

Έκθεση της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Προσφύγων-Εγκλωβισμένων-Αγνοουμένων-Παθόντων για τους Κανονισμούς «Οι περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Παραχώρηση Τίτλων Ιδιοκτησίας σε Εκτοπισθέντες και Άλλα Πρόσωπα) (Ειδικοί) Κανονισμοί του 2023» και «Οι περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Παραχώρηση Συμβάσεων Μίσθωσης σε Εκτοπισθέντες και Άλλα Πρόσωπα) (Ειδικοί) Κανονισμοί του 2023»

Παρόντες:

Νίκος Κέττηρος, πρόεδρος

Ρίτα Θεοδώρου Σούπερμαν

Χρίστος Χριστόφιας

Χρίστος Σενέκης

Νίκος Γεωργίου

Μιχάλης Γιακουμή

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Προσφύγων-Εγκλωβισμένων-Αγνοουμένων-Παθόντων μελέτησε τους πιο πάνω κανονισμούς σε εννέα συνεδρίες της, που πραγματοποιήθηκαν στο διάστημα μεταξύ της 16^{ης} Μαΐου και της 24^{ης} Οκτωβρίου 2023. Στο πλαίσιο των συνεδριάσεων αυτών κλήθηκαν και παρευρέθηκαν ενώπιον της επιτροπής εκπρόσωποι του Υπουργείου Εσωτερικών, της Υπηρεσίας Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών, του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως του ίδιου υπουργείου, της Νομικής Υπηρεσίας της Δημοκρατίας και της Παγκύπριας Ένωσης Προσφύγων (ΠΕΠ).

Η διευθύντρια της Υπηρεσίας Μέριμνας και Αποκατάστασης Εκτοπισθέντων (ΥΜΑΠΕ), παρ' όλο που κλήθηκε, δεν παρευρέθηκε στις συνεδρίες της επιτροπής.

Σημειώνεται ότι στο στάδιο της συζήτησης των υπό αναφορά κανονισμών παρευρέθηκαν επίσης τα μέλη της επιτροπής κ. Χρίστος Χριστοφίδης, Γιώργος Κάρουλλας, Ζαχαρίας Κουλίας, Σωτήρης Ιωάννου και Κωστής Ευσταθίου.

Σκοπός των πρώτων κανονισμών που προτείνονται, οι οποίοι εκδίδονται δυνάμει του άρθρου 18(3) του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση)

Νόμου, είναι η αντικατάσταση των βασικών κανονισμών, ώστε μεταξύ άλλων να περιληφθούν σε αυτούς πρόνοιες σχετικές με την παραχώρηση σε δικαιούχο τίτλου ιδιοκτησίας οικοπέδου σε συνοικισμό αυτοστέγασης και την μεταβίβαση οικιστικής μονάδας σε πρόσωπο άλλο από τον δικαιούχο.

Ειδικότερα, με τους προτεινόμενους κανονισμούς:

1. εισάγονται πρόνοιες, ώστε να παρέχεται δυνατότητα παραχώρησης σε δικαιούχο τίτλου ιδιοκτησίας οικοπέδου το οποίο βρίσκεται σε συνοικισμό αυτοστέγασης,
2. εισάγονται πρόνοιες, ώστε να ρυθμίζεται αποτελεσματικότερα το δικαίωμα δικαιούχου επί του εμπράγματος δικαιώματος της μίσθωσης της οικιστικής μονάδας σε εξαιρετικές περιπτώσεις σοβαρών προβλημάτων υγείας του δικαιούχου ή συζύγου ή τέκνου του και στις περιπτώσεις διευθέτησης οικονομικών διαφορών λόγω διαζυγίου του δικαιούχου μίσθωσης, αφού πρώτα ληφθεί απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου,
3. ρυθμίζεται περαιτέρω η κληρονομική διαδοχή σχετικά με την παραχώρηση τίτλου ιδιοκτησίας οικοπέδου με κριτήριο τον θάνατο του δικαιούχου, είτε αυτό βρίσκεται σε κυβερνητικό οικισμό είτε σε συνοικισμό αυτοστέγασης,
4. ρυθμίζεται η εξακρίβωση της μόνιμης κατοικίας σε κυβερνητικό οικισμό ή συνοικισμό αυτοστέγασης, στις περιπτώσεις κατά τις οποίες ο δικαιούχος για σοβαρούς λόγους υγείας προσωρινά δεν διαμένει σε αυτή.

Σκοπός των δεύτερων κανονισμών που προτείνονται είναι η αντικατάσταση των βασικών κανονισμών, ώστε να περιληφθούν σε αυτούς πρόνοιες για τις περιπτώσεις παραχώρησης σύμβασης μίσθωσης από την Κυπριακή Δημοκρατία αναφορικά με τη ρύθμιση μεταβίβασης σε δικαιούχους εκτοπισθέντες του εμπράγματος δικαιώματος δικαιούχου για μίσθωση της οικιστικής μονάδας όπου διαμένει, της οποίας τμήμα βρίσκεται μερικώς σε κρατική γη, και η σύμβαση μίσθωσης να παραχωρείται με κριτήρια

τον χρόνο θανάτου του, την εξακρίβωση της μόνιμης κατοικίας δικαιούχου, σε περίπτωση που προσωρινά δεν διαμένει σε αυτήν, καθώς και τη βελτίωση της ρύθμισης της κληρονομικής διαδοχής του εμπράγματος δικαιώματος της μίσθωσης οικιστικής μονάδας.

Ειδικότερα, με τους προτεινόμενους κανονισμούς εισάγονται:

1. πρόνοιες, ώστε να παρέχεται η δυνατότητα μεταβίβασης του εμπράγματος δικαιώματος της μίσθωσης της οικιστικής μονάδας, κατόπιν απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, σε περίπτωση σοβαρών προβλημάτων υγείας του δικαιούχου ή συζύγου ή τέκνου αυτού και στις περιπτώσεις διαδικασίας διευθέτησης οικονομικών διαφορών ζευγαριού λόγω διαζυγίου του δικαιούχου μίσθωσης,
2. πρόνοιες για σκοπούς ρύθμισης της κληρονομικής διαδοχής του εμπράγματος δικαιώματος της μίσθωσης της οικιστικής μονάδας, με κριτήριο τον χρόνο θανάτου του δικαιούχου προσώπου, και για σκοπούς διευκρίνισης του κατά πόσο η εν λόγω οικιστική μονάδα βρίσκεται σε κυβερνητικό οικισμό ή σε συνοικισμό αυτοστέγασης,
3. πρόνοιες που αφορούν στην εξακρίβωση της μόνιμης κατοικίας του δικαιούχου σε κυβερνητικό οικισμό ή συνοικισμό αυτοστέγασης, στις περιπτώσεις κατά τις οποίες ο εν λόγω δικαιούχος για σοβαρούς λόγους υγείας προσωρινά δεν διαμένει σε αυτή.

Σημειώνεται ότι για σκοπούς ασφάλειας δικαίου και ενόψει των πιο πάνω προτεινόμενων τροποποιήσεων στους εν λόγω κανονισμούς, κρίθηκε αναγκαία η τροποποίηση των περί Τουρκοκυπριακών Περιουσιών (Παραχώρηση Συμβάσεων Μίσθωσης σε Εκτοπισθέντες και άλλα Πρόσωπα) Κανονισμών, ώστε να εισαχθούν στο κείμενό τους ανάλογες πρόνοιες με αυτές που προτείνονται στους εν λόγω κανονισμούς.

Στο στάδιο της συζήτησης η εκπρόσωπος του Υπουργείου Εσωτερικών σημείωσε ότι, για σκοπούς αποτελεσματικότερης εφαρμογής των προτεινόμενων κανονισμών, κρίθηκε σκόπιμη η αντικατάστασή των βασικών κανονισμών και η ενσωμάτωση σε αυτούς των νέων πιο πάνω προνοιών.

Η επιτροπή εισηγήθηκε όπως για τους πρώτους προτεινόμενους κανονισμούς:

1. εισαχθεί πρόνοια, ώστε η χρονική περίοδος των πέντε ετών που πρέπει να παρέλθει για τη μεταβίβαση οικιστικής μονάδας σε άλλο πρόσωπο από τον δικαιούχο να υπολογίζεται από την ημερομηνία έναρξης της χρήσης της εν λόγω οικιστικής μονάδας,
2. εισαχθεί πρόνοια, ώστε, σε περίπτωση διαζυγίου του δικαιούχου μίσθωσης ή του δικαιούχου αντισταθμιστικού οικοπέδου, να παρέχεται η δυνατότητα στο Υπουργικό Συμβούλιο να αποφασίζει τη μεταβίβαση της οικιστικής μονάδας ή οικοπέδου σε συνοικισμό αυτοστέγασης ή αντισταθμιστικού οικοπέδου σε άλλο πρόσωπο από τον δικαιούχο, βάσει δικαστικής απόφασης η οποία διέπει την οικογενειακή διαφορά ή κατόπιν διαμεσολάβησης, σύμφωνα με τις διατάξεις των οικείων νόμων,
3. αντικατασταθούν οι λέξεις «εκτοπισμένη μητέρα» με τις λέξεις «εκτοπισμένος γονέας», ώστε να μην αποκλείεται το δικαίωμα του εκτοπισμένου πατέρα από την εφαρμογή των προνοιών των κανονισμών,
4. επιτρέπεται η παραχώρηση της οικιστικής μονάδας σε δικαιούχο μίσθωσης, έστω και αν ο δικαιούχος μίσθωσης δεν διαμένει σε αυτή.

Όσον αφορά τους δεύτερους προτεινόμενους κανονισμούς, η επιτροπή εισηγήθηκε όπως:

1. επιτρέπεται η παραχώρηση οικιστικής μονάδας σε δικαιούχο, έστω και αν δεν διαμένει σε αυτή,
2. εισαχθεί πρόνοια στο κείμενο των κανονισμών, ώστε να αποσαφηνίζεται ότι το δικαίωμα μεταβίβασης του εμπράγματος δικαιώματος που έχει αποκτηθεί από δικαιούχο μίσθωσης σε άλλο πρόσωπο υπολογίζεται στα πέντε χρόνια από την ημερομηνία έναρξης της χρήσης της οικιστικής μονάδας από τον δικαιούχο μίσθωσης,

3. λαμβάνεται απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου για μεταβίβαση του εμπράγματος δικαιώματος σε εξαιρετικές περιπτώσεις, λόγω διαζυγίου του δικαιούχου μίσθωσης, στη βάση έκδοσης δικαστικής απόφασης η οποία διέπει την οικογενειακή διαφορά ή κατόπιν διαμεσολάβησης, σύμφωνα με τις διατάξεις των οικείων νόμων.

Όλα τα εμπλεκόμενα μέρη συμφώνησαν με τις πιο πάνω εισηγήσεις της επιτροπής, οι οποίες ενσωματώθηκαν στο κείμενο των προτεινόμενων κανονισμών.

Περαιτέρω, σημειώνεται ότι η εισήγηση της επιτροπής για περίληψη προνοιών στο κείμενο των εν λόγω κανονισμών, ώστε αυτές να εφαρμόζονται και σε εγκλωβισμένα πρόσωπα, δεν έγινε αποδεκτή από το Υπουργείο Εσωτερικών, το οποίο με επιστολή του γενικού διευθυντή του, ημερομηνίας 5 Σεπτεμβρίου 2023, επισήμανε μεταξύ άλλων ότι το 2018 αποφασίστηκε όπως εξετάζεται, μετά από σχετικό αίτημα των ενδιαφερόμενων εγκλωβισμένων, σε μεμονωμένες περιπτώσεις η διάθεση κενών οικιστικών μονάδων σε κυβερνητικούς οικισμούς για σκοπούς προσωρινής διαμονής τους χωρίς την ανάγκη αναθεώρησης της ισχύουσας πολιτικής και του σχετικού νομοθετικού πλαισίου. Περαιτέρω, σύμφωνα με την ίδια πιο πάνω επιστολή, το οικείο υπουργείο κατέληξε στο ότι η όποια τροποποίηση των κανονισμών για παραχώρηση τίτλου ιδιοκτησίας οικιστικής μονάδας σε εγκλωβισμένα πρόσωπα που διαμένουν προσωρινά σε αυτήν, όταν επισκέπτονται προσωρινά τις ελεύθερες περιοχές, τα οποία λαμβάνουν κρατική βοήθεια, θα οδηγούσε σε άνιση μεταχείριση των προσφύγων.

Η επιτροπή, λαμβάνοντας υπόψη το περιεχόμενο της πιο πάνω επιστολής, δεν ενσωμάτωσε στους προτεινόμενους κανονισμούς την εισήγησή της για συμπερίληψη των εγκλωβισμένων προσώπων στις πρόνοιες των πιο πάνω κανονισμών.

Υπό το φως των πιο πάνω, η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Προσφύγων-Εγκλωβισμένων-Αγνοουμένων-Παθόντων, αφού έλαβε υπόψη όλα όσα τέθηκαν ενώπιόν

της, υποβάλλει την παρούσα έκθεσή της για λήψη τελικής απόφασης επί των κανονισμών στο στάδιο της συζήτησής τους στην ολομέλεια του σώματος.

21^η Νοεμβρίου 2023

Αρ. Φακ.: 23.03.060.001-2023
23.03.060.002-2023

ΜΣ/ΘΗ/ΜΚ