

# Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος (ΚΕΦ.224)

## ΜΕΡΟΣ ΙΙ Α ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ Γενικές Διατάξεις

### Ερμηνεία

38Α. Στο Μέρος αυτό-

"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.

"αρμόδια αρχή" σημαίνει τη δυνάμει του περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμου ή οποιωνδήποτε Κανονισμών ή άλλων διοικητικών πράξεων που εκδίδονται δυνάμει αυτού.

"Διαχειριστική Επιτροπή" σημαίνει τη Διαχειριστική Επιτροπή που προβλέπεται από τα άρθρα 38ΚΒ μέχρι 38Λ.

"Κανονισμοί" σημαίνει τους Κανονισμούς που εκδίδονται δυνάμει των άρθρων 38ΙΘ και 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 ΙV (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 δεν 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 ΙV. Ο όρος "κυριότητα μονάδας" θα ερμηνεύεται ανάλογα.

"μονάδα" σημαίνει όροφο ή τμήμα, 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 για τον οποίο εξασφαλίστηκε άδεια οικοδομής:

Νοείται ότι εφόσον με την εκάστοτε αίτηση για οριζόντιο διαχωρισμό ακίνητης ιδιοκτησίας ή τμήματος αυτής προκύπτουν υπολειπόμενα μη αξιοποιούμενα δικαιώματα ανάπτυξης, όπως ανεξάντλητος συντελεστής δόμησης, τα οποία δεν παραχωρούνται συμβατικά με τον οριζόντιο διαχωρισμό σε μελλοντικούς συνιδιοκτήτες, τα δικαιώματα αυτά ανήκουν στον αρχικό ιδιοκτήτη και εγγράφονται σαν μονάδα σε ξεχωριστό τίτλο ιδιοκτησίας μαζί με δικαιώματα αποκλειστικής χρήσης επί τμήματος της ακίνητης ιδιοκτησίας προς όφελος του δικαιούχου, όπως προνοεί η σχετική αίτηση, με συγκεκριμένο καθορισμό σύμφωνα με εν ισχύ πολεοδομική άδεια ή αδειούχο πολεοδομικό γενικό χωροταξικό σχέδιο είτε, εφόσον το ζητήσει ο αιτητής, χωρίς συγκεκριμένο καθορισμό, οπότεν τα δικαιώματα αυτά θα καθορίζονται εκάστοτε εν όλω ή εν μέρει, κατά το χρόνο υποβολής, μεταγενέστερων σχετικών αιτήσεων διαχωρισμού σύμφωνα με εν ισχύ πολεοδομική άδεια ή αδειούχο γενικό πολεοδομικό χωροταξικό σχέδιο σύμφωνα με την εκάστοτε σε ισχύ πολεοδομική νομοθεσία.

"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 του Κανονισμούς που εκτίθενται στο Παράρτημα.

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

- [ΚΕΦ.224](#)
- [48\(I\)/2011](#)

### **Κοινόκτητη οικοδομή. Χωριστή κυριότητα μονάδων**

38B. Ανεξάρτητα από όσα διαλαμβάνονται σ' αυτόν ή σε οποιοδήποτε άλλο Νόμο-

(α) Όταν οικοδομή αποτελείται από πέντε τουλάχιστο μονάδες, έστω κι αν αυτή με όλες τις μονάδες της ανήκει κατά κυριότητα σ' ένα 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 εγγράφεται ως τέτοια σύμφωνα με το άρθρο 38ΛΑ. 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.

- [ΚΕΦ.224](#)

### **Εφαρμογή των νόμων που διέπουν την ακίνητη ιδιοκτησία**

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

- [ΚΕΦ.224](#)

### **Δικαιώματα των κυρίων των μονάδων για μετατροπές κτλ.**

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 κάρπωση της από τον κύριο 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 δεν θέτουν με οποιοδήποτε τρόπο σε κίνδυνο την ασφάλεια ή δεν αλλοιώνουν την εξωτερική εμφάνιση της κοινόκτητης οικοδομής σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται στους Κανονισμούς.

- [ΚΕΦ.224](#)

### **Εφαρμογή του Μέρους αυτού σε χωριστά οικοδομήματα κτλ. 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, δεν διαχωρίζονται οριζόντια.

- [ΚΕΦ.224](#)

### **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 адιαιρέτου 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. Γ αυτή την περίπτωση το τμήμα αυτό της κοινόκτητης ιδιοκτησίας (που στο εξής θα 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 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 δικαιώματος 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 διαδρόμους 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 δεν 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.

- [ΚΕΦ.224](#)

### **Μη εφαρμογή των διατάξεων που αφορούν την εξ αδιαιρέτου κατ' ιδανικές μερίδες κυριότητα**

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 συγκυριότητας της.

- [ΚΕΦ.224](#)

### **Έκταση μονάδας**

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.

- [ΚΕΦ.224](#)

### **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 δεν 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 Νόμου αυτού, 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.

- [ΚΕΦ.224](#)

### **Διαχωρισμός κοινόκτητων υποστατικών που αποτελούνται από χωριστά οικοδομήματα κτλ.**

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 εκατό (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 θεωρείται 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 οι υπηρεσίες αυτές, εγκαταστάσεις ή άλλη κοινόκτητη ιδιοκτησία θα θεωρείται ότι ανήκουν σε όλες τις μονάδες κατά την αναλογία του μεριδίου τους πάνω στην κοινόκτητη οικοδομή σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου αυτού.

(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.

- [ΚΕΦ.224](#)

### **Δαπάνες για τη συντήρηση κτλ. κοινόκτητης ιδιοκτησίας**

38ΙΑ.-(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 εμβαδό κάθε μονάδας.

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

- [ΚΕΦ.224](#)

### **Ασφάλιση κοινόκτητων οικοδομών**

38ΙΒ.-(1) Η Διαχειριστική Επιτροπή πρέπει να ασφαρίζει και να τηρεί πάντοτε ασφαλισμένη την κοινόκτητη οικοδομή, έναντι φωτιάς, κεραυνού και σεισμού, σε αδειούχο ασφαλιστή για το ποσό που η Διαχειριστική Επιτροπή θα θεωρεί ότι αντιστοιχεί στην αξία αντικατάστασης της. Για οποιοσδήποτε άλλους κινδύνους η ασφάλιση θα είναι υποχρεωτική, μόνο εφόσον αυτό αποφασιστεί από ποσοστό ιδιοκτησίας πέραν του πενήντα τοις εκατό (50%).

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

- [ΚΕΦ.224](#)

### **Μερική ή ολική καταστροφή κοινόκτητων οικοδομών και τερματισμός κοινόκτητων οικοδομών** **Μερική ή ολική καταστροφή μονάδας**

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 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 υποχρεώσεις του δυνάμει του άρθρου αυτού, υποχρεώνεται, επιπρόσθετα από οποιαδήποτε άλλη υποχρέωση ή ευθύνη που επιβάλλεται σ' 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.

- [ΚΕΦ.224](#)

### **Μερική καταστροφή κοινόκτητης οικοδομής**

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.

- [ΚΕΦ.224](#)

### **Ολική καταστροφή κοινόκτητης οικοδομής**

38ΙΕ.-(1) Η κοινόκτητη οικοδομή λογίζεται ολικά κατεστραμμένη, όταν το αποφασίσουν, οι κύριοι του εκατόν τοις εκατόν (100%) των μονάδων της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, σε γενική συνέλευση που συγκαλείται για το σκοπό αυτό.

(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, για τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν, σε γενική



συνέλευση που θα συγκαλείται ειδικά για το σκοπό αυτό. Η απόφαση πρέπει να λαμβάνεται ομόφωνα.

(3) Αν οι κύριοι μονάδων δεν 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 σύνολο 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 ένα 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 εμπράγματη 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 οτιδήποτε 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.

- [ΚΕΦ.224](#)

### **Πώληση κοινόκτητης οικοδομής**

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

- [ΚΕΦ.224](#)

### **Συμφέρον των κυρίων των μονάδων σε περίπτωση καταστροφής ή τερματισμού της κοινόκτητης 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 απαλλοτρίωσης, τα αντίστοιχα συμφέροντα των κυρίων των μονάδων θα είναι τα αντίστοιχα μερίδια τους στην κοινόκτητη ιδιοκτησία, όπως προβλέπεται στο άρθρο 38Θ.

- [ΚΕΦ.224](#)

### **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 Νόμου αυτού.

(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 με αυτές ή να εξαλείφεται ή να τροποποιείται οποιαδήποτε δουλεία ή δικαίωμα που συστάθηκε από ή δυνάμει ή που είναι επακόλουθο του Νόμου αυτού ή οποιοδήποτε άλλου Νόμου·

(β) να τερματίζονται, μεταβάλλονται ή καταργούνται τα δικαιώματα οποιουδήποτε κυρίου μονάδας

(γ) να επιβάλλεται σε οποιοδήποτε κύριο μονάδας υποχρέωση η πληρωμή η 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.

- [ΚΕΦ.224](#)

## **Εγγραφή Κανονισμών και δεσμευτικότητα**

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

(2) Η εγγραφή των Κανονισμών ή οποιασδήποτε τροποποίησης, αναθεώρησης ή αντικατάστασης 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.

- [ΚΕΦ.224](#)

### **Πρότυποι Κανονισμοί. Παράρτημα**

38ΚΑ.-(1) Όταν δεν 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.