



ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ



ΚΥΠΡΙΑΚΗ
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Γραφείο Γενικού Ελεγκτή της Δημοκρατίας

Αρ. Φακ. 28.08.016.001.001
05.21.015
Αρ. Τηλ. 22401305

25 Αυγούστου 2023

**Πρόεδρο και Μέλη Κοινοβουλευτικής Επιτροπής
Προσφύγων-Εγκλωβισμένων-Αγνοουμένων-Παθόντων,**

Διαχείριση τουρκοκυπριακών περιουσιών στην παραλία Μακένζυ στην Λάρνακα.

Ενόψει της επικείμενης συνεδρίας της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Προσφύγων στις 5.9.2023, κατά την οποία θα εξεταστεί το σχέδιο δράσης για εκσυγχρονισμό και αποτελεσματική διαχείριση των οικοπέδων της περιοχής Μακένζυ, θα ήθελα προκαταρκτικά να σας αναφέρω τα ακόλουθα:

2. Ετήσιες Εκθέσεις για τα έτη 2012-2015 - Ευρήματα ελέγχου.

Η Υπηρεσία μας, στο πλαίσιο του ελέγχου του Ταμείου Τουρκοκυπριακών Περιουσιών, έχει προβεί στο παρελθόν σε ελέγχους σε σχέση με το θέμα της διαχείρισης της εν λόγω τουρκοκυπριακής (τ/κ) περιουσίας και τα αποτελέσματα περιλαμβάνονται στις Ετήσιες Εκθέσεις μας για τα έτη 2012-2015. Τα σημαντικότερα ευρήματα αναφέρονται πιο κάτω:

(α) Οι αρχικοί πρόσφυγες μισθωτές υπενοίκιασαν ή πώλησαν τα υποστατικά σε τρίτους, σε ορισμένες περιπτώσεις μη δικαιούχους, σε αντίθεση με τις πρόνοιες της σχετικής νομοθεσίας, εισπράττοντας σημαντικά μεγαλύτερα ποσά του ενοικίου που όφειλαν να καταβάλουν προς το Δήμο Λάρνακας.

(β) Τα δάνεια που λήφθηκαν από το Ταμείο Δημόσιων Δανείων για ανέγερση των εστιατορίων από τους αρχικούς μισθωτές, το υπόλοιπο των οποίων στις 31.12.2014 ανερχόταν σε €799.138, δεν αποπληρώθηκαν από τους πλείστους εξ αυτών.

(γ) Η σύμβαση μίσθωσης που υπέγραψε ο Κηδεμόνας(Εκμισθωτής) με τον Δήμο Λάρνακας (Μισθωτής) για τα έτη 2013-2015, περιείχε αδυναμίες και παραλείψεις (επέτρεπε την υπομίσθωση σε μη δικαιούχους, δεν διασφάλιζε την αποπληρωμή των οφειλών στο Ταμείο Δημόσιων Δανείων και δεν περιλάμβανε όρο για τον αυτοδίκαιο τερματισμό των συμβάσεων) με αποτέλεσμα να μην διασφαλίζεται η τήρηση της νομοθεσίας.

(δ) Δύο εκ των τριών ιδιοκτητών εστιατορίων στην Πιαλέ Πασία στους οποίους παραχωρήθηκαν τρία κενά οικοπέδα στο Μακένζυ, αντί να μεταστεγαστούν, πώλησαν το δικαίωμα χρήσης του οικοπέδου.

(ε) Δεν υπάρχουν στοιχεία σχετικά με όλα τα εισοδήματα που προέρχονται από την υπεκμίσθωση ή πώληση του δικαιώματος χρήσης από τους αρχικούς πρόσφυγες μισθωτές σε άλλα πρόσωπα.

(στ) Δεν φαίνεται να δηλώνονται όλα τα εισοδήματα των κέντρων αναψυχής στο Τμήμα Φορολογίας.

(ζ) Οι οφειλές του Δήμου Λάρνακας στο Ταμείο Τ/κ Περιουσιών στις 31.7.2016, ανέρχονταν στις €469.483.

(η) Οι οφειλές των υπομισθωτών στον Δήμο Λάρνακας, στις 30.6.2016, ανέρχονταν στις €329.479.

(θ) Ο Δήμος Λάρνακας εκδίδει άδειες για τα κέντρα αναψυχής παρόλο που δεν πληρούνται οι πρόνοιες των σχετικών νομοθεσιών.

(ι) Οι συντελεστές δόμησης και κάλυψης καθώς και το ύψος ορισμένων κέντρων δεν συνάδουν με το Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας.

(ια) Παρακάμφθηκε η γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα ημερ. 24.8.2012 σχετικά με ανάληψη της διαχείρισης από τον Κηδεμόνα.

Στη βάση των πιο πάνω ευρημάτων, συστήσαμε όπως ο Κηδεμόνας, με τη βοήθεια της Νομικής Υπηρεσίας, αναλάβει άμεσα την διαχείριση του τ/κ τεμαχίου, ώστε τα οικόπεδα να περιέλθουν σε πρόσφυγες δικαιούχους, όπως προνοείται στη σχετική νομοθεσία.

3. Ειδική Έκθεση για Δήμο Λάρνακας - Ευρήματα ελέγχου.

Ευρήματα σχετικά με την διαχείριση της τ/κ περιουσίας στην παραλία Μακένζυ περιλαμβάνονται επίσης στην Ειδική Έκθεση Ευρημάτων Ελέγχου Αρχών Τοπικής Αυτοδιοίκησης - Δήμος Λάρνακας, η οποία δημοσιεύθηκε από την Υπηρεσία μας στις 20.12.2022. Τα σημαντικότερα ευρήματα που καταγράφονται για το θέμα είναι τα εξής:

(α) Η παραχώρηση δικαιώματος υπενοικίασης που παραχωρήθηκε στους υπομισθωτές από τον Δήμο Λάρνακας, επιτρέπει την κερδοσκοπία σε βάρος των συμφερόντων του δημοσίου.

(β) Η πλειονότητα των κατόχων των εν λόγω μισθίων δεν κατέβαλε οποιοδήποτε ποσό στον Δήμο με αποτέλεσμα στις 31.12.2016 οι οφειλές να ανέρχονται συνολικά σε €364.078.

(γ) Αριθμός υπομισθωτών δεν έχουν υπογράψει συμβόλαιο με τον Δήμο.

(δ) Αριθμός ιδιοκτητών/διαχειριστών κέντρων αναψυχής προέβηκε σε προσθήκες ή/και μετατροπές σε υφιστάμενα υποστατικά και παράνομες καταλήψεις/επεμβάσεις σε δημόσιους χώρους και χώρους πρασίνου, χωρίς ο Δήμος, ο οποίος είχε την ευθύνη της άρσης των παρανομιών, να λάβει οποιαδήποτε μέτρα.

(ε) Ο Δήμος, μετά από αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου, έλαβε δύο δάνεια το 1987, συνολικού ύψους £475.000 (€811.586) για εκτέλεση έργων υποδομής στην περιοχή Μακένζυ. Σύμφωνα με τις εν λόγω αποφάσεις, το ποσό των £259.346 (€443.119) θα αποπληρώνονταν από τον Δήμο και το υπόλοιπο ποσό των €361.961 από τους επηρεαζόμενους εστιάτορες. Δεν έχει ληφθεί μέχρι σήμερα καμία απόφαση από το Κράτος για τον τρόπο κατανομής των δανείων στους εστιάτορες.

4. Σχόλια όσον αφορά στις εισηγήσεις της Υπηρεσίας Διαχείρισης Τ/κ Περιουσιών.

4.1 Τα κυριότερα σχόλια της Υπηρεσίας μας σε σχέση με τις εισηγήσεις της Υπηρεσίας Διαχείρισης Τ/κ Περιουσιών (ΥΔΤΠ), όσο αφορά στην συνομολόγηση νέων συμβάσεων μίσθωσης, όπως αυτές καταγράφονται στο έγγραφο/παρουσίαση «Οικόπεδα Περιοχή Μακένζυ», αναφέρονται πιο κάτω:

Εισήγηση ΥΔΤΠ	Σχόλια
<p>(α) Η προτεινόμενη διάρκεια συμβάσεων για αριθμό υποστατικών είναι για 14 έτη με δικαίωμα ανανέωσης για περαιτέρω 14 έτη.</p>	<p>Δεν αιτιολογείται η διάρκεια της μακροχρόνιας σύμβασης μέχρι 28 έτη. Σημειώνεται πως αριθμός αρχικών μισθωτών δεν εξόφλησαν το δάνειο που πήραν από το Ταμείο Δημόσιων Δανείων για την αρχική ανέγερση των υποστατικών άρα η επένδυση δεν καλύφθηκε από τους ίδιους, αλλά από τους φορολογούμενους πολίτες. Επίσης, δεν τεκμηριώνεται ο χρόνος και το ποσό επένδυσης από τους νυν διαχειριστές των υποστατικών ώστε να μπορεί να αξιολογηθεί κατά πόσο οι όποιες επενδύσεις τους έχουν ήδη αποσβεστεί.</p>
<p>(β) Ο καθορισμός του ενοικίου θα λαμβάνει υπόψη το ιστορικό, την νομική πολυπλοκότητα και το κατά πόσο τα πρόσωπα είναι εκτοπισμένα ή μη. Γίνεται εισήγηση για τα ακόλουθα ενοίκια: Κατηγορία I (εκτοπισμένοι) 20-30%, Κατηγορία II, II, IV (εκτοπισμένοι) 80%, Κατηγορία II, II, IV (μη εκτοπισμένοι) 100% του αγοραίου.</p>	<p>Η εισήγηση για την Κατηγορία I συγκρούεται με τον Κανονισμό 4(3) των σχετικών Κανονισμών, σύμφωνα με τον οποίο το ενοίκιο θα πρέπει στην περίπτωση προσφύγων να είναι περίπου το αγοραίο. Η Υπηρεσία μας θεωρεί πως τυχόν παραχώρηση τ/κ υποστατικών με μη αγοραίο ενοίκιο, δημιουργεί θέμα άνισης μεταχείρισης μεταξύ των προσφύγων μισθωτών τ/κ περιουσιών και ενδεχομένως να θεωρηθεί ως προηγούμενο και από άλλους. Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία, δεν προβλέπεται η παραχώρηση τ/κ περιουσίας σε μη πρόσφυγες, εκτός σε εξαιρετικές περιπτώσεις οι οποίες καθορίζονται σε αυτή και δεν φαίνεται να καλύπτουν τις συγκεκριμένες περιπτώσεις.</p>
<p>(γ) Η προς μίσθωση έκταση θα περιλαμβάνει το σύνολο της έκτασης που μπορεί να αδειοδοτηθεί (περιοχή Α+Β+Γ).</p>	<p>Η πρόταση προβλέπει την παραχώρηση πρόσθετης τ/κ περιουσίας σε πρόσωπα τα οποία, όπως αναφέρεται, προέβησαν σε παράνομες επεκτάσεις εντός τ/κ περιουσίας. Σύμφωνα με το άρθρο 15 (1) (γ) του περί Τ/Κ Περιουσιών Νόμο "κάθε πρόσωπο το οποίο αποκτά κατοχή ή με οποιοδήποτε τρόπο χρήση τ/κ περιουσίας κατά τρόπο διαφορετικό από ότι προβλέπεται στον παρόντα Νόμο είναι ένοχο ποινικού αδικήματος..." Θα πρέπει να προβληματίσει το γεγονός ότι η ΥΔΤΠ αντί να εισηγείται την εφαρμογή του Νόμου, εισηγείται την παραχώρηση τ/κ</p>

Εισήγηση ΥΔΤΠ	Σχόλια
(δ) Καταβολή εφάπαξ ποσού ύψους €50.000-€60.000.	περιουσίας σε πρόσωπα τα οποία, ενδεχομένως να προέβησαν σε παράνομες ενέργειες, επιβραβεύοντας τους παρανομούντες. Η πρόταση για καθορισμό του εφάπαξ ποσού, ως αντιστάθμισμα για την απώλεια εσόδων του Ταμείου Τ/κ Περιουσιών, στην βάση των ενοικίων περίπου 2 ετών, δεν τεκμηριώνεται. Επιπρόσθετα, το εν λόγω ποσό δεν αντιστοιχεί σε ενοίκια περίπου 2 ετών, στη βάση των αγοραίων ενοικίων που αναφέρονται στο έγγραφο.

4.2 Στο πιο πάνω έγγραφο που ετοιμάστηκε από την ΥΔΤΠ, αναφέρεται επίσης πως ορισμένοι εκ των σημερινών κατόχων δεν είχαν ποτέ οποιαδήποτε σύμβαση μίσθωσης, είτε με τον Δήμο Λάρνακας, είτε με τον Κηδεμόνα, αλλά στην ουσία υπεκκρίσθωναν τα υποστατικά στην βάση παράνομων συμφωνιών με τους μισθωτές.

Εντούτοις, η ΥΔΤΠ εισηγείται όπως ο Κηδεμόνας προβεί στην παραχώρηση των τ/κ περιουσιών χωρίς να ακολουθηθούν οι προβλεπόμενες διαδικασίες, σε μη δικαιούχους και σε πρόσωπα που ανέλαβαν την διαχείριση των τ/κ περιουσιών με σύναψη παράνομων συμφωνιών.

4.3 Σημειώνεται δε, ότι στο πιο πάνω έγγραφο, δεν γίνεται καμία αναφορά στην επικείμενη τροποποίηση των κριτηρίων και διαδικασιών παραχώρησης τ/κ περιουσιών που αναμένεται να θεσμοθετηθούν.

4.4 Θέση της Υπηρεσίας μας είναι όπως ο Κηδεμόνας προβεί σε ενέργειες στο πλαίσιο της νομιμότητας και των γνωματεύσεων του Γενικού Εισαγγελέα.

Με εκτίμηση,



(Δρ. Οδυσσέας Φ. Μιχαηλίδης)
Γενικός Ελεγκτής
της Δημοκρατίας

Κοιν.: - Υπουργό Εσωτερικών Κηδεμόνα Τουρκοκυπριακών Περιουσιών
- Διευθυντή Υπηρεσίας Διαχείρισης Τ/κ Περιουσιών