

Αριθμός 171

Οι περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Μίσθωση Μέσα σε Κτηνοτροφικές Περιοχές) Κανονισμοί του 2006, οι οποίοι εκδόθηκαν από το Υπουργικό Συμβούλιο σύμφωνα με το άρθρο 18 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, αφού κατατέθηκαν στη Βουλή των Αντιπροσώπων και εγκρίθηκαν από αυτή, δημοσιεύονται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας σύμφωνα με το εδάφιο (3) του άρθρου 3 του περί Καταθέσεως στη Βουλή των Αντιπροσώπων των Κανονισμών που Εκδίδονται με Εξουσιοδότηση Νόμου, Νόμου (Ν. 99 του 1989 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 227 του 1990).

Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ  
(ΔΙΑΚΑΤΟΧΗ, ΕΓΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ) ΝΟΜΟΣ

Κανονισμοί δυνάμει του άρθρου 18

Κεφ. 224.

3 του 1960  
78 του 1965  
10 του 1966  
75 του 1968  
51 του 1971  
2 του 1978  
16 του 1980  
23 του 1982  
68 του 1984  
82 του 1984  
86 του 1985  
189 του 1986  
12 του 1987  
74 του 1988  
117 του 1988  
43 του 1990  
65 του 1990  
30(Ι) του 1992  
90(Ι) του 1992  
6(Ι) του 1993  
58(Ι) του 1994  
40(Ι) του 1996  
31(Ι) του 1998  
144(Ι) του 1999  
123(Ι) του 2001  
57(Ι) του 2005  
...(Ι) του 2006.

Το Υπουργικό Συμβούλιο, ασκώντας τις εξουσίες που του χορηγούνται δυνάμει του άρθρου 18 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, εκδίδει τους ακόλουθους Κανονισμούς:

Συνοπτικός  
τίτλος.

1. Οι παρόντες Κανονισμοί θα αναφέρονται ως οι περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Μίσθωση μέσα σε Κτηνοτροφικές Περιοχές) Κανονισμοί του 2006.

Ερμηνεία.

2. Στους παρόντες Κανονισμούς, εκτός αν από το κείμενο προκύπτει διαφορετική έννοια —  
«Διευθυντής» σημαίνει το Διευθυντή του Τμήματος Γεωργίας του Υπουργείου Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και

## Περιβάλλοντος

57(Ι) του 1994. «Κτηνοτροφική Περιοχή» σημαίνει έκταση ακίνητης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας, η οποία έχει καθοριστεί από το Υπουργικό Συμβούλιο και προορίζεται για εκμίσθωση με σκοπό την εγκατάσταση και λειτουργία σ' αυτήν κτηνοτροφικών μονάδων μαζικής εκτροφής ζώων ή πτηνών ή σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Ίδρυσης Κτηνοτροφικών Συνδέσμων και Εγκατάστασης Κτηνοτροφικών Περιοχών Νόμου.

57(Ι) του 1994. «Κτηνοτροφικός Σύνδεσμος» έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από το άρθρο 2 του περί Ίδρυσης Κτηνοτροφικών Συνδέσμων και Εγκατάστασης Κτηνοτροφικών Περιοχών Νόμου και η αναφορά στους παρόντες Κανονισμούς σε Κτηνοτροφικό Σύνδεσμο θα συμπεριλαμβάνει, ανάλογα με την περίπτωση, και Χοιροτροφικό ή Πτηνοτροφικό Σύνδεσμο, κατά την έννοια που αποδίδεται στους όρους αυτούς με το πιο πάνω αναφερόμενο άρθρο.

57(Ι) του 1994. «κτηνοτρόφος» έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από το άρθρο 2 του περί Ίδρυσης Κτηνοτροφικών Συνδέσμων και εγκατάστασης Κτηνοτροφικών Περιοχών Νόμου και η αναφορά στους παρόντες Κανονισμούς σε κτηνοτρόφο θα περιλαμβάνει, ανάλογα με την περίπτωση, χοιροτρόφο ή πτηνοτρόφο κατά την έννοια που αποδίδεται στους όρους αυτούς με το πιο πάνω αναφερόμενο άρθρο.

«πάγιο μίσθωμα» σημαίνει το ποσό του ετήσιου μισθώματος όπως προβλέπεται στον Κανονισμό 9 (2) και καταβάλλεται για εκμίσθωση ακίνητης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας μέσα σε Κτηνοτροφικές Περιοχές.

«πρόσθετο μίσθωμα» σημαίνει το ποσό του ετήσιου μισθώματος όπως προβλέπεται στον Κανονισμό 9 (3) και αντιπροσωπεύει τη συνεισφορά εκάστου μισθωτή στην ανάκτηση του συνολικού κόστους δημιουργίας της συγκεκριμένης Κτηνοτροφικής Περιοχής.

«Τμήμα» σημαίνει το Τμήμα Γεωργίας του Υπουργείου Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος.

«Υπουργός» σημαίνει τον Υπουργό Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος.

Εκμίσθωση για κτηνοτροφικούς σκοπούς.

57(I) του 1994.

3. - (1) Ακίνητη ιδιοκτησία της Δημοκρατίας που βρίσκεται μέσα σε Κτηνοτροφική Περιοχή δύναται, τηρουμένων των διατάξεων των παρόντων Κανονισμών, να εκμισθώνεται από την κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας είτε κατ' ιδίαν σε κτηνοτρόφους είτε σε Κτηνοτροφικούς Συνδέσμους που ιδρύονται και λειτουργούν με βάση τις πρόνοιες του περί Ίδρυσης Κτηνοτροφικών Συνδέσμων και Εγκατάστασης Κτηνοτροφικών Περιοχών Νόμου.

(2) Η δύναμη της παραγράφου (1) εκμίσθωση δε δύναται να υπερβαίνει τα τριάντα τρία χρόνια, θα μπορεί όμως να ανανεώνεται για δεύτερη και τρίτη περίοδο είκοσι και δέκα χρόνων, αντίστοιχα, αν αυτό κρίνεται σκόπιμο προς το δημόσιο συμφέρον.

Υποβολή αιτήσεων.

4. - (1) Σε περίπτωση κατά την οποία για συγκεκριμένη Κτηνοτροφική Περιοχή έχει ιδρυθεί και λειτουργεί Κτηνοτροφικός Σύνδεσμος, οι αιτήσεις για εκμίσθωση ακίνητης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας υποβάλλονται αποκλειστικά από την Επιτροπή του Κτηνοτροφικού Συνδέσμου πάνω σε ειδικό έντυπο που καθορίζεται και παραχωρείται από το Τμήμα και απευθύνονται

προς το Διευθυντή του.

(2) Σε περίπτωση κατά την οποία για συγκεκριμένη Κτηνοτροφική Περιοχή δεν έχει ιδρυθεί ή δε λειτουργεί ακόμη Κτηνοτροφικός Σύνδεσμος, οι αιτήσεις για εκμίσθωση ακίνητης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας δύνανται να υποβάλλονται από τους κατ' ιδίαν ενδιαφερόμενους κτηνοτρόφους πάνω σε ειδικό έντυπο που καθορίζεται και παραχωρείται από το Τμήμα και απευθύνεται προς το Διευθυντή αυτού.

Εξέταση  
αιτήσεων.

5. - (1) Ο Διευθυντής ή εξουσιοδοτημένος λειτουργός του Τμήματος αυτού, εξετάζει τις δυνάμει της παραγράφου (1) του Κανονισμού 4 υποβαλλόμενες από Επιτροπή Κτηνοτροφικού Συνδέσμου αιτήσεις και υποβάλλει τις σχετικές εισηγήσεις του στον Υπουργό, οι οποίες στη συνέχεια διαβιβάζονται στο Υπουργικό Συμβούλιο για λήψη σχετικής απόφασης.

(2) Ο Διευθυντής ή εξουσιοδοτημένος λειτουργός του Τμήματος αυτού εξετάζει τις δυνάμει της παραγράφου (2) του Κανονισμού 4 υποβαλλόμενες αιτήσεις και αποφασίζει, τηρουμένων των γενικών ή ειδικών οδηγιών του Υπουργικού Συμβουλίου, για την εκμίσθωση ή, ανάλογα με την περίπτωση, τον τερματισμό της εκμίσθωσης ιδιοκτησίας σε Κτηνοτροφική Περιοχή.

Κριτήρια κατά την  
εξέταση αιτήσεων.

6. Στην απόφασή για εκμίσθωση ακίνητης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας προς δημιουργία Κτηνοτροφικής Περιοχής θα λαμβάνονται, μεταξύ άλλων, υπόψη –

(α) σε περίπτωση εκμίσθωσης σε Κτηνοτροφικό Σύνδεσμο για δημιουργία νέας ή για διαχείριση υφιστάμενης Κτηνοτροφικής Περιοχής–

(i) η φύση της προτεινόμενης κτηνοτροφικής ανάπτυξης,

57(Ι) του 1994.

- (ii) τα οικονομικά ή/και άλλα οφέλη τα οποία αναμένεται να προκύψουν από την ίδρυση της προτεινόμενης Κτηνοτροφικής Περιοχής,
  - (ii) το κατά πόσο αναμένεται με την υπό εκμίσθωση περιοχή να ικανοποιηθούν ανάγκες μεταστέγασης υφιστάμενων κτηνοτροφικών μονάδων ή δημιουργία νέων μονάδων,
  - (iv) η συμμόρφωσή τους κατά τα λοιπά με τις πρόνοιες του περί Ίδρυσης Κτηνοτροφικών Συνδέσμων και Εγκατάστασης Περιοχών Νόμου· και
- (β) σε περίπτωση εκμίσθωσης σε κατ' ιδίαν κτηνοτρόφους –
- (i) η φύση της κτηνοτροφικής ανάπτυξης,
  - (ii) η βιωσιμότητα και μακροβιότητα της προτεινόμενης κτηνοτροφικής ανάπτυξης σε σχέση με τη χρήση προηγμένης τεχνολογίας,
  - (iii) το κατά πόσο πρόκειται για μεταστέγαση υφιστάμενης κτηνοτροφικής μονάδας,
  - (iv) το κατά πόσο πρόκειται για δημιουργία νέας μονάδας από νέους σε ηλικία κτηνοτρόφους.

(2) Πρόσθετα κριτήρια, όροι και/ή προδιαγραφές πέραν των πιο πάνω αναφερομένων δύναται να λαμβάνονται υπόψη και/ή χρησιμοποιούνται, ανάλογα με την εκάστοτε δεδηλωμένη κυβερνητική πολιτική.

Προσφορά για εκμίσθωση χώρου.

7. - (1) Όταν αποφασισθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο ή, ανάλογα με την περίπτωση, από το Διευθυντή του Τμήματος

Γεωργίας εκ μέρους του Υπουργικού Συμβουλίου, η παραχώρηση ακίνητης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας μέσα σε Κτηνοτροφική Περιοχή, διαβιβάζεται στον αιτητή προσφορά για εκμίσθωση της συγκεκριμένης ακίνητης ιδιοκτησίας.

(2) Στην προσφορά για εκμίσθωση καθορίζονται οι όροι με βάση τους οποίους η Δημοκρατία είναι διατεθειμένη να εκμισθώσει στον αιτητή το χώρο που απαιτείται για τη δημιουργία της σκοπούμενης μονάδας:

57(Ι) του 1994. Νοείται ότι όταν η εκμίσθωση γίνεται σε Κτηνοτροφικό Σύνδεσμο στην προφορά θα καθορίζεται και όρος ως προς τη συμμόρφωση του Συνδέσμου με τις πρόνοιες του περί Ίδρυσης Κτηνοτροφικών Συνδέσμων και Εγκατάστασης Κτηνοτροφικών Περιοχών Νόμου.

Υπογραφή Σύμβασης Μίσθωσης.

8. Για την εκμίσθωση ακίνητης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας υπογράφεται σχετική σύμβαση εκμίσθωσης ως ακολούθως:

(α) Σε περίπτωση ύπαρξης νόμιμα συνεστημένου Κτηνοτροφικού Συνδέσμου, για συγκεκριμένη Κτηνοτροφική Περιοχή, θα υπογράφεται από το Διευθυντή εκ μέρους του Υπουργικού Συμβουλίου και από την οικεία Επιτροπή του Κτηνοτροφικού Συνδέσμου σύμβαση μίσθωσης ολόκληρης της έκτασης της εν λόγω Κτηνοτροφικής Περιοχής. Στη σύμβαση θα αναφέρονται απαραίτητα και δεσμευτικά οι επιτρεπόμενες χρήσεις της γης και θα καθορίζεται το πάγιο και πρόσθετο μίσθωμα και τυχόν άλλοι όροι που ισχύουν ως προς αυτό.

(β) Σε περίπτωση εκμίσθωσης σε κατ' ιδίαν κτηνοτρόφους μέσα σε Κτηνοτροφική Περιοχή, για την οποία δεν έχει συσταθεί ή δε λειτουργεί ακόμη Κτηνοτροφικός Σύνδεσμος, θα υπογράφεται από το Διευθυντή εκ μέρους

του Υπουργικού Συμβουλίου και από τον ενδιαφερόμενο κτηνοτρόφο σύμβαση μίσθωσης για το εκμισθούμενο κτηνοτροφικό οικόπεδο. Στη σύμβαση μίσθωσης θα αναφέρονται απαραίτητα και δεσμευτικά οι επιτρεπόμενες χρήσεις της εκμισθούμενης ιδιοκτησίας και θα καθορίζεται το πάγιο και πρόσθετο μίσθωμα και τυχόν άλλοι όροι που ισχύουν ως προς αυτό:

Νοείται ότι σε περίπτωση κατά την οποία εκ των υστέρων δημιουργείται Κτηνοτροφικός Σύνδεσμος, στον οποίο εκμισθώνεται από τη Δημοκρατία συγκεκριμένη Κτηνοτροφική Περιοχή, οι τυχόν υφιστάμενες συμβάσεις μισθώσεων σε κατ' ιδίαν κτηνοτρόφους στην πιο πάνω Κτηνοτροφική Περιοχή θα θεωρούνται από την ημερομηνία της εκμίσθωσης στον Κτηνοτροφικό Σύνδεσμο ως συμβάσεις υπομισθώσεων μεταξύ της οικείας Επιτροπής του Κτηνοτροφικού Συνδέσμου και των κατ' ιδίαν κτηνοτρόφων μισθωτών με τα ίδια δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που προβλέποντο στην αρχική σύμβαση μεταξύ της Δημοκρατίας και αυτών.

Καθορισμός,  
αναθεώρηση και  
χρήση του  
μισθώματος.

9. - (1) Για την εκμίσθωση ακίνητης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας μέσα σε Κτηνοτροφική Περιοχή καταβάλλεται ετήσιο μίσθωμα, το οποίο αποτελείται από δύο συστατικά στοιχεία: (α) το πάγιο μίσθωμα και (β) το πρόσθετο μίσθωμα.

Επίσημη Εφημερίδα,  
Παράρτημα  
Τρίτο (I):  
21.7.1989  
20.7.1990  
5.2.1999  
22.7.2005.

(2) Για τον καθορισμό του αρχικού ετήσιου πάγιου μισθώματος, καθώς και την αναθεώρηση αυτού θα εφαρμόζονται κατ' αναλογίαν οι διατάξεις των Κανονισμών 18 και 19 των περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Διάθεση) Κανονισμών, όπως αυτοί ήθελαν εκάστοτε τροποποιηθεί ή αντικατασταθεί, οι οποίες αφορούν αντίστοιχα τον υπολογισμό του ύψους του αρχικού μισθώματος για εκμισθώσεις κρατικής γης για κτηνοτροφικούς σκοπούς, καθώς και την αναθεώρηση

αυτού· το με τον τρόπο αυτό υπολογιζόμενο ετήσιο πάγιο μίσθωμα θα εισπράττεται και κατατίθεται σε πίστη του πάγιου ταμείου της Δημοκρατίας.

(3) Το ύψος του καταβλητέου ετήσιου πρόσθετου μισθώματος σε σχέση με μια έκαστη κτηνοτροφική περιοχή καθορίζεται εκάστοτε με Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου κατά τρόπο που ο καθορισμός του να συνάδει με το εκάστοτε ισχύον Κοινοτικό Δίκαιο για τις κρατικές ενισχύσεις:

Νοείται ότι το Υπουργικό Συμβούλιο κέκτηται εξουσία να καθορίζει σε σχέση με οποιαδήποτε Κτηνοτροφική Περιοχή ότι ένα μέρος του πρόσθετου μισθώματος μπορεί να παραμείνει στο ταμείο του οικείου Κτηνοτροφικού Συνδέσμου, εφόσον υπάρχει και λειτουργεί τέτοιος Σύνδεσμος, για να διατεθεί μόνο για σκοπούς καθαριότητας, βελτίωσης και περιβαλλοντικής αναβάθμισης της συγκεκριμένης Κτηνοτροφικής Περιοχής. Το μέρος του πρόσθετου μισθώματος που θα μπορεί να παραμείνει στο ταμείο του οικείου Κτηνοτροφικού Συνδέσμου δε θα υπερβαίνει το ύψος των δαπανών συντήρησης, καθαριότητας, βελτίωσης ή/και περιβαλλοντικής αναβάθμισης.

(4) Το ετήσιο πρόσθετο μίσθωμα δύναται να αναθεωρείται κατά καιρούς εφόσον το Υπουργικό Συμβούλιο ήθελε κρίνει τέτοια αναθεώρηση αναγκαία ή δικαιολογημένη συνεπεία νέων σημαντικών επενδύσεων αναβάθμισης της Κτηνοτροφικής Περιοχής.

Απαλλαγή  
Κτηνοτροφικού  
Συνδέσμου από την  
υποχρέωση  
καταβολής του πάγιου  
και πρόσθετου  
μισθώματος.

10. Αναφορικά με τόση έκταση μέσα στα όρια Κτηνοτροφικής Περιοχής, για την οποία έχει υπογραφεί σχετική σύμβαση μίσθωσης μεταξύ του Διευθυντή και της Επιτροπής του οικείου Κτηνοτροφικού Συνδέσμου και η οποία δεν έχει ακόμη υπεκμισθωθεί από τον Κτηνοτροφικό Σύνδεσμο σε κατ' ιδίαν κτηνοτρόφους, η Επιτροπή του εν λόγω Κτηνοτροφικού



Συνδέσμου απαλλάσσεται της υποχρέωσης καταβολής του αναλογούντος για την εν λόγω έκταση πάγιου και πρόσθετου μισθώματος.

Χρόνος καταβολής του μισθώματος.

11. Το αρχικό (πάγιο και επιπρόσθετο) ετήσιο μίσθωμα καταβάλλεται κατά την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης και καθένα από τα επόμενα ετήσια μισθώματα καταβάλλεται μετά τη λήξη του έτους για το οποίο είχε καταβληθεί ή καταστεί πληρωτέο το αμέσως προηγούμενο μίσθωμα:

Νοείται ότι για την καταβολή των επόμενων ετήσιων μισθωμάτων θα μπορεί να δίδεται παράταση χρόνου όχι μεγαλύτερη από εξήντα ημέρες, θα καταβάλλεται όμως τόκος προς 6% ετησίως για κάθε ημέρα καθυστέρησης πάνω στο ποσό του συνολικού ετήσιου μισθώματος:

Νοείται περαιτέρω ότι σε περίπτωση που ο κτηνοτρόφος καθυστερεί την καταβολή οποιουδήποτε μισθώματος πέραν των εξήντα ημερών, θα του αποστέλλεται διπλοσυστημένη προειδοποίηση, παρέχοντας του χρονική προθεσμία τριάντα ακόμη ημερών για εξόφληση οποιουδήποτε ετήσιου μισθώματος.

Τερματισμός ή ακύρωση της μίσθωσης.

12. - (1) Η σύμβαση μίσθωσης δύναται να διακοπεί ή τερματισθεί μονομερώς, αν τεκμηριώνεται σημαντική παράβαση ενός ή περισσότερων όρων της σύμβασης μίσθωσης από ή εκ μέρους του μισθωτή.

(2) Ειδικότερα ως σημαντική παράβαση θεωρούνται τα ακόλουθα:

(α) Η μη αξιοποίηση της μισθωθείσας κρατικής ιδιοκτησίας για τους σκοπούς που προνοούνται

στη σύμβαση μίσθωσης για χρονική περίοδο που υπερβαίνει το ένα έτος από την ημερομηνία της μίσθωσης.

- (β) Η διακοπή της χρήσης της μισθωθείσας κρατικής ιδιοκτησίας για τους σκοπούς που προνοούνται στη σύμβαση μίσθωσης για χρονική περίοδο που υπερβαίνει τους έξι μήνες.
- (γ) Η χρήση της μισθωθείσας κρατικής ιδιοκτησίας για σκοπούς άλλους από εκείνους για τους οποίους αυτή έχει μισθωθεί.
- (δ) Σοβαρή αμέλεια ή αδιαφορία του μισθωτή ως προς τη διατήρηση της αναγκαίας καθαριότητας και τον περιορισμό της ρύπανσης και οχληρίας, κατόπιν σχετικής προς αυτόν γραπτής προειδοποίησης.
- (ε) Στην περίπτωση κρατικής ιδιοκτησίας που έχει εκμισθωθεί απ' ευθείας σε κατ'ιδίαν κτηνοτρόφο, η άνευ γραπτής άδειας του Διευθυντή μεταβίβαση ή εκχώρηση ή δωρεάν παραχώρηση της χρήσης της εν λόγω κρατικής ιδιοκτησίας σε άλλο άτομο.
- (στ) Η μη καταβολή οποιουδήποτε πάγιου ή πρόσθετου μισθώματος εντός της προθεσμίας που αναφέρεται στη δεύτερη επιφύλαξη του Κανονισμού 11.

(3) Σε περίπτωση υπεκμίσθωσης που έχει συναφθεί με μεμονωμένο ή μεμονωμένους κτηνοτρόφους από Επιτροπή Κτηνοτροφικού Συνδέσμου, το Υπουργικό Συμβούλιο κέκτηται εξουσία, αν έχει επισημάνει οποιαδήποτε από τις πιο πάνω παραβάσεις και η Επιτροπή του Κτηνοτροφικού Συνδέσμου έχει

ενημερωθεί σχετικά γραπτώς και δεν έχει προβεί εντός εύλογου χρονικού διαστήματος σε ακύρωση ή τερματισμό της σύμβασης μίσθωσης, να προβεί αυτεπάγγελτα σε πράξη ακύρωσης της σύμβασης μίσθωσης, ενημερώνοντας σχετικά τόσο την Επιτροπή του Κτηνοτροφικού Συνδέσμου όσο και τον μισθωτή:

Νοείται ότι μετά την ακύρωση ή τον τερματισμό της σύμβασης μίσθωσης, οποιοδήποτε ακίνητο έχει ανεγερθεί επί της εκμισθωθείσας κρατικής ιδιοκτησίας, είτε νόμιμα, είτε παράνομα, αυτοδικαίως περιέρχεται στην ιδιοκτησία της Δημοκρατίας.

Έναρξη της ισχύος  
των παρόντων  
Κανονισμών.

13. Οι παρόντες Κανονισμοί τίθενται σε ισχύ κατά την ημερομηνία της δημοσίευσής τους στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.