



**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΠΡΩΤΟ**  
**ΤΗΣ ΕΠΙΣΗΜΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ**  
**Αρ. 2774 της 12ης ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ 1993**  
**ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ**

---

**ΜΕΡΟΣ Ι**

Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικός) Νόμος του 1993 εκδίδεται με δημοσίευση στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας σύμφωνα με το Άρθρο 52 του Συντάγματος.

Αριθμός 6(Ι) του 1993

**ΝΟΜΟΣ ΠΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΕΙ ΤΟΝ ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ  
(ΔΙΑΚΑΤΟΧΗ, ΕΓΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΙΣ) ΝΟΜΟΝ**

Η Βουλή των Αντιπροσώπων ψηφίζει ως ακολούθως:

1. Ο Νόμος αυτός θα αναφέρεται ως ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικός) Νόμος του 1993 και θα διαβάζεται μαζί με τον περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμον (που στο εξής θα αναφέρεται ως «ο βασικός νόμος»).

2. Ο βασικός νόμος τροποποιείται με την κατάργηση του άρθρου 6.

Συνοπτικός  
τίτλος.  
Κεφ. 224.  
3 του 1960  
78 του 1965  
10 του 1966  
75 του 1968  
51 του 1971  
2 του 1978  
16 του 1980  
23 του 1982  
68 του 1984  
82 του 1984  
86 του 1985  
189 του 1986  
12 του 1987  
74 του 1988  
117 του 1988  
43 του 1990  
65 του 1990  
90(Ι) του 1992.  
Κατάργηση  
του άρθρου 6  
του βασικού  
νόμου.

Τροποποίηση  
του βασικού  
νόμου με την  
προσθήκη  
νέου Μέρους.

3. Ο βασικός νόμος τροποποιείται με την προσθήκη, αμέσως μετά το άρθρο 38, του ακόλουθου νέου Μέρους:

«Μέρος 11Α

**ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ**

**Γενικές Διατάξεις**

Ερμηνεία.

38Α. Στο Μέρος αυτό—

72 του 1984.

‘αδειούχος ασφαλιστής’ σημαίνει ασφαλιστή ο οποίος, δυνάμει του περί Ασφαλιστικών Εταιρειών Νόμου, κατέχει άδεια διεξαγωγής ασφαλιστικών εργασιών στον ασφαλιστικό κλάδο που καθορίζεται από ή δυνάμει του Νόμου αυτού·

Κεφ. 96.

14 του 1959

67 του 1963

6 του 1964

65 του 1964

12 του 1969

38 του 1969

13 του 1974

28 του 1974

24 του 1978

25 του 1979

80 του 1982

15 του 1983

9 του 1986

115 του 1986

199 του 1986

53 του 1987

87 του 1987

316 του 1987

108 του 1988

243 του 1988

122 του 1990

97(Ι) του 1992.

‘αρμόδια αρχή’ σημαίνει τη δυνάμει του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου ή οποιωνδήποτε Κανονισμών ή άλλων διοικητικών πράξεων που εκδίδονται δυνάμει αυτού αρμόδια αρχή·

‘Διαχειριστική Επιτροπή’ σημαίνει τη Διαχειριστική Επιτροπή που προβλέπεται από τα άρθρα 38ΚΒ μέχρι 38Λ·

‘Κανονισμοί’ σημαίνει τους Κανονισμούς που εκδίδονται δυνάμει των άρθρων 381Θ μέχρι 38Λ·

‘κοινόκτητη ιδιοκτησία’ σημαίνει κάθε τμήμα κοινόκτητης οικοδομής που δεν έχει εγγραφεί ως μονάδα·

‘κοινόκτητη οικοδομή’ έχει τη σημασία που αποδίδει στον όρο αυτό το άρθρο 38Β·

‘κύριος μονάδας’ σημαίνει τον κύριο μονάδας στην κοινόκτητη οικοδομή και περιλαμβάνει, αναφορικά με μονάδα που κατέχεται δυνάμει μίσθωσης που έχει εγγραφεί με βάση το Μέρος IV (που στο εξής θα αναφέρεται ως ‘μακροχρόνια μίσθωση’), το μακροχρόνιο μισθωτή ή το μακροχρόνιο υπομισθωτή, ανάλογα με την περίπτωση, εκτός αν η σύμβαση της μίσθωσης προνοεί ότι ο μακροχρόνιος μισθωτής ή ο μακροχρόνιος υπομισθωτής δε θα λογίζεται κύριος της μονάδας για τους σκοπούς του Μέρους αυτού· μακροχρόνιος μισθωτής ή μακροχρόνιος υπομισθωτής θα είναι μισθωτής ή υπομισθωτής δυνάμει μίσθωσης ή υπομίσθωσης που έχει εγγραφεί δυνάμει του Μέρους IV. Ο όρος ‘κυριότητα μονάδας’ θα ερμηνεύεται ανάλογα·

‘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·

‘περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία’ σημαίνει τμήμα κοινόκτητης οικοδομής που παραχωρήθηκε δυνάμει του άρθρου 38ΣΤ για αποκλειστική χρήση μιας ή περισσότερων αλλά όχι όλων των μονάδων·

‘πρότυποι κανονισμοί’ σημαίνει τους Κανονισμούς που εκτίθενται στο Παράρτημα·

‘οικοδομή’ σημαίνει μόνιμο οικοδόμημα και περιλαμβάνει τη γη στην οποία είναι κτισμένη.

Κοινόκτητη  
οικοδομή.  
Χωριστή  
Κυριότητα  
μονάδων.

38B. Ανεξάρτητα απ’ όσα διαλαμβάνονται σ’ αυτόν ή σ’ οποιοδήποτε άλλο Νόμο—

- (α) Όταν οικοδομή αποτελείται από πέντε τουλάχιστο μονάδες, έστω κι αν αυτή με όλες τις μονάδες της ανήκει κατά κυριότητα σ’ έναν κύριο, αποτελεί κοινόκτητη οικοδομή και θα εγγραφεται ως κοινόκτητη σύμφωνα με το άρθρο 38ΑΑ:

Νοείται ότι υποστατικό που αποτελείται από δύο μέχρι και τέσσερις μονάδες μπορεί να αποτελέσει κοινόκτητη οικοδομή και να εγγραφεί ως τέτοια, αν οι κύριοι του πενήντα τοις εκατόν (50%) τουλάχιστο της κοινόκτητης ιδιοκτησίας ή οποιοδήποτε δύο κύριοι μονάδων υποβάλουν σχετική αίτηση προς το Διευθυντή αιτούμενοι όπως το υποστατικό αυτό αποτελέσει κοινόκτητη οικοδομή και εγγραφεί ως τέτοια·

- (β) κάθε μονάδα κοινόκτητης οικοδομής θα ανήκει, θα κατέχεται και θα τυγχάνει κάρπωσης χωριστά ως ιδιωτική ιδιοκτησία και θα εγγραφεται ως τέτοια σύμφωνα με το άρθρο 38ΑΑ. Για κάθε μονάδα πρέπει να εκδίδεται χωριστό πιστοποιητικό εγγραφής, και καμιά άλλη ακίνητη ιδιοκτησία δεν μπορεί να περιληφθεί στο ίδιο πιστοποιητικό εγγραφής εκτός από το μερίδιο στην κοινόκτητη ιδιοκτησία που αναλογεί στη μονάδα αυτή, όπως καθορίζεται στο Μέρος αυτό, και την τυχόν περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία που παραχωρήθηκε αποκλειστικά στη μονάδα αυτή, όπως καθορίζεται στο Μέρος αυτό.

Εφαρμογή  
των νόμων  
που διέπουν  
την ακίνητη  
ιδιοκτησία.

38Γ. Τηρουμένων των διατάξεων του Μέρους αυτού, κάθε διάταξη του Νόμου αυτού ή οποιοδήποτε άλλο Νόμου που αφορά την ακίνητη ιδιοκτησία θα εφαρμόζεται, με τις αναγκαίες προσαρμογές, σε μονάδες κοινόκτητης οικοδομής.

Δικαιώματα  
των κυρίων  
των μονάδων  
για μετα-  
τροπές κλπ.

38Δ. Τηρουμένων των διατάξεων του Μέρους αυτού, ο κύριος κάθε μονάδας μπορεί να προβεί σε μετατροπές, προσθήκες ή επιδιορθώσεις στη μονάδα του, νοουμένου ότι—

- (α) Δεν παραβιάζουν τα δικαιώματα του κυρίου οποιασδήποτε άλλης μονάδας ούτε παρεμβαίνουν στην κάρπωσή της από τον κύριό της· ή

- (β) δεν επηρεάζουν με οποιοδήποτε τρόπο την κοινόκτητη ιδιοκτησία, την ομαλή λειτουργικότητα ή την κάρπωση της· ή
- (γ) δεν επηρεάζουν με οποιοδήποτε τρόπο τους τοίχους που υποστηρίζουν την κοινόκτητη οικοδομή, τους εξωτερικούς τοίχους της κοινόκτητης οικοδομής ή οποιοδήποτε τμήμα του σκελετού της κοινόκτητης οικοδομής ή δε θέτουν με οποιοδήποτε τρόπο σε κίνδυνο την ασφάλεια ή δεν αλλοιώνουν την εξωτερική εμφάνιση της κοινόκτητης οικοδομής σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται στους Κανονισμούς.

Εφαρμογή του Μέρους αυτού σε χωριστά οικοδομήματα κλπ. στο ίδιο τεμάχιο γης.

38Ε. Οι διατάξεις του Μέρους αυτού εφαρμόζονται, τηρουμένων των αναλογιών, σε οικοδομές που αποτελούνται από περισσότερα από ένα οικοδομήματα ή πτέρυγες ή σύμπλεγμα οικοδομών που βρίσκονται στο ίδιο τεμάχιο γης, έστω και αν, ολικά ή μερικά, δε διαχωρίζονται οριζόντια.

#### Μονάδες και Κοινόκτητη Ιδιοκτησία

Κυριότητα κοινόκτητης ιδιοκτησίας που ανήκει σε μονάδες και περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία.

38ΣΤ.—(1) Η κοινόκτητη ιδιοκτησία κοινόκτητης οικοδομής θα ανήκει, κατέχεται και τυγχάνει κάρπωσης από όλους τους κυρίους των μονάδων κατ' εξ' αδιαίρετου ιδανικές μερίδες, σύμφωνα με την αναλογία που καθορίζεται στο άρθρο 38Θ, και θα ανήκει στις μονάδες σύμφωνα με την αναλογία αυτή:

Νοείται ότι ορισμένο τμήμα κοινόκτητης ιδιοκτησίας μπορεί να παραχωρηθεί για αποκλειστική χρήση συγκεκριμένης μονάδας. Σ' αυτή την περίπτωση το τμήμα αυτό της κοινόκτητης ιδιοκτησίας (που στο εξής θ' αναφέρεται ως 'περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία') θα περιγράφεται ειδικά στην εγγραφή της μονάδας:

Νοείται περαιτέρω, εκτός αν προνοείται διαφορετικά στους Κανονισμούς, ότι οι κύριοι των μονάδων μπορούν, οποιαδήποτε στιγμή μετά την εγγραφή της κοινόκτητης οικοδομής και των μονάδων της και με απόφαση των κυρίων του εβδομήντα πέντε τοις εκατόν (75%) τουλάχιστο της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και, εφόσον ικανοποιείται σχετικά ο Διευθυντής, να αποφασίσουν να χαρακτηριστεί ως περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία ορισμένο τμήμα της και να παραχωρηθεί σε ορισμένη ή ορισμένες μονάδες για αποκλειστική χρήση:

Νοείται περαιτέρω ότι ο Διευθυντής δύναται να εγγράψει κοινόκτητη ιδιοκτησία ως περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία αν η άρνηση του κυρίου της μονάδας να συγκατατεθεί στο χαρακτηρισμό τμήματος της κοινόκτητης ιδιοκτησίας ως περιορισμένης κοινόκτητης ιδιοκτησίας υπερβαίνει προφανώς τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη ή ο κοινωνικός ή οικονομικός σκοπός του δικαιώματός του:

Νοείται περαιτέρω ότι καμιά απόφαση δεν μπορεί να ληφθεί δυνάμει της προηγούμενης επιφύλαξης αναφορικά με τις σκάλες, τη στέγη, τα θεμέλια, τους κυρίως τοίχους που στηρίζουν ολόκληρη την κοινόκτητη ιδιοκτησία, τους ανελκυστήρες, τους δια-

δρόμους και τους χώρους ή τις εγκαταστάσεις που προορίζονται να εξυπηρετούν όλους ή κάποιους από τους κυρίους. Κάθε απόφαση που παραβαίνει τη διάταξη αυτή θα είναι άκυρη και χωρίς αποτέλεσμα και καμιά εγγραφή δε θα διενεργείται δυνάμει αυτής.

(2) Το πιστοποιητικό εγγραφής μονάδας θα αναφέρει και την τυχόν περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία που παραχωρήθηκε στη μονάδα αυτή για αποκλειστική χρήση.

(3) Κάθε διάθεση ή συναλλαγή σε σχέση με μονάδα θα περιλαμβάνει—

(α) Το μερίδιο στην κοινόκτητη ιδιοκτησία που ανήκει στη μονάδα χωρίς ρητή αναφορά στο μερίδιο αυτό,

(β) την τυχόν περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία που παραχωρήθηκε αποκλειστικά στη μονάδα αυτή για αποκλειστική χρήση χωρίς ρητή αναφορά σ' αυτή,

και κάθε διάθεση ή συναλλαγή σε σχέση με το μερίδιο αυτό στην κοινόκτητη ιδιοκτησία ή σε σχέση με την περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία ή οποιοδήποτε τμήμα τους ή μερίδιο σ' αυτές χωριστά από τη μονάδα θα είναι άκυρη.

(4) Τηρουμένων των διατάξεων του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου οι κύριοι των μονάδων μπορούν, με απόφαση των κυρίων στους οποίους ανήκει το εκατόν τοις εκατόν (100%) της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, να αποφασίσουν να μειώσουν ή να επεκτείνουν την έκταση της γης που αποτελεί τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας.

Μη εφαρμογή των διατάξεων που αφορούν την εξ' αδιαιρέτου κατ' ιδανικές μερίδες κυριότητα. Έκταση μονάδας.

38Ζ. Οι διατάξεις του Νόμου αυτού 'σε σχέση με την εξ' αδιαιρέτου κατ' ιδανικές μερίδες κυριότητα δεν εφαρμόζονται στην κοινόκτητη ιδιοκτησία:

Νοείται ότι τίποτα δεν εμποδίζει τη συγκυριότητα μονάδας ή το διαχωρισμό της συγκυριότητάς της.

38Η.—(1) Η έκταση 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 καλυμμένοι και ακάλυπτοι εξώστες της μονάδας. Σε περίπτωση κοινών τοίχων μεταξύ μονάδων ή μεταξύ μονάδας και κοινόκτητης ιδιοκτησίας η έκταση των τοίχων αυτών θα κατανέμεται εξίσου μεταξύ των μονάδων που συνορεύουν ή μεταξύ της μονάδας και της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, ανάλογα με την περίπτωση.

(2) Η έκταση της μονάδας πρέπει να αναγράφεται στο πιστοποιητικό εγγραφής της μονάδας.

Μερίδιο σε κοινόκτητη ιδιοκτησία.

38Θ. Το μερίδιο κυρίου μονάδας στην κοινόκτητη ιδιοκτησία που αναλογεί και ανήκει στη μονάδα θα ορίζεται από τον κύριο του ακινήτου πάνω στο οποίο ανεγείρεται κοινόκτητη οικοδομή και θα είναι αντίστοιχο προς την αναλογία που έχει η αξία της μονάδας αυτής σε σχέση με τη συνολική αξία όλων των μονάδων της κοινόκτητης οικοδομής. Για τον υπολογισμό της αναλογίας μεριδίου, κλάσματα μικρότερα από ένα εκατοστό δε λαμβάνονται υπόψη:

Νοείται ότι ο Διευθυντής δύναται να καθορίσει αξία άλλη από την αξία της μονάδας που ορίστηκε από τον κύριο του ακινήτου, αν κρίνει ότι υπάρχει δυσαρμονία μεταξύ αυτής και της πραγματικής αξίας της μονάδας:

Νοείται περαιτέρω ότι το μερίδιο κυρίου μονάδας στην κοινόκτητη ιδιοκτησία που αναλογεί και ανήκει στη μονάδα, αναφορικά με οικοδομή για την οποία έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής πριν από την ημερομηνία εφαρμογής του παρόντος Νόμου, αν δεν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά, θα είναι αντίστοιχο προς την αναλογία που έχει η αξία της μονάδας σε σχέση με τη συνολική αξία όλων των μονάδων της κοινόκτητης οικοδομής στις τιμές 1ης Ιανουαρίου 1980 που έχουν καθοριστεί με τις πρόνοιες του Μέρους VII του Νόμου αυτού:

Νοείται περαιτέρω ότι, σε περίπτωση οικοδομής της οποίας ο συντελεστής δόμησης δεν έχει εξαντληθεί, ο Διευθυντής θα ορίζει την αναλογία αυτή, αφού θα λάβει υπόψη του τη συνολική αξία των μονάδων που μπορούν να οικοδομηθούν σε τιμές 1ης Ιανουαρίου 1980.

Διαχωρισμός κοινόκτητων υποστατικών που αποτελούνται από χωριστά οικοδομήματα κλπ.

38Ι.—(1) Όταν κοινόκτητες οικοδομές αποτελούνται από χωριστά οικοδομήματα ή πτέρυγες ή σύμπλεγμα οικοδομών που βρίσκονται στο ίδιο τεμάχιο γης, είναι αυτοτελή και έχουν χωριστές εισόδους, τότε, εκτός αν προβλέπεται διαφορετικά στους Κανονισμούς, οι κύριοι των μονάδων μπορούν, με απόφαση των κυρίων του εβδομήντα πέντε τοις εκατόν (75%) τουλάχιστο της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, να αποφασίσουν ότι η κοινόκτητη ιδιοκτησία ή οποιοδήποτε τμήμα της, που βρίσκεται σε κάθε οικοδόμημα ή πτέρυγα ή σύμπλεγμα οικοδομών, θα ανήκει μόνο στις μονάδες που βρίσκονται σ' αυτά και ότι κάθε τέτοιο οικοδόμημα ή πτέρυγα ή σύμπλεγμα οικοδομών και η ευρισκόμενη σ' αυτά κοινόκτητη ιδιοκτησία που ανήκει στις μονάδες αυτές θα λογίζεται ως χωριστή κοινόκτητη οικοδομή:

Νοείται ότι κοινόκτητες οικοδομές μπορούν να διαχωριστούν με τον πιο πάνω τρόπο, έστω και αν ορισμένες υπηρεσίες ή εγκαταστάσεις ή άλλη κοινόκτητη ιδιοκτησία που τα εξυπηρετεί δεν μπορούν να διαχωριστούν και πρέπει να παραμείνουν κοινόκτητες απ' όλους τους κυρίους. Σε τέτοια περίπτωση αυτές οι υπηρεσίες, εγκαταστάσεις ή άλλη κοινόκτητη ιδιοκτησία θα λογίζεται ότι ανήκουν σε όλες τις μονάδες κατά την αναλογία του μεριδίου τους επί της κοινόκτητης οικοδομής σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου.

(2) Καμιά απόφαση διαχωρισμού κοινόκτητης οικοδομής δυνάμει του εδαφίου (1) δεν είναι έγκυρη, εκτός αν εγκριθεί από την αρμόδια αρχή.

(3) Ο Διευθυντής, αφού ικανοποιηθεί ότι τηρήθηκαν οι διατάξεις των εδαφίων (1) και (2), θα προβαίνει στην κατάλληλη τροποποίηση των σχετικών εγγραφών.

## Συντήρηση, Ασφάλιση κλπ. Κοινόκτητων Οικοδομών

Δαπάνες  
για τη  
συντήρηση  
κ.λ.π.  
κοινόκτητης  
ιδιοκτησίας.

381Α.—(1) Οι κύριοι όλων των μονάδων θα συμμετέχουν στις δαπάνες που είναι αναγκαίες για την ασφάλιση, συντήρηση, επιδιόρθωση, αποκατάσταση και διαχείριση της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και για την εξασφάλιση των υπηρεσιών που καθορίζονται από το Μέρος αυτό ή από τους Κανονισμούς. Η αναλογία του μεριδίου κάθε κυρίου στις δαπάνες θα καθορίζεται από τους Κανονισμούς με βάση το εμβαδόν κάθε μονάδας.

(2) Αν οποιοσδήποτε κύριος παραλείπει ή αμελεί να συμμορφωθεί στις απαιτήσεις του άρθρου αυτού, η Διαχειριστική Επιτροπή μπορεί να προβεί σ' οποιαδήποτε πράξη και σε οποιαδήποτε εύλογα αναγκαία για το σκοπό αυτό δαπάνη και μπορεί να ανακτήσει με αγωγή το ποσό που οφείλει ο παραβάτης κύριος σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου.

Ασφάλιση  
κοινόκτητων  
οικοδομών.

381Β.—(1) Η Διαχειριστική Επιτροπή πρέπει να ασφαρίζει και να τηρεί πάντοτε ασφαλισμένη την κοινόκτητη οικοδομή, έναντι πυρός, κεραυνού και σεισμού, σε αδειούχο ασφαλιστή για το ποσό που η Διαχειριστική Επιτροπή θα θεωρεί ότι αντιστοιχεί στην αξία αντικατάστασής της. Για οποιοσδήποτε άλλους κινδύνους η ασφάλιση θα είναι υποχρεωτική, μόνο εφόσον αυτό αποφασιστεί από ποσοστό ιδιοκτησίας πέραν του πενήντα τοις εκατόν (50%).

(2) Η Διαχειριστική Επιτροπή θα συνάπτει κάθε άλλη ασφάλιση που απαιτείται απ' οποιοδήποτε άλλο Νόμο.

## Μερική ή ολική καταστροφή κοινόκτητων οικοδομών και τερματισμός κοινόκτητων οικοδομών.

Μερική  
ή ολική  
καταστροφή  
μονάδας.

381Γ. Σε περίπτωση μερικής ή ολικής καταστροφής μονάδας από οποιαδήποτε αιτία, ο κύριος της μονάδας αυτής, μέσα στο απόλυτα αναγκαίο χρονικό διάστημα και με δική του επιβάρυνση, θα παίρνει μέτρα για την ανοικοδόμηση, επιδιόρθωση ή αποκατάσταση της μονάδας και επαναφοράς της στην προηγούμενη της κατάσταση· προτεραιότητα πρέπει να δίνεται στην ανοικοδόμηση, επιδιόρθωση ή αποκατάσταση των τμημάτων ή των περιοχών που επηρεάζουν την απρόσκοπτη χρήση και κάρπωση των άλλων μονάδων ή της κοινόκτητης ιδιοκτησίας. Κύριος μονάδας που παραλείπει ή αμελεί να συμμορφωθεί στις δυνάμεις του άρθρου αυτού υποχρεώσεις του, υποχρεώνεται, επιπρόσθετα από οποιαδήποτε άλλη υποχρέωση ή ευθύνη που επιβάλλεται σ' αυτόν από ή δυνάμεις του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών, να αποζημιώσει τους άλλους κυρίους μονάδων, αν λόγω της αμέλειας ή της παράλειψής του παρατείνεται η διατάραξη της ελεύθερης, απρόσκοπτης και πλήρους χρήσης των μονάδων αυτών ή της κοινόκτητης ιδιοκτησίας.

Μερική  
καταστροφή  
κοινόκτητης  
οικοδομής.

381Δ. Σε περίπτωση μερικής καταστροφής κοινόκτητης ιδιοκτησίας από οποιαδήποτε αιτία, η Διαχειριστική Επιτροπή, μόλις πάρει τα χρήματα της ασφάλισης, θα τα διαθέτει για την ανοικοδόμηση, επιδιόρθωση ή αποκατάσταση της κοινόκτητης οικοδομής.

Ολική  
καταστροφή  
κοινόκτητης  
οικοδομής.

381E.—(1) Η κοινόκτητη οικοδομή λογίζεται ολικά κατεστραμμένη, όταν το αποφασίσουν, σε γενική συνέλευση που συγκαλείται για το σκοπό αυτό, οι κύριοι του εκατόν τοις εκατόν (100%) των μονάδων της κοινόκτητης ιδιοκτησίας.

(2) Σε περίπτωση που θα ληφθεί απόφαση, δυνάμει του εδαφίου (1), σύμφωνα με την οποία η κοινόκτητη οικοδομή λογίζεται ολικά κατεστραμμένη, οι κύριοι των μονάδων θα αποφασίζουν, σε γενική συνέλευση που θα συγκαλείται ειδικά για το σκοπό αυτό, για τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν. Η απόφαση αυτή πρέπει να λαμβάνεται ομόφωνα.

(3) Αν οι κύριοι μονάδων δε συμφωνήσουν δυνάμει του άρθρου αυτού σχετικά με—

(α) Το κατά πόσο η κοινόκτητη οικοδομή θα λογιστεί ολικά κατεστραμμένη δυνάμει του εδαφίου (1) ή

(β) για τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν δυνάμει του εδαφίου (2),

μπορεί να υποβληθεί αίτηση στο Δικαστήριο για απόφαση σχετικά με τα πιο πάνω ζητήματα και το Δικαστήριο έχει δικαιοδοσία να εκδίδει απόφαση αναφορικά με τα επίδικα ζητήματα.

(4) Το Δικαστήριο θα εκδίδει απόφαση ότι η κοινόκτητη οικοδομή είναι ολικά κατεστραμμένη αν ικανοποιείται ότι, αφού ληφθούν υπόψη τα δικαιώματα και τα συμφέροντα των κυρίων των μονάδων στο σύνολό τους, είναι δίκαιο να θεωρηθεί η κοινόκτητη οικοδομή ολικά κατεστραμμένη.

(5) Αν το Δικαστήριο εκδώσει απόφαση ότι η κοινόκτητη οικοδομή είναι ολικά κατεστραμμένη ή αν εκδώσει απόφαση αναφορικά με τα μέτρα που θα ληφθούν δυνάμει του εδαφίου (2), το Δικαστήριο μπορεί με διάταγμα να επιβάλει τέτοιους όρους και να δώσει τέτοιες οδηγίες, περιλαμβανομένων οδηγιών για την πληρωμή χρηματικών ποσών, όπως θα κρίνει σκόπιμο για το δίκαιο καταμερισμό των συνεπειών της απόφασης μεταξύ όλων των κυρίων των μονάδων.

(6) Αν το Δικαστήριο εκδώσει απόφαση ότι η κοινόκτητη οικοδομή δεν είναι ολικά κατεστραμμένη μπορεί να δώσει οποιεσδήποτε οδηγίες κρίνει σκόπιμο, περιλαμβανομένων οδηγιών για την επανοικοδόμηση ή αποκατάσταση, εν όλω ή εν μέρει, της κοινόκτητης οικοδομής. Στην ενάσκηση των εξουσιών που του παρέχονται από το εδάφιο αυτό, το Δικαστήριο μπορεί να εκδώσει τέτοια διατάγματα, όπως θα κρίνει αναγκαίο ή σκόπιμο για την πραγμάτωση των οδηγιών του, περιλαμβανομένων διαταγμάτων με τα οποία—

(α) Διατάσσεται η διάθεση των χρημάτων της ασφάλισης σε σχέση με ζημιές στην κοινόκτητη οικοδομή που λήφθηκαν από τη Διαχειριστική Επιτροπή·

(β) διατάσσεται η καταβολή χρηματικών ποσών από τους κυρίους των μονάδων ή έναν ή μερικούς από αυτούς·

(γ) επιβάλλονται τέτοιοι όροι, όπως το Δικαστήριο θα κρίνει σκόπιμο.



(7) Για τους σκοπούς του άρθρου αυτού η αίτηση μπορεί να υποβληθεί προς το Δικαστήριο από τη Διαχειριστική Επιτροπή ή από κάποιο κύριο μονάδας ή οποιοδήποτε πρόσωπο που έχει εγγεγραμμένη εμπράγματο επιβάρυνση ή δικαίωμα.

(8) Σε περίπτωση υποβολής αίτησης προς το Δικαστήριο δυνάμει του άρθρου αυτού, κάθε αδειούχος ασφαλιστής που συνήψε ασφάλιση αναφορικά με την κοινόκτητη οικοδομή έχει δικαίωμα να εμφανιστεί ενώπιον του Δικαστηρίου.

(9) Το Δικαστήριο μπορεί να τροποποιεί οποιοδήποτε διάταγμα που εξέδωσε δυνάμει του άρθρου αυτού.

(10) Σε περίπτωση υποβολής αίτησης δυνάμει του άρθρου αυτού, το Δικαστήριο μπορεί να εκδώσει διάταγμα ως προς την πληρωμή των εξόδων, όπως θα κρίνει σκόπιμο.

Πώληση  
κοινόκτητης  
οικοδομής.

38ΙΣΤ. Η απόφαση για την πώληση της κοινόκτητης οικοδομής μπορεί να ληφθεί από τους κυρίους του εκατόν τοις εκατόν (100%) της κοινόκτητης ιδιοκτησίας.

Συμφέρον  
των κυρίων  
των μονάδων  
σε περίπτωση  
καταστροφής  
ή τερματισμού  
της κοινό-  
κτητης  
οικοδομής.

38ΙΖ. Σε περίπτωση ολικής καταστροφής της κοινόκτητης οικοδομής, όπως προβλέπεται στο άρθρο 38ΙΕ, ή σε περίπτωση πώλησης της κοινόκτητης οικοδομής, όπως προβλέπεται στο άρθρο 38ΙΣΤ, ή αναγκαστικής απαλλοτριώσης, τα αντίστοιχα συμφέροντα των κυρίων των μονάδων θα είναι τα αντίστοιχα μερίδιά τους στην κοινόκτητη ιδιοκτησία, όπως προβλέπεται στο άρθρο 38Θ.

Κανονισμοί.

38ΙΘ.—(1) Οι κοινόκτητες οικοδομές θα ρυθμίζονται και θα διέπονται από Κανονισμούς που θα εκδοθούν σύμφωνα με τις ακόλουθες διατάξεις. Οι Κανονισμοί αυτοί θα προνοούν για τον έλεγχο, λειτουργία, διαχείριση, διοίκηση, χρήση και κάρπωση των μονάδων της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και θα ρυθμίζουν τις σχέσεις μεταξύ των κυρίων των μονάδων και τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους αναφορικά με την κοινόκτητη οικοδομή και την κοινόκτητη ιδιοκτησία.

(2) Οι κύριοι μονάδων κοινόκτητων οικοδομών μπορούν να συντάξουν Κανονισμούς και μπορούν να τους τροποποιούν, να τους αναθεωρούν, να τους αντικαθιστούν ή να τους ανακαλούν με απόφαση των κυρίων του εβδομήντα πέντε τοις εκατόν (75%) τουλάχιστο της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, εκτός αν καθορίζεται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού διαφορετική εκατοστιαία αναλογία σε σχέση με οποιοδήποτε συγκεκριμένο θέμα.

(3) Οι πρότυποι κανονισμοί εφαρμόζονται αναφορικά με κοινόκτητες οικοδομές για τις οποίες εκδόθηκε άδεια οικοδομής και δεν καταχωρήθηκαν ακόμα ως κοινόκτητα υποστατικά στο Κτηματικό Μητρώο:

Νοείται ότι, μετά την εγγραφή των κοινόκτητων οικοδομών, οι κύριοι των μονάδων μπορούν να συντάξουν Κανονισμούς και να τους τροποποιούν, να τους αναθεωρούν, να τους αντικαθιστούν ή να τους ανακαλούν, όπως προβλέπεται στο εδάφιο (2).

(4) Κανονισμοί που συντάσσονται δυνάμει του Μέρους αυτού πρέπει να συνάδουν με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου.

(5) Κανένας Κανονισμός και καμιά τροποποίηση, αναθεώρηση, αντικατάσταση ή ανάκληση οποιουδήποτε Κανονισμού δεν μπορεί να επενεργεί έτσι ώστε—

- (α) Να απαγορεύεται ή να περιορίζεται η μεταβίβαση των μονάδων με κληρονομική διαδοχή ή οποιαδήποτε μεταβίβαση, μίσθωση, υποθήκευση ή άλλη συναλλαγή αναφορικά μ' αυτές ή να εξαλείφεται ή να τροποποιείται οποιαδήποτε δουλεία ή δικαίωμα που συστάθηκε από ή δυνάμει ή που είναι επακόλουθο του Νόμου αυτού ή οποιουδήποτε άλλου Νόμου·
- (β) να τερματίζονται, μεταβάλλονται ή καταργούνται τα δικαιώματα οποιουδήποτε κυρίου μονάδας·
- (γ) να επιβάλλεται σ' οποιοδήποτε κύριο μονάδας υποχρέωση ή πληρωμή ή φύση ή ο βαθμός της οποίας δεν ορίζεται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών, εκτός αν αυτό γίνεται μετά από συναίνεση του κυρίου της μονάδας·
- (δ) να καθορίζεται ορισμένο τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας ως περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία και να παραχωρείται αποκλειστικά σε συγκεκριμένη μονάδα, εκτός αν αυτό γίνεται σύμφωνα με το άρθρο 38ΣΤ.

Εγγραφή Κανονισμών και δεσμευτικότητα.

38Κ.—(1) Όλοι οι Κανονισμοί που γίνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 38ΙΘ και κάθε τροποποίηση, αναθεώρηση ή αντικατάστασή τους θα εγγράφονται δυνάμει του εδαφίου (2) και, αφού γίνει αυτή η εγγραφή, θα δεσμεύουν κάθε κύριο μονάδας και κάθε μεταγενέστερο κύριο μονάδας.

(2) Η εγγραφή των Κανονισμών ή οποιασδήποτε τροποποίησης, αναθεώρησης ή αντικατάστασής τους θα διενεργείται, αφού η Διαχειριστική Επιτροπή καταθέσει δεόντως πιστοποιημένο αντίγραφο τους στο Διευθυντή και ο Διευθυντής θα καταχωρεί γι' αυτό σημείωση στο Κτηματικό Μητρώο.

Πρότυποι Κανονισμοί. Παράρτημα.

38ΚΑ.—(1) Όταν δε γίνει εγγραφή Κανονισμών δυνάμει του άρθρου 38Κ, οι πρότυποι κανονισμοί που εκτίθενται στο Παράρτημα θα λογίζονται εγγεγραμμένοι σε σχέση με την οικεία κοινόκτητη οικοδομή, Κανονισμοί.

(2) Όταν οι εγγεγραμμένοι δυνάμει του άρθρου 38Κ Κανονισμοί δεν προνοούν για οποιοδήποτε ζήτημα, το ζήτημα αυτό θα διέπεται από την αντίστοιχη πρόνοια των πρότυπων κανονισμών.

Διαχειριστική Επιτροπή κοινόκτητων οικοδομών.

38ΚΒ. Κάθε κοινόκτητη οικοδομή πρέπει να έχει Διαχειριστική Επιτροπή για τη ρύθμιση και διαχείριση των υποθέσεών της. Η Διαχειριστική Επιτροπή συνίσταται και ενεργεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Μέρους αυτού και των Κανονισμών.

Πρώτη Διαχειριστική Επιτροπή.

38ΚΓ.—(1) Αφού εγγραφεί μια κοινόκτητη οικοδομή στο Κτηματικό Μητρώο, ο Διευθυντής οφείλει αν το ζητήσουν οι κύριοι των μονάδων που έκαναν αίτηση για εγγραφή, να διορίσει γραπτώς προσωρινή Διαχειριστική Επιτροπή του υποστατικού, μέχρι να συσταθεί η πρώτη Διαχειριστική Επιτροπή δυνάμει των Κανονισμών. Η σύνθεση της προσωρινής Διαχειριστικής Επιτροπής θα ανταποκρίνεται στη σύσταση των κυρίων των μονάδων που

έκαναν αίτηση για εγγραφή. Αν δεν υπάρχει τέτοια σύσταση, ο Διευθυντής, κατά τη διακριτική του εξουσία, θα διορίζει Διαχειριστική Επιτροπή από τους κυρίους των μονάδων της κοινόκτητης οικοδομής ή, αν αυτό δεν είναι εφικτό, από άλλα πρόσωπα· στη δεύτερη περίπτωση μπορεί να ορίσει αμοιβή γι' αυτό.

(2) Διαχειριστική Επιτροπή που διορίζεται δυνάμει του εδαφίου (1) θα λογίζεται για κάθε σκοπό Διαχειριστική Επιτροπή που συστάθηκε δυνάμει των διατάξεων του Μέρους αυτού και των Κανονισμών.

(3) Η θητεία Διαχειριστικής Επιτροπής που διορίζεται δυνάμει του εδαφίου (1) λήγει την ημέρα που ορίζεται από τους Κανονισμούς.

Διαδικασία  
σε περίπτωση  
ανυπαρξίας  
Διαχειρι-  
στικής  
Επιτροπής.

38ΚΔ.—(1) Αν δε συστάθηκε Διαχειριστική Επιτροπή δυνάμει των διατάξεων του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών ή αν η Διαχειριστική Επιτροπή σταμάτησε να λειτουργεί, ο Διευθυντής μπορεί να διορίσει Διαχειριστική Επιτροπή της κοινόκτητης οικοδομής και θα εφαρμόζονται, τηρουμένων των αναλογιών, για το διορισμό, τον ορισμό αμοιβής και τη νομική υπόστασή της, οι διατάξεις του άρθρου 38ΚΓ.

(2) Όταν οι Κανονισμοί προνοούν για εκλογή της Διαχειριστικής Επιτροπής από τη γενική συνέλευση, ο Διευθυντής δε θα ασκεί τις εξουσίες που του παρέχει το εδάφιο (1), εκτός αν συγκαλέσει γενική συνέλευση των κυρίων των μονάδων για την εκλογή Διαχειριστικής Επιτροπής και η συνέλευση αυτή δεν εκλέξει Διαχειριστική Επιτροπή ή αν ικανοποιηθεί ότι κάτω από τις περιστάσεις δεν είναι εφικτή η σύγκληση γενικής συνέλευσης.

Αμοιβή Δια-  
χειριστικής  
Επιτροπής.

38ΚΕ. Η οριζόμενη από το Διευθυντή αμοιβή της Διαχειριστικής Επιτροπής που διορίζεται δυνάμει του άρθρου 38ΚΓ ή του άρθρου 38ΚΔ θα αποτελεί δαπάνη για την κάλυψη της οποίας οι κύριοι των μονάδων οφείλουν να συνεισφέρουν δυνάμει του άρθρου 38ΙΑ.

Αρμοδιότητες  
Διαχειρι-  
στικής  
Επιτροπής.

38ΚΣΤ.—(1) Η Διαχειριστική Επιτροπή θα ενεργεί από μέρους και για λογαριασμό των κυρίων των μονάδων, θα είναι υπεύθυνη για την επιβολή των Κανονισμών, θα έχει τις εξουσίες και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών και θα ασκεί τις εξουσίες και θα εκτελεί τα καθήκοντα που καθορίζονται από ή δυνάμει αυτών.

(2) Χωρίς να επηρεάζεται η γενικότητα του εδαφίου (1), η Διαχειριστική Επιτροπή μπορεί—

- (α) Να ενάγει και ενάγεται σε σχέση με οποιοδήποτε ζήτημα που αφορά την κοινόκτητη ιδιοκτησία ή την κοινόκτητη οικοδομή·
- (β) να ενάγει για και σε σχέση με οποιοδήποτε ζημίες ή βλάβες που προκλήθηκαν στην κοινόκτητη ιδιοκτησία από οποιοδήποτε πρόσωπο, ανεξάρτητα από το αν το πρόσωπο αυτό είναι κύριος μονάδας ή όχι·
- (γ) να συνάπτει συμβάσεις σε σχέση με οποιοδήποτε ζήτημα που αφορά τη συντήρηση και διαχείριση της κοινόκτητης οικοδομής·

Καθήκοντα  
Διαχειρι-  
στικής  
Επιτροπής.

(δ) να ενάγει και ενάγεται σε σχέση με οποιοδήποτε ζήτημα που αφορά την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος Νόμου ή των Κανονισμών που εκδίδονται δυνάμει αυτού.

38ΚΖ.—(1) Η Διαχειριστική Επιτροπή έχει, μεταξύ άλλων, 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 τον έλεγχο, λειτουργία, διαχείριση και διεύθυνση της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και για τη διασφάλιση των υπηρεσιών που καθορίζονται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών·
- (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 θα ανατεθεί σ' αυτή από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών·
- (γ) να εκτελεί τα καθήκοντα που επιβάλλονται σ' αυτή από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών·
- (δ) να συγκαλεί γενική συνέλευση των κυρίων των μονάδων τουλάχιστο μια φορά το χρόνο και κάθε άλλη συνέλευση που καθορίζεται από το Μέρος αυτό ή τους Κανονισμούς·
- (ε) να συμμορφώνεται σε κάθε ειδοποίηση, διαταγή ή άλλη απόφαση οποιοδήποτε αρμόδιου διοικητικού οργάνου, αρχής ή προσώπου αναφορικά με την κοινόκτητη ιδιοκτησία·
- (στ) να συνάπτει οποιαδήποτε ασφάλιση που καθορίζεται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών·
- (ζ) να καταβάλλει ασφάλιστρα αναφορικά με οποιαδήποτε ασφάλιση που συνήψε·
- (η) να διαθέτει τα χρήματα της ασφάλισης που εισέπραξε, όπως καθορίζεται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών.

(2) Για τη σύναψη οποιασδήποτε ασφάλισης δυνάμει του εδαφίου 2 του άρθρου 38ΙΒ η Διαχειριστική Επιτροπή θεωρείται ότι έχει ασφαλιστέο συμφέρον στην αξία αντικατάστασης της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και τη σύναψη οποιασδήποτε ασφάλισης που επιτρέπεται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών η Διαχειριστική Επιτροπή θεωρείται ότι έχει ασφαλιστέο συμφέρον στο ασφαλιζόμενο αντικείμενο.

(3) Καμιά ασφάλιση που επιτρέπεται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού και συνάπτεται από τη Διαχειριστική Επιτροπή σε σχέση με την κοινόκτητη οικοδομή δεν υπόκειται σε συμψηφισμό με οποιαδήποτε άλλη ασφάλιση, εκτός από ασφάλιση που επιτρέπεται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών σε σχέση με την ίδια οικοδομή.

Εξουσίες της  
Διαχειρι-  
στικής  
Επιτροπής.

38KH.—(1) Η Διαχειριστική Επιτροπή, μεταξύ άλλων, έχει εξουσία—

- (α) Να ιδρύει και να διατηρεί ταμείο που κατά την κρίση της είναι επαρκές και που μπορεί να χρησιμοποιεί:
  - (i) Για τα έξοδα διαχείρισης και για τον έλεγχο, τη λειτουργία, διεύθυνση και διαχείριση της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και για την πληρωμή ασφαλίσεων και
  - (ii) για την εκτέλεση ή εκπλήρωση οποιασδήποτε αρμοδιότητας, καθήκοντος ή υποχρέωσής της·
- (β) να καθορίζει από καιρό σε καιρό τα εισπρακτέα ποσά για τους σκοπούς που αναφέρονται στην παράγραφο (α) και το χρόνο και τον τρόπο καταβολής του ποσού που πρέπει να καταβληθεί δυνάμει του άρθρου 38ΙΑ από κάθε κύριο μονάδας·
- (γ) να εισπράττει τα καθορισμένα με τον τρόπο αυτό ποσά με την επιβολή συνεισφοράς στους κυρίους των μονάδων δυνάμει του άρθρου 38ΙΑ·
- (δ) να ανακτά με αγωγή από τον κύριο μονάδας οποιοδήποτε ποσό χρημάτων που δαπανήθηκε από τη Διαχειριστική Επιτροπή για επιδιορθώσεις ή εργασίες που έγιναν από αυτή ή κατά την κρίση της με σκοπό τη συμμόρφωση σε οποιαδήποτε ειδοποίηση διαταγή αρμόδιου διοικητικού οργάνου, αρχής ή προσώπου σε σχέση με τμήμα της οικοδομής που περιλαμβάνει τη μονάδα του κυρίου αυτού.

(2) Τηρουμένων των διατάξεων του εδαφίου (3) κάθε συνεισφορά που επιβάλλεται όπως προβλέπεται στο εδάφιο (1) μπορεί να απαιτηθεί και πρέπει να καταβληθεί μετά τη λήψη της σχετικής απόφασης και η Διαχειριστική Επιτροπή μπορεί να ανακτήσει με αγωγή τη συνεισφορά από τον κατά το χρόνο της λήψης της απόφασης κύριο της μονάδας και από τον κατά το χρόνο της έγερσης της αγωγής κύριο της μονάδας, αφού και οι δύο ευθύνονται από κοινού και χωριστά.

(3) Η Διαχειριστική Επιτροπή, μετά από αίτηση κυρίου μονάδας ή οποιοδήποτε προσώπου εξουσιοδοτημένου γραπτά απ' αυτόν θα πιστοποιεί—

- (α) Το ποσό της συνεισφοράς του κυρίου της μονάδας·
- (β) τον τρόπο καταβολής της συνεισφοράς· και
- (γ) το ποσό της συνεισφοράς που καταβλήθηκε από τον κύριο της μονάδας.

Η πιστοποίηση θα αποτελεί εκ πρώτης όψεως απόδειξη για τα ζητήματα που πιστοποιούνται σ' αυτή προς όφελος κάθε προσώπου που συναλλάσσεται με τον κύριο αυτό.

Γενική  
συνέλευση  
των κυρίων  
των μονάδων.

38KΘ. Αν η γενική συνέλευση των κυρίων των μονάδων δε συγκληθεί εμπρόθεσμα σύμφωνα με τις διατάξεις των Κανονισμών, ο Διευθυντής μπορεί, μετά από αίτηση οποιοδήποτε κυρίου μονάδας, να τη συγκαλέσει και να καθορίσει τα θέματα προς συζήτηση. Σ' αυτή την περίπτωση θα εφαρμόζονται οι διατάξεις

των Κανονισμών που διέπουν τη γενική συνέλευση σαν να είχε συγκληθεί η συνέλευση σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές.

Αποφάσεις  
των κυρίων  
των μονάδων.

38Λ. Κάθε απόφαση των κυρίων των μονάδων που λαμβάνεται σύμφωνα με τους Κανονισμούς και καταχωρείται στο μητρώο αποφάσεων θα δεσμεύει κάθε κύριο μονάδας είτε ήταν κύριος μονάδας κατά το χρόνο λήψης της απόφασης είτε έγινε κύριος μονάδας μετά από αυτή. Κάθε κύριος μονάδας μπορεί να επιθεωρεί το μητρώο αποφάσεων σε εύλογο χρόνο.

#### Εγγραφή κοινόκτητων οικοδομών μονάδων και κοινόκτητης ιδιοκτησίας.

Εγγραφή  
κοινόκτητης  
οικοδομής.

38ΛΑ.—(1) Καμιά εγγραφή κοινόκτητης οικοδομής, μονάδας, περιορισμένης κοινόκτητης ιδιοκτησίας και κοινόκτητης ιδιοκτησίας που ανήκει στις μονάδες δυνάμει του Μέρους αυτού δε θα διενεργείται, χωρίς την προσκόμιση όλων των απαιτούμενων εγγράφων και την τήρηση όλων των απαιτήσεων που προβλέπονται από τον παρόντα ή οποιοδήποτε άλλο Νόμο.

(2) Η εγγραφή κοινόκτητης οικοδομής στο Κτηματικό Μητρώο διενεργείται κατόπιν αίτησης που υποβάλλεται από τον κύριο της οικοδομής ή τους κυρίους των μονάδων που την αποτελούν. Σε περίπτωση αρνήσεως οποιουδήποτε απ' αυτούς, η αίτηση υποβάλλεται από οποιοδήποτε από τους ιδιοκτήτες. Στην περίπτωση αυτή ο Διευθυντής έχει εξουσία να προβεί σε έρευνα και να εγγράψει την οικοδομή ως κοινόκτητη οικοδομή, αν ικανοποιείται σχετικά.

Για την εγγραφή στο Κτηματικό Μητρώο, ο Διευθυντής θα εγγράφει την κοινόκτητη οικοδομή ως κοινόκτητη οικοδομή και θα εγγράφει κάθε μονάδα και την περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία που παραχωρήθηκε αποκλειστικά σ' αυτή και το μερίδιο στην κοινόκτητη ιδιοκτησία που ανήκει σ' αυτή, όπως καθορίζεται στο Μέρος αυτό. Για το σκοπό αυτό θα εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του Νόμου αυτού, εκτός αν γίνεται ειδική πρόνοια στο Μέρος αυτό αναφορικά με οποιοδήποτε ζήτημα.

Επιφύλαξη και  
μεταβατικές  
διατάξεις.

38ΛΒ. Εγγραφή οικοδομών που έγινε πριν από την έναρξη της ισχύος του Μέρους αυτού δυνάμει του άρθρου 6 θα είναι έγκυρη και αποτελεσματική, σαν να μην είχε τεθεί σε ισχύ το Μέρος αυτό:

Νοείται ότι οι διατάξεις των άρθρων 38ΙΒ μέχρι 38Λ, και των δύο συμπεριλαμβανομένων, θα εφαρμόζονται, τηρουμένων των αναλογιών, σε οικοδομές που εγγράφηκαν πριν από την έναρξη της ισχύος του Μέρους αυτού δυνάμει του άρθρου 6, σαν να είχαν εγγραφεί δυνάμει του Μέρους αυτού.

#### Κανονισμοί

Κανονισμοί.

38ΛΓ.—(1) Το Υπουργικό Συμβούλιο μπορεί να εκδίδει Κανονισμούς και να τους δημοσιεύει στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας για την καλύτερη εφαρμογή των διατάξεων του Μέρους αυτού.

(2) Χωρίς να επηρεάζεται η γενικότητα του εδαφίου (1), οποιοδήποτε τέτοιοι Κανονισμοί μπορούν να προνοούν για όλα ή οποιαδήποτε από τα ακόλουθα ζητήματα:

- (α) Τον καθορισμό οποιουδήποτε τύπου αιτήσεως, ειδοποίησης ή άλλου εγγράφου που επιτρέπεται ή απαιτείται δυνάμει των διατάξεων του Μέρους αυτού·
- (β) τον καθορισμό τελών ή δικαιωμάτων σε σχέση με οποιοδήποτε έγγραφο ή ζήτημα δυνάμει του Μέρους αυτού·
- (γ) γενικά για την καλύτερη εφαρμογή των διατάξεων του Νόμου αυτού και τον καθορισμό οποιουδήποτε ζητήματος ή πράγματος που χρειάζεται ή επιδέχεται καθορισμό δυνάμει των διατάξεων του Μέρους αυτού.».

4. Ο βασικός νόμος τροποποιείται με την προσθήκη, αμέσως μετά τον Τέταρτο Πίνακα, του Παραρτήματος που εκτίθεται στον Πίνακα του Νόμου αυτού.

Τροποποίηση του βασικού νόμου με την προσθήκη Παραρτήματος Πίνακας.

«ΠΙΝΑΚΑΣ  
(Άρθρο 4)  
Παράρτημα  
(Άρθρο 38ΚΑ)

Πρότυποι Κανονισμοί για τη Ρύθμιση και Διαχείριση  
Κοινόκτητων Οικοδομών

ΜΕΡΟΣ Ι—ΕΡΜΗΝΕΙΑ

1.—(1) Στους Κανονισμούς αυτούς—

‘Νόμος’ σημαίνει το Μέρος 11Α του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου ή οποιοδήποτε Νόμο που τον τροποποιεί ή τον αντικαθιστά και περιλαμβάνει τους Κανονισμούς που εκδίδονται δυνάμει οποιασδήποτε διάταξής του·

‘κύριος’ σημαίνει τον κύριο μονάδας.

(2) Εκτός αν προκύπτει διαφορετικά από το κείμενο, λέξεις ή εκφράσεις που περιέχονται στους Κανονισμούς αυτούς έχουν την έννοια που τους απέδωσε ο Νόμος.

ΜΕΡΟΣ ΙΙ—ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

2. (Λεπτομερής περιγραφή της κοινόκτητης οικοδομής περιλαμβανομένης της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, δηλαδή περιγραφή των δαπέδων, των διάφορων μονάδων, της περιορισμένης κοινόκτητης ιδιοκτησίας, του υπογείου, των οροφών, της στέγης, των εξωτερικών κατασκευών, των χώρων στάθμευσης, των εγκαταστάσεων κ.λ.π.).

ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ—ΠΙΝΑΚΑΣ Α΄ ΚΑΙ ΠΙΝΑΚΑΣ Β΄

3.—(1) Η αναλογία της κοινόκτητης ιδιοκτησίας που ανήκει σε κάθε μονάδα, όπως προβλέπεται στο άρθρο 38Θ του Νόμου, και το εκατοστιαίο ποσοστό ψήφων που δικαιούται κάθε κύριος κατά την ψηφοφορία που προβλέπεται στον Κανονισμό 25 θα εκτίθενται σε Πίνακα κατά τον επισνημμένο στους Κανονισμούς αυτούς τύπο του Πίνακα Α΄.

Πίνακας Α΄.

(2) Το μερίδιο κάθε κυρίου στα έξοδα για τη συντήρηση κ.λ.π. της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, όπως προβλέπεται στο άρθρο 38ΙΑ του Νόμου, θα εκτίθεται σε Πίνακα κατά τον επισνημμένο στους Κανονισμούς αυτούς τύπο του Πίνακα Β΄.

Πίνακας Β΄.

ΜΕΡΟΣ ΙV — ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ  
ΚΥΡΙΩΝ Ή ΚΑΤΟΧΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ

4. Κάθε κύριος μπορεί να προβαίνει σε μετατροπές, προσθήκες ή επιδιορθώσεις στο εσωτερικό της μονάδας που του ανήκει, να συνενώνει εφαπτόμενες μονάδες, να αυξάνει την έκταση μονάδας που του ανήκει, αφού συγχωνεύσει σ' αυτή τμήμα άλλης εφαπτόμενης μονάδας που επίσης του ανήκει ή να συνενώνει ολικά ή μερικά με εσωτερική σκάλα μια ή περισσότερες μονάδες που του ανήκουν με μια ή περισσότερες υπερκείμενες μονάδες που του ανήκουν:

Νοείται ότι καμιά μετατροπή, προσθήκη ή επιδιόρθωση—

- (α) Δε θα επηρεάζει δυσμενώς τα δικαιώματα του κυρίου οποιασδήποτε άλλης μονάδας και δε θα παρεμβαίνει στην κάρπωσή της από τον κύριο της άλλης μονάδας·
- (β) δε θα επηρεάζει με οποιοδήποτε τρόπο την κοινόκτητη ιδιοκτησία, την ομαλή λειτουργία ή κάρπωσή της· και
- (γ) δε θα επηρεάζει με οποιοδήποτε τρόπο τους τοίχους που υποστηρίζουν την κοινόκτητη οικοδομή και τους εξωτερικούς της τοίχους, δε θα θέτει με οποιοδήποτε τρόπο σε κίνδυνο την ασφάλεια της κοινόκτητης οικοδομής και δε θα επηρεάζει την εξωτερική εμφάνισή της.

5. Μόλις αναλάβει την κατοχή της μονάδας του, κάθε κύριος έχει υποχρέωση να καταβάλει στη Διαχειριστική Επιτροπή ή τον πωλητή, αν δεν έχει ακόμα διοριστεί Διαχειριστική Επιτροπή, το ποσό των χρημάτων που θα καθοριστεί σύμφωνα με τους Κανονισμούς αυτούς, το οποίο θα αντιπροσωπεύει το μερίδιό του για την κάλυψη των αρχικών εξόδων διαχείρισης και διεύθυνσης της κοινόκτητης ιδιοκτησίας. Επιπρόσθετα οι εκάστοτε κύριοι θα καταβάλλουν στη Διαχειριστική Επιτροπή το συνολικό ποσό που θα καθοριστεί σύμφωνα με το Νόμο και τους Κανονισμούς αυτούς. Κάθε κύριος θα συνεισφέρει έναντι του ποσού αυτού ανάλογα με το εμβαδόν του, όπως προβλέπεται στο άρθρο 38ΙΑ του Νόμου και όπως φαίνεται στον Πίνακα Β' που επισυνάπτεται στους Κανονισμούς αυτούς. Κάθε πρόσωπο που καθίσταται σε μεταγενέστερο στάδιο κύριος μονάδας έχει την ίδια υποχρέωση συνεισφοράς έναντι του ποσού αυτού. Το ποσό αυτό θα χρησιμοποιείται ως πάγιο αποθεματικό έναντι των κοινών εξόδων της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, περιλαμβανομένης της ασφάλισης της κοινόκτητης οικοδομής σύμφωνα με το Νόμο.

Πίνακας Β'.

6. Η Διαχειριστική Επιτροπή θα υποβάλλει στους κυρίους τριμηνιαία κατάσταση στην οποία θα αναφέρονται τα έξοδα των προηγούμενων τριών μηνών, η φύση τους και κατά πόσο οποιοδήποτε μέλος της Διαχειριστικής Επιτροπής, το οποίο είναι κύριος, έχει συνεισφέρει έναντι των εξόδων αυτών. Οι αρχικές αυτές πληρωμές από τους κυρίους θα χρησιμοποιούνται για την πληρωμή των εξόδων που προέκυψαν στο πρώτο και τα μεταγενέστερα χρόνια. Αν οι αρχικές αυτές πληρωμές αποδειχθούν ανεπαρκείς για την



κάλυψη των εξόδων της τριμηνίας, οι κύριοι θα αυξάνουν αντίστοιχα το πιο πάνω ποσό, μετά από γραπτή ειδοποίηση της Διαχειριστικής Επιτροπής σε κάθε κύριο.

7. Κανένας κύριος ή κάτοχος—

- (α) Δε θα χρησιμοποιεί οποιαδήποτε μονάδα—
- (i) Για οποιοδήποτε παράνομο σκοπό·
  - (ii) (δηλώστε τις μη επιτρεπόμενες χρήσεις ανάλογα με τη φύση του υποστατικού, δηλαδή διαμονή ή εργασία)·
  - (iii) γενικά για οποιαδήποτε χρήση που είναι δυνατό να προκαλεί θόρυβο, κακοσμία ή άλλη οχληρία ή που θα μπορούσε να αποβεί επιβλαβής για την υγεία ή επικίνδυνη για την ασφάλεια των κυρίων, μισθωτών, ενοικιαστών, αδειούχων, κατόχων ή αυτών που χρησιμοποιούν τις άλλες μονάδες ή που δεν αρμόζει στα ήθη και την κόσμια συμπεριφορά· ή
  - (iv) τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας με τέτοιο τρόπο, ώστε να επηρεάζεται η εμφάνιση ή η καλαισθησία της κοινόκτητης οικοδομής ή η απρόσκοπτη και ανενόχλητη χρήση από τους κυρίους, μισθωτές, ενοικιαστές, αδειούχους, κατόχους ή αυτούς που χρησιμοποιούν τις άλλες μονάδες της κοινόκτητης οικοδομής·
- (β) δε θα μετατρέπει την αρχικά συμφωνημένη χρήση της μονάδας του σε άλλη χρήση που αντίκειται στους Κανονισμούς αυτούς ή που απαγορεύεται από αυτούς·
- (γ) τηρουμένων των δικαιωμάτων του σε σχέση με οποιαδήποτε περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία που παραχωρήθηκε για την αποκλειστική χρήση της μονάδας του δε θα μετακινεί, αντικαθιστά ή παρεμβαίνει με οποιοδήποτε τρόπο σε οποιοδήποτε τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας.

8. Κανένας κύριος ή κάτοχος χωρίς την προηγούμενη εξασφάλιση συγκατάθεσης της Διαχειριστικής Επιτροπής και κατά παράβαση των διατάξεων οποιουδήποτε σχετικού Νόμου ή Κανονισμών—

- (α) Δε θα αναρτά, εκθέτει ή τοποθετεί οποιοδήποτε αντικείμενο ή ρουχισμό από εξώστη, βεράντα, οροφή, κιγκλιδώμα, πόρτα ή παράθυρο ή απ' οποιοδήποτε άλλο εξωτερικό τμήμα της κοινόκτητης οικοδομής ή από οποιοδήποτε τμήμα της κοινόκτητης οικοδομής, ώστε να είναι ορατό απ' έξω·
- (β) δε θα εγκαταλείπει, τοποθετεί ή διατηρεί οποιοδήποτε αντικείμενο στην κύρια και τη βοηθητική είσοδο, στη σκάλα, στα πλατύσκαλα, στους διαδρόμους, στην οροφή, στον ανελκυστήρα ή σ' οποιοδήποτε άλλο τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας·
- (γ) δε θα μεταφέρει βαριά αντικείμενα με τον ανελκυστήρα·
- (δ) δε θα μεταβάλλει το χρώμα στα παράθυρα, πόρτες εξώστες, βεράντες, κιγκλιδώματα ή εξωτερικούς τοίχους της κοινό-

κτητης οικοδομής και γενικά σ' οποιοδήποτε κατασκεύασμα σε εξωτερικό τοίχο, επιφάνεια ή τμήμα της κοινόκτητης οικοδομής·

- (ε) δε θα αναρτά, τοποθετεί ή επιτρέπει την ανάρτηση ή τοποθέτηση οποιασδήποτε πινακίδας, τοιχοκόλλησης, διαφήμισης, ανακοίνωσης, φωτεινής επιγραφής ή ειδοποίησης οποιοδήποτε είδους σε οποιοδήποτε εξωτερικό τμήμα της κοινόκτητης οικοδομής ή στη στέγη ή σ' οποιοδήποτε παράθυρο ή άλλο τμήμα της κοινόκτητης οικοδομής, ώστε αυτή να είναι ορατή απ' έξω·

Νοείται ότι οι κύριοι, μισθωτές, ενοικιαστές, αδειούχοι, κάτοχοι ή αυτοί που χρησιμοποιούν τις μονάδες μπορούν να τοποθετήσουν δίπλα από την κύρια είσοδο και δίπλα από την είσοδο της μονάδας τους, σε κατάλληλη θέση που θα καθοριστεί από τη Διαχειριστική Επιτροπή, μικρές πινακίδες με τα ονόματα και τα επαγγέλματά τους, των οποίων τις διαστάσεις μπορεί να καθορίσει η Διαχειριστική Επιτροπή.

- (στ) δε θα κατέχει, αποθηκεύει ή χρησιμοποιεί οποιαδήποτε αντικείμενα ή υλικά που μπορούν να ενοχλήσουν τους άλλους κυρίους, μισθωτές, ενοικιαστές, αδειούχους ή κατόχους των μονάδων ή τα πρόσωπα που χρησιμοποιούν τις μονάδες ή τους γείτονες λόγω της οσμής ή του καπνού, της σκόνης ή της αιθάλης που αναδύονται ή παράγονται απ' αυτά και γενικά οποιαδήποτε εύφλεκτα ή επικίνδυνα αντικείμενα ή υλικά ούτε θα κάμνει οτιδήποτε που είναι δυνατό να επηρεάσει ή να ακυρώσει οποιαδήποτε ασφάλεια πυρός σε σχέση με την κοινόκτητη οικοδομή ή την κοινόκτητη ιδιοκτησία ή οποιοδήποτε τμήμα τους ή να αυξήσει τα ασφάλιστρα της ασφάλειας αυτής·
- (ζ) δε θα χρησιμοποιεί στερεά καύσιμα για την παρασκευή φαγητών·
- (η) δε θα ρίχνει στο νεροχύτη, αποχωρητήριο, νιπτήρα, μπιντέ, ντους ή μπανιέρα ή μέσα στο αποχετευτικό σύστημα οποιαδήποτε συμπαγή ή άχρηστα αντικείμενα ή αντικείμενα που είναι δυνατό να κλείσουν τους αγωγούς ή τους σωλήνες, να ρυπάνουν την ατμόσφαιρα ή από τα οποία μπορούν να αναδυθούν εύφλεκτα ή επικίνδυνα αέρια; ούτε θα ρίχνει στους αγωγούς ή στους σωλήνες οτιδήποτε που είναι δυνατό να προκαλέσει ζημιά σ' αυτούς·
- (θ) δε θα εναποθέτει άχρηστα ή σκύβαλα οποιοδήποτε αλλού, εκτός από τα σκυβαλοδοχεία ή τους άλλους χώρους που προορίζονται ειδικά για το σκοπό αυτό·
- (ι) δε θα κρεμά, τινάζει, βουρτσίζει, καθαρίζει ή κτυπά χαλιά, μαξιλάρια ή άλλα οικιακά αντικείμενα ή ρουχισμό από οποιοδήποτε εξώστη, βεράντα, οροφή, κιγκλιδάμα, πλατύσκαλο, πόρτα ή παράθυρο οποιασδήποτε μονάδας ή από οποιοδήποτε τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας·

- (ια) δε θα διατηρεί οποιοδήποτε ζώο σε οποιαδήποτε μονάδα:  
 Νοείται ότι μπορεί να διατηρεί κατοικίδιο ζώο που δεν προκαλεί οποιαδήποτε ενόχληση ή παράβαση οποιοδήποτε ισχύοντος Νόμου ή Κανονισμού·
- (ιβ) δε θα επιτρέπει το τραγούδι ή το παίξιμο οποιοδήποτε μουσικού ή μηχανικού οργάνου ή τη χρησιμοποίηση οποιοδήποτε γραμμοφώνου, ραδιοφώνου, μαγνητοφώνου, τηλεόρασης ή συσκευής εγγραφής με τρόπο που να ενοχλεί οποιοδήποτε κύριο, μισθωτή, ενοικιαστή ή αδειούχο κάτοχο οποιασδήποτε άλλης μονάδας·
- (ιγ) δε θα τοποθετεί ή εγκαθιστά τέντες ή συσκευές κλιματισμού σε εξώστη, βεράντα, οροφή, πόρτα, παράθυρο, φεγγίτη, τοίχο ή άλλη εξωτερική επιφάνεια της κοινόκτητης οικοδομής ή πάνω ή κάτω απ' αυτά, χωρίς την προηγούμενη γραπτή συγκατάθεση της Διαχειριστικής Επιτροπής σχετικά με τη θέση, το χρώμα, το μέγεθος και το σχήμα τους·
- (ιδ) δε θα ανεγείρει, προβάλλει, τοποθετεί ή αναρτά ούτε θα επιτρέπει να ανεγερθεί, προβληθεί, τοποθετηθεί ή αναρτηθεί έξω από τη μονάδα του ή σ' οποιοδήποτε εξωτερικό τμήμα της κοινόκτητης οικοδομής ή σ' οποιοδήποτε τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας κεραία ραδιοφώνου ή τηλεόρασης ή σύρμα ή πάσσαλο ή οποιαδήποτε άλλη συσκευή ή αντικείμενο·
- (ιε) δε θα τοποθετεί ή φυτεύει οποιαδήποτε φυτά σε εξώστη, βεράντα, οροφή, παράθυρο, τοίχο ή άλλη εξωτερική επιφάνεια της κοινόκτητης οικοδομής με εξαίρεση διακοσμητικά φυτά σε καλαίσθητες ανθοδόχες ή άλλα κατάλληλα δοχεία που εναρμονίζονται με την όλη εμφάνιση της κοινόκτητης οικοδομής, έχουν εγκριθεί από τη Διαχειριστική Επιτροπή και δεν επιτρέπουν τη διαρροή νερού απ' αυτά·
- (ιστ) δε θα χύνει ή θα επιτρέπει να χύνεται νερό ή άλλα υγρά από τη μονάδα του στις μονάδες των άλλων κυρίων ή στην κοινόκτητη ιδιοκτησία ή γενικά έξω από την κοινόκτητη οικοδομή.

#### 9. Κάθε κύριος οφείλει—

- (α) Να επιτρέπει στη Διαχειριστική Επιτροπή και τους αντιπροσώπους της σε λογικές ώρες και μετά από ειδοποίηση—εννοείται ότι δεν απαιτείται ειδοποίηση για επείγουσες περιπτώσεις—να εισέρχονται στη μονάδα του με σκοπό την επιθεώρησή της και τη συντήρησή της, επιδιόρθωσή της ή αντικατάστασή των σωλήνων, συρμάτων, καλωδίων και αγωγών της μονάδας που μπορούν να χρησιμοποιούνται σε σχέση με την κάρπωση οποιασδήποτε άλλης μονάδας ή της κοινόκτητης ιδιοκτησίας ή με σκοπό τη συντήρηση, επιδιόρθωση ή αντικατάσταση κοινόκτητης ιδιοκτησίας ή τη διασφάλιση της τήρησης των Κανονισμών αυτών·

- (β) να εκτελεί γρήγορα κάθε εργασία που του επιβάλλεται από αρμόδιο διοικητικό όργανο, αρχή ή πρόσωπο σε σχέση με τη μονάδα του διαφορετική από εργασία σε σχέση με την κοινόκτητη ιδιοκτησία και να καταβάλλει κάθε φόρο, τέλος, επιβάρυνση που καταβλήθηκε για τη μονάδα του·
- (γ) να επιδιορθώνει και να συντηρεί τη μονάδα του και να τη διατηρεί σε καλή κατάσταση·
- (δ) να καταβάλλει γρήγορα κάθε ποσό που πρέπει να πληρώσει δυνάμει του Νόμου και των Κανονισμών·
- (ε) να γνωστοποιεί αμέσως στη Διαχειριστική Επιτροπή κάθε αλλαγή της κυριότητας, κατοχής ή χρήσης της μονάδας του·
- (στ) να γνωστοποιεί στη Διαχειριστική Επιτροπή κάθε απουσία του, αν αυτή θα υπερβαίνει τις δεκαπέντε ημέρες.

10. Κάθε κύριος οφείλει, όταν παραχωρεί μίσθωση ή συνάπτει συμφωνία μίσθωσης, ενοικίασης, άδειας χρήσης ή άλλη συμφωνία για την κατοχή ή τη χρήση της μονάδας του, με αντάλλαγμα ή όχι, να διασφαλίζει ως μέρος των υποχρεώσεών του ότι η μίσθωση αυτή, η ενοικίαση, άδεια χρήσης ή άλλη συμφωνία θα διαλαμβάνει όρο με ρητή γνωστοποίηση στο μισθωτή, ενοικιαστή, αδειούχο κάτοχο των υποχρεώσεών του κυρίου, μισθωτή, ενοικιαστή ή αδειούχου κατόχου δυνάμει των Κανονισμών αυτών και με ρητή δέσμευση του μισθωτή, ενοικιαστή ή αδειούχου κατόχου αναφορικά με την άνευ όρων αποδοχή όλων των προνοιών των Κανονισμών αυτών.

11. Κάθε κύριος δικαιούται να απαιτήσει, μέσω της Διαχειριστικής Επιτροπής ή απευθείας από τον παραβάτη κύριο σε περίπτωση που η Διαχειριστική Επιτροπή αμελεί ή αρνείται να ενεργήσει εκ μέρους του κυρίου, όπως ο παραβάτης κύριος αποκαταστήσει κάθε ζημιά που προκλήθηκε λόγω παράβασης οποιασδήποτε από τις διατάξεις των Κανονισμών αυτών.

12. Κάθε κύριος φέρει προσωπική ευθύνη έναντι των άλλων κυρίων και έναντι κάθε τρίτου για κάθε παράβαση οποιασδήποτε διάταξης των Κανονισμών αυτών από τον ίδιο και από κάθε μισθωτή, ενοικιαστή ή αδειούχο κάτοχο της μονάδας του, με αντάλλαγμα ή όχι, και επίσης για κάθε χειροτέρευση της κατάστασης ή ζημιά της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, που προκλήθηκε με οποιαδήποτε πράξη ή παράλειψη του κυρίου ή του μισθωτή, ενοικιαστή ή αδειούχου κατόχου.

13.—(1) Όλα τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των κυρίων που απορρέουν από τις διατάξεις των Κανονισμών αυτών θα συνεχίζουν να ανήκουν και να βαρύνουν τον κύριο κάθε μονάδας, είτε τη μονάδα κατέχει ή χρησιμοποιεί ο κύριος της μονάδας ή οποιοδήποτε πρόσωπο που αντλεί τα δικαιώματά του από τον κύριο αυτό είτε όχι. Αν κάποια μονάδα παραμένει αχρησιμοποιητή ή κενή για οποιαδήποτε χρονική περίοδο, ο κύριος θα παραμένει υπεύθυνος για την εκπλήρωση κάθε υποχρέωσής του και για την καταβολή των εξόδων που αναλογούν στη μονάδα του, όπως καθορίζεται στους Κανονισμούς αυτούς.

(2) Σε περίπτωση που ο κύριος αρνείται να καταβάλει οποιοδήποτε ποσό που οφείλει δυνάμει του άρθρου 38ΙΑ, ο μισθωτής ή νόμιμος κάτοχος της μονάδας μπορεί να καταβάλει το πιο πάνω ποσό και να το αφαιρέσει από το ποσό που θα καταβάλει στον κύριο ως ενοίκιο, εκτός αν ιδιωτική συμφωνία προβλέψει διαφορετικά.

#### ΜΕΡΟΣ V— ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΚΥΡΙΩΝ

14. Η πρώτη γενική συνέλευση των κυρίων θα συγκαλείται μέσα σε τρεις μήνες από την ημερομηνία εγγραφής της κοινόκτητης οικοδομής στο Κτηματικό Μητρώο.

15. Κάθε μεταγενέστερη γενική συνέλευση των κυρίων θα συγκαλείται μια φορά το χρόνο, νοουμένου ότι το χρονικό διάστημα, μεταξύ της ημερομηνίας μιας ετήσιας γενικής συνέλευσης και της αμέσως επομένης δεν μπορεί να υπερβαίνει τους δεκατέσσερις μήνες.

16. Κάθε γενική συνέλευση, εκτός από την ετήσια γενική συνέλευση, θα ονομάζεται έκτακτη γενική συνέλευση.

17. Η Διαχειριστική Επιτροπή μπορεί, οποτεδήποτε κρίνει σκόπιμο, και έχει υποχρέωση, μετά από γραπτή αίτηση των κυρίων του είκοσι πέντε τουλάχιστο τοις εκατόν (25%) της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, όπως καθορίζεται στο άρθρο 8 του Νόμου και όπως φαίνεται στον Πίνακα Α' που επισυνάπτεται στους Κανονισμούς αυτούς, να συγκαλέσει έκτακτη γενική συνέλευση. Αν η Διαχειριστική Επιτροπή δε συγκαλέσει συνέλευση μέσα σε δεκατέσσερις ημέρες από την ημέρα που υποβλήθηκε σ' αυτήν η αίτηση, οι κύριοι των μονάδων που υπέβαλαν την αίτηση μπορούν να συγκαλέσουν τη συνέλευση.

Πίνακας Α'.

18.(α) Για κάθε γενική συνέλευση πρέπει να δίνεται επτά ημερών ειδοποίηση που να καθορίζει τον τόπο, την ημερομηνία και την ώρα της συνέλευσης και, σε περίπτωση ειδικών εργασιών, τη φύση κάθε εργασίας. Τυχαία παράλειψη να δοθεί η ειδοποίηση αυτή σε οποιοδήποτε κύριο ή μη λήψη της από οποιοδήποτε κύριο δεν καθιστά άκυρη οποιαδήποτε διαδικασία σε τέτοια συνέλευση.

(β) Ειδοποίηση που αναρτάται σε περίοπτη θέση στην κοινόκτητη οικοδομή θεωρείται ότι δόθηκε σε κάθε κύριο μονάδας μια ημέρα μετά την ανάρτησή της.

19. Εκτός από τη μελέτη των λογαριασμών και την εκλογή των μελών της Διαχειριστικής Επιτροπής από την ετήσια γενική συνέλευση, κάθε εργασία που διεξάγεται σε ετήσια γενική συνέλευση ή έκτακτη γενική συνέλευση θεωρείται ειδική.

20. Εκτός αν προνοείται διαφορετικά στο Νόμο αυτό ή στους Κανονισμούς, καμιά εργασία δε θα διεξάγεται σε οποιαδήποτε γενική συνέλευση, αν δεν υπάρχει απαρτία των προσώπων που δικαιούνται να ψηφίσουν κατά το χρόνο που η συνέλευση επιλαμβάνεται της εργασίας. Απαρτία υπάρχει αν παρίστανται, προσωπικά ή με πληρεξούσιο, πρόσωπα στα οποία ανήκει το πενήντα τοις εκατόν (50%) τουλάχιστο της κοινόκτητης ιδιοκτη-

Πίνακας Α΄. σίας, όπως φαίνεται στο άρθρο 38Θ του Νόμου και στον Πίνακα Α΄ που επισυνάπτεται στους Κανονισμούς αυτούς.

21. Αν δεν υπάρχει απαρτία μισή ώρα μετά την ώρα που ορίστηκε για τη γενική συνέλευση, η συνέλευση αναβάλλεται για την ίδια ημέρα της επόμενης εβδομάδας, στον ίδιο τόπο και χρόνο. Αν και σ' αυτή τη γενική συνέλευση δεν υπάρχει απαρτία μισή ώρα μετά την ώρα που ορίστηκε για τη γενική συνέλευση, τα πρόσωπα που παρευρίσκονται και δικαιούνται να ψηφίσουν αποτελούν απαρτία.

22. Κατά την έναρξη της γενικής συνέλευσης πρέπει να εκλέγεται Πρόεδρος και Γραμματέας της συνέλευσης.

23. Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης θα λαμβάνονται με ανάταση του χεριού, εκτός αν οποιοσδήποτε κύριος που παρευρίσκεται προσωπικά ή με πληρεξούσιο απαιτήσει τη διεξαγωγή ψηφοφορίας. Αν δεν απαιτηθεί η διεξαγωγή ψηφοφορίας, δήλωση του Προέδρου ότι λήφθηκε απόφαση με ανάταση του χεριού θα αποτελεί αμάχητη απόδειξη για το γεγονός αυτό, χωρίς απόδειξη του αριθμού ή του ποσοστού των ψήφων που δόθηκαν υπέρ ή κατά της απόφασως. Η απαίτηση για διεξαγωγή ψηφοφορίας μπορεί να ανακληθεί.

24. Αν απαιτηθεί διεξαγωγή ψηφοφορίας, αυτή διενεργείται με όποιο τρόπο κρίνει σωστό ο Πρόεδρος και το αποτέλεσμα της ψηφοφορίας θα είναι η απόφαση της συνέλευσης.

25. Σε περίπτωση ισοψηφίας, με ψηφοφορία ή με ανάταση του χεριού, ο Πρόεδρος της συνέλευσης θα έχει δεύτερη ή νικώσα ψήφο.

26. Σε περίπτωση που η απόφαση λαμβάνεται με ανάταση του χεριού κάθε κύριος θα έχει μια ψήφο· αν η απόφαση λαμβάνεται με ψηφοφορία, κάθε κύριος θα έχει αριθμό ψήφων που αντιστοιχεί στο μερίδιο στην κοινόκτητη ιδιοκτησία που ανήκει στη μονάδα του, όπως προβλέπεται στο άρθρο 38Θ του Νόμου και όπως φαίνεται στον Πίνακα Α΄ που επισυνάπτεται στους Κανονισμούς αυτούς.

Πίνακας Α΄.

27. Οι ψήφοι μπορούν να δίνονται προσωπικά ή με πληρεξούσιο, ανεξάρτητα από το αν η απόφαση λαμβάνεται με ανάταση του χεριού ή με ψηφοφορία.

28. Ο διορισμός πληρεξούσιου πρέπει να γίνεται με έγγραφο υπογραμμένο από αυτόν που διορίζει τον πληρεξούσιο ή από τον αντιπρόσωπό του. Ο πληρεξούσιος μπορεί να είναι γενικός ή για συγκεκριμένη συνέλευση και δεν απαιτείται να είναι κύριος.

29. Αν ο κύριος μονάδας είναι νομικό πρόσωπο, μπορεί να συμμετέχει στη συνέλευση και να ψηφίζει με πληρεξούσιο που διορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν το νομικό πρόσωπο.

30. Όταν η μονάδα ανήκει σε περισσότερους από ένα κύριους οι συγκύριοι μπορούν, με έγγραφο που υπογράφεται από όλους τους συγκύριους ή τους αντιπροσώπους τους, να διορίσουν ένα από αυτούς ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο πληρεξουσίο τους για όλες τις γενικές συνελεύσεις ή για συγκεκριμένη γενική συνέλευση.

31. Εκτός αν απαιτείται από τη δυνάμει του Νόμου ομόφωνη απόφαση, κανένας κύριος δε δικαιούται να ψηφίσει σ' οποιαδήποτε γενική συνέλευση, εκτός αν καταβλήθηκαν όλες οι καταβλητέες σε σχέση με τη μονάδα του συνεισφορές.

32. Αν ο κύριος είναι επίτροπος (trustee), θα ασκεί το δικαίωμα ψήφου σε σχέση με την οικεία μονάδα αποκλεισμένων των δικαιούχων του εμπιστεύματος και οι δικαιούχοι αυτοί δεν έχουν δικαίωμα ψήφου.

33. Οι αποφάσεις στη γενική συνέλευση λαμβάνονται με πλειοψηφία των ψήφων των προσώπων που παρευρίσκονται και έχουν δικαίωμα ψήφου, εκτός αν καθορίζεται από το Νόμο ή τους Κανονισμούς αυτούς μεγαλύτερη ή ειδική πλειοψηφία. Όταν καθορίζεται ειδική πλειοψηφία από το Νόμο ή τους Κανονισμούς αυτούς σε σχέση με οποιοδήποτε ζήτημα, καμιά απόφαση σε σχέση με το ζήτημα αυτό δεν είναι έγκυρη, εκτός αν ληφθεί με την πλειοψηφία που καθορίζεται.

34. Απόφαση που επιβάλλει σ' οποιοδήποτε κύριο υποχρεώσεις ή πληρωμές οποιουδήποτε είδους ή έκτασης που δεν προβλέπονται από το Νόμο ή τους Κανονισμούς αυτούς ή που μεταβάλλει τα δικαιώματά του δεν ισχύει αναφορικά με τον κύριο αυτό, εκτός αν συγκατατίθεται σ' αυτή.

35. Ο γραμματέας της γενικής συνέλευσης οφείλει να τηρεί πρακτικά της διαδικασίας με τον αρμόζοντα τρόπο.

#### ΜΕΡΟΣ VI— ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

36. Κατά την πρώτη γενική συνέλευση οι κύριοι ορίζουν τον αριθμό των προσώπων που θα αποτελούν τη Διαχειριστική Επιτροπή, τα οποία δεν μπορεί να υπερβαίνουν τα πέντε, και εκλέγουν το πρόσωπο ή τα πρόσωπα που αποτελούν τη Διαχειριστική Επιτροπή.

37. Αν τα μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής είναι περισσότερα από ένα, εκλέγεται ταμίας. Αν τα μέλη δεν υπερβαίνουν τα δύο, αυτά πρέπει να είναι κύριοι μονάδων.

38. Αν διορίστηκε προσωρινή Διαχειριστική Επιτροπή δυνάμει του άρθρου 38ΚΓ του Νόμου, η θητεία της θα λήγει την ημερομηνία της πρώτης γενικής συνέλευσης.

39. Γενική συνέλευση μπορεί να μεταβάλει τον αριθμό των μελών της Διαχειριστικής Επιτροπής που ορίστηκε δυνάμει των Κανονισμών αυτών ή να τον συμπληρώσει με εκλογή νέων μελών, αν για οποιοδήποτε λόγο μειώθηκε ο αριθμός των μελών της:

Νοείται ότι, αν ο αριθμός των μελών της Διαχειριστικής Επιτροπής μειωθεί κάτω από τον αριθμό που ορίστηκε σύμφωνα με τους Κανονισμούς αυτούς, τα εναπομείναντα μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής οφείλουν να συγκαλέσουν σε δέκα ημέρες έκτακτη γενική συνέλευση για την εκλογή νέων μελών.

40. Η θητεία της Διαχειριστικής Επιτροπής, περιλαμβανομένης της θητείας των μελών που έχουν εκλεγεί δυνάμει του Κανονισμού 38, διαρκεί μέχρι την εκλογή της νέας Διαχειριστικής Επιτροπής στην αμέσως επόμενη τακτική γενική συνέλευση:

Νοείται ότι οι κύριοι, με απόφασή τους που λαμβάνεται σε γενική συνέλευση, μπορούν οποτεδήποτε να τερματίσουν τη θητεία οποιουδήποτε μέλους της Διαχειριστικής Επιτροπής και να το αντικαταστήσουν με άλλο πρόσωπο.

41. Τα μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής μπορούν να επανεκλεγούν.

42. Τα μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής, αν υπερβαίνουν τα δύο, εκλέγουν μεταξύ τους ένα από αυτά Πρόεδρο. Αν τα μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής υπερβαίνουν τα δύο, οι αποφάσεις λαμβάνονται με πλειοψηφία. Αν οι ψήφοι υπέρ μιας συγκεκριμένης πρότασης είναι όσες και οι κατά, η απόφαση θεωρείται ότι απορρίφθηκε.

43. Η Διαχειριστική Επιτροπή ασκεί όλες τις εξουσίες και εκτελεί όλα τα καθήκοντα που καθορίζονται στο Νόμο ή τους Κανονισμούς αυτούς και οποιεσδήποτε άλλες εξουσίες ή καθήκοντα που της αναθέτουν ή της επιβάλλουν οι κύριοι σε γενική συνέλευση.

44. Η Διαχειριστική Επιτροπή μπορεί να εργοδοτεί πρόσωπα ή αντιπροσώπους και να καταβάλλει σ' αυτούς εύλογη αμοιβή, όπως θα κρίνει αναγκαίο.

45. Η Διαχειριστική Επιτροπή τηρεί καταστάσεις εσόδων και εξόδων και τις υποβάλλει προς έγκριση με όλες τις σχετικές αποδείξεις και στοιχεία στην τακτική γενική συνέλευση.

46. Κάθε κύριος μπορεί σε εύλογο χρόνο να επιθεωρεί τις καταστάσεις εσόδων και εξόδων και τις σχετικές αποδείξεις και στοιχεία.

47. Το οικονομικό έτος σε σχέση με κοινόκτητη οικοδομή αρχίζει την πρώτη ημέρα του Ιανουαρίου και λήγει την τριακοστή πρώτη ημέρα του Δεκεμβρίου κάθε χρόνου:

Νοείται ότι το πρώτο οικονομικό έτος αρχίζει την ημερομηνία εγγραφής της κοινόκτητης οικοδομής στο Κτηματικό Μητρώο και λήγει την τριακοστή μέρα του Δεκεμβρίου του ίδιου χρόνου:

Νοείται περαιτέρω ότι, αν η ημερομηνία εγγραφής της κοινόκτητης οικοδομής στο Κτηματικό Μητρώο είναι μετά την 30ή Ιουνίου, το πρώτο οικονομικό έτος λήγει την τριακοστή πρώτη του Δεκεμβρίου του αμέσως επόμενου της εγγραφής χρόνου.



**ΠΙΝΑΚΑΣ Α΄**  
(Κανονισμός 3(1))

Κοινόκτητη οικοδομή γνωστή ως «.....» που βρίσκεται στη.....

Κοινόκτητη ιδιοκτησία που ανήκει σε κάθε μονάδα δυνάμει του άρθρου 38Θ του Νόμου και που υπολογίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου αυτού.

1	2	3	4
Δάπεδο	Μονάδα Αριθμός Προσδιορισμού	Ποσοστό κοινόκτητης ιδιοκτησίας που ανήκει σε κάθε μονάδα	Εκατοστιαίο ποσοστό (%) ψήφων σε σχέση με κάθε μονάδα

**ΠΙΝΑΚΑΣ Β΄**  
(Κανονισμός 3(2))

Κοινόκτητη οικοδομή γνωστή ως «.....» που βρίσκεται στη.....

Συμμετοχή των μονάδων στα έξοδα συντήρησης, κ.τ.λ. της κοινόκτητης ιδιοκτησίας δυνάμει του άρθρου 28ΙΑ του Νόμου, που υπολογίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου αυτού.

1	2	3	4
Δάπεδο	Μονάδα Αριθμός Προσδιορισμού	Αναλογία επιφάνειας δαπέδου (μ <sup>2</sup> ) κάθε μονάδας	Ποσοστό επί τοις χιλίοις (%) στα έξοδα για κοινές υπηρεσίες  Κοινόχρηστα και άλλες Δαπάνες

Σημ.:(α) Θέρμανση: Κατανάλωση πετρελαίου, έξοδα συντήρησης και επιδιόρθωσης των μηχανημάτων της εγκατάστασης της κεντρικής θέρμανσης.

(β) Κοινόχρηστα: Μισθός καθαρίστριας, υλικά καθαρισμού, συντήρηση και επιδιόρθωση ανελκυστήρα, κατανάλωση ηλεκτρικού ρεύματος και νερού, διακόσμηση κοινόχρηστων χώρων, άδειασμα βόθρων και οποιαδήποτε δαπάνη δεν περιλαμβάνεται στο (α) και (β).

(γ) Άλλες δαπάνες: Ασφάλιση, γενικές επιδιορθώσεις κοινόκτητης οικοδομής, υδραυλικών και ηλεκτρικών εγκαταστάσεων.»