insurancelink
INSURANCE & FINANCIAL PLANNING FIRM

Κοινόκτητες Οικοδομές (πολυκατοικίες) & Νομοθεσία

Όλα όσα θα θέλατε να ξέρετε

Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση), Νόμος (Κεφ. 224)
όπως τροποποιήθηκε από το Ν.6(1)/93

Σάββας Χριστοφόρου
CLU FLMI MBA LUTCF
Chartered Insurer

«Πάντοτε ασφαλίζουμε όλους τους κοινόκτητους χώρους της οικοδομής σε μια ασφαλιστική εταιρεία για να αποφύγουμε προβλήματα ανάληψης ευθύνης σε περίπτωση απαίτησης"

Σάββας Χριστοφόρου
CLU FLMI LUTCF
Chartered Insurer

Σύντομο Βιογραφικό

Ο Σάββας Χριστοφόρου είναι Διευθύνων Σύμβουλος στην εταιρεία Insurancelink. Έχει σπουδάσει στο American College of Financial Services στην Αμερική και του έχει απονεμηθεί ο τίτλος Chartered Life Underwiter (CLU). Είναι κάτοχος πτυχίου πολιτικού Μηχανικού (Bsc Civil Engineering), και μεταπτυχιακού στην διοίκηση επιχειρήσεων (M.B.A) από το Πανεπιστήμιο του New Haven της Αμερικής. Είναι κάτοχος του τίτλου Fellow (LUTCF), από το αμερικανικό επαγγελματικό σώμα Life Underwriters Training Council, και Fellow (FLMI) από το επίσης αμερικανικό επαγγελματικό σώμα Life Management Institute.

Έχει διδάξει στην Αμερική στο Life Underwriters Training Council και του έχει απονεμηθεί και ο τίτλος του Moderator, καθώς επίσης και στο Ασφαλιστικό Ινστιτούτο Κύπρου τα μαθήματα για την απόκτηση του επαγγελματικού τίτλου (LUTCF) και για την απόκτηση του πιστοποιητικού για την άσκηση του επαγγέλματος του Ασφαλιστικού Σύμβουλου (Π.Β.Α.Κ). Από τις τάξεις έχουν περάσει κορυφαίοι ασφαλιστές και στελέχη από τις μεγαλύτερες ασφαλιστικές εταιρείες στην Κύπρο.

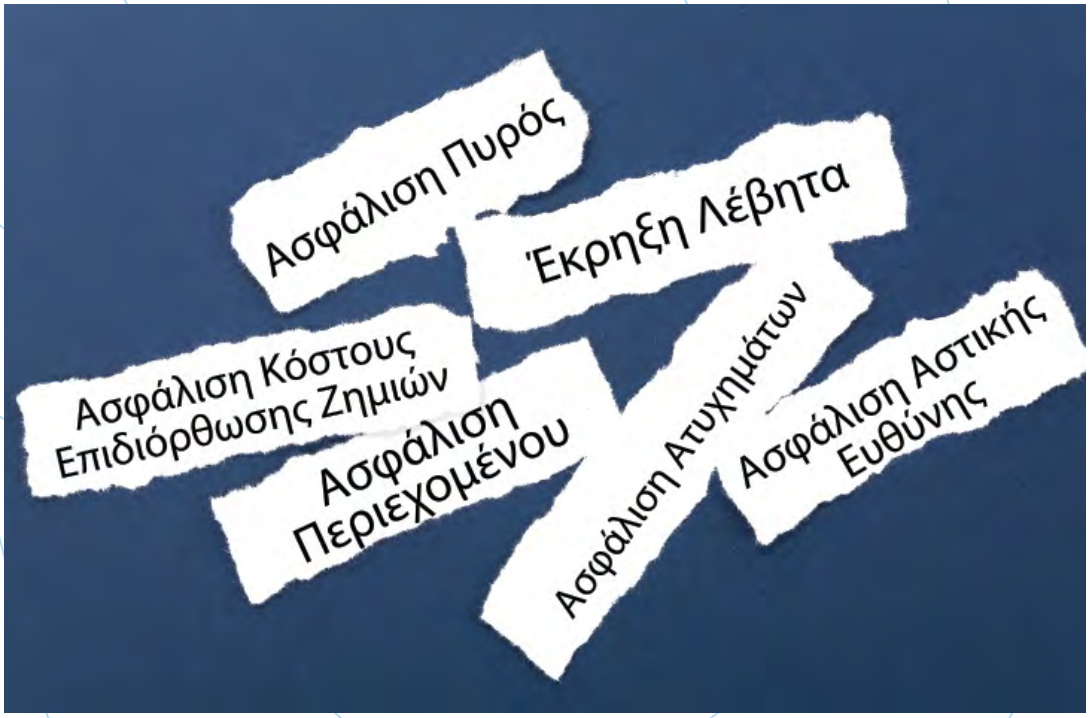
Έχει εργαστεί για πολλά χρόνια στην Αμερική που θεωρείται η πιο ανεπτυγμένη ασφαλιστική βιομηχανία, και συγκεκριμένα στην αποκαλούμενη πρωτεύουσα των ασφαλίσεων του κόσμου το Hartford στην πολιτεία Connecticut, σε διάφορους κολοσσούς της Ασφαλιστικής βιομηχανίας και έχει μελετήσει τα Ασφαλιστικά θέματα από πρώτο χέρι. Στην εταιρεία Insurancelink εργάζεται σαν Ασφαλιστικός Σύμβουλος, (Chartered Insurer), και παρέχει επαγγελματικές συμβουλές σε επιλεγμένα άτομα και επιχειρήσεις στην Κύπρο και στο εξωτερικό.

Σχετικά με αυτόν τον οδηγό

Σχεδιάσαμε αυτόν τον οδηγό για να σας βοηθήσουμε να κατανοήσετε τη νομοθεσία περί κοινόκτητων οικοδομών και να ενημερωθείτε για τον τρόπο που δουλεύει η ασφάλιση τους, ούτως ώστε να είστε σε θέση να κάνετε μια τεκμηριωμένη επιλογή, πριν αγοράσετε Ασφαλιστική κάλυψη.

Η κάθε Ασφαλιστική Εταιρεία προσφέρει τα δικά της προϊόντα και είναι καλύτερα να πάρετε την συμβουλή ενός επαγγελματία Ασφαλιστικού συμβούλου πριν να αποφασίσετε.

Αν έχετε οποιεσδήποτε απορίες διαβάζοντας αυτόν τον οδηγό, θα χαρούμε να σας τις λύσουμε καθώς επίσης και να σας προσφέρουμε διάφορες επιλογές για μια σωστή και εμπεριστατωμένη ασφάλιση κοινόκτητων οικοδομών.



Περιεχόμενα

Η Νομοθεσία που διέπει τις Κοινόκτητες Οικοδομές 8

1. Τι είναι κοινόκτητη οικοδομή 8
2. Τι είναι μονάδα κοινόκτητης οικοδομής 8
3. Τι είναι ιδιωτική ιδιοκτησία 9
4. Τι είναι κοινόκτητη ιδιοκτησία 9
5. Τι είναι περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία 10
6. Κανονισμοί 11
7. Διαχειριστική Επιτροπή 11
8. Μερική καταστροφή 15

Η Ασφάλιση της Κοινόκτητης Οικοδομής 16

1. Υποχρεωτική ασφάλιση 16
2. Ποιος είναι ο ασφαλισμένος 17
3. Το ασφαλισμένο ποσό 19
4. Υποασφάλιση και ο Αναλογικός όρος 19
5. Προαιρετικές καλύψεις κοινόκτητων οικοδομών 25
6. Η περίπτωση μερικής καταστροφής 26
7. Δυσκολίες Διαχειριστικών Επιτροπών 26
8. Όταν δεν υπάρχει Διαχειριστική Επιτροπή 29

Η Ασφάλιση της αστικής ευθύνης της διαχειριστικής επιτροπής 30

1. Από πού πηγάζει η αστική ευθύνη 30
2. Η ασφάλιση της αστικής ευθύνης 32

Η ασφάλιση της προσωπικής ευθύνης των μελών ..... 33 της διαχειριστικής επιτροπής

1. Από πού πηγάζει η προσωπική ευθύνη 33
2. Η ασφάλιση της προσωπικής ευθύνης 34

Επίλογος 35

Γρήγορες Συμβουλές 37

10 Κύρια σημεία που πρέπει να προσέξετε 38

Υπολογιστής Αξίας της Κοινόκτητης Οικοδομής 39

Η Νομοθεσία που διέπει τις Κοινόκτητες Οικοδομές

Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος (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.

1. Τι είναι κοινόκτητη οικοδομή

Αρθ.38Β:

(α) Μια οικοδομή που αποτελείται από πέντε τουλάχιστον μονάδες, έστω και αν αυτή με όλες τις μονάδες της ανήκει κατά κυριότητα σε ένα ιδιοκτήτη.

(β) Μια οικοδομή 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%) τουλάχιστον της κοινόκτητης ιδιοκτησίας ή οποιοιδήποτε ιδιοκτήτες δύο μονάδων υποβάλουν σχετική αίτηση προς τον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

2. Τι είναι μονάδα κοινόκτητης οικοδομής

Αρθ.38Α:

«Μονάδα» σημαίνει όροφος ή τμήμα ορόφου, δωμάτιο, γραφείο, διαμέρισμα, ή κατάστημα 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.

Αρθ.38Η:

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 οι ακάλυπτες βεράντες και 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.

3. Τι είναι ιδιωτική ιδιοκτησία

Την Ιδιωτική Ιδιοκτησία σε μια κοινόκτητη οικοδομή την αποτελούν τα άλλα μέρη την κοινόκτητης οικοδομής που δεν χαρακτηρίζονται ως κοινόκτητα ή κοινόχρηστα στην άδεια οικοδομής και που κατέχονται και χρησιμοποιούνται αποκλειστικά από τους ιδιοκτήτες ή τους ένοικους μιας μονάδας. Τέτοια μέρη είναι οι εσωτερικοί διαχωριστικοί τοίχοι, εσωτερικές πόρτες, η μόνιμη επίπλωση της κουζίνας (η λεκάνη, οι πάγκοι, τα ερμαράκια κλπ.), τα είδη υγιεινής, οι ντουλάπες των υπνοδωματίων, η υδραυλική και ηλεκτρική εγκατάσταση της μονάδας και οποιαδήποτε άλλη μόνιμη εγκατάσταση η οποία έχει κατασκευασθεί για να εξυπηρετεί αποκλειστικά τη μονάδα.

4. Τι είναι κοινόκτητη ιδιοκτησία

Αρθ.38Α:

«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 γενικά περιλαμβάνει τα εξής τμήματα:

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

Η κοινόκτητη ιδιοκτησία ανήκει, κατέχεται και τυγχάνει κάρπωσης από όλους τους κυρίους των μονάδων κατ' εξ αδιαιρέτου 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 με αυτή την αναλογία.

5. Τι είναι περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία

Αρθ.38ΣΤ:

«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 αποθήκης 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.

6. Κανονισμοί

Αρθ.38ΙΘ:

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 αυτό διέπεται από την αντίστοιχη πρόνοια των πρότυπων κανονισμών.

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

7. Διαχειριστική Επιτροπή

Αρθ.38ΚΒ:

Κάθε κοινόκτητη οικοδομή πρέπει να έχει Διαχειριστική Επιτροπή για τη ρύθμιση και διαχείριση των υποθέσεων 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.

Αρθ.38ΚΣΤ:

Η Διαχειριστική Επιτροπή μπορεί να ενάγει και να ενάγεται σε σχέση με οποιοδήποτε ζήτημα που αφορά την κοινόκτητη ιδιοκτησία ή την κοινόκτητη οικοδομή (ζημιές ή βλάβες που προκλήθηκαν στην κοινόκτητη ιδιοκτησία από οποιοδήποτε πρόσωπο) και να συνάπτει συμβάσεις σε σχέση με οποιοδήποτε ζήτημα που αφορά τη συντήρηση και διαχείριση της κοινόκτητης οικοδομής.

Αρθ.38ΚΖ:

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 τουλάχιστον 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 οποιουδήποτε 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 σύνηψε

(η) να διαθέτει τα χρήματα της ασφάλισης που εισέπραξε, όπως καθορίζονται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών.

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 αντικείμενο που ασφαλίζεται.

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.

Άρθρο 38ΙΒ:

Η διαχειριστική Επιτροπή πρέπει να ασφαλίζει 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 αντικατάστασης της. Για οποιουσδήποτε άλλους κινδύνους η ασφάλιση θα είναι υποχρεωτική, μόνο εφόσον αυτό αποφασιστεί από ποσοστό ιδιοκτησίας πέραν του πενήντα τοις εκατόν (50%).

Η Διαχειριστική Επιτροπή θα συνάπτει κάθε άλλη ασφάλιση που απαιτείται από οποιοδήποτε άλλο Νόμο.

Άρθρο 38ΙΔ:

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.

8. Μερική καταστροφή

Άρθρο 38ΙΓ:

"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 προηγούμενή 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 δυνάμει του άρθρου αυτού υποχρεώσεις του, υποχρεώνεται, επιπρόσθετα από οποιαδήποτε άλλη υποχρέωση ή ευθύνη που επιβάλλεται σε αυτόν από ή δυνάμει του μέρους αυτού ή των Κανονισμών, να αποζημιώσει τους άλλους κυρίους μονάδων, αν λόγω της αμέλειας ή της παράλειψης του παρατείνεται η διατάραξη της ελεύθερης, απρόσκοπτης και πλήρους χρήσης των μονάδων αυτών ή της κοινόκτητης ιδιοκτησίας.

Άρθρο 38ΙΕ Εδάφιο (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 όλο 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 όπου:

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 ένα ή μερικούς από αυτούς.

γ) Επιβάλλονται τέτοιοι όροι, όπως το Δικαστήριο θα κρίνει σκόπιμο".

Η Ασφάλιση της Κοινόκτητης Οικοδομής

1. Υποχρεωτική ασφάλιση

Η Διαχειριστική Επιτροπή έχει υποχρέωση από το νόμο να ασφαλίζει 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 ασφαλίζεται 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 μεταξύ της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και των μονάδων. Παραδείγματα τέτοιων διαφωνιών μπορεί να 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 μεταξύ της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και την μονάδας που ασφαλίζει και γι' αυτό αρνείται να καταβάλει οποιοδήποτε ποσό.

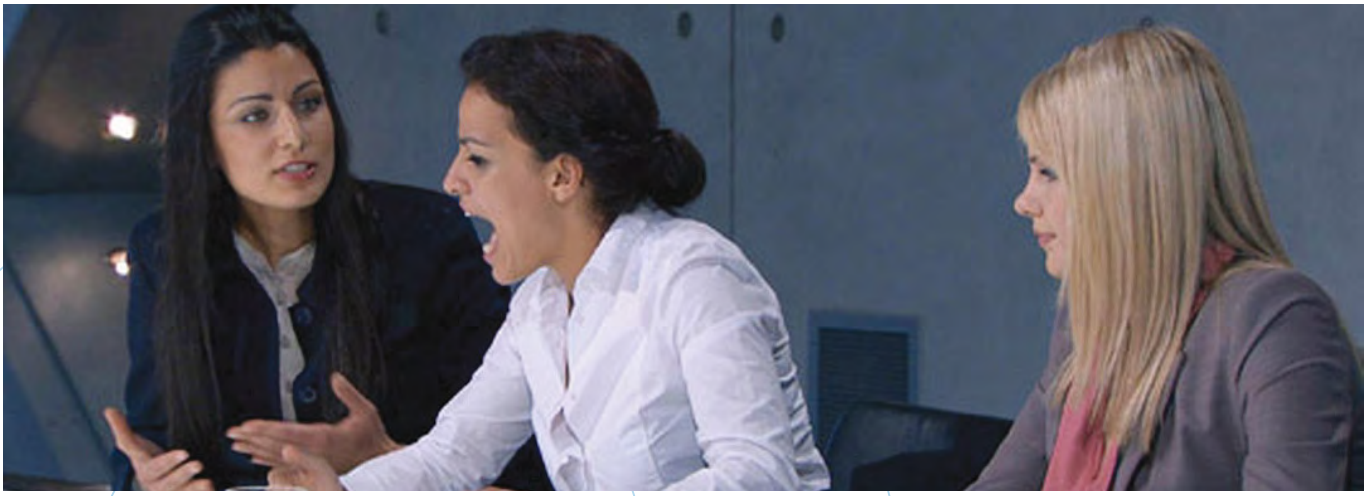
- Ο κύριος άλλης μονάδας δεν την έχει ασφαλίσει και δεν είναι διατεθειμένος να συνεισφέρει για την επιδιόρθωση του κοινού τοίχου μεταξύ της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και της μονάδας του.

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 ασφαλίζει 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 εκείνος που έχει ασφαλιστέο συμφέρον στην περιουσία. Θα μπορούσε να ισχυριστεί κάποιος ότι η Διαχειριστική Επιτροπή έχει ασφαλιστέο συμφέρον μόνο στην κοινόκτητη ιδιοκτησία και, επομένως, δεν θα έπρεπε να ασφαλίζει ολόκληρη την κοινόκτητη οικοδομή. Ο νόμος με μάλλον αδόκιμη φρασεολογία διευκρινίζει ότι η Διαχειριστική Επιτροπή θεωρείται ότι έχει ασφαλιστέο συμφέρον στην κοινόκτητη ιδιοκτησία καθώς και σε όποιο αντικείμενο ασφαλίζεται 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 ασφαλιστέο συμφέρον τόσο στην μονάδα τους όσο και στο μερίδιο τους στην κοινόκτητη ιδιοκτησία.

Σε περίπτωση ζημιάς εγείρεται το ζήτημα ποιός δικαιούται την αποζημίωση από την ασφαλιστική εταιρεία. 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 όμως η ζημιά αφορά συγκεκριμένη μονάδα, την αποζημίωση θα τη λάβει ο κυρίως 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 ποσό της αποζημίωσης που θα πάρει η Διαχειριστική Επιτροπή και ο κάθε 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 εξής φράση:

«Διαχειριστική Επιτροπή της κοινόκτητης οικοδομής γνωστής ως [όνομα πολυκατοικίας]».

Εφόσον ασφαλίζεται 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 συμφέροντα τους:

Νοείται πάντοτε ότι οι κύριοι των μονάδων θα υπόκεινται 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 στην 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 αντικατάστασης 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 ισούται με το κόστος που απαιτείται 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 την αξία, το τρέχον κόστος ανοικοδόμησης και θα αφαιρέσει απόσβεση για φυσική φθορά και παλαιότητα, ανάλογα με την ηλικία της οικοδομής.

ΠΡΟΣΟΧΗ στον σωστό υπολογισμό του ασφαλισμένου ποσού να μην βρεθείτε υποασφαλισμενοι, και αντιμέτωποι με τον αναλογικό όρο

4. Υποασφάλιση και ο Αναλογικός όρος

Πολλές φορές για διάφορους λόγους είτε θεμιτά είτε αθέμιτα μπορεί να «πέσουμε» σε ένα από τα πιο συχνά λάθη στην περίπτωση της ασφάλισης, την υποασφάλιση, και να βρεθούμε αντιμέτωποι με τον Αναλογικό όρο.

Για να αντιληφθούμε τι ακριβώς συνιστά υπασφάλιση, και αναλογικός όρος, ας σκεφτούμε ένα απλό παράδειγμα:

Όταν αρχικά αγοράσατε και ασφαλίσατε το διαμέρισμα σας είχε μια ορισμένη αξία. Το πιο πιθανό είναι ότι αυτή τη στιγμή το σπίτι σας αξίζει περισσότερα ή λιγότερα για διαφόρους λόγους:

- Γιατί αυξήθηκε γενικά το κόστος ανέγερσης οικοδομών
- Γιατί έχετε κάνει προσθήκη ή επιδιορθώσεις
- Γιατί έχετε εμπλουτίσει το νοικοκυριό σας
- Λόγω οικονομικής κρίσης
- Λόγω αναβάθμισης/υποβάθμισης της περιοχής κλπ.

Αν η ασφάλιση σας εξακολουθεί να είναι για το ίδιο ποσό, τότε κατά πάσα πιθανότητα η ασφάλισή σας δεν σας καλύπτει απόλυτα. Για να ελέγξετε αν αυτό συμβαίνει στην περίπτωσή σας απλά συγκρίνετε το ποσό της ασφάλισης σας με τη σημερινή αξία του σπιτιού σας και της οικιακής σας επίπλωσης, για να διαπιστώσετε την διαφορά.

Επίσης πολύ συχνά συναντάμε την περίπτωση της υποασφάλισης όταν η ασφάλιση του σπιτιού γίνεται με εντολή της τράπεζας σε περίπτωση δανεισμού. Στην περίπτωση που ο δανειολήπτης έχει μέρος του κεφαλαίου που χρειάζεται για την αγορά της κατοικίας, και δανείζεται το υπόλοιπο μέρος της συνολικής αξίας. Η τράπεζα ζητάει να ασφαλιστεί το ακίνητο για το ποσό του δανείου, όμως αυτή η αξία δεν ανταποκρίνεται στην πραγματική διότι αποτελεί μέρος της συνολικής πραγματικής αξίας. Έτσι διαπιστώνεται υπασφάλιση.

Γιατί όμως η υποασφάλιση είναι λάθος και πως εφαρμόζεται ο αναλογικός όρος?

Η υποασφάλιση στην ουσία σημαίνει μερική ασφάλιση και αυτή με τη σειρά της σημαίνει μερική αποζημίωση. Για παράδειγμα, αν ένα σπίτι με το περιεχόμενο του αξίζει €60,000 και είναι ασφαλισμένο μόνο για €30,000, τότε η αποζημίωση περιορίζεται στο ήμισυ. Έτσι αν γίνει μια ζημία €20,000, τότε το ποσό που θα πληρωθεί από το συμβόλαιο , περιορίζεται στις €10,000.

Αξίζει λοιπόν για λίγα περισσότερα ασφάλιστρα να αναλαμβάνετε εσείς ένα τέτοιο κίνδυνο; Ασφαλώς όχι!

Περαιτέρω, όμως αξίζει να αναφερθούμε στον συνήθη ορισμό των Ασφαλιστικών Εταιρειών για τον υποασφάλιση, ο οποίος εξετάστηκε από τα Κυπριακά Δικαστήρια στην υπόθεση Στυλιανού Μιχαλάκη και Λαϊκής Ασφαλιστικής Εταιρείας Λτδ (2012):

Average: *If the property hereby insured shall, at the breaking out of any fire, be collectively of greater value than the sum insured thereon, then the insured shall be considered as being his own insurer for the difference, and shall bear a rateable proportion of the loss accordingly. Every item, if more than one of the policy shall be separately subject to this Condition. »*

Σε ελεύθερη μετάφραση:

Αναλογικός Όρος: Αν το επί του παρόντος ασφαλισμένο ακίνητο, στο ξέσπασμα κάποιας πυρκαγιάς, είναι συνολικά μεγαλύτερης αξίας από το ποσό της ασφάλισης του, τότε ο ασφαλισμένος θα πρέπει να θεωρείται ο ίδιος ως ασφαλιστής του ακινήτου του για το ποσό της διαφοράς, και να φέρει αναλογικά μέρος του ποσοστού της απώλειας.

Δηλαδή, όταν το ασφαλιζόμενο ποσό μιας περιουσίας (π.χ. ενός κτιρίου) είναι ή διατηρείται κάτω από την πραγματική του αξία (όπως αυτή θα εκτιμηθεί κατά την ώρα της ζημιάς) τότε ο ασφαλιζόμενος θα θεωρηθεί ως ασφαλιστής του ίδιου του εαυτού του και θα επωμιστεί τη διαφορά που θα προκύψει από την εφαρμογή του Αναλογικού Όρου, αν αυτός προνοείτε στο ασφαλιστήριο. Από την πλευρά της ασφαλιστικής εταιρείας, η υποχρέωση για αποζημίωση περιορίζεται στη σύμμετρη αναλογία που προκύπτει ως ακολούθως:

Για το υπό εξέταση θέμα αναφορά μπορεί να γίνει στο Σύγγραμμα MacGillivray & Parkington on Insurance Law, 6η έκδοση, παρά.2000, σελ. 835 όπου εξετάζεται η περίπτωση υποασφάλισης και της ύπαρξης όρων στο ασφαλιστικό συμβόλαιο γνωστών ως «subject to average», ή «condition of average» ή «average clause». Παραθέτω πιο κάτω σχετική περικοπή:

«2000. It has therefore become the almost invariable practice for insurers to declare that the policy is «subject to average» or «subject to the undermentioned condition of average» which means that, if the sum insured does not represent the value of the property insured at the time of the loss or damage, the insured is to be his own insurer for the requisite proportion of the insurance and must therefore bear a part of the loss accordingly. In Carreras Ltd. v. Cunard Steamship Co. where the plaintiff company warehoused goods with the defendant company at a fixed rental to include insurance against loss or damage by fire, Bailhache J. held that the so-called pro-rata condition of average was so common in fire insurances on merchandise that is must be implied as a term of the warehouse agreement. The average clause now occurs in almost all policies, except those relating to private dwelling-housed and household goods, and to a building and its contents used wholly or mainly for religious worship».

Σε ελεύθερη μετάφραση:

Συνεπώς, έχει καταστεί σχεδόν πάγια τακτική για τους ασφαλιστές να δηλώνουν ότι η ασφάλεια «υπόκειται στον αναλογικό όρο» ή γίνεται «με την επιφύλαξη του αναλογικού όρου», το οποίο σημαίνει ότι, αν το ασφαλισμένο ποσό δεν αντιπροσωπεύει την αξία του ακινήτου που είναι ασφαλισμένο κατά τη στιγμή της απώλειας ή ζημίας, ο ασφαλισμένος πρέπει να θεωρείται ασφαλιστής του εαυτού του για την απαιτούμενη αναλογία της ασφάλειας και πρέπει να φέρει ένα μέρος της απώλειας αναλόγως. Στην Carreras Ltd. v. Cunard Steamship Co., όπου η ενάγουσα εταιρία αποθήκευε εμπορεύματα για την εναγόμενη εταιρεία έναντι σταθερού μισθώματος το οποίο συμπεριλάμβανε την ασφάλιση κατά ζημιών από πυρκαγιά, ο Δικαστής Bailhache J. έκρινε ότι η λεγόμενη αναλογική κατάσταση του μέσου όρου ήταν τόσο κοινή σε ασφάλειες πυρός σε εμπορεύματα που πρέπει να υπονοείται ως όρος της συμφωνίας αποθήκευσης. Ο αναλογικός όρος εμφανίζεται πλέον σχεδόν σε όλες τις ασφάλειες, εκτός από εκείνες που αφορούν την ιδιωτική κατοικία και τα προϊόντα οικιακής χρήσης, καθώς και σε κτίρια και που χρησιμοποιούνται εξ ολοκλήρου ή κυρίως για τη θρησκευτική λατρεία και στον εξοπλισμό τους.

Παρόμοιος όρος εξετάστηκε στην υπόθεση AHK v. American Home Assurance Co. Ltd. κ.α. (2003) 1 Α.Α.Δ. 1570 ο οποίος είχε ως εξής:

Ένα Σοβαρό λάθος Ασφάλισης Κοινόκτητης Οικοδομής θα είναι:

Να ασφαλίσουν μερικοί από τους ένοικους το δικό τους διαμέρισμα και τους κοινόκτητους χώρους που τα περιβάλουν, σε διαφορετικές ασφαλιστικές εταιρείες πληρώνοντας πολλαπλά και διαφορετικά ασφάλιστρα, ενώ κάποιοι να μην τ' ασφαλίσουν καθόλου.

Σε περίπτωση ζημιάς στους κοινόκτητους χώρους λογικά θα απαιτεί ο κάθε ένοικος ξεχωριστά μέσω της Ασφαλιστικής του, την επιδιόρθωση τους.

Με αυτόν τον τρόπο οι ασφαλιστικές εταιρείες θα «τσακωθούν μεταξύ τους», για το πια είναι τα κοινόκτητα μέρη που ασφάλισε η κάθε μία και τι να αποζημιώσουν, αφού τα κοινόκτητα μέρη ανήκουν και σε αυτούς που δεν έχουν ασφάλιση.

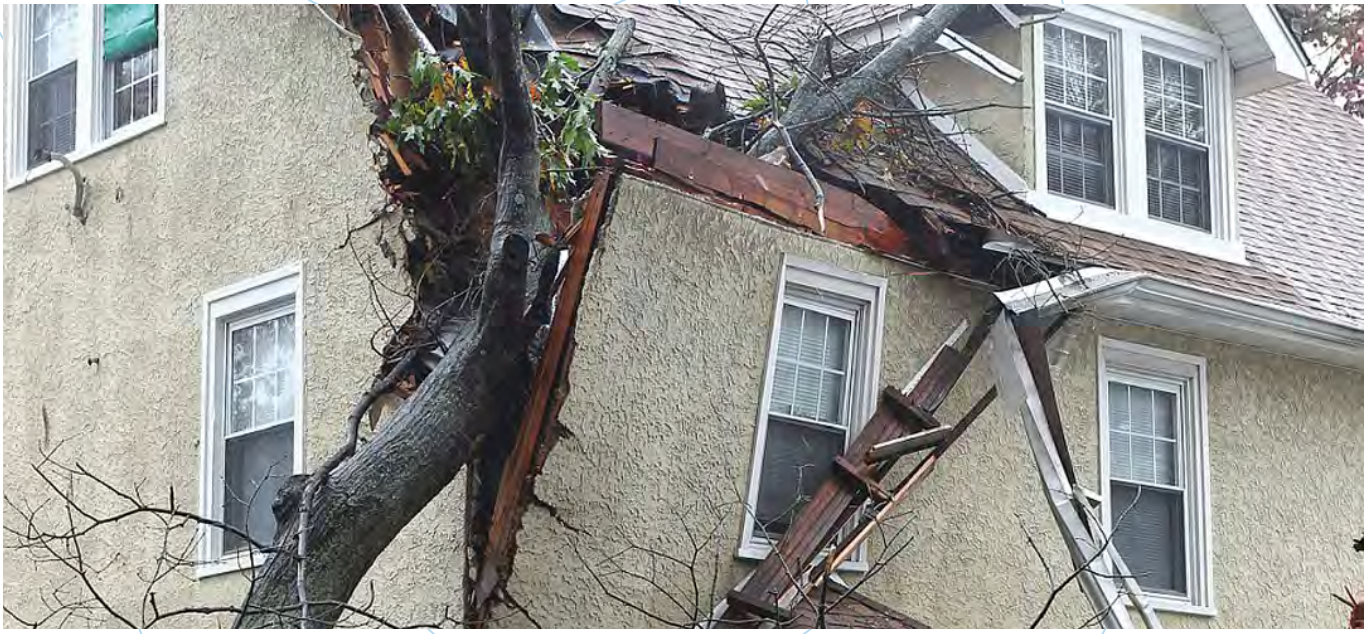
Το δυσκολότερο θα είναι να εξακριβωθεί από που αρχίζει και που σταματά το κοινόκτητο κομμάτι που ασφάλισε ο κάθε ένοικος με το δικό του ασφαλιστικό συμβόλαιο.

Το αποτέλεσμα θα είναι χάσιμο χρόνου και πιθανόν η αποζημίωση να είναι ελλιπής σε περίπτωση που η ζημιά επεκτείνεται σε κοινόκτητους χώρους που ανήκουν σε ένοικους που δεν έχουν ασφάλιση.

«17. If the property hereby insured shall, at the breaking out of any fire be collectively of greater value than the sum insured thereon, then the insured shall be considered as being his own insurer for the difference and shall bear a reasonable proportion of the loss accordingly. Every item, if more than one, of the policy shall be separately subject to this condition.»

Το Ανώτατο Δικαστήριο εξετάζοντας τον πιο πάνω όρο υπό το φως των γεγονότων της υπόθεσης τόνισε, μεταξύ άλλων, και τα εξής:

«.... εκεί όπου καταδεικνύεται πως η ασφαλιζόμενη περιουσία είναι συνολικά μεγαλύτερης αξίας από το ασφαλιζόμενο ποσό, τότε ο ασφαλιζόμενος θα θεωρείται σαν ασφαλιστής του εαυτού του σε σχέση με τη διαφορά και θα επιβαρύνεται με ανάλογο ποσοστό της απώλειας. Το Δικαστήριο, με αναφορά στο σύγγραμμα E.R. Hardy Ivamy «General Principles of Insurance Law», 4th ed., para. 538, προσδιόρισε τη συμφωνία ως Average Policy και ότι συνεπώς σε περίπτωση μερικής απώλειας των ασφαλισμένων αντικειμένων, ο ασφαλιζόμενος δεν δύναται να εισπράξει ολόκληρο το ποσό της απώλειας εντός των ορίων της συμφωνίας, παρά μόνο τέτοια αναλογία του όσο αντιστοιχεί το ασφαλιζόμενο ποσό στην πλήρη αξία του αντικειμένου κατά το χρόνο εκείνο. Σχετική ήταν και η αναφορά στο σύγγραμμα MacGillivray & Parkington on Insurance Law, 6th ed., para. 2001. Το συμπέρασμα στο οποίο κατέληξε ο πρωτόδικος Δικαστής επί του προκειμένου είναι ότι σε παρόμοιες περιπτώσεις, ο ασφαλιστής δεν πληρώνει ολόκληρο το ποσό του συμβολαίου αλλά μέρος του. Ο καθορισμός του πληρωτέου ποσού επιτυγχάνεται αφού πολλαπλασιαστεί το ασφαλισμένο ποσό με το ποσό της αξίας της απώλειας και διαιρεθεί με το ποσό της πραγματικής αξίας των εμπορευμάτων κατά το ατύχημα σύμφωνα με τον τύπο στην επόμενη σελίδα:



ασφαλιζόμενο ποσό Χ ποσό απώλειας

πραγματική αξία εμπορευμάτων κατά το ατύχημα.

Παράδειγμα:

Πλήρης αξία του κτιρίου (που εκτιμήθηκε) κατά το χρόνο της ζημιάς: 200.000 ευρώ,

ασφαλιζόμενο ποσό 100.000 ευρώ, κόστος επιδιόρθωσης ζημιών 50.000 ευρώ

Η φόρμουλα που εφαρμόζεται είναι:

Ασφαλιζόμενο ποσό κατά το χρόνο της απώλειας Χ Κόστος επιδιορθώσεων

Πλήρης αξίας κατά το χρόνο της απώλειας

Δηλαδή:

100.000 Χ 50.000 = 25.000 ευρώ

200.000

Ποσό που θα πληρωθεί από την Ασφαλιστική (Αποζημίωση): **25.000 ευρώ**

Ποσό που θα πληρωθεί από τον ασφαλισμένο: **25.000 Ευρώ**

Στο παράδειγμα, ο ασφαλιζόμενος διατηρούσε το ύψος του ασφαλιζόμενου ποσού στο 50% της πραγματικής αξίας του περιουσιακού του στοιχείου, όπως αυτό εκτιμήθηκε κατά τη στιγμή της ζημιάς. Σαν αποτέλεσμα, η αποζη-

μίωση από την ασφαλιστική εταιρεία περιορίστηκε στο 50% του κόστους που προκάλεσε η ζημιά και, κατά συνέπεια, το υπόλοιπο 50% θα το επωμιστεί ο ίδιος ο ασφαλιζόμενος ως ασφαλιστής του εαυτού του.

Έχοντας υπόψη αυτόν τον πολύ ουσιαστικό όρο του ασφαλιστηρίου, σημαίνει ότι το ασφαλιζόμενο ποσό πρέπει πάντα να βρίσκεται στο πλαίσιο της εκάστοτε πραγματικής αξίας του προς ασφάλιση περιουσιακού στοιχείου.

Στις περιπτώσεις που εκούσια κάποιος, πιθανότατα για να εξοικονομήσει ασφάλιστρα ή από αμέλεια ή άγνοια ή μη λήψη σωστής επαγγελματικής συμβουλής υπασφαλίζει ένα αντικείμενο είτε αφήνοντας το ασφαλιζόμενο ποσό να παραμένει το ίδιο για σειρά ετών χωρίς την κατάλληλη προσαρμογή, είτε δηλώνοντας εξ' αρχής μικρότερη αξία τότε θα πρέπει να γνωρίζει ότι δεν είναι πλήρως καλυμμένος και σε περίπτωση επέλευσης του ασφαλιστικού κινδύνου θα βρεθεί και ο ίδιος ενώ έχει ασφάλιση να πρέπει να πληρώσει….

5. Προαιρετικές καλύψεις κοινόκτητων οικοδομών

Όπως είδαμε η υποχρεωτική ασφάλιση αφορά μόνο τρεις κινδύνους: φωτιά, κεραυνό, και σεισμό. Ο νόμος προβλέπει ότι για οποιουσδήποτε 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 επέλεγαν 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

6. Η περίπτωση μερικής καταστροφής

Τι γίνεται στην περίπτωση μερικής καταστροφής μιας κοινόκτητης οικοδομής;

Στο άρθρο 38ΙΔ είναι ξεκάθαρο ότι η Διαχειριστική Επιτροπή είναι υποχρεωμένη στην περίπτωση μερικής κατα-

στροφής της κοινόκτητης οικοδομής να διαθέσει χρήματα της ασφάλισης για την ανοικοδόμηση, επιδιόρθωση ή αποκατάσταση της κοινόκτητης οικοδομής και για κανένα άλλο σκοπό. Σε περίπτωση κατά την οποία η Διαχειριστική Επιτροπή μιας κοινόκτητης οικοδομής, μετά από καταστροφή, δεν έχει πρόθεση να εφαρμόσει τις πρόνοιες του άρθρου αυτού, τότε σύμφωνα με το άρθρο 38ΙΕ, εδάφιο (6), μπορεί οποιοσδήποτε επηρεαζόμενος να υποβάλει αίτηση στο Δικαστήριο και να ζητήσει την έκδοση δικαστικού διατάγματος, με το οποίο να διατάσσεται η διάθεση χρημάτων της ασφάλισης που λήφθηκαν από τη Διαχειριστική Επιτροπή για σκοπούς αποκατάστασης των ζημιών της κοινόκτητης οικοδομής.

Αν παρά τη νομική υποχρέωση της Διαχειριστικής Επιτροπής (να περιλάβει δηλαδή όλες ανεξαίρετα τις μονάδες στο σχέδιο ασφάλισης της κοινόκτητης οικοδομής), υπάρξουν ένας ή περισσότεροι ιδιοκτήτες μονάδων που για οποιοδήποτε λόγο δεν συμμετέχουν στην ασφάλιση που κάνει η Διαχειριστική Επιτροπή, τότε: αν το Δικαστήριο εκδώσει απόφαση ότι μια κοινόκτητη οικοδομή δεν είναι ολικά κατεστραμμένη, η Διαχειριστική Επιτροπή, βασιζόμενη στο άρθρο 381Ε εδάφιο (6) μπορεί να καταφύγει στο Δικαστήριο και να ζητήσει την έκδοση διατάγματος με το οποίο να διατάσσονται οι ιδιοκτήτες των μονάδων αυτών που είτε έχουν ασφαλισμένη τη μονάδα τους ξεχωριστά είτε δεν την έχουν καθόλου ασφαλισμένη, να καταβάλουν τα σχετικά χρηματικά ποσά ή το Δικαστήριο να επιβάλει τέτοιους όρους όπως αυτό θα κρίνει ανάλογα με την περίπτωση.

7. Δυσκολίες Διαχειριστικών Επιτροπών

Τόσο το άρθρο 38ΙΒ, εδάφιο (1), όσο και το άρθρο 38ΙΔ, τα οποία αφορούν την ασφάλιση και τη διάθεση των χρημάτων της ασφάλισης από τη Διαχειριστική Επιτροπή, έχουν ως αντικείμενο την κοινόκτητη οικοδομή, η οποία, όπως αναφέρθηκε στην ορολογία, περιλαμβάνει τόσο την κοινόκτητη ιδιοκτησία όσο και την ιδιωτική ιδιοκτη-

σία της κοινόκτητης οικοδομής. Συνεπώς, η υποχρέωση της Διαχειριστικής Επιτροπής επεκτείνεται στην ασφάλιση ολόκληρου του συγκροτήματος της κοινόκτητης οικοδομής περιλαμβανομένων των διαμερισμάτων, των γραφείων, των καταστημάτων κ.λ.π. που θεωρούνται ιδιωτική (ατομική) ιδιοκτησία.

Όπως όλοι γνωρίζουμε, δεν έχουν όλες οι μονάδες μιας πολυκατοικίας (κοινόκτητη οικοδομή) την ίδια υπόσταση. Μια πολυκατοικία μπορεί να αποτελείται από καταστήματα, διαμερίσματα, γραφεία, αποθήκες, κ.λ.π. Όλα αυτά ανάλογα με το είδος της μονάδας, έχουν διαφορετική εκτιμημένη αξία, διότι η μια είναι πιο πλούσια εξοπλισμένη ή διαρρυθμισμένη ή διακοσμημένη από την άλλη. Επιπλέον, η εκτιμημένη αξία των μονάδων εξαρτάται από το ενδιαφέρον που δείχνουν γι'αυτές οι ιδιοκτήτες τους. Μια άρτια συντηρημένη μονάδα έχει φυσικά μεγαλύτερη εκτιμημένη αξία από μια παραμελημένη μονάδα. Επομένως, για την εφαρμογή του άρθρου αυτού απαιτείται η εκτίμηση της αξίας αντικατάστασης της κάθε μονάδας, πράγμα που δεν είναι πρακτικά εύκολο να υπολογιστεί από τη Διαχειριστική Επιτροπή.

Σχετικό με το πιο πάνω θέμα, είναι επίσης και το ασφάλιστρο που θα πληρώνεται για την κάθε μονάδα, το οποίο φυσικά, θα βασίζεται πάνω στην εκτιμημένη αξία αντικατάστασης της κάθε μονάδας. Αν η εκτιμημένη αξία μιας μονάδας είναι μεγαλύτερη από μιας άλλης, τότε και το ασφάλιστρο θα είναι μεγαλύτερο. Είναι φυσικό τότε, το ασφάλιστρο να κυμαίνεται ανάλογα με την εκτιμημένη αξία αντικατάστασης της κάθε μονάδας. Αυτή η διαφορά στο ασφάλιστρο μεταξύ των μονάδων είναι δυνατό να δημιουργήσει παρεξηγήσεις ανάμεσα στη Διαχειριστική Επιτροπή και ορισμένους ιδιοκτήτες μονάδων.

Επιπρόσθετα, η Διαχειριστική Επιτροπή, ασφαλίζοντας την κοινόκτητη και ιδιωτική ιδιοκτησία (δηλ. καθαυτά διαμερίσματα, γραφεία, καταστήματα, αποθήκες κλπ. που θεωρούνται ατομική ιδιοκτησία) πιθανόν να δημιουργήσει παρεξηγήσεις ανάμεσα στους ιδιοκτήτες και τη Διαχειριστική Επιτροπή, διότι ορισμένοι ιδιοκτήτες θα δυσκολευτούν να αντιληφθούν τη λογικότητα να ασφαλίζει κάποιος άλλος την ακίνητη ιδιοκτησία τους, έστω και αν αυτός ο άλλος είναι η Διαχειριστική Επιτροπή. Πολύ πιθανόν η ενέργεια της Διαχειριστικής Επιτροπής να ασφαλίζει τη μονάδα ιδιοκτησίας του

κάθε ιδιοκτήτη στην πολυκατοικία, να θεωρηθεί σαν παρέμβαση στην ιδιωτική περιουσία του καθενός, πράγμα που θεωρείται απαράδεκτο στην Κύπρο.

Ένα άλλο πρόβλημα που επίσης θα έχει να αντιμετωπίσει μια Διαχειριστική Επιτροπή είναι το θέμα της ξεχωριστής ασφάλισης που έκαναν οι διάφοροι ιδιοκτήτες για τις μονάδες τους. Οι ιδιοκτήτες αυτοί που ήδη προνόησαν και ασφάλισαν τη μονάδα τους, δεν είναι πρόθυμοι για διάφορους δικούς τους λόγους, δικαιολογημένους και μη, να ακυρώσουν τη δική τους ασφάλεια που επιχειρεί η Διαχειριστική Επιτροπή, παρ'όλο που είναι φανερό ότι η ατομική ασφάλεια δεν προστατεύει απόλυτα τα συμφέροντα των ασφαλιζόμενων. Και αυτό γιατί σε περίπτωση ολικής ή και μερικής καταστροφής μιας πολυκατοικίας, είναι πολύ δύσκολο, αν όχι αδύνατο, να αποκατασταθεί η πολυκατοικία στην προηγούμενή της κατάσταση, χωρίς το συντονιστικό ρόλο της Διαχειριστικής Επιτροπής (έστω και αν όλοι οι ιδιοκτήτες των μονάδων φρόντισαν να έχουν ο καθένας ξεχωριστά ασφαλισμένη τη μονάδα τους). Κατά πάσα πιθανότητα, σε μια τέτοια περίπτωση, οι ιδιοκτήτες των μονάδων θα πάρουν μεν την αποζημίωση της ασφάλειας της μονάδας τους αλλά θα είναι πολύ δύσκολο να διατεθούν τα χρήματα αυτά για την ανοικοδόμηση της πολυκατοικίας. Τέλος υπό αυτές τις συνθήκες, ο κάθε πρώην ιδιοκτήτης μονάδας θα διατηρήσει ένα μικρό μερίδιο ιδιοκτησίας στο οικόπεδο που ήταν προηγουμένως κτισμένη η πολυκατοικία, το οποίο δύσκολα θα πωληθεί λόγω των πολλών συνιδιοκτητών και χωρίς τη δυνατότητα να ξανακτιστεί η πολυκατοικία και φυσικά η μονάδα τους.

Οι πιο πάνω αναφερόμενες δυσκολίες στην ασφάλιση από τη Διαχειριστική Επιτροπή της Κοινόκτητης Οικοδομής προτρέπουν κάποιον να σκεφτεί το ενδεχόμενο μήπως η υποχρέωση της Διαχειριστικής Επιτροπής θα έπρεπε να περιορίζεται μόνο στην ασφάλιση της κοινόκτητης ιδιοκτησίας. Δηλαδή η ασφάλεια να περιλαμβάνει τα έξοδα της κατασκευής των θεμελίων, του σκελετού της πολυκατοικίας των εξωτερικών τοίχων (συμπεριλαμβανομένων του σοβατίσματος και του μπογιαντίσματος τους) τα εξωτερικά παράθυρα και πόρτες, την κύρια σκάλα και τον ανελκυστήρα της πολυκατοικίας, τους κύριους διαδρόμους, την κύρια ηλεκτρική υδρευτική και αποχετευτική εγκα-

τάσταση, τις εξωτερικές πόρτες των διαμερισμάτων και οτιδήποτε άλλο αφορά όλους τους ιδιοκτήτες όπως πχ. δρόμους, χώρους στάθμευσης κλπ. Οι εσωτερικοί διαχωρισμοί, οι εσωτερικές εγκαταστάσεις των διαμερισμάτων και η σύνδεσή τους στις κύριες εγκαταστάσεις της οικοδομής και γενικά όλες οι εσωτερικές κατασκευές και εργασίες, να αφεθούν στους ιδιοκτήτες των μονάδων, οι οποίοι, αν το επιθυμούν, θα μπορούν να κάνουν τις δικές τους διευθετήσεις για την ασφάλεια των μονάδων τους, χωρίς να εμπλέκεται στη διαδικασία της ασφάλισης τους η Διαχειριστική Επιτροπή.

8. Όταν δεν υπάρχει Διαχειριστική Επιτροπή

Τι προβλέπεται από το Νόμο 6(1)93 στην περίπτωση που δεν υπάρχει νόμιμη Διαχειριστική Επιτροπή ή όταν η Διαχειριστική Επιτροπή δεν φρόντισε για την ασφάλιση της κοινόκτητης οικοδομής;

Ο νόμος προβλέπει πως σε περίπτωση μερικής ή ολικής καταστροφής της μονάδας από οποιαδήποτε αιτία, οι κύριοι των μονάδων έχουν την υποχρέωση να προβούν σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για να αποκαταστήσουν την κοινόκτητη οικοδομή με δική τους επιβάρυνση. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης ή αμέλειας, παραταθεί η διατάραξη της ελεύθερης και πλήρους χρήσης, έχουν την υποχρέωση να αποζημιώσουν τους άλλους κυρίους των μονάδων. Επιπλέον το δικαστήριο μπορεί να εκδώσει διατάγματα σχετικά με τη διάθεση των χρημάτων της ασφαλιστικής αποζημίωσης καθώς και την καταβολή χρηματικών ποσών από τους κυρίους των μονάδων για την αποκατάσταση της κοινόκτητης οικοδομής.

Επομένως, είναι φανερό ότι στις περιπτώσεις κατά τις οποίες για οποιοδήποτε λόγο δεν είναι ασφαλισμένη ομαδικά ολόκληρη η κοινόκτητη οικοδομή από τη Διαχειριστική Επιτροπή ή δεν έχουν ασφάλεια οι διάφορες μονάδες, υπάρχει νομοθεσία που προβλέπει διαδικασίες με τις οποίες υποχρεώνονται οι ιδιοκτήτες να ανοικοδομούν ή να επιδιορθώνουν ή να αποκαθιστούν τη μονάδα τους και να την επαναφέρουν στη προηγούμενή της κατάσταση.

Η Ασφάλιση της αστικής ευθύνης της διαχειριστικής επιτροπής

1. Από πού πηγάζει η αστική ευθύνη

Η Διαχειριστική Επιτροπή ως κάτοχος της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, έχει δυνάμει του περί Αστικών Αδικημάτων Νόμου τις υποχρεώσεις του Άρθρου 38KZ. Επίσης έχει την 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 αδικοπραγούντα 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 τον τεχνικό μια φορά κάθε τρεις μήνες. Προκαλείται ατύχημα στον ανελκυστήρα και τραυματίζεται ένας επισκέπτης. Ο επισκέπτης ενάγει τη Διαχειριστική Επιτροπή διότι παρέλειψε να συντηρήσει και να διατηρήσει σε καλή κατάσταση και λειτουργικότητα τον ανελκυστήρα.

- Η Διαχειριστική Επιτροπή δεν ανέθεσε 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 συντηρήσει και να διατηρήσει σε καλή κατάσταση και λειτουργικότητα την ηλεκτρική εγκατάσταση.

- Οι μαρμάρινες πλάκες που είναι κολλημένες στους εξωτερικούς τοίχους άρχισαν να αποκολλώνται λόγω φυσικής φθοράς και να πέφτουν, τραυματίζοντας έναν περαστικό Ο τραυματισθείς ενάγει τη Διαχειριστική Επιτροπή για την παράλειψη της να επιδείξει επιμέλεια σε πρόσωπο που νόμιμα βρισκόταν 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 περιουσία τους που βρισκόταν 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 και ενώ το πάτωμα είναι βρεγμένο, κάποιος γλιστρά και παθαίνει κάταγμα στο πόδι. Ο τραυματισθείς ενάγει τη Διαχειριστική Επιτροπή διότι παρέλειψε να τον προειδοποιήσει για την ολισθηρότητα του πατώματος.

- Η κοινόκτητη οικοδομή διαθέτει κολυμβητική δεξαμενή για ιδιωτική χρήση των κυρίων 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.

ΒΡΕΘΗΚΕ ΣΤΟ ΚΕΝΟ

Γριά έπεσε στο φρεάτιο ανελκυστήρα

Ηλικιωμένη γυναίκα νοσηλεύεται με σοβαρά τραύματα στο Γενικό Νοσοκομείο Λευκωσίας, ύστερα από πτώση στο φρεάτιο του ανελκυστήρα της πολυκατοικίας στην οποία διαμένει. Το ατύχημα σημειώθηκε προχθές το μεσημέρι, ενώ 79χρονη από τη Λευκωσία επιχείρησε να μπει στον ανελκυστήρα. Οι πόρτες του ανελκυστήρα είχαν ανοίξει αλλά το πάτωμά του δεν είχε κατέβει. Η γυναίκα βρέθηκε στο κενό και έπεσε στο φρεάτιο του ανελκυστήρα, βάθους τεσσάρων περίπου μέτρων. Τις φωνές της 79χρονης για βοήθεια άκουσαν ένοικοι που κάλεσαν την Αστυνομία και την Πυροσβεστική Υπηρεσία. Συνεργείο της Πυροσβεστικής ανέσυρε ύστερα από μεγάλη προσπάθεια την άτυχη γυναίκα και στη συνέχεια μεταφέρθηκε με ασθενοφόρο στο Γενικό Νοσοκομείο Λευκωσίας, όπου διαπιστώθηκε ότι υπέστη κατάγματα πλευρών και λεκάνης. Η γυναίκα κρατήθηκε για νοσηλεία και σύμφωνα με τους ιατρούς η κατάσταση της υγείας της βρίσκεται εκτός κινδύνου.

- Ο κύριος μονάδας υποδεικνύει στη Διαχειριστική Επιτροπή ότι οι τοίχοι της κοινόκτητης ιδιοκτησίας παρουσιάζουν υγρασία και επομένως υπάρχει διαρροή νερού από τους σωλήνες της κοινόκτητης ιδιοκτησίας. Η Διαχειριστική Επιτροπή δεν επιδιορθώνει έγκαιρα τη βλάβη, με αποτέλεσμα να σπάσουν οι σωλήνες και να πλημμυρίσει 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 την 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 κίνδυνο σε ασφαλιστική εταιρεία. Το ασφαλιστήριο αστικής ευθύνης καλύπτει απαιτήσεις τρίτων εναντίον της Διαχειριστικής Επιτροπής σε περίπτωση σωματικού τραυματισμού ή θανάτου ή ζημιάς σε περιουσία. Επίσης μπορεί να καλύψει απαιτήσεις για συγκεκριμένα αστικά αδικήματα: τυχαία παράνομη επέμβαση, τυχαία οχληρία, τυχαία παρέμβαση σε οποιοδήποτε φυσικό δικαίωμα, όπως παρέμβαση στην απόλαυση αέρα, φωτός, νερού ή δικαιώματος διάβασης. Για τους όρους και τις εξαιρέσεις της κάλυψης συμβουλεύεστε να μελετήσετε το λεκτικό του ασφαλιστηρίου.

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

Η ασφάλιση της προσωπικής ευθύνης των μελών της διαχειριστικής επιτροπής

1. Από πού πηγάζει η προσωπική ευθύνη

Σύμφωνα με τον περί Ακίνητης 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 υπάρχει σύγκρουση μεταξύ των προσωπικών συμφερόντων του και των καθηκόντων του
(γ)	να ασκεί τις εξουσίες του για πρέποντες σκοπούς
(δ)	να μη προσπορίζεται κρυφό κέρδος

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

Παραδείγματα όπου τα 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, στο σκελετό και στους 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 τη 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 ιδιότητα του ως μέλος 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 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.

Επίλογος

Από την παρούσα μελέτη είναι εύκολα κατανοητό, ότι στην περίπτωση όπου δεν γίνεται η ασφάλιση της οικοδομής αποκλειστικά από τη Διαχειριστική Επιτροπή αλλά από ανεξάρτητες ξεχωριστές ασφάλειες που έκαναν οι ιδιοκτήτες των μονάδων από μόνοι τους, η οικοδομή δεν καλύπτεται πλήρως. Κατά συνέπεια σε περίπτωση ζημιάς ή καταστροφής θα προκύψουν πάρα πολλές δυσκολίες στην αποκατάσταση της οικοδομής στην προηγούμενή της κατάσταση. Γιατί αφενός μεν η ασφαλιστική αποζημίωση θα δίδεται στον κάθε ιδιοκτήτη ξεχωριστά και αφετέρου θα εξαρτάται από τον κάθε ιδιοκτήτη κατά πόσο και πότε θα διαθέσει τα χρήματα της ασφάλειας για την ανοικοδόμηση της μονάδας του. Ακόμα και αν στην περίπτωση αυτή θα υπάρξει συντονισμός εκ μέρους της Διαχειριστικής Επιτροπής για την αποκατάσταση της οικοδομής εντούτοις θα αποτελέσει ένα έργο δύσκολο και επίπονο.

Για να αποφευχθεί κάθε πιθανή παρεξήγηση, θα πρέπει να γίνει σαφές πως η ασφάλεια η οποία γίνεται από τη Διαχειριστική Επιτροπή, δεν γίνεται για λογαριασμό του κάθε ιδιοκτήτη ξεχωριστά, αλλά γίνεται εν'ονόματί της και τα χρήματα από την ασφαλιστική εταιρεία θα καταβληθούν στη Διαχειριστική Επιτροπή, η οποία έχει ρητά την νομική υποχρέωση να τα διαθέσει για σκοπούς επιδιόρθωσης ή ανοικοδόμησης της κοινόκτητης οικοδομής και για κανένα άλλο σκοπό. Δεν έχει καν το δικαίωμα να παραδώσει τα χρήματα της ασφαλιστικής αποζημίωσης στους ιδιοκτήτες των οποίων καταστράφηκαν οι μονάδες τους, παρά μόνο κατόπιν δικαστικής απόφασης ή συμφωνίας όλων των ιδιοκτητών.

Μέλος Διαχειριστικής Επιτροπής;

Αν είστε μέλος διαχειριστικής επιτροπής, βεβαιωθείτε ότι η Ασφάλιση της Κοινόκτητης Οικοδομής, καλύπτει την προσωπική σας ευθύνη για τις αποφάσεις που παίρνετε.

Επομένως, για τους πιο πάνω λόγους, πιστεύω πως είναι προς το συμφέρον όλων των ιδιοκτητών μιας κοινόκτητης οικοδομής, όχι μόνο να αποδεχθούν τη νομική αυτή υποχρέωση της Διαχειριστικής Επιτροπής, αλλά και να την προτρέψουν οι ίδιοι στο να προβεί στην ενδεδειγμένη ομαδική ασφάλιση ολόκληρης της κοινόκτητης οικοδομής.

Τέλος, στις περιπτώσεις βλάβης, ζημιάς, τραυματισμού κλπ καταλογίζεται αστική ευθύνη της Διαχειριστικής Επιτροπής καθώς και προσωπική ευθύνη των μελών της και ως εκ τούτου συνιστάται η σύναψη ασφαλιστηρίου συμβολαίου και κατά συνέπεια ή μεταβίβαση του κινδύνου σε ασφαλιστική εταιρεία. Το ασφαλιστήριο συμβόλαιο αστικής και προσωπικής ευθύνης καλύπτει πλήρως κάθε απαίτηση τρίτου εναντίον της Διαχειριστικής Επιτροπής και των μελών της.

Γρήγορες Συμβουλές:

1. Ζητήστε την συμβουλή έμπειρου εκτιμητή για τον σωστό υπολογισμό της Ασφάλισης της κοινόκτητης οικοδομής .

2. Κάνετε επανεκτίμηση της ασφαλισμένης περιουσίας κατά τακτά χρονικά διαστήματα και αναθεωρείτε σχετικώς το ασφαλιστήριο συμβόλαιο σας

3. Διαβάζετε πολύ προσεχτικά τους όρους του ασφαλιστηρίου συμβολαίου σας. Για όποια διευκρίνιση απευθυνθείτε στον προσωπικό ασφαλιστή σας.

4. Ασφαλίστε όλους τους κοινόκτητους χώρους της οικοδομής σε μια ασφαλιστική εταιρεία για να αποφύγετε προβλήματα ανάληψης ευθύνης σε περίπτωση απαίτησης.

5. Το πιο πρακτικό είναι να ασφαλίζει ο κάθε ιδιοκτήτης τα περιεχόμενα του και η διαχειριστική επιτροπή όλο το κτίριο

Αν επιθυμείτε περισσότερες πληροφορίες παρακαλώ επικοινωνήστε μαζί μου στο 22 26 96 46, ή στείλε τε μου e-mail στο savvas@insurancelinkcyprus.com, και θα χαρώ ιδιαίτερα να απαντήσω τις ερωτήσεις σας και να σας δώσω την προσφορά μου για το είδος ασφάλισης αν σας ενδιαφέρει.

Επεξήγηση

Η παρούσα μελέτη έχει συνταχθεί για να παρέχει μια απλή καθοδήγηση στους ενδιαφερόμενους, και έχει παρθεί από διάφορες ασφαλιστικές νομικές και άλλες πηγές. Δεν αποτελεί περιεκτική ή πλήρη ανάλυση της νομοθεσίας ούτε συνιστά ΝΟΜΙΚΗ συμβουλή. Οι απόψεις που εκφράζονται είναι αυστηρά προσωπικές του συγγραφέα και δεν δεσμεύουν την εταιρεία που τον εργοδοτεί. 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.

10 Κύρια Σημεία που πρέπει να προσέξετε σε μια Ασφάλιση Κοινόκτητων Οικοδομών (Πολυκατοικιών) & Διαχειριστικών Επιτροπών

- Η Ασφάλιση των Κοινόκτητων Οικοδομών να γίνει σε **μια Ασφαλιστική Εταιρεία**
- Η Ασφάλιση να γίνει στο **όνομα της Διαχειριστικής Επιτροπής**
- Να γίνει **Σωστός Υπολογισμός** του ασφαλιστέου ποσού, σε **Αξία Αντικατάστασης**
- Προτιμήστε **Ασφάλιση Όλων των Κινδύνων (All Risk Insurance)**
- Βεβαιωθείτε ότι το πακέτο περιέχει **Ασφάλιση Αστικής Ευθύνης** για τους Κοινόχρηστους Χώρους
- Βεβαιωθείτε ότι καλύπτονται τα μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής, για **Προσωπική Ευθύνη Έναντι Τρίτων**
- Βεβαιωθείτε ότι αγοράζετε Ασφάλιση από μια **Αξιόπιστη Ασφαλιστική Εταιρεία**
- Διαβάστε προσεκτικά στο Ασφαλιστήριο Συμβόλαιο, τους **Όρους** και τις **Εξαιρέσεις**
- Προσέξετε τα **Αφαιρετέα Ποσά**
- Συμβουλευτείτε ένα **Έμπειρο** και **Προσοντούχο** Ασφαλιστικό Σύμβουλο για να σας βοηθήσει με την **Επιλογή Συμβολαίου Ασφαλιστικής Εταιρείας**

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ της ΑΞΙΑΣ της ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

Με βάση τα ακόλουθα ΠΟΣΟΣΤΑ επί του ΚΟΣΤΟΥΣ Οικοδόμησης Πολυκατοικίας

***Πηγή** : ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ και ΕΜΠΕΙΡΟΣ ΕΡΓΟΛΑΒΟΣ Οικοδομών*

α/α	ΜΕΡΟΣ της ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΗΣ Οικοδομής	% επί του ΚΟΣΤΟΥΣ
1	ΘΕΜΕΛΙΑ - Foundations	5 %
2	Κοινά Δομικά Στοιχεία (**ΣΚΕΛΕΤΟΣ**-) **Common Structural Elements**	25 %
3	Κυρίως Τοίχοι που Στηρίζουν Ολόκληρη την Κοινόκτητη Ιδιοκτησία – Main Wall supporting the whole jointly owned property	20 %
4	Κοινοί Τοίχοι μεταξύ των Μονάδων και της Κοινόκτητης Ιδιοκτησίας (η Μισή τους Αξία) - Common walls between units and the jointly owned property (half their value)	5 %
5	Οροφή – Roof	10 %
6	Ηλεκτρική Εγκατάσταση – Electrical Installation	5 %
7	Υδραυλική Εγκατάσταση και Μηχανοστάσιο – Plumbing System and Engine Room	6 %
8	Κλιμακοστάσιο – Staircases	2 %
9	Ανελκυστήρες – Lifts	5 %
10	Κοινόχρηστοι Χώροι , Διάδρομοι , Αυλή – Common Uses Areas , Corridors , Yards	5 %
11	Άλλα Κοινόκτητα Περιεχόμενα – Other jointly owned contents	2 %
12	Πατώματα – Πελεκανικά / Floors – Pelican	10 %
	ΣΥΝΟΛΑ	**100 %**

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ του ΚΟΣΤΟΥΣ των ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ / ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΩΝ Μερών

(Με παράδειγμα : Πολυκατοικία με 6 Διαμερίσματα @ 140 m2 = 840 m^2 και 240 m^2 Parking = 1.080 m2)

Με ΤΙΜΕΣ της Αγοράς Σήμερα (Προσφορών & Κατασκευαστών) :

- **@ € 800/ m^2 οι Κοινόχρηστοι χώροι και @ € 1,400/ m^2 Όλη η Πολυκατοικία .**

α/α	ΜΕΡΟΣ της ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΗΣ Οικοδομής	% επί του ΚΟΣΤΟΥΣ
1	ΘΕΜΕΛΙΑ - Foundations	€ 140,000
2	Κοινά Δομικά Στοιχεία (ΣΚΕΛΕΤΟΣ) - Common Structural Elements	€ 220,000
3	Κυρίως Τοίχοι που Στηρίζουν Ολόκληρη την Κοινόκτητη Ιδιοκτησία – Main Wall supporting the whole jointly owned property	€ 120,000
4	Κοινοί Τοίχοι μεταξύ των Μονάδων και της Κοινόκτητης Ιδιοκτησίας (η Μισή τους Αξία) - Common walls between units and the jointly owned property (half their value)	€ 30,000
5	Οροφή – Roof	€ 40,000
6	Ηλεκτρική Εγκατάσταση – Electrical Installation	€ 14,000
7	Υδραυλική Εγκατάσταση και Μηχανοστάσιο – Plumbing System and Engine Room	€ 18,000
8	Κλιμακοστάσιο – Staircases	€ 48,000
9	Ανελκυστήρες – Lifts	€ 24,000
10	Κοινόχρηστοι Χώροι , Διάδρομοι , Αυλή – Common Uses Areas , Corridors , Yards	€ 54,000
11	Άλλα Κοινόκτητα Περιεχόμενα – Other jointly owned contents	€ 90,000
12	Πατώματα – Πελεκανικά / Floors – Pelican	€ 220,000
	ΣΥΝΟΛΑ	**€ 798,000**

insurancelink
INSURANCE & FINANCIAL PLANNING FIRM

Worldwide EXPERIENCE you can **COUNT ON**...

www.insurancelinkcyprus.com

like | connect | follow | watch

Insurancelink Cyprus

Σαρώστε τον κωδικό με το smartphone σας
για να έχετε τα στοιχεία μας ηλεκτρονικά

Νέας Έγκωμης 33, 2409 Έγκωμη, Nicosia Business Centre, γραφείο 201, Λευκωσία
Τηλ.: 22 26 96 46, Φαξ: 22 26 96 49
e-mail: info@insurancelinkcyprus.com