



Δικαστήρια Μικροδιαφορών και Κοινοχρήστων

Η διαμαρτυρία μας για τον μη λειτουργικό νόμο των κοινοχρήστων και άλλα θέματα νομικών διαφορών είναι γνωστή και εκφράζεται όχι μόνο μέσω των άρθρων μας (τα τελευταία 4 χρόνια σε 10 άρθρα), αλλά και με προσωπικές επισκέψεις/συνεντεύξεις με Υπουργούς, Βουλή και άλλους.

Ενώ το θέμα είναι πολύ σοβαρό και τα αποτελέσματά του εμφανή (μη συντήρηση πολυκατοικιών, μη λειτουργικότητα κοινόχρηστων υπηρεσιών, κοινωνικά προβλήματα μεταξύ κατοίκων κ.λπ.), δεν παρατηρούμε καμία ενέργεια εκ μέρους της πολιτείας αυτής και η αδράνεια αυτή θα μας βρει σύντομα προ καταστάσεων που θα το μετανιώσουμε. Είναι μια παρόμοια κατάσταση που έχουμε με την καθυστέρηση στην έκδοση άδειας/τύλων κ.λπ., όπου η επέμβαση της Ε.Ε. και της τοπικής ομάδας πίεσης (Property Action Group)

μας αφύπνισε σε κάποιο βαθμό για να τρέχουμε εκ των υστέρων για διόρθωση (μία επιπλέον δυσφήμιση της αγοράς ακινήτων).

Πιστεύουμε ότι πέρασε ο καιρός των Δικαστηρίων για «όλα τα θέματα» και στον τομέα των ακινήτων ότι επεγγόντως χρειάζομαστε:

- ▶ Δικαστήριο Κτηματολογικών Θεμάτων που θα περιλαμβάνει απαλλοτριώσεις, διαφορές σε ακίνητα
- ▶ Δικαστήριο Κοινοχρήστων - εκατοντάδες/χιλιάδες υποθέσεις εκκρεμούν
- ▶ Δικαστήριο μικροδιαφορών, έστω με μέγιστη απαίτηση €10.000 που να εξετάζει διάφορα θέματα, όπως ζημιές σε περιουσία, ατυχήματα, μικρο-κατ'οίκον παραλείψεις κ.λπ.
- ▶ Δικαστήρια που να εξετάζουν με συνοπτικές διαδικασίες χωρίς απαραίτητα την ύπαρξη δικηγόρων που να υπάρχουν αυξημένα κόστη. Εάν παραδειγματιστούμε από το βρετανικό Lands Tribunal και εκείνο του αμερικανικού συστήματος Small

Claims Court, οι αποφάσεις εκδίδονται άμεσα ως επί το πλείστον κατά το πέρας της ακρόασης.

Στα πιο πάνω Δικαστήρια οι διάδικοι να αποποιούνται του δικαιώματος έφεσης (αμερικανικό σύστημα).

Για τα πιο πάνω δεν χρειάζονται τεράστια δημόσια κονδύλια, διότι θα υπάρχει μερική ανακατάληξη δικαστών και πρόκληση νέων με κάποιου είδους εξειδίκευση, π.χ. σε περίπτωση απαλλοτριώσεων να τύχουν ειδικής εκπαίδευσης έξι μηνών, ενώ εάν υπάρχει έλλειψη ποιοτικού ενδιαφέροντος εκ μέρους δικηγόρων της Δημοκρατίας για τα δικαστικά επάγγελμα, ίσως η εργοδότηση εξ Ελλάδος να είναι μια εναλλακτική λύση (υπάρχουν 2-3 Ελλαδίτες δικαστές στην Κύπρο με πολύ καλά αποτελέσματα κατά τη δική μας εμπειρία). Ίσως και το σύστημα της ακρόασης στο Δικαστήριο να χρειάζεται κάποιου είδους «εκμνηστενισμό» για να μην καταχράται το σύστημα από μάρτυρες-διαιτητές-δικηγόρους, με ατέρμονες και εν πολλοίς «εκφώνηση ομιλιών» κατά τη διάρκεια της ακρόασης (σε μια περίπτωση που παρουσιάστηκε εκ μέρους απαιτητή σε Δικαστήριο στην Πάφο, η επανάληψη των ερωτήσεων μετά από 4 αποφάσεις προκάλεσε τη δική μας διαμαρτυρία προς το Δικαστήριο εις βάρος του δικηγόρου του ενάγοντος, του δικού μας).

Τόσο στην Αμερική όσο και στη Βρετανία υπάρχουν τέτοια δικαστήρια που δικάζουν δεκάδες υποθέσεις ανά μήνα με συνοπτικές διαδικασίες. Μας θυμίζει το όλο θέμα του αξιοπρόσεκτου δικαστή κ. Πικί, που γύρω στο έτος 1980 ανέλαβε τις υποθέσεις των απαλλοτριώσεων και ξεκαθάρισε τόσο σε αποφάσεις σταθμούς, όσο και με καθορισμό αρχών (case law) και άνοιξε ο δρόμος για την καλύτερευση του όλου συστήματος. Υπάρχουν και τώρα αξιόλογοι δικαστές με προίτορία για τολμηρές αποφάσεις (που πολύ θα θέλαμε να τους αναφέρουμε) αλλά το σύστημα τις δικαστικές εξουσίας ακολουθεί εκείνο της Δημόσιας Υπηρεσίας όπου ο αρχαιότερος προάγεται και όχι ο καλύτερος/αποτελεσματικότερος. Αυτό είναι τεράστιο λάθος, διότι καταιδικάζει την πολιτεία στη συνέχιση της αναποτελεσμα-

τικής της δικαιοσύνης, η δε ευκολία με την οποία ο κάθε διάδικος έχει για ενστάσεις (ιδε το χειρότερο παράδειγμα η Μαρίνα Πάφου-Πλατείας Ελευθερίας είναι παραδείγματα προς αποφυγή).

Η εργοδότηση δικαστών ανά τύπο δικαστηρίου στους πιο πάνω τομείς που να ειδικεύονται είναι ό,τι καλύτερο ως αρχή. Η μισθοδοσία των δικαστών αυτών να είναι μεν η κανονική, αλλά και να αυξάνεται ανάλογα με τον αριθμό των αποφάσεων και με μείωση σε περίπτωση λανθασμένων αποφάσεων όπου αυτές αποφασίζει το εφετείο.

Θα πρέπει να υπάρχει και κάποιο ξεκάθαρο μήνυμα ότι εκείνος που «χάνει» πληρώνει και όλα τα έξοδα της αντίθετης πλευράς και του δικαστηρίου.

Αυτά είναι ορισμένα από τα «καυτά» θέματα που αφορούν τους πολίτες αυτής της Δημοκρατίας και για τους υποψήφιους προέδρους να εγκύβουν και όχι μόνο στα τετριμμένα πολιτικά θέματα. Καί' εμάς που δεν είμαστε μεν δικηγόροι, αλλά εμπλεκόμενοι ως εξειδικευμένοι μάρτυρες σε πολυάριθμα θέματα που αφορούν ακίνητα, είναι μια αρχή προς συζήτηση. Ποιος όμως ενδιαφέρεται;

Αναμένουμε από τα προοδευτικά (αλήθεια ποια είναι;) κόμματα να υποβάλουν εισηγήσεις. Αναμένουμε από το ΕΤΕΚ τις δικές του εισηγήσεις. Αναμένουμε από τους ιδιοκτήτες ακινήτων/developers και άλλους τις προτάσεις τους. Αναμένουμε από τον Γενικό Ελεγκτή να εγκύψει επί του θέματος διότι πρόκειται και για την κακή λειτουργία των δικαστηρίων και τη διασπίση δημόσιου χρήματος (όταν οφείλει η Δημοκρατία €0,5 δισ. σε απαλλοτριώσεις που εκκρεμούν και για τις οποίες πληρώνει τόκους γύρω στα €2 εκατ. τον χρόνο).

Πιστεύετε ότι θα εισακουστούν αυτές οι εισηγήσεις; Όχι, ούτε εμείς οι ίδιοι που τις υποβάλλουμε, διότι η λανθασμένη νοοτροπία μας εδώ με κύριους υπαίτιους όλα τα κόμματα τα οποία ολίγον τα ενδιαφέρει η εύρυθμη λειτουργία της Δημοκρατίας.

ΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΟΣ Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ

Κυρ, 14 Ιανουάριος 2018, p.16

Αποδεκτικότητα: 14/01/2018

