

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΝΕΤΡΙΑΣ

ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

Η στενή επαφή των ενοίκων των πολυκατοικιών και η αλληλεξάρτηση των σχέσεων τους που δημιουργείται από την κοινή χρήση των κοινόκτητων χώρων δεν θα μπορούσε να είναι αμέτοχη προστριβών, διαφορών και φιλονικιών. Κάποιος φιλόσοφος είπε χαρακτηριστικά ότι δύο άνθρωποι που ζουν σε εκατό εκτάρια γης ζουν σχετικά ελεύθερα, εκατό όμως άνθρωποι που ζουν σε δύο εκτάρια γης ζουν σε έμφυτη διαμάχη. Όταν οι άνθρωποι αναγκάζονται να ζουν ο ένας δίπλα στον άλλο, θα πρέπει αναγκαστικά να σέβονται ο ένας τα δικαιώματα του άλλου. Γι' αυτό στον τροποποιητικό Νόμο 6(1)/του 1993, ο οποίος εντάχθηκε στο Νόμο, Κεφ. 224, ως ΜΕΡΟΣ ΙΙΑ, υπάρχουν στοιχεία με βάση τα οποία διευθετείται προς το καλύτερο ο τρόπος καθορισμού των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας της κοινόκτητης οικοδομής, η δυνατότητα κατοχής και κάρπωσης των διαμερισμάτων κι ο καταλληλότερος τρόπος εγγραφής σύμφωνα με την οποία η αποκλειστική ιδιοκτησία των διαμερισμάτων συνυπάρχει με την αναγκαστική συνιδιοκτησία των κοινόκτητων χώρων της οικοδομής.

1. Μεταξύ άλλων, περιλαμβάνονται στο νόμο διατάξεις με βάση τις οποίες προνοούνται τα ακόλουθα:

- (α) όλες οι οικοδομές που αποτελούνται από 5 τουλάχιστον μονάδες είναι κοινόκτητες οικοδομές, (μονάδα σημαίνει τμήμα της κοινόκτητης οικοδομής, που μπορεί κατάλληλα και άνετα να τυγχάνει κατοχής και κάρπωσης, (ως πλήρης, χωριστή και αυτοτελής) για οποιοδήποτε σκοπό).
- (β) οικοδομές που αποτελούνται από δύο (2) μέχρι τέσσερις (4) μονάδες μπορούν να θεωρηθούν, κατά την κρίση του Διευθυντή, κοινόκτητες, ύστερα από αίτηση των ενδιαφερομένων,
- (γ) κοινόκτητες οικοδομές μπορούν να θεωρηθούν και ξεχωριστά οικοδομήματα που βρίσκονται πάνω σε ένα ακίνητο έστω και αν δεν χωρίζονται οριζόντια,
- (δ) μπορούν να δημιουργηθούν αποκλειστικά δικαιώματα χρήσης τμημάτων της κοινόκτητης ιδιοκτησίας προς όφελος ορισμένων μονάδων. π.χ. χώρος στάθμευσης, αποθήκη κ.α.)

2. Περιλαμβάνονται επίσης, διατάξεις που αφορούν:

- (α) την υποχρεωτική ασφάλιση της κοινόκτητης οικοδομής για ποσό που θα αντιστοιχεί στην αξία αντικατάστασής της.
- (β) τις ενέργειες που θα πρέπει να ληφθούν σε περίπτωση μερικής ή ολικής καταστροφής της.
- (γ) τους πρότυπους κανονισμούς που διέπουν τη διαχείριση των κοινόκτητων οικοδομών, και για το δικαίωμα των ιδιοκτητών να συντάσσουν δικούς τους κανονισμούς.
- (δ) την υποχρεωτική ύπαρξη διαχειριστικής επιτροπής για όλες τις κοινόκτητες οικοδομές, και
- (ε) την υποχρέωση του Διευθυντή να διορίζει Προσωρινή Διαχειριστική Επιτροπή, αν του το ζητήσουν.

3. Αξιοσημείωτες καινοτομίες που έχουν εισαχθεί στο νόμο, και που δρουν καθοριστικά στη ρύθμιση των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των ιδιοκτητών είναι:

(α) ο καθορισμός του μεριδίου που δικαιούται κάθε μονάδα στην κοινόκτητη ιδιοκτησία, και
(β) ο καθορισμός των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των ιδιοκτητών με τη θέσπιση πρότυπων κανονισμών.

(γ) η δυνατότητα που παρέχεται στην Διαχειριστική Επιτροπή, να ενάγει και να ενάγεται.

4. Το μερίδιο στην κοινόκτητη ιδιοκτησία, ήταν μέχρι πρόσφατα, κατά νόμο ακαθόριστο. Οι ιδιοκτήτες δεν γνώριζαν το ποσοστό που τους αναλογούσε, στο οποίο δικαιούνταν κι ούτε αν η συμμετοχή τους στη διαχείριση της οικοδομής ανταποκρινόταν στα δικαιώματά τους. Από το 1993 το μερίδιο καθορίζεται α) για τις υφιστάμενες οικοδομές, εκείνες δηλαδή που εξασφάλισαν άδεια οικοδομής πριν το 1993 και το μερίδιο δεν συμφωνήθηκε από τους ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων, θα καθορίζεται με βάση την αναλογία που είχαν οι αξίες των διαμερισμάτων στις τιμές της 1.1.1980 και β) για τις νέες οικοδομές που εξασφάλισαν ή εξασφαλίζουν άδεια οικοδομής μετά το 1993 από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου, έτσι που ο κάθε αγοραστής να γνωρίζει εκ των προτέρων τι μερίδιο στην κοινόκτητη οικοδομή αγοράζει.

5. Η κυριότερη όμως, ρύθμιση με βάση τον τροποποιητικό Νόμο του 1993, είναι αναμφίβολα ο καθορισμός των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των ιδιοκτητών. Πρότυποι κανονισμοί που έχουν συνταχθεί κι αποτελούν μέρος του νόμου αναφέρονται με λεπτομέρεια σ' αυτά.

Μεταξύ άλλων, καθορίζεται στους Κανονισμούς ο τρόπος συμμετοχής του κάθε ιδιοκτήτη στα έξοδα συντήρησης των κοινόχρηστων χώρων και στη λήψη αποφάσεων για τη διαχείριση της πολυκατοικίας.

Το δικαίωμα του κάθε κυρίου μονάδας για μετατροπές, προσθήκες, επιδιορθώσεις στο εσωτερικό της μονάδας του, για συγχώνευση εφραπτόμενων μονάδων που του ανήκουν κ.λπ. αναφέρονται ρητά τους κανονισμούς.

6. Εκεί όμως που οι κανονισμοί αναφέρονται με κάθε λεπτομέρεια κι ανάλυση είναι οι υποχρεώσεις που έχουν οι κύριοι των μονάδων και που η πιστή τήρησή τους οδηγά αναμφίβολα σε μια άνετη κατοχή και κάρπωση των διαμερισμάτων τους.

7. Οι κυριότερες υποχρεώσεις των κυρίων των μονάδων αναφέρονται πιο κάτω:

(α) Κανένας απ' τους ιδιοκτήτες δεν θα χρησιμοποιεί το διαμέρισμά του για οποιοδήποτε παράνομο σκοπό και δεν θα προκαλεί θόρυβο ή οχληρία επιβλαβή ή επικίνδυνη για την υγεία ή την ασφάλεια των ενοίκων.

(β) Δεν θα μετατρέπει τη χρήση του, και δεν θα παρεμβαίνει με οποιοδήποτε τρόπο σε οποιοδήποτε τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας.

(γ) Χωρίς τη συγκατάθεση της Διαχειριστικής Επιτροπής δεν θα τοποθετεί οποιαδήποτε αντικείμενα στον εξώστη, τη βεράντα ή την οροφή, ώστε αυτά να είναι εμφανή από έξω.

(δ) Δεν θα παρεμποδίζει την κύρια είσοδο κλπ. της πολυκατοικίας.

(ε) Δεν θα αλλάξει το χρώμα των παραθύρων, των εξωτερικών τοίχων κλπ.

(στ) Δεν θα αποθηκεύει εύφλεκτα υλικά ή άλλα υλικά που ενοχλούν με την οσμή, τον καπνό ή τη σκόνη.

(ζ) Δεν θα κρεμά και δεν θα τινάζει ρούχα, χαλιά κλπ. από τον εξώστη ή τη βεράντα.

- (η) Δεν θα διατηρεί ζώα που ενοχλούν,
- (θ) Δεν θα επιτρέπει το παίξιμο μουσικού οργάνου, ραδιοφώνου ή τηλεόρασης με τρόπο που να ενοχλεί.
- (ι) Δεν θα χύνει ή να επιτρέπει να χύνονται νερά έξω από το διαμέρισμά του
- (ια) Δεν θα εγκαθιστά τέντες, συσκευές κλιματισμού, κεραίες ραδιοφώνου κλπ. έξω από τη μονάδα του.
- (ιβ) Οφείλει να επιτρέπει να εισέρχονται στη μονάδα του πρόσωπα που σκοπός τους είναι η επιδιόρθωση αντικειμένων που έχουν σχέση με την κάρπωση άλλης μονάδας ή των κοινοχρήστων,
- (ιγ) Να πληρώνει το ποσό που του αναλογεί για τη συντήρηση της πολυκατοικίας / κοινόκτητης ιδιοκτησίας,
- (ιδ) Οφείλει επίσης να επιδιορθώνει και να διατηρεί σε καλή κατάσταση τη μονάδα του.

8. Για οποιαδήποτε παράλειψη ή παραβίαση των υποχρεώσεων του, ο παραβάτης κύριος θα είναι υπόλογος έναντι των άλλων κυρίων και της διαχειριστικής επιτροπής. Η Διαχειριστική Επιτροπή είναι υπεύθυνη για την επιβολή των Κανονισμών και θα μπορεί να ενάγει και να ενάγεται για οποιοδήποτε ζήτημα που αφορά την εφαρμογή των διατάξεων του νόμου και των κανονισμών.

9. Σχετική πρόνοια γίνεται επίσης για τις γενικές συνελεύσεις των κυρίων των μονάδων, για την εκλογή Διαχειριστικής Επιτροπής που θα πρέπει να αποτελείται από ένα μέχρι πέντε πρόσωπα, και για τη ψηφοφορία που θα γίνεται για τη λήψη αποφάσεων πάνω στα διάφορα θέματα που θα προκύπτουν κατά τη διαχείριση της πολυκατοικίας.

Στο τελευταίο μέρος των Κανονισμών αναφέρονται οι εξουσίες και οι υποχρεώσεις της Διαχειριστικής Επιτροπής.

10. Όπως φαίνεται και από τις σχετικές πρόνοιες του Νόμου οι εξουσίες που παρέχονται στο Διευθυντή είναι ευρείες κι έχουν εν πολλοίς καταλυτικό χαρακτήρα. Ενδεικτικές είναι οι δυνατότητες του να παρεμβαίνει σε θέματα ξένα προς εκείνα των διαδικασιών εγγραφής. Οι εξουσίες αυτές αναφέρονται συνοπτικά πιο κάτω:

- (α) Θα εγγράφει τις κοινόκτητες οικοδομές σαν τέτοιες ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε των κυρίων και κάθε μονάδα ξεχωριστά όταν προσκομιστούν τα απαραίτητα έγγραφα.
- (β) Μπορεί να ορίζει οικοδομή αποτελούμενη από δύο μέχρι τέσσερις μονάδες σαν κοινόκτητη.
- (γ) Ο καθορισμός περιορισμένης κοινόκτητης ιδιοκτησίας μετά την εγγραφή της κοινόκτητης οικοδομής έχει τεθεί κάτω από την κρίση του.
- (δ) Μπορεί να εγγράφει περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία ακόμα και σε περίπτωση άρνησης κυρίου μονάδας που κατά την κρίση του δεν είναι εύλογη.
- (ε) Μπορεί να καθορίζει αξία άλλη από την αξία που καθορίζει ο κύριος του ακινήτου και να τροποποιεί έτσι το μερίδιο στην κοινόκτητη ιδιοκτησία που καθόρισε ο τελευταίος.
- (στ) Θα καθορίζει την αναλογία των μεριδίων στην κοινόκτητη ιδιοκτησία των υφιστάμενων κοινόκτητων οικοδομών όπως αναφέρεται στο Νόμο.
- (ζ) Θα καταχωρεί στο Κτηματικό Μητρώο τους Κανονισμούς που συντάχθηκαν, αναθεωρήθηκαν ή τροποποιήθηκαν από τους κυρίους των μονάδων.
- (η) Έχει υποχρέωση να διορίζει αν του ζητηθεί προσωρινή Διαχειριστική Επιτροπή.
- (θ) Αν δεν συστάθηκε Διαχειριστική Επιτροπή μπορεί να διορίσει τέτοια κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις.
- (ι) Μπορεί να συγκαλεί ύστερα από αίτηση κάποιων από τους κυρίους των μονάδων Γενική Συνέλευση και να καθορίζει τα θέματα προς συζήτηση.