

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΜΝΗΣΙΑ

ΓΕΝΙΚΑ

ΣΤΟΧΟΣ: Στόχος των τροποποιήσεων και αλλαγών στην Κυπριακή Νομοθεσία είναι η εξασφάλιση τίτλου ιδιοκτησίας από νέους ιδιοκτήτες και αγοραστές.

ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ:

Οι σχετικές νομοθεσίες που έχουν τροποποιηθεί με ισχύ από την 8 Απριλίου 2011 είναι οι εξής:

1. Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος,
2. Περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμος και
3. Περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος.

ΑΛΛΑΓΕΣ/ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ:

Οι τροποποιήσεις τυγχάνουν προσωρινής εφαρμογής δηλαδή μέχρι το 2014.

ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΑ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ:

Υπουργείο Εσωτερικών - Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και

Τοπικές Αρχές

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ:

1. Έκδοση εκσυγχρονισμένου τίτλου ιδιοκτησίας στον οποίο θα αναγράφονται οι παρατυπίες. Η έκδοση τέτοιου τίτλου ιδιοκτησίας δεν καθιστά νόμιμη μια οικοδομή με παρατυπίες. Εφόσον συνεχίζουν να υπάρχουν οι παρατυπίες, οι Αρχές έχουν εξουσία να λάβουν μέτρα κατά του ιδιοκτήτη.

2. Δικαίωμα προώθησης των διαδικασιών νομιμοποίησης ή έκδοσης εκσυγχρονισμένων τίτλων ιδιοκτησίας προωθούνται από τον ιδιοκτήτη, τον αγοραστή ή / και την αρμόδια Αρχή.

3. Οι τίτλοι ιδιοκτησίας εκδίδονται στο όνομα του αρχικού ιδιοκτήτη και όχι του αγοραστή. Ο αγοραστής δύναται να ζητήσει από το Δικαστήριο να διατάξει τον πωλητή για την ειδική εκτέλεση του αγοραπωλητηρίου εγγράφου.

4. Εξάμηνη προθεσμία για καταχώρηση δήλωσης πρόθεσης υποβολής αίτησης. Η δήλωση πρόθεσης δεν πρέπει να συγχέεται με την αίτηση. Η πρώτη πρέπει να υποβληθεί μέσα στην χρονική περίοδο από 8 Απριλίου 2011 μέχρι την 7 Οκτωβρίου 2011, ενώ η αίτηση δύναται να υποβληθεί είτε εξαρχής (από τον Απρίλιο 2011) είτε αφού υποβληθεί η δήλωση πρόθεσης.

(1) Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ (ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΟΣ 2011) (ο «Νόμος Α»)

A) Στόχος της τροποποιημένης νομοθεσίας είναι ο απεγκλωβισμός του αγοραστή από τον ιδιοκτήτη σε σχέση με την διαδικασία αδειοδότησης. Ο Νόμος είναι προσωρινός και ισχύει

μόνο για τρία χρόνια. Ο Νόμος προβλέπει για τις παρακάτω διαφοροποιήσεις μεταξύ των όρων ή/και με τα σχέδια που εγκρίθηκαν με τις άδειες:

- i. Παράτυπες επεκτάσεις που δεν υπερβαίνουν το 30% του εγκριμένου εμβαδού ολόκληρης της οικοδομής ή του συγκροτήματος ή/και μέρους των, νοουμένου ότι οι παράτυπες επεκτάσεις εκτός του κελύφους δεν υπερβαίνουν το 10%. Επιμέρους μονάδα είναι δυνατό να υπερβαίνει το 10% εκτός του εγκριμένου κελύφους, νοουμένου ότι το σύνολο των παρατυπιών στην οικοδομή εκτός του εγκριμένου κελύφους δεν υπερβαίνουν το 10%.
- ii. Όταν η οικοδομή ή μέρος του οικοδομικού συγκροτήματος δεν χωροθετούνται στο τεμάχιο της ανάπτυξης σύμφωνα με τα εγκριθέντα σχέδια και όρους της άδειας οικοδομής σε ότι αφορά τις αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου ή / και μεταξύ των μονάδων του συγκροτήματος, το ύψος, τον αριθμό ορόφων και το ποσοστό κάλυψης.
- iii. Όταν δεν έχουν εφαρμοσθεί ορισμένοι από τους όρους των αδειών και ειδικότερα όροι που αφορούν κατασκευές δημόσιας υποδομής ή / και χρήσης μικρής κλίμακας.
- iv. Όταν υφιστάμενες οικοδομές έχουν ανεγερθεί σε υπό δημιουργία οικόπεδο για το οποίο δεν έχουν ολοκληρωθεί επιτόπου οι απαιτούμενες εργασίες ή αυτό έχει κατασκευαστεί με ουσιαστική μείωση στις διαστάσεις και το εμβαδό του σε ποσοστό μέχρι 20% του εμβαδού που προκύπτει από τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης στην αντίστοιχη ζώνη.

v. Όταν για το τεμάχιο της ανάπτυξης εκκρεμεί προς διευθέτηση συνοριακή διαφορά.

vi. Όταν δεν υλοποιήθηκαν οι όροι ή / και τα σχέδια της αντίστοιχης άδειας λόγω επενέργειας κάποιου ή κάποιων άλλων αγοραστών ή συνιδιοκτητών.

Πιστοποιητικό Έγκρισης μπορεί να εκδοθεί για περιπτώσεις υφιστάμενης οικοδομής ή μέρος της όπου δεν παρατηρείται οποιαδήποτε από τις *πιο πάνω παραβάσεις*. Ωστόσο σε περίπτωση ύπαρξης μη ουσιωδών παρατυπιών είναι δυνατόν να εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης και σε περίπτωση ύπαρξης ουσιωδών παρατυπιών, πιστοποιητικό έγκρισης μη εξουσιοδοτημένων εργασιών.

B) Διαδικασία που προβλέπεται από τον Νόμο Α:

Από την 8 Απριλίου 2011 μέχρι και την 7 Οκτωβρίου 2011 ο ιδιοκτήτης ή / και ο αγοραστή ή συνιδιοκτήτης έχουν το δικαίωμα υποβολής δήλωσης πρόθεσης για υποβολή αίτησης για πιστοποιητικό έγκρισης στο Υπουργείο Εσωτερικών. Ο αιτητής έχει το δικαίωμα να υποβάλλει αίτηση για πιστοποιητικό έγκρισης χωρίς να έχει υποβάλλει δήλωση πρόθεσης εξαρχής, υπό την προϋπόθεση ότι τέτοια αίτηση θα υποβληθεί εντός της πιο πάνω εξαμηνιαίας προθεσμίας (Απρίλιος 2011 –Οκτώβριος 2011). Σε οποιαδήποτε περίπτωση, ο αιτητής έχει το δικαίωμα να υποβάλει αίτηση για πιστοποιητικό έγκρισης μέχρι την 7 Απριλίου 2014.

Ο αιτητής υποβάλλει όλα τα απαραίτητα έγγραφα στην Πολεοδομική Αρχή π.χ. τροποποιημένα αρχιτεκτονικά σχέδια και άλλα όπως προβλέπονται στην παράγραφο Γ πιο κάτω. Η Πολεοδομική Αρχή αποστέλλει, αφού μελετήσει, την υπόθεση μαζί με εισηγήσεις της στην Τριμελής Επιτροπή η οποία καταρτίζεται με βάση τον Νόμο και αποτελείται από τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών ή εκπρόσωπό του, από τον Διευθυντή του τμήματος Πολεοδομίας ή εκπρόσωπό του και από πρόσωπο που διορίζεται από τον Υπουργό Εσωτερικών ύστερα από συνεννόηση με την Ένωση Δήμων.

Η Τριμελής Επιτροπή αποφασίζει και ετοιμάζει γνωμάτευση για την κάθε υπόθεση είτε για έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης είτε για απόρριψη της αίτησης και την αποστέλλει το συντομότερο δυνατόν στην Πολεοδομική Αρχή. Η τελευταία εκτελεί την απόφαση της Τριμελούς Επιτροπής.

Η απόφαση αυτή έχει την ίδια ισχύ με άδεια που εκδίδεται δυνάμει του Άρθρου 26(2) του Νόμου.

Γ) Έγγραφα που απαιτούνται από τον αιτητή

1. Ειδικό έντυπο αίτησης για έκδοση Πολεοδομικής Άδειας κατά παρέκκλιση.
2. Έντυπο αίτησης για έκδοση Πολεοδομικής Άδειας για Έγκριση, για προσθήκες / μετατροπές, αλλαγή χρήσης ή διαίρεσης.
3. Αντίγραφο σχεδίων της ανάπτυξης που εγκρίθηκαν.

4. Απαιτούμενα τροποποιητικά αρχιτεκτονικά, χωροταξικά και χωρομετρικά σχέδια, στα οποία θα φαίνεται ευκρινώς η οικοδομή ή η τροποποιητική άδεια και οι επελθούσες διαφοροποιήσεις.
5. Πιστοποιητικό εγγραφής (αν η αίτηση υποβάλλεται από τον ιδιοκτήτη) ή αγοραπωλητήριο έγγραφο (αν πρόκειται για αγοραστή).
6. Κατά την εξέταση της αίτησης είναι δυνατόν να ζητηθούν επιπρόσθετα στοιχεία από τον αιτητή.

(2) Ο ΠΕΡΙ ΡΥΘΜΙΣΕΩΣ ΟΔΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ (ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΟΣ) ΝΟΜΟΣ ΤΟΥ 2011 (ο «Νόμος Β»)

Μόνιμες Διατάξεις

- Με τη νομοθεσία έχει καταστεί υποχρεωτική η ταυτόχρονη υποβολή αίτησης για διαίρεση οικοδομής, μαζί με την αίτηση για άδεια οικοδομής, όταν η οικοδομή αποτελείται από περισσότερες της μιας μονάδες (πχ. Πολυκατοικίες, συγκροτήματα παραθεριστικών κατοικιών).

Στην αίτηση για διαίρεση καθορίζονται όλα τα συστατικά στοιχεία της κάθε μονάδας (πχ. Χώρος στάθμευσης, αποθήκη, κοινόχρηστοι χώροι οικοδομής , κ.ο.κ.).

- Σύμφωνα με το Άρθρο 4(2) του Νόμου Β για πρώτη φορά, οι Οικοδομικές Αρχές αποκτούν την εξουσία να εκδίδουν άδεια οικοδομής, ακόμα και όταν η οικοδομή παρουσιάζει ορισμένες μικρής κλίμακας και σημασίας διαφορές από την πολεοδομική άδεια που χορηγήθηκε.

- Επίσης στο Νόμο Β καθορίζεται η ευθύνη του ιδιοκτήτη οικοδομής και του επιβλέποντα μηχανικού που διορίζεται από τον ιδιοκτήτη να ενημερώνουν την Οικοδομική Αρχή όταν η οικοδομή έχει περατωθεί ή έχει τεθεί σε χρήση.
- Η Οικοδομική Αρχή αποκτά την εξουσία να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο σε ιδιοκτήτες οικοδομών που αμελούν ή είναι απρόθυμοι να υποβάλουν αίτηση για να εξασφαλίσουν πιστοποιητικό έγκρισης ή για να νομιμοποιήσουν την οικοδομή τους (μέχρι Ευρώ 1000/μήνα)
- Η Οικοδομική Αρχή έχει την δυνατότητα να εκδώσει πιστοποιητικό έγκρισης, ακόμα και χωρίς να ισχύει η πολεοδομική άδεια ή η άδεια οικοδομής που εκδόθηκε. Το πιστοποιητικό έγκρισης έχει τις συνέπειες της άδειας οικοδομής.
- Το πιστοποιητικό έγκρισης μπορεί να είναι χωρίς σημειώσεις ή με σημειώσεις που αφορούν παρατυπίες στην οικοδομή ή σε τμήμα οικοδομής. Τέτοιο πιστοποιητικό έγκρισης, με ή χωρίς σημειώσεις, μπορεί να εκδοθεί ακόμα και για τμήμα ανάπτυξης νοουμένου ότι το τμήμα αυτό μπορεί να λειτουργήσει άνετα και αυτοτελώς.
- Σε περιπτώσεις παρατυπιών πολύ σοβαρής μορφής, η Οικοδομική Αρχή έχει την εξουσία να εκδώσει πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών και να απαιτήσει από το Τμήμα Κτηματολογίου και

Χωρομετρίας να εγγράψει στον τίτλο ιδιοκτησίας σχετική σημείωση που έχει ως συνέπεια την απαγόρευση μεταβίβασης σε άλλο πρόσωπο.

Προσωρινές διατάξεις

- Οι προσωρινές διατάξεις παρέχουν την δυνατότητα νομιμοποίησης παρατυπιών ορισμένης κλίμακας και σημασίας που υπάρχουν κατά την 8 Απριλίου 2011 σε υφιστάμενες οικοδομές. Η ερμηνεία του όρου «υφιστάμενη οικοδομή» περιλαμβάνεται στο νόμο (άρθρο 10Δ(16)).
- Οι προσωρινές διατάξεις του άρθρου 10Δ του Νόμου περί Ρυθμίσεις Οδών και Οικοδομών **δεν** εφαρμόζονται στις περιπτώσεις παρατυπιών σε τουριστικά καταλύματα, βιομηχανίες και βιοτεχνίες και σύνθετες εμπορικές αναπτύξεις.
- Η κλίμακα και η σημασία των παρατυπιών που μπορούν να νομιμοποιηθούν ορίζονται ως οποιαδήποτε παρατυπία ανεξαρτήτων κλίμακας.
- Συγκεκριμένα, οι προσωρινές διατάξεις ισχύουν για υπερβάσεις που δεν είναι μεγαλύτερες του 10% του **αδειοδοτημένου εμβαδού** της ανάπτυξης, υπό την προϋπόθεσή ότι το μισό εμβαδόν της υπέρβασης αφορά τροποποιήσεις μέσα στο κέλυφος της οικοδομής.
- Η διαδικασία που προνοείται στις προσωρινές διατάξεις μπορεί να

ενεργοποιηθεί όταν υποβληθεί αίτηση από τον κάτοχο της άδειας ή ακόμα και από άλλο πρόσωπο που έχει συμφέρον στην οικοδομή.

Η διαδικασία είναι δυνατό να ενεργοποιηθεί και από την Οικοδομική Αρχή αυτεπάγγελα, δηλαδή χωρίς να υποβληθεί αίτηση από οποιονδήποτε.

- Για να νομιμοποιηθεί παρατυπία μέσω των προσωρινών διατάξεων του Νόμου πρέπει απαραίτητα να διασφαλίζεται η άνετη και αυτοτελής κάρπωση της επιμέρους μονάδας που θα νομιμοποιηθεί, σε περιπτώσεις ενιαίων αναπτύξεων ή πολυκατοικιών. Απαραίτητη προϋπόθεση είναι να μην επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και χρήσεων.
- Στο Νόμο Β καθορίζονται οι υποχρεώσεις για δημοσιοποίηση των αιτήσεων που υποβάλλονται για νομιμοποίηση παρατυπιών και παρέχουν η δυνατότητα σε περίοικους να υποβάλλουν παραστάσεις σε σχέση με την αίτηση. Επίσης, καθορίζονται οι υποχρεώσεις της Οικοδομικής Αρχής μα δημοσιοποιεί τις αποφάσεις που λαμβάνονται με βάση το Νόμο Β.
- Οι αιτήσεις με βάση τις προσωρινές διατάξεις υποβάλλονται στην Οικοδομική Αρχή, η οποία ετοιμάζει συνολική έκθεση που αποστέλλεται για μελέτη και απόφαση στην αντίστοιχη τριμελή. Σε περίπτωση ενιαίων αναπτύξεων(πχ. Συγκροτήματα παραθεριστικών κατοικιών ή πολυκατοικίες) είναι σκόπιμο να υποβάλλεται αίτηση από όσο το

δυνατό περισσότερα ενδιαφερόμενα πρόσωπα, αφού αυτό θα συμβάλει στην επιτάχυνση της αναγκαίας διαδικασίας.

- Οι τριμελείς Επιτροπές ορίζονται από τον Υπουργό Εσωτερικών. Ήδη έχει ορισθεί μια επιτροπή για κάθε Επαρχία , ώστε να επιταχυνθεί η ολοκλήρωση της σχετικής εργασίας και να αποφευχθεί η συγκέντρωση μεγάλου αριθμού αιτήσεων σε μια μοναδική Επιτροπή.

3) Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΚΑΤΟΧΗ, ΕΓΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ) ΝΟΜΟΣ (ο «Νόμος Γ»)

- A) Το Μέρος VIA του πιο πάνω Νόμου Γ προβλέπει ότι ο εγγεγραμμένος κύριος ιδιοκτήτης δύναται να υποβάλλει αίτηση για εκσυγχρονισμένο τίτλο ιδιοκτησίας ακόμα και σε περίπτωση που δεν βρίσκεται σε ισχύ πολεοδομική άδεια ή άδεια οικοδομής. Σύμφωνα με τον ορισμό που δίνεται στον Νόμο Γ (Άρθρο 65 ΚΑ (2)) « εκσυγχρονισμός εγγραφή» σημαίνει διενέργεια εγγραφής ιδιοκτησίας η οποία προκύπτει από αντικατάσταση υφιστάμενης εγγραφής ή εγγραφών με νέα εγγραφή ή εγγραφές λόγω διαφοροποίησης της ακίνητης ιδιοκτησίας και περιλαμβάνει εγγραφή κοινόκτητης οικοδομής και κοινόκτητων μονάδων οικοδομής σύμφωνα με το Μέρος II Α του Νόμου».

Όταν ο εγγεγραμμένος κύριος ακίνητης ιδιοκτησίας αμελεί να υποβάλει αίτηση για έκδοση εκσυγχρονισμένου τίτλου, Ο Διευθυντής του Κτηματολογίου και

Χωρομετρίας (ο «Διευθυντής») μπορεί να εξαναγκάσει τον εκσυγχρονισμό, λαμβάνοντας υπόψη ορισμένους παράγοντες όπως αυτοί ορίζονται από τον Νόμο (Άρθρο 65 ΚΓ (2)) είτε αυτεπάγγελτα είτε μετά από αίτηση αρμόδιας αρχής ή προσώπου το οποίο έχει συμφέρον στην ιδιοκτησία, περιλαμβανομένου ενυπόθηκου δανειστή ή αγοραστή ο οποίος έχει καταθέσει το πωλητήριο έγγραφο με βάση τον περί Πώλησης Γαιών (Ειδική Εκτέλεση Νόμος) όπως αυτός τροποποιείται.

Σε περίπτωση έκδοσης πιστοποιητικού έγκρισης με σημειώσεις ή πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών, στον εκσυγχρονισμένο τίτλο ιδιοκτησίας μπορεί να καταγραφεί σημείωση παρατυπιών ή / και απαγόρευση μεταβίβασης του ακινήτου, ανάλογα με την περίπτωση. Οι σημειώσεις αυτές, παρόλο που μπορούν να διαγραφούν σε μεταγενέστερο στάδιο, έχουν ως αναπόφευκτο αποτέλεσμα τον επηρεασμό της αξίας των οικοδομών.

απαιτούνται με βάση οποιοδήποτε Νόμο.

Η Πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής που απαιτούνται πιο πάνω δεν απαιτείται να είναι σε ισχύ. Επίσης Ο Διευθυντής δύναται να ζητήσει οποιαδήποτε άλλα έγγραφα θεωρήσει αναγκαία όπως επίσης δεν προβαίνει στην εξέταση της αίτησης πριν από την καταβολή των σχετικών τελών.

Ιωαννίδης Δημητρίου Δ.Ε.Π.Ε.

Διαγόρου 2, ERA House, όροφοι 7-12, 1097

Λευκωσία, Κύπρος.

Τ.Θ. 20106, 1601 Λευκωσία, Κύπρος.

Τηλ: +357 22022999

Φαξ: +357 22022900

Website: <http://www.idlaw.com.cy>

Email: info@idlaw.com.cy

nobel trust limited

Διαγόρου 2, ERA House, όροφοι 7-12, 1097

Λευκωσία, Κύπρος.

Τηλ: +357 22022777

Φαξ: +357 22022700

Website: <http://www.nobeltrust.com>

Email: info@nobeltrust.com

B) Έγγραφα που απαιτούνται από τον αιτητή

1. Πιστοποιητικό εγγραφής της ιδιοκτησίας.
2. Σχέδιο στο οποίο ο αιτητής απότυπώνει τις αλλαγές που προέκυψαν ή που θα προκύψουν στην ιδιοκτησία.
3. Πολεοδομική άδεια, άδεια οικοδομής, άδεια διαχωρισμού, άδεια ανόρυξης φρέατος, πιστοποιητικό εγκρίσεως και οποιαδήποτε άδεια, πιστοποιητικό έγκρισης ή άλλο έγγραφο τα οποία