

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

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 επόμενης 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 δεν 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.

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 αδικών εργασιών, τη φύση κάθε εργασίας. Τυχαία παράλειψη να δοθεί η ειδοποίηση αυτή σε οποιοδήποτε κύριο ή η 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 ανάρτηση 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 τέτοια γενική συνέλευση ή έκτακτη γενική συνέλευση θεωρείται ειδική.

20. Εκτός αν προνοείται διαφορετικά στο Νόμο αυτό ή στους Κανονισμούς, καμιά εργασία δεν 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 ιδιοκτησίας, 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 αποφάσεως. 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.

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 αντιπρόσωπο 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 κυρίους οι συγκύριοι μπορούν, με έγγραφο που υπογράφεται από όλους τους συγκυρίους ή τους αντιπροσώπους τους, να διορίζουν έναν από αυτούς ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο πληρεξούσιο τους για όλες τις γενικές συνελεύσεις ή για συγκεκριμένη γενική συνέλευση.

31. Εκτός αν απαιτείται από ή δυνάμει του Νόμου ομόφωνη απόφαση, κανένας κύριος δεν δικαιούται να ψηφίσει σ' οποιαδήποτε γενική συνέλευση, εκτός αν καταβληθούν 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 υποχρέωση ή πληρωμές οποιουδήποτε είδους ή έκτασης που δεν προβλέπονται από το Νόμο ή τους Κανονισμούς αυτούς ή που μεταβάλλει τα δικαιώματα 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.