



Δικαστήρια κοινοχρήστων και μικροδιαφορών

Η διαμαρτυρία μας για τον μη λειτουργικό νόμο των κοινοχρήστων και άλλων θεμάτων 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 πολι-

τείας αυτής και η αδράνεια αυτή θα μας βρει σύντομα προ καυστάσεων που θα το μετανιώσουμε. Είναι μια παρόμοια κατάσταση που έχουμε με την κα-

Ο λόγος για πράγματα που σε άλλες χώρες ισχύουν δεκαετίες

θυστέρηση στην έκδοση άδειας/τίτλων κ.λπ., όπου η επέμβαση της Ε.Ε. και της τοπική ομάδας 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 επειγόντως χρειαζόμαστε:

► Δικαστήριο Κτηματολογικών Θεμάτων που θα περιλαμβάνει απαλλοτριώσεις, διαφορές σε ακίνητα κ.ά.

► Δικαστήριο Κοινοχρήστων με εκατοντάδες/χιλιάδες υποθέσεις που εκκρεμούν.

► Δικαστήριο μικροδιαφορών, έστω με μέγιστη απαίτηση €10.000 που να εξετάζει διάφορα θέματα, όπως ζημιές σε περιουσία, ατυχήματα, μικρο-ταρικές παραλείψεις κ.λπ.

► Δικαστήρια που να εξετάζουν με συνοπτικές διαδικασίες χωρίς απαραίτως την ύπαρξη δικηγόρων που να υπάρχουν αυξημένα κόστη. Εάν παραδειγματιστούμε από το βρετανικό Lands Tribunals και εκείνο του αμερικάνικου συστήματος Small Claims Court, οι αποφάσεις εκδίδονται άμεσα ως επί το πλείστον κατά το πέρασ της ακρόασης.

Στα πιο πάνω Δικαστήρια οι διάδικοι να απο-



ποιούνται του δικαιώματος έφεσης (Αμερικάνικο Σύστημα).

Για τα πιο πάνω δεν χρειάζονται τεράστια δημόσια κονδύλια, διότι θα υπάρχει μερική ανακατάταξη δικαστών και πρόσληψη νέων με κάποιου είδους εξειδίκευση - π.χ. σε περίπτωση απαλλοτριώσεων να τύχουν ειδικής εκπαίδευσης 6 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 23 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 «εκμοντερνισμό» για να μην καπαχράται το σύστημα από μάρτυρες-διαδίκους-δικηγόρους, με ατέρμονες και εν πολλοίς «εκφώνηση ομιλιών» κατά τη διάρκεια της ακρόασης. Σε μια περίπτωση που παρουσιαστήκαμε εκ μέρους απαιτητή σε Δικαστήριο στην Πάφο, η επανάληψη των ερωτήσεων μετά από 4 ακρόασεις 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 προϋποπόθεση για τολμηρές αποφάσεις (που πολύ θα θέλαμε να τους ανα-

φέρουμε) αλλά το σύστημα της δικαστικής εξουσίας ακολουθεί εκείνο της Δημόσιας Υπηρεσίας όπου ο αρχαιότερος προάγεται και όχι ο καλύτερος/αποτελεσματικότερος. Αυτό είναι τεράστιο λάθος, διότι καταδικάζει την πολιτεία στη 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 αποφυγή).

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 ο διάδικος 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 εγκύψουν και όχι μόνο στα τριτημηνά πολιτικά θέματα.

Κατ' 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 της δικής 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 διασπίθισης δημόσιου χρήματος (όταν οφείλει η Δημοκρατία €0,5 δισ. σε απαλλοτριώσεις που εκκρεμούν και για τις οποίες πληρώνει τόκους γύρω στα €20 εκατ. τον χρόνο).

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

