

# **ΟΛΑ ΟΣΑ ΘΑ ΘΕΛΑΤΕ ΝΑ ΞΕΡΕΤΕ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ**

**του Μιλτιάδη Μιλτιάδου**

Η παρούσα μελέτη έχει συνταχθεί για να παρέχει μια απλή καθοδήγηση στους ενδιαφερόμενους για την ασφάλιση κοινόκτητων οικοδομών. Δεν αποτελεί περιεκτική ή πλήρη ανάλυση της νομοθεσίας ούτε συνιστά νομική συμβουλή. Οι απόψεις που εκφράζονται είναι αυστηρά προσωπικές του συγγραφέα και δεν δεσμεύουν την εταιρεία που τον εργοδοτεί ή οποιαδήποτε άλλη εταιρεία του ομίλου στον οποίο ανήκει. Αν υπάρχουν οποιαδήποτε λάθη, είναι του συγγραφέα. Οι αναγνώστες προτρέπονται να εξασφαλίσουν ανεξάρτητη νομική ή ασφαλιστική συμβουλή πριν εφαρμόσουν τις πληροφορίες που περιέχονται σ' αυτή τη μελέτη σε συγκεκριμένες καταστάσεις.

Λευκωσία 2009

## Η ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΠΟΥ ΔΙΕΠΕΙ ΤΙΣ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

### (1) Τι είναι κοινόκτητη οικοδομή

Ο περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου (Κεφ. 224) όπως τροποποιήθηκε από το Ν.6(1)/93 διευθετεί τον τρόπο καθορισμού των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας της κοινόκτητης οικοδομής, τη δυνατότητα κατοχής και κάρπωσης των μονάδων και τον τρόπο εγγραφής σύμφωνα με την οποία η αποκλειστική ιδιοκτησία των μονάδων συνυπάρχει με την αναγκαστική συνιδιοκτησία της κοινόκτητης ιδιοκτησίας

Σύμφωνα με το νόμο «κοινόκτητη οικοδομή» είναι η οικοδομή που αποτελείται από πέντε τουλάχιστον μονάδες, έστω και αν αυτή με όλες τις μονάδες της ανήκει κατά κυριότητα σε ένα κύριο. Κάθε κοινόκτητη οικοδομή εγγράφεται ως τέτοια στο Κτηματικό Μητρώο.

Οικοδομές που αποτελούνται από δύο μέχρι τέσσερις μονάδες μπορούν να θεωρηθούν κοινόκτητες ύστερα από αίτηση των ενδιαφερομένων στο Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Κοινόκτητες οικοδομές μπορούν να θεωρηθούν και ξεχωριστά οικοδομήματα ή συγκροτήματα οικοδομημάτων που βρίσκονται πάνω στο ίδιο ακίνητο έστω και αν δεν χωρίζονται ορίζοντια.

Η κοινόκτητη οικοδομή αποτελείται από τις μονάδες και την κοινόκτητη ιδιοκτησία.

### (2) Τι είναι μονάδα κοινόκτητης οικοδομής

«Μονάδα» σημαίνει όροφο ή τμήμα ορόφου, δωμάτιο γραφείο, διαμέρισμα ή κατάσταση ή οποιοδήποτε άλλο τμήμα, ή χώρο κοινόκτητης οικοδομής που μπορεί κατάλληλα και άνετα να τυγχάνει κατοχής και κάρπωσης ως πλήρης, χωριστή και αυτοτελής μονάδα για οποιοδήποτε σκοπό. Κάθε μονάδα κοινόκτητης οικοδομής εγγράφεται χωριστά ως ιδιωτική ιδιοκτησία στο Κτηματικό Μητρώο.

Η έκταση της μονάδας αποτελείται από τον καλυμμένο χώρο που περικλείεται από τους εξωτερικούς τοίχους της μονάδας και σ' αυτή περιλαμβάνονται και οι καλυμμένες και ακάλυπτες βεράντες και οι εξώστες της μονάδας. Σε περίπτωση κοινών τοίχων μεταξύ των μονάδων ή μεταξύ μονάδας και κοινόκτητης ιδιοκτησίας η έκταση των τοίχων αυτών κατανέμεται εξ ίσου μεταξύ των μονάδων που συνορεύουν ή μεταξύ της μονάδας και της ιδιοκτησίας, ανάλογα με την περίπτωση.

### (3) Τι είναι κοινόκτητη ιδιοκτησία

«Κοινόκτητη ιδιοκτησία» σημαίνει κάθε τμήμα κοινόκτητης οικοδομής που δεν έχει εγγραφεί ως μονάδα. Ο νόμος δεν απαριθμεί τα κατ' ιδίαν τμήματα της οικοδομής που αποτελούν την κοινόκτητη ιδιοκτησία, αλλά η κοινόκτητη ιδιοκτησία γενικά περιλαμβάνει:

- (α) κοινόχρηστους χώρους, διαδρόμους και αυλή,
- (β) κλιμακοστάσιο,
- (γ) οροφή,
- (δ) θεμέλια,
- (ε) κοινά δομικά στοιχεία,
- (στ) κυρίως τοίχους που στηρίζουν ολόκληρη την κοινόκτητη οικοδομή,
- (ε) κοινούς τοίχους μεταξύ μονάδων και κοινόκτητης ιδιοκτησίας (η αξία των οποίων κατανέμεται εξίσου μεταξύ της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και των μονάδων),
- (στ) ηλεκτρική εγκατάσταση,
- (ζ) υδραυλική εγκατάσταση και μηχανοστάσιο,
- (η) ανελκυστήρες.

Η κοινόκτητη ιδιοκτησία ανήκει, κατέχεται και τυγχάνει κάρπωσης από όλους τους κυρίους των μονάδων κατ' εξ' αδιαίρετου ιδανικές μερίδες, σύμφωνα με την αναλογία που έχει η αξία της κάθε μονάδας σε σχέση με τη συνολική αξία όλων των μονάδων της κοινόκτητης οικοδομής, και ανήκει στις μονάδες σύμφωνα με αυτή την αναλογία.

#### **(4) Τι είναι περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία**

«Περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία» σημαίνει τμήμα κοινόκτητης οικοδομής που παραχωρήθηκε για αποκλειστική χρήση μιας ή περισσότερων αλλά όχι όλων των μονάδων. Για παράδειγμα συγκεκριμένος χώρος στάθμευσης ή αποθήκη μπορεί να παραχωρηθεί σε συγκεκριμένη μονάδα της κοινόκτητης οικοδομής και θα περιγράφεται ως περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία στην εγγραφή της μονάδας.

Δεν μπορούν να εγγραφούν ως περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία οι σκάλες, η στέγη, τα θεμέλια, οι κυρίως τοίχοι που στηρίζουν ολόκληρη την κοινόκτητη ιδιοκτησία, οι ανελκυστήρες, οι διάδρομοι και οι χώροι ή οι εγκαταστάσεις που προορίζονται να εξυπηρετούν όλους ή κάποιους από τους κυρίους των μονάδων.

#### **(5) Κανονισμοί**

Οι κοινόκτητες οικοδομές ρυθμίζονται και διέπονται από κανονισμούς που προνοούν για τον έλεγχο, λειτουργία, διαχείριση, διοίκηση, χρήση και κάρπωση των μονάδων τους και ρυθμίζουν τις σχέσεις μεταξύ των κυρίων των μονάδων και τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους αναφορικά με την κοινόκτητη οικοδομή και την κοινόκτητη ιδιοκτησία.

Οι κανονισμοί συντάσσονται από τους κυρίους των μονάδων και εγγράφονται στο Κτηματικό Μητρώο. Ο νόμος περιλαμβάνει σε Παράρτημα πρότυπους κανονισμούς που ισχύουν για όσες κοινόκτητες οικοδομές εκδόθηκε άδεια οικοδομής και δεν καταχωρήθηκαν ως τέτοιες στο Κτηματικό Μητρώο και για τις κοινόκτητες οικοδομές για τις οποίες δεν έχουν εγγραφεί κανονισμοί. Επίσης αν οι εγγεγραμμένοι κανονισμοί δεν προνοούν για οποιοδήποτε ζήτημα, το ζήτημα αυτό διέπεται από την αντίστοιχη πρόνοια των πρότυπων κανονισμών.

Οι κανονισμοί αναφέρονται με λεπτομέρεια στα δικαιώματα και υποχρεώσεις των κυρίων των μονάδων καθώς και στον τρόπο συμμετοχής τους στα έξοδα συντήρησης της κοινόκτητης ιδιοκτησίας (ανάλογα με το εμβαδόν της κάθε μονάδας) και στη λήψη αποφάσεων για τη διαχείριση της κοινόκτητης οικοδομής.

#### **(6) Διαχειριστική Επιτροπή**

Κάθε κοινόκτητη οικοδομή πρέπει να έχει Διαχειριστική Επιτροπή για τη ρύθμιση και διαχείριση των υποθέσεών της. Η Διαχειριστική Επιτροπή ενεργεί από μέρους και για λογαριασμό των κυρίων των μονάδων, είναι υπεύθυνη για την επιβολή των κανονισμών, έχει εξουσίες και υποχρεώσεις που καθορίζονται από το νόμο και τους κανονισμούς και εκτελεί τα καθήκοντα που καθορίζονται από αυτούς.

Η Διαχειριστική Επιτροπή έχει νομική υπόσταση και διαθέτει δικαιοπρακτική ικανότητα (Πολιτική Έφεση Αρ. 10964, ημερομηνίας 28.01.2002). Με βάση το νόμο μπορεί να ενάγει και να ενάγεται σε σχέση με οποιοδήποτε ζήτημα που αφορά την κοινόκτητη ιδιοκτησία ή την κοινόκτητη οικοδομή και να συνάπτει συμβάσεις σε σχέση με οποιοδήποτε ζήτημα που αφορά τη συντήρηση και διαχείριση της κοινόκτητης οικοδομής.

## Η ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΗΣ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

### (1) Υποχρεωτική ασφάλιση

Η Διαχειριστική Επιτροπή έχει υποχρέωση από το νόμο να ασφαρίζει και να τηρεί πάντοτε ασφαλισμένη την κοινόκτητη οικοδομή έναντι φωτιάς, κεραυνού και σεισμού με αδειούχο ασφαλιστική εταιρεία και να καταβάλλει τα ασφάλιστρα.

Τονίζεται ότι η κατά νόμο υποχρέωση ασφάλισης αφορά ολόκληρη την κοινόκτητη οικοδομή και δεν περιορίζεται μόνο στους κοινόχρηστους χώρους ούτε και στην κοινόκτητη ιδιοκτησία. Η ρύθμιση αυτή αποβλέπει στην αποφυγή αμφιβολιών και παρεξηγήσεων μεταξύ ασφαλιστών και ασφαλισμένων.

Δυσεπίλυτες διαφορές μπορεί να προκύψουν εκεί όπου δεν ασφαρίζεται ολόκληρη η κοινόκτητη οικοδομή σε μια ασφαλιστική εταιρεία και προκληθεί ζημιά (π.χ. από πυρκαγιά ή σεισμό) στο σκελετό, τους κυρίως τοίχους ή τους κοινούς τοίχους μεταξύ της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και των μονάδων. Παραδείγματα τέτοιων διαφορών είναι και τα εξής:

- Ο ασφαλιστής της κοινόκτητης ιδιοκτησίας προβάλλει τον ισχυρισμό ότι το ασφαλιστήριο που έχει εκδώσει αφορά μόνο τους κοινόχρηστους χώρους και έτσι δεν προσφέρει κανένα ποσό για επιδιορθώσεις.
- Ο ασφαλιστής μιας μονάδας ισχυρίζεται ότι η ζημιά στον κοινό τοίχο αφορά το μισό τοίχο που είναι προς τη μεριά της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και δεν προσφέρει καθόλου αποζημίωση πιστεύοντας ότι ολόκληρη την αποζημίωση θα πρέπει να την αναλάβει ο ασφαλιστής της κοινόκτητης ιδιοκτησίας.
- Ο ασφαλιστής άλλης μονάδας ισχυρίζεται ότι η ζημιά αφορά κυρίως τοίχο που στηρίζει ολόκληρη την κοινόκτητη οικοδομή και όχι κοινό τοίχο μεταξύ της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και της μονάδας που ασφαρίζει και γι' αυτό αρνείται να καταβάλει οποιοδήποτε ποσό.
- Ο κύριος άλλης μονάδας δεν την έχει ασφαλίσει και δεν είναι διατεθειμένος να συνεισφέρει για την επιδιόρθωση του κοινού τοίχου μεταξύ της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και της μονάδας του.

Προφανώς η λύση που προσφέρει ο νόμος είναι η πιο ικανοποιητική. Εφόσον η κοινόκτητη οικοδομή θα πρέπει να είναι ολόκληρη ασφαλισμένη σε μια ασφαλιστική εταιρεία, αποφεύγονται οι διαφορές που παρουσιάζονται στις περιπτώσεις όπου ένας ασφαλιστής ασφαρίζει την κοινόκτητη ιδιοκτησία και διαφορετικοί ασφαλιστές τις μονάδες, ή στις περιπτώσεις όπου δεν είναι όλες οι μονάδες ασφαλισμένες.

### (2) Ποιος είναι ο ασφαλισμένος

Με βάση το ασφαλιστικό δίκαιο ασφαλισμένος μπορεί να είναι μόνο εκείνος που έχει ασφαλισμένο συμφέρον στην περιουσία. Θα μπορούσε να ισχυριστεί κάποιος ότι η Διαχειριστική Επιτροπή έχει ασφαλισμένο συμφέρον μόνο στην κοινόκτητη ιδιοκτησία και, επομένως, δεν θα έπρεπε να ασφαρίζει ολόκληρη την κοινόκτητη οικοδομή. Ο νόμος με μάλλον αδόκιμη φρασεολογία διευκρινίζει ότι η Διαχειριστική Επιτροπή θεωρείται ότι έχει ασφαλισμένο συμφέρον στην κοινόκτητη ιδιοκτησία και σε όποιο αντικείμενο που ασφαρίζεται με ασφάλιση που επιτρέπεται από το νόμο ή τους κανονισμούς. Έστω και αν δεν το αναφέρει ρητά ο νόμος, οι κύριοι των μονάδων της κοινόκτητης οικοδομής έχουν ασφαλισμένο συμφέρον τόσο στη μονάδα τους όσο και στο μερίδιό τους στην κοινόκτητη ιδιοκτησία.

Σε περίπτωση ζημιάς εγείρεται ζήτημα ποιος δικαιούται την αποζημίωση από την ασφαλιστική εταιρεία. Αν η ζημιά αφορά την κοινόκτητη ιδιοκτησία, την αποζημίωση θα την λάβει η Διαχειριστική Επιτροπή, η οποία έχει υποχρέωση να διαθέσει τα χρήματα της ασφάλισης (το ασφάλισμα) για την ανοικοδόμηση, επιδιόρθωση ή αποκατάσταση της κοινόκτητης οικοδομής. Αν η ζημιά αφορά συγκεκριμένη μονάδα, την αποζημίωση θα τη λάβει ο κύριος της μονάδας, ο οποίος έχει υποχρέωση να πάρει μέτρα για την ανοικοδόμηση, επιδιόρθωση ή αποκατάσταση της μονάδας και επαναφορά της στην προηγούμενη κατάσταση.

Εκεί όπου αναφύονται διαφωνίες ως προς το πόσα θα πάρει η Διαχειριστική Επιτροπή και πόσα ο κάθε ένας ζημιωθείς κύριος μονάδας, η ασφαλιστική εταιρεία έχει επιλογή με βάση τους όρους του ασφαλιστηρίου να αναθέσει η ίδια σε εργολάβους τις επιδιορθώσεις και να πληρώσει η ίδια τους λογαριασμούς.

Ο αντισυμβαλλόμενος της ασφαλιστικής εταιρείας είναι η Διαχειριστική Επιτροπή και έτσι ως Ασφαλισμένος θα αναγράφεται στον Πίνακα του Ασφαλιστηρίου η:  
«*Διαχειριστική Επιτροπή της κοινόκτητης οικοδομής γνωστής ως [όνομα πολυκατοικίας]*».

Εφόσον ασφαρίζεται περιουσία που ανήκει στους κυρίους των μονάδων, θα πρέπει να αναφέρονται με την εξής πρόσθετη πράξη ως συνασφαλισμένοι:

#### *«ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΩΝ*

*Η ασφάλιση που παρέχεται από το παρόν Ασφαλιστήριο σε σχέση με υλική ζημιά επεκτείνεται ώστε να περιλαμβάνει τους κυρίους των μονάδων της κοινόκτητης οικοδομής ως Ασφαλισμένους για τα αντίστοιχα δικαιώματα και συμφέροντά τους:*

*Νοείται πάντοτε ότι οι κύριοι των μονάδων θα υπόκειται στους όρους του παρόντος Ασφαλιστηρίου καθόσον μπορούν να εφαρμοστούν.»*

Ως θέμα καλής πρακτικής συνιστάται η έκδοση πιστοποιητικού ασφάλισης στο όνομα του κάθε κυρίου μονάδας στο οποίο θα αναφέρεται το ασφαλισμένο ποσό της μονάδας συμπεριλαμβανομένης της αξίας οποιασδήποτε περιορισμένης κοινόκτητης ιδιοκτησίας που ανήκει στην μονάδα και της αξίας της εξ αδιαιρέτου ιδανικής μερίδας της κοινόκτητης ιδιοκτησίας που ανήκει στη μονάδα του.

Στην περίπτωση που συγκεκριμένη μονάδα είναι υποθηκευμένη σε χρηματοδοτικό οργανισμό, η ασφαλιστική εταιρεία θα πρέπει να εκδίδει ρήτρα υποθήκης που να αναφέρει ρητά την υποθηκευμένη μονάδα.

### **(3) Το ασφαλισμένο ποσό**

Ο νόμος προβλέπει ότι το ασφαλισμένο ποσό της κοινόκτητης οικοδομής θα είναι εκείνο που η Διαχειριστική Επιτροπή θεωρεί ότι αντιστοιχεί στην αξία αντικατάστασής της.

Προφανώς ο σκοπός του νομοθέτη είναι να καθιερώσει ως βάση διακανονισμού την αξία αποκατάστασης (το τρέχον κόστος ανοικοδόμησης). Με άλλα λόγια το ασφαλισμένο ποσό πρέπει να είναι το πόσο θα κοστίζει σήμερα να ξανακτιστεί πανομοιότυπη οικοδομή. Γι' αυτό και το ασφαλιστήριο θα πρέπει να συμπεριλαμβάνει τη σχετική ρήτρα αποκατάστασης.

Αν δεν ενσωματωθεί η ρήτρα αποκατάστασης στο ασφαλιστήριο, η ασφαλιστική εταιρεία θα πληρώσει με βάση την αποζημιωτική αρχή, δηλαδή θα πληρώσει την αξία της περιουσίας που είχε αμέσως πριν τη ζημιά. Στην πράξη ο εμπειρογνώμονας θα υπολογίσει το τρέχον κόστος ανοικοδόμησης και θα αφαιρέσει απόσβεση για φυσική φθορά και παλαιότητα ανάλογα με την ηλικία της οικοδομής.

#### **(4) Προαιρετικές καλύψεις**

Όπως είδαμε η υποχρεωτική ασφάλιση αφορά μόνο τρεις κινδύνους: φωτιά, κεραυνό και σεισμό. Ο νόμος προβλέπει ότι για οποιουδήποτε άλλους κινδύνους η ασφάλιση θα είναι υποχρεωτική, μόνο εφόσον αυτό αποφασιστεί από την πλειοψηφία των ιδιοκτητών των μονάδων.

Μια σώφρων Διαχειριστική Επιτροπή και οι κύριοι των μονάδων που επιθυμούν να προστατέψουν σωστά την περιουσία τους θα επέλεξαν να ασφαλίσουν την κοινόκτητη οικοδομή και έναντι των ακόλουθων κινδύνων:

- (α) Έκρηξη λεβήτων και υγραερίου που χρησιμοποιούνται μόνο για οικιακούς σκοπούς.
- (β) Αεροσκάφη ή άλλα πτητικά μέσα ή αντικείμενα που ρίπτονται από αυτά.
- (γ) Οχλαγωγία, πολιτική αναταραχή, κακόβουλη ζημιά, βανδαλισμό.
- (δ) Θύελλα ή πλημμύρα.
- (ε) Διαφυγή υδάτων από οποιαδήποτε δεξαμενή, συσκευή ή σωλήνα.
- (στ) Πρόσκρουση οποιουδήποτε οδικού οχήματος ή ζώου.
- (ζ) Τυχαία θραύση γυαλιών.

## Η ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ ΤΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

### (1) Από πού πηγάζει η αστική ευθύνη

Η Διαχειριστική Επιτροπή έχει δυνάμει του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμου υποχρέωση:

- (α) να ελέγχει, λειτουργεί, διαχειρίζεται και διευθύνει την κοινόκτητη ιδιοκτησία και να προβαίνει σε κάθε πράξη που είναι αναγκαία για την επιβολή των κανονισμών και τη διασφάλιση των υπηρεσιών που καθορίζονται από το νόμο και τους κανονισμούς,
- (β) να διατηρεί σε καλή κατάσταση και λειτουργικότητα και να συντηρεί την κοινόκτητη ιδιοκτησία και τέτοια άλλα τμήματα της κοινόκτητης οικοδομής και των βελτιώσεων, συστατικών και προσαρτημάτων, όπως ανατίθεται σ' αυτή από το νόμο ή τους κανονισμούς,
- (γ) να εκτελεί τα καθήκοντα που της επιβάλλει ο νόμος και οι κανονισμοί,
- (δ) να συμμορφώνεται σε κάθε ειδοποίηση, διαταγή ή άλλη απόφαση οποιουδήποτε αρμόδιου διοικητικού οργάνου, αρχής ή προσώπου αναφορικά με την κοινόκτητη ιδιοκτησία.

Ως κάτοχος της κοινόκτητης ιδιοκτησίας η Διαχειριστική Επιτροπή έχει δυνάμει του περί Αστικών Αδικημάτων Νόμου υποχρέωση να μην επιδεικνύει αμέλεια προς τους νόμιμα ευρισκόμενους στους κοινόχρηστους χώρους ή πλησίον της κοινόκτητης οικοδομής. Νόμιμα ευρισκόμενοι θεωρούνται όχι μόνο οι ένοικοι αλλά και οι επισκέπτες τους και όσοι άλλοι εισέρχονται στην κοινόκτητη οικοδομή για νόμιμη εργασία. Επίσης υπέχει υποχρέωση προειδοποίησης για κρυμμένους ή απαρατήρητους κινδύνους στους κοινόχρηστους χώρους που γνωρίζει ή κατά τεκμήριο θεωρείται ότι γνωρίζει.

Η παράβαση των πιο πάνω υποχρεώσεων έχει τις ανάλογες συνέπειες. Σύμφωνα με τον περί Αστικών Αδικημάτων Νόμο πρόσωπο που υφίσταται βλάβη ή ζημιά λόγω αστικού αδικήματος δικαιούται να αναζητήσει από τον αδιοπραγούντα τις θεραπείες που έχει εξουσία να χορηγήσει το δικαστήριο, δηλαδή κυρίως αποζημιώσεις.

Παραδείγματα όπου το δικαστήριο θα μπορούσε να καταλογίσει ευθύνη στη Διαχειριστική Επιτροπή και να επιδικάσει αποζημιώσεις υπέρ του θύματος ατυχήματος είναι και τα εξής:

- Ενώ απαιτείται συντήρηση του ανελκυστήρα μια φορά το μήνα, η Διαχειριστική Επιτροπή αποφασίζει για λόγους οικονομίας να καλεί το συνεργείο μια φορά κάθε τρεις μήνες. Προκαλείται ατύχημα στον ανελκυστήρα και τραυματίζεται επισκέπτης. Ο επισκέπτης ενάγει τη Διαχειριστική Επιτροπή διότι παρέλειψε να διατηρήσει σε καλή κατάσταση και λειτουργικότητα και να συντηρήσει σωστά τον ανελκυστήρα.
- Η Διαχειριστική Επιτροπή δεν ανάθεσε ποτέ την επιθεώρηση των ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων της κοινόκτητης ιδιοκτησίας σε προσοντούχο ηλεκτρολόγο. Προκαλείται ηλεκτροπληξία και αποθνήσκει κάποιος. Οι κληρονόμοι του ενάγουν τη Διαχειριστική Επιτροπή διότι παρέλειψε να διατηρήσει σε καλή κατάσταση και λειτουργικότητα και να συντηρήσει σωστά την ηλεκτρική εγκατάσταση.
- Οι μαρμάρινες πλάκες που είναι κολλημένες στους εξωτερικούς τοίχους άρχισαν να αποκολλούνται λόγω φυσικής φθοράς της γόμας και να πέφτουν. Η Διαχειριστική Επιτροπή δεν συγκαλείται και δεν προβαίνει σε καμιά ενέργεια. Αποκολλάται ακόμη μια πλάκα και τραυματίζει ένα περπατούσε στο πεζοδρόμιο. Ο τραυματισθείς ενάγει τη Διαχειριστική Επιτροπή για την παράλειψή της να επιδείξει επιμέλεια σε πρόσωπο που νόμιμα βρισκόταν πλησίον της κοινόκτητης οικοδομής.
- Τα φθαρμένα καλώδια της κοινόκτητης περιουσίας δημιουργούν βραχυκύκλωμα που προκαλεί φωτιά. Η πυρκαγιά προκαλεί ζημιές στην κοινόκτητη οικοδομή αλλά και σε αυτοκίνητα που είναι σταθμευμένα στο χώρο επισκεπτών. Οι ιδιοκτήτες των

αυτοκινήτων ενάγουν τη Διαχειριστική Επιτροπή διότι δεν επέδειξε επιμέλεια σε σχέση με την παρουσία τους που ήταν μέσα στα όρια της κοινόκτητης οικοδομής.

- Η καθαρίστρια των κοινόχρηστων χώρων ζήτησε να της αγοράσουν κίτρινη ταμπέλα με την προειδοποίηση «προσοχή - βρεγμένο πάτωμα» και η Διαχειριστική Επιτροπή δεν το έλαβε υπόψη στα σοβαρά. Αμέσως μετά το σφουγγάρισμα το πάτωμα είναι βρεγμένο, γλιστρά κάποιος και παθαίνει κάταγμα στο πόδι. Ο τραυματισθείς ενάγει τη Διαχειριστική Επιτροπή διότι παρέλειψε να τον προειδοποιήσει για την ολισθηρότητα του πατώματος.
- Στην αυλή της κοινόκτητης οικοδομής υπάρχει ένα φρεάτιο το οποίο σκεπάζεται με πρόχειρο κάλυμμα. Ένας νόμιμος επισκέπτης πατά στο κάλυμμα το οποίο υποχωρεί και πέφτει μέσα στο φρεάτιο. Τραυματίζεται σοβαρά και ενάγει τη Διαχειριστική Επιτροπή διότι παρέλειψε να μεριμνήσει να είναι σε καλή κατάσταση και ασφαλές το πρόχειρο κάλυμμα του φρεατίου.
- Η κοινόκτητη οικοδομή διαθέτει κολυμβητική δεξαμενή για ιδιωτική χρήση των κυρίων των μονάδων. Η Διαχειριστική Επιτροπή κατά παράβαση του περί Δημοσίων Κολυμβητικών Δεξαμενών Νόμου δεν προσλαμβάνει ναυαγοσώστη. Ένας κολυμβητής πνίγεται και οι κληρονόμοι του ενάγουν τη Διαχειριστική Επιτροπή για αμελή διαχείριση και διεύθυνση της κοινόκτητης κολυμβητικής δεξαμενής.
- Ο κύριος μονάδας υποδεικνύει στη Διαχειριστική Επιτροπή ότι οι τοίχοι της κοινόκτητης ιδιοκτησίας παρουσιάζουν υγρασία και επομένως υπάρχει διαρροή νερού από τις σωλήνες της κοινόκτητης ιδιοκτησίας. Η Διαχειριστική Επιτροπή δεν επιδιορθώνει έγκαιρα τη βλάβη, σπάζουν οι σωλήνες και πλημμυρίζει το διαμέρισμα του παραπονούμενου προκαλώντας σοβαρές ζημιές στα έπιπλα και στο ξύλινο πάτωμα (παρκέ) της μονάδας. Ο κύριος της μονάδας ενάγει τη Διαχειριστική Επιτροπή για αμέλεια σε σχέση με τη συντήρηση του υδραυλικού συστήματος της κοινόκτητης ιδιοκτησίας.

## **(2) Η ασφάλιση της αστικής ευθύνης**

Στις περιπτώσεις που καταλογίζεται αστική ευθύνη σε βάρος της Διαχειριστικής Επιτροπής και επιδικάζονται αποζημιώσεις υπέρ του ζημιωθέντος, η Διαχειριστική Επιτροπή θα καταβάλει τις αποζημιώσεις από τα χρήματα που διατηρεί στο κοινό ταμείο. Το ταμείο συντηρείται από τις εισφορές των κυρίων των μονάδων και, επομένως, το κόστος των αποζημιώσεων θα το υποστούν τελικά οι κύριοι των μονάδων.

Υπάρχει βεβαίως και εναλλακτική λύση – η μεταβίβαση του κινδύνου σε ασφαλιστική εταιρεία. Το ασφαλιστήριο αστικής ευθύνης καλύπτει απαιτήσεις τρίτων εναντίον της Διαχειριστικής Επιτροπής σε σχέση με σωματικό τραυματισμό ή θάνατο ή με ζημιά σε περιουσία. Επίσης μπορεί να καλύψει απαιτήσεις για συγκεκριμένα αστικά αδικήματα: τυχαία παράνομη επέμβαση, τυχαία οχληρία, τυχαία παρέμβαση σε οποιοδήποτε φυσικό δικαίωμα ή δουλεία, όπως παρέμβαση στην απόλαυση αέρα, φωτός, νερού ή δικαιώματος διάβασης. Για τους όρους και εξαιρέσεις της κάλυψης συμβουλευστε να μελετήσετε το λεκτικό του ασφαλιστηρίου.

Παρόλον που η ασφάλιση της αστικής ευθύνης της Διαχειριστικής Επιτροπής δεν είναι υποχρεωτική δια νόμου, είναι σημαντική για τη σωστή διαχείριση των κινδύνων και την προστασία της προσωπικής περιουσίας των κυρίων των μονάδων της κοινόκτητης οικοδομής (εφόσον αυτοί επωμίζονται το κόστος των αποζημιώσεων).



## Η ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

### (1) Από πού πηγάζει η προσωπική ευθύνη

Σύμφωνα με τον περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμο η Διαχειριστική Επιτροπή ενεργεί από μέρους και για λογαριασμό των κυρίων των μονάδων. Κατ' ανάλογη εφαρμογή των κανόνων του εταιρικού δικαίου θα μπορούσαμε να θεωρήσουμε ότι το κάθε μέλος της Διαχειριστικής Επιτροπής έχει καθήκοντα φροντίδας, επιδεξιότητας και επιμέλειας προς τη Διαχειριστική Επιτροπή καθώς και προς τους κυρίους των μονάδων ως εξής:

- (α) να ασκεί τις εξουσίες του με καλή πίστη και για τους σκοπούς για τους οποίους του έχουν παραχωρηθεί,
- (β) να μη περιέρχεται σε θέση που μπορεί να υπάρξει σύγκρουση μεταξύ των προσωπικών συμφερόντων του και των καθηκόντων του,
- (γ) να ασκεί τις εξουσίες τους για πρέποντες σκοπούς, και
- (δ) να μη προσπορίζεται κρυφό κέρδος.

Η ευθύνη μπορεί να δημιουργηθεί δυνάμει του κοινού δικαίου (χωρίς οποιαδήποτε ανέντιμη πρόθεση) λόγω της έλλειψης φροντίδας και επιδεξιότητας από μέρους του μέλους της Διαχειριστικής Επιτροπής κατά την εκτέλεση των καθηκόντων του.

Παραδείγματα όπου το δικαστήριο σε προσωπική αγωγή εναντίον του μέλους της Διαχειριστικής Επιτροπής θα μπορούσε να του καταλογίσει ευθύνη και να επιδικάσει αποζημιώσεις υπέρ του κυρίου μονάδας είναι και τα εξής:

- Παραμέληση της συντήρησης της κοινόκτητης οικοδομής με αποτέλεσμα τη μείωση της αγοραίας αξίας των μονάδων.
- Ασφάλιση μόνο των κοινόχρηστων χώρων με αποτέλεσμα σε περίπτωση σεισμού να κληθούν να πληρώσουν τη ζημιά στα θεμέλια, το σκελετό και τους κυρίως τοίχους οι κύριοι των μονάδων από την τσέπη τους.
- Υπασφάλιση της κοινόκτητης οικοδομής (δηλαδή ασφάλιση σε αξία χαμηλότερη από το τρέχον κόστος ανοικοδόμησης) με αποτέλεσμα σε περίπτωση ζημιάς να επικαλεστεί η ασφαλιστική εταιρεία τον αναλογικό όρο και να κληθούν οι κύριοι των μονάδων να πληρώσουν το μέρος της ζημιάς που τους αναλογεί από την τσέπη τους.
- Οποιαδήποτε υπέρβαση των ορίων των κανονισμών της κοινόκτητης οικοδομής (έστω και αθώα).
- Μη εξουσιοδοτημένες πληρωμές από το κοινό ταμείο.
- Επιλογή ακατάλληλων εργολάβων για επιδιορθώσεις στην κοινόκτητη ιδιοκτησία.
- Αμελής επίβλεψη παραχωρηθείσας αρμοδιότητας (π.χ. για καθαρισμό των κοινόχρηστων χώρων).

### (2) Η ασφάλιση της προσωπικής ευθύνης

Στις περιπτώσεις που καταλογίζεται προσωπική ευθύνη σε βάρος κάποιου υπό την ιδιότητά του ως μέλους της Διαχειριστικής Επιτροπής (όχι αστική ευθύνη για σωματικό τραυματισμό ή περιουσιακή ζημιά) και επιδικάζονται αποζημιώσεις υπέρ του ζημιωθέντος, το μέλος της Διαχειριστικής Επιτροπής θα καταβάλει τις αποζημιώσεις από την προσωπική του περιουσία.

Και εδώ βέβαια υπάρχει εναλλακτική λύση – η μεταβίβαση του κινδύνου σε ασφαλιστική εταιρεία. Το ασφαλιστήριο προσωπικής ευθύνης καλύπτει απαιτήσεις τρίτων εναντίον του μέλους της Διαχειριστικής Επιτροπής για αποζημιώσεις. Για τους όρους και εξαιρέσεις της κάλυψης συμβουλευστε να μελετήσετε το λεκτικό του ασφαλιστηρίου.