



ΚΑΤΑΠΕΛΤΗΣ Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΕΤΕΚ
Νόμος κομμένος και ραμμένος
στα μέτρα των ντιβέλοπερ
 Νομοθεσία την οποία ενέκρινε η Βουλή ευνόησε τους ντιβέλοπερ (εις βάρος των αγοραστών). Ουσιαστικά τους έδωσε την ευχέρεια να ελέγχουν τους εαυτούς τους. Καταπέλτης ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ σε επιστολή του προς την Ελεγκτική Υπηρεσία

ΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΟΣ
 Τετ, 11 Απρίλιος 2018, p.1
 Αποδελτίωση: 11/04/2018



Νόμος στα μέτρα των ντιβέλοπερς

Επέβλεπαν τον εαυτό τους στην ανέγερση οικοδομών - Εκτεθειμένοι οι αγοραστές

Του Βάσου Βασιλείου

Η Βουλή έκρινε και έφαψε στα μέτρα των επιχειρηματιών ανάπτυξης γης τη νομοθεσία που αφορά την επιβλέψη των οικοδομών, με αποτέλεσμα να παρατηρηθεί αναρχία στην ανέγερση και πώληση οικοδομών για τις οποίες, πέραν των άλλων, δεν μπορούσαν να εξασφαλιστούν τίτλοι ιδιοκτησίας, κάτι το οποίο εξέθεσε και την Κύπρο σε ξένους αγοραστές.

Επιστολή του προέδρου του ΕΤΕΚ Στέλιου Αχινιώτη προς τον Γενικό Ελεγκτή σχετικά με παράνομο-καταγγέλια για το θέμα

Το πιο πάνω προκύπτουν από επιστολή του προέδρου του ΕΤΕΚ Στέλιου Αχινιώτη προς τον Γενικό Ελεγκτή, σχετικά με παράνομο-καταγγέλια για το θέμα. Η Βουλή αντί να εγκρίνει νομοθεσία η οποία να προστατεύει τους αγοραστές ακινήτων, ψήφισε νομοθεσία η οποία επέτρεπε στους επιχειρηματίες ανάπτυξης γης να επιβλέπουν τον... εαυτό τους - με ό,τι αυτό συνεπάγεται σε θέματα παρανομιών, αυθαιρεσίων κ.λπ.

Στην επιστολή καταγράφεται ανάλογα το παιχνίδι που παίζεται από μερίδα βουλευτών προκειμένου να εξυπηρετηθούν τα συμφέροντα των επιχειρηματιών ανάπτυξης γης.

Συγκεκριμένα, στην επιστολή του προέδρου του ΕΤΕΚ ημερομηνίας 13 Μαρτίου 2018 σχετικά με την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας, αναφέρονται και τα εξής:

«...Είναι γεγονός πως η Βουλή το 1999 με τη δε-

σποθέτηση στον περί ρυθμίσεως οδών και οικοδομών της υποχρεωτικής επιβλέψης (με τον νόμο 81(Ι)/1999) αναγνώρισε την ανάγκη συμμόρφωσης ιδιότητος του ιδιοκτήτη της οικοδομής και του μελετητή / επιβλέποντα. Παρόλο όμως που δεν ήταν η αρχική πρόθεση τούτη, ασκήθηκαν πιέσεις και τελικά στο κείμενο που ψηφίστηκε, αντί να γίνουν αυστηρότερες οι απαιτήσεις για τους επιχειρηματίες ανάπτυξης γης, οι αρχικούς ιδιοκτήτες, αυτές χαλάωσαν».

Σημειώνεται, ότι κάποιοι επιχειρηματίες έλεγχαν την όλη διαδικασία μέσω συνεργατών τους οι οποίοι υπέγραφαν και τα σχετικά έντυπα.

Για όσους υποδεικνύουν ότι υπάρχουν δικαστήρια για να επιλύσουν τυχόν διαφορές που ανακύπτουν, ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ υποδεικνύει ότι:

«Επί της αρχής αποτελεί πάγια θέση του ΕΤΕΚ πως ο εκ των υστέρων κατασταλτικός έλεγχος (πειθαρχικό συμβούλιο, δικαστήρια, επιβολή νομοθεσίας) δεν είναι ούτε ικανός ούτε αρκετός για να διατηρηθεί ένα αποδεκτό επίπεδο ποιότητας υπηρεσιών μηχανικής επιστήμης στις κατασκευές με στόχο την προστασία του καταναλωτή και του περιβάλλοντος. Στη δε περίπτωση της Κύπρου, όπου οι αρμόδιες Αρχές είναι ιδιαίτερα πλοδαρές και δεν ασκούν κανένα έλεγχο στο εργοτάξιο, η απονομή δικαιοσύνης περιλαμβανόμενης και της πειθαρχικής έχει προβλήματα στους ρυθμούς της, η αναγκαιότητα ενίσχυσης της ανεξαρτησίας και αμεροληψίας του μελετητή/ επιβλέποντα από τον επιχειρηματία ανάπτυξης γης, κρίνεται ως ακόμη πιο

επιτακτική».

Κανονισμοί στο σφυρί υπουργείου

Ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ κάνει λόγο για σαθρό σύστημα αδειοδότησης, ελέγχου, πιστοποίησης και έγκαιρων μεταβιβάσεων ετοιμοπαράδοτων οικοδομών και προβλέπει πως η πρώτη προσπάθεια διάρθωσης του συστήματος έγινε με το πακέτο της λεγόμενης «πολεοδομικής αμνηστίας» το 2011.

Βασική πίεση για τη δημιουργία αυτής της νομοθετικής πρωτοβουλίας, προσθέτει ο κ. Αχινιώτης, ήταν ο συσσωρευμένος αριθμός οικοδομών (οι οποίες ήταν προϊόν πώλησης) σε χρήση, χωρίς πιστοποιητικά τελικής έγκρισης και χωρίς εκσυγχρονισμένο τίτλο ιδιοκτησίας. Δυστυχώς, συνεχίζει ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ, μεγάλο μέρος των αγοραστών, δρούσαν μωπιακά χωρίς να αντιλαμβάνονται τους κινδύνους που δημιουργούσε η μη μεταβίβαση της οικοδομής σε αυτούς και δεν πίεζαν για τη μεταβίβαση, θεωρώντας πως με αυτό τον τρόπο θα αποφύγουν την καταβολή των μεταβιβάσιμων.

Η κορυφή του παγώνου του δυσλειτουργικού συστήματος φάνηκε, σύμφωνα με τον κ. Αχινιώτη, όταν αγοραστές οικοδομών από το Ηνωμένο Βασίλειο, λόγω κάποιων συγκυριών ενδιαφέρθηκαν μαζί να μεταπωλήσουν τις κατοικίες αυτές, διαπίστωσαν πως δεν είχαν τίτλο ιδιοκτησίας και πως η απόκτηση τίτλου ιδιοκτησίας ή θα ήταν αδύνατη, ή εξόχως πολυπλόκηρη ή και χρονοβόρα ή και ιδιαίτερα δαπανηρή.



Μέτρα προστασίας αγοραστών

Ως προς τα μέτρα τα οποία θα μπορούσαν να ληφθούν με σκοπό την προστασία των αγοραστών ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ εισηγάται ότι θα πρέπει να επέλθουν τομές έτσι ώστε να μειωθεί ο χρόνος έκδοσης των τελικών εγκρίσεων και των εκσυγχρονισμένων τίτλων ιδιοκτησίας, από την ολοκλήρωση των οικοδομών. Παράλληλα θα πρέπει να ενισχυθεί ο οικοδομικός έλεγχος τρίτου μέρους στο εργοτάξιο. Το ΕΤΕΚ, συνεχίζει ο κ. Αχινιώτης, έχει υποβάλει σειρά εισηγήσεων σε ότι αφορά αυτά τα θέματα τα οποία αφορούν δημιουργία του θεσμού του ελεγκτή δόμησης τρίτου μέρους και τη σύνδεση της ηλεκτροδότησης της οικοδομής (Περί ηλεκτρισμού Κανονισμοί) με την υποβολή πιστοποιητικού συμπλήρωσης εργασιών.

Ειδικότερα, για την προστασία αγοραστών ετοιμοπαράδοτης κατοικίας ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ προτείνει όπως ρυθμιστεί η υποχρεωτική αποκάμψη σειράς δεδομένων και πληροφοριών που αφορούν το ακίνητο προς πώληση (π.χ. αδειες,

επιβαρύνσεις, υποθήκες) από τον πωλητή στον ενδιαφερόμενο αγοραστή, έτσι ώστε η αγορά να γίνει πιο διαφανής.

Ο κ. Αχινιώτης αναγνωρίζει ότι επήλθαν βελτιώσεις στη νομοθεσία εκφράζοντας ωστόσο τη θέση ότι αυτές ήταν οριακές και προβάλλει ότι εξακολουθούν να υπάρχουν οι εξής αδυναμίες:

► Διαιδαλώδης και αναχρονιστική νομοθεσία με πολλές και αναπόφευκτα μικρές σε μέγεθος κατακερματισμένες οικοδομικές αρχές, οι οποίες ανέρχονται συνολικά στις 35.

► Ανομοιόμορφη ερμηνεία και αντιμετώπιση τεχνικών απαιτήσεων.

► Παντελής απουσία χρήσης μέσων ηλεκτρονικής διακυβέρνησης, όπως δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής.

► Καθυστερήσεις στην έκδοση αδειών και εγκρίσεων.

► Αδυναμία στην επιβολή του νόμου. Παντελής απουσία της οικοδομικής Αρχής κατά το στάδιο ολοκλήρωσης των αδειών.

«Όλα τα πιο πάνω συνθέτουν ένα φαύλο κύκλο, ο οποίος συχνά οδηγεί τον πολίτη ή τον επιχειρηματία στην παρανομία. Και επειδή η κατάσταση είναι τέτοια η Πολιτεία δείχνει απαράδεκτη ανοχή στην παρανομία», τονίζει ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ.

Τα ξοφλούσαν αλλά έμεναν υποθηκευμένα

Όσον αφορά τα χρηματοοικονομικά ιδρύματα, ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ αναφέρει πως δεν είναι άμοιρο ευθυνών αφού επί σειρά ετών, με την ανοχή της αρμόδιας Αρχής, η συνήθης πρακτική ήταν η διατήρηση στις εξασφαλίσεις του επιχειρηματία ανάπτυξης γης, ακινήτων τα οποία πώλησε σε τρίτους, παρόλο που αυτό ξαναχρησιμοποιήθηκαν ως εξασφάλιση του αγοραστή για νέο δανεισμό! Συνεπώς αρκετοί τυπικοί στις υποχρεώσεις τους αγοραστές ετοιμοπαράδοτων κατοικιών δεν μπορούσαν να αποκτήσουν τίτλο καθώς η τράπεζα δεν επέτρεπε την αφαίρεση του ακινήτου αυτού από τις εξασφαλίσεις του επιχειρηματία ανάπτυξης γης, υποδεικνύει το ΕΤΕΚ.



ΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΟΣ

Τετ, 11 Απρίλιος 2018, p.3

Αποδελτίωση: 11/04/2018

