

Με οδηγίες του υπουργού Εσωτερικών επισπεύδεται η έγκριση νομοθεσίας που αφορά την ευθύνη διαχείρισης στις κοινόκτητες οικοδομές

Τέλος η αναρχία στις πολυκατοικίες



Με οδηγίες του υπουργού Εσωτερικών Κωνσταντίνου Ιωάννου, επισπεύδεται η διαδικασία προώθησης του νομοσχεδίου που αφορά τις κοινόκτητες οικοδομές, των οποίων η διαχείριση παραπέμπει σε απόλυτη αναρχία, κάτι το οποίο προκαλεί διαρκείς προστριβές μεταξύ ιδιοκτητών και αφήνει χιλιάδες κτήρια ασυντήρητα, με ό,τι αυτό συνεπάγεται.

Μία από τις βασικότερες καινοτομίες του νομοσχεδίου έγκειται στο ότι με αυτό παρέχεται στις διαχειριστικές επιτροπές εξουσία να προβαίνουν σε δαπάνες, εύλογα αναγκαίες, για τη συντήρηση και εύρυθμη λειτουργία των κοινόχρηστων χώρων της κοινόκτητης οικοδομής, τις οποίες ο ιδιοκτήτης αμελεί να καταβάλει.

Η συγκεκριμένη εξουσία αναβαθμίζει το ρόλο των διαχειριστικών επιτροπών και όσοι τις αγνοούσαν μέχρι σήμερα, αν συνεχίσουν την ίδια τακτική, είναι πολύ πιθανό να κληθούν να λογοδοτήσουν ενώπιον δικαστηρίου. Το υπουργείο Εσωτερικών θεωρεί πως με το νομοσχέδιο διευρύνονται οι αρμοδιότητες και εξουσίες των διαχειριστικών επιτροπών (επιβάλλεται η λειτουργία τους σε όλες τις κοινόκτητες οικοδομές) οι οποίες θα ενεργούν στη βάση πρότυπων ή εσωτερικών κανονισμών.

Το νομοσχέδιο αποσκοπεί παράλληλα στην επίλυση σοβαρών θεμάτων όπως για παράδειγμα η μη ύπαρξη διαχειριστικής επιτροπής, η άρνηση καταβολής κοινοχρήστων, η ασφάλιση, η μερική ή ολική καταστροφή της οικοδομής κ.λπ., που αφορούν όλους τους ιδιοκτήτες μίας κοινόκτητης οικοδομής.

Ο υπουργός Εσωτερικών έδωσε οδηγίες, όπως το νομοσχέδιο («Ο περί Διαχείρισης Κοινόκτητων Οικοδομών και Συναφών Θεμάτων Νόμος του 2022»)

το οποίο ετοιμάστηκε με την ενεργή εμπλοκή του τμήματος Κτηματολογίου, προωθηθεί αμέσως στη Νομική Υπηρεσία προκειμένου να διενεργηθεί ο απαραίτητος νομοτεχνικός έλεγχος και ακολούθως να κατατεθεί ενώπιον της Βουλής των Αντιπροσώπων προς έγκριση.

Το θέμα απασχόλησε κατά καιρούς και την κοινοβουλευτική επιτροπή Εσωτερικών, ενώπιον της οποίας αναπτύχθηκαν όλοι οι προβληματισμοί σχετικά με την επικρατούσα κατάσταση. Το εγχείρημα δεν είναι εύκολο δεδομένου ότι επηρεάζονται χιλιάδες άνθρωποι, οι ανέσεις, η ασφάλεια τους, ενώ υπάρχει και το αγκάθι της οικονομικής πτυχής, το οποίο δημιουργεί προστριβές, αφού άλλοι ιδιοκτήτες επιθυμούν την εκτέλεση έργων συντήρησης ή και εξωραϊσμού των οικοδομών στις οποίες ζουν ενώ άλλοι δεν επιθυμούν να ξοδέψουν οτιδήποτε, είτε επειδή δεν έχουν την οικονομική ευχέρεια είτε επειδή αδιαφορούν ή επειδή περιμένουν να καλύψουν οι υπόλοιποι και το δικό τους μερίδιο.

Βεβαίως, στους πιο πάνω πρέπει να προστεθούν και οι χιλιάδες ενοικιαστές οι οποίοι θέλουν να ζουν σε κτήρια με σχετικές ανέσεις, αλλά δεν έχουν λόγο στη λήψη των σχετικών αποφάσεων. Θέμα υπάρχει και με τη μη καταβολή κοινοχρήστων αλλά επειδή η υφιστάμενη νομοθεσία παρουσιάζει κενά, είναι δύσκολο και χρονοβόρο να προωθηθούν λύσεις από τις κατά τόπους διαχειριστικές επιτροπές, στο βαθμό που αυτές λειτουργούν.

Στο πλαίσιο εκπόνησης του σχετικού νομοσχεδίου, το οποίο ετοιμάστηκε από το Κτηματολόγιο, με τη συμβολή του υπουργείου Εσωτερικών και της επιτρόπου Νομοθεσίας, απαιτήθηκε η τροποποίηση του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου (Ν.81(Ι)/2011) και του περί Μεταβίβασης και

Υποθηκείωσης Ακινήτων Νόμου (Ν.9/1965), σχετικά με την προσκόμιση (για σκοπούς πώλησης ακινήτων αλλά και μεταβίβασης/ υποθήκευσης ακινήτων) βεβαίωσης από την οικεία διαχειριστική επιτροπή ότι για την μονάδα έχουν καταβληθεί τα κοινόχρηστα.

Η ανάγκη για τροποποίηση της υφιστάμενης νομοθεσίας πηγάζει, σύμφωνα με το τμήμα Κτηματολογίου, από τα ακόλουθα:

α) Τις αδυναμίες και ορισμένα κενά που διαπιστώθηκαν κατά την εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας, περιλαμβανομένης της ανάγκης καθορισμού των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων των κύριων των μονάδων (δηλαδή των ιδιοκτητών) για τη ρύθμιση διαφόρων ζητημάτων, αλλά και των αδυναμιών στις υφιστάμενες πρακτικές διαχείρισης τέτοιων οικοδομών, καθώς και την ανάγκη για τη διασφάλιση αποτελεσματικότερης εφαρμογής της διαχείρισης λαμβάνοντας υπόψη ότι, ιδιοκτήτες μονάδων διαφεύγουν των υποχρεώσεων τους και πολλά ακίνητα δεν συντηρούνται επαρκώς, με αποτέλεσμα να ελλοχεύουν κίνδυνοι για την ασφάλεια τους και την ασφάλεια τρίτων.

β) Την ανάγκη όπως οι αρμοδιότητες του τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ενόψει και του τεράστιου όγκου πρόσθετης εργασίας, να περιοριστούν μόνο σε θέματα διακατοχής και εγγραφής των κοινόκτητων οικοδομών.

Σημειώνεται, πως το προτεινόμενο νομοσχέδιο («Ο περί Διαχείρισης Κοινόκτητων Οικοδομών και Συναφών Θεμάτων Νόμος του 2022») εφαρμόζεται όχι μόνο για τις εγγεγραμμένες κοινόκτητες οικοδομές αλλά επεκτείνεται σε όλες τις κοινόκτητες οικοδομές οι οποίες έχουν εξασφαλίσει άδεια οικοδομής και διαίρεσης, ανεξαρτήτως του γεγονότος ότι δεν έχουν εξασφαλίσει πιστοποιητικό έγκρισης ή/και δεν έχουν εγγραφεί στο κτηματικό μητρώο και κατ' επέκταση δεν έχουν εκδοθεί ξεχωριστοί τίτλοι των μονάδων.

► ΓΝΩΜΗ

Το κοινό καλό πάνω απ' τα συμφέροντα

Αυτό που επικρατεί με χιλιάδες πολυκατοικίες, είναι αναρχία, κάτι το οποίο οφείλεται στο ότι η μέχρι σήμερα απουσία δεσμευτικών κανονισμών και τα κενά της νομοθεσίας, δίνουν τη δυνατότητα στον καθένα να ενεργεί κατά βούληση. Ακόμη και τα αυτονόητα, όπως είναι η καταβολή των κοινοχρήστων, δεν έχει λυθεί επειδή ορισμένοι, έχοντας ως δεδομένο ότι οι άλλοι δεν θα αφήσουν το κτήριο να βρομίσει, απλώς δεν πληρώνουν. Ναι, έφτασε η ώρα να εγκριθεί το νομοσχέδιο και τώρα η μπάλα βρίσκεται στο γήπεδο της Νομικής Υπηρεσίας, η οποία ελπίζω να δώσει την ανάλογη βαρύτητα και να ολοκληρώσει τη διαδικασία το συντομότερο δυνατόν. Ένεκα των διαφορετικών συμφερόντων που επηρεάζονται, το εγχείρημα δεν είναι εύκολο και ελπίζω στο τέλος να μην ξεδοντιαστεί και αυτό το νομοσχέδιο στο βωμό των σκοπιμοτήτων. **Χ.Χ.**