



ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ



ΚΥΠΡΙΑΚΗ
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ



ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ αρ. ΤΓ/01/2022

17 Οκτωβρίου 2022

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΕΣ ΟΝΤΟΤΗΤΕΣ

Τμήμα Γεωργίας

Κτηνιατρικές Υπηρεσίες

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1.	Σύνοψη	1
2.	Εισαγωγή.....	4
3.	Σκοπός του ελέγχου και μεθοδολογία.....	5
3.1	Θεσμικό πλαίσιο αρμοδιοτήτων Γενικού Ελεγκτή.....	5
3.2	Σκοπός του ελέγχου	5
3.3	Μεθοδολογία.....	6
3.4	Κριτήρια ελέγχου	8
4.	Ευρήματα και συστάσεις	9
4.1	Αδυναμίες και παραλείψεις στη διαδικασία διαχείρισης κτηνοτροφικών οικοπέδων.....	9
4.2	Ενημέρωση κτηνοτρόφων.	17
4.3	Επιτόπιοι έλεγχοι.....	19
4.4	Εκμίσθωση κτηνοτροφικών οικοπέδων σε κτηνοτρόφους με κτηνιατρικό κώδικα ζωέμπορα....	19
4.5	Έλεγχος συμμόρφωσης σε δείγμα 20 κτηνοτροφικών οικοπέδων.	20
4.6	Διερεύνηση σχετικών καταγγελιών.....	32
5.	Γενικά συμπεράσματα	38
6.	Γενικές συστάσεις	39

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ

ΕΓΓ	Επαρχιακό Γεωργικό Γραφείο
ΕΓΛ	Επαρχιακός Γεωργικός Λειτουργός
ΚΧΓΥ	Κλάδος Χρήσης Γης και Ύδατος του Τμήματος Γεωργίας
ΚΥ	Κτηνιατρικές Υπηρεσίες
ΤΓ	Τμήμα Γεωργίας
ΤΚΧ	Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας
ΤΠΟ	Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως
ΥΓΑΑΠ	Υπουργείο Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος
ΥΣ	Υπουργικό Συμβούλιο

Ευθύνη Ελεγκτικής Υπηρεσίας και διαφύλαξη της ανεξαρτησίας της

Οι Ειδικές Εκθέσεις της Ελεγκτικής Υπηρεσίας παρουσιάζουν τα αποτελέσματα των ελέγχων που αυτή διενεργεί επί των πολιτικών (policies) και προγραμμάτων της Κυπριακής Δημοκρατίας ή άλλων ελεγχόμενων οργανισμών ή επί θεμάτων που αφορούν στον Προϋπολογισμό τους ή συγκεκριμένους τομείς αυτού, ή τα αποτελέσματα ελέγχων ιδιωτών ελεγκτών στους οποίους η Ελεγκτική Υπηρεσία έχει αναθέσει τον έλεγχο λογαριασμών οποιουδήποτε ελεγχόμενου υπ' αυτής οργανισμού, δυνάμει του περί της Καταθέσεως Στοιχείων και Πληροφοριών στο Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας Νόμου (Ν.113(Ι)/2002). Η Ελεγκτική Υπηρεσία επιλέγει και σχεδιάζει τις εν λόγω ελεγκτικές δραστηριότητες κατά τρόπον, ώστε αυτές να αποφέρουν τον μέγιστο αντίκτυπο, λαμβανομένων υπόψη των κινδύνων για τις επιδόσεις ή για τη συμμόρφωση, του επιπέδου των σχετικών εσόδων ή δαπανών, των επικείμενων εξελίξεων και του δημόσιου συμφέροντος.

Η εκ μέρους της Ελεγκτικής Υπηρεσίας παράθεση ευρημάτων ελέγχου γίνεται στη βάση όσων στοιχείων έχουν τεθεί ενώπιόν της από την ελεγχόμενη οντότητα.

Εκτός αν τούτο δηλωθεί ρητά, η μη παράθεση ευρημάτων επί ορισμένων πτυχών ή θεμάτων που αφορούν στο αντικείμενο του ελέγχου, δεν συνιστά διαβεβαίωση, ούτε και υποδηλοί ότι αυτά είναι απαλλαγμένα αδυναμιών ή σφαλμάτων ή αποκλίσεων από το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, αφού ο εξωτερικός ελεγκτής δεν αναμένεται ότι μπορεί να εντοπίζει κάθε αδυναμία ή σφάλμα ή απόκλιση από το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.

Οι συστάσεις της Ελεγκτικής Υπηρεσίας αποτελούν εισηγήσεις για τον τρόπο χειρισμού των παρατηρήσεων και ευρημάτων του ελέγχου. Σε καμία περίπτωση δεν δύναται να εκληφθεί ότι οι συστάσεις αυτές επηρεάζουν την ανεξαρτησία της Υπηρεσίας, ως εξωτερικού ελεγκτή ή ότι συνεπάγονται συμμετοχή της Υπηρεσίας στη λήψη οποιασδήποτε σχετικής απόφασης από τη διοίκηση της ελεγχόμενης οντότητας, η οποία εξακολουθεί να φέρει αποκλειστικά την ευθύνη για την ορθή και νόμιμη λήψη απόφασης, ως προς τον τρόπο χειρισμού των ευρημάτων ελέγχου και συστάσεων.

Ουδεμία πρόνοια στην παρούσα Έκθεση σημαίνει ή θα πρέπει να εκληφθεί, ότι με αυτή διατυπώνεται κατηγορία εναντίον οποιουδήποτε προσώπου για εκ προθέσεως κατάχρηση εξουσίας ή για τη διάπραξη ποινικών ή άλλων αδικημάτων. Αυτά, αν υπάρχουν, θα πρέπει να διερευνηθούν από τις αρμόδιες αρχές, μόνο δε τα αρμόδια δικαστήρια μπορούν να κρίνουν κάποιο πρόσωπο ως ένοχο οποιουδήποτε αδικήματος. Τονίζεται επίσης ότι οι συστάσεις και τα ευρήματα της Ελεγκτικής Υπηρεσίας αφορούν στους ελεγχόμενους φορείς και οποιαδήποτε αναφορά σε άλλα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ουδόλως εξυπακούει ότι αυτά έχουν προβεί κατ' ανάγκη σε οτιδήποτε μεμπτό, αφού κάτι τέτοιο εκφεύγει του πεδίου ελέγχου της παρούσας Έκθεσης.

1. Σύνοψη

Ο παρών έλεγχος συμμόρφωσης αποσκοπούσε στην εξέταση της διαδικασίας εκμίσθωσης, διαχείρισης και παρακολούθησης κτηνοτροφικών οικοπέδων από το Τμήμα Γεωργίας (ΤΓ) και στη διερεύνηση, σχετικών με το υπό αναφορά θέμα, καταγγελιών που υποβλήθηκαν στην Υπηρεσία μας. Επίσης, η Υπηρεσία μας εξέτασε ορισμένα συναφή θέματα που αφορούν στις Κτηνιατρικές Υπηρεσίες (ΚΥ).

Τα υπό εξέταση κτηνοτροφικά οικόπεδα βρίσκονται σε κτηνοτροφικές περιοχές, οι οποίες παραχωρούνται, κατόπιν Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου (ΥΣ), για στέγαση κτηνοτρόφων. Συνολικά στις κτηνοτροφικές περιοχές έχουν διαχωριστεί 1.835 κτηνοτροφικά οικόπεδα, από τα οποία τα 1.243 τελούν υπό τη διαχείριση του ΤΓ, ενώ τα υπόλοιπα υπό τη διαχείριση της Υπηρεσίας Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών. Το ΤΓ, στο πλαίσιο εφαρμογής των προνοιών των περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Μίσθωση μέσα σε Κτηνοτροφικές Περιοχές) Κανονισμών (ΚΔΠ 171/2006), εκμισθώνει κτηνοτροφικά οικόπεδα σε ενδιαφερόμενους κτηνοτρόφους και προβαίνει στη διαχείριση και παρακολούθηση των εκμισθώσεων.

Τα σημαντικότερα ευρήματα που προέκυψαν από τον έλεγχο αναφέρονται επιγραμματικά πιο κάτω:

- ◆ Το ΤΓ εκμίσθωνε κτηνοτροφικά οικόπεδα, των οποίων δεν είχε ολοκληρωθεί η εγγραφή στο όνομα της Κυπριακής Δημοκρατίας.
- ◆ Το ΤΓ αποφάσισε τη σταδιακή κατάργηση των κτηνοτροφικών περιοχών Τσερίου και Κολοσσίου, χωρίς να προβεί σε σχετική εισήγηση προς το ΥΣ προς εξασφάλιση της έγκρισής του.
- ◆ Το ΤΓ δεν παρέχει επαρκή δημόσια πληροφόρηση στους κτηνοτρόφους, σε σχέση με τα αδιάθετα κτηνοτροφικά οικόπεδα, τις τοποθεσίες τους κ.ά., για σκοπούς διαφάνειας, ίσης μεταχείρισης και δυνατότητας προγραμματισμού των μελλοντικών δραστηριοτήτων τους.
- ◆ Παρά το γεγονός ότι η σύμβαση μίσθωσης των κτηνοτροφικών οικοπέδων περιλαμβάνει όρους για συμμόρφωση του μισθωτή με νομοθεσίες, η εφαρμογή και ο έλεγχος των οποίων εμπίπτει στις αρμοδιότητες άλλων Τμημάτων, δεν υπήρχε επαρκής συνεργασία/επικοινωνία μεταξύ τους, ώστε να διασφαλίζεται η τήρηση των εν λόγω όρων.
- ◆ Η διαδικασία ακύρωσης εγγραφής σύμβασης από το Μητρώο του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), πριν τη λήξη της, είναι εξαιρετικά χρονοβόρα, με αποτέλεσμα, σε περίπτωση αλλαγής μισθωτή, το ΤΓ να καθυστερεί την υπογραφή της σχετικής συμφωνίας για μίσθωση του σχετιζόμενου οικοπέδου στον νέο μισθωτή.
- ◆ Το ΤΓ προχώρησε στη μίσθωση κτηνοτροφικών οικοπέδων σε νέους μισθωτές, χωρίς την ακύρωση εγγραφής της προηγούμενης σύμβασης μίσθωσης από το ΤΚΧ, γεγονός το οποίο εμποδίζει τον νέο μισθωτή από το να εγγράψει τη μίσθωση στο ΤΚΧ.

- ◆ Το εμβαδόν των κτηνοτροφικών οικοπέδων της κτηνοτροφικής περιοχής Γερίου, σύμφωνα με το Μητρώο που τηρεί το ΤΓ, δεν συνάδει με τον υπολογισμό του ΤΚΧ, με αποτέλεσμα να προκύπτει κίνδυνος σύναψης σύμβασης στην οποία να αναγράφεται λανθασμένο εμβαδό οικοπέδου, βάσει του οποίου γίνεται ο υπολογισμός του μισθώματος.
- ◆ Διαπιστώσαμε παραλείψεις και ελλείψεις στον Οδηγό εφαρμογής διαδικασιών διαχείρισης των κτηνοτροφικών περιοχών (εφ' εξής ο «Οδηγός»), τον οποίο τηρεί και εφαρμόζει το ΤΓ για σκοπούς διαχείρισης των κτηνοτροφικών περιοχών.
- ◆ Το ΤΓ, σε δύο περιπτώσεις, παρέκαμψε τα κριτήρια προτεραιότητας που αναφέρονται στον Οδηγό κατά την αξιολόγηση αιτήσεων, με αποτέλεσμα να προκύπτει άنيση μεταχείριση των κτηνοτρόφων.
- ◆ Ο Υπουργός Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος (ΓΑΑΠ) ενέκρινε, κατόπιν συνεννόησης με το ΤΓ, την κατ' εξαίρεση μίσθωση κτηνοτροφικού οικοπέδου, σε νέο κτηνοτρόφο, σε περιοχή για την οποία είχε ληφθεί απόφαση για μίσθωση οικοπέδου μόνο σε υφιστάμενους κτηνοτρόφους.
- ◆ Κατά την αξιολόγηση των αιτήσεων για εκμίσθωση συγκεκριμένου οικοπέδου, το ΤΓ δεν επαλήθευσε τους ισχυρισμούς κτηνοτρόφου με κατάλληλα αποδεικτικά στοιχεία. Επίσης, δεν αιτιολόγησε επαρκώς τη σύσταση/έγκριση μίσθωσης του κτηνοτροφικού οικοπέδου στον επιτυχόντα αιτητή, ούτε τη μη σύσταση/έγκρισή της στους υπόλοιπους αιτητές.
- ◆ Το Τμήμα δεν τηρεί Μητρώο αιτήσεων, ούτε συγκεντρωτικά στοιχεία σχετικά με τις συμβάσεις που έχουν τερματιστεί, γεγονός που δυσχεραίνει την παρακολούθησή τους.
- ◆ Το ΤΓ δεν τεκμηριώνει, σε όλες τις περιπτώσεις, τα ευρήματα που προκύπτουν από επιτόπιους ελέγχους, με αποτέλεσμα η παρακολούθηση της συμμόρφωσης των κτηνοτρόφων με τους όρους της σύμβασης μίσθωσης να μην τεκμηριώνεται.
- ◆ Το ΤΓ προχώρησε στην επανεκμίσθωση κτηνοτροφικών οικοπέδων, σε κτηνοτρόφους με ιστορικό μη συμμορφώσεων για μεγάλο χρονικό διάστημα, με αποτέλεσμα να ελλοχεύει ο κίνδυνος εγκλωβισμού του σε μακροχρόνιες συμβάσεις οι οποίες, βάσει του ιστορικού, υπάρχει ο κίνδυνος να έχει μεγάλο διοικητικό κόστος.
- ◆ Εντοπίσαμε περιπτώσεις όπου παραβιάστηκαν ουσιώδεις όροι της συμφωνίας εκμίσθωσης και η διαδικασία ανάκτησης των κτηνοτροφικών οικοπέδων είτε δεν προωθήθηκε, είτε προωθήθηκε με μεγάλη καθυστέρηση. Ενδεικτικά αναφέρουμε περίπτωση στην κτηνοτροφική περιοχή Τίμης Β, όπου στο κτηνοτροφικό οικόπεδο ανεγέρθηκε κατοικία από το 1996, κατά παράβαση σημαντικού όρου της σύμβασης μίσθωσης.

Επιστήσαμε την προσοχή του ΤΓ όπως εφαρμόζει το θεσμικό πλαίσιο μίσθωσης κτηνοτροφικών οικοπέδων σε όλες τις περιπτώσεις αξιολόγησης αιτήσεων και τηρεί κατάλληλα στοιχεία τεκμηρίωσης της όλης διαχείρισης των κτηνοτροφικών οικοπέδων. Επίσης, τονίσαμε τη σημασία θεσμοθέτησης διαδικασιών συνεργασίας του ΤΓ με τα άλλα συναρμόδια Τμήματα, ώστε να λαμβάνει έγκαιρα την αναγκαία πληροφόρηση από αυτά, για σκοπούς παρακολούθησης της

συμμόρφωσης του μισθωτή με τους όρους της σύμβασης μίσθωσης αλλά και τη σημασία της έγκαιρης λήψης μέτρων και προώθησης των διαδικασιών ανάκτησης των οικοπέδων, στις περιπτώσεις παραβάσεων.

Εισηγηθήκαμε στο ΤΓ, την παροχή δημόσιας πληροφόρησης στους πολίτες, για σκοπούς ενημέρωσης, διαφάνειας και ίσης μεταχείρισης των κτηνοτρόφων.

2. Εισαγωγή

Σύμφωνα με την Έκθεση Τεχνικής Επιτροπής για την αξιολόγηση των κτηνοτροφικών περιοχών/ζωνών και εγκαταστάσεων, που ετοιμάστηκε τον Απρίλιο του 2021, έχουν δημιουργηθεί Παγκύπρια συνολικά 61 κτηνοτροφικές περιοχές, εκ των οποίων οι 19 βρίσκονται σε Τουρκοκυπριακή γη και τελούν υπό τη διαχείριση της Υπηρεσίας Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών για στέγαση προσφύγων κτηνοτρόφων. Οι 39 περιοχές κατασκευάστηκαν από το ΤΓ σε ιδιωτική γη που απαλλοτριώθηκε ή/και χαλίτικη γη για στέγαση κτηνοτρόφων, προσφύγων και μη. Σε άλλες τρεις κτηνοτροφικές περιοχές, μέρος των οικοπέδων είναι υπό τη διαχείριση του ΤΓ και μέρος τους είναι υπό τη διαχείριση της Υπηρεσίας Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών. Συνολικά στις κτηνοτροφικές περιοχές έχουν διαχωριστεί 1.835 κτηνοτροφικά οικοπέδα, από τα οποία τα 1.243 είναι υπό τη διαχείριση του ΤΓ και 592 υπό τη διαχείριση της Υπηρεσίας Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών.

Το ΤΓ, στο πλαίσιο εφαρμογής των προνοιών των περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Μίσθωση μέσα σε Κτηνοτροφικές Περιοχές) Κανονισμών (ΚΔΠ 171/2006), εκμισθώνει κτηνοτροφικά οικοπέδα σε ενδιαφερόμενους κτηνοτρόφους και προβαίνει στη διαχείριση και παρακολούθησή τους. Στους όρους της συμφωνίας μίσθωσης περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, πρόνοιες σύμφωνα με τις οποίες ο μισθωτής υποχρεούται, εντός συγκεκριμένης περιόδου, η οποία καθορίζεται από το ΤΓ, να ανεγείρει τα κατάλληλα υποστατικά για εκτροφή των ζώων, μετά από εξασφάλιση των αναγκαίων Αδειών Οικοδομής, να χρησιμοποιεί το κτήμα αποκλειστικά και μόνο για κτηνοτροφικούς σκοπούς και ειδικότερα για την εκτροφή βοοειδών ή/και αιγοπροβάτων, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία περί ευημερίας των ζώων και όπως όλα τα υποστατικά και οι βοηθητικές κατασκευές, καθώς και η περίφραξή τους, συνάδουν με την ισχύουσα νομοθεσία περί προστασίας του περιβάλλοντος.

Ο παρών έλεγχος αποσκοπούσε στην εξέταση των διαδικασιών που εφαρμόζει το ΤΓ, για εκμίσθωση των κτηνοτροφικών οικοπέδων τα οποία βρίσκονται σε κτηνοτροφικές περιοχές που διαχειρίζεται και στην παρακολούθηση της συμμόρφωσης των κτηνοτρόφων με τους όρους της σχετικής σύμβασης.

3. Σκοπός του ελέγχου και μεθοδολογία

3.1 Θεσμικό πλαίσιο αρμοδιοτήτων Γενικού Ελεγκτή

Ο έλεγχος διενεργήθηκε στο πλαίσιο των συνταγματικών αρμοδιοτήτων του Γενικού Ελεγκτή της Δημοκρατίας και των προνοιών του περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου (Ν.20(Ι)/2014).

Το άρθρο 116 του Συντάγματος της Κυπριακής Δημοκρατίας ορίζει ότι ο Γενικός Ελεγκτής βοηθούμενος από τον Βοηθό Γενικό Ελεγκτή ελέγχει εν ονόματι της Δημοκρατίας όλες τις εισπράξεις και πληρωμές και όλους τους λογαριασμούς χρηματικών διαθεσίμων και άλλου ενεργητικού ή άλλων υποχρεώσεων που αναλαμβάνει η Δημοκρατία ή που δημιουργούνται για λογαριασμό της. Για τον σκοπό αυτό, ο Γενικός Ελεγκτής έχει δικαίωμα να επιθεωρεί και να ελέγχει όλα τα σχετικά βιβλία, αρχεία και καταστάσεις, καθώς και τους χώρους όπου φυλάγεται το πιο πάνω ενεργητικό. Επίσης, ο Γενικός Ελεγκτής, βοηθούμενος από τον Βοηθό Γενικό Ελεγκτή ασκεί κάθε άλλη εξουσία ή εκτελεί οποιαδήποτε άλλα καθήκοντα ή υποχρεώσεις που καθορίζονται ή του αναθέτονται διά Νόμου.

Σύμφωνα με το άρθρο 81 του περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου (Ν.20(Ι)/2014), ο Γενικός Ελεγκτής διεξάγει τον εξωτερικό έλεγχο των λογαριασμών της Δημοκρατίας.

Σύμφωνα με τον περί της Λογιστικής και Δημοσιονομικής Διαχείρισης και περί του Χρηματοοικονομικού Ελέγχου της Δημοκρατίας Νόμο (Ν.38(Ι)/2014), ο ελέγχων λειτουργός κάθε Κονδυλίου οφείλει να διασφαλίσει την ορθότητα και νομιμότητα των εισπράξεων και πληρωμών και την αποτελεσματικότητα, αποδοτικότητα και οικονομία της υλοποίησης τού οικείου Προϋπολογισμού, στη βάση των αρχών της χρηστής χρηματοοικονομικής διαχείρισης (άρθρα 7(1) και 8).

Για τον σκοπό αυτό, η Ελεγκτική Υπηρεσία προχωρεί σε οικονομικούς και διαχειριστικούς ελέγχους, όπως και ελέγχους συμμόρφωσης Υπουργείων, Τμημάτων και Υπηρεσιών της Δημόσιας Υπηρεσίας και του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

Ο περί της Καταθέσεως Στοιχείων και Πληροφοριών στον Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας Νόμος (Ν.113(Ι)/2002) παρέχει σαφείς εξουσίες στον Γενικό Ελεγκτή να ζητά στοιχεία σε οποιαδήποτε μορφή, περιλαμβανομένης και της ηλεκτρονικής μορφής, επεξηγήσεις και πληροφορίες, γραπτές ή προφορικές, που κατά την κρίση του μπορούν να τον υποβοηθήσουν στην εκτέλεση του έργου του.

3.2 Σκοπός του ελέγχου

Ο έλεγχος διενεργήθηκε στο πλαίσιο ελέγχου συμμόρφωσης, που αποσκοπούσε στην εξέταση της διαδικασίας εκμίσθωσης των κτηνοτροφικών οικοπέδων, όπως εφαρμόζεται από το Επαρχιακό Γεωργικό Γραφείο (ΕΓΓ) Λευκωσίας, στη βάση επιλογής δείγματος 20 κτηνοτροφικών οικοπέδων,

τα οποία βρίσκονται εντός κτηνοτροφικών περιοχών και άπτονται των αρμοδιοτήτων του ΤΓ και τη διερεύνηση σχετικών με το υπό αναφορά θέμα καταγγελιών που υποβλήθηκαν στην Υπηρεσία μας.

3.3 Μεθοδολογία

3.3.1 Πρότυπα ελέγχου

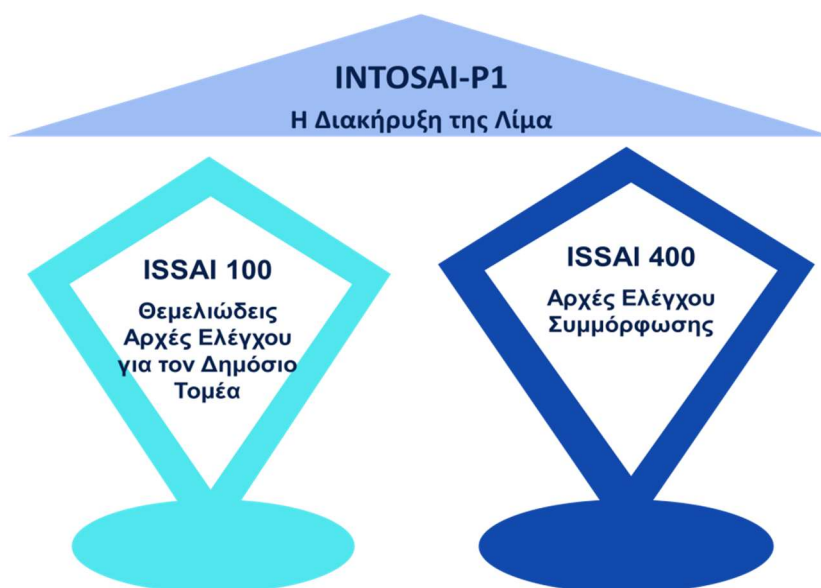
Σύμφωνα με το άρθρο 81(2) του περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου (Ν.20(I)/2014), ο Γενικός Ελεγκτής διεξάγει τον εξωτερικό έλεγχο στη βάση διεθνών αναγνωρισμένων προτύπων ελέγχου που ο ίδιος αποφασίζει.

Όπως ρητά αναφέρεται στις Ελεγκτικές Οδηγίες που έχουν εκδοθεί από τον Γενικό Ελεγκτή, οι έλεγχοι της Ελεγκτικής Υπηρεσίας διεξάγονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ISAs) που εκδίδονται από τη Διεθνή Ομοσπονδία Λογιστών (IFAC) και τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου Ανώτατων Ελεγκτικών Ιδρυμάτων (ISSAIs) που εκδίδει ο Διεθνής Οργανισμός Ανώτατων Ελεγκτικών Ιδρυμάτων (INTOSAI), ο οποίος είναι ένας αυτόνομος, ανεξάρτητος, μη-πολιτικοποιημένος Οργανισμός, με ειδικό συμβουλευτικό καθεστώς προς το Οικονομικό και Κοινωνικό Συμβούλιο (ECOSOC) του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών.

Τα Πρότυπα ISSAI διαχωρίζουν τους ελέγχους που διενεργούνται από τα Ανώτατα Ελεγκτικά Ιδρύματα σε τρεις κατηγορίες, τους οικονομικούς ελέγχους (“financial audit”), τους ελέγχους συμμόρφωσης (“compliance audit”) και τους διαχειριστικούς ελέγχους (“performance audit”). Για τους ελέγχους αυτούς υπάρχει αριθμός ελεγκτικών προτύπων που είναι κοινά και αριθμός ελεγκτικών προτύπων που αφορούν ειδικά στην κάθε κατηγορία ελέγχου.

Η διενέργεια του παρόντος ελέγχου διέπεται κυρίως από τις διατάξεις των πιο κάτω Προτύπων:

Διάγραμμα 1: Πρότυπα.



Το θεμελιώδες πρότυπο INTOSAI-P1 ουσιαστικά καταγράφει αυτούσια τη Διακήρυξη, η οποία υιοθετήθηκε το 1977 από το Παγκόσμιο Συνέδριο του INTOSAI στη Λίμα του Περού (“The Lima Declaration”). Όπως στο ίδιο το Πρότυπο καταγράφεται, το έγγραφο αυτό θεωρείται η “Magna Carta” στην άσκηση εξωτερικού ελέγχου των κυβερνήσεων, καθώς έθεσε τα θεμέλια του δημόσιου ελέγχου. Η Διακήρυξη θέτει τα βασικά σημεία ελέγχου και τις βασικές αρχές για τα Ανώτατα Ελεγκτικά Ιδρύματα που είναι αναγκαίες, ώστε να επιτευχθούν ανεξάρτητα και αντικειμενικά αποτελέσματα. Οι αρχές που εγκαθιδρύθηκαν στη Διακήρυξη της Λίμα αναγνωρίστηκαν από τις Αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης του ΟΗΕ με αρ. 66/209 (ημερ. 22.12.2011) και 69/228 (ημερ. 19.12.2014). Το Πρότυπο INTOSAI-P1, όπως και το Πρότυπο INTOSAI-P10 (Διακήρυξη του Μεξικού) αποτελούν μέρος του κοινοτικού κεκτημένου.

Το Πρότυπο ISSAI 100 παρουσιάζει τον ορισμό του ελέγχου του δημόσιου τομέα και παρέχει τις βασικές έννοιες, στοιχεία και αρχές (τόσο τις γενικές αρχές που σχετίζονται με τον έλεγχο όσο και τις αρχές που σχετίζονται με τις διάφορες φάσεις της διαδικασίας ελέγχου) που ισχύουν για όλους τους ελέγχους του δημόσιου τομέα.

Το Πρότυπο ISSAI 400 ορίζει τον έλεγχο συμμόρφωσης ως μια ανεξάρτητη εκτίμηση του κατά πόσο ένα δεδομένο θέμα είναι σύμφωνο με τις αρχές που έχουν οριστεί ως κριτήρια ελέγχου. Οι έλεγχοι αυτοί αποσκοπούν στην αξιολόγηση του κατά πόσο οι ενέργειες του ελεγχόμενου φορέα συνάδουν με τις αρχές ή κανόνες που τον διέπουν. Οι αρχές και κανόνες αυτοί μπορεί να αφορούν στη συμμόρφωση με διατάξεις των σχετικών Νόμων, Κανονισμών ή συμφωνιών ή με τις γενικές αρχές χρηστής χρηματοοικονομικής διαχείρισης και συμπεριφοράς δημοσίων αξιωματούχων.

3.3.2 Ελεγκτική προσέγγιση

Ο παρών έλεγχος βασίστηκε σε στοιχεία που υποβλήθηκαν από το ΤΓ, τις ΚΥ και το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (ΤΠΟ), σε επισκόπηση εγγράφων και αρχείων αλληλογραφίας και στη διενέργεια συναντήσεων με αρμόδιους λειτουργούς του ΤΓ και των ΚΥ.

Τα ευρήματα του ελέγχου διαβιβάστηκαν για σχόλια και απόψεις στη Διευθύντρια του ΤΓ, στον Διευθυντή των ΚΥ, στον Διευθυντή του ΤΠΟ, στον Επαρχιακό Λειτουργό ΤΠΟ Πάφου και την Έπαρχο Πάφου, οι απόψεις των οποίων ενσωματώθηκαν, όπου ενδείκνυται, στην παρούσα Έκθεση.

Διευκρινίζουμε ότι, για σκοπούς δημοσίευσης της παρούσας Ειδικής Έκθεσης, έχουν απαλειφθεί όλες οι αναφορές που αφορούν σε προσωπικά δεδομένα. Κατ’ αυτό τον τρόπο επιτυγχάνεται η συμμόρφωση με τον Ευρωπαϊκό Κανονισμό (ΕΕ) 2016/679 για την προστασία των φυσικών προσώπων έναντι της επεξεργασίας των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα και την ελεύθερη κυκλοφορία των δεδομένων αυτών, χωρίς ωστόσο να περιορίζεται ουσιωδώς η κοινοποίηση των ευρημάτων και διαπιστώσεων της Υπηρεσίας μας που επιβάλλουν τα εφαρμοστέα διεθνή πρότυπα.

3.4 Κριτήρια ελέγχου

Για σκοπούς του ελέγχου συμμόρφωσης χρησιμοποιήθηκαν, ως αρχές και κανόνες, τα ακόλουθα:

- ◆ Οι περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Μίσθωση μέσα σε Κτηνοτροφικές Περιοχές) Κανονισμοί (ΚΔΠ 171/2006).
- ◆ Οι όροι των συμβάσεων μίσθωσης κτηνοτροφικών οικοπέδων του ΤΓ.

4. Ευρήματα και συστάσεις

4.1 Αδυναμίες και παραλείψεις στη διαδικασία διαχείρισης κτηνοτροφικών οικοπέδων

4.1.1 Παραχώρηση κτηνοτροφικών περιοχών στο ΤΓ

Σύμφωνα με την ΚΔΠ 171/2006, κτηνοτροφική περιοχή σημαίνει «έκταση ακίνητης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας, η οποία έχει καθοριστεί από το ΥΣ και προορίζεται για εκμίσθωση με σκοπό την εγκατάσταση και λειτουργία σ' αυτήν κτηνοτροφικών μονάδων ή σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Ίδρυσης Κτηνοτροφικών Συνδέσμων και Εγκατάστασης Κτηνοτροφικών Περιοχών Νόμου. Διαπιστώσαμε ότι το ΤΓ δεν τηρεί στοιχεία αναφορικά με την εκχώρηση της κτηνοτροφικής περιοχής Τσερίου, από το ΥΣ στο ΤΓ. Επιπλέον, διαπιστώσαμε ότι, το ΤΓ εκμίσθωνε κτηνοτροφικά οικοπέδα στην κτηνοτροφική περιοχή Αγίου Γεωργίου Μαμωνιών, για τα οποία δεν είχε ολοκληρωθεί η διαδικασία απαλλοτρίωσης των σχετικών τεμαχίων και ως εκ τούτου τα εν λόγω τεμάχια δεν είχαν εγγραφεί στο όνομα της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Σύσταση: Το ΤΓ να τηρεί στοιχεία, έτσι ώστε να τεκμηριώνεται η εκχώρηση κρατικής γης ή/και απαλλοτρίωση ιδιωτικής γης, σε σχέση με όλες τις κτηνοτροφικές περιοχές που διαχειρίζεται και όπως διασφαλίζει ότι η μίσθωση των κτηνοτροφικών οικοπέδων είναι σε όλες τις περιπτώσεις σύνομη.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι το Τμήμα θα ολοκληρώσει τη διαδικασία που ξεκίνησε τα τελευταία χρόνια, για εξασφάλιση όλων των Αποφάσεων του ΥΣ που αφορούν στην εκχώρηση κρατικής γης, στην περίπτωση που αυτές δεν υπάρχουν στο αρχείο του ΤΓ.

4.1.2 Κτηνοτροφικές περιοχές Τσερίου και Κολοσσίου

Σύμφωνα με επιστολές του Διευθυντή του ΤΓ προς τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου ΓΑΑΠ, ημερ. 7.11.2008 και 27.11.2008, μετά από σύσκεψη που έγινε στις 18.10.2007, αποφασίστηκε η σταδιακή κατάργηση των κτηνοτροφικών περιοχών Τσερίου και Κολοσσίου, με χρονικό ορίζοντα το 2038 χρονολογία κατά την οποία λήγει και η τελευταία σύμβαση μίσθωσης. Η επανεκμίσθωση θα επιτρεπόταν μόνο σε περιπτώσεις σοβαρών πρόσφατων επενδύσεων σε υποστατικά, κυρίως σε παιδιά των κτηνοτρόφων, αλλά μόνο για το υπολειπόμενο χρονικό διάστημα μέχρι το 2038. Επίσης, θα επιτρεπόταν η εκμίσθωση κτηνοτροφικών οικοπέδων σε υφιστάμενους κτηνοτρόφους της περιοχής αλλά και πάλι η σύμβαση δεν θα επεκτεινόταν μετά το 2038. Το Υπουργείο ΓΑΑΠ, με επιστολή του, ημερ. 10.12.2008, συμφώνησε, μεταξύ άλλων, με την εισήγηση του ΤΓ όπως, οι υφιστάμενοι κτηνοτρόφοι, οι οποίοι θέλουν να επεκτείνουν τη μονάδα τους, έχουν το δικαίωμα για εκμίσθωση άλλου κτηνοτροφικού οικοπέδου για το οποίο ο υφιστάμενος εκμισθωτής επιθυμεί τον τερματισμό της σύμβασης μίσθωσης, νοουμένου ότι η καινούρια σύμβαση μίσθωσης έχει διάρκεια μέχρι το 2038, χρονολογία κατά την οποία λήγει και η τελευταία υπογραφείσα σύμβαση μίσθωσης στις υπό αναφορά κτηνοτροφικές περιοχές.

Διαπιστώσαμε ότι το ΤΓ δεν υπέβαλε σχετική εισήγηση προς το ΥΣ για κλείσιμο της υπό αναφορά κτηνοτροφικής περιοχής, ώστε να εξασφαλιστεί η έγκρισή του.

Ζητήσαμε από το ΤΓ να μας πληροφορήσει κατά πόσο η απόφαση για κατάργηση των υπό αναφορά κτηνοτροφικών περιοχών βασίστηκε στα αποτελέσματα μελέτης. Επιπλέον, ζητήσαμε όπως μας διευκρινίσει τους λόγους για τους οποίους δεν υπέβαλε εισήγηση προς το ΥΣ για κλείσιμο των κτηνοτροφικών περιοχών, ώστε να εξασφαλίσει την έγκρισή του.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι η ακολουθούμενη πρακτική είναι όπως σχετική Πρόταση κατατίθεται στο ΥΣ, κατά το στάδιο όπου υπάρχει ολοκληρωμένη εικόνα και δεδομένα για λήψη τελικής Απόφασης, δηλαδή να φαίνεται ο αριθμός των κτηνοτρόφων που θα παραμείνουν στην κτηνοτροφική περιοχή μέχρι την ημερομηνία αναφοράς (2038), η πρόθεσή τους για μετεγκατάσταση και κατ' επέκταση η εξεύρεση νέας περιοχής για εγκατάστασή τους και τυχόν αποζημίωση για την κατεδάφιση των σκληρών τους υποστατικών, δεδομένου ότι ισχύουν οι λόγοι για τους οποίους η αρμόδια Αρχή αποφάσισε αρχικά το κλείσιμο της περιοχής. Ως εκ τούτου, μας πληροφόρησε ότι το ΤΓ θεωρεί ότι η εν λόγω Πρόταση θα πρέπει να υποβληθεί το 2038, εκτός και εάν αλλάξουν τα δεδομένα που επιβάλλουν το κλείσιμο της κάθε περιοχής πιο σύντομα.

Η Υπηρεσία μας συνεχίζει να διατηρεί την άποψη ότι το ΤΓ θα πρέπει να υποβάλει σχετική εμπεριστατωμένη Πρόταση προς το ΥΣ, για σταδιακή κατάργηση της υπό αναφορά κτηνοτροφικής περιοχής, ώστε να εξασφαλιστεί η έγκρισή του, δεδομένου ότι η υπό αναφορά Απόφαση, εφαρμόζεται από το ΤΓ από το 2007.

Επισημαίνουμε, επίσης, ότι δεν λάβαμε απάντηση από το ΤΓ, ως προς το κατά πόσο η λήψη της υπό αναφορά απόφασης βασίστηκε σε οποιαδήποτε μελέτη.

4.1.3 Συνεργασία μεταξύ του Τμήματος Γεωργίας, Κτηνιατρικών Υπηρεσιών, Τμήματος Περιβάλλοντος και Επαρχιακών Διοικήσεων, για παρακολούθηση της συμμόρφωσης με τους όρους της σύμβασης μίσθωσης κτηνοτροφικών οικοπέδων

α. Η σύμβαση μίσθωσης κτηνοτροφικών οικοπέδων περιλαμβάνει όρους για συμμόρφωση του μισθωτή με νομοθεσίες, η εφαρμογή και ο έλεγχος των οποίων εμπίπτει στις αρμοδιότητες των ΚΥ, του Τμήματος Περιβάλλοντος (ΤΠ), καθώς και των Επαρχιακών Διοικήσεων (ΕΔ), γεγονός που συνεπάγεται ότι η παρακολούθηση της τήρησής τους καθιστά αναγκαία τη συνεργασία του ΤΓ με τα υπόλοιπα αρμόδια Τμήματα. Συγκεκριμένα, αναφέρονται οι ακόλουθοι όροι:

- ◆ Ο μισθωτής υποχρεούται όπως, εντός συγκεκριμένης περιόδου, η οποία καθορίζεται από το ΤΓ, ανεγείρει τα κατάλληλα υποστατικά για εκτροφή των ζώων μετά από εξασφάλιση των αναγκαίων Αδειών Οικοδομής.
- ◆ Ο μισθωτής χρησιμοποιεί το κτήμα αποκλειστικά και μόνο για κτηνοτροφικούς σκοπούς και ειδικότερα για την εκτροφή βοοειδών ή/και αιγοπροβάτων, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία περί ευημερίας των ζώων.

- ♦ Όλα τα υποστατικά, βοηθητικές κατασκευές, καθώς και η περιφράξη αυτών θα πρέπει να συνάδουν με την ισχύουσα νομοθεσία περί προστασίας του περιβάλλοντος.

Όπως πληροφορηθήκαμε από τον Προϊστάμενο του Κλάδου Χρήσης Γης και Ύδατος (ΚΧΓΥ), η συνεργασία μεταξύ των υπό αναφορά Τμημάτων δεν ήταν ικανοποιητική, γεγονός που διαπιστώσαμε και κατά τον έλεγχό μας. Συναφώς αναφέρουμε ότι, στην Έκθεση της Τεχνικής Επιτροπής, η οποία συστάθηκε με Απόφαση ΥΣ, ημερ. 5.2.2020, με σκοπό την αξιολόγηση των κτηνοτροφικών περιοχών/ζωνών και εγκαταστάσεων και την υποβολή, στο Υπουργείο ΓΑΑΠ, εισηγήσεων για συγκεκριμένα μέτρα, για την αντιμετώπιση προβλημάτων που προκαλούνται στις κτηνοτροφικές περιοχές, αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι ο κατακερματισμός των αρμοδιοτήτων των εμπλεκόμενων Τμημάτων/Υπηρεσιών, αποτελεί τροχοπέδη στην επίλυση των προβλημάτων. Επί τούτου έγινε εισήγηση όπως καταγραφούν διαδικασίες/πρωτόκολλα, που να περιλαμβάνουν τομείς συνεργασίας μεταξύ των εμπλεκόμενων Τμημάτων/Υπηρεσιών και γίνει προσπάθεια για κοινές επιθεωρήσεις και αλληλοβοήθεια στην εφαρμογή της νομοθεσίας.

Σύσταση: Το ΤΓ, σε συνεργασία με τα υπό αναφορά εμπλεκόμενα Τμήματα/Υπηρεσίες, να θεσμοθετήσουν διαδικασίες/πρωτόκολλα συνεργασίας, ώστε το Τμήμα να λαμβάνει έγκαιρα την αναγκαία πληροφόρηση για σκοπούς παρακολούθησης της συμμόρφωσης του μισθωτή με τους όρους της σύμβασης μίσθωσης. Επιπλέον, το ΤΓ να ενημερώνει τα συναρμόδια Τμήματα/Υπηρεσίες για περιπτώσεις μη συμμόρφωσης που εντοπίζει, σχετικά με νομοθεσίες που εμπíπτουν στις αρμοδιότητές τους, ώστε να προβαίνουν έγκαιρα σε δικούς τους ελέγχους και λήψη μέτρων. Για παράδειγμα, να συμπληρώνονται σχετικά έντυπα για ενημέρωση του ΤΠ, όταν εντοπίζονται απόβλητα σε κτηνοτροφικά οικόπεδα και για τον σκοπό αυτό να τηρείται σχετικό μητρώο.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι, στο πλαίσιο ετοιμασίας της Έκθεσης της Τεχνικής Επιτροπής, υπάρχει ήδη εισήγηση για θεσμοθέτηση διαδικασίας για συνεργασία μεταξύ των εμπλεκόμενων Τμημάτων/Υπηρεσιών και ότι με την έγκρισή της από το ΥΣ, η Τεχνική Επιτροπή θα συνέλθει για την εφαρμογή της.

β. Στη βάση στοιχείων που υποβλήθηκαν στην Υπηρεσία μας από τις ΚΥ εντοπίσαμε:

(i) Περιπτώσεις όπου μισθωτές κτηνοτροφικών οικοπέδων δεν είχαν εξασφαλίσει κτηνιατρικό κώδικα εκμετάλλευσης, βάσει διατάξεων οικείων Κανονισμών, παρά την παρέλευση μεγάλου χρονικού διαστήματος από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος της μίσθωσης. Παρά το γεγονός αυτό, το ΤΓ δε προχώρησε στην ανάκτηση των οικοπέδων ή το έπραξε με μεγάλη καθυστέρηση.

Σύσταση: Το ΤΓ να διασφαλίζει την έγκαιρη ανάκτηση των κτηνοτροφικών οικοπέδων, στην περίπτωση όπου ο μισθωτής δεν συμμορφώνεται με τις διατάξεις των οικείων Κανονισμών.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι, στο πλαίσιο της συνεργασίας του Τμήματος με τα συναρμόδια Τμήματα/Υπηρεσίες, το ΤΓ θα διασφαλίζει την έγκαιρη συμμόρφωση των κτηνοτρόφων.

(ii) Περιπτώσεις όπου, στο Έντυπο «Καταγραφής Εκμεταλλεύσεων», το οποίο συμπληρώνει ο κτηνοτρόφος και οι αρμόδιοι Λειτουργοί των ΚΥ, για έκδοση κτηνιατρικού κώδικα εκμετάλλευσης, δεν καταγράφεται, στο πεδίο «διεύθυνση εκμετάλλευσης», η ακριβής διεύθυνση της εκμετάλλευσης, με αναφορά στον αρ. Φύλλου/Σχεδίου και Εγγραφής της εκμετάλλευσης ή/και στον αριθμό του κτηνοτροφικού οικοπέδου. Η παράλειψη αυτή καθιστά δύσκολη την αντιστοιχία του κτηνιατρικού κώδικα εκμετάλλευσης με το μισθωμένο κτηνοτροφικό οικόπεδο. Αναφέρουμε, επίσης, ότι στο πιο πάνω έντυπο υπάρχουν πεδία που αφορούν στις γεωγραφικές συντεταγμένες της εκμετάλλευσης, όπου καταχωρίζεται το γεωγραφικό μήκος, πλάτος και το υψόμετρο. Όπως πληροφορηθήκαμε από τα Επαρχιακά Κτηνιατρικά Γραφεία Λεμεσού και Λευκωσίας, οι υπό αναφορά μετρήσεις διενεργούνται με ειδικό όργανο. Διαπιστώσαμε, ωστόσο, ότι οι γεωγραφικές συντεταγμένες, όπως υπολογίζονται από τις ΚΥ, δεν ταυτίζονται με αυτές που χρησιμοποιεί το ΤΚΧ στους Χάρτες Πλοήγησής του, με αποτέλεσμα να προκύπτει ανάγκη μετατροπής τους, διαδικασία η οποία είναι χρονοβόρα.

Επίσης, παρατηρήσαμε ότι στο Ηλεκτρονικό Σύστημα Καταγραφής των Εκμεταλλεύσεων των ΚΥ υπάρχουν πεδία, όπως αρ. Φύλλου/Σχεδίου, Τεμαχίου, Τμήματος και Εγγραφής της εκμετάλλευσης, τα οποία δεν συμπληρώνονται από τις ΚΥ.

Σύσταση: Οι ΚΥ να διασφαλίζουν ότι το πεδίο «διεύθυνση εκμετάλλευσης» στο Έντυπο «Καταγραφή Εκμεταλλεύσεων», για την έκδοση κτηνιατρικού κώδικα εκμετάλλευσης και τα πεδία αρ. Φύλλου/Σχεδίου, Τεμαχίου, Τμήματος και Εγγραφής της εκμετάλλευσης στο Ηλεκτρονικό Σύστημα Καταγραφής Εκμεταλλεύσεων συμπληρώνονται πλήρως.

Ο Διευθυντής των ΚΥ μάς πληροφόρησε ότι θα μεριμνήσει σχετικά.

4.1.4 Εμβαδά κτηνοτροφικών οικοπέδων

Παρατηρήσαμε ότι το εμβαδόν των οικοπέδων της κτηνοτροφικής περιοχής Γερίου, όπως αναγράφεται στο Μητρώο που τηρεί το ΤΓ, δεν συνάδει με τον υπολογισμό του εμβαδού που διενεργήθηκε από το ΤΚΧ, με αποτέλεσμα να προκύπτει ο κίνδυνος σύναψης σύμβασης, στην οποία αναγράφεται λανθασμένο εμβαδό οικοπέδου, βάσει του οποίου υπολογίζεται το μίσθωμα. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι στη σύμβαση μίσθωσης του κτηνοτροφικού οικοπέδου αρ. 47, η οποία συνάφθηκε στις 12.11.2021, αναγράφεται ως έκταση τα 1.291 τ.μ., παρόλο που το ΤΚΧ, στις 14.7.2021, ενημέρωσε το ΤΓ ότι η έκταση του οικοπέδου ανέρχεται σε 1.312 τ.μ. Ενώ δε η διαφορά είναι μικρή, δεικνύει την έλλειψη ασφαλιστικής δικλείδας που θα απέτρεπε την εμφάνιση και πιο μεγάλων διαφορών.

Σύσταση: Το ΤΓ να διασφαλίζει την έγκαιρη ενημέρωση του Μητρώου κτηνοτροφικών περιοχών, βάσει των στοιχείων του ΤΚΧ για όλες τις κτηνοτροφικές περιοχές που διαχειρίζεται.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι το ΤΓ θα προβαίνει στην έγκαιρη ενημέρωση του υπό αναφορά Μητρώου.

4.1.5 Ακύρωση εγγραφής σύμβασης μίσθωσης κτηνοτροφικού οικοπέδου από το μητρώο του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Το ΤΓ, παρέχει το δικαίωμα στον μισθωτή να εγγράψει τη σύμβαση μίσθωσης κτηνοτροφικού οικοπέδου στο μητρώο του ΤΚΧ, σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου Κεφ. 224. Η ακύρωση της εγγραφής πριν τη λήξη της, είναι δυνατή μόνο με την προσαγωγή (α) της έγγραφης συγκατάθεσης των συμβαλλόμενων μερών της σύμβασης στο ΤΚΧ και (β) δικαστικού διατάγματος. Εναπόκειται στην κρίση του Δικαστηρίου ο καθορισμός για αποζημίωσης ή άλλης προστασίας των συμφερόντων του τυχόν υπομισθωτή και κάθε προσώπου, προς όφελος του οποίου τυχόν επενεργεί εμπράγματο βάρος.

Κατά τον έλεγχό μας, εντοπίσαμε μία περίπτωση, όπου το ΤΓ και το φυσικό πρόσωπο «Α», με επιστολή, ημερ. 23.1.2020, προς τον Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό Λευκωσίας, αιτήθηκαν την ακύρωση της εγγραφής σύμβασης μίσθωσης για το οικοπέδο αρ. 29 στην κτηνοτροφική περιοχή Τσερίου, η οποία υπογράφηκε μεταξύ του ΤΓ και των φυσικών προσώπων «Α» και «Β» (το φυσικό πρόσωπο «Β» είχε αποβιώσει). Το ΤΚΧ, με επιστολή του, ημερ. 22.7.2020, ενημέρωσε το ΤΓ ότι, σύμφωνα με το άρθρο 64Z(2)(α) του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ.224, για να προχωρήσει στην ακύρωση της εγγραφής της μίσθωσης, απαιτείται η συγκατάθεση του διαχειριστή της περιουσίας του αποβιώσαντος μισθωτή. Ωστόσο, κάτι τέτοιο δεν ήταν εφικτό, αφού όπως το ΤΓ ενημέρωσε το ΤΚΧ στις 5.8.2020, δεν είχε οριστεί διαχειριστής της περιουσίας του αποβιώσαντα και έκτοτε το ΤΓ δεν έχει λάβει οποιαδήποτε σχετική απάντηση. Στις 10.3.2010, το ΤΓ προχώρησε στη μίσθωση του υπό αναφορά οικοπέδου σε νέο μισθωτή. Αναφορικά με τα πιο πάνω, παρατηρήσαμε τα ακόλουθα:

- α. Σε περίπτωση αλλαγής μισθωτή, η διαδικασία ακύρωσης εγγραφής σύμβασης, προς όφελος του νέου μισθωτή, από το Μητρώο του ΤΚΧ, πριν τη λήξη της, ώστε να καταστεί εφικτή η παραχώρηση του οικοπέδου σε νέο μισθωτή, είναι εξαιρετικά χρονοβόρα και δημιουργεί δυσχέρεια στο ΤΓ, όσον αφορά στη μίσθωση του σχετιζόμενου οικοπέδου σε νέο μισθωτή.
- β. Το ΤΓ προχώρησε στη μίσθωση του υπό αναφορά οικοπέδου σε νέο μισθωτή, χωρίς την ακύρωση εγγραφής της προηγούμενης σύμβασης μίσθωσης από το ΤΚΧ, με αποτέλεσμα ο νέος μισθωτής να μην μπορεί να εγγράψει τη μίσθωσή του στο ΤΚΧ.

Σύσταση: Το ΤΓ να αποταθεί στη Νομική Υπηρεσία για καθοδήγηση, για εξεύρεση μίας γρήγορης και νόμιμης διαδικασίας συνεργασίας μεταξύ του ΤΓ και του ΤΚΧ, για τις περιπτώσεις ακύρωσης εγγραφής σύμβασης μίσθωσης. Επιπλέον, να θεσμοθετήσει διαδικασίες, οι οποίες να διασφαλίζουν την ακύρωση της εγγραφής μίσθωσης, πριν την εκμίσθωση του οικοπέδου σε νέο μισθωτή.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι εντός του 2021, το Τμήμα ξεκίνησε τη διαδικασία για εξασφάλιση πρόσβασης στην Κεντρική Αποθήκη Πληροφοριών, με σκοπό τη διερεύνηση του κατά πόσο ένα οικοπέδο είναι ελεύθερο για εκμίσθωση.

4.1.6 Οδηγός εφαρμογής διαδικασιών διαχείρισης κτηνοτροφικών περιοχών

Το ΤΓ, για σκοπούς διαχείρισης των κτηνοτροφικών περιοχών, τηρεί Οδηγό εφαρμογής διαδικασιών διαχείρισης, ο οποίος εφαρμόζεται από τα Επαρχιακά Γεωργικά Γραφεία (ΕΓΓ). Στον εν λόγω Οδηγό καθορίζονται, μεταξύ άλλων, κριτήρια προτεραιότητας για τη μίσθωση κτηνοτροφικών οικοπέδων, οι αποκλειόμενοι κτηνοτρόφοι, καθώς και η διαδικασία μίσθωσης και διαχείρισης των κτηνοτροφικών οικοπέδων.

Διαπιστώσαμε ότι στον υπό αναφορά Οδηγό δεν προβλέπονται τα πιο κάτω:

- α. Αποδεικτικά στοιχεία τα οποία πρέπει να υποβάλλονται, στα ΕΓΓ, από τους κτηνοτρόφους, κατά την εξέταση αιτήσεων για μισθώσεις.
- β. Συχνότητα και αριθμός ελάχιστων επιτόπιων ελέγχων που πρέπει να διενεργούν τα ΕΓΓ ετησίως.
- γ. Προϋποθέσεις υπό τις οποίες ο αιτητής θα μπορούσε να εξασφαλίσει την έγγραφη άδεια του ΤΓ, για να εκχωρήσει ή υπεκμισθώσει τα υποστατικά ή μέρος τους σε οποιοδήποτε φυσικό πρόσωπο ή οργανισμό ή εταιρεία με ή χωρίς νομική υπόσταση.
- δ. Ερμηνεία του ορισμού «οχληρά υποστατικά».
- ε. Καθοδήγηση για ερμηνεία των περιπτώσεων κτηνοτρόφων με ιστορικό μη συμμόρφωσης.

Επίσης, σύμφωνα με τον Οδηγό, στις κατηγορίες αποκλειόμενων κτηνοτρόφων περιλαμβάνονται και άτομα που δεν διαμένουν μόνιμα στην Κυπριακή Δημοκρατία ή η νόμιμη παραμονή τους λήγει σε σύντομο χρονικό διάστημα. Για τον σκοπό αυτό απαιτείται, ως αποδεικτικό στοιχείο, η προσκόμιση αντίγραφου λογαριασμού νερού ή ηλεκτρισμού ή τοπική φορολογία, τα οποία ωστόσο δεν αποδεικνύουν τη μόνιμη διαμονή ατόμων. Ενδεικτικά αναφέρουμε περίπτωση που, όπως πληροφορηθήκαμε από Λειτουργούς του Τμήματος, γνώριζαν ότι ο μισθωτής δραστηριοποιείται στο εξωτερικό, ωστόσο δεν κατέστη δυνατό να αποδειχθεί η μόνιμη κατοικία του.

Σύσταση: Το ΤΓ να αξιολογήσει τη συμπερίληψη των εισηγήσεών μας στον υπό αναφορά Οδηγό.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι το Τμήμα θα αξιολογήσει τις εισηγήσεις της Υπηρεσίας μας, για συμπερίληψή τους στον υπό αναφορά Οδηγό.

4.1.7 Κριτήρια εξέτασης της αίτησης

Τα κριτήρια που λαμβάνονται υπόψη, κατά την εξέταση αιτήσεων για μίσθωση κτηνοτροφικών οικοπέδων, καθορίζονται στον Κανονισμό 6(β) της Κ.Δ.Π. 171/2006. Επίσης, ο σχετικός Κανονισμός 6(2) παρέχει στο ΤΓ τη δυνατότητα να λαμβάνει υπόψη και/ή να χρησιμοποιεί πρόσθετα κριτήρια, όρους και/ή προδιαγραφές, ανάλογα με την εκάστοτε κυβερνητική πολιτική. Σχετικά με τα κριτήρια διαπιστώσαμε τα ακόλουθα:

- α.** Δεν είναι ξεκάθαρο τι εννοείται με τον όρο «φύση» της κτηνοτροφικής ανάπτυξης και πώς αυτή λαμβάνεται υπόψη κατά την εξέταση των αιτήσεων. Όπως πληροφορηθήκαμε από τον Προϊστάμενο του ΚΧΓΥ, αυτό εννοεί το κατά πόσο το οικόπεδο αποτελεί κτηνοτροφική, χοιροτροφική ή πτηνοτροφική περιοχή και άρα ο κτηνοτρόφος δύναται να εκτρέφει αιγοπρόβατα και αγελάδες, χοίρους ή πτηνά, αντίστοιχα. Επιπρόσθετα, σημαίνει ότι οι κτηνοτροφικές αναπτύξεις χρησιμοποιούνται για παραγωγικούς και όχι ζωεμπορικούς σκοπούς.
- β.** Στα κριτήρια εξέτασης των αιτήσεων δεν περιλαμβάνονται αριθμητικά κριτήρια, σε σχέση με τον αριθμό των ζώων που εκτρέφονται σε αυτά, τα οποία να διασφαλίζουν ότι τα υφιστάμενα μισθωμένα κτηνοτροφικά οικόπεδα αξιοποιούνται πλήρως ή τα ελάχιστα αριθμητικά κριτήρια που υφιστάμενος κτηνοτρόφος πρέπει να πληροί, ώστε να μπορεί να αιτηθεί για τη μίσθωση επιπρόσθετου κτηνοτροφικού οικοπέδου.

Συστάσεις: Το ΤΓ να προβεί σε ενέργειες, ώστε να αποσαφηνιστεί ο όρος «φύση» της κτηνοτροφικής ανάπτυξης και να εξετάσει τη συμπερίληψη αριθμητικών κριτηρίων, όπως, για παράδειγμα, καθορισμός του ελάχιστου αριθμού των ζώων ανά τ.μ. που πρέπει να εκτρέφονται σε μία έκταση γης, ώστε κτηνοτρόφος να μπορεί να αιτηθεί νέο κτηνοτροφικό οικόπεδο και παράλληλα να προωθείται η βιώσιμη ανάπτυξη της κτηνοτροφίας.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι οι υπό αναφορά συστάσεις αποτελούν πρόνοιες νέων Κανονισμών που προωθούνται για έγκριση.

4.1.8 Αίτηση για τη μίσθωση κτηνοτροφικού οικοπέδου σε κτηνοτροφική περιοχή-έντυπο αίτησης (Τ.Γ. 607)

Όσον αφορά στο πιο πάνω έντυπο αίτησης, διαπιστώσαμε τα ακόλουθα:

- α.** Στο έντυπο δεν περιλαμβάνεται πληροφόρηση, σε σχέση με την κατάρτιση του κτηνοτρόφου, εάν προτίθεται να χρησιμοποιήσει προηγμένη τεχνολογία, κατά πόσο πρόκειται για μεταστέγαση υφιστάμενης μονάδας ή δημιουργία νέας από νέους σε ηλικία κτηνοτρόφους, κριτήρια τα οποία αναφέρονται ρητά στην παράγραφο 6 (β) των Κανονισμών, αλλά ούτε και πληροφόρηση σε σχέση με το πιθανό ιστορικό μη συμμορφώσεων του αιτητή, σε σχέση με παλαιότερες μισθώσεις κτηνοτροφικών οικοπέδων.
- β.** Στο έντυπο δεν απαριθμούνται τα απαραίτητα ελάχιστα αποδεικτικά στοιχεία που πρέπει να συνοδεύουν την αίτηση του κτηνοτρόφου.
- γ.** Σε μία περίπτωση δεν συμπληρώθηκε το έντυπο αίτησης.
- δ.** Σε δέκα περιπτώσεις τα έντυπα δεν συμπληρώθηκαν πλήρως από τον αιτητή ή/και από το ΕΓΓ.

Συστάσεις: Το ΤΓ να προβεί σε επικαιροποίηση του έντυπου αίτησης, ώστε να περιλαμβάνει πεδία ως οι εισηγήσεις μας, καθώς επίσης να μην αποδέχεται αιτήματα κτηνοτρόφων, τα οποία δεν υποβάλλονται σύμφωνα με το προβλεπόμενο έντυπο αιτήσεων.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι το Τμήμα θα λάβει υπόψη τις εισηγήσεις μας.

4.1.9 Υποβολή αποδεικτικών στοιχείων

Σύμφωνα με επιστολή της Διευθύντρια του ΤΓ, ημερ. 16.1.2014, προς τα ΕΓΓ, οι αιτητές μαζί με την υποβολή της αίτησης θα πρέπει να προσκομίζουν αντίγραφα δελτίου ταυτότητας στην περίπτωση φυσικού προσώπου ή πιστοποιητικό σύστασης εταιρείας, πιστοποιητικό μετόχων και διεύθυνση, εγγραφής της εταιρείας στην περίπτωση νομικού προσώπου και για επιβεβαίωση της διεύθυνσης αντίγραφο λογαριασμού νερού ή ηλεκτρισμού ή τοπική φορολογία.

Διαπιστώσαμε τέσσερις περιπτώσεις μίσθωσης κτηνοτροφικού οικοπέδου, στις οποίες δεν λήφθηκε τουλάχιστο ένα από τα απαραίτητα αποδεικτικά στοιχεία.

Σύσταση: Το ΤΓ να διασφαλίζει ότι κατά την υποβολή αιτήσεων μίσθωσης λαμβάνονται αντίγραφα όλων των απαραίτητων αποδεικτικών στοιχείων.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι το Τμήμα θα λάβει υπόψη την πιο πάνω σύσταση.

4.1.10 Σύσταση για έγκριση ή απόρριψη της αίτησης μίσθωσης από το ΕΓΓ προς τη Διευθύντρια του ΤΓ

Παρατηρήσαμε περιπτώσεις όπου ο Επαρχιακός Γεωργικός Λειτουργός (ΕΓΛ) δεν εξέφρασε άποψη στο έντυπο της αίτησης κατά πόσο, μετά την αξιολόγηση, συστήνει ή όχι την έγκριση της αίτησης του κτηνοτρόφου. Επιπρόσθετα, διαπιστώσαμε ότι, σε επιστολές του ΕΓΛ προς τη Διευθύντρια του Τμήματος/Προϊστάμενο ΚΧΓΥ, με τις οποίες συστήνει την έγκριση ή την απόρριψη μίας αίτησης, δεν αιτιολογεί τη σύστασή του, με αναφορά σε συγκεκριμένα κριτήρια του σχετικού Κανονισμού.

Σύσταση: Ο ΕΓΛ να κάνει αναφορά, σε όλες τις περιπτώσεις, στα συγκεκριμένα κριτήρια του Κανονισμού που δεν πληρούνται και οδήγησαν στην απόφασή του για αρνητική σύσταση. Εάν η σύσταση είναι θετική, να αναφέρεται ρητώς ότι πληρούνται όλα τα κριτήρια του Κανονισμού.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς ενημέρωσε ότι στο πλαίσιο νέων Κανονισμών που αναμένεται να εγκριθούν σύντομα, υπάρχουν κριτήρια επιλεξιμότητας και προτεραιότητας για την εκμίσθωση κτηνοτροφικών οικοπέδων και ως εκ τούτου ο ΕΓΛ θα αιτιολογεί την απόφασή του.

4.1.11 Επιστολή έγκρισης της αίτησης μίσθωσης κτηνοτροφικού οικοπέδου από τη Διεύθυνση

Διαπιστώσαμε περιπτώσεις όπου, στις επιστολές της Διευθύντριας προς τα ΕΓΓ, με τις οποίες δίδεται έγκριση για μίσθωση κτηνοτροφικών οικοπέδων, παρά την αρνητική σύσταση του ΕΓΓ, δεν γίνεται αναφορά στα κριτήρια των Κανονισμών, ούτε στα κριτήρια προτεραιότητας, βάσει του σχετικού Οδηγού, που οδήγησαν στην απόφασή της.

Σύσταση: Στις περιπτώσεις όπου η Διευθύντρια αποφασίζει διαφορετικά από τη σύσταση του ΕΓΓ, να τεκμηριώνει την απόφασή της με αντίστοιχες αναφορές στα υπό αναφορά κριτήρια.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι το Τμήμα θα ακολουθήσει τη σύστασή μας.

4.1.12 Μητρώο αιτήσεων για μίσθωση κτηνοτροφικού οικοπέδου

Διαπιστώσαμε ότι δεν τηρείται Μητρώο αιτήσεων για μίσθωση κτηνοτροφικού οικοπέδου στα ΕΓΓ, με αποτέλεσμα να ελλοχεύει ο κίνδυνος ελλιπούς παρακολούθησης του συνόλου των αιτήσεων που λαμβάνονται.

Σύσταση: Να τηρείται Μητρώο αιτήσεων στα ΕΓΓ, το οποίο να αποστέλλεται στον ΚΧΓΥ και να περιλαμβάνει τουλάχιστον τα πιο κάτω στοιχεία:

- ◆ Ημερομηνία παραλαβής της αίτησης.
- ◆ Κτηνοτροφικό οικόπεδο στο οποίο αφορά η αίτηση.
- ◆ Εισήγηση για έγκριση/απόρριψη της αίτησης και σχετική ημερομηνία.
- ◆ Έγκριση/απόρριψη αίτησης από το ΤΓ και σχετική ημερομηνία.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι το Τμήμα θα ακολουθήσει τη σύστασή μας.

4.1.13 Μητρώο κτηνοτροφικών περιοχών

Διαπιστώσαμε ότι στο Μητρώο κτηνοτροφικών περιοχών δεν τηρούνται στοιχεία σχετικά με τις συμβάσεις που έχουν τερματιστεί, με αποτέλεσμα να δυσχεραίνεται η παρακολούθηση του ιστορικού των κτηνοτροφικών οικοπέδων και ο εντοπισμός περιπτώσεων κτηνοτρόφων με ιστορικό μη συμμορφώσεων. Επιπλέον, δεν περιλαμβάνονται πληροφορίες ή ενδείξεις σχετικές με εταιρείες/μισθωτές οι οποίες είναι συγγενικές.

Σύσταση: Ο αρμόδιος λειτουργός που τηρεί το μητρώο κτηνοτροφικών περιοχών να διασφαλίζει ότι περιλαμβάνονται και τα πιο πάνω στοιχεία.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι το Τμήμα θα ακολουθήσει τη σύστασή μας.

4.2 Ενημέρωση κτηνοτρόφων

Παρατηρήσαμε ότι, τα κριτήρια προτεραιότητας που το ΤΓ εφαρμόζει, σε περίπτωση που λάβει πέραν της μίας αίτησης για τη μίσθωση συγκεκριμένου κτηνοτροφικού οικοπέδου, τα σχετικά έντυπα αιτήσεων, καθώς και τα αποδεικτικά στοιχεία που απαιτείται να υποβληθούν, δεν βρίσκονται αναρτημένα στην ιστοσελίδα του ΤΓ στο διαδίκτυο, για σκοπούς ενημέρωσης των κτηνοτρόφων. Επιπρόσθετα, παρατηρήσαμε ότι δεν παρέχεται δημόσια πληροφόρηση, σχετικά με τα αδιάθετα κτηνοτροφικά οικόπεδα, ούτε για την ημερομηνία λήξης των συμβάσεων μίσθωσης, για σκοπούς διαφάνειας, ίσης μεταχείρισης και δυνατότητας προγραμματισμού των μελλοντικών δραστηριοτήτων, τόσο των νέων, όσο και των υφιστάμενων κτηνοτρόφων.

Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι, με Διάταγμα του Υπουργού Εσωτερικών, ημερ. 23.2.2021, Κ.Δ.Π. 99/2021, επιτράπηκαν επιπλέον χρήσεις στα κτηνοτροφικά οικόπεδα της Κτηνοτροφικής περιοχής Κοκκινότριμιθιάς όπως, μεταξύ άλλων, νέες αιγοπροβατοτροφικές αναπτύξεις, για τα οποία το ΤΓ

ενημέρωσε, με σχετικές επιστολές, τους υφιστάμενους κτηνοτρόφους της περιοχής, χωρίς να γίνει οποιαδήποτε άλλη ανακοίνωση, για εκδήλωση ενδιαφέροντος από τυχόν νέους κτηνοτρόφους.

Σύσταση: Το ΤΓ, για σκοπούς διαφάνειας και ίσης μεταχείρισης των κτηνοτρόφων αλλά και μείωσης του διοικητικού κόστους στα ΕΓΓ, να εξετάσει το ενδεχόμενο ανάρτησης στην ιστοσελίδα του Τμήματος των πιο κάτω:

- α. Έντυπα αιτήσεων για μίσθωση κτηνοτροφικού οικοπέδου.
- β. Αποδεικτικά στοιχεία που απαιτούνται και θα πρέπει να επισυνάπτονται στα έντυπα αιτήσεων.
- γ. Κριτήρια προτεραιότητας που εφαρμόζει το Τμήμα.
- δ. Άλλα σημεία που το ΤΓ κρίνει ότι είναι χρήσιμα στους κτηνοτρόφους από τον Οδηγό Εφαρμογής Διαδικασιών Διαχείρισης Κτηνοτροφικών Οικοπέδων.
- ε. Μητρώο κτηνοτροφικών οικοπέδων στο οποίο να εντοπίζονται τα αδιάθετα οικόπεδα και η ημερομηνία λήξης των εκμισθώσεων οικοπέδων, με πληροφορίες δυνατότητας ανανέωσης από τον μισθωτή στο πλαίσιο του Γενικού Κανονισμού για την Προστασία Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα.
- στ. Ανάρτηση ανακοινώσεων σχετικών με τις κτηνοτροφικές περιοχές, όπως Διατάγματα, Αποφάσεις ΥΣ ή/και άλλες αποφάσεις.
- ζ. Ανάρτηση όλων των κτηνοτροφικών περιοχών με σχετικούς χάρτες /σχεδιαγράμματα.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι θα ακολουθήσει τη σύστασή μας, για ανάρτηση στην ιστοσελίδα του Τμήματος ενημερωτικού υλικού για μείωση του διοικητικού κόστους, ωστόσο εξέφρασε παράλληλα την άποψη ότι ίσως να δημιουργηθούν προβλήματα, αφού οι πληροφορίες στο Μητρώο και η διαθεσιμότητα οικοπέδων ενδέχεται να αλλάζουν μέρα με τη μέρα και η επικαιροποίηση των αλλαγών στην ιστοσελίδα του Τμήματος να δημιουργεί επιπλέον διοικητικό κόστος. Συναφώς μας ανέφερε επίσης ότι, η ημερομηνία λήξης των εκμισθώσεων δεν αποτελεί στοιχείο σημαντικής ενημέρωσης για άλλους ενδιαφερόμενους κτηνοτρόφους, αφού ο υφιστάμενος κτηνοτρόφος, εφόσον αξιοποιεί το οικόπεδο, έχει το δικαίωμα για ανανέωση ή υπογραφή νέας σύμβασης μίσθωσης.

Η Υπηρεσία μας εξακολουθεί να έχει την άποψη ότι η εισήγησή μας αποτελεί μέτρο διαφάνειας και διασφάλισης της αρχής της ίσης μεταχείρισης και ως τέτοιο, μόνο θετικά αποτελέσματα μπορεί να έχει. Ούτε και συμφωνούμε ότι δημιουργείται ιδιαίτερος διοικητικός φόρτος εάν τα στοιχεία, που ούτως ή άλλως πρέπει να τηρεί και να επικαιροποιεί συνεχώς το ΤΓ, αναρτώνται και στην ιστοσελίδα του. Σε κάθε περίπτωση, το Τμήμα θα πρέπει να αξιολογήσει την εισήγησή μας και να την εφαρμόσει μόνο εάν συμφωνεί, αναλαμβάνοντας και τη σχετική ευθύνη, διαφορετικά να δώσει επαρκείς εξηγήσεις γιατί δεν την υιοθετεί.

4.3 Επιτόπιοι έλεγχοι

Τα ΕΓΓ διενεργούν επιτόπιους ελέγχους πριν την υπογραφή σύμβασης μίσθωσης κτηνοτροφικού οικοπέδου, για σκοπούς διασφάλισης της συμμόρφωσης του αιτητή με τις απαραίτητες προϋποθέσεις καθαριότητας του χώρου του οικοπέδου και των υφιστάμενων κτηνοτροφικών υποστατικών του, καθώς και των όρων της σύμβασης. Όπως πληροφορηθήκαμε από τους Γεωργικούς Επιθεωρητές, διενεργούνται επίσης επιτόπιοι έλεγχοι τουλάχιστον δύο φορές τον χρόνο (Μάρτιο και Σεπτέμβριο) σε όλα τα κτηνοτροφικά οικόπεδα. Ο ΚΧΓΥ ενημερώνεται με την υποβολή του Μητρώου κτηνοτροφικών περιοχών. Όσον αφορά στο πιο πάνω θέμα, παρατηρήσαμε τα ακόλουθα:

- α. Στο υπό αναφορά Μητρώο δεν καταγράφονται, σε όλες τις περιπτώσεις, οι επιτόπιοι έλεγχοι που διενεργούνται με σχετικές αναφορές στα αποτελέσματά τους.
- β. Οι γεωργικοί επιθεωρητές δεν συμπληρώνουν, σε όλες τις περιπτώσεις, τον κατάλογο ελέγχου κτηνοτροφικού οικοπέδου κατά τους επιτόπιους ελέγχους. Επίσης, στην περίπτωση του ΕΓΓ Λευκωσίας, διαπιστώσαμε ότι, παρόλο που κατά τους επιτόπιους ελέγχους οι Γεωργικοί Επιθεωρητές συμπληρώνουν και στη συνέχεια εκτυπώνουν το μητρώο κτηνοτροφικών περιοχών, εντούτοις αυτό δεν προσυπογράφεται, ούτε αρχειοθετείται.

Συστάσεις: Το ΤΓ να διασφαλίζει τα πιο κάτω:

- α. **Αρμόδιος Λειτουργός στα ΕΓΓ να τηρεί Μητρώο με τους επιτόπιους ελέγχους που διενεργούνται, για σκοπούς διευκόλυνσης της παρακολούθησης των κτηνοτροφικών οικοπέδων και των ευρημάτων των επιτόπιων ελέγχων.**
- β. **Οι γεωργικοί επιθεωρητές να συμπληρώνουν κατάλληλα τους υπό αναφορά καταλόγους και το Μητρώο κτηνοτροφικών περιοχών να προσυπογράφεται, να φέρει ημερομηνία ελέγχου και να αρχειοθετείται σε επίσημους φακέλους αλληλογραφίας του Τμήματος.**

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι το Τμήμα θα ακολουθήσει τις συστάσεις της Υπηρεσίας μας.

4.4 Εκμίσθωση κτηνοτροφικών οικοπέδων σε κτηνοτρόφους με κτηνιατρικό κώδικα ζωέμπορα

Σύμφωνα με τον Οδηγό εφαρμογής διαδικασιών διαχείρισης κτηνοτροφικών περιοχών, στις κατηγορίες που αποκλείονται για τη μίσθωση κτηνοτροφικού οικοπέδου περιλαμβάνονται και οι ζωέμποροι. Μάλιστα, η άσκηση ζωεμπορίου αποτελεί σημαντική παράβαση της νομοθεσίας και των όρων της σύμβασης μίσθωσης, εφόσον η διακίνηση μεγάλου αριθμού ζώων, σε συνδυασμό με τη στενή γειτνίαση μεταξύ των κτηνοτροφικών μονάδων στις κτηνοτροφικές περιοχές, αυξάνει την πιθανότητα μετάδοσης μολυσματικών ασθενειών. Από επισκόπηση του Μητρώου κτηνοτροφικών περιοχών, διαπιστώσαμε ότι έχουν εκμισθωθεί κτηνοτροφικά οικόπεδα σε κτηνοτρόφους που κατέχουν κτηνιατρικό κώδικα ζωέμπορα. Όπως πληροφορηθήκαμε από τον Προϊστάμενο του ΚΧΓΥ, οι συμβάσεις μίσθωσης που υπάρχουν σε ισχύ και αφορούν σε κτηνιατρικούς κωδικούς για

ζωεμπορικούς σκοπούς, είχαν υπογραφεί πολύ πριν αποφασιστεί ο αποκλεισμός των ζώεμπορων από τη μίσθωση κτηνοτροφικών οικοπέδων και ως εκ τούτου δρομολογείται η διαδικασία για ανάκτηση της κατοχής τους. Ωστόσο, διαπιστώσαμε περιπτώσεις όπου η διαδικασία ανάκτησης δεν έχει προωθηθεί.

Σύσταση: Το ΤΓ να επισπεύσει τις ενέργειες για ανάκτηση των υπό αναφορά οικοπέδων, εφόσον προκύπτει θέμα άνισης μεταχείρισης μεταξύ των κτηνοτρόφων και ελλοχεύει ο κίνδυνος μετάδοσης μολυσματικών ασθενειών. Επίσης, οι ΚΥ να εξασφαλίζουν τη σύμβαση μίσθωσης του κτηνοτροφικού οικοπέδου από το ΤΓ, στο πλαίσιο της αξιολόγησης που διενεργούν για την έκδοση κτηνιατρικού κώδικα εκμετάλλευσης.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι έχουν δρομολογηθεί οι διαδικασίες ανάκτησης των υπό αναφορά οικοπέδων.

Ο Διευθυντής των ΚΥ μάς πληροφόρησε ότι, στη βάση της εμπειρίας από το συγκεκριμένο περιστατικό, οι ΚΥ ζητούν πλέον από το ΤΓ τις, κατά περίπτωση, συμβάσεις μίσθωσης, προκειμένου να αξιολογούν τις αιτήσεις για παραχώρηση κτηνιατρικού κώδικα.

4.5 Έλεγχος συμμόρφωσης σε δείγμα 20 κτηνοτροφικών οικοπέδων

Διενεργήσαμε έλεγχο συμμόρφωσης σε δείγμα 20 κτηνοτροφικών οικοπέδων, από τον οποίο προέκυψαν τα ακόλουθα:

4.5.1 Κτηνοτροφικό οικόπεδο αρ. 47 στην Κτηνοτροφική περιοχή Γερίου

Το ΕΓΓ Λευκωσίας έλαβε πέντε αιτήσεις για το υπό αναφορά κτηνοτροφικό οικόπεδο και αφού προχώρησε στην αξιολόγησή τους, σύστησε τη μίσθωσή του στο φυσικό πρόσωπο «Γ», το οποίο, όπως αναφέρεται στη σύσταση, αντιμετώπιζε σοβαρό πρόβλημα στενότητας χώρου, η έκταση που κατείχε δεν μπορούσε να υποστηρίξει βιώσιμη μονάδα, ούτε μπορούσε να ενταχθεί στα Σχέδια του Προγράμματος Αγροτικής Ανάπτυξης, ενώ είχε δύο νεαρά παιδιά που ασχολούνταν με την κτηνοτροφία. Το ΕΓΓ Λευκωσίας επισήμανε ότι η κτηνοτροφική περιοχή Γερίου ήταν ήδη υπερπλήρης και ότι η γραμμή που ακολουθείται από το ΤΓ είναι η κάλυψη των αναγκών υφιστάμενων κτηνοτρόφων, ούτως ώστε να δημιουργηθούν βιώσιμες μονάδες. Επίσης, το ΕΓΓ Λευκωσίας δεν εξέφρασε άποψη για τις αιτήσεις που υποβλήθηκαν από τα συγγενικά, μεταξύ τους, φυσικά πρόσωπα «Δ» και «Ε», με την αιτιολογία ότι υπήρχε διάταγμα Δικαστηρίου για τη συμπεριφορά του φυσικού προσώπου «Δ» προς το προσωπικό του Γραφείου.

Ο ΚΧΓΥ, σε σημείωμά του, ημερ. 12.10.2021, προς τη Διευθύντρια του Τμήματος, ανέφερε ότι αφού εξέτασε τη σύσταση του ΕΓΓ Λευκωσίας, διαπίστωσε ότι άμεση προτεραιότητα για εκμίσθωση του υπό αναφορά οικοπέδου είχαν τα φυσικά πρόσωπα «Γ» και «Δ». Όπως αναφέρει στο σημείωμα, το φυσικό πρόσωπο «Δ» ισχυρίστηκε ότι είναι κάτοχος 152 αιγοπροβάτων, τα οποία διατηρεί σε οικόπεδο στην κτηνοτροφική περιοχή Πέρα Ορεινής, που είναι εκμισθωμένο σε άλλο πρόσωπο, στο οποίο είναι δηλωμένα τα ζώα. Σημειώνουμε ότι, το 2019, το Τμήμα εκμίσθωσε στο

φυσικό πρόσωπο «Δ» οικόπεδο, στην κτηνοτροφική περιοχή Τσερίου, με σκοπό να μεταφέρει σε αυτό τα εν λόγω ζώα.

Ο ΚΧΓΥ εισηγήθηκε στη Διευθύντρια όπως δοθεί προτεραιότητα στο φυσικό πρόσωπο «Γ», το οποίο αντιμετώπιζε σημαντικό πρόβλημα στενότητας χώρου και δεν είχε εναλλακτική άμεση λύση για αυτό, σε σχέση με το φυσικό πρόσωπο «Δ», για το οποίο έπρεπε να διερευνηθεί η δυνατότητα παραμονής του στην κτηνοτροφική περιοχή Πέρα Ορεινής. Ανέφερε επίσης ότι εναλλακτική επιλογή ήταν η μίσθωση του εν λόγω οικοπέδου στο φυσικό πρόσωπο «Δ», το οποίο ισχυρίστηκε ότι δεν κατέχει άδεια οδηγού και ζήτησε όπως του εκμισθωθεί οικόπεδο σε κτηνοτροφική περιοχή πλησίον της οικίας του και διερεύνηση της δυνατότητας εξεύρεσης άλλης λύσης για το φυσικό πρόσωπο «Γ». Η Διευθύντρια του ΤΓ, στις 13.10.2021, ενέκρινε την αίτηση του φυσικού προσώπου «Δ» υπό προϋποθέσεις, το οποίο ενημερώθηκε σχετικά στις 12.11.2021.

Σχετικά παρατηρήσαμε τα πιο κάτω:

- α.** Η Διευθύντρια του ΤΓ δεν υιοθέτησε την εισήγηση του ΕΓΓ Λευκωσίας, ούτε του ΚΧΓΥ, παρακάμπτοντας τα κριτήρια προτεραιότητας που τέθηκαν στον υπό αναφορά Οδηγό, σύμφωνα με τον οποίο προτεραιότητα στην εκμίσθωση κτηνοτροφικών οικοπέδων έχουν νεοεισερχόμενοι νεαροί κτηνοτρόφοι (ηλικίας < 40 ετών) και υφιστάμενοι κτηνοτρόφοι που κατέχουν ήδη κτηνοτροφικό οικόπεδο στην κτηνοτροφική περιοχή και δικαιολογείται η εκμίσθωση σε αυτούς επιπρόσθετου κτηνοτροφικού οικοπέδου, αλλά και την εφαρμογή των κριτηρίων των σχετικών Κανονισμών, στα οποία περιλαμβάνεται η βιωσιμότητα και μακροβιότητα της κτηνοτροφικής ανάπτυξης, σε σχέση με τη χρήση προηγμένης τεχνολογίας.
- β.** Παρόλο που το ΤΓ γνώριζε ότι τα ζώα τα οποία δήλωσε το φυσικό πρόσωπο «Δ», ως να του ανήκουν, βρίσκονταν σε μισθωμένο οικόπεδο στην κτηνοτροφική Περιοχή Πέρα Ορεινής, με κτηνιατρικό κώδικα άλλου προσώπου (φυσικό πρόσωπο «ΣΤ»), εντούτοις δεν προέβη σε οποιαδήποτε ενέργεια για να επαληθεύσει τα πιο πάνω. Επιπλέον, δεν επιβεβαίωσε τον ισχυρισμό του ότι δεν κατέχει άδεια οδηγού.
- γ.** Στο υπό αναφορά σημείωμα του ΚΧΓΥ, δεν τεκμηριώνονται επαρκώς οι λόγοι των συστάσεών του, με συγκεκριμένες αναφορές στα κριτήρια προτεραιότητας του Οδηγού και των οικείων Κανονισμών.
- δ.** Το ΕΓΓ Λευκωσίας δεν συμπλήρωσε επαρκώς την αίτηση μίσθωσης, όσον αφορά στα πεδία υπηρεσιακής χρήσης.
- ε.** Παρατηρήσαμε ότι το φυσικό πρόσωπο «Γ» ενημερώθηκε για την απόρριψη της αίτησής του, ωστόσο ως λόγος απόρριψης αναφέρεται το γεγονός ότι το ΤΓ έδωσε προτεραιότητα σε άλλο κτηνοτρόφο, χωρίς να γίνεται αναφορά στα κριτήρια προτεραιότητας.

Συστάσεις: Το ΤΓ να διασφαλίζει ότι:

- α.** Εφαρμόζεται το θεσμικό πλαίσιο μίσθωσης κτηνοτροφικών οικοπέδων σε όλες τις περιπτώσεις αξιολόγησης αιτήσεων και την ίση μεταχείριση των κτηνοτρόφων.

- β. Επαληθεύονται οι ισχυρισμοί των κτηνοτρόφων κατά την αξιολόγηση των αιτήσεών τους με τα κατάλληλα αποδεικτικά στοιχεία.
- γ. Τεκμηριώνονται οι συστάσεις του ΚΧΓΥ επαρκώς, με αναφορές στα κριτήρια προτεραιότητας βάσει του Οδηγού και των οικείων Κανονισμών.
- δ. Συμπληρώνονται επαρκώς τα έντυπα από το ΕΓΓ Λευκωσίας.
- ε. Ο ΕΓΛ, στην επιστολή απόρριψης αίτησης μίσθωσης να κάνει αναφορά σε συγκεκριμένα κριτήρια, βάσει νομοθεσίας ή/και στα κριτήρια προτεραιότητας, βάσει του Οδηγού.

Επίσης, το Τμήμα να διερευνήσει κατά πόσο τα ζώα, τα οποία το φυσικό πρόσωπο «Δ» ισχυρίστηκε ότι του ανήκουν, ταυτίζονται με τα ζώα της εκμετάλλευσης με τον κτηνιατρικό κωδικό που εκδόθηκε στο φυσικό πρόσωπο «ΣΤ» και εκτρέφονται στο μισθωμένο κτηνοτροφικό οικόπεδο αρ. 16 στην κτηνοτροφική περιοχή Πέρα Ορεινής.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι θα ακολουθήσει τη σύστασή μας και θα προβεί σε σχετική διερεύνηση. Αναφορικά με την προτεραιότητα που δόθηκε στο φυσικό πρόσωπο «Δ», η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι λήφθηκε υπόψη το γεγονός ότι αυτό είχε ως κύρια ασχολία του την κτηνοτροφία και τη δεδομένη στιγμή δεν ήταν κάτοχος κτηνοτροφικού οικοπέδου, σε αντίθεση με το φυσικό πρόσωπο «Γ», το οποίο είναι ιδιωτικός υπάλληλος, είχε ήδη στην κατοχή του ένα κτηνοτροφικό οικόπεδο και πρόθεσή του ήταν η δημιουργία μονάδας για 600 ζώα. Μας ανέφερε επίσης ότι σε καμία περίπτωση δεν λήφθηκε υπόψη ο ισχυρισμός του φυσικού προσώπου «Δ» ότι δεν κατείχε άδεια οδηγού, για αυτό και δεν έγινε σχετική διερεύνηση για το θέμα. Όπως επίσης μας πληροφόρησε, σημαντικό στοιχείο στη λήψη της απόφασης, αποτέλεσε η ανάγκη για εξεύρεση άλλης μονιμότερης και καλύτερης λύσης, στο πρόβλημα του φυσικού προσώπου «Γ» για τη δημιουργία σύγχρονης μονάδας για τον ίδιο και τους νεαρούς υιούς του, αφού και το νέο οικόπεδο δεν θα ικανοποιούσε τις ανάγκες του.

Σημείωσε, επίσης, ότι η λήψη μιας απόφασης δεν περιορίζεται στα κριτήρια επιλεξιμότητας και προτεραιότητας που έχουν συμπεριληφθεί στον Οδηγό, αφού κάθε περίπτωση έχει τις δικές τις ιδιαιτερότητες και λαμβάνει υπόψη, τις πλείστες φορές και τη χωροθέτηση του διαθέσιμου οικοπέδου και άλλων εναλλακτικών λύσεων ή αποφάσεων που δρομολογούνται σε μια περιοχή.

4.5.2 Κτηνοτροφικό οικόπεδο αρ. 9 στην κτηνοτροφική περιοχή Σωτήρας

Το ΕΓΓ Αμμοχώστου έλαβε δύο αιτήσεις για το υπό αναφορά κτηνοτροφικό οικόπεδο, μία από εταιρεία που δραστηριοποιείται ήδη στην κτηνοτροφία και κατείχε ήδη κτηνοτροφικά οικόπεδα στην υπό αναφορά κτηνοτροφική περιοχή, συνολικής έκτασης 15.298 τ.μ. και η εκμίσθωση επιπρόσθετου κτηνοτροφικού οικοπέδου δικαιολογείτο και μία από άτομο ηλικίας 29 ετών, που προτίθετο να δημιουργήσει νέα μονάδα αιγοπροβάτων.

Διαπιστώσαμε ότι, αντί κατά την εξέταση των αιτήσεων, να ληφθούν υπόψη τα κριτήρια προτεραιότητας, βάσει του Οδηγού, σύμφωνα με τα οποία προτεραιότητα θα είχε η εκμίσθωση σε νεοεισερχόμενους νεαρούς κτηνοτρόφους (ηλικίας < 40 ετών), προτάθηκε προς τη Διευθύντρια του

Τμήματος, όπως γίνει επιτόπου αξιολόγηση της αξιοποίησης των υφιστάμενων οικοπέδων της εταιρείας.

Σύσταση: Οι αρμόδιοι Λειτουργοί, κατά την αξιολόγηση αιτήσεων, να εφαρμόζουν σε όλες τις περιπτώσεις τα κριτήρια προτεραιότητας του υπό αναφορά Οδηγού.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι το Τμήμα θα ακολουθήσει τη σύσταση της Υπηρεσίας μας.

4.5.3 Κτηνοτροφικό οικόπεδο αρ.64/3 στην κτηνοτροφική περιοχή Κολοσσίου

Όπως αναφέραμε και πιο πάνω, σύμφωνα με την απόφαση για σταδιακή κατάργηση της κτηνοτροφικής περιοχής Κολοσσίου, δικαιούχοι για εκμίσθωση των διαθέσιμων κτηνοτροφικών οικοπέδων είναι πλέον μόνο υφιστάμενοι κτηνοτρόφοι που θέλουν να επεκτείνουν τη μονάδα τους, και παιδιά τους.

Συναφώς αναφέρουμε ότι, νέος κτηνοτρόφος, με επιστολή του ημερ. 2.8.2019, προς τον Υπουργό ΓΑΑΠ, αιτήθηκε τη μεταβίβαση της μίσθωσης του κτηνοτροφικού οικοπέδου αρ. 64/3 στον ίδιο, αφού, όπως ανέφερε, είχε συμφωνήσει με τον υφιστάμενο κτηνοτρόφο το ύψος της αποζημίωσης των υποστατικών του. Το ΤΓ, σε συνέχεια οδηγιών του Υπουργού ΓΑΑΠ για διερεύνηση και ενέργειες του υπό αναφορά αιτήματος, ενημέρωσε τον αιτητή στις 9.9.2019 ότι το αίτημά του δεν είναι δυνατό να ικανοποιηθεί, λαμβάνοντας υπόψη ότι ο ίδιος δεν ήταν υφιστάμενος κτηνοτρόφος, ούτε παιδί υφιστάμενου κτηνοτρόφου.

Ο αιτητής, με δεύτερη επιστολή του προς τον Υπουργό ΓΑΑΠ, ημερ. 15.6.2020, ζήτησε εκ νέου την εκμίσθωση του υπό αναφορά κτηνοτροφικού οικοπέδου, αποδεχόμενος το γεγονός ότι η σύμβαση μίσθωσής του θα διαρκέσει μέχρι τη λήξη των μισθώσεων στην περιοχή Κολοσσίου, δηλαδή το 2038. Ο Υπουργός ΓΑΑΠ, στις 15.6.2020, στη βάση της εν λόγω δέσμευσης του αιτητή, ζήτησε από το ΤΓ όπως επανεξετάσει το αίτημά του. Το ΤΓ, αφού εξέτασε το πιο πάνω αίτημα, με επιστολή του ημερ. 30.6.2020, προς τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου ΓΑΑΠ, ανέφερε ότι, για να προχωρήσει στην εκμίσθωση του υπό αναφορά κτηνοτροφικού οικοπέδου, θα πρέπει να τροποποιηθεί η σχετική προηγούμενη απόφαση ή να εγκριθεί κατ' εξαίρεση η εκμίσθωση του οικοπέδου στον αιτητή. Επίσης, το ΤΓ, στην υπό αναφορά επιστολή, επισήμανε, μεταξύ άλλων, ότι, με την εκμίσθωση κτηνοτροφικών οικοπέδων σε νέους κτηνοτρόφους, νοουμένου ότι θα διατηρηθεί η πρόνοια για κατάργηση της κτηνοτροφικής περιοχής το 2038, θα επιλύονταν διάφορα προβλήματα με την κατοχή οικοπέδων από άτομα που δεν δραστηριοποιούνται επαγγελματικά αλλά διατηρούν μικρό αριθμό αιγοπροβάτων ή άλλων ζώων για δική τους χρήση και ότι με την υπογραφή νέων συμβάσεων μίσθωσης με νέους κτηνοτρόφους, θα μπορούν να καθοριστούν νέοι, αυστηρότεροι όροι για την καθαριότητα και επισκευή των υφιστάμενων κτηνοτροφικών υποστατικών. Ο Υπουργός ΓΑΑΠ, λαμβάνοντας υπόψη την πιο πάνω θέση του ΤΓ, ενέκρινε στις 23.7.2020, την κατ' εξαίρεση εκμίσθωση του υπό αναφορά οικοπέδου και στις 27.7.2020 ενημερώθηκε σχετικά ο αιτητής.

Σημειώνουμε ότι ο εν λόγω κτηνοτρόφος απευθύνθηκε απευθείας στον Υπουργό ΓΑΑΠ για παραχώρηση κτηνοτροφικού οικοπέδου, χωρίς τη συμπλήρωση σχετικής αίτησης προς το ΤΓ.

Σύσταση: Το ΤΓ να διασφαλίζει την ίση μεταχείριση των αιτητών και να μην εξετάζει αιτήματα τα οποία παρακάμπτουν τις θεσμοθετημένες διαδικασίες.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι το Τμήμα θα ακολουθήσει τη σύσταση της Υπηρεσίας μας. Πρόσθετα, στις 14.10.2022, το ΤΓ επανήλθε με επιπρόσθετη πληροφόρηση, αναφέροντάς μας ότι το ΤΓ και σε άλλες περιπτώσεις εισηγήθηκε στον εκάστοτε Υπουργό ΓΑΑΠ την κατ' εξαίρεση εκμίσθωση κτηνοτροφικού οικοπέδου στην περιοχή, δεδομένου ότι πληρούσε τα κριτήρια επιλεξιμότητας βάση των Κανονισμών και βοηθούσε στην ομαλή λειτουργία της κτηνοτροφικής περιοχής.

4.5.4 Μίσθωση κτηνοτροφικών οικοπέδων σε κτηνοτρόφους με ιστορικό μη συμμορφώσεων

4.5.4.1 Κτηνοτροφικά οικόπεδα αρ. 22, 23, 25, 26, 28, 29, 30 και 31 στην κτηνοτροφική περιοχή Αστρομερίτη

Το ΤΓ στις 5.10.2009 εκμίσθωσε στο φυσικό πρόσωπο «Ζ» τα κτηνοτροφικά οικόπεδα με αρ. 22, 23, 25 και 26, συνολικής έκτασης 12.250 τ.μ., στην κτηνοτροφική περιοχή Αστρομερίτη, με σκοπό την ανέγερση υποστατικών για την εκτροφή βοοειδών. Όπως αναφέρεται σε επιστολή της Διευθύντριας του ΤΓ, ημερ. 12.1.2016, προς τις ΚΥ, ο κτηνοτρόφος προχώρησε στην ανέγερση μόνο ενός πρόχειρου μικρού υποστατικού εντός του κτηνοτροφικού οικοπέδου με αρ. 26 και διατηρεί σε αυτό δύο με τρία δαμάλια και το ΤΓ, στις 30.7.2012, προχώρησε στον τερματισμό των σχετικών συμβάσεων μίσθωσης. Ανέφερε επίσης ότι, τον Ιούλιο του 2014, ο κτηνοτρόφος ζήτησε την επανεκμίσθωση των κτηνοτροφικών οικοπέδων, με σκοπό την ανέγερση μιας σύγχρονης μονάδας και την αύξηση του αριθμού των ζώων που διατηρούσε. Επίσης, ανέφερε ότι η εταιρεία «Α», το 50% του μετοχικού κεφαλαίου της οποίας κατείχε το φυσικό πρόσωπο «Ζ» και το υπόλοιπο 50% ο αδερφός του, ζήτησε τη μίσθωση των κτηνοτροφικών οικοπέδων με αρ. 28, 29, 30 και 31, συνολικής έκτασης 14.000 τ.μ., στην κτηνοτροφική περιοχή Αστρομερίτη, με σκοπό την ανέγερση μονάδας αιγοπροβάτων και βοοειδών. Σημειώνουμε ότι τα κτηνοτροφικά οικόπεδα με αρ. 28, 29, 30 και 31 ήταν μισθωμένα στον πατέρα των εν λόγω ατόμων, ο οποίος με ενυπόγραφη δήλωσή του, ημερ. 22.7.2009, παραχώρησε τα δικαιώματα σχετικά με τα οικόπεδα στο ΤΓ, εφόσον το 2003 είχε κηρυχθεί σε πτώχευση.

Το ΤΓ, με σκοπό να επιλυθούν διάφορα προβλήματα οχληρίας που παρατηρούνταν με τη λειτουργία της οικογενειακής μονάδας του φυσικού προσώπου «Ζ» στο Ποτάμι και τη μετεγκατάσταση των ζώων σε νέα υποστατικά, με επιστολή του, ημερ. 30.3.2016, ενέκρινε τα υπό αναφορά αιτήματα και στις 2.8.2016 και 18.7.2016 υπογράφηκαν οι αντίστοιχες συμβάσεις, διάρκειας 30 και 20 χρόνων, αντίστοιχα, βάσει των οποίων ο μισθωτής, εντός ενός χρόνου, θα έπρεπε να ανεγείρει κατάλληλα υποστατικά για την εκτροφή ζώων.

Παρόλο που το φυσικό πρόσωπο «Ζ» υπέβαλε αίτηση στο πλαίσιο του Προγράμματος Αγροτικής Ανάπτυξης 2016-2020, η οποία εγκρίθηκε και με επιστολές του ιδίου και της υπό αναφορά εταιρείας, ημερ. 23.8.2018 και 28.12.2018, διαβεβαίωναν το Τμήμα ότι θα προχωρούσαν στην

ανέγερση υποστατικών εντός του 2018 και 2019, εντούτοις δεν προχώρησαν στην αξιοποίηση των κτηνοτροφικών οικοπέδων με αρ. 22, 23, 25, 26 και 28, 29, 30, 31 στον Αστρομερίτη. Ως εκ τούτου, το ΤΓ στις 26.2.2020 προχώρησε στον μονομερή τερματισμό των υπό αναφορά συμβάσεων. Σημειώνουμε ότι, σύμφωνα με την Κ.Δ.Π. 171/2006, η μη αξιοποίηση της εκμισθωθείσας κρατικής ιδιοκτησίας για τους σκοπούς που προνοούνται στη σύμβαση μίσθωσης, για χρονική περίοδο που υπερβαίνει το ένα έτος από την ημερομηνία μίσθωσης, θεωρείται σημαντική παράβαση και το ΤΓ δύναται να προβεί στη διακοπή ή τον μονομερή τερματισμό της σύμβασης. Σχετικά παρατηρήσαμε τα ακόλουθα:

- α.** Η αίτηση για τα κτηνοτροφικά οικόπεδα αρ. 22, 23, 25 και 26 υποβλήθηκε και εξετάστηκε απευθείας από τον ΚΧΓΥ και όχι από το ΕΓΓ Λευκωσίας. Όπως πληροφορηθήκαμε από τον Προϊστάμενο του ΚΧΓΥ, λόγω του ότι ο υπό αναφορά κτηνοτρόφος απασχόλησε στο παρελθόν το ΤΓ, η αίτηση έγινε στον Κλάδο και λήφθηκαν υπόψη οι προφορικές απόψεις του ΕΓΓ Λευκωσίας.
- β.** Παρά το μακροχρόνιο ιστορικό μη συμμορφώσεων του υπό αναφορά κτηνοτρόφου, το ΤΓ προχώρησε στην επανεκμίσθωση, στον ίδιο και στη συνδεδεμένη με αυτόν εταιρεία, κτηνοτροφικών οικοπέδων συνολικής έκτασης 26.250 τ.μ., για μεγάλο χρονικό διάστημα.
- γ.** Παρόλο ότι παραβιάζονταν σημαντικοί όροι των συμβάσεων, το ΕΓΓ Λευκωσίας δεν απέστειλε έγκαιρα διπλοσυστημένες επιστολές στους μισθωτές, σύμφωνα με τη διαδικασία ανάκτησης των κτηνοτροφικών οικοπέδων που προνοείται στον οικείο Οδηγό.
- δ.** Το ΤΓ προχώρησε, με μεγάλη καθυστέρηση, στον μονομερή τερματισμό των υπό αναφορά συμβάσεων.

Συστάσεις:

- α.** Το ΤΓ να διασφαλίζει ότι η καθορισμένη διαδικασία εξέτασης των αιτήσεων από το ΕΓΓ και οι διαδικασίες που προβλέπονται στον οικείο Οδηγό εφαρμόζονται σε όλες τις περιπτώσεις.
- β.** Επίσης, να εξετάσει το ενδεχόμενο όπως, σε περιπτώσεις αιτιολογημένων αιτήσεων κτηνοτρόφων με ιστορικό μη συμμορφώσεων, η μίσθωση να γίνεται για μικρότερη δοκιμαστική περίοδο (π.χ. δύο χρόνια) και να προωθείται η επέκτασή της εάν διαπιστωθεί η τήρηση των όρων των συμβάσεων. Με αυτό τον τρόπο μειώνεται σημαντικά ο κίνδυνος εγκλωβισμού του Τμήματος σε μακροχρόνιες συμβάσεις, των οποίων οι όροι παραβιάζονται ή/και χρονοβόρες διαδικασίες ανάκτησης των κτηνοτροφικών οικοπέδων.
- γ.** Στις περιπτώσεις όπου παρατηρείται συστηματική παραβίαση όρων, να προωθείται έγκαιρα η διακοπή ή ο μονομερής τερματισμός των συμβάσεων.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι το Τμήμα θα εξετάσει τις εισηγήσεις της Υπηρεσίας μας.

4.5.4.2 Κτηνοτροφικό οικόπεδο αρ. 9 στην κτηνοτροφική περιοχή Αλεθρικού

Το ΤΓ στις 27.6.2016 εκμίσθωσε το υπό αναφορά οικόπεδο στο φυσικό πρόσωπο «Η», με σκοπό την εκτροφή μηρυκαστικών ζώων. Το ΤΓ, με επιστολή του, ημερ. 17.7.2019, προς τον μισθωτή ζητούσε, μεταξύ άλλων, την απομάκρυνση από το οικόπεδο άλλων ειδών ζώων που εκτρέφονταν σε αυτό. Λόγω της μη συμμόρφωσης του μισθωτή, καθώς και λόγω της μη εξόφλησης των μισθωμάτων για τις περιόδους 27.6.2019 - 26.6.2020 και 27.6.2020 - 26.6.2021, το Τμήμα, στις 1.12.2020, προχώρησε σε μονομερή ανάκληση της σύμβασης. Το φυσικό πρόσωπο «Η», αφού παρέδωσε το οικόπεδο στις 14.12.2020 στη Διευθύντρια του ΤΓ, υπέβαλε αυθημερόν εκ νέου αίτηση για μίσθωση του υπό αναφορά οικοπέδου και το Τμήμα, αφού την αξιολόγησε, προχώρησε στην έγκρισή της και την υπογραφή, στις 2.2.2021, νέας σύμβασης μίσθωσης, διάρκειας 30 ετών, για εκτροφή μηρυκαστικών ζώων.

Παρατηρήσαμε ότι, παρά το ιστορικό μη συμμορφώσεων του μισθωτή με διάφορους όρους της σύμβασης μίσθωσης, του κτηνοτροφικού οικοπέδου αρ. 9, το ΤΓ προχώρησε στην εκ νέου μίσθωσή του στον ίδιο για περίοδο διάρκειας 30 ετών.

Σύσταση: Το ΤΓ να εξετάσει το ενδεχόμενο μίσθωσης των κτηνοτροφικών οικοπέδων για μικρότερη δοκιμαστική περίοδο, στις περιπτώσεις όπου, λόγω ιστορικού, κρίνει ότι ελλοχεύει υψηλός κίνδυνος μη συμμόρφωσης των κτηνοτρόφων με τους όρους της μίσθωσης και στη συνέχεια επέκτασης της περιόδου μίσθωσης, νοουμένου ότι παρατηρείται συμμόρφωση.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι το Τμήμα θα εξετάσει την εισήγηση της Υπηρεσίας μας.

4.5.5 Παρακολούθηση της συμμόρφωσης των κτηνοτρόφων με τους όρους της σύμβασης μίσθωσης και διαδικασία ανάκτησης των κτηνοτροφικών οικοπέδων σε περιπτώσεις μη συμμορφώσεων

Διαπιστώσαμε περιπτώσεις όπου η παρακολούθηση της συμμόρφωσης των κτηνοτρόφων με τους όρους της σύμβασης μίσθωσης δεν τεκμηριώνεται γραπτώς, καθώς επίσης περιπτώσεις όπου η διαδικασία ανάκτησης των κτηνοτροφικών οικοπέδων, είτε δεν προωθήθηκε, είτε προωθήθηκε με μεγάλη καθυστέρηση. Συγκεκριμένα αναφέρουμε τα πιο κάτω:

4.5.5.1 Κτηνοτροφικό Οικόπεδο αρ. 11 στην κτηνοτροφική περιοχή Τίμης Β

Στο Μητρώο κτηνοτροφικών περιοχών για τα έτη 2017 – 2021, το οποίο αποστέλλεται δύο φορές τον χρόνο στον Προϊστάμενο του ΚΧΓΥ, καθώς και στους σχετικούς καταλόγους επιτόπιων ελέγχων, ημερ. 15.2.2021 και 20.9.2021, που συμπληρώθηκαν από τους επιθεωρητές του ΕΓΓ Πάφου, αναφέρεται ότι, στο υπό αναφορά οικόπεδο υπάρχουν κτηνοτροφικά απόβλητα, αγριόχορτα, κρεβατάκια παραλίας, σκουπίδια κ.ά., καθώς επίσης και όρνιθες. Επίσης, το ΕΓΓ Πάφου, με επιστολή του, ημερ. 12.11.2018, προειδοποίησε τον μισθωτή για τις εν λόγω παραβάσεις και τον κάλεσε όπως συμμορφωθεί εντός 60 ημερών. Πάρα τη μη συμμόρφωση του κτηνοτρόφου, το Τμήμα δεν προχώρησε στη διαδικασία ανάκτησης του οικοπέδου. Όπως πληροφορηθήκαμε από την αρμόδια Λειτουργό Γεωργίας του ΕΓΓ Πάφου, σε μεταγενέστερες επιτόπιες επισκέψεις στο υπό

αναφορά οικόπεδο, διαπιστώθηκε ότι ο μισθωτής συμμορφωνόταν με τις υποδείξεις των Επιθεωρητών του Τμήματος, στα θέματα καθαριότητας και ότι ο αριθμός των άλλων ζώων που έκτρεφε ήταν πολύ μικρός (2–3 όρνιθες). Ωστόσο, η συμμόρφωση του μισθωτή δεν τεκμηριωνόταν γραπτώς.

Σύσταση: Το ΤΓ να διασφαλίζει ότι η συμμόρφωση του μισθωτή με τις υποδείξεις των Επιθεωρητών του Τμήματος τεκμηριώνεται γραπτώς, π.χ. με τη συμπλήρωση των καταλόγων επιτόπιων ελέγχων. Σε διαφορετική περίπτωση, να προωθείται έγκαιρα η διαδικασία ανάκτησης του κτηνοτροφικού οικοπέδου.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι το Τμήμα θα ακολουθήσει τη σύσταση της Υπηρεσίας μας.

4.5.5.2 Κτηνοτροφικό Οικόπεδο αρ. 18 στην κτηνοτροφική περιοχή Τίμης Β

Το ΤΓ την 1.11.1995 μίσθωσε το υπό αναφορά οικόπεδο σε ζεύγος (φυσικά πρόσωπα «Θ» και «Ι»), με σκοπό την εκτροφή αιγοπροβάτων, στο οποίο ανεγέρθηκε, το 1996, κατοικία, κατά παράβαση ουσιώδους όρου της σύμβασης μίσθωσης. Σχετική αναφορά γίνεται στην Ετήσια Έκθεση της Υπηρεσίας μας για το έτος 2009 και παρότι η Διευθύντρια του Τμήματος μάς ενημέρωσε ότι εκ παραδρομής δεν κινήθηκε τότε διαδικασία ανάκτησης του κτηνοτροφικού οικοπέδου και ότι το ΤΓ θα προέβαινε στη δρομολόγησή της, εντούτοις μέχρι σήμερα το ΤΓ δεν το έπραξε.

Σχετικά αναφέρουμε ότι, σύμφωνα με σημείωμα, ημερ. 9.8.2018, του ΕΓΓ Πάφου προς τον Προϊστάμενο του ΚΧΓΥ, το φυσικό πρόσωπο «Ι» υπέβαλε αίτηση στον Έπαρχο Πάφου, στις 27.2.1996, για εξασφάλιση άδειας οικοδομής, για βοηθητική οικοδομή κτηνοτροφικών υποστατικών, ο οποίος, αφού έλαβε, με επιστολή, ημερ. 4.7.1996, τη σύμφωνη γνώμη του ΕΓΓ Πάφου, υπό προϋποθέσεις, προχώρησε στις 18.7.1996 στην έκδοση της άδειας οικοδομής με αρ. 22627. Με την υπό αναφορά επιστολή του, το ΕΓΓ Πάφου ζήτησε από τον Έπαρχο όπως εφαρμοστούν πιστά, μεταξύ άλλων, οι όροι που αφορούσαν στη διαρρύθμιση των υπό αναφορά βοηθητικών υποστατικών και χρήση τους για τους συγκεκριμένους σκοπούς που αναφέρονται στα αρχιτεκτονικά σχέδια, δηλαδή βοηθητικό υποστατικό που περιλαμβάνει αποθήκη φαρμάκων/ζωοτροφών εργαλείων και χώρο διαμονής κτηνοτρόφου και ότι δεν θα επιτραπεί η αλλαγή χρήσης των βοηθητικών υποστατικών. Επισημαίνουμε ότι, σύμφωνα με το υπό αναφορά σημείωμα, την περίοδο αυτή ο μισθωτής είχε προσαχθεί ενώπιον του Δικαστηρίου, με την κατηγορία παρακοής δικαστικού διατάγματος, διότι ξεκίνησε την ανέγερση οικοδομής χωρίς να εξασφαλιστεί σχετική άδεια.

Επίσης, σύμφωνα με σημείωμα, ημερ. 5.1.2004, ο αρμόδιος Λειτουργός ανέφερε προς τον Έπαρχο Πάφου ότι «συστήνεται η έκδοση Πιστοποιητικού Τελικής Έγκρισης για την οικοδομή με άδεια οικοδομής αρ. 22627, καθότι επιβεβαιώθηκε ότι τα υποστατικά συνάδουν και χρησιμοποιούνται όπως προνοούσαν τα υποβληθέντα αρχιτεκτονικά σχέδια». Ο Έπαρχος Πάφου, στις 16.2.2005, απέρριψε την έκδοση του σχετικού πιστοποιητικού και στις 9.8.2005 ενημερώθηκε από το ΕΓΓ Πάφου ότι διαπιστώθηκε πως ο αιτητής/μισθωτής μετέτρεψε τους βοηθητικούς χώρους σε μόνιμη

κατοικία, στην οποία διαμένει. Με βάση τα δεδομένα αυτά, ο Έπαρχος, στις 9.11.2005, προώθησε τη λήψη δικαστικών μέτρων εναντίον του.

Όπως μας πληροφόρησε ο Επαρχιακός Λειτουργός ΤΠΟ Πάφου, για το υπό αναφορά κτηνοτροφικό οικόπεδο (αρχικό τεμάχιο με αρ. 321), του Φ/Σχ.: LI/22, στην Κτηνοτροφική Περιοχή Τίμης, χορηγήθηκαν στις 2.8.2006, από την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή (Επαρχιακός Λειτουργός ΤΠΟ Πάφου), οι πολεοδομικές άδειες με αρ. ΠΑΦ/179/06 και ΠΑΦ/178/06, οι οποίες αφορούσαν σε «Προσθηκομετατροπές σε υφιστάμενο χώρο κτηνοτροφικών υποστατικών» και «Αλλαγή Χρήσης από βοηθητικό χώρο κτηνοτροφικών υποστατικών σε κατοικία», αντίστοιχα. Επίσης, μας ανέφερε ότι, μεταξύ των στοιχείων, που το φυσικό πρόσωπο «I» είχε καταθέσει στη Πολεοδομική Αρχή, περιλαμβανόταν το πιστοποιητικό εγγραφής μισθώσεως/υπομισθώσεως ακινήτου ιδιοκτησίας, στο οποίο αναφέρεται ξεκάθαρα ότι το εμπράγματο δικαίωμα αποκτήθηκε σύμφωνα με τους όρους σύμβασης μίσθωσης και ότι ο εκμισθωτής του τεμαχίου είναι η Κυπριακή Δημοκρατία. Όπως επίσης μας πληροφόρησε, σύμφωνα με τα στοιχεία του πολεοδομικού φακέλου, δεν κρίθηκε σκόπιμο/απαραίτητο να ζητηθούν οι απόψεις του ΤΓ, γεγονός που προκαλεί εντύπωση, δεδομένου ότι το οικόπεδο βρίσκεται σε κτηνοτροφική περιοχή υπό τη διαχείριση του ΤΓ.

Σημειώνουμε ότι, κατά το στάδιο μελέτης των προαναφερόμενων πολεοδομικών αιτήσεων, ο μισθωτής «I», με επιστολή του, ημερ. 7.4.2006, έθεσε υπόψη της Πολεοδομικής Αρχής ότι κινήθηκε εναντίον του αγωγή στο Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου, ζητώντας επίσπευση της αλλαγής χρήσης των υποστατικών του. Επισημαίνουμε ότι, το Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου έκδωσε Διάταγμα κατεδάφισης της οικοδομής, εντός δύο μηνών από τις 17.8.2006, με πταίσμα την αλλαγή χρήσης υποστατικών, από μάντρα σε κατοικία και την κατοχή/χρήση οικοδομής χωρίς πιστοποιητικό έγκρισης.

Επιπρόσθετα, ο Επαρχιακός Λειτουργός ΤΠΟ Πάφου μάς πληροφόρησε ότι, κατά τον επιτόπιο έλεγχο που διεξήχθη στις 21.7.2022 από αρμόδιο Λειτουργό, διαπιστώθηκε ότι, πέραν των κτηνοτροφικών υποστατικών, στο υπό εξέταση εκμισθωμένο οικόπεδο υφίστανται οικοδομές, χωρίς την εξασφάλιση οποιασδήποτε άδειας, το εμβαδόν των οποίων υπερβαίνει το επιτρεπόμενο εμβαδόν δόμησης και κάλυψης, με βάση τις Πρόνοιες της ισχύουσας Πολεοδομικής Ζώνης και επομένως δεν θα ήταν δυνατό να επιτραπούν. Ζητήσαμε όπως πληροφορηθούμε για τις ενέργειες στις οποίες προέβηκε το ΤΠΟ.

Σχετικά υποδείξαμε ότι, σύμφωνα με τον όρο 5(β), (γ), (δ) της σύμβασης μίσθωσης του υπό αναφορά οικοπέδου, μεταξύ μισθωτή και ΤΓ, ο μισθωτής υπόκειται στην υποχρέωση να μην χρησιμοποιεί ή να επιτρέπει τη χρήση του κτήματος για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, παρά μόνο αποκλειστικά για κτηνοτροφικούς σκοπούς και να μην κτίσει οποιασδήποτε άλλη οικοδομή ή οποιοδήποτε είδους κατασκευή, εκτός αν εξασφαλίσει προηγουμένως ειδική για τον σκοπό αυτό έγγραφη άδεια του ιδιοκτήτη, δηλαδή της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Επιστήσαμε την προσοχή του Επαρχιακού Λειτουργού ΤΠΟ Πάφου στο γεγονός ότι, η Πολεοδομική Αρχή προχώρησε στην έκδοση των υπό αναφορά πολεοδομικών αδειών, νομιμοποιώντας εν γνώσει της την παρανομία του μισθωτή, κατά παράβαση των όρων της σύμβασης εκμίσθωσης της

εν λόγω γης. Ζητήσαμε όπως πληροφορηθούμε τους λόγους για τους οποίους έγιναν αποδεκτές οι αιτήσεις για έκδοση πολεοδομικής άδειας, αφού αυτές υπογράφονται από τον μισθωτή και όχι από τον ιδιοκτήτη της γης, που στην προκειμένη περίπτωση είναι η Κυπριακή Δημοκρατία, όπως προνοεί η νομοθεσία.

Λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω και δεδομένου του ότι ο μισθωτής παραβίασε ουσιώδεις όρους της σύμβασης μίσθωσης του υπό αναφορά κτηνοτροφικού οικοπέδου, που λήγει στις 31.10.2023 (πρώτη περίοδος), ζητήσαμε από τη Διευθύντρια του ΤΓ να εξετάσει την εφαρμογή του όρου 3(β) της σύμβασης, όπου αναφέρονται τα ακόλουθα: «Αν δώδεκα μήνες πριν από την εκπνοή της πρώτης περιόδου, ο Μισθωτής ειδοποιήσει γραπτώς τον Ιδιοκτήτη ότι επιθυμεί την παράταση της πρώτης περιόδου για ακόμα μια περίοδο (33) χρόνων (που στο εξής θα αναφέρεται ως η «δεύτερη περίοδος») τότε, κατ' εκλογήν του Ιδιοκτήτη, η Σύμβαση αυτή είτε θα παραταθεί για τη δεύτερη περίοδο με τους ίδιους όρους που περιέχονται στη Σύμβαση αυτή, είτε θα λήξει κατά την εκπνοή της πρώτης περιόδου και στην περίπτωση αυτή τα υποστατικά και οποιαδήποτε άλλα κτίρια που θα ανεγερθούν μελλοντικά πάνω στο κτήμα από τον Μισθωτή σύμφωνα με τις πρόνοιες της Σύμβασης αυτής, θα περιέλθουν στην απόλυτη κυριότητα του Ιδιοκτήτη χωρίς να καταβληθεί στο Μισθωτή η αξία των ή οποιαδήποτε άλλη αποζημίωση».

Συναφώς αναφέραμε ότι, στο πλαίσιο εξέτασης των πολεοδομικών αιτήσεων, ζητήθηκαν οι απόψεις των ΚΥ και ο Επαρχιακός Κτηνιατρικός Λειτουργός Πάφου, με επιστολή του, ημερ. 6.4.2006, ανέφερε ότι, όσον αφορά στην αίτηση ΠΑΦ/00178/2006, οι ΚΥ δεν φέρουν ένσταση στην αλλαγή χρήσης του βοηθητικού χώρου σε κατοικία μέσα στην κτηνοτροφική περιοχή, εφόσον ισχύουν οι πρόνοιες της Πολιτικής 9 (Δ) 4 (δ). Επί τούτου ζητήσαμε τα σχόλια του Διευθυντή των ΚΥ.

Επίσης, σύμφωνα με τις παρατηρήσεις του ΕΓΓ Πάφου, που καταγράφονται στο Μητρώο κτηνοτροφικών περιοχών για τα έτη 2019 – 2021 και σε καταλόγους επιτόπιων ελέγχων, ημερ. 15.2.2021 και 20.9.2021, στο οικόπεδο υπάρχουν άχρηστα αντικείμενα.

Σύσταση: Το ΤΓ να επισπεύσει τις διαδικασίες ανάκτησης του πιο πάνω κτηνοτροφικού οικοπέδου.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι το Τμήμα θα ακολουθήσει τη σύσταση της Υπηρεσίας μας και ότι δεν προτίθεται να ανανεώσει για δεύτερη περίοδο τη σύμβαση μίσθωσης για το υπό αναφορά κτηνοτροφικό οικόπεδο αφού σε αυτό έχει ανεγερθεί παράνομα κατοικία χωρίς την έγκριση του ιδιοκτήτη.

Ο Επαρχιακός Λειτουργός του ΤΠΟ Πάφου μάς πληροφόρησε ότι τα όσα, σχετικά, αναφέρουμε πιο πάνω αποτελούν αδιαμφισβήτητο γεγονός. Επισήμανε επίσης ότι, με βάση τις Πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής, ως αυτές ίσχυαν κατά τον ουσιώδη χρόνο εξέτασης των αιτήσεων, η υπό αναφορά κατοικία ήταν δυνατό να νομιμοποιηθεί, ωστόσο, θα έπρεπε να είχαν ληφθεί υπόψη οι όροι της σύμβασης μίσθωσης του υπό αναφορά κτηνοτροφικού οικοπέδου, στη βάση των οποίων η ανέγερση κατοικίας δεν ήταν δυνατό να επιτραπεί. Επιπρόσθετα μάς πληροφόρησε ότι, η

Πολοδομική Αρχή, απέστειλε, στις 23.9.2022, Ειδοποίηση Επιβολής προς τους μισθωτές, καλώντας τους να τερματίσουν κάθε είδους μη εξουσιοδοτημένης ανάπτυξης, να κατεδαφίσουν οποιαδήποτε οικοδομή έχουν ανεγείρει, χωρίς άδεια, επί του μισθίου, να απομακρύνουν τα κατεδαφισθέντα και να επαναφέρουν το τεμάχιο σε κατάσταση στην οποία να αίρεται κάθε αυθαίρετη ανάπτυξη, δίνοντάς τους χρονικό περιθώριο δύο εβδομάδων για άρση όλων των παρατηρήσεων.

4.5.5.3 Κτηνοτροφικά οικόπεδα στην κτηνοτροφική περιοχή Άλασσας

Σύμφωνα με σημείωμα του ΤΓ προς τον Υπουργό ΓΑΑΠ, μετά από τη συνάντηση του Υπουργού ΓΑΑΠ με τον Πρόεδρο του Κοινοτικού Συμβουλίου Άλασσας στις 8.6.2018, το ΤΓ διενήργησε επιτόπιο έλεγχο στην κτηνοτροφική περιοχή Άλασσας, από τον οποίο διαπίστωσε ότι οι πλείστοι μισθωτές παραβίαζαν τους όρους της σύμβασης μίσθωσής τους, αφού διατηρούσαν σε αυτά μικρό αριθμό αιγοπροβάτων, βοοειδών, χοίρων, κουνελιών ή/και πτηνών για δική τους χρήση, καθώς επίσης δενδρώδεις καλλιέργειες. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι, το κτηνοτροφικό οικόπεδο αρ. 3 εκμισθώθηκε στις 26.1.1996, με σκοπό την εκτροφή αιγοπροβάτων και βοοειδών, αλλά, όπως πληροφορηθήκαμε, δεν αξιοποιείται από το 2006. Ως εκ τούτου, το ΤΓ στις 23.3.2018 απέστειλε σε 12 μισθωτές επιστολή προειδοποίησης, δίνοντάς τους προθεσμία 60 ημερών για συμμόρφωση.

Σύμφωνα με το πιο πάνω σημείωμα, η ενέργεια του ΤΓ προκάλεσε την αντίδραση της Κοινότητας, η οποία είχε υποβάλει αίτημα όπως το Κράτος, είτε τιτλοποιήσει τα κτηνοτροφικά οικόπεδα, είτε το ΤΓ επιτρέψει στους μισθωτές την εκτροφή μικρού αριθμού μηρυκαστικών και άλλων ζώων για οικιακή χρήση, χωρίς τη λήψη νομικών μέτρων εναντίον τους. Το ΤΓ απέρριψε το πιο πάνω αίτημα του υπό αναφορά Κοινοτικού Συμβουλίου, λόγω του ότι δεν είναι σύννομο και ανέφερε ότι θα δρομολογήσει τη λήψη νομικών μέτρων εναντίον των μισθωτών που δεν συμμορφώνονται.

Σε συνάντηση στο Υπουργείο ΓΑΑΠ, στην παρουσία, μεταξύ άλλων, του Υπουργού ΓΑΑΠ, της Διευθύντριας του ΤΓ και της Διευθύντριας του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων (ΤΑΥ) στις 20.8.2018, τέθηκε το θέμα της ύπαρξης του κινδύνου επιμόλυνσης του φράγματος του Κούρρη, από τα κτηνοτροφικά απόβλητα της υπό αναφορά κτηνοτροφικής περιοχής. Επί τούτου αποφασίστηκε όπως το ΤΓ δρομολογήσει τη διαδικασία ανάκτησης των κτηνοτροφικών οικοπέδων, τα οποία παραβιάζουν όρους της σύμβασης μίσθωσης και όπως εξεύρει νέα κτηνοτροφική περιοχή, με στόχο τον τερματισμό της λειτουργίας των υφιστάμενων υποστατικών μέχρι το 2030.

Το ΤΑΥ, με επιστολή του, ημερ. 6.3.2019, προς το ΤΓ, αναφέρει ότι η κτηνοτροφική περιοχή Άλασσας εμπίπτει εξ' ολοκλήρου στην Κοντινή Ζώνη Προστασίας (ΚΖΠ) του νερού του Ταμιευτήρα του φράγματος Κούρρη και, σύμφωνα με τους περί Προστασίας και Διαχείρισης των Υδάτων (Μέτρα Προστασίας Ταμιευτήρων, των οποίων το Νερό Προορίζεται και για Ανθρώπινη Κατανάλωση) Κανονισμούς, που βρίσκονταν σε τελικό στάδιο συζήτησης στη Βουλή των Αντιπροσώπων, πρέπει να αποφεύγεται οποιαδήποτε δραστηριότητα, η οποία μπορεί, άμεσα ή έμμεσα, να προκαλέσει ρύπανση του νερού του φράγματος. Επίσης, το ΤΑΥ ανέφερε ότι, για τη μείωση του κινδύνου ρύπανσης του νερού, ενδείκνυται η μη αύξηση των δραστηριοτήτων μέσα

στα κτηνοτροφικά οικόπεδα, η μη ανανέωση των συμβολαίων και η σταδιακή μετακίνησή τους εκτός της ΚΖΠ, με απώτερο στόχο την κατάργηση των οικοπέδων σε βάθος χρόνου.

Ως εκ τούτου, το ΤΓ προχώρησε στη λήψη νομικών μέτρων εναντίον δέκα μισθωτών, οι οποίοι δεν έδειξαν καμία πρόθεση συμμόρφωσης.

Σε επιστολή της Διευθύντριας του Τμήματος προς τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου ΓΑΑΠ, ημερ. 21.10.2021, γίνεται αναφορά σε εισήγησή του για απόσυρση των υπό αναφορά δέκα αγωγών και την αποδοχή της παρούσας κατάστασης διαχείρισης των σχετικών κτηνοτροφικών οικοπέδων από το ΤΓ, μέχρι το 2030. Στην εν λόγω επιστολή, η Διευθύντρια του ΤΓ παρέθεσε τις επιφυλάξεις της για το θέμα, αφού ο πιο πάνω χειρισμός θα αποτελεί παράνομη εφαρμογή της αρχικής Απόφασης του ΥΣ, για χρήση των κτηνοτροφικών οικοπέδων αλλά και των όρων των συμβάσεων μίσθωσης, που αφορούσαν αποκλειστικά στην εκτροφή αιγοπροβάτων και όχι άλλων ζώων, κακό προηγούμενο για άλλες περιπτώσεις σε άλλες κτηνοτροφικές περιοχές και παράνομη εφαρμογή της νομοθεσίας που διέπει τη λειτουργία των κτηνοτροφικών περιοχών. Εντούτοις, ο Γενικός Διευθυντής του Υπουργείου ΓΑΑΠ, λαμβάνοντας υπόψη, μεταξύ άλλων, την οριστική εγκατάλειψη και κλείσιμο της υπό αναφορά κτηνοτροφικής περιοχής μέχρι το 2030, έδωσε οδηγία στις 8.11.2021 όπως αποσυρθούν οι αγωγές και όπως αξιοποιηθούν άλλα μέτρα για συμμόρφωση, την οποία το ΤΓ υλοποίησε.

Σχετικά παρατηρήσαμε τα ακόλουθα:

- α.** Το ΤΓ προώθησε με καθυστέρηση 12 ετών, τις διαδικασίες ανάκτησης των κτηνοτροφικών οικοπέδων της υπό αναφορά κτηνοτροφικής περιοχής, στις περιπτώσεις των μισθωτών που δεν συμμορφώνονται με τους όρους των συμβάσεων.
- β.** Ο Γενικός Διευθυντής του Υπουργείου ΓΑΑΠ έδωσε οδηγίες στο ΤΓ για απόσυρση των αγωγών κατά των παρανομούντων κτηνοτρόφων, η οποία δεν ήταν σύννομη και δημιουργεί άνηση μεταχείριση, σε σχέση με κτηνοτρόφους σε άλλες κτηνοτροφικές περιοχές.
- γ.** Το ΤΓ προχώρησε στην απόσυρση των υπό αναφορά αγωγών, παρατείνοντας έτσι την παρανομία των κτηνοτρόφων.

Ζητήσαμε από τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου ΓΑΑΠ να πληροφορήσει την Υπηρεσία μας για τους λόγους που προέβηκε στην πιο πάνω ενέργεια.

Σύσταση: Το ΤΓ να δρομολογήσει τις διαδικασίες ανάκτησης των πιο πάνω κτηνοτροφικών οικοπέδων, καθώς και να εφαρμόζει σε όλες τις περιπτώσεις την οικεία νομοθεσία.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι το Τμήμα θα προβεί στις αναγκαίες ενέργειες, για να διασφαλίσει την ομαλή λειτουργία των κτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων της περιοχής, με τρόπο που να μην επηρεάζεται η σχετική νομοθεσία.

4.5.5.4 Είσπραξη μισθωμάτων

Από επισκόπηση του Μητρώου ετήσιων εισπρακτέων ενοικίων εντοπίσαμε περιπτώσεις, όπου το μίσθωμα εισπράχθηκε με καθυστέρηση που υπερβαίνει τις 60 ημέρες, χωρίς το ΤΓ να αποστείλει επιστολή προειδοποίησης, παρέχοντας προθεσμία 30 ακόμη ημερών για εξόφληση οποιουδήποτε οφειλόμενου ετήσιου μισθώματος. Σε άλλες περιπτώσεις, η σχετική επιστολή αποστάλθηκε με καθυστέρηση. Επίσης, παρατηρήσαμε ότι, στις περιπτώσεις καθυστερήσεων πέρα και των 90 ημερών δεν γίνεται διακοπή ή μονομερή τερματισμός της σύμβασης, είτε προωθείται με μεγάλη καθυστέρηση.

Σύσταση: Το ΤΓ να διασφαλίζει ότι τα ενοίκια εισπράττονται έγκαιρα και σε αντίθετη περίπτωση να αποστέλλονται επιστολές προειδοποίησης στους μισθωτές, σύμφωνα με τα χρονοδιαγράμματα της οικείας νομοθεσίας. Επιπλέον, να διασφαλίζει την έγκαιρη δρομολόγηση της διαδικασίας ανάκτησης, στις περιπτώσεις μη είσπραξης του μισθώματος εντός των προθεσμιών.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι το Τμήμα θα ακολουθήσει τη σύσταση της Υπηρεσίας μας.

4.6 Διερεύνηση σχετικών καταγγελιών

Στο πλαίσιο του παρόντος ελέγχου συμμόρφωσης, διερευνήσαμε και σχετικές καταγγελίες που υποβλήθηκαν στην Υπηρεσία μας.

4.6.1 Κτηνοτροφικό οικόπεδο αρ. 15 στην κτηνοτροφική περιοχή Κοκκινотριμιθιάς

Το ΤΓ στις 9.5.2014 εκμίσθωσε στο φυσικό πρόσωπο «Κ» το υπό αναφορά κτηνοτροφικό οικόπεδο, με σκοπό την ανέγερση, μέχρι τις 8.5.2015, κατάλληλων κτηνοτροφικών υποστατικών για την εκτροφή βοοειδών, ημερομηνία η οποία μεταγενέστερα παρατάθηκε μέχρι τις 8.5.2018.

Όπως αναφέρεται σε επιστολή του ΤΓ, ημερ. 9.3.2022, ο μισθωτής, κατά το 2017, ξεκίνησε παράνομα την ανέγερση των κτηνοτροφικών υποστατικών, η οποία ολοκληρώθηκε το 2018, ενώ η άδεια οικοδομής εξασφαλίστηκε το 2019, δηλαδή δύο χρόνια μετά.

Συναφώς αναφέρουμε ότι, σύμφωνα με επιστολή των ΚΥ, ημερ. 20.10.2020, προς το ΤΓ, στη βάση επιστολής ένστασης δικηγόρων της εταιρείας «Β», φαίνεται ότι ο μισθωτής υπέβαλε ενδιαφέρον/αίτηση στις ΚΥ για έκδοση κτηνιατρικού κώδικα εκμετάλλευσης για βοοειδή, το οποίο, όπως πληροφορηθήκαμε από την Επαρχιακό Κτηνιατρικό Λειτουργό Λευκωσίας, ήταν προφορικό. Επίσης, με την υπό αναφορά επιστολή, οι ΚΥ ενημέρωσαν το ΤΓ για ένσταση που είχαν λάβει, από την εταιρεία «Β» στις 20.10.2020 για την έκδοση του υπό αναφορά κτηνιατρικού κώδικα, αφού, σύμφωνα με επιστολή των δικηγόρων της εταιρείας, πρώην Διευθυντής της συμφώνησε με τον μισθωτή όπως η εταιρεία αυτή προβεί σε διάφορα έξοδα για αναβάθμιση των εγκαταστάσεων στο υπό αναφορά κτηνοτροφικό οικόπεδο, με την προϋπόθεση ότι ο μισθωτής θα μετέφερε τα δικαιώματα μίσθωσης του οικοπέδου στην εταιρεία. Το ΤΓ, σε σχετική απαντητική επιστολή του, ημερ. 30.10.2020, ανέφερε ότι δεν ήταν σε γνώση του η οποιαδήποτε συμφωνία, καθώς και ότι προσωπική συμφωνία μεταξύ κτηνοτρόφων είναι παράνομη και μη έγκυρη πράξη. Ανέφερε επίσης

ότι ο μισθωτής έχει το συμβατικό δικαίωμα για αξιοποίηση των κτηνοτροφικών υποστατικών που υπάρχουν εντός του οικοπέδου για την εκτροφή βοοειδών.

Ακολούθως, το ΤΓ έλαβε στις 8.6.2021 καταγγελία, που κοινοποιήθηκε και στις ΚΥ, από την εταιρεία «Γ» (100% μητρική εταιρεία της εταιρείας «Β»), σύμφωνα με την οποία στο οικόπεδο αρ. 15 εκτρέφονταν ζώα για τα οποία ο μισθωτής δεν είχε εξασφαλίσει κτηνιατρικό κώδικα εκμετάλλευσης και που ανήκαν στην εκμετάλλευση του φυσικού προσώπου «Λ». Στην καταγγελία αναφέρεται ότι, το φυσικό πρόσωπο «Λ» είναι ξάδελφος Λειτουργού του ΤΓ και ο τελευταίος κουμπάρος του μισθωτή. Το ΤΓ, μετά από επιτόπιο επίσκεψη, τον Ιούλιο του 2021, στην υπό αναφορά κτηνοτροφική περιοχή διαπίστωσε ότι, στο οικόπεδο αρ. 15 εκτρέφονταν παράνομα βοοειδή, τα οποία ήταν εγγεγραμμένα στο φυσικό πρόσωπο «Λ», εφόσον ο μισθωτής δεν είχε εξασφαλίσει δικό του κτηνιατρικό κωδικό εκμετάλλευσης. Ως εκ τούτου, το ΤΓ, με επιστολή του, ημερ. 5.7.2021, προς τον μισθωτή, έδωσε τελευταία και οριστική προειδοποίηση όπως, σε λιγότερο από 60 ημέρες εξασφαλίσει κτηνιατρικό κώδικα εκμετάλλευσης και εγγραφή των ζώων, με σκοπό την πλήρη αξιοποίηση του οικοπέδου. Σύμφωνα με τον δικηγόρο του μισθωτή, η υπό αναφορά επιστολή λήφθηκε την 1.9.2021.

Επίσης, ο Έπαρχος Λευκωσίας, με επιστολή του, ημερ. 11.6.2021, προς τον μισθωτή, ανέφερε τη διαπίστωση ανέγερσης αυθαίρετης πτέρυγας βοοειδών στο υπό αναφορά οικόπεδο και επίσυρε την προσοχή του όπως, εάν εντός τριών μηνών δεν προέβαινε στην κατεδάφιση των υπό αναφορά οικοδομών, που δεν καλύπτονται από την απαιτούμενη άδεια οικοδομής, θα λάμβανε δικαστικά μέτρα εναντίον του, χωρίς άλλη ειδοποίηση.

Οι ΚΥ κατά τις επιτόπιες επισκέψεις τους στις 12 και 15.7.2021, στο οικόπεδο αρ. 15, διενήργησαν απογραφή και διαπίστωσαν ότι στο υπό αναφορά οικόπεδο, το οποίο συγκοινωνεί με την εκμετάλλευση του φυσικού προσώπου «Λ», αφού δεν υπάρχει μεταξύ των οικοπέδων διαχωριστικό, υπήρχαν 72 ζώα με ενώτια, που ανήκαν στην εκμετάλλευση του υπό αναφορά φυσικού προσώπου.

Ο μισθωτής υπέβαλε στις 31.8.2021 γραπτό αίτημα προς τις ΚΥ, για έκδοση κτηνιατρικού κώδικα εκμετάλλευσης για πάχυνση. Στη συνέχεια, οι ΚΥ στις 13.9.2021 υπέβαλαν καταγγελία στην Αστυνομική Διεύθυνση Λευκωσίας, η οποία αφορούσε στο γεγονός ότι ο μισθωτής παράνομα διατηρούσε ζώα στο κτηνοτροφικό οικόπεδο αρ. 15, χωρίς την προηγούμενη εξασφάλιση κτηνιατρικού κώδικα από τον Διευθυντή των ΚΥ, κατά παράβαση της οικείας νομοθεσίας και Κανονισμών.

Οι ΚΥ, με επιστολή, ημερ. 27.9.2021, ενημέρωσαν τον μισθωτή ότι το αίτημά του, ημερ. 31.8.2021, για την παραχώρηση κωδικού εκμετάλλευσης βοοειδών, απορρίφθηκε, αναφέροντας τα πιο κάτω:

- ♦ Στο κτηνοτροφικό οικόπεδο, το οποίο είναι εκμισθωμένο από τις 9.5.2014, υπάρχουν παράνομα 72 ζώα, τα οποία ανήκουν στην εκμετάλλευση του φυσικού προσώπου «Λ» και έγινε αίτηση για παραχώρηση κωδικού εκμετάλλευσης βοοειδών μόλις στις 31.8.2021, χωρίς να γνωστοποιηθεί η σχετική επικοινωνία του αιτητή με το ΤΓ.

- ◆ Η διορία που δόθηκε από το ΤΓ, για να διατεθούν ζώα εγγεγραμμένα σε κωδικό εκμετάλλευσης, ήταν μέχρι τις 2.9.2021.
- ◆ Οι ΚΥ για το υπό αναφορά θέμα είχαν ήδη προβεί σε σχετική καταγγελία στην Αστυνομία και στο πλαίσιο αυτό δεν μπορούν να νομιμοποιήσουν τις από μέρους του παράνομες ενέργειες, που αφορούσαν στη μετακίνηση ζώων από μια εκτροφή στο συγκεκριμένο οικοπέδο, χωρίς την κατοχή κτηνιατρικού κωδικού εκμετάλλευσης ζώων.

Ο μισθωτής, με επιστολή μέσω των δικηγόρων του, ημερ. 19.10.2021, προς το ΤΓ, σε σχέση με την επιστολή των ΚΥ, ημερ. 27.9.2021, ανέφερε, μεταξύ άλλων, ότι η επιστολή του ΤΓ, ημερ. 5.7.2021, του παραδόθηκε την 1.9.2021 και δήλωσε ότι ο μισθωτής αποτάθηκε στις 31.8.2021 στις ΚΥ για παραχώρηση κτηνιατρικού κωδικού εκμετάλλευσης. Το ΤΓ, με απαντητική επιστολή, ημερ. 29.10.2021 και κοινοποίηση προς τον Διευθυντή των ΚΥ, κάλεσε τον μισθωτή όπως εντός 10 ημερών απομακρύνει από τον χώρο του οικοπέδου αρ.,15 τα ζώα που εκτρέφονται στα υποστατικά και εάν επιθυμεί την εκτροφή βοειδών, να προβεί εντός 60 ημερών (δηλαδή μέχρι τις 28.12.2021), στις αναγκαίες ενέργειες για εξασφάλιση κτηνιατρικού κώδικα εκμετάλλευσης, στον οποίο να εγγράψει αριθμό βοοειδών για την πλήρη αξιοποίηση του κτηνοτροφικού οικοπέδου. Ο μισθωτής, με επιστολή, ημερ. 23.11.2021, μέσω των δικηγόρων του, ενημέρωσε το ΤΓ ότι απομάκρυνε προ πολλού τα ζώα που υπήρχαν στο υποστατικό και ότι προχώρησε ήδη στην αγορά 20 βοοειδών και θα αποταθεί στις ΚΥ για την παραχώρηση κτηνιατρικού κώδικα εκμετάλλευσης. Το ΤΓ, μετά από σχετικό έλεγχο στις 25.11.2021, διαπίστωσε ότι ο μισθωτής απομάκρυνε τα ζώα που βρίσκονταν παράνομα εντός των κτηνοτροφικών υποστατικών και αυθημερόν, με επιστολή του, ενημέρωσε σχετικά τον Διευθυντή των ΚΥ.

Σημειώνουμε ότι στις 7.12.2021, μετά από επιτόπια επίσκεψη στο υπό αναφορά οικοπέδο, οι ΚΥ επιβεβαίωσαν ότι ο μισθωτής απομάκρυνε τα ζώα. Επίσης, στην επιστολή Επιθεωρητή των ΚΥ προς την Επαρχιακό Κτηνιατρικό Λειτουργό Λευκωσίας, ημερ. 29.12.2021, μετά από επιθεώρηση των υποστατικών στο υπό αναφορά οικοπέδο, αναφέρεται ότι δεν συστήνεται η παραχώρηση κτηνιατρικού κώδικα εκμετάλλευσης, αφού δεν πληρούνται οι απαιτήσεις σύμφωνα με τα προβλεπόμενα. Όπως αναφέρει στην εν λόγω επιστολή, έγινε τηλεφωνική επικοινωνία με τον μισθωτή για διευθέτηση της υπό αναφοράς επιθεώρησης στις 27.12.2021, δηλαδή μία ημέρα πριν τη λήξη της προθεσμίας που το ΤΓ του παραχώρησε και η επιτόπια επίσκεψη πραγματοποιήθηκε στις 29.12.2021, δηλαδή μετά τη λήξη της υπό αναφορά προθεσμίας.

Ως εκ τούτου, το ΤΓ, αφού διαπίστωσε ότι ο μισθωτής δεν είχε εξασφαλίσει εντός της τεθείσας προθεσμίας κτηνιατρικό κώδικα εκμετάλλευσης, ενημέρωσε με επιστολή του, ημερ. 29.12.2021, τον μισθωτή, μέσω των δικηγόρων του, για τον τερματισμό της σύμβασης μίσθωσης και ζήτησε όπως εντός 15 ημερών εγκαταλείψει το κτηνοτροφικό οικοπέδο. Αναφέρουμε ότι η εταιρεία «B», με επιστολή της, ημερ. 4.1.2022, γνωστοποίησε στο ΤΓ την πρόθεσή της για απόκτηση δικαιώματος μίσθωσης του υπό αναφορά κτηνοτροφικού οικοπέδου.

Σχετικά παρατηρήσαμε τα πιο κάτω:

- α. Το ΤΓ δεν εξέτασε έγκαιρα τη συμμόρφωση του μισθωτή με τους όρους της σύμβασης, ως προς την ανέγερση κατάλληλων υποστατικών για εκτροφή των ζώων, καθώς και την κατοχή κτηνιατρικού κώδικα εκμετάλλευσης.
- β. Οι ΚΥ προέβηκαν στην υπό αναφορά καταγγελία στην Αστυνομική Διεύθυνση Λευκωσίας στις 13.9.2021, δηλαδή μεταγενέστερα του αιτήματος του μισθωτή, ημερ. 31.8.2021, για παραχώρηση κτηνιατρικού κώδικα εκμετάλλευσης.

Σύσταση: Το ΤΓ να διασφαλίζει τη συστηματική παρακολούθηση των συμβάσεων μίσθωσης κτηνοτροφικών οικοπέδων, για σκοπούς συμμόρφωσης των μισθωτών με τους σχετικούς όρους.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι το Τμήμα θα ακολουθήσει τη σύσταση της Υπηρεσίας μας.

Ο Διευθυντής των ΚΥ, μας ανέφερε επίσης ότι, η παράβαση του μισθωτή διαπιστώθηκε στις 12.7.2021, προγενέστερα της αίτησής του και ακολούθησε σχετική ενδοϋπηρεσιακή διαβούλευση, αλληλογραφία με το ΤΓ για να επιβεβαιωθεί το βάσιμο των δικής του αρμοδιότητας θεμάτων και ακολούθως η διαδικασία καταγγελίας του στην Αστυνομική Διεύθυνση Λευκωσίας. Μας ανέφερε επίσης ότι, προκειμένου αυτή να ήταν συμφώνως της διαδικασίας και δεόντως στοιχειοθετημένη, ολοκληρώθηκε μεταγενέστερα της υποβολής της αίτησης, η οποία υποβλήθηκε μια μόλις μέρα πριν τη λήξη της διορίας που του παραχωρήθηκε από το ΤΓ.

4.6.2 Κτηνοτροφικό οικόπεδο αρ. 63 στην κτηνοτροφική περιοχή Κοκκινотριμιθιάς

Το ΤΓ στις 3.10.2017 εκμίσθωσε στην εταιρεία «Γ» το υπό αναφορά κτηνοτροφικό οικόπεδο, με σκοπό την εκτροφή αιγοπροβάτων. Η εταιρεία κατά το 2019 προέβηκε στην εκτροφή αιγοπροβάτων, ωστόσο το ΤΓ, μετά από επιτόπιο έλεγχο που διενήργησε τον Ιούνιο του 2021, διαπίστωσε ότι στο υπό αναφορά κτηνοτροφικό οικόπεδο εκτρέφονταν πλέον νεαρά βοοειδή αντί αιγοπρόβατα, κατά παράβαση σημαντικού όρου της σύμβασης μίσθωσης και διατάξεων των οικείων Κανονισμών. Επιπλέον, όπως πληροφορηθήκαμε, οι ΚΥ, μετά από σχετική καταγγελία του ΤΓ, ημερ. 4.6.2021, διαπίστωσαν την ύπαρξη 108 δαμαλιών πάχυνσης στο κτηνοτροφικό οικόπεδο αρ. 63, τα οποία ανήκαν στην εκμετάλλευση εκτροφής βοοειδών της εταιρείας «Β», 100% θυγατρική της εταιρείας «Γ». Ως εκ τούτου, το ΕΓΓ Λευκωσίας, με σχετικές επιστολές προειδοποίησης, ημερ. 14.6.2021 και 30.8.2021, κάλεσε την εταιρεία όπως προβεί στην εκτροφή αιγοπροβάτων και στην απομάκρυνση των 90 νεαρών βοοειδών και μοσχίδων που έκτρεφε, εντός 60 και 30 ημερών, αντίστοιχα και ανέφερε ότι σε αντίθετη περίπτωση η Διευθύντρια του ΤΓ θα προχωρήσει στον μονομερή τερματισμό της σύμβασης μίσθωσης. Η υπό αναφορά εταιρεία, σε απαντητική επιστολή, ημερ. 28.9.2021, ανέφερε ότι η προσωρινή τοποθέτηση των νεαρών βοοειδών της εταιρείας «Β», στο οικόπεδο αρ. 63, έγινε με μοναδικό κριτήριο την ασφάλεια του προσωπικού της εταιρείας και την ευημερία των ζώων, εφόσον η παράνομη περίφραξη του οικοπέδου αρ. 3 στην υπό αναφορά κτηνοτροφική περιοχή από τον μισθωτή του (φυσικό πρόσωπο «Λ»), το οποίο γειτνιάζει με τα εκμισθωμένα οικόπεδα της εταιρείας «Β», δεν επέτρεπε την ασφαλή τροφοδοσία των ζώων της εταιρείας, μέσω του πιο πάνω οικοπέδου. Ως εκ τούτου, ζήτησε, μεταξύ άλλων, όπως δοθεί στην εταιρεία εύλογη χρονική περίοδος (6 έως 12 μήνες), για να προβεί στην

ανέγερση καινούργιων κτηνοτροφικών υποστατικών στην κτηνοτροφική περιοχή Ορούντας για τη μετακίνηση των νεαρών βοοειδών από το οικόπεδο αρ. 63 και την εκτροφή σε αυτό αιγοπροβάτων, βάσει των προνοιών της σύμβασης. Το ΤΓ, αφού εξέτασε το αίτημα της εταιρείας στο πλαίσιο της φιλοαγροτικής του πολιτικής, με επιστολή του, ημερ. 4.10.2021, παραχώρησε παράταση 12 μηνών στην εταιρεία. Επίσης, απέρριψε αίτημα της εταιρείας για παραχώρηση του κτηνοτροφικού οικοπέδου αρ. 3, εφόσον αυτό ήταν ήδη εκμισθωμένο σε άλλο κτηνοτρόφο. Συναφώς αναφέρουμε ότι στις 4.10.2021, οι ΚΥ προχώρησαν στην επιβολή διοικητικού προστίμου ύψους €1.600 στην εταιρεία «Β», για την παράνομη μεταφορά βοοειδών.

Σχετικά παρατηρήσαμε τα ακόλουθα:

- α. Παρόλο ότι διαπιστώθηκε σημαντική παράβαση όρου της σύμβασης μίσθωσης, το ΤΓ δεν προχώρησε στη διακοπή ή μονομερή τερματισμό της, όπως προβλέπεται στην παράγραφο 12 των οικείων Κανονισμών.
- β. Οι ΚΥ προέβηκαν στην επιβολή διοικητικού προστίμου στην εταιρεία «Β», με καθυστέρηση τεσσάρων μηνών. Έκτοτε, οι ΚΥ δεν επέβαλαν στην υπό αναφορά εταιρεία επιπλέον διοικητικό πρόστιμο, αφού, όπως πληροφορηθήκαμε από την Επαρχιακή Κτηνιατρική Λειτουργό Λευκωσίας, δόθηκε παράταση 12 μηνών από το ΤΓ.
- γ. Οι ΚΥ δεν προέβηκαν σε καμία ενέργεια κατά της εταιρείας «Γ», η οποία έκτρεφε προσωρινά βοοειδή στο υπό αναφορά οικόπεδο με κτηνιατρικό κωδικό εκμετάλλευσης για αιγοπρόβατα, όπως για παράδειγμα στην επιβολή διοικητικού προστίμου. Επίσης, κατά αναλογία δεν προέβηκε σε καταγγελία στην Αστυνομία, ως έπραξε στην περίπτωση του μισθωτή του κτηνοτροφικού οικοπέδου αρ. 15 της κτηνοτροφικής περιοχής στην Κοκκινότριμιθιά, εφόσον, όπως αναφέρεται και πιο πάνω, δόθηκε παράταση 12 μηνών από το ΤΓ.

Συστάσεις:

- α. Το ΤΓ να ασκεί επαρκή διοικητική εποπτεία, όσον αφορά στη διαχείριση των μισθωμένων κτηνοτροφικών οικοπέδων και σε όλες τις περιπτώσεις να εφαρμόζει το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο και την ίση μεταχείριση των κτηνοτρόφων.
- β. Οι ΚΥ να διασφαλίζουν την έγκαιρη επιβολή των διοικητικών προστίμων, καθώς και την ίση μεταχείριση των κτηνοτρόφων στις περιπτώσεις διάπραξης παρανομιών.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι το Τμήμα θα ακολουθήσει τη σύσταση της Υπηρεσίας μας.

Ο Διευθυντής των ΚΥ μάς πληροφόρησε ότι, η επιβολή του διοικητικού προστίμου έγινε όταν είχε ξεκαθαρίσει, στο πλαίσιο ανασκόπησης της υπόθεσης, πως ο ενδιαφερόμενος είχε συνειδητά παραβιάσει την κείμενη νομοθεσία. Επιπρόσθετα, μας πληροφόρησε ότι, σύμφωνα με σχετική γνωμάτευση της Νομικής Υπηρεσίας, στις περιπτώσεις που στη διοικητική διαχείριση ενός θέματος εμπλέκονται πέραν της μιας Υπηρεσίας, η διοίκηση και κατ' επέκταση οι Κυβερνητικές Υπηρεσίες, πρέπει να ενεργούν κατά τρόπον ενιαίο και όχι αντιφατικό έναντι του διοικούμενου. Ως εκ τούτου, έκρινε πως, αφ' ης στιγμής το ένα εκ των δύο εμπλεκόμενων Τμημάτων του Υπουργείου ΓΑΑΠ

παραχώρησε πρόσθετη περίοδο συμμόρφωσης, δεν ήταν ορθό και σοφό, οι ΚΥ, έστω ότι με το γράμμα του Νόμου μπορούσαν, να ενεργήσουν κατά τρόπον ουσιαστικά αντίθετο.

Η Υπηρεσία μας συνεχίζει να διατηρεί τις απόψεις της.

4.6.3 Κτηνοτροφικό οικόπεδο 81 και 82 στην κτηνοτροφική περιοχή Γερίου

Κατά τον τερματισμό των συμβάσεων μίσθωσης, σχετικά με τα υπό αναφορά κτηνοτροφικά οικόπεδα, που έληγαν στις 30.6.2016 και 31.12.2018, το ΤΓ απέστειλε, στις 18.6.2018, στο ΤΚΧ, την έγγραφη συγκατάθεση των συμβαλλόμενων μερών, ημερ. 30.5.2018, για ακύρωση της εγγραφής της από το σχετικό Μητρώο του ΤΚΧ. Στις 14.6.2018, το ΤΓ προέβηκε στη μίσθωση των υπό αναφορά κτηνοτροφικών οικοπέδων στο φυσικό πρόσωπο «Μ». Ωστόσο, όπως διαφάνηκε, το ΤΚΧ, εκ παραδρομής, δεν προέβηκε στην ακύρωση εγγραφής των προηγούμενων συμβάσεων, με αποτέλεσμα, όπως ήδη επισημαίνουμε και πιο πάνω, το ΤΓ να προχωρήσει στην εκμίσθωση οικοπέδου σε νέο μισθωτή, χωρίς να προηγηθεί η ακύρωση της προηγούμενης σύμβασης. Το γεγονός αυτό, σύμφωνα με τον Οδηγό, αποτελεί σοβαρή παραβίαση των δικαιωμάτων του νέου μισθωτή, αφού δεν μπορεί να εγγράψει τη σύμβασή του στο ΤΚΧ πριν την ακύρωση.

Σύσταση: Το ΤΓ να θεσμοθετήσει διαδικασίες, οι οποίες διασφαλίζουν την ακύρωση της εγγραφής μίσθωσης, πριν την εκμίσθωση του οικοπέδου σε νέο μισθωτή.

Η Διευθύντρια του ΤΓ μάς πληροφόρησε ότι το Τμήμα εντός του 2021 ξεκίνησε τη διαδικασία για εξασφάλιση πρόσβασης στην Κεντρική Αποθήκη Πληροφοριών, με σκοπό τη διερεύνηση κατά πόσο ένα οικόπεδο είναι ελεύθερο για εγγραφή μίσθωσης.

5. Γενικά συμπεράσματα

- α. Ελλιπής διοικητική εποπτεία του ΤΓ, όσον αφορά στη διαχείριση των κτηνοτροφικών οικοπέδων και στη συμμόρφωση των μισθωτών με τους όρους και υποχρεώσεις τους, όπως απορρέουν από τις συμβάσεις μίσθωσης τόσο για υφιστάμενες μισθώσεις, όσο και για πιθανές μελλοντικές μισθώσεις. Προκύπτει επίσης μη επαρκής συνεργασία μεταξύ των συναρμόδιων Τμημάτων, για σκοπούς της μεταξύ τους καλής και αποτελεσματικής συνεννόησης.
- β. Παραλείψεις και ελλείψεις στον Οδηγό εφαρμογής διαδικασιών διαχείρισης των κτηνοτροφικών περιοχών όπως, μεταξύ άλλων, στα κριτήρια εξέτασης της αίτησης των κτηνοτρόφων.
- γ. Σε ορισμένες περιπτώσεις, διαπιστώσαμε παράκαμψη των θεσμοθετημένων διαδικασιών μίσθωσης κτηνοτροφικών οικοπέδων.

6. Γενικές συστάσεις

- α.** Επιστήσαμε την προσοχή του ΤΓ, όπως ασκεί επαρκή διοικητική εποπτεία και εφαρμόζει το θεσμικό πλαίσιο και αρχές της διαφάνειας και ίσης μεταχείρισης για τη μίσθωση κτηνοτροφικών οικοπέδων σε όλες τις περιπτώσεις, καθώς επίσης τονίσαμε στο Τμήμα τη σημασία θεσμοθέτησης διαδικασιών συνεργασίας του με τα άλλα συναρμόδια Τμήματα.
- β.** Επισύραμε την προσοχή στην ανάγκη προώθησης άμεσων μέτρων σε περιπτώσεις διάπραξης παρανομιών.