

**Ε**άν στόχος όλων μας είναι η εξάλειψη ή έστω ο περιορισμός στο ελάχιστο, της πιθανότητας κατάρρευσης μιας οικοδομής ή μέρους αυτής, τότε τη νομική και οικονομική ευθύνη επιβάλλεται να φέρει αποκλειστικά ο ιδιοκτήτης της οικοδομής.



Του **ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΠΙΣΚΑΤΖΗ\***

Οι πρόνοιες της υφιστάμενης νομοθεσίας δεν προωθούν την προληπτική συντήρηση των ακινήτων, αλλά περιορίζονται κυρίως σε άρση της επικινδυνότητας, όταν μια οικοδομή κριθεί επικίνδυνη. Δηλαδή, η νομοθεσία δεν αναγκάζει τους ιδιοκτήτες να αναπαλαιώσουν τις οικοδομές τους, αλλά απλώς να άρουν την επικινδυνότητα. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα, πολλές διατηρητέες οικοδομές να καλύπτονται με ευτελή υλικά (αντί στέγης) ή να στηρίζονται με πρόχειρα υποστυλώματα, δημιουργώντας τη χειρότερη εικόνα στις περιοχές που βρίσκονται. Αυτά τα φαινόμενα μειώνουν και την αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας άλλων πολιτών και αποτρέπουν πιθανές επενδύσεις στις επηρεαζόμενες περιοχές.

Ταυτόχρονα, σε περίπτωση άρνησης του ιδιοκτήτη να προβεί στις απαιτούμενες εργασίες για άρση της επικινδυνότητας της ιδιοκτησίας του, η νομοθεσία επιφορτίζει τις τοπικές

## Οι ιδιοκτήτες να έχουν την αποκλειστική ευθύνη για τις επικίνδυνες οικοδομές

Αρχές με αυτή την ευθύνη. Δυστυχώς, το νομοσχέδιο που προώθησε το υπουργείο, αντί να επιλύσει εκ βάθρων το πρόβλημα, πρότεινε απλώς μεγαλύτερες ποινές, όταν οι οικοδομές καταρρεύσουν και μετά. Το υπουργείο, ενδεχομένως στην προσπάθειά του να μην επιβαρύνει τους ιδιοκτήτες, δεν έλαβε υπόψη τις απόψεις των δήμων, οι οποίοι αντιμετωπίζουν το πρόβλημα καθημερινά. Ενώ οι πρόνοιες της νομοθεσίας μπορεί να λειτουργούν σε αποδεκτά επίπεδα στη θεωρία, στην πράξη δεν λειτουργούν, ιδιαίτερα όταν πρόκειται για διατηρητέα υποστατικά, η κατάσταση των οποίων μπορεί εύκολα να επιδεινωθεί από χρόνο σε χρόνο. Για να αρθεί μόνιμα η επικινδυνότητα χρειάζεται είτε ουσιαστική συντήρηση / παρέμβαση είτε ολοκληρωμένη αναπαλαίωση. Στην απουσία αυτών απαιτείται ετήσιος έλεγχος.

Σήμερα, εάν ένας ιδιοκτήτης αρνηθεί να προβεί σε συντήρηση ή και ετήσιο έλεγχο, η ευθύνη μεταφέρεται στον δήμο. Γιατί, όμως, θα πρέπει ο φορολογούμενος πολίτης να επιβαρυνθεί με το κόστος συντήρησης ή τον ετήσιο έλεγχο ενός ιδιωτικού

ακινήτου; Γιατί ενώ τα οφέλη που προκύπτουν από την κατοχή ενός ακινήτου παραμένουν ιδιωτικά, το κόστος μετατρέπεται σε συλλογικό; Η νομοθεσία φυσικά παρέχει στην τοπική Αρχή τη δυνατότητα να χρεώσει τους ιδιοκτήτες εφόσον προβεί σε εργασίες συντήρησης, όμως αυτό δεν αποδίδει στην πράξη. Οι πλείστοι ιδιοκτήτες δεν ανταποκρίνονται, με αποτέλεσμα οι τοπικές Αρχές είτε να οδηγούνται σε μακρόχρονες δικαστικές διαδικασίες είτε να αναμένουν την πώληση, αδειοδότηση ή μεταβίβαση της περιουσίας για να αποζημιωθούν από τους ιδιοκτήτες. Στο μεσοδιάστημα, τη ρευστότητα που απαιτεί η συντήρηση, ουσιαστικά την επιφορτίζεται ο φορολογούμενος πολίτης. Υπάρχει πρόνοια επιβολής διοικητικού προστίμου στον ιδιοκτήτη (μέχρι 20.000 ευρώ) αλλά ταυτόχρονα του δίδεται η δυνατότητα προσφυγής μέχρι και το Ανώτατο Δικαστήριο.

Για να αλλάξει ουσιαστικά η κατάσταση, επιβάλλεται να ληφθούν μια σειρά από μέτρα:

\* Εκσυγχρονισμός της νομοθεσίας με εισαγωγή προνοιών που να επιτρέπουν στις τοπικές Αρχές να επι-

βάλλουν στον ιδιοκτήτη την αναπαλαίωση πριν επέλθει κατάρρευση (όχι απλώς άρση της όποιας επικινδυνότητας).

\* Ο ιδιοκτήτης να φέρει την ευθύνη για ετήσιο έλεγχο των μη αναπαλαιωμένων διατηρητέων οικοδομών, μέσω εγκεκριμένων από το ΕΤΕΚ πολιτικών μηχανικών ή και αρχιτεκτόνων. Στις περιπτώσεις διατηρητέων αλλά αναπαλαιωμένων οικοδομών, αυτός ο έλεγχος μπορεί να γίνεται κάθε πέντε χρόνια και για νεότερες οικοδομές κάθε δέκα χρόνια. Με τον τρόπο αυτό την ευθύνη παρακολουθήσεως την επωμίζεται ο ιδιοκτήτης μαζί με τους ειδικούς συμβούλους του.

\* Σημαντική αύξηση των κινήτρων από την Πολιτοδομία για πλήρη ή και μερική αποκατάσταση / αναπαλαίωση διατηρητέων οικοδομών.

\* Απλοποίηση των διαδικασιών αδειοδότησης και χαλάρωση των όρων που απαιτούνται για αδειοδότηση αναπαλαίωσης διατηρητέων οικοδομών.

\* Άρση του ενοικιοστασίου σε διατηρητέες οικοδομές.

\* Σε περίπτωση πολυκατοικιών, δημιουργία Ταμείου Επισκευών των

κοινόχρηστων χώρων, με αυστηρές ποινές σε περίπτωση μη συμμόρφωσης από τους ιδιοκτήτες.

\* Επίσπευση δικαστικών διαδικασιών,

Επίσης, το πρόβλημα θα περιοριζόταν σημαντικά εάν το ίδιο το κράτος προχωρούσε σε άμεση συντήρηση όλων των ακινήτων που βρίσκονται υπό τη δική του ιδιοκτησία ή διαχείριση.

Η ιδιοκτησία αποτελεί σημαντικό ανθρώπινο δικαίωμα. Γι' αυτό μετά την τουρκική εισβολή και τη συνεχιζόμενη καταπάτηση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων του λαού μας, ο σεβασμός του δικαιώματος στην ιδιοκτησία είναι ένα από τα σημαντικότερα επιχειρήματα στη διεκδικήσή μας για μια δίκαιη λύση του κυπριακού προβλήματος. Όμως η ιδιοκτησία συνεπάγεται και ευθύνες. Δεν μπορεί να είναι αποδεκτό, τη στιγμή που - πολύ ορθά - απαιτούμε από όλο τον κόσμο να γίνει σεβαστό το δικαίωμά μας στην ιδιοκτησία, να ανεχόμαστε κάποιοι ιδιοκτήτες να μην σέβονται τη δική τους ιδιοκτησία, αλλά και τους συμπολίτες τους, απαιτώντας ουσιαστικά από αυτούς να επιφορτιστούν την ευθύνη και το κόστος συντήρησής της.

**\*Δήμαρχος Λευκωσίας**

ΑΛΗΘΕΙΑ

Τετ, 13 Μάρτιος 2019, p.16

Αποδελτίωση:13/03/2019

