

# **Α Ν Α Κ Ο Ι Ν Ω Σ Η**

Την έντονη του ανησυχία εκφράζει το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου με τα όσα δημοσιεύονται στον ημερήσιο τύπο και με τα όσα ακούγονται σε σχέση τις καθυστερήσεις στην έκδοση τίτλων ακίνητης περιουσίας.

Αντί να προτείνονται λύσεις από τα αρμόδια κυβερνητικά τμήματα για τον τρόπο που θα εξέλθουμε από το αδιέξοδο στο οποίο έχει οδηγηθεί η οικοδομική βιομηχανία γενικά, με την αδράνειά τους, παρουσιάζονται στα μέσα μαζικής ενημέρωσης και καταγράφουν την τραγική κατάσταση ωσάν να είναι αμέτοχοι. Κύριά τους δικαιολογία, η έλλειψη προσωπικού στις υπηρεσίες τους και ο υπερβολικός φόρτος εργασίας. Άραγε αν έπρατταν το ελάχιστον σήμερα θα είμαστε σε καλύτερη κατάσταση; Ίσως. Μόνο υποθέσεις μπορούμε να κάνουμε αφού το σύστημα έχει διαβρωθεί από τη μετριότητα και την απάθεια που επικρατεί.

Σε τι φταιει, άραγε ο απλός πολίτης να παραμένει χρόνια μετέωρος χωρίς τον τίτλο της ακίνητης ιδιοκτησίας του την οποία απέκτησε με κόπο και μόχθο; Τι εικόνα προβάλλουμε ως Κύπρος στον ευρωπαϊό επενδυτή όταν παραπέμπουμε στις ελληνικές καλένδες τον τίτλο της ακίνητης ιδιοκτησίας του; Αντιλαμβανόμαστε ότι τον σπρώχνουμε σε άλλες αγορές και ακόμα χειρότερα προς τα κατεχόμενα ή απλώς δεν μας ενδιαφέρει;

Το ΕΤΕΚ έχει μελετήσει το σύστημα έκδοσης τίτλων ιδιοκτησίας στο Κτηματολόγιο και έχει εντοπίσει ότι ο αδύνατος κρίκος, χωρίς να υποβαθμίζονται και να υποτιμούνται οι άλλοι παράγοντες, είναι η χωρομέτρηση των υπό εγγραφή νέων ακινήτων. Η διαδικασία θα μπορούσε να γίνει ταχύτερη με την αξιοποίηση όλου του ενεργού επιστημονικού και τεχνικού δυναμικού της χώρας μας. Η βούληση, όπως τουλάχιστον μας διακηρύττεται κατά καιρούς από τους εκάστοτε υπεύθυνους, είναι η συνεργασία δημόσιου και ιδιωτικού τομέα. Δυστυχώς οι ρυθμοί προς αυτή την κατεύθυνση είναι εξαιρετικά αργοί και επιπλέον παραμένουν αναξιοποίητες οι νέες τεχνολογίες, όπως τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών. Είμαστε σίγουροι ότι το αρμόδιο κυβερνητικό τμήμα μπορεί να εξεύρει και άλλους τρόπους αν το επιθυμεί.

Φυσικά το πρόβλημα στις καθυστερήσεις δεν ξεκινά από το Κτηματολόγιο. Εκεί είναι η κατάληξη μιας μακράς και επίπονης προσπάθειας των αγοραστών. Οι διαδικασίες για έκδοση αδειών, πολεοδομικών και οικοδομικών, είναι δαιδαλώδεις. Όλοι συμφωνούν για την ανάγκη δημιουργίας ενιαίων πολεοδομικών αρχών και για την ενοποίηση τεχνικών υπηρεσιών. Με αυτό τον τρόπο, που και η ίδια η Ευρωπαϊκή Ένωση προστάζει, θα εξοικονομηθούν δημόσιοι πόροι, ταχύτητα στην εξέταση των αιτήσεων θα αποκτηθεί και ο έλεγχος της ανάπτυξης θα γίνει πιο αποτελεσματικός. Δυστυχώς ούτε και εδώ υπάρχει πρόοδος αφού το ενδιαφέρον περιορίζεται στους πόσους εκπροσώπους θα έχει η κάθε Τοπική Αρχή στην Επιτροπή που θα εκδίδει τις Άδειες και στην επιρροή που επιθυμεί να έχει στην επικράτειά της, ωσάν και ο Νόμος είναι διαφορετικός σε κάθε περιοχή!

Και μέσα σε όλα αυτά η αξία των ακινήτων εκτοξεύεται στα ύψη. Αντί να γίνονται προσπάθειες για να εξευρεθούν τρόποι που θα μπορούσαν να χαλιναγωγηθούν οι εξωφρενικές τιμές, γίνονται αναφορές για περαιτέρω αύξηση της αξίας των ακινήτων. Τέτοιες δηλώσεις πρέπει να γίνονται με φειδώ και ιδιαίτερη περίσκεψη ιδιαίτερα όταν προέρχονται από τα πλέον αρμόδια χείλη. Η επίπτωση στο «χρηματιστήριο» των ακινήτων είναι οι τιμές αγοράς να στρεβλώνονται. Οι αρμόδιοι, χωρίς μελέτη, προγραμματισμό και όραμα εισηγούνται τη διάθεση κρατικής γης για να αυξηθεί, κατά την άποψή τους, η προσφορά και να περιοριστούν οι τιμές! Ο αστικός αναδασμός παραμένει στα συρτάρια των κυβερνητικών τμημάτων για 5 τόσα χρόνια και η φορολόγηση της αδρανούς γης εντός των ορίων ανάπτυξης δεν προχωρεί και επιπλέον επιβάλλεται και ΦΠΑ επί των τελών μεταβίβασης!

Όλα τα πιο πάνω οδηγούν στην παρανομία η οποία έχει καταντήσει πλέον ο κανόνας! Το Κράτος απλώς παρακολουθεί με δέος συμμετέχοντας σε μια αδικία κατά των νομοταγών πολιτών και κατά του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντός μας. Παρανομία συνεπάγεται, στις πλείστες των περιπτώσεων, κακή ποιότητα: Δεν τηρούνται οι διαδικασίες ασφαλείας, δεν υπάρχει επιβλέπων μηχανικός και δεν προσφέρεται στον πολίτη η ελάχιστη προστασία.

Ταυτόχρονα δεν θα πρέπει να μας διαφεύγει ότι το Κράτος χάνει εισοδήματα από την όλη κατάσταση. Για το θέμα της αμνηστίας των μικροπαραβάσεων σε οικοδομές, για το οποίο εκπονήθηκε ειδική νομοθεσία που στόχο είχε τον απεγκλωβισμό των αγοραστών, το ΕΤΕΚ συμμετείχε αλλά πάντοτε είχε ενδιασμούς για την επιτυχή εφαρμογή της. Με δική του επιμονή εισήχθηκε πρόνοια επιβολής εξώδικου χρηματικού προστίμου στους παρανομούντες με στόχο να αναγκαστούν οι επιχειρηματίες ανάπτυξης γης να βοηθήσουν στην έκδοση των τίτλων ιδιοκτησίας στους αγοραστές. Αντί να γίνει αυτό, οι πολίτες ταλαιπωρούνται μέχρι να φτάσουν σε ένα σημείο και μετά αδιέξοδο. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι υπολογίστηκε ότι με αυτό το Νόμο θα εισρεύσουν 200 εκατομμύρια λίρες στα ταμεία του Κράτους. Μέχρι σήμερα ούτε τα έξοδα προβολής του θέματος δεν καλύφθηκαν. Το επάγγελμα του «επιχειρηματία ανάπτυξης γης» θα πρέπει άμεσα να ρυθμιστεί νομικά έτσι ώστε να γίνεται έλεγχος και να επιβάλλονται ουσιαστικές κυρώσεις. Οι εταιρείες αυτές συμβάλλουν σημαντικά στην οικονομία της Κύπρου και δεν θα πρέπει να αφήνεται στον καθένα να αμαυρώνει την εικόνα τους.

23 Οκτωβρίου 2006