμάχια γης που αναφέρονται στο τελικό Σχέδιο ενοποίησης και αναδιανομής.

- **Ετοιμασία και δημοσίευση καταλόγου δαπανών.** Η Επιτροπή Αναδασμού υπολογίζει τις δαπάνες που αναλογούν στους ιδιοκτήτες και προέκυψαν κατά την εφαρμογή του Σχεδίου αναδασμού. Αυτές περιλαμβάνουν (α) μέρος της δαπάνης κατασκευής του νέου οδικού δικτύου, (β) αποζημιώσεις που λήφθηκαν από την Επιτροπή Αναδασμού για ζημιές σε καλλιέργειες ή παρεμπόδιση στη χρήση ιδιοκτησίας κατά τρόπο που προκλήθηκε οικονομική ζημιά στον ιδιοκτήτη της και (γ) αποζημιώσεις για απαλλοτρίωση ιδιοκτησιών που βρίσκονται έξω από την περιοχή αναδασμού και επηρεάστηκαν από τα έργα αναδασμού.