

Η διαμαρτυρία μας για τον μη λειτουργικό νόμο των κοινοχρήστων και άλλα θέματα νομικών διαφορών είναι γνωστή και



Του **ΑΝΤΩΝΗ ΛΟΪΖΟΥ***

εκφράζεται όχι μόνο μέσω των άρθρων μας (τα τελευταία τέσσερα 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 κατόχων κλπ) δεν παρατηρούμε καμία ενέργεια εκ μέρους της πολιτείας και η αδράνεια αυτή θα μας βρει σύντομα προ καταστάσεων που θα το μετανιώσουμε. Είναι μια παράμοια κατάσταση που έχουμε με την καθυστέρηση στην έκδοση άδειας / τίτλων κλπ, όπου η επέμβαση της Ε.Ε. και της τοπική ομάδα; πίεσης (Property Action Group) μας αφύπνισε σε κάποιο βαθμό για να τρέχουμε εκ των υστέρων για διόρθωση (η δυσφήμιση της αγοράς ακινήτων επιπλέον). Πιστεύουμε ότι πέρασε ο καιρός των Δικαστηρίων για «όλα τα θέματα» και στον τομέα των ακινήτων πιστεύουμε ότι επείγοντως χρειάζομαστε:

• Δικαστήριο Κτηματολογικών Θεμάτων – που θα περιλαμβάνει απαλλοτριώσεις, διαφορές σε ακίνητα.

Δικαστήρια κοινοχρήστων και μικροδιαφορών;

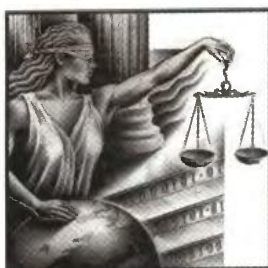
• Δικαστήριο κοινοχρήστων με εκατοντάδες / χιλιάδες υποθέσεις εκκρεμούν.

• Δικαστήριο μικροδιαφορών – έστω με μέγιστη απαίτηση €10.000 που να εξετάζει διάφορα θέματα, όπως ζημιές σε περιουσία, ατυχήματα, μικρο-ιατρικές παραλήψεις κλπ.

• Δικαστήρια που να εξετάζουν με συνοπτικές διαδικασίες χωρίς απαραίτητως την ύπαρξη δικηγόρων που να υπάρχει αυξημένο κόστος. Εάν παραδειγματιστούμε από το βρετανικό Lands Tribunals 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 (αμερικάνικο σύστημα).

Για τα πιο πάνω δεν χρειάζονται τεράστια δημόσια κονδύλια, διότι θα υπάρχει μερική ανακατάταξη δικαστών και πρόσληψη νέων με κάποιο 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 την δική μας εμπειρία).



Ίσως και το σύστημα της ακρόασης στο Δικαστήριο να χρειάζεται κάποιου είδους «εκμοντερνισμό» για να μην καταχράται το σύστημα από μάρτυρες – διαδίκους - δικηγόρους, με ατέρμονες και εν πολλοίς «εκφώνηση ομιλιών» κατά την διάρκεια της ακρόασης (σε μια περίπτωση που παρουσιάστηκε εκ μέρους απαιτητή σε δικαστήριο στην Πάφο, η επανάληψη των ερωτήσεων μετά από τέσσερις ακρόασεις προκάλεσε την δική μας διαμαρτυρία προς το δικαστήριο εις βάρος του δικηγόρου του ενάγοντος (του δικού μας). Τόσο στην Αμερική όσο και στην 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 προίστια για τολμηρές αποφάσεις (που πολύ θα θέλαμε να τους αναφέρουμε) αλλά το σύστημα τις δικαστικές εξουσίες ακολουθεί εκείνο της Δημόσιας Υπηρεσίας όπου ο αρχαιότερος προάγεται και όχι ο καλύτερος / αποτελεσματικότερος. Αυτό είναι τεράστιο λάθος, διότι καταδικάζει την πολιτεία στην συνέχιση της αναποτελεσματικότητας της δικαιοσύνης, η δε ευκολία με την οποία ο κάθε διάδικος έχει για ενστάσεις (ίδε το χειρότερο παράδειγμα η μαρίνα Πάφου - Πλατείας Ελευθερίας είναι παραδείγματα προς αποφυγήν).

Η εργοδότηση δικαστών ανά τύπο δικαστηρίου στους πιο πάνω τομείς που να ειδικεύονται είναι ότι το 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. Αυτό είναι ορισμένα από τα καυτά θέματα που αφορούν τους πολίτες αυτής της Δημοκρατίας και για τους

υποψήφιους προέδρους να ενσκήψουν και όχι μόνο στα τετριμμένα πολιτικά θέματα. Κατ' εμάς που δεν είμαστε 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

• Αναμένουμε από τους ιδιοκτήτες ακινήτων / developers και άλλους

• Αναμένουμε από τον Γενικό Ελεγκτή να εγκύψει επί του θέματος διότι πρόκειται και για την κακή λειτουργία των δικαστηρίων και της διασπάθιση δημόσιου χρήματος (η Δημοκρατία οφείλει μισό δις σε απαλλοτριώσεις που εκκρεμούν και για τις οποίες πληρώνει τόκους γύρω στα €20 εκ. τον χρόνο).

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

*** Αντώνης Λοΐζου & Συνεργάτες Ατθ – Εκτιμητές Ακινήτων & Διαχειριστές Έργων Ανάπτυξης**
www.aloizou.com.cy
ala-HQ@aloizou.com.cy

ΑΛΗΘΕΙΑ

Κυρ, 04 Φεβρουάριος 2018, p.14

Αποδελτίωση: 04/02/2018

