



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

ΕΤΕΚ		
Αρ. Φακ. 31.2.7, 6.3		
Α/Α		
ΗΜΕΡ. ΛΗΨΕΩΣ		
01 JUL 2025		
ΕΝΕΡΓΕΙΑ	ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ	ΣΧΟΛΙΟ
ΑΚ/ΠΑ: Χ/Χ		



ΤΜΗΜΑ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Αρ. Φακ.: 05.33.530.007
Αρ. Τηλ. : 22409532
Αρ. Τηλεομ.: 22677570
Ηλεκ. Ταχ.: igeorgallidou@tph.moi.gov.cy

25 Ιουνίου 2025

Πολεοδομικές Αρχές,

Εγκύκλιος Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Απαραίτητα στοιχεία Εκθέσεων των Πολεοδομικών Αρχών για την εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με βάση το άρθρο 90 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και σχετικές Διευκρινίσεις.

Σε συνέχεια των ταυτάριθμων επιστολών μου προς τις Πολεοδομικές Αρχές πριν τη μεταρρύθμιση της τοπικής αυτοδιοίκησης την 01.07.2024, με ημερομηνίες 07.03.2019, 26.03.2020 και 20.12.2021, αξιολογείται η ανάγκη εκ νέου παροχής διευκρινίσεων αναφορικά με την εφαρμογή του άρθρου 90 του Νόμου, για σκοπούς διασφάλισης του ομοιόμορφου χειρισμού των σχετικών αιτήσεων από τις Πολεοδομικές Αρχές και της ταχύτερης τοποθέτησης του Διευθυντή του Τμήματος αυτού. Προς τον σκοπό αυτό, εκδίδεται η παρούσα Εγκύκλιος του Διευθυντή ως Συντονιστής των Πολεοδομικών Αρχών με βάση την παράγραφο 13 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Εκχώρηση Εξουσιών) Διατάγματος του 2024 (Κ.Δ.Π. 307/2024), στην οποία επισυνάπτονται σχετικές διευκρινίσεις, συνοδευόμενες από παραρτήματα/ επιστολές, ορισμένα εκ των οποίων είχαν αποσταλεί στο παρελθόν στις τέως Πολεοδομικές Αρχές.

2. Επιπλέον, υπενθυμίζεται ότι, οι σχετικές εκθέσεις σας προς τον Διευθυντή, πρέπει οπωσδήποτε να συνοδεύονται από όλα τα απαραίτητα στοιχεία/ σχέδια (βλ. **Παράρτημα 7** των Διευκρινίσεων).


(Ιωάννα Γεωργαλλίδου)
για Αν. Διευθύντρια

Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Κοιν.: -Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών
-Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας
-Διευθυντή ΕΤΕΚ ✓
-Ένωση Δήμων Κύπρου
-Ένωση Κοινοτήτων Κύπρου

ΕΓΓΡΑΦΑ ΓΙΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 90 – ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ

«90. (1) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του παρόντος Νόμου ή των Κανονισμών που εκδίδονται με βάση αυτόν, αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας σε περίπτωση –

(α) συνιδιοκτησίας, υπογράφεται από ένα ή περισσότερους συνιδιοκτήτες, εφόσον η αίτηση αφορά τμήμα ακίνητης ιδιοκτησίας που είναι εξ'αντικειμένου εμφανές ότι αυτό αναλογεί στο μερίδιο του αιτητή δυνάμει πολεοδομικής άδειας ή άλλης άδειας εκδοθείσας από αρμόδια αρχή ή που τούτο εμφανώς προκύπτει από συμφωνία διανομής που είναι υπογεγραμμένη από όλους τους συνιδιοκτήτες·

(β) που η αίτηση αφορά άσκηση εγγεγραμμένου δικαιώματος ανάπτυξης, υπογράφεται από τον εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη ή το δικαιούχο της μονάδας προς όφελος της οποίας είναι εγγεγραμμένο το δικαίωμα χωρίς την προσκόμιση της συγκατάθεσης ή έγκρισης των συνιδιοκτητών στην κοινόκτητη οικοδομή·

(γ) που η αίτηση αφορά ανάπτυξη ιδιοκτησίας με μερίδιο σε κοινόκτητο τμήμα, υπογράφεται μόνο από το ιδιοκτήτη της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.»

(ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1)

1. Με βάση το άρθρο 23(1) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, πολεοδομική αίτηση υποβάλλεται σύμφωνα με τους σχετικούς Κανονισμούς.

Με βάση τον Κανονισμό 3 των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές) Κανονισμών, αίτηση για πολεοδομική άδεια, συμπεριλαμβανομένης αίτησης για τροποποίηση της αρχικής πολεοδομικής άδειας, υπογράφεται από τον ιδιοκτήτη της ακίνητης ιδιοκτησίας ή τον εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπο του ή όπως άλλως καθορίζεται στο Νόμο.

Το άρθρο 90 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου αφορά ειδική διάταξη, με βάση την οποία, ανεξάρτητα από τις διατάξεις του Νόμου ή των Κανονισμών (συμπεριλαμβανομένων των πιο πάνω) και σε συγκεκριμένες περιπτώσεις [(α) έως (γ)], αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας υποβάλλεται χωρίς να υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες. Πολεοδομική άδεια με βάση το άρθρο 90 του Νόμου χορηγείται νοουμένου ότι πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις, συμπεριλαμβανομένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις ή τα νόμιμα ιδιοκτησιακά συμφέροντα όλων των υπόλοιπων συνιδιοκτητών.

2. Τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα/ συμφέροντα καθορίζονται από τον περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο (ΚΕΦ.224), οι πρόνοιες του οποίου εξακολουθούν να ισχύουν και στις περιπτώσεις αιτήσεων που υποβάλλονται/ εξετάζονται με βάση το άρθρο 90 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

3. Κατά την χορήγηση άδειας με βάση το άρθρο 90 του Νόμου, δύναται να τεθούν όροι οι οποίοι να διασφαλίζουν τις ανέσεις και τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των συνιδιοκτητών.

4. Ως προς την περίπτωση (α) του άρθρου 90:

- i. Αφορά ιδιοκτησία που δεν έχει διαχωριστεί, δηλαδή υπογράφεται από συνιδιοκτήτη/τες που κατέχουν εξ αδιαίρετου ιδανική/ές μερίδα/ες ιδιοκτησίας.
- ii. Σύμφωνα με το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, «Η Συμφωνία Διανομής είναι συμφωνία που συνομολογείται μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών ενός τεμαχίου, η οποία καθορίζει το μερίδιο καθώς και το μέρος το οποίο ανήκει στον κάθε ιδιοκτήτη. Η συμφωνία αυτή κατατίθεται στο Κτηματολόγιο και δεσμεύει ιδίους και τυχόν κληρονόμους. (...) Η κατάθεση της Σύμβασης, πρέπει να γίνει εντός έξι (6) μηνών από την ημερομηνία της υπογραφής της.». (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2)
- iii. Δεν αφορά διαίρεση γης/ ακίνητης ιδιοκτησίας, ανάπτυξη για την οποία ισχύει η ειδική διάταξη του άρθρου 91 του Νόμου. Συνεπώς δεν είναι δυνατή ούτε η ανανέωση άδειας διαίρεσης με βάση το άρθρο 90. (βλ. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1)
- iv. Παραδείγματα αναπτύξεων που εμπίπτουν/ δύναται να υποβληθούν/ εξεταστούν με βάση την περίπτωση (α) του άρθρου 90 του Νόμου:
 - Ανάπτυξη σε τμήμα γης το οποίο, με βάση ισχύουσα συμφωνία διανομής ή/και χορηγηθείσα πολεοδομική άδεια ή/ και άλλη άδεια, ανήκει στον αιτητή. Νοείται ότι εάν η χορηγηθείσα άδεια αφορά άδεια διαίρεσης αυτή πρέπει να βρίσκεται σε ισχύ, διαφορετικά ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 91.
 - Προσθηκομετατροπές σε υφιστάμενη/ εγκριμένη οικοδομή η οποία, από προηγούμενη άδεια και άλλα στοιχεία (π.χ. επιστολή συνιδιοκτήτη, βεβαίωση κοινοτάρχη, αγοραπωλητήριο έγγραφο κατατεθειμένο στο ΤΚΧ κ.λπ.) προκύπτει ότι, ανήκει στον αιτητή. Νοείται ότι, οι προσθηκομετατροπές δεν πρέπει να αφορούν τροποποίηση/ επέκταση του τμήματος γης που αντιστοιχεί με βάση την προηγούμενη άδεια στον αιτητή (π.χ. με τροποποίηση της περιφράξης).
 - Επέκταση στον όροφο κατοικίας (π.χ. μέρος διπλοκατοικίας), ο οποίος ήδη εξυπηρετείται από κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο. Στην περίπτωση αυτή, είναι δυνατό να γίνουν αποδεκτές μόνο επουσιώδεις και απολύτως απαραίτητες τροποποιήσεις στην τοιχοποιία του κλιμακοστασίου (π.χ. δημιουργία θύρας προς την νέα μονάδα) εφόσον εξ αρχής το κλιμακοστάσιο προοριζόταν για εξυπηρέτηση και του εν λόγω ορόφου. Διευκρινίζεται ότι, δεν είναι δυνατή η επέκταση κοινόχρηστου κλιμακοστασίου για εξυπηρέτηση νέου ορόφου. Νοείται ότι η ανάπτυξη του αιτητή δεν πρέπει να επηρεάζει τις μελλοντικές δυνατότητες ανάπτυξης του συνιδιοκτήτη (μεσοτοιχία, στατικός φορέας κ.λπ.).

5. Η περίπτωση (β) του άρθρου 90:

- i. Αφορά δικαίωμα που αναγράφεται στον τίτλο ιδιοκτησίας (π.χ. δικαίωμα χρήσης ανεξάντλητου συντελεστή δόμησης προς όφελος συγκεκριμένης εγγραφής/ μονάδας).
- ii. Διευκρινίζεται ότι, αν το δικαίωμα αφορά χρήση ανεξάντλητου Σ.Δ. χωρίς να διευκρινίζεται ο τρόπος/ χώρος αξιοποίησης τότε, μόνο εντός της μονάδας μπορεί να αξιοποιηθεί χωρίς να απαιτούνται οι συγκαταθέσεις των συνιδιοκτητών και άρθρο 90. Αντίθετα, σε περίπτωση που

διευκρινίζεται ότι το δικαίωμα (Σ.Δ.) μπορεί να αξιοποιηθεί σε κοινόκτητο τμήμα της οικοδομής (π.χ. στην οροφή, ή σε χώρο για τον οποίο η μονάδα κατέχει αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης) απαιτείται διαδικασία με άρθρο 90.

- iii. Η πιο πάνω περίπτωση (αξιοποίηση δικαιώματος σε αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης), μετά την έκδοση της Εγκυκλίου Γ.Ε. 16 του Γενικού Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3) ή/ και την τροποποίηση του άρθρου 90(1)(γ), μπορεί να συμπίπτει με την περίπτωση (γ) του άρθρου 90(1), δηλαδή να αφορά αξιοποίηση δικαιώματος σε χώρο που έχει παραχωρηθεί ως αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης (αυλή, ταράτσα κ.λπ.) μόνο για οικιστικές μονάδες σε ενιαία οικιστική ανάπτυξη.

6. Ως προς την περίπτωση (γ) του άρθρου 90:

- i. Αφορά οριζόντια διαχωρισμένη ιδιοκτησία. Συγκεκριμένα, η αναφορά σε ανάπτυξη ιδιοκτησίας με μερίδιο σε κοινόκτητο τμήμα αφορά στην ανάπτυξη μονάδας, και συγκεκριμένα στην αλλαγή χρήσης μονάδας (π.χ. από κατάσταση σε σνακ μπαρ ή από διαμέρισμα σε γραφείο), και όχι στην ανάπτυξη (συμπεριλαμβανομένης της αλλαγής χρήσης) κοινόκτητου τμήματος (κοινόχρηστο ή με αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης).
- ii. Εξαιρέση αποτελεί η περίπτωση ανάπτυξης (προσθήκες/ μετατροπές) σε περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία που παραχωρήθηκε για αποκλειστική χρήση σε οικιστική μονάδα σε ενιαία οικιστική ανάπτυξη (σύμπλεγμα οικοδομών), η οποία ρυθμίζεται από την Εγκύκλιο Γ.Ε.16 του Γενικού Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών και για την οποία προωθείται σχετική τροποποίηση του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου (ΚΕΦ.224) (βλ. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3). Διευκρινίζεται ότι, η εν λόγω Εγκύκλιος αφορά μόνο την πιο πάνω περίπτωση.
- iii. Διευκρινίζεται ότι, η ανάπτυξη σε περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία (αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης) δεν είναι δυνατή για μονάδα με χρήση άλλη της οικιστικής ή σε πολυκατοικία (εκτός αν η πολυκατοικία αποτελεί τμήμα ευρύτερης ανάπτυξης και ανήκει σε έναν αιτητή ή η αίτηση υποβάλλεται από όλους τους συνιδιοκτήτες της εν λόγω πολυκατοικίας).
- iv. Διευκρινίζεται περαιτέρω ότι, δεν είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης κοινόκτητου τμήματος (κοινόχρηστο ή με αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης) χωρίς τη συγκατάθεση των συνιδιοκτητών.
- v. Διευκρινίζεται ότι, για προσθήκες/ μετατροπές εντός μονάδας [συμπεριλαμβανομένων κλεισίματος βεράντας, ενοποίησης μονάδων και αξιοποίησης ανεξάντλητου Σ.Δ. (βλ. 5(ii) πιο πάνω)], για την οποία ο ιδιοκτήτης έχει την αποκλειστική ιδιοκτησία, δεν απαιτούνται οι συγκαταθέσεις των συνιδιοκτητών και άρα ούτε εφαρμογή του άρθρου 90 του Νόμου, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στις πρόνοιες που διέπουν την συγκεκριμένη ανάπτυξη (π.χ. για χρήση των «Μέτρων» σε πολυκατοικία, ακόμα και εντός μονάδας, απαιτούνται οι συγκαταθέσεις των συνιδιοκτητών και δεν είναι δυνατή η εφαρμογή του άρθρου 90). Σχετικό το άρθρο 38Δ του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου (ΚΕΦ.224). Διευκρινίζεται ότι, η διασφάλιση της τήρησης των προϋποθέσεων του άρθρου 38Δ, όσον αφορά την αιτούμενη ανάπτυξη, αποτελεί αρμοδιότητα της Πολεοδομικής Αρχής.

7. Άρθρο 90 και Παρέκκλιση

- i. Το θέμα της μη υπογραφής της αίτησης από όλους τους συνιδιοκτήτες δεν μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο παρέκκλισης.
- ii. Δεν είναι δυνατή η αύξηση συντελεστή δόμησης μέσω της διαδικασίας της παρέκκλισης με εφαρμογή του άρθρου 90 του Νόμου.
- iii. Αύξηση του συντελεστή δόμησης, με εφαρμογή του άρθρου 90 του Νόμου, είναι δυνατή μόνο μέσω της εφαρμογής Πολεοδομικών Κινήτρων (συμπεριλαμβανομένης της μεταφοράς από διατηρητέα οικοδομή με βάση την Κ.Δ.Π. 89/2015), τηρουμένων των διατάξεων του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου και νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις και τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των συνιδιοκτητών.
- iv. Η αλλαγή χρήσης μονάδας σε μη επιτρεπόμενη, μέσω της διαδικασίας της παρέκκλισης (σε περίπτωση μη επιτρεπόμενης χρήσης) είναι δυνατή με εφαρμογή του άρθρου 90 του Νόμου, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις και τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των συνιδιοκτητών.
- v. Η αδειοδότηση άλλων πτυχών της ανάπτυξης μέσω της διαδικασίας της παρέκκλισης, είναι δυνατή με εφαρμογή του άρθρου 90 του Νόμου, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις και τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των συνιδιοκτητών.

8. Σχετικές με τα πιο πάνω και οι διευκρινίσεις του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας με αρ. φακ. Κ.Χ.Τ.5.19.1.2, ημερομηνίας 03.01.2019 (**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4**), καθώς και τα κεφάλαια 2.4.5 - 2.4.8 του Εγχειριδίου Πολεοδομικού Ελέγχου (**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 5**).

9. Σχετική με τη διαδικασία του άρθρου 90 είναι η επιστολή της Διευθύντριας Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως προς τις Πολεοδομικές Αρχές, με αρ. φακ. 5.33.530.007, ημερομηνίας 26.09.2017 (**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 6**). Αναφορικά με την παράγραφο 2 της εν λόγω επιστολής, διευκρινίζεται ότι, πέραν της δημοσίευσης της ειδοποίησης στον ημερήσιο τύπο, ο αιτητής οφείλει επίσης να αναρτήσει επιτόπου στον χώρο της ανάπτυξης/ κοινόκτητης ιδιοκτησίας τη σχετική ειδοποίηση, ώστε να διασφαλίζεται στον μέγιστο δυνατό βαθμό η προσπάθεια ενημέρωσης των συνιδιοκτητών.

10. Απαιτούμενα στοιχεία που πρέπει να συνοδεύουν την αιτιολογημένη έκθεση της Πολεοδομικής Αρχής προς τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του:

- i. Σχετική είναι η επιστολή του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως προς τις Πολεοδομικές Αρχές με αρ. φακ. 05.33.530.007 και ημερομηνία 20.12.2021. (**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 7**)
- ii. Όσον αφορά την παράγραφο 2(v) της εν λόγω επιστολής, παρακαλώ να επισυνάπτεται και Σελίδα Χωρομετρικών Σημειώσεων όπου εφαρμόζεται.

- iii. Επισημαίνεται εκ νέου ότι, οι εισηγήσεις των Πολεοδομικών Αρχών πρέπει να είναι πλήρως στοιχειοθετημένες και οι σχετικές εκθέσεις να συνοδεύονται από όλα τα απαιτούμενα στοιχεία, ώστε να αποφεύγεται η καθυστέρηση στην απάντηση λόγω αναγκαιότητας εξασφάλισης επιπλέον εγγράφων, σχεδίων κ.ά.

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ, 25/06/2025

(5) Επιπρόσθετα με οποιαδήποτε άλλη ποινή που καθορίζεται από το άρθρο αυτό, το δικαστήριο ενώπιον του οποίου έχει καταδικαστεί πρόσωπο για οποιοδήποτε ποινικό αδίκημα δυνάμει του εδαφίου (2), δύναται να διατάξει:

(α) όπως η οικοδομή ή οποιοδήποτε τμήμα αυτής ανάλογα με την περίπτωση, σε σχέση με την οποία το ποινικό αδίκημα διαπράχθηκε κατεδαφιστεί ή/και μετακινηθεί εντός τέτοιου χρόνου ως ήθελε καθοριστεί σε τέτοιο διάταγμα, εκτός αν στο μεταξύ έχει ληφθεί άδεια σε σχέση με αυτή από την Πολεοδομική Αρχή·

(β) σε περίπτωση οικοδομής για την οποία η συγκεκριμένη χρήση οικοδομής δεν είναι σύμφωνη με την εγκεκριμένη, με βάση τη σχετική άδεια, χρήση, τον τερματισμό της χρήσης της οικοδομής αυτής μέσα στην προθεσμία που καθορίζεται στο διάταγμα του δικαστηρίου, αλλά δεν υπερβαίνει τους δύο μήνες εκτός αν στο μεταξύ εξασφαλιστεί η σχετική άδεια για τη συγκεκριμένη χρήση από την Πολεοδομική Αρχή·

(γ) το πρόσωπο που καταδικάστηκε, να καταβάλει τα έξοδα της διαδικασίας και οποιαδήποτε δικαιώματα που σχετίζονται με την κατηγορία, τα οποία το πρόσωπο αυτό όφειλε να είχε καταβάλει και τα οποία παρέλειψε ή αρνήθηκε ή αμέλησε να καταβάλει.

(6) Αν οποιοδήποτε πρόσωπο εναντίον του οποίου εκδόθηκε διάταγμα δυνάμει των εδαφίων (4) και (5), παραλείπει ή αμελεί να συμμορφωθεί με τέτοιο διάταγμα εντός του χρόνου που καθορίζεται σε αυτό, είναι νόμιμο για την Πολεοδομική Αρχή να εκτελεί το διάταγμα αυτό και τα έξοδα που έγιναν για την εκτέλεση αυτού καταβάλλονται στην Πολεοδομική Αρχή από το πρόσωπο εναντίον του οποίου εκδόθηκε το διάταγμα και τα έξοδα αυτά θεωρούνται ως ποινή κατά την έννοια του περί Πολιτικής Δικονομίας Νόμου και η καταβολή επιβάλλεται δυνάμει αυτών.

(7) Η Πολεοδομική Αρχή κατά την εκτέλεση διατάγματος όπως αναφέρεται στο εδάφιο (6) δύναται να ζητά τη συνδρομή της Αστυνομίας, η οποία οφείλει να παράσχει αυτήν, όπως και όταν ήθελε ζητηθεί από την Πολεοδομική Αρχή.

90/1972 29(I)/2005

Ημερομηνία ενάρξεως ισχύος

88. Η ισχύς του παρόντος Νόμου άρχεται εις ημερομηνίαν ορισθησομένην υπό του Υπουργικού Συμβουλίου διά γνωστοποίησεως δημοσιευθησομένης εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας, δύνανται δε να ορισθώσι διάφοροι ημερομηνίαί διά την έναρξιν της ισχύος διαφόρων διατάξεων του παρόντος Νόμου.

90/1972

Κατάργησις του περί Εκθέσεως Διαφημίσεων (Έλεγχος) Νόμου

89. Επί τη ενάρξει της ισχύος οιαδήποτε Κανονισμών εκδοθέντων δυνάμει του άρθρου 40, ο περί Εκθέσεως Διαφημίσεων (Έλεγχος) Νόμος θεωρείται, εκτός εάν γίνη διάφορος πρόβλεψις εν τοις Κανονισμοίς τούτοις, ως ανακληθείς από της ημερομηνίας της τοιαύτης ενάρξεως ισχύος.

90/1972

Ειδική διάταξη αναφορικά με αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

90. (1) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του παρόντος Νόμου ή των Κανονισμών που εκδίδονται με βάση αυτόν, αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας σε περίπτωση-

(α) συνιδιοκτησίας, υπογράφεται από ένα ή περισσότερους συνιδιοκτήτες, εφόσον η αίτηση αφορά τμήμα ακίνητης ιδιοκτησίας που είναι εξ' αντικειμένου εμφανές ότι αυτό αναλογεί στο μερίδιο του αιτητή δυνάμει πολεοδομικής άδειας ή άλλης άδειας εκδοθείσας από αρμόδια αρχή ή που τούτο εμφανώς προκύπτει από συμφωνία διανομής που είναι υπογεγραμμένη από όλους τους συνιδιοκτήτες·

(β) που η αίτηση αφορά άσκηση εγγεγραμμένου δικαιώματος ανάπτυξης, υπογράφεται από τον εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη ή το δικαιούχο της μονάδας προς όφελος της οποίας είναι εγγεγραμμένο το δικαίωμα χωρίς την προσκόμιση της συγκατάθεσης ή έγκρισης των συνιδιοκτητών στην κοινόκτητη οικοδομή·

(γ) που η αίτηση αφορά ανάπτυξη ιδιοκτησίας με μερίδιο σε κοινόκτητο τμήμα, υπογράφεται μόνο από το ιδιοκτήτη της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.

(2) Η αίτηση, επιπρόσθετα από τα στοιχεία που καθορίζονται στο έντυπο υποβολής της αίτησης, ανάλογα με το είδος της ανάπτυξης, συνοδεύεται από τέτοια στοιχεία, ώστε η πολεοδομική αρχή να μπορεί να

διαπιστώσει ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις ή τα νόμιμα ιδιοκτησιακά συμφέροντα όλων των υπόλοιπων συνιδιοκτητών, όπως και η άνετη, νόμιμη και εύλογη κάρπωση της αντίστοιχης ιδιοκτησίας τους.

(3) Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας που δεν υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες, δυνάμει των διατάξεων του παρόντος άρθρου, ο αιτητής γνωστοποιεί την αίτηση στους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες και, εάν για οποιοδήποτε λόγο η γνωστοποίηση δεν καθίσταται δυνατή, ο αιτητής δημοσιεύει σχετική ειδοποίηση σε δύο (2) τουλάχιστον ημερήσιες εφημερίδες κατά τον τύπο που εκάστοτε καθορίζεται από τον Υπουργό.

(4) Στις περιπτώσεις των παραγράφων (α) και (γ) του εδαφίου (1) του παρόντος άρθρου, συνιδιοκτήτης ο οποίος θεωρεί ότι επηρεάζονται οι ανέσεις ή τα νόμιμα ιδιοκτησιακά συμφέροντά του, όπως και η άνετη, νόμιμη και εύλογη κάρπωση της ιδιοκτησίας του δύναται, εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία που θα λάβει γνώση του περιεχομένου της αίτησης, να υποβάλει ένσταση στην αρμόδια πολεοδομική αρχή.

(5) Η πολεοδομική αρχή, προτού χορηγήσει πολεοδομική άδεια, είτε με όρους είτε χωρίς όρους, ή προτού αρνηθεί τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, σε περίπτωση οποιασδήποτε ανάπτυξης για την οποία η αίτηση δεν υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες, ζητά τη σύμφωνη γνώμη του διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως:

Νοείται ότι η πολεοδομική αρχή πριν την χορήγηση της άδειας δυνάμει του παρόντος άρθρου, δύναται να καλέσει τους συνιδιοκτήτες που υπέβαλαν ένσταση για να τους ακούσει.

76(I)/2011 39(I)/2015

Ειδική διάταξη αναφορικά με την αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας

91. Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του παρόντος Νόμου ή των Κανονισμών που εκδίδονται δυνάμει αυτού, σε περίπτωση συνιδιοκτησίας, αίτηση για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας υποβάλλεται και υπογράφεται από οποιονδήποτε εκ των συνιδιοκτητών, νοουμένου ότι η διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας είναι σύμφωνη με απόφαση του Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (9) του άρθρου 29 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου:

Νοείται ότι η πιο πάνω αίτηση για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας υποβάλλεται μετά την παρέλευση τριάντα (30) ημερών αλλά πριν από την παρέλευση ενενήντα (90) ημερών από την ημερομηνία κοινοποίησης της απόφασης του Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας στους συνιδιοκτήτες.

39(I)/2015 16(I)/2019

Σημείωση

2 του Ν.29(I)/2005 Σημείωση Συντάκτη

Σημείωση Συντάκτη: Στο τέλος του εδαφίου 5 του άρθρου 28 το οποίο προστέθηκε στο βασικό νόμο με το άρθρο 2 του Ν.29(I)/2005 η άνω και κάτω τελεία έχει διορθωθεί και αντικατασταθεί με τελεία.

Σημείωση

4 του Ν. 29(I)/2005 Σημείωση Συντάκτη

Σημείωση Συντάκτη:

Με το άρθρο 4(α) του Ν. 29(I)/2005, το εδάφιο 1 του άρθρου 48 του βασικού νόμου 90/1972 θα έπρεπε να τροποποιηθεί με την αντικατάσταση του ποσού "500" σε "δύο χιλιάδες λίρες". Το ποσό όμως που αναφερόταν στο εδάφιο αυτό του βασικού νόμου ήταν £100 και όχι £500.

Κατά το ίδιο τρόπο, με το άρθρο 4(β) του Ν. 29(I)/2005, το εδάφιο 4 του άρθρου 48 του βασικού νόμου 90/1972 θα έπρεπε να τροποποιηθεί με την αντικατάσταση του ποσού "£100" σε "διακόσιες λίρες" και με το άρθρο 4(γ) του Ν. 29(I)/2005, το εδάφιο 5 του άρθρου 48 του βασικού νόμου 90/1972 θα έπρεπε να τροποποιηθεί με την αντικατάσταση των ποσών "£100" και "£500" σε "διακόσιες λίρες" και "δύο χιλιάδες λίρες" αντίστοιχα. Τα ποσά όμως που αναφέρονται στα εδάφια αυτά του βασικού νόμου ήταν £20, £20 και £100 αντίστοιχα.

Σημείωση

6 του Ν. 29(I)/2005 Σημείωση Συντάκτη

Σημείωση Συντάκτη:

Με το άρθρο 6 του Ν. 29(I)/2005, το εδάφιο 5 του άρθρου 52 του βασικού νόμου 90/1972 θα έπρεπε να τροποποιηθεί με την αντικατάσταση του ποσού "£5000" σε "δύο χιλιάδες λίρες". Το ποσό όμως που αναφερόταν στο εδάφιο αυτό του βασικού νόμου ήταν £100 και όχι £5000.

Ποιους αφορά:

Η Συμφωνία Διανομής είναι συμφωνία που συννομολογείται μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών ενός τεμαχίου, η οποία καθορίζει το μερίδιο καθώς και το μέρος το οποίο ανήκει στον κάθε ιδιοκτήτη. Η συμφωνία αυτή κατατίθεται στο Κτηματολόγιο και δεσμεύει ιδίους και τυχόν κληρονόμους.

Απαιτούμενα έγγραφα / Προϋποθέσεις / Δείγματα:

Προϋποθέσεις κατάθεσης Συμφωνίας Διανομής

- Το αντικείμενο της Συμφωνίας να είναι εγγεγραμμένο στο όνομα όλων των συμβαλλόμενων μερών.
- Η Σύμβαση να είναι γραπτή, με επαρκή στοιχεία των συμβαλλομένων και του αντικείμενου της Σύμβασης.
- Στη Συμφωνία να αναφέρονται τα στοιχεία του ακινήτου (αριθμός εγγραφής, φύλλο/σχέδιο, τεμάχιο, τμήμα και Δήμος/Ενορία/Κοινότητα).
- Η Συμφωνία να υπογράφεται από:
 - όλους τους εγγεγραμμένους ιδιοκτήτες ή
 - τους Διευθυντές, σε περίπτωση που εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης είναι νομικό πρόσωπο και φέρει την σφραγίδα της Εταιρείας ή
 - Πληρεξούσιο αντιπρόσωπο των πιο πάνω αφού πιστοποιηθεί η υπογραφή αυτών από Πιστοποιούντα Υπάλληλο ή Κοινοτάρχη.
- Η Συμφωνία να συνοδεύεται από κτηματικό ή Αρχιτεκτονικό Σχέδιο ή σχεδιάγραμμα, στο οποίο να υποδηλώνεται η διανομή, υπογεγραμμένο από όλους τους εγγεγραμμένους ιδιοκτήτες με τη δέουσα πιστοποίηση των υπογραφών.
- Η κατάθεση της Σύμβασης, πρέπει να γίνει εντός έξι (6) μηνών από την ημερομηνία της υπογραφής της.
- Η Συμφωνία Διανομής να είναι δεόντως χαρτοσημασμένη.

Για τα τέλη χαρτοσήμανσης δείτε α/α 38 του παραρτήματος στον ακόλουθο σύνδεσμο.

Απαιτούμενα έγγραφα

- Αίτηση – Έντυπο Δ.Ε.305 (δεόντως υπογεγραμμένη τουλάχιστον από έναν εκ των εγγεγραμμένων ιδιοκτητών ή πληρεξούσιο αντιπρόσωπο αυτού)
- Πρωτότυπη Συμφωνία Διανομής – Δείγμα το οποίο μπορεί να προσαρμόζεται/τροποποιείται ανάλογα με την κάθε περίπτωση.
- Σε περίπτωση που ακίνητη ιδιοκτησία είναι εγγεγραμμένη σε πρόσωπα με διακριτικό αριθμό άλλο από την κυριακή ταυτότητα, να επισυνάπτεται φωτοαντίγραφο των δύο όψεων του εγγράφου πιστοποίησής τους. Για κύριους πολίτες απαιτείται φωτοαντίγραφο της κυπριακής ταυτότητας και για αλλοδαπούς απαιτείται φωτοαντίγραφο διαβατηρίου ή ARC.

Τρόπος Υποβολής:

Η κατάθεση της συμφωνίας διανομής γίνεται στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο της Επαρχίας που βρίσκεται το ακίνητο

Δικαιώματα / Τέλη:

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ
€50 για την κατάθεση της Συμφωνίας Διανομής

Ποιους αφορά:

Η Συμφωνία Διανομής είναι συμφωνία που συνομολογείται μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών ενός τεμαχίου, η οποία καθορίζει το μερίδιο καθώς και το μέρος το οποίο ανήκει στον κάθε ιδιοκτήτη. Η συμφωνία αυτή κατατίθεται στο Κτηματολόγιο και δεσμεύει ιδίους και τυχόν κληρονόμους.

Απαιτούμενα έγγραφα / Προϋποθέσεις / Δείγματα:

Προϋποθέσεις κατάθεσης Συμφωνίας Διανομής

- Το αντικείμενο της Συμφωνίας να είναι εγγεγραμμένο στο όνομα όλων των συμβαλλόμενων μερών.
- Η Σύμβαση να είναι γραπτή, με επαρκή στοιχεία των συμβαλλόμενων και του αντικείμενου της Σύμβασης.
- Στη Συμφωνία να αναφέρονται τα στοιχεία του ακινήτου (αριθμός εγγραφής, φύλλο/σχέδιο, τεμάχιο, τμήμα και Δήμος/Ενορία/Κοινότητα).
- Η Συμφωνία να υπογράφεται από:
 - όλους τους εγγεγραμμένους ιδιοκτήτες ή
 - τους Διευθυντές, σε περίπτωση που εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης είναι νομικό πρόσωπο και φέρει την σφραγίδα της Εταιρείας ή
 - Πληρεξούσιο αντιπρόσωπο των πιο πάνω αφού πιστοποιηθεί η υπογραφή αυτών από Πιστοποιιούντα Υπάλληλο ή Κοινοτάρχη.
- Η Συμφωνία να συνοδεύεται από κτηματικό ή Αρχιτεκτονικό Σχέδιο ή σχεδιάγραμμα, στο οποίο να υποδηλώνεται η διανομή, υπογεγραμμένο από όλους τους εγγεγραμμένους ιδιοκτήτες με τη δέουσα πιστοποίηση των υπογραφών.
- Η κατάθεση της Σύμβασης, πρέπει να γίνει εντός έξι (6) μηνών από την ημερομηνία της υπογραφής της.
- Η Συμφωνία Διανομής να είναι δεόντως χαρτοσημασμένη.

Για τα τέλη χαρτοσήμανσης δείτε α/α 38 του παρατήματος στον ακόλουθο σύνδεσμο.

Απαιτούμενα έγγραφα

- Αίτηση – Έντυπο Δ.Ε.305 (δεόντως υπογεγραμμένη τουλάχιστον από έναν εκ των εγγεγραμμένων ιδιοκτητών ή πληρεξούσιο αντιπρόσωπο αυτού)
- Πρωτότυπη Συμφωνία Διανομής – Δείγμα το οποίο μπορεί να προσαρμόζεται/τροποποιείται ανάλογα με την κάθε περίπτωση.
- Σε περίπτωση που ακίνητη ιδιοκτησία είναι εγγεγραμμένη σε πρόσωπα με διακριτικό αριθμό άλλο από την κυριακή ταυτότητα, να επισυνάπτεται φωτοαντίγραφο των δύο όψεων του εγγράφου πιστοποίησής τους. Για κύπριους πολίτες απαιτείται φωτοαντίγραφο της κυπριακής ταυτότητας και για αλλοδαπούς απαιτείται φωτοαντίγραφο διαβατηρίου ή ARC.

Τρόπος Υποβολής:

Η κατάθεση της συμφωνίας διανομής γίνεται στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο της Επαρχίας που βρίσκεται το ακίνητο

Δικαιώματα / Τέλη:

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ
€50 για την κατάθεση της Συμφωνίας Διανομής



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Γραφείο Γενικού Διευθυντή

05.13.002-001
05.33.530.007
05.01.001
(5032799)

Δ/ν.

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠΕΣ Γ.Ε. 16

Αρ. Φακ. 05.13.022
05.33.001.001

13 Σεπτεμβρίου 2021

Προς Πολεοδομικές Αρχές,

Αξιολόγηση πολεοδομικών αιτήσεων σε ενιαίες οικιστικές αναπτύξεις, με εφαρμογή των προνοιών του άρθρου 90 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Ν.90/1972)

Μετά από οδηγίες της αρμόδιας Υπουργικής Επιτροπής για εξέταση Ιεραρχικών Προσφυγών, που υποβάλλονται με βάση το άρθρο 31 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Ν.90/1972), τα Τμήματα Πολεοδομίας και Οικήσεως και Κτηματολογίου και Χωρομετρίας αξιολόγησαν τρόπους αντιμετώπισης των δυσχερειών που προέκυψαν λόγω της αυστηρότητας στην εφαρμογή του ισχύοντος νομικού πλαισίου και των σχετικών διευκρινίσεων, που περιέχονται σε επιστολή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας με αρ. φακ. Κ.Χ.Τ.5.19.1.2 και ημερομηνία 03.01.2019, που αφορούν στην ανάγκη εξασφάλισης των υπογραφών όλων των συνιδιοκτητών σε περιπτώσεις αιτήσεων για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για προσθήκες/ μετατροπές σε ενιαίες οικιστικές αναπτύξεις.

2. Αναγνωρίζοντας τόσο τα προβλήματα που προκύπτουν στις προαναφερόμενες περιπτώσεις, σε σχέση με την αδειοδότηση αλλά και τον εκσυγχρονισμό της εγγραφής αναπτύξεων, όσο και την ανάγκη διαφύλαξης των ανέσεων καθώς και των ιδιοκτησιακών/αναπτυξιακών δικαιωμάτων των συνιδιοκτητών, προωθείται η τροποποίηση του σχετικού νομικού πλαισίου και συγκεκριμένα του άρθρου 90(1)(γ) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Ν.90/1972) και του άρθρου 38Δ του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου (Κεφ.224).

3. Με την παρούσα Εγκύκλιο και μέχρι την προαναφερόμενη τροποποίηση του σχετικού νομικού πλαισίου, οι Πολεοδομικές Αρχές είναι δυνατόν να αξιολογούν αιτήσεις σε κοινόκτητα τμήματα σε περιπτώσεις ενιαίων οικιστικών αναπτύξεων, με εφαρμογή των προνοιών του άρθρου 90(1)(γ), με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η αίτηση αφορά ή και συμπεριλαμβάνει ανάπτυξη σε περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία, η οποία παραχωρήθηκε σε μονάδα για αποκλειστική χρήση, και υπογράφεται από τον εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη ή δικαιούχο της μονάδας προς όφελος της οποίας είναι εγγεγραμμένο το αποκλειστικό δικαίωμα, χωρίς την προσκόμιση συγκατάθεσης ή έγκρισης των συνιδιοκτητών στην κοινόκτητη οικοδομή.

- (β) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου (Κεφ.224) και από τις διατάξεις οποιουδήποτε άλλου νόμου, ο κύριος κάθε μονάδας μπορεί να προβεί σε μετατροπές, προσθήκες ή επιδιορθώσεις και στο χώρο που έχει χαρακτηριστεί ως περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία, που παραχωρήθηκε στη μονάδα αυτή για αποκλειστική χρήση, η οποία περιγράφεται ειδικά στην εγγραφή της μονάδας, νοουμένου ότι έχει παραχωρηθεί σχετική άδεια από την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή.
- (γ) Πριν από την χορήγηση πολεοδομικής άδειας με βάση το άρθρο 90(1)(γ) του Ν.90/1972, η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν επηρεάζει με οποιονδήποτε τρόπο τις ανέσεις και τα αναπτυξιακά δικαιώματα των συνιδιοκτητών και συνάδει με τις πρόνοιες του οικείου Σχεδίου Ανάπτυξης και των Κανονισμών.
- (δ) Όσον αφορά τη χρήση επιπρόσθετου Συντελεστή Δόμησης για σκοπούς ανάπτυξης επί περιορισμένης κοινόκτητης ιδιοκτησίας (αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης), αυτός αφορά μόνο Συντελεστή Δόμησης ο οποίος προέρχεται από την αξιοποίηση Πολεοδομικών Κινήτρων/ Μέτρων/ Σχεδίων με βάση σχετικές αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου και όχι τον Συντελεστή Δόμησης που απορρέει από τυχόν μελλοντική αναβάθμιση της Πολεοδομικής Ζώνης της ακίνητης ιδιοκτησίας, ο οποίος ανήκει εξ αδιαίρετου σε όλους τους κυρίους των μονάδων, και για την αξιοποίηση του οποίου απαιτείται η συγκατάθεση του 100% των συνιδιοκτητών.

4. Η παρούσα Εγκύκλιος τίθεται σε άμεση εφαρμογή.



Δρ. Κώστας Κωνσταντίνου
Γενικός Διευθυντής



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΛΕΥΚΩΣΙΑ

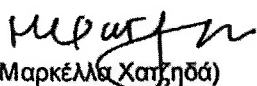
Αρ. Φακ.: 05.01.001
Αρ. Τηλ.: 22 409507
Αρ. Φαξ.: 22 302067
Ηλεκτ. Ταχ: mhadjida@tph.gov.cy

18 Φεβρουαρίου 2019

Δημάρχους Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου
Επάρχους Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου, Αμμοχώστου
Επαρχιακούς Λειτουργούς Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου, Αμμοχώστου
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

**Ιδιοκτησιακά Δικαιώματα όπως προκύπτουν
από τις Διαιρέσεις Αναπτύξεων**

Αναφέρομαι στην επιστολή του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας με αρ. φακ. 5.19.1.2 και ημερομηνία 3/1/2019 (αντίγραφο επισυνάπτεται για εύκολη αναφορά ως ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1), και με την παρούσα σας αποστέλλεται σημείωμα, ως ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2, που συνοψίζει τη συζήτηση που έγινε στα Γραφεία του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως στις 31/1/2019, με τους αρμόδιους Λειτουργούς του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, όπου διευκρινίστηκε περαιτέρω το περιεχόμενο της εν λόγω επιστολής.

1


(Μαρκέλλα Χατζηγιά)
για αν. Διευθυντή
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Κοιν.: Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών
Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

ΜΧ/2019 05.01.001 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΑΠΟ ΔΙΑΙΡΕΣΕΙΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1



05.01.001



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ

ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ

1455 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Αρ. Φακ.: Κ.Χ.Τ. 5.19.1.2
Αρ. Τηλ.: 22804900
Αρ. Φαξ: 22804881
E - mail: director@dls.moi.gov.cy

3 Ιανουαρίου 2019

Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ✓
Δήμαρχο Λευκωσίας
Δήμαρχο Λεμεσού
Δήμαρχο Λάρνακας
Δήμαρχο Πάφου
(μέσω Γενικού Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών)



Ιδιοκτησιακά Δικαιώματα όπως προκύπτουν από τις διαιρέσεις αναπτύξεων.

Σε συνέχεια ερωτημάτων που τίθενται κατά καιρούς, αναφορικά με τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα σε αναπτύξεις οι οποίες προκύπτουν είτε από κάθετη ή οριζόντια διαίρεση, σας πληροφορώ τα ακόλουθα:

Με το άρθρο 23 του Συντάγματος, διαφυλάσσονται τα δικαιώματα πολιτών, αναφορικά με ακίνητη ιδιοκτησία, η οποία μεταξύ άλλων συμπεριλαμβάνει τη γη, οικοδομές και τυχόν δικαιώματα που ανήκουν σε γη ή σε οικοδομή.

Οι πρόνοιες του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224, ρυθμίζουν θέματα τα οποία αφορούν την ακίνητη ιδιοκτησία, συμπεριλαμβανομένης της διαίρεσης γης (κάθετης και οριζόντιας) και της εγγραφής αναπτύξεων.

1. Κάθετη Διαίρεση

Με την κάθετη διαίρεση δημιουργούνται νέα τεμάχια, για τα οποία εκδίδεται ξεχωριστή εγγραφή για το καθένα, η οποία καλύπτει τόσο το τεμάχιο, όσο και ότι βρίσκεται επί του τεμαχίου (κτήρια, δέντρα κτλ.). Ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης έχει την απόλυτη ιδιοκτησία (άρθρο 22, του Νόμου, Κεφ. 224) και δύναται να προχωρήσει σε οποιαδήποτε ανάπτυξη, επέκταση, διαφοροποίηση κτλ. του ακινήτου, νοουμένου ότι θα εξασφαλίσει τις απαιτούμενες άδειες, οι οποίες προβλέπονται από τους εν ισχύ Νόμους και Κανονισμούς. Ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας προχωρεί στην εγγραφή των νέων ακινήτων, νοουμένου ότι θα προσκομιστούν οι απαιτούμενες άδειες και πιστοποιητικά και νοουμένου ότι τα νέα ακίνητα θα μπορούν να τυγχάνουν άνετης και αυτοτελούς κάλυψης.

2. Οριζόντια Διαίρεση

Η οριζόντια διαίρεση εφαρμόζεται στις περιπτώσεις των πολυκατοικιών, καθώς και των ενιαίων αναπτύξεων. Μετά τη διαίρεση κάθε εγγραφή που προκύπτει καλύπτει τα ακόλουθα:

- I. Τη μονάδα
- II. Την κοινόκτητη ιδιοκτησία η οποία αφορά:
 - A) Την κοινόχρηστη ιδιοκτησία
 - B) Την περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία (αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης)
- III. Το μερίδιο στην κοινόκτητη ιδιοκτησία.

2.1. Ιδιοκτησιακό Καθεστώς σε Οριζόντια Διαίρεση.

2.1.1. Μονάδα:

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 38Η του Νόμου, Κεφ. 224 η μονάδα αποτελείται από τον καλυμμένο χώρο που περικλείεται από τους εξωτερικούς τοίχους της μονάδας και σ' αυτή περιλαμβάνονται οι καλυμμένες και ακάλυπτες βεράντες. Για τον χώρο αυτό ο ιδιοκτήτης της μονάδας έχει την αποκλειστική ιδιοκτησία.

2.1.2 Κοινόκτητη Ιδιοκτησία:

Με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 38ΣΤ(1) του Νόμου Κεφ. 224, η κοινόκτητη ιδιοκτησία, (ότι δεν περιλαμβάνεται στη μονάδα) δηλαδή η κοινόχρηστη και η περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία, ανήκει σε όλους τους κυρίους των μονάδων κατ' εξ' αδιαίρετου ιδανικές μερίδες.

Η χρήση της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, καθορίζεται από τις πολεοδομικές, οικοδομικές άδειες και την άδεια διαίρεσης (οριζόντια διαίρεση) της ανάπτυξης. Στην περίπτωση της κοινόχρηστης ιδιοκτησίας, το δικαίωμα χρήσης ανήκει σε όλους τους κυρίους των μονάδων ενώ στην περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία, το δικαίωμα χρήσης παραχωρείται αποκλειστικά σε μια ή περισσότερες μονάδες.

Το μερίδιο του κυρίου μονάδας στην κοινόκτητη ιδιοκτησία, καθορίζεται με βάση την αξία της μονάδας σε σχέση με τη συνολική αξία όλων των μονάδων της κοινόκτητης οικοδομής, (άρθρο 38Θ του Νόμου, Κεφ. 224).

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 38ΣΤ(1) του Νόμου, Κεφ. 224, μετά την εγγραφή της κοινόκτητης οικοδομής, το 75% τουλάχιστον των κυρίων της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, μπορούν να αποφασίσουν ώστε τμήμα της, να χαρακτηριστεί ως περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία. Εξαιρούνται οι σκάλες, η στέγη, τα θεμέλια, οι κυρίως τοίχοι που στηρίζουν την κοινόκτητη οικοδομή, οι ανελκυστήρες, οι διάδρομοι και οι χώροι οι οποίοι προορίζονται να εξυπηρετούν όλους ή κάποιους από τους κυρίους.

Τηρουμένων των διατάξεων του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου οι κύριοι των μονάδων μπορούν, με απόφαση των κυρίων στους οποίους ανήκει το εκατόν τοις εκατόν (100%) της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, να αποφασίσουν να

μειώσουν ή να επεκτείνουν την έκταση της γης που αποτελεί τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 38(ΣΤ)(4), του Νόμου, Κεφ. 224.

2.2. Διαχείριση Ανεξάντλητου Συντελεστή Δόμησης.

Τα υπολειπόμενα μη αξιοποιούμενα δικαιώματα ανάπτυξης (ανεξάντλητος συντελεστής δόμησης), που προκύπτουν με τον οριζόντιο διαχωρισμό μπορούν:

- I) Να μην διατεθούν,
- II) Να εγγραφούν ως ξεχωριστή μονάδα, ή
- III) Να εγγραφούν προς όφελος συγκεκριμένης μονάδας

I) Να μην διατεθούν

Στην περίπτωση της οριζόντιας διαίρεσης, η γη αποτελεί μέρος της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, η οποία ανήκει εξ' αδιαιρέτου σε όλους τους κυρίους των μονάδων με βάση το ποσοστό τους στην κοινόκτητη ιδιοκτησία (άρθρο 38ΣΤ(1) του Νόμου, Κεφ. 224).

Ο ανεξάντλητος συντελεστής δόμησης ο οποίος δεν διατίθεται σε μονάδα με την άδεια διαίρεσης, ανήκει εξ' αδιαιρέτου σε όλους τους κυρίους των μονάδων με βάση το ποσοστό τους στην κοινόκτητη ιδιοκτησία. Για να χρησιμοποιηθεί ο συντελεστής αυτός, είτε προς όφελος μονάδας είτε με οποιοδήποτε άλλο τρόπο απαιτείται η συγκατάθεση του 100% των κυρίων των μονάδων. Αναφορά σε νόμο

II) Να εγγραφούν ως ξεχωριστή μονάδα

Για την εγγραφή ανεξάντλητου συντελεστή δόμησης ως ξεχωριστή μονάδα, θα πρέπει να τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

· Άδεια διαίρεσης από την Αρμόδια Οικοδομική Αρχή, στην οποία να καθορίζεται ο χώρος ανέγερσης καθώς και το εμβαδόν

· Να διασφαλίζεται ότι η μονάδα η οποία θα δημιουργηθεί, θα μπορεί να τυγχάνει άνετης και αυτοτελούς κάρπωσης (πρόσβαση, χώροι στάθμευσης, κτλ.).

Η εγγραφή που προκύπτει για τα ανεξάντλητα δικαιώματα καλύπτει:

- Τη μονάδα (ανεξάντλητος συντελεστής σε τετραγωνικά μέτρα)
- Την κοινόχρηστη ιδιοκτησία
- Τυχόν περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία (αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης)
- Το ποσοστό στην κοινόκτητη ιδιοκτησία

Με την εγγραφή του συντελεστή ως μονάδα, ο κύριος της έχει την αποκλειστική ιδιοκτησία και για την αξιοποίηση του, δεν απαιτείται η συγκατάθεση των κυρίων των υπόλοιπων μονάδων.

III) Να εγγραφούν προς όφελος συγκεκριμένης μονάδας

Ο ανεξάντλητος συντελεστής δόμησης εγγράφεται προς όφελος μονάδας με την προσκόμιση άδειας διαίρεσης, στην οποία καθορίζεται ο χώρος ανέγερσης/επέκτασης. Ο συντελεστής δύναται να χρησιμοποιηθεί, είτε για την ανέγερση νέας μονάδας, είτε για σκοπούς επέκτασης της υφιστάμενης μονάδας. Στην πρώτη περίπτωση θα πρέπει επιπρόσθετα να πληρούνται τα κριτήρια της άνετης και αυτοτελούς κάρπωσης της μονάδας.

Δεδομένου ότι με την εγγραφή της μονάδας, ο κύριος έχει την αποκλειστική ιδιοκτησία, για την αξιοποίηση του συντελεστή, δεν απαιτείται η συγκατάθεση των κυρίων των υπόλοιπων μονάδων.

2.3 Διαχείριση επιπρόσθετου συντελεστή ο οποίος προκύπτει από αλλαγή Πολεοδομικής Ζώνης.

Στην περίπτωση της οριζόντιας διαίρεσης, η γη αποτελεί μέρος της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, η οποία ανήκει εξ αδιαιρέτου σε όλους τους κυρίους των μονάδων με βάση το ποσοστό τους στην κοινόκτητη ιδιοκτησία (άρθρο 38ΣΤ(1) του Νόμου, Κεφ. 224).

Επειδή ο συντελεστής δόμησης απορρέει από την Πολεοδομική Ζώνη και υπολογίζεται σύμφωνα με την έκταση του τεμαχίου, ο επιπρόσθετος συντελεστής που προκύπτει με την αλλαγή ζώνης, ανήκει εξ αδιαιρέτου σε όλους κυρίους των μονάδων και για την αξιοποίηση του, απαιτείται η συγκατάθεση του 100% των συνιδιοκτητών.

3 Διαχείριση Πολεοδομικών Κινήτρων

Τα πολεοδομικά κίνητρα αποτελούν μέτρα τα οποία δόθηκαν με σκοπό την ανάκαμψη της οικονομίας. Επειδή είναι προσωρινά, θέση του Τμήματός μας είναι ότι για να εγγραφούν θα πρέπει απαραίτητα να υλοποιηθούν. Δηλαδή, δεν μπορούν να εγγραφούν ως δικαίωμα ανέγερσης ή να εκδοθεί για αυτά ξεχωριστός τίτλος.

Τα κίνητρα μπορούν να/ παραχωρηθούν σε ακίνητα τα οποία έχουν προκύψει τόσο από κάθετη όσο και από οριζόντια διαίρεση.

3.1. Κίνητρα σε κάθετη διαίρεση.

Στην κάθετη διαίρεση ο κύριος του ακινήτου έχει αποκλειστική ιδιοκτησία, και επομένως δύναται να προχωρήσει σε οποιαδήποτε, αξιοποίηση των κινήτρων, νοουμένου ότι θα εξασφαλίσει τις απαιτούμενες άδειες, οι οποίες προβλέπονται από τους εν ισχύ Νόμους και Κανονισμούς.

3.2. Κίνητρα σε οριζόντια διαίρεση.

Η διαχείριση των κινήτρων σε πολυκατοικίες και ενιαίες αναπτύξεις, διαφέρει ανάλογα με την χωροθέτηση των κινήτρων:

I) Παραχώρηση κινήτρων για αξιοποίησή τους εντός μονάδας (χωρίς επηρεασμό κοινόκτητης ιδιοκτησίας)

Επειδή, ο κύριος της μονάδας έχει αποκλειστική ιδιοκτησία, για την αξιοποίηση των κινήτρων εντός της μονάδας του (πχ μετατροπή καλυμμένης βεράντας σε δωμάτιο), δεν απαιτείται η συγκατάθεση των κυρίων των υπόλοιπων μονάδων.

II) Παραχώρηση κινήτρων για αξιοποίησή τους επί κοινόκτητης ιδιοκτησίας.

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 38ΣΤ(1) του Νόμου Κεφ. 224, η κοινόκτητη ιδιοκτησία, δηλαδή κοινόχρηστη και περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία, ανήκει σε



όλους τους κυρίους των μονάδων κατ' εξ' αδιαιρέτου ιδανικές μερίδες. Για το λόγο αυτό, για την αξιοποίηση των κινήτρων επί της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, απαιτείται η συγκατάθεση του 100% των κυρίων των μονάδων.

4. Μελλοντικές Αναπτύξεις

Με βάση τα πιο πάνω διαφαίνεται ότι ο τρόπος διαίρεσης των ακινήτων επηρεάζει τα δικαιώματα των ιδιοκτητών. Λαμβάνοντας υπόψη ότι αναπτύξεις οι οποίες θα μπορούσαν να είχαν διαιρεθεί κάθετα, για διάφορους λόγους έχουν διαιρεθεί οριζόντια, θέση του Τμήματος μου είναι ότι θα πρέπει σε όλες τις περιπτώσεις όπου υπάρχει προτεινόμενη οριζόντια ανάπτυξη, η οποία μπορεί να μετατραπεί σε κάθετη, αυτή να επιβάλλεται από την Αρμόδια Αρχή, ώστε να αποφεύγονται προβλήματα κατά την αξιοποίηση δικαιωμάτων.

5. Είμαστε έτοιμοι να συζητήσουμε τα πιο πάνω διεξοδικά ώστε μέσα από την διαδικασία της διαίρεσης να εξασφαλίζονται πλήρως τα δικαιώματα των ιδιοκτητών.



(ΑΝΔΡΕΑΣ ΣΦΚΡΑΤΟΥΣ)
Διευθυντής

Κοιν.: Επαρχιακούς Κτηματολογικούς Λειτουργούς
Αν. Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό
Υπ. Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΟΠΩΣ ΠΡΟΚΥΠΤΟΥΝ
ΑΠΟ ΤΙΣ ΔΙΑΙΡΕΣΕΙΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΝ

Πρακτικά συνάντησης στις 31/1/2019 με Λειτουργούς του Τμήματος
Κτηματολογίου και Χωρομετρίας σε σχέση με την επιστολή
Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας
με αρ. φακ. ΚΧΤ5.19.1.2, ημερομηνίας 3/1/2019

Παρόντες

Βάσος Γιαζός	Κτηματολογικός Λειτουργός Α'
Τούλα Χρυσάνθου	Κτηματολογικός Λειτουργός 2 ^{ης} Τάξης
Μαρκέλλα Χατζηδά	Αναπλ. Πρώτη Λειτουργός Πολεοδομίας
Ηρακλής Αχινιώτης	Επαρχιακός Λειτουργός Πολεοδομίας Λεμεσού
Έλενα Χριστοφίδου-Πετράκη	Επαρχιακός Λειτουργός Πολεοδομίας Πάφου

Σκοπός της συνάντησης ήταν να συζητηθεί το περιεχόμενο της πιο πάνω επιστολής του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, και δόθηκαν συμπληρωματικές επεξηγήσεις, ως αναφέρονται πιο κάτω.

Κατ' αρχάς, τονίστηκε από τους Λειτουργούς του Κτηματολογίου ότι, η ιδιοκτησία προστατεύεται από το άρθρο 23 του Συντάγματος, γι' αυτό είναι πολύ σημαντικό να γίνεται ορθή διαχείριση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων. Στη συνέχεια, επεξηγήθηκαν τα πιο κάτω:

1) Κάθετη Διάρθρωση - Παράγραφος 1 της επιστολής

Στην περίπτωση αυτή, τα πράγματα είναι ξεκάθαρα, όπως περιγράφονται στη σχετική παράγραφο της επιστολής, αφού ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης έχει την απόλυτη ιδιοκτησία τόσο στη γη όσο και στα κτίρια, και μπορεί να προχωρήσει σε οποιαδήποτε ανάπτυξη, νοουμένου ότι εξασφαλίσει τις απαιτούμενες άδειες.

2) Οριζόντια Διάρθρωση - Παράγραφος 2 της επιστολής

Η οριζόντια Διάρθρωση εγγράφεται από το Κτηματολόγιο όπως αυτή θα προκύψει από Άδεια Διάρθρωσης από την Αρμόδια Οικοδομική Αρχή, και καλύπτει τα ακόλουθα, τα οποία καθορίζονται και περιγράφονται στο τίτλο ιδιοκτησίας:

- Τη Μονάδα
- Την κοινόκτητη/κοινόχρηστη ιδιοκτησία
- Την περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία (αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης)
- Το ποσοστό στη κοινόκτητη ιδιοκτησία

Συγκεκριμένα:

2.1 Ιδιοκτησιακό Καθεστώς σε οριζόντια Διάρθρωση:

- **Μονάδα (Παράγραφος 2.1.1):** Ο ιδιοκτήτης έχει την αποκλειστική ιδιοκτησία για τη Μονάδα του. Με βάση τη σχετική Νομοθεσία, η Μονάδα αποτελείται από τον καλυμμένο χώρο που περικλείεται από τους εξωτερικούς τοίχους της μονάδας και σε αυτή περιλαμβάνονται οι καλυμμένες και ακάλυπτες βεράντες. Ο μπετονένιος (δομικός σκελετός (κολώνες/ταράτσα), θεωρείται κοινόκτητος και ανήκει σε όλους τους κύριους της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, π.χ., στην ταράτσα

Ε.Χρ/Κτηματολογικά/Οριζόντια Διάρθρωση

Νέα Κυβερνητικά Κτίρια, Οδός Νεόφυτου Νικολαΐδη, Κτίριο Δ, 8011 Πάφος,
Τηλ: (+357)26804480, Φαξ: (+357)26 306281.

Ηλεκτρονικό Ταχυδρομείο: dcpat@iph.moi.gov.cy - Ιστοσελίδα: www.moi.gov.cy/iph

οριζόντια διαχωρισμένης μονάδας, ανεξάρτητα αν αυτή βρίσκεται σε πολυκατοικία ή ενιαία οικιστική ανάπτυξη, δεν έχει κυριότητα ο ιδιοκτήτης της μονάδας και αυτή ανήκει σε όλους. Όσον αφορά τις καλυμμένες ή/και ακάλυπτες βεράντες, για να θεωρούνται ότι περιλαμβάνονται στην μονάδα, θα πρέπει αυτές να αναφέρονται στον Τίτλο Ιδιοκτησίας και να δείχνεται το περίγραμμα τους στα ειδικά σχέδια του Κτηματολογίου που τον συνοδεύουν, με συνδετικό κλειδί (clef), με την οικιστική μονάδα.

- **Κοινόκτητη Ιδιοκτησία (Παράγραφος 2.1.2):** αφορά οτιδήποτε δεν περιλαμβάνεται στις μονάδες και ανήκει σε όλους τους κυρίους των μονάδων κατ' εξ αδιαιρέτου ιδανικές μερίδες.

Η Κοινόκτητη Ιδιοκτησία μπορεί να είναι:

- **Κοινόχρηστη:** όπου το δικαίωμα χρήσης, ανήκει σε όλους τους κυρίους των μονάδων (π.χ. ιδιωτικός δρόμος ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης, κοινόχρηστοι διάδρομοι/κλιμακοστάσια σε πολυκατοικία κλπ).
- **Περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία:** όπου παραχωρείται δικαίωμα χρήσης αποκλειστικά σε μία ή περισσότερες μονάδες, δηλαδή αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης (π.χ. αυλή κατοικίας, χώρος στάθμευσης, πισίνα για χρήση συγκεκριμένων μονάδων). Η περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία αναγράφεται επί του Τίτλου Ιδιοκτησίας ως τέτοια, αλλά δεν αποτελεί αποκλειστική ιδιοκτησία του ιδιοκτήτη της μονάδας. Ο ιδιοκτήτης της μονάδας έχει το αποκλειστικό δικαίωμα της χρήσης, ενώ η ιδιοκτησία ανήκει σε όλους τους κυρίους των μονάδων. Περαιτέρω ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να χρησιμοποιεί το χώρο που παραχωρήθηκε ως αποκλειστικό δικαίωμα, μόνο για τον σκοπό τον οποίο αδειοδοτήθηκε.
- **Το Μερίδιο** του κύριου μονάδας, είναι η σχέση της αξίας της μονάδας σε σχέση με το άθροισμα των αξιών όλων των μονάδων της ανάπτυξης. Οι αξίες και συνεπώς τα μερίδια, καθορίζονται από τον αρχικό ιδιοκτήτη ο οποίος προσκομίζει πίνακα στο Κτηματολόγιο και ο Διευθυντής του Κτηματολογίου τον αποδέχεται νοουμένου ότι, δεν υπάρχει δυσαρμονία. Το μερίδιο του κυρίου μονάδας στην κοινόκτητη ιδιοκτησία, δεν μπορεί να αλλάξει, παρά μόνο αν συμφωνήσουν όλοι οι συνιδιοκτήτες για έκδοση νέας Άδειας Διαίρεσης.

Επίσης:

- **Η χρήση της κοινόκτητης ιδιοκτησίας** θα πρέπει να παραμείνει, ως η αναφερόμενη στον Τίτλο Ιδιοκτησίας και δεν μπορεί να διαφοροποιηθεί.
- **Χαρακτηρισμός τμήματος κοινόχρηστης ιδιοκτησίας, ως περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία:** Μπορεί να γίνει με απόφαση του 75% των ιδιοκτητών της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, χωρίς όμως διαφοροποίηση της εγγεγραμμένης χρήσης του. Δηλαδή, αν ένας κοινόχρηστος χώρος στάθμευσης αποφασιστεί να εγγραφεί ως περιορισμένης χρήσης χώρος στάθμευσης, προς όφελος συγκεκριμένου ιδιοκτήτη μονάδας, θα πρέπει να παραμείνει ως τέτοιος (π.χ. δεν μπορεί να μετατραπεί σε κλειστό χώρο στάθμευσης).
- **Μείωση ή επέκταση της κοινόκτητης ιδιοκτησίας:** Μπορεί να γίνει με απόφαση του 100% των κύριων των μονάδων.

Ε.Χρ/Κτηματολογικά/Οριζόντια Διαίρεση

Νέα Κυβερνητικά Κτίρια, Οδός Νεόφυτου Νικολαΐδη, Κτίριο Δ, 8011 Πάφος,

Τηλ: (+357) 26804480, Φαξ: (+357) 26 306281,

Ηλεκτρονικό Ταχυδρομείο: dcraf@lph.moi.gov.cy - Ιστοσελίδα: www.moi.gov.cy/lph

2.2 Διαχείριση Ανεξάντλητου Συντελεστή Δόμησης

Ο ανεξάντλητος συντελεστής δόμησης, δηλαδή ο μη διατεθειμένος συντελεστής δόμησης, καθορίζεται από την Αρμόδια Αρχή με βάση Άδεια Διάρθρωσης. Υπάρχουν οι εξής επιλογές για τη διαχείριση του:

- Μη Διάθεση του Ανεξάντλητου Συντελεστή Δόμησης: δηλαδή δεν αναγράφεται προς όφελος συγκεκριμένης μονάδας. Τότε, απαιτείται η συγκατάθεση των 100% των ιδιοκτητών για να χρησιμοποιηθεί.
- Εγγραφή σε ξεχωριστή μονάδα: Για την εγγραφή, θα πρέπει να τηρούνται οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στην επιστολή του Διευθυντή Κτηματολογίου, δηλαδή άδεια διάρθρωσης της Αρμόδιας Αρχής, στην οποία να καθορίζεται ο χώρος της ανέγερσης καθώς και το εμβαδό και να διασφαλίζεται ότι η μονάδα που θα δημιουργηθεί, θα μπορεί να τυγχάνει άνετης και αυτοτελούς κάλυψης.

Επίσης, αναφέρονται τα ακόλουθα:

- Στο χώρο που έχει καθοριστεί να εγγραφεί ως ξεχωριστή μονάδα, ο ιδιοκτήτης του, μπορεί να προχωρήσει σε χρησιμοποίηση του αναγραφόμενου εμβαδού, το οποίο αφορά εμβαδό δόμησης, χωρίς να απαιτείται η συγκατάθεση άλλων ιδιοκτητών μονάδων.
- Μπορεί μάλιστα να προχωρήσει σε άλλη ανάπτυξη από αυτή που αρχικά αδειοδοτήθηκε και με βάση την οποία η Αρμόδια Αρχή προχώρησε στην Άδεια Διάρθρωσης, νοούμενου ότι, δεν υπερβαίνει το αναγραφόμενο δομήσιμο εμβαδό ως ανεξάντλητα δικαιώματα και δεν επηρεάζονται οι ανέσεις ή τα συμφέροντα των άλλων ιδιοκτησιών. Πχ. αν αδειοδοτηθεί μια ενιαία οικιστική ανάπτυξη 10 κατοικιών με την οποία εξαντλείται ο επιτρεπόμενος Σ.Δ., και υλοποιηθούν μόνο οι 6 κατοικίες, τότε, αν το εμβαδό των υπόλοιπων 4 κατοικιών, εγγραφεί ως ανεξάντλητα δικαιώματα σε ξεχωριστή μονάδα κατόπιν άδειας οριζόντιου διαχωρισμού, ο ιδιοκτήτης της μονάδας αυτής, μπορεί μελλοντικά και χωρίς να απαιτείται η συγκατάθεση των υπολοίπων συνιδιοκτητών, να αιτηθεί την ανέγερση άλλης ανάπτυξης (π.χ. περισσότερων κατοικιών ή ακόμα και πολυκατοικίας), νοούμενου ότι το δομήσιμο εμβαδό αντιστοιχεί στα εγγεγραμμένα ως ανεξάντλητα δικαιώματα και η Πολεοδομική Αρχή κρίνει αποδεκτή την ανάπτυξη αυτή και ότι δεν επηρεάζει τα ειδικά συμφέροντα των συνιδιοκτητών.
- Εγγραφή προς όφελος συγκεκριμένης μονάδας. Πρέπει να υπάρχει η δυνατότητα ανέγερσης των ανεξάντλητων δικαιωμάτων στον καθορισμένο χώρο που αναφέρεται στον Τίτλο Ιδιοκτησίας, π.χ. να είναι δυνατή η ανέγερση τους μελλοντικά, στην οροφή της μονάδας ή σε συγκεκριμένο χώρο στην αυλή της.

Γενικά, τα ανεξάντλητα δικαιώματα που αναγράφονται στο Τίτλο Ιδιοκτησίας πρέπει να αποδίδονται στον κάτοχο του Τίτλου, είτε αφορά ξεχωριστή μονάδα, είτε προς όφελος συγκεκριμένης μονάδας. Σε περίπτωση μείωσης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, αυτό δεν επηρεάζει τα αναγραφόμενα ως ανεξάντλητα δικαιώματα. Όμως, σε περίπτωση αύξησης του επιτρεπόμενου

Ε.Χρ/Κτηματολογικά/Οριζόντια Διάρθρωση

Νέα Κυβερνητικά Κτίρια, Οδός Νεόφυτου Νικολαΐδη, Κτίριο Δ, 8011 Πάφος,

Τηλ: (+357) 26804480, Φαξ: (+357) 26 306281,

Ηλεκτρονικό Ταχυδρομείο: dcparf@tph.moi.gov.cy - Ιστοσελίδα: www.moi.gov.cy/tph

συντελεστή δόμησης, δεν μπορεί να ανεγερθεί περισσότερο εμβαδό από το αναγραφόμενο στον τίτλο, χωρίς τη συγκατάθεση όλων των συνιδιοκτητών.

2.3 Διαχείριση επιπρόσθετου Συντελεστή Δόμησης που προκύπτει από αλλαγή πολεοδομικής ζώνης:

Όπως αναφέρεται και στην επιστολή, αυτός ανήκει εξ αδιαίρετου σε όλους τους κύριους των μονάδων και για την αξιοποίησή του, απαιτείται η συγκατάθεση του 100% των συνιδιοκτητών.

3) Διαχείριση Πολεοδομικών Κινήτρων - Παράγραφος 3 της επιστολής

Τα Πολεοδομικά Κίνητρα, για να εγγραφούν επί του Τίτλου, επειδή είναι προσωρινά, θα πρέπει απαραίτητα να υλοποιηθούν, εντός του χρονικού διαστήματος που ορίζεται σχετικά στην πολεοδομική άδεια. Δηλαδή δεν μπορούν να εγγραφονται ως δικαίωμα ανέγερσης ή ως ανεξάντλητα δικαιώματα ή να εκδοθεί γι' αυτά ξεχωριστός τίτλος. Για το θέμα αυτό αναφέρονται τα ακόλουθα:

3.1 Κίνητρα σε κάθετη διαίρεση

Λόγω του ότι ο κύριος του ακινήτου έχει την απόλυτη ιδιοκτησία, μπορεί να προχωρήσει σε οποιαδήποτε αξιοποίηση κινήτρων, νοουμένου ότι εξασφαλίσει τις απαιτούμενες άδειες. Για επισημάνση των αναφερόμενων πιο πάνω, ότι δηλαδή τα Πολεοδομικά Κίνητρα, για να εγγραφούν επί του Τίτλου, θα πρέπει απαραίτητα να υλοποιηθούν, έγινε εισήγηση από τους παρευρισκόμενους στη σύσκεψη, όπως τίθεται σχετική Σημείωση προς Αρμόδια Αρχή στην έκδοση Πολεοδομικής Άδειας, ως επί παραδείγματι, αναφέρεται πιο κάτω:

Σημείωση προς Αρμόδια Οικοδομική Αρχή και Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

«Διευκρινίζεται ότι, με βάση (επιλέγεται αναλόγως)

- το Σχέδιο Παράχης Πολεοδομικών Κινήτρων ή

- τα Μέτρα Άδειοδότησης Αυθαίρετων/Νέων Κατασκευών σε Εγκριμένες Αναπτύξεις

στα πλαίσια του/ων οποίου/οιποίων έχει χορηγηθεί η υπ' αναφορά Πολεοδομική Άδεια, έχει επιτραπεί η υπέρβαση του επιτρεπόμενου δομίσιμου εμβαδού, κατά τ.μ. τα οποία, δεν θα πρέπει να εγγραφούν, προτού ολοκληρωθεί η αδειοδοτημένη ανάπτυξη υλοποιηθεί, εντός του καθοριζόμενου με βάση τον όρο (....) πιο πάνω, χρονικού διαστήματος».

3.2 Κίνητρα σε οριζόντια διαίρεση

Η διαχείριση των κινήτρων σε πολυκατοικίες και ενιαίες αναπτύξεις, διαφέρει ανάλογα με τη χωροθέτησή τους:

• Παραχώρηση Κινήτρων Εντός Μονάδας:

- Σε ενιαία οικιστική ανάπτυξη, μπορούν να εφαρμοστούν τα Μέτρα Υπουργικού Συμβουλίου, σε κάτοχο μονάδας, χωρίς τη συγκατάθεση των υπελοίπων ιδιοκτητών, νοουμένου ότι η όποια προσωθήκη/μετατροπή, περιοριστεί εντός των ορίων της «Μονάδας», ως αυτή ορίζεται στην παράγραφο 2.1.1 της επιστολής. Π.χ. ενσωμάτωση βεράντας (καλυμμένης ή ακάλυπτης), στον εσωτερικό χώρο της οικοδομής, νοουμένου όμως ότι, η βεράντα αυτή περιλαμβάνεται στην Μονάδα, δηλαδή αναφέρεται στο Τίτλο ιδιοκτησίας και δείχνεται το περίγραμμά της στα ειδικά κτηματολογικά σχέδια, που τον συνοδεύουν, με συνδετικό κλειδί (cleft), με την οικιστική μονάδα. Υπενθυμίζεται ότι, η αυλή και η ταράτσα της Μονάδας, θεωρούνται κοινόκτητη ιδιοκτησία.

Ε.Χρ/Κτηματολογικό/Οριζόντια Διαίρεση

Νέα Κυβερνητικά Κτίρια, Οδός Νεόφυτου Νικολαΐδη, Κτίριο Δ, 8011 Πάφος,

Τηλ. (+357) 26804480, Φαξ (+357) 26 306281,

Ηλεκτρονικό Ταχυδρομείο: dcraf@tph.moi.gov.cy - Ιστοσελίδα: www.moi.gov.cy/tph

- Στις πολυκατοικίες, με βάση τις διευκρινίσεις των Μέτρων, απαιτείται η συγκατάθεση όλων των συνιδιοκτητών.
- Στις οριζόντιες αναπτύξεις, στις περιπτώσεις όπου τα κίνητρα παραχωρούνται και υλοποιούνται προς όφελος μονάδας μετά τη διαίρεση, το επιπρόσθετο εμβαδό εγγράφεται στο τίτλο, προστίθεται στο εμβαδό της μονάδας και λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό της αξίας χωρίς όμως να επηρεάζεται το ποσοστό στην κοινόκτητη ιδιοκτησία.
- Παραχώρηση Κινήτρων επί Κοινόκτητης Ιδιοκτησίας: είτε αυτή είναι κοινόχρηστη, είτε περιορισμένη (αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης), ανήκει σε όλους τους κύριους των μονάδων. Συνεπώς, δεν μπορεί να εφαρμοστούν τα κίνητρα για την επέκταση της μονάδας εντός κοινόκτητης ιδιοκτησίας εκτός αν υπάρχει η συγκατάθεση των 100% των κυρίων μονάδων. Π.χ. εντός αυλής, με αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης, δεν μπορεί να γίνει επέκταση κατοικίας ή ανέγερση κολυμβητικής δεξαμενής ή κάλυψη υπαίθριου χώρου στάθμευσης, με μόνο την υπογραφή του κυρίου της Μονάδας.

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
14/2/2019

Ε.Χρ/Κτηματολογικό/Οριζόντια Διάρθρωση

Νέα Κυβερνητικά Κτίρια, Οδός Νεόφυτου Νικολαΐδη, Κτίριο Δ, 8011 Πάφος.

Τηλ: (+357)26804480, Φαξ: (+357)26 306281.

Ηλεκτρονικό Ταχυδρομείο: dcparf@tph.moi.gov.cy - Ιστοσελίδα: www.moi.gov.cy/tph

2.4.5 Διαδικασία σε περίπτωση που η αίτηση δεν υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες _ άρθρο 90 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου

Θεσμικό Πλαίσιο:

- ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος _ Άρθρο 90
- Εγκύκλιος 16 - «Ενιαίες Οικιστικές Αναπτύξεις με εφαρμογή του άρθρου 90»
- Οδηγία Διευθυντή ΤΠΟ ««Απαραίτητα στοιχεία Εκθέσεων των Πολεοδομικών Αρχών για την εξασφάλιση της σύμφωνης Γνώμης του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως» ημερ. 20/12/2021

Σε περίπτωση που αίτηση για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας δεν υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες της προς ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας δυνάμει των διατάξεων του Άρθρου 90, ο αιτητής οφείλει να γνωστοποιήσει την αίτηση και το περιεχόμενο της στους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες, και εάν η γνωστοποίηση δεν είναι δυνατή, ο αιτητής οφείλει να δημοσιεύσει σχετική ειδοποίηση στον ημερήσιο τύπο [εδάφιο (3) του άρθρου 90].

Επιπρόσθετα, με βάση το εδάφιο (5) του άρθρου 90 του Νόμου, η Πολεοδομική Αρχή οφείλει προτού χορηγήσει Πολεοδομική Άδεια, ή προτού αρνηθεί τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, σε περίπτωση που η αίτηση δεν υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες, να ζητά τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. Επισημαίνεται ότι, η διασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως προ της λήψης απόφασης για την αίτηση, προκύπτει από σαφή πρόνοια του Νόμου, και απαιτείται ανεξάρτητα από το εάν η Πολεοδομική Αρχή διαπιστώσει ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις ή τα νόμιμα ιδιοκτησιακά συμφέροντα των συνιδιοκτητών που δεν συνυπογράφουν την αίτηση, όπως η άνετη, νόμιμη, και εύλογη κάρπωση της αντίστοιχης ιδιοκτησίας τους (εδάφιο (2) του Άρθρου 90 του Νόμου).

Η Πολεοδομική Αρχή, κατά την παραπομπή οποιασδήποτε σχετικής αίτησης στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως προς διασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του, οφείλει να τεκμηριώνει την εισήγηση της ως προς την ανάπτυξη την οποία προτίθεται να εγκρίνει (ή να απορρίψει) υποβάλλοντας στον Διευθυντή πλήρως αιτιολογημένη έκθεση, συνοδευόμενη από όλα τα απαραίτητα στοιχεία/ τεκμήρια. Η επιστολή προς τον Διευθυντή θα πρέπει να περιλαμβάνει τα στοιχεία και απαραίτητα δικαιολογητικά που περιγράφονται στην παρ. 11.3 του Εγχειριδίου «Απαραίτητα στοιχεία Εκθέσεων των Πολεοδομικών Αρχών για την εξασφάλιση της σύμφωνης Γνώμης του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως», ώστε η εξέταση από τον Διευθυντή να διενεργηθεί με ταχύτητα, χωρίς να απαιτηθεί περαιτέρω πληροφόρηση από την Πολεοδομική Αρχή.

Σημειώνεται ότι, σε περίπτωση που η αίτηση δεν συνυπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες, και η Πολεοδομική Αρχή διαπιστώσει ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν επιτρέπεται με βάση τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης, τότε η Πολεοδομική Αρχή δεν

έχει την υποχρέωση να επιδιώξει την ενεργοποίηση της διαδικασίας του άρθρου 90 και είναι δυνατόν να προχωρεί απευθείας σε απόρριψη της αίτησης.

Ειδοποίηση δυνάμει του εδαφίου (3) του άρθρου 90 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου: **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3**

Πρότυπη επιστολή προς Διευθυντή ΤΠΟ για έγκριση αίτησης με το άρθρο 90: **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4**

2.4.6 Ιδιοκτησιακό Καθεστώς σε Κοινόκτητες Οικοδομές

Θεσμικό Πλαίσιο:

- ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος
- Εγκύκλιος 16 του Υπουργού Εσωτερικών «Ενιαίες Οικιστικές Αναπτύξεις με εφαρμογή του άρθρου 90» ημερ. 13/9/2021

Κάθε **μονάδα κοινόκτητης οικοδομής** (διαμέρισμα, κατάστημα, γραφείο ή άλλο τμήμα που μπορεί να τυγχάνει κάρπωσης ως ξεχωριστή και αυτοτελής μονάδα) ανήκει, κατέχεται και τυγχάνει κάρπωσης χωριστά ως ιδιωτική ιδιοκτησία και εγγράφεται ως τέτοια. Για κάθε μονάδα εκδίδεται ξεχωριστό πιστοποιητικό εγγραφής. Σύμφωνα με το άρθρο 38Η του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, η **μονάδα** αποτελείται από τον καλυμμένο χώρο που περικλείεται από τους εξωτερικούς τοίχους της μονάδας, και σε αυτή περιλαμβάνονται οι καλυμμένες και ακάλυπτες βεράντες. Για τον χώρο αυτό ο ιδιοκτήτης έχει την αποκλειστική ιδιοκτησία.

Αντίθετα, η **κοινόκτητη ιδιοκτησία** κοινόκτητης οικοδομής (δηλαδή κάθε τμήμα κοινόκτητης οικοδομής που δεν έχει εγγραφεί ως μονάδα), ανήκει, κατέχεται και τυγχάνει κάρπωσης από όλους τους κύριους μονάδων κατ' εξ' αδιαίρετου ιδανικές μερίδες με καθοριζόμενη αναλογία που προβλέπει ο Νόμος.

Ο κύριος κάθε μονάδας μπορεί να προβεί σε μετατροπές, προσθήκες ή επιδιορθώσεις στο εσωτερικό της μονάδας του οι οποίες περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, τη συνένωση εφαπτόμενων μονάδων, την αύξηση έκτασης της μονάδας που του ανήκει αφού συγχωνεύσει σε αυτή τμήμα άλλης εφαπτόμενης μονάδας που επίσης του ανήκει, τη σύνδεση με εσωτερική σκάλα κ.λπ., νοουμένου ότι αυτές:

- (i) δεν παραβιάζουν το δικαίωμα του κύριου οποιασδήποτε άλλης μονάδας,
- (ii) δεν επηρεάζουν με οποιοδήποτε τρόπο την κοινόκτητη ιδιοκτησία, και
- (iii) δεν θέτουν σε κίνδυνο την ασφάλεια ή αλλοιώνουν την εξωτερική εμφάνιση της κοινόκτητης οικοδομής.

Συνεπώς, σε κάθε περίπτωση που οι προτεινόμενες τροποποιήσεις/ προσθήκες/ μετατροπές δεν εκτείνονται πέραν των ορίων της εγγεγραμμένης ιδιοκτησίας, ώστε να καλύπτουν ή να παρεμβαίνουν σε μέρος της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, δεν απαιτείται η υπογραφή της αίτησης από οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο.

Περαιτέρω, κατά την εξέταση της αίτησης, η Πολεοδομική Αρχή δεν πρέπει να επιτρέψει μετατροπές, προσθήκες ή διαρρυθμίσεις οι οποίες θα επηρεάσουν δυσμενώς τα δικαιώματα ιδιοκτητών των άλλων μονάδων ή θα επηρεάσουν καθ' οιονδήποτε τρόπο την κοινόκτητη ιδιοκτησία, ή θα αλλοιώσουν την εξωτερική εμφάνιση της οικοδομής.

Οι Πολεοδομικές Αρχές είναι δυνατόν να αξιολογούν αιτήσεις σε περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία, ως περιγράφεται στη συνέχεια, σε περιπτώσεις ενιαίων οικιστικών αναπτύξεων, με εφαρμογή των προνοιών του άρθρου 90(1)(γ), με τις ακόλουθες προϋποθέσεις ως η Εγκύκλιος Υπουργού Εσωτερικών 16 «Ενιαίες Οικιστικές Αναπτύξεις με εφαρμογή του άρθρου 90» ημερομ. 13/9/2021:

1. Πριν από την χορήγηση πολεοδομικής άδειας με βάση το άρθρο 90(1)(γ), η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν επηρεάζει με οποιονδήποτε τρόπο τις ανέσεις και τα αναπτυξιακά δικαιώματα των συνιδιοκτητών και συνάδει με τις πρόνοιες του οικείου Σχεδίου Ανάπτυξης και των Κανονισμών.
2. Όσον αφορά τη χρήση Επιπρόσθετου συντελεστή δόμησης για σκοπούς ανάπτυξης επί περιορισμένης κοινόκτητης ιδιοκτησίας (αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης), αυτός αφορά μόνο Συντελεστή δόμησης ο οποίος προέρχεται από την αξιοποίηση Πολεοδομικών Κινήτρων / Μέτρων/ Σχεδίων με βάση σχετικές αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου, και όχι τον συντελεστή δόμησης που απορρέει από τυχόν μελλοντική αναβάθμιση της Πολεοδομικής Ζώνης της ακίνητης ιδιοκτησίας, ο οποίος ανήκει εξ αδιαιρέτου σε όλους τους κύριους των μονάδων, και για την αξιοποίηση του οποίου απαιτείται συγκατάθεση όλων των συνιδιοκτητών.

Σημειώνεται ότι, «**περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία**» με βάση το άρθρο 38ΣΤ του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Έγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, ορίζεται ο **κοινόχρηστος χώρος στον οποίο έχει αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης ένας εκ των συνιδιοκτητών (άδεια χρήσης).**

2.4.7 Διαδικασία διαίρεσης γης χωρίς την εξασφάλιση των υπογραφών όλων των εγγεγραμμένων ιδιοκτητών_ άρθρο 91 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου

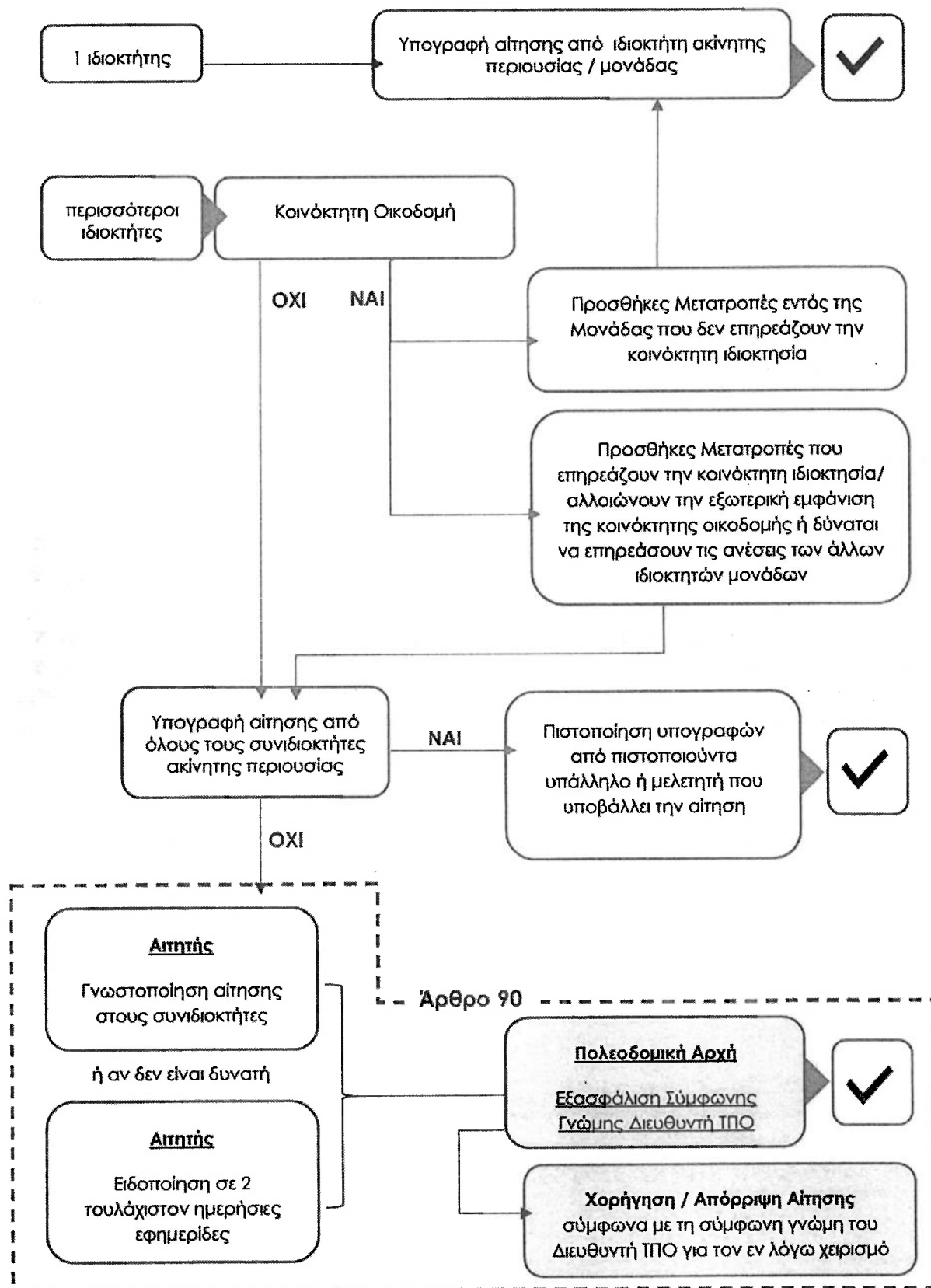
Θεσμικό Πλαίσιο:

- ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος _ Άρθρο 91
- ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος _ Άρθρο 29

Σε περιπτώσεις αιτήσεων που αφορούν τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας, χωρίς την εξασφάλιση των υπογραφών όλων των εγγεγραμμένων ιδιοκτητών, η αίτηση θα πρέπει να προωθηθεί με τις ειδικές διατάξεις του άρθρου 91 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, σε συνάρτηση με τις διατάξεις του εδαφίου (9), του άρθρου 29, του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή, και Εκτίμηση) Νόμου. Σημειώνεται ότι, με την τροποποίηση του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου, πρέπει να προηγηθεί η υποβολή αίτησης με το άρθρο 29 του εν λόγω Νόμου.

Συγκεκριμένα, εφόσον ο αιτητής είναι εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης ποσοστού πέραν του 25% τουλάχιστον της ακίνητης ιδιοκτησίας, δύναται να υποβάλει σχετική αίτηση με βάση τις ειδικές διατάξεις του άρθρου 29 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, και μετά τη λήψη απόφασης για τη διαίρεση από τον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, να υποβληθεί αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας, νοουμένου ότι η αίτηση υποβληθεί με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 91 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

2.4.8 Διάγραμμα υποβολής αίτησης σε σχέση με το Ιδιοκτησιακό Καθεστώς του Τεμαχίου





ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
1454 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Αρ. Φακ.: 5.33.530.007

Αρ. Τηλ.: 22408100

Αρ. Φαξ: 22677570

26 Σεπτεμβρίου 2017

Πολεοδομικές Αρχές

Δήμους Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου

Επαρχιακούς Λειτουργούς

Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου, Αμμοχώστου
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 90 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου

Με στόχο τη διασφάλιση της συνεπούς, συντονισμένης και ομοιόμορφης εφαρμογής του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και της άσκησης, από τις Πολεοδομικές Αρχές, των εξουσιών που εκχωρούνται από τον Υπουργό Εσωτερικών με βάση το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Εκχώρηση Εξουσιών) Διάταγμα [Κ.Δ.Π. 454/2007], με το οποίο ορίζεται ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ως συντονιστής των Πολεοδομικών Αρχών (παράγραφος αρ. 11 του Διατάγματος), επιθυμώ να σας πληροφορήσω τα ακόλουθα ως προς την εφαρμογή του άρθρου 90 του Νόμου.

2. Σε περίπτωση που αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας δεν υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες της προς ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας, ο αιτητής οφείλει να γνωστοποιήσει την αίτηση και το περιεχόμενο της στους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες και, εάν η γνωστοποίηση δεν είναι δυνατή, ο αιτητής οφείλει να δημοσιεύσει σχετική ειδοποίηση στον ημερήσιο τύπο [εδάφιο (3) του άρθρου 90].

3. Με βάση το εδάφιο (5) του άρθρου 90 του Νόμου η Πολεοδομική Αρχή οφείλει, « ... προτού χορηγήσει πολεοδομική άδεια, ... , ή προτού αρνηθεί τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, σε περίπτωση οποιασδήποτε ανάπτυξης για την οποία η αίτηση δεν υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες, να ζητά τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως».

4. Επισημαίνεται ότι, η διασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως προ της λήψης πολεοδομικής απόφασης επί της αίτησης, προκύπτει από σαφή πρόνοια του Νόμου, και απαιτείται ανεξάρτητα από το εάν η Πολεοδομική Αρχή διαπιστώσει ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις ή τα νόμιμα ιδιοκτησιακά συμφέροντα των

συνιδιοκτητών που δεν συνυπογράφουν την αίτηση, όπως και η άνετη, νόμιμη και εύλογη κάρπωση της αντίστοιχης ιδιοκτησίας τους [εδάφιο (2) του άρθρου 90 του Νόμου]. Επισημαίνεται πως η Πολεοδομική Αρχή – κατά την παραπομπή οποιασδήποτε σχετικής αίτησης στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως προς διασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του – οφείλει να τεκμηριώνει την εισήγηση της ως προς την ανάπτυξη την οποία προτίθεται να εγκρίνει (ή ενδεχομένως να απορρίψει), υποβάλλοντας, στον Διευθυντή, πλήρως αιτιολογημένη έκθεση, συνοδευόμενη από όλα τα απαραίτητα στοιχεία/ τεκμήρια.

5. Διευκρινίζεται ότι σε περιπτώσεις που η αίτηση δεν υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες, και η Πολεοδομική Αρχή διαπιστώσει ότι με βάση τις πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν επιτρέπεται, τότε η Πολεοδομική Αρχή δεν θα έχει την υποχρέωση να επιδιώξει την ενεργοποίηση του εν λόγω άρθρου, και είναι δυνατόν να προχωρεί απευθείας σε απόρριψη της αίτησης.

Αθηνά Αριστοτέλους - Κληρίδου
Διευθύντρια
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Κοιν.: Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών

C:\Users\User\Desktop\TPH-CEN\NOMOS\Article-90\Circular-01-c.doc



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Αρ. Φακ.: 05.33.530.007

Αρ. Τηλ. : 22409532

Αρ. Τηλεομ.: 22677570

Ηλεκ. Ταχ.: igeorgallidou@tph.moi.gov.cy



ΤΜΗΜΑ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
1454 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

20 Δεκεμβρίου, 2021

Πολεοδομικές Αρχές,

Απαραίτητα στοιχεία Εκθέσεων των Πολεοδομικών Αρχών για την εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με βάση το άρθρο 90 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

Σε συνέχεια των ταυτάριθμων επιστολών μου προς εσάς, με ημερομηνίες 07.03.2019 και 26.03.2020, παρακαλώ όπως, για διασφάλιση της ταχύτερης τοποθέτησης του Διευθυντή του Τμήματος και διεκπεραίωση της μελέτης των αιτήσεων που προωθούνται με βάση το άρθρο 90 του Νόμου, πριν την αποστολή των σχετικών εκθέσεων σας προς τον Διευθυντή, βεβαιώνετε ότι αυτές συνοδεύονται από όλα τα απαραίτητα στοιχεία/ σχέδια.

2. Συγκεκριμένα, όσον αφορά αιτήσεις για τις οποίες απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή με βάση το άρθρο 90 του Νόμου, η επιστολή προς τον Διευθυντή θα πρέπει να περιλαμβάνει τα ακόλουθα και να συνοδεύεται από τα αντίστοιχα Παραρτήματα:

- i. **Δεδομένα του τεμαχίου σε σχέση με το Σχέδιο Ανάπτυξης** (πολεοδομικές ζώνες, κατά πόσον η προτεινόμενη χρήση είναι (πιο) επιθυμητή σε περίπτωση αλλαγής της εγκριμένης κ.ο.κ). Σχετικά στοιχεία όπως χωρομετρικό σχέδιο, αντίγραφο σχεδίου πολεοδομικών ζωνών κτλ είναι απαραίτητα να επισυνάπτονται.
- ii. **Αναφορά στις διαδικασίες που ακολουθήθηκαν για γνωστοποίηση της αίτησης στους συνιδιοκτήτες σε σχέση με τις πρόνοιες του άρθρου 90** (γνωστοποίηση σε συνιδιοκτήτες, δημοσίευση στον ημερήσιο τύπο, τυχόν επικοινωνία της Π.Α. με τους συνιδιοκτήτες κ.ο.κ). Σχετικές γνωστοποιήσεις της αίτησης κτλ να επισυνάπτονται.
- iii. **Σαφής αναφορά στους λόγους που δεν συνυπογράφεται η αίτηση και σε τυχόν ενστάσεις που υποβλήθηκαν από τους συνιδιοκτήτες** (π.χ. δεν κατέστη δυνατό να εντοπιστούν/ δεν διαμένουν στην εν λόγω ανάπτυξη/ πρόκειται για κατοίκους εξωτερικού κτλ, αρνούνται να συνυπογράψουν χωρίς/ με αιτιολογία, περιεχόμενο τυχόν γραπτών

ενστάσεων κ.ο.κ). Αντίγραφα των ενστάσεων ή/ και άλλης σχετικής αλληλογραφίας απαραίτητα να επισυνάπτονται.

- iv. **Συνοπτικό ιστορικό για τις υφιστάμενες οικοδομές/ χορηγηθείσες άδειες στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο σε σχέση και με την προτεινόμενη ανάπτυξη** (υφιστάμενη/ προτεινόμενη ανάπτυξη/ οικοδομές/ χρήσεις, συντελεστές ανάπτυξης, από πού προκύπτει το προτεινόμενο δομήσιμο εμβαδόν π.χ. Πολεοδομική Ζώνη/ Ανεξάντλητος Συντελεστής/ Εγγεγραμμένο Δικαίωμα προς όφελος Μονάδας/ «Μέτρα», απαιτήσεις σε χώρους στάθμευσης κ.ο.κ). Τα προτεινόμενα σχέδια (χωροταξικό, κατόψεις κτλ), καθώς και τα εγκριμένα σε περίπτωση προσθηκών/ μετατροπών, να επισυνάπτονται.
- v. **Δεδομένα του τεμαχίου σε σχέση με τον Τίτλο Ιδιοκτησίας** (μερίδιο αιτητή, τμήμα τεμαχίου/ μονάδες που ανήκουν στον αιτητή καθώς και στους ενιστάμενους, ιδιοκτησιακό καθεστώς του τμήματος στο οποίο προτείνεται η ανάπτυξη/ οικοδομή/ χώροι στάθμευσης κ.ο.κ). Τίτλος ιδιοκτησίας, κτηματική σελίδα κοινόκτητης ιδιοκτησίας, συμφωνία διανομής, αγοραπωλητήριο έγγραφο κτλ απαραίτητα να επισυνάπτονται.
- vi. **Η θέση της Πολεοδομικής Αρχής με σαφή αιτιολόγηση** (σύσταση για χορήγηση/ απόρριψη αίτησης και γιατί, αναφορά στην περίπτωση (α-γ) του άρθρου 90(1) με βάση το οποίο θεωρείτε ότι αιτιολογείται η προώθηση της αίτησης κτλ).
- vii. **Οτιδήποτε επιπρόσθετο κρίνεται απαραίτητο.**

(Ιωάννα Γεωργαλλίδου)
για Διευθυντή
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Κοιν.: Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών

