



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Γραφείο Γενικού Διευθυντή

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠΕΣ Γ.Ε. 24  
Αρ. Φακ. 05.33.008.001.006  
05.13.022

1 Αυγούστου 2022

Πρόεδρο  
Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων,

Πολεοδομικές Αρχές,

**Εγγραφή όρου σε Πολεοδομική Άδεια για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας και σχετική Συμφωνία που συνάπτεται μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και αιτητών, βάσει των διατάξεων του άρθρου 43(1) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου του 1972**

Με την παρούσα Εγκύκλιο συστήνεται στο Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων, όπως ο τυπικός όρος, που συνήθως περιλαμβάνεται ως προϋπόθεση στις προτάσεις του προς το Υπουργικό Συμβούλιο για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας, κατά παρέκκλιση των προνοιών του οικείου Σχεδίου Ανάπτυξης, για μη πώληση/αποξένωση ακίνητης ιδιοκτησίας, για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, καθώς και η σχετική Συμφωνία, η οποία συνάπτεται μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και των αιτητών, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 43(1) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, διαφοροποιηθούν, έτσι ώστε να επιλυθούν τα προβλήματα, που προέκυψαν αναφορικά με την παραχώρηση ενυπόθηκου δανείου σε άτομα, το ακίνητο των οποίων δεσμευόταν με αυτό τον όρο, με αποτέλεσμα το αίτημα να απορρίπτεται από τους ενυπόθηκους δανειστές (Πιστωτικά Ιδρύματα), αλλά και σε περιπτώσεις αναγκαστικής πώλησης/εκποίησης, που η ακούσια αυτή μεταβίβαση δεν ήταν δυνατή λόγω του όρου.

2. Συγκεκριμένα, ο συνήθης όρος, που το Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων προτείνει στο Υπουργικό Συμβούλιο μέχρι σήμερα, δηλαδή: «Θα υπογραφεί Συμφωνία μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και των αιτητών, με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 43(1) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, στην οποία μεταξύ άλλων να αναφέρεται ότι η κατοικία δεν θα πωληθεί ή ενοικιασθεί για χρονικό διάστημα 10 ετών από την ημερομηνία χορήγησης της πολεοδομικής άδειας, και η εν λόγω Συμφωνία να καταχωρηθεί στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας» συστήνεται όπως αντικατασταθεί ως ακολούθως:

***«Καμία μεταβίβαση/ ενοικίαση επιτρέπεται πριν τις ...../...../..... (10 έτη από την ημερομηνία χορήγησης της πολεοδομικής άδειας), σύμφωνα με τη Συμφωνία που υπογράφηκε από τον εγγεγραμμένο κύριο του ακινήτου (αιτητή) και την Πολεοδομική Αρχή, με βάση το άρθρο 43(1) του περί Πολεοδομίας και***

*Χωροταξίας Νόμου του 1972, ως εκάστοτε τροποποιείται, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας άδειας, και καταχωρείται ως εμπράγματο βάρος επί του Τίτλου Ιδιοκτησίας του ακινήτου. Εξαιρέση αποτελούν οι πιο κάτω περιπτώσεις:*

- (α) μη εκούσια μεταβίβαση δυνάμει του Μέρους VI και VIA του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκέυσεως ακινήτων Νόμου, αρ.9/1965 (εκποίηση ακινήτου),*
- (β) μεταβίβαση λόγω κληρονομικής διαδοχής, και*
- (γ) δωρεά σε τέκνα.*

*Νοείται, ότι για όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις το εμπράγματο βάρος εξακολουθεί να δεσμεύσει το ακίνητο μέχρι την παρέλευση της καθορισμένης χρονικής περιόδου.»*

3. Επιπλέον, για επιτάχυνση των διαδικασιών, σε περιπτώσεις που η συμπερίληψη του όρου που περιγράφεται στην παράγραφο 2 έχει ήδη περιληφθεί σε σχετική απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, με την παρούσα Εγκύκλιο δίδεται η εξουσία στις Πολεοδομικές Αρχές να θεωρούν, ότι έχει ήδη δοθεί η έγκριση του Υπουργού Εσωτερικών με βάση τον Κανονισμό 30 των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών, για τροποποίηση του όρου με τον νέο όρο, ως μη ουσιώδης πτυχή της παρέκκλισης. Νοείται, ότι σε περίπτωση που ο όρος αυτός έχει ήδη τεθεί σε χορηγηθείσα πολεοδομική άδεια, οι αιτητές θα πρέπει να υποβάλουν αίτηση για τροποποίηση του εν λόγω όρου, και η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή με βάση τον Κανονισμό 30 να θεωρήσει ως άνω, και να προχωρήσει σε αντικατάσταση του όρου με τον νέο όρο.

4. Επιπρόσθετα των πιο πάνω, σε περιπτώσεις που η Πολεοδομική Αρχή θα προχωρήσει σε χορήγηση πολεοδομικής άδειας για δεύτερη μεμονωμένη κατοικία (δυνατότητα που περιλαμβάνεται στα Σχέδια Ανάπτυξης για κοινωνικούς λόγους για ικανοποίηση στεγαστικών αναγκών, μελών οργανικής οικογένειας), και που προνοείται στα Σχέδια Ανάπτυξης η εισαγωγή όρου για μη μεταβίβαση για τουλάχιστον δέκα έτη, τότε η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά για να τίθεται ο εν λόγω νέος όρος.

5. Η παρούσα Εγκύκλιος τίθεται σε άμεση εφαρμογή και καταργεί οποιοσδήποτε προηγούμενες κατευθυντήριες οδηγίες.



Δρ. Κώστας Κωνσταντίνου  
Γενικός Διευθυντής

Κοιν.: Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Πρόεδρο Ένωσης Δήμων

Πρόεδρο Ένωσης Κοινοτήτων

Έπαρχους (όλους)

Πρόεδρο Κοινοτικού Συμβουλίου Αγίου Τύχωνα Λεμεσού (ως Οικοδομική Αρχή)

Γενικό Διευθυντή ΕΤΕΚ