



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΝ ΑΘΗΝΑΙΣ
ΤΗ 27 ΑΠΡΙΛΙΟΥ 1963

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ
177

ΥΠΟΥΡΓΙΚΑΙ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ & ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ

Αριθ. Δ 6)Α/2598

Περὶ συστάσεως ὀριζοντίου ἰδιοκτησίας καὶ κανονισμοῦ δικαιωμάτων καὶ ὑποχρεώσεων συνιδιοκτητῶν καὶ διοικήσεως Πολυκατοικίας ἐπὶ τῶν ὁδῶν Μαντζαγριωτάκη καὶ Ἡρακλέους ἐν Καλλιθέᾳ.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΠΡΟΝΟΙΑΣ

Ἐχόντες ὑπ' ὄψιν :

1. Τὰς διατάξεις τοῦ Ν. 4223/1962 «περὶ ἀποκαταστάσεως προσφύγων ἀρμοδιότητος Π.Ε. καὶ ἄλλων κατηγοριῶν»
2. Τὰς διατάξεις τοῦ ὑπ' ἀριθ. 709/1962 Β. Δ/τος «περὶ τῆς ἐκτελέσεως τοῦ Ν. 4223/1962 κ.λ.π.»
3. Τὰς διατάξεις τοῦ Νόμου 3741/29 «περὶ τῆς κατ' ὄροφον ἰδιοκτησίας» καὶ τῶν ἄρθρων 1002 καὶ 1117 τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος, ἀποφασίζομεν :

Ι. Συνιστῶμεν διὰ τῆς παρούσης διὰ τὴν ὑπὸ τοῦ Ὑπουργείου Κοιν. Προνοίας ἀνεγερθεῖσαν ἐν Καλλιθέᾳ καὶ ἐπὶ τῶν ὁδῶν Μαντζαγριωτάκη καὶ Ἡρακλέους τοῦ Δήμου Καλλιθέας Πολυκατοικίας, λεπτομερῶς ἀναφερομένης καὶ περιγραφομένης κατωτέρω, ὀριζόντιον ἰδιοκτησίαν συμφῶνως πρὸς τὰς διατάξεις τοῦ Ν. 3741/29 καὶ τῶν ἄρθρων 1002 καὶ 1117 τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος, ἥτοι κατ' ὅροφον ἢ τμήματα (διαμερίσματα) ὀρόφων διηρημένην ἰδιοκτησίαν καὶ καθορίζομεν διὰ τῆς παρούσης τὰ ἀποτελοῦντα κεχωρισμένως αὐτοτελεῖς καὶ ἀνεξαρτήτους ἰδιοκτησίας, διαμερίσματα αὐτῆς, μετὰ τῆς ἐνὶ ἐκάστῳ ἀναλογίας ἐπὶ τῶν κοινοκτητέων καὶ κοινοχρήστων χώρων, πραχμάτων καὶ ἐγκαταστάσεων, ἅτινα καὶ ὡς ἀναφέρονται κατωτέρω λεπτομερῶς, ὅ ἀποτελοῦν τὰς πρὸς ὀριστικὴν παραχώρησιν εἰς δικαιοῦχους πρόσφυγας, ἰδιοκτησίας.

ΙΙ. Πρὸς διακανονισμὸν δὲ τῶν δικαιωμάτων καὶ ὑποχρεώσεων τῶν συνιδιοκτητῶν, καὶ ρύθμισιν τῆς ὁμαλῆς καὶ ἀπροσκόπτου λειτουργίας καὶ διοικήσεως τῆς ὡς ἄνω Πολυκατοικίας, ὀρίζομεν τὰ κατωτέρω, ἅτινα ἀποτελοῦσι τὸν κατὰ τὰ ἄρθρα 1 καὶ 13 τοῦ Ν. 3741/1929 Κανονισμὸν τῆς Πολυκατοικίας ταύτης.

ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ ΠΡΩΤΟΝ

Α'. Περιγραφή τοῦ οἰκοπέδου

Ἡ ὡς ἄνω Πολυκατοικία ἀνηγέρθη ἐπὶ οἰκοπέδου κειμένου ἐντὸς τοῦ ἐγκεκριμένου σχεδίου Πόλεως τοῦ Δήμου Καλλιθέας, τέως τοῦ Δήμου Ἀθηναίων, ἐπὶ τῆς διασταυρώσεως τῶν ὁδῶν Μαντζαγριωτάκη καὶ Ἡρακλέους καὶ ἐν τῷ οἰκοδομικῷ τετραγώνῳ τῷ περιβαλλομένῳ ὑπὸ τῶν ὁδῶν Μαντζαγριωτάκη - Ἡρακλέους - Ἰφιγενείας καὶ Δημοσθένους, ἀντιστοιχοῦν εἰς τὴν ὑπ' ἀριθ. 130/7 ἰδιοκτησίαν κτηματολογίου, ἐμφαινιζομένου ἐν τῷ συνημμένῳ τῇ παρούσῃ

ἀπὸ Ἀπριλίου 1962 διαγράμματι τοῦ μηχανικοῦ Δημητρίου Μπάρα ὑπὸ στοιχεῖον 1 ὑπὸ τὰ ἀλφαριθμητικὰ κεφαλαῖα στοιχεῖα Α, Β, Γ, Δ, Α, ἐκτάσεως μέτρων τετραγωνικῶν χιλίων ὀκτακοσίων τριάκοντα τεσσάρων καὶ δέκα ἑκατοστῶν (1.834,10) τὸ οἰκόπεδον τοῦτο συνορεύεται Νοτιοανατολικῶς μετ' ὁδὸν Ἡρακλέους ἐπὶ προσώπου Β, Γ μέτρων ἐξήκοντα πέντε καὶ 10/100 (65,10) Βορειοδυτικῶς μετ' ἀφείον καὶ λεβητοσιάσιον Ἐργοστάσιον Τζάκ Λεβῆ, ἐπὶ πλευρᾷ Α.Δ. μήκους μέτρων ἐξήκοντα τεσσάρων καὶ 85/100 (64,85), Βορειοανατολικῶς ἐν μέρει μετ' ἰδιοκτησίαν Τζάκ Λεβῆ καὶ ἐν μέρει μετ' ἰδιοκτησίαν Γεωργίου Χουλᾶκη, ἐπὶ συνολικῆς πλευρᾷ Δ.Γ. μήκους μέτρων εἴκοσι ὀκτὼ καὶ 50/100 (28,50) καὶ Νοτιοδυτικῶς μετ' ὁδὸν Μαντζαγριωτάκη ἐπὶ προσώπου Α.Β. μέτρων εἴκοσι ἑπτὰ καὶ 85/100 (27,85). Περιήλθεν δὲ εἰς τὸ Δημόσιον τὸ οἰκόπεδον τοῦτο, ἐφ' οὗ ἀνήγειρεν δαπάναις του τὴν ρηθεῖσαν Πολυκατοικίαν ἐξ ἀγορᾶς παρὰ τοῦ Τζάκ Σιμαντῶβ Λεβῆ, δυνάμει τοῦ ὑπ' ἀριθ. 21312 τῆς 20ης Ἰουνίου 1960 ἀγοραπωλητηρίου συμβολαίου τοῦ Συμβολαιογράφου Ἀθηνῶν Ἑμμανουὴλ Κουμάνταρου, νομίμως μεταγεγραμμένου ἐν τοῖς βιβλίοις Μεταγραφῶν Δήμου Καλλιθέας ἐν τόμῳ ΙΒ' καὶ ὑπ' αὐξ. ἀριθ. 151.

Β'. Περιγραφή Πολυκατοικίας.

Ἡ ἐπὶ τοῦ ὡς ἄνω οἰκοπέδου ἀνεγερθεῖσα Πολυκατοικία ἀποτελεῖται ἐξ ἰσογείου, πρώτου δευτέρου καὶ τρίτου ὑπὲρ τὸ ἰσόγειον ὀρόφων, καὶ τοῦ δώματος.

1. Τὸ ἰσόγειον περιλαμβάνει : α) τέσσαρα (4) διαμερίσματα τῶν τριῶν κυρίων δωματίων ἥτοι τὰ ὑπὸ στοιχεῖα Ισ/5, Ισ/6 καὶ Ισ/12 β) πέντε (5) διαμερίσματα τῶν δύο κυρίων δωματίων, ἥτοι τὰ ὑπὸ στοιχεῖα Ισ/2, Ισ/3, Ισ/4, Ισ/8 καὶ Ισ/9, καὶ γ) τρία (3) τοῦ ἐνὸς δωματίου ἥτοι τὰ ὑπὸ στοιχεῖα Ισ/7, Ισ/10 καὶ Ισ/11. 2) Ὁ πρῶτος ὑπὲρ τὸ ἰσόγειον ὄροφος περιλαμβάνει : α) τέσσαρα (4) διαμερίσματα τῶν τριῶν κυρίων δωματίων, ἥτοι τὰ ὑπὸ στοιχεῖα Α13, Α17, Α19 καὶ Α25, β) ἑξ (6) διαμερίσματα τῶν δύο δωματίων ἥτοι τὰ ὑπὸ στοιχεῖα Α14, Α15, Α16, Α21, Α22 καὶ Α23 καὶ γ) τρία (3) διαμερίσματα τοῦ ἐνὸς δωματίου, ἥτοι τὰ ὑπὸ στοιχεῖα Α18, Α20 καὶ Α24.

3. Ὁ δεῦτερος ὑπὲρ τὸ ἰσόγειον ὄροφος περιλαμβάνει : α) τέσσαρα (4) διαμερίσματα τῶν τριῶν κυρίων δωματίων, ἥτοι τὰ ὑπὸ στοιχεῖα Β26, Β30, Β32 καὶ Β38 β) ἑξ (6) διαμερίσματα τῶν δύο (2) κυρίων δωματίων, ἥτοι τὰ ὑπὸ στοιχεῖα Β27, Β28, Β29, Β34, Β35 καὶ Β36, καὶ γ) τρία (3) διαμερίσματα τοῦ ἐνὸς δωματίου, ἥτοι τὰ ὑπὸ στοιχεῖα Β31, Β33 καὶ Β37.

4. Ὁ τρίτος ὑπὲρ τὸ ἰσόγειον ὄροφος, περιλαμβάνει : α) τέσσαρα (4) διαμερίσματα τῶν τριῶν κυρίων δωματίων, ἥτοι τὰ ὑπὸ στοιχεῖα Γ39, Γ43, Γ45 καὶ Γ51, β) ἑξ (6) διαμερίσματα τῶν δύο κυρίων δωματίων, ἥτοι τὰ ὑπὸ στοιχεῖα Γ40, Γ41, Γ42, Γ47, Γ48 καὶ Γ49, καὶ

γ) τρία (3) διαμερίσματα τοῦ ἐνὸς δωματίου, ἢτοι τὰ ὑπὸ στοιχεῖα Γ/44, Γ/46 καὶ Γ/50.

5. Τὸ δῶμα: Περιλαμβάνει Πλυντήριο κοινόχρηστον.

Ἄπαντα τὰ ἀνωτέρω διαμερίσματα ἐμφαίνονται λεπτομερῶς εἰς τὰ κατατεθειμένα τῇ Δ/νσει Δ6 διαγράμματα κατόψεως ὑπὸ στοιχεῖα 1α, 1β, καὶ 1γ τομῆς. 1 δ καὶ προσόψεων 1ε καὶ 1στ ἀπὸ Αὐγούστου 1950 τοῦ Μηχανικοῦ Παν. Ἀραβαντινοῦ τὰ δὲ στοιχεῖα καὶ ποσοστὰ αὐτῶν λεπτομερῶς ἀναφέρονται εἰς τὸν κατωτέρω ἐν Κεφαλαίῳ Β' τοῦ παρόντος μέρους κατατιθέμενον πίνακα.

Γ'. Κοινόχρηστοι καὶ κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα καὶ ἐγκαταστάσεις τῆς Πολυκατοικίας.

Οἱ χώροι, πράγματα καὶ ἐγκαταστάσεις τῆς Πολυκατοικίας οἵτινες ἀνήκουσι κοινῶς καὶ ἐξ ἀδιαιρέτου εἰς πάσας τὰς διηρημένας ιδιοκτησίας καὶ προορίζονται διὰ τὴν κοινὴν χρῆσιν εἶναι : α) τὸ οἰκὸπέδον ὡς ἀνωτέρω λεπτομερῶς περιεγράφη ἀνῆκον εἰς ἕκαστον τῶν ιδιοκτητῶν τῶν κατ' ἰδίαν διηρημένων ιδιοκτησιῶν, β) αἱ φωταγωγοί, τὸ δῶμα, αἱ

θεμελιώσεις τῆς οἰκοδομῆς, ἐφ' ὧν ὅπωςδὴποτε ἐδράζονται οἱ τοῖχοι, τὰ τοιχώματα τῶν προσόψεων, τὰ ὑποστηλώματα καὶ οἱ δοκοὶ ἐκ σιδηροπαγοῦς οκυροκονιάματος καὶ λοιπὰ στοιχεῖα, ἐφ' ὧν ἐδράζονται οἱ ἐσωτερικοὶ τοῖχοι τῶν διαμερισμάτων καὶ αἱ μεσοτοιχίαι ἐν γένει, ἢτοι αἱ κύριαι αἱ διαχωρίζουσαι τὴν ὅλην οἰκοδομὴν ἀπὸ τῶν γειτονικῶν ιδιοκτησιῶν καὶ αἱ ἐσωτερικαὶ αἱ διαχωρίζουσαι τὴν ὅλην οἰκοδομὴν ἀπὸ τῶν γειτονικῶν ιδιοκτησιῶν καὶ ἐσωτερικαὶ διαχωρίζουσαι τὰ διάφορα κατ' ὄροφον διαμερίσματα, γ) αἱ πάντος εἵδους διακοσμήσεις τῶν προσόψεων, ἡ κεντρικὴ εἴσοδος καὶ τὰ κλιμακοστάσια, οἱ ἐξωτερικοὶ καὶ οἱ κεντρικοὶ σωλῆνες ὑδροληψίας, αἱ κεντρικαὶ παροχετεύσεις ὕδατος, ἡλεκτρικοῦ, οἱ σωλῆνες ἀποχετεύσεως τῶν ὀμβρίων ὑδάτων καὶ ἀκαθάρτων οἰκισκῆς χρήσεως, ὡς καὶ τὸ σύστημα ἀποχετεύσεως τὸ ἄγον πρὸς τὸν κεντρικὸν ὑπόνομον τοῦ Δήμου, οἱ σωλῆνες διοχετεύσεως τοῦ ὕδατος, πλὴν τῶν ἐντὸς τῶν διαμερισμάτων τμημάτων αὐτῶν, τὰ δύο πλυντήρια ἐπὶ τοῦ δώματος, τὰ πάντος εἵδους φωτιστικὰ σώματα καὶ λαμπτήρες εἰς κοινόχρηστους χώρους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ ΔΕΥΤΕΡΟΝ.

Πίναξ στοιχείων και κατανομής ποσοστών Διαμερισμάτων
της πολυκατοικίας.

Π Ι Ν Α Ξ

ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΠΟΣΟΣΤΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ

ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ
ΑΡΙΘ. ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΛ/ΚΙΑΣ
ΕΜΒΑΔΟΝ 1.834,10 Μ²

ΠΟΛΙΣ ΑΘΗΝΑΙ
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΛΛΙΘΕΑ
ΘΕΣΙΣ ΟΔΟΣ ΗΡΑΚΛΕΟΥΣ & ΜΑΤΖΑΓΡΙΩΤΑΚΗ

Α/Α	Στοιχεία Διαμερίσματος ή Καταστήματος			Επιφάνεια Διαμερίσματος ή Καταστήματος εις Μ ²	Όγκος Διαμερίσματος ή Καταστήματος εις Μ ³	Συνολικός κοινόχρηστος όγκος	Αναλογών κοινόχρηστος όγκος κατά Διαμέρισμα	Συνολικός όγκος Διαμερίσματος ή Καταστήματος	Ποσοστόν Συνιδιοκτησίας οικοπέδου επί τοις 0/00	Αναλογούσα Επιφάνεια Οικοπέδου εις Μ ²	Αναλογούν Ποσοστόν Συμμετοχής εις Δαπάνας Κοινοχρήστων	Υ' η φ ο ι
	Αριθμός	Όροφος	Αριθ. Δωματίων									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	1	Ίσόγειον	3	61,62	191,022		39,737	230,76	23,64	43,36	23,64	23
2	2	»	2	48,36	149,916		31,186	181,10	18,55	34,02	18,55	19
3	3	»	2	48,36	149,916		31,186	181,10	18,55	34,02	18,55	19
4	4	»	2	50,31	155,961		32,443	188,40	19,30	35,42	19,30	19
5	5	»	3	77,45	240,095		49,945	290,04	29,70	54,48	29,70	29
6	6	»	3	61,00	189,100		39,337	228,44	23,40	42,92	23,40	23
7	7	»	1	38,06	117,986		24,544	142,53	14,60	26,78	14,60	15
8	8	»	2	49,30	152,830		31,792	184,62	18,90	34,68	18,90	19
9	9	»	2	50,31	155,961		32,443	188,40	19,30	35,40	19,30	19
10	10	»	1	40,33	125,023		26,008	149,03	15,26	28,00	15,26	15
11	11	»	1	36,50	113,150		23,538	136,69	14,00	25,70	14,00	14
12	12	»	3	62,01	192,231		39,988	232,22	23,78	43,52	23,78	24
13	13	Α' Όροφος	3	61,62	191,022		39,737	230,76	23,64	43,36	23,64	23
14	14	»	2	48,36	149,916		31,186	181,10	18,55	34,02	18,55	19
15	15	»	2	48,36	149,916		31,186	181,10	18,55	34,02	18,55	19
16	16	»	2	50,31	155,961		32,443	188,40	19,30	35,40	19,30	19
17	17	»	3	61,23	189,813		39,485	229,30	23,48	43,08	23,48	23
18	18	»	1	38,06	117,986		24,544	142,53	14,60	26,78	14,60	15
19	19	»	3	61,00	189,100		39,337	228,44	23,40	42,92	23,40	23
20	20	»	1	38,06	117,986		24,544	142,53	14,60	26,78	14,60	15
21	21	»	2	49,30	152,830		31,792	184,62	18,90	34,68	18,90	19
22	22	»	2	57,90	179,490	1681,72 Μ ³	37,338	216,83	22,20	40,74	22,20	22
23	23	»	2	48,70	150,970		31,405	182,38	18,67	34,26	18,67	19
24	24	»	1	36,50	113,150		23,538	136,69	14,00	25,70	14,00	14
25	25	»	3	62,01	192,231		39,988	232,22	23,78	43,52	23,78	24
26	26	Β' Όροφος	3	61,62	191,022		39,737	230,76	23,64	43,36	23,64	23
27	27	»	2	48,36	149,916		31,186	181,10	18,55	34,02	18,55	19
28	28	»	2	48,36	149,916		31,186	181,10	18,55	34,02	18,55	19
29	29	»	2	50,31	155,961		32,443	188,40	19,30	35,40	19,30	19
30	30	»	3	61,23	189,813		39,485	229,30	23,48	43,08	23,48	23
31	31	»	1	38,06	117,986		24,544	142,53	14,60	26,78	14,60	15
32	32	»	3	61,00	189,100		39,337	228,44	23,40	42,92	23,40	23
33	33	»	1	38,06	117,986		24,544	142,53	14,60	26,78	14,60	15
34	34	»	2	49,30	152,830		31,792	184,62	18,90	34,68	18,90	19
35	35	»	2	57,90	179,490		37,338	216,83	22,20	40,74	22,20	22
36	36	»	2	48,70	150,970		31,405	182,38	18,67	34,26	18,67	19
37	37	»	1	36,50	113,150		23,538	136,69	14,00	25,70	14,00	14
38	38	»	3	62,01	192,231		39,988	232,22	23,78	43,52	23,78	24
39	39	Γ' Όροφος	3	61,62	191,022		39,737	230,76	23,64	43,36	23,64	23
40	40	»	2	48,36	149,916		31,186	181,10	18,55	34,02	18,55	19
41	41	»	2	48,36	149,916		31,186	181,10	18,55	34,02	18,55	19
42	42	»	2	50,31	155,961		32,443	188,40	19,30	35,40	19,30	19
43	43	»	3	61,23	189,813		39,485	229,30	23,48	43,08	23,48	23
44	44	»	1	38,06	117,986		24,544	142,53	14,60	26,78	14,60	15
45	45	»	3	61,00	189,100		39,337	228,44	23,40	42,92	23,40	23
46	46	»	1	38,06	117,986		24,544	142,53	14,60	26,78	14,60	15
47	47	»	2	49,30	152,830		31,792	184,62	18,90	34,68	18,90	19
48	48	»	2	57,90	179,490		37,338	216,83	22,20	40,74	22,20	22
49	49	»	2	48,70	150,970		31,405	182,38	18,68	34,28	18,68	19
50	50	»	1	36,50	113,150		23,538	136,69	14,00	25,70	14,00	14
51	51	»	3	62,01	192,231		39,988	232,22	23,78	43,52	23,78	24
				2.607,84	8.084,304		1.681,717	9.766,02	1.000,00	1.834,10	1.000,00	1.000

ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ ΠΡΩΤΟΝ

Δικαιώματα - Υποχρεώσεις και περιορισμοί της ιδιοκτησίας

1. Ἐκάστη τῶν κατὰ τ' ἀνωτέρω διηρημένων ιδιοκτησιῶν τῆς προπεριγραφείσης Πολυκατοικίας μετὰ τοῦ εἰς αὐτὴν ἀνήκοντος ποσοστοῦ ἐξ ἀδιαίρετου ἐπὶ τῶν κοινοχρήστων καὶ κοινοκτητῶν χώρων, πραγμάτων καὶ ἐγκαταστάσεων τῆς ὅλης Πολυκατοικίας εἰς ἣν ἀνήκει, ἀποτελεῖ τὸ ἀντικείμενον τῆς ιδιοκτησίας ἐνὸς ἐκάστου ὅστις κατὰ τὸ παραχωρητήριον φέρεται δικαιούχος αὐτῆς, συμφώνως πρὸς τὰς διατάξεις τοῦ Ν. 3741)29, τῶν ἄρθρων 1002, καὶ 1117 τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος καὶ τοῦ παρόντος Κανονισμοῦ. Ἡ κτῆσις, ἀπαλλοτριώσεις καὶ ἡ δι' οἰωνδήποτε αἰτίαν μεταβίβασις ἢ ἀπώλεια τῆς κυριότητος παρ' ἐκάστου ιδιοκτήτου διηρημένης ιδιοκτησίας, διέπεται ὑπὸ τῶν ὡς ἄνω διατάξεων.

2. Ὁ κύριος ἐκάστης διηρημένης ιδιοκτησίας ἔχει ὡς πρὸς ταύτην, ἅπαντα τὰ εἰς τὸν ἀποκλειστικὸν κύριον νομέα καὶ κάτοχον ἀκινήτου ἀνήκοντα κατὰ τὸ Ἀστικὸν Δίκαιον δικαιώματα, ἐμπράγματα, προσωπικὰ καὶ πάσης ἄλλης φύσεως, ὑπὸ τοὺς περιορισμοὺς τοὺς ἀναφερομένους εἰς τὴν ἰσχύουσαν περὶ ἀποκαταστάσεως Νέων Προσφύγων Νομοθεσίαν, καὶ ἐφ' ὅσον ἡ ἄσκησις των δὲν ἀντίκειται εἰς τοὺς ὅρους τοῦ παρόντος Κανονισμοῦ, δὲν ἐκθέτει εἰς κίνδυνον τὴν ἀσφάλειαν τῆς ὅλης Πολυκατοικίας καὶ μιᾶς ἐκάστης διηρημένης ιδιοκτησίας ἢ τῶν κοινοχρήστων καὶ κοινοκτητῶν χώρων, ἔργων καὶ ἐγκαταστάσεων αὐτῆς δὲν παρεμποδίζει τὴν ἄσκησιν ὁμοίων δικαιωμάτων τῶν λοιπῶν ιδιοκτητῶν καὶ δὲν παρενοχλεῖ τοὺς ἐνοίκους αὐτῆς, ἰδίᾳ, διὰ θαυρύβων ἐκ χρήσεως ραδιοφώνων ἢ ἄλλων μουσικῶν ὀργάνων εἰς ὑπερβολικὴν ἔντασιν καὶ δὴ κατὰ τὰς ὥρας τῆς ἀναπαύσεως αὐτῶν (νυκτερινῆς ἢ μεσημβρινῆς).

Πᾶσα μεταβίβασις τῶν δικαιωμάτων τοῦ ιδιοκτήτου εἰς τρίτους δι' οἰωνδήποτε αἰτίαν, ἐπὶ τοῦ διαμερισματος ἀφορᾷ τοῦτο ὡς ἐνιαῖον ὅλον μετὰ τῆς ἀναλογίας του ἐπὶ τῶν κοινοκτητῶν καὶ κοινοχρήστων χώρων καὶ γίνεται πάντοτε ὑπὸ τὸν ὅρον ὅτι ὁ ἐκάστοτε νέος κτήτωρ, αὐτοῦ, αὐτοδικαίως θὰ δεσμεύεται ὑπὸ τῶν ὅρων καὶ συμφωνιῶν τοῦ παρόντος, περὶ οὗ, ἐπὶ ποινῇ ἀκυρότητος τῆς μεταβιβάσεως δέον νὰ γίνεται ρητὴ ἐκάστοτε μνηεῖα εἰς πᾶσαν σχετικὴν προᾶξιν.

3. Ἐν περιπτώσει ὑπάρξεως πλειόνων συνιδιοκτητῶν ἢ κληρονομικῆς διαδοχῆς ἀπαγορεύεται ἡ μετὰ τῶν πλειόνων συνιδιοκτητῶν αὐτοῦσία διανομὴ τοῦ διαμερισματος, ἔστω καὶ διὰ τῆς δικαστικῆς ὁδοῦ.

Ἀντικείμενον τῆς κατὰ διαμερίσμα ἰδιοκτησίας ἀποτελεῖ τὸ διαμέρισμα ὡς ἀνωτέρω καθωρίσθη καὶ περιεγράφη ἕκαστον ὡς ἐνιαῖον ὅλον, ἀπαγορευομένης τῆς περαιτέρω διαιρέσεως αὐτοῦ κατὰ δωμάτια ἢ ἄλλους χώρους, ἀποκλειομένης τῆς δημιουργίας αὐτοτελοῦς δικαιώματος ἐπὶ διηρημένων τμημάτων ἢ χώρων ἐνὸς οἰωνδήποτε τῶν ἀνωτέρω περιγραφέντων διαμερισμάτων. Πᾶσα προᾶξις μεταβιβάσεως ἢ ἀπαλλοτριώσεως ἐν γένει ἐξ οἰασδήποτε αἰτίας, διαμερισματος τινος, ἐφ' ὅσον δὲν ἀφορᾷ εἰς τὸ ἐνιαῖον ὅλον αὐτοῦ, ἄλλ' εἰς διηρημένον τμήμα τούτου, εἶναι αὐτοκικαίως ἄκυρος.

4. Ἀπαγορεύεται ἀπολύτως εἰς τοὺς κατ' ἰδίαν ιδιοκτητῆς τῶν διαμερισμάτων, πᾶσα οἰαδήποτε μεταβολή, μεταρρυθμίσις, ἐπισκευή ἢ οἰασδήποτε φύσεως ἐνέργεια ἐπὶ τῶν κοινοκτητῶν ἢ κοινοχρήστων χώρων, πραγμάτων καὶ ἐγκαταστάσεων τῆς ὅλης Πολυκατοικίας, ἔστω καὶ ἐπὶ τμημάτων αὐτῶν ἀντιστοιχοῦντων εἰς τὸ εἰς τὴν κυριότητά των ἀνήκον διαμέρισμα, ὅλον ἐξωτερικῶν τοίχων τῆς προσόψεως, τῶν αὐλῶν ἢ φωταγωγῶν, τῶν ἐσωτερικῶν τοίχων πρὸς τὸ κλιμακοστάσιον ἢ τοὺς διαδρόμους τῆς Πολυκατοικίας τοῦ σκελετοῦ καὶ τῶν ἐκ μπετόν ἀρμὲ πλாகῶν, τῶν ἐσωτερικῶν μεσοτοιχιῶν μετὰ τῶν διαφόρων διαμερισμάτων κ.λ.π. Ἀπαγορεύεται ἐπίσης ἡ ἀλλαγὴ τοῦ χρωματισμοῦ ἐν ὅλῳ ἢ ἐν μέρει τῶν ἐξωτερικῶν τοίχων τῆς διηρημένης ιδιοκτησίας, ἢ ἡ ἀλλαγὴ τοῦ ἐξωτερικοῦ χρωματισμοῦ τῶν παραθυροφύλων, παραθύρων, θυρῶν, τῶν ἐξωτερικῶν διακοσμήσεων καὶ ἐν γένει πᾶσα ἀλλαγὴ τῆς ἐξωτερικῆς ἐμφανίσεως αὐτῆς, ἐκτὸς ἂν ἀφορᾷ εἰς τὸ σύνολον αὐτῆς καὶ ἀποφασισθῇ ὑπὸ

τῆς Γεν. Συνελεύσεως τῶν ιδιοκτητῶν, ἐγκριθῇ δὲ ὑπὸ τῆς ἀρμοδίας Ὑπηρεσίας τοῦ Ὑπουργείου Δημοσίων Ἔργων.

Μεταβλεπόμενα εἰς τὸ ἐσωτερικὸν τῶν διηρημένων ιδιοκτησιῶν δικαιούνται νὰ ἐνεργοῦν οἱ ιδιοκτήται αὐτῶν, τηροῦντες τοὺς ὑπὸ τῶν ἰσχυουσῶν διατάξεων προβλεπομένους ὅρους καὶ διατυπώσεις καὶ ἐφ' ὅσον δι' αὐτῶν δὲν θίγονται τὰ παρὰ πάντας οἱ κοινὸχρηστοὶ καὶ κοινὸκτητοὶ χώροι, πράγματα καὶ ἐγκαταστάσεις τῆς ὅλης Πολυκατοικίας, καὶ τὰ κατ' ἰδίαν διαμερίσματα τῶν ἄλλων ιδιοκτητῶν, οἱ τοῖχοι, ἢ ἐκ σιδηροπαγῶν σκυροκονιάματος κατασκευῇ τῆς ιδιοκτησίας του ἢ τῆς ὅλης οἰκοδομῆς, οὐδ' ἐπ' ἐλάχιστον ἐπηρεάζοντος ὅπως δῆποτε, ἡ ἀσφάλεια, ἀντοχὴ καὶ στερεότης αὐτῆς. Ἀπαγορεύεται ἐπίσης ἡ διάνοιξις οἰωνδήποτε ὅπως ἢ ἀνογμάτων πέραν τῶν ἐν τοῖς κατατεθειμένοις εἰς τὸ Ὑπουργεῖον Δ/νσις Δδ. σχεδίοις, προβλεπομένων, εἰς τοὺς ἐξωτερικοὺς ἢ ἐσωτερικοὺς τοίχους, ἢ τοὺς πρὸς τὸ κλιμακοστάσιον, φωταγωγοὺς καὶ διαδρόμους τῆς Πολυκατοικίας ἢ πρὸς τὰ ἄλλα διαμερίσματα τοιούτους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ ΔΕΥΤΕΡΟΝ

Δικαιώματα, υποχρεώσεις καὶ περιορισμοὶ περὶ τὴν χρῆσιν ἐκάστης διηρημένης ιδιοκτησίας

1. Ὁ ιδιοκτήτης ἐκάστης διηρημένης ιδιοκτησίας δύναται νὰ χρησιμοποιοῖ ταύτην ὡς βούλεται, εἴτε ὁ ἴδιος, εἴτε ἐκμισθῶν ἢ παραχωρῶν καθ' οἰωνδήποτε νόμιμον τρόπον τὴν χρῆσιν ταύτης, ὑπὸ τὰς προϋποθέσεις καὶ τοὺς περιορισμοὺς τοὺς ἐν τῇ παραχωρητηρίῳ ἀναφερομένους, καὶ τοὺς τοιούτους τῆς περὶ ἀποκαταστάσεως Νέων Προσφύγων Νομοθεσίας καὶ τοῦ παρόντος.

Τὰ κατ' ἰδίαν διαμερίσματα τῆς Πολυκατοικίας δύνανται νὰ χρησιμοποιηθοῦν ἀποκλειστικῶς ὡς κατοικίαι ἢ κατοικίαι μετὰ γραφεῖου ἢ καὶ ἀποκλειστικῶς ὡς γραφεῖα, τηρουμένων ἐν πάσει περιπτώσει τῶν κάτωθι περιορισμῶν χρήσεως.

Ὡς γραφεῖα νοοῦνται τὰ πάσης φύσεως τοιαῦτα ἐλευθερίων ἐπαγγελμάτων, ἐπιστημονῶν ὁλοῦ ἱατροῦ, δικηγόρου ἀρχιτέκτονος κ.λ.π. ἐμπόρων, βιομηχάνων καὶ ἐπιχειρηματιῶν ἐν γένει, ἀποκλειομένης πάντως τῆς συγκεντρώσεως ἢ πληρωμῆς ἐργατῶν ἐν αὐτῷ. Ἀπαγορεύεται ὁμοίως ἡ χρῆσις τῶν διαμερισμάτων, εἴτε ὡς αὐτοτελῶν γραφείων, εἴτε ὡς τοιούτων μετὰ κατοικίας, ἐφ' ὅσον ὡς ἐκ τῆς φύσεώς των ἀσχεῖται ἐπιχειρήσεις ἀντιβαίνουσα εἰς τοὺς νόμους καὶ τὰ χρηστά ἥθη, καὶ ἐν γένει προκαλοῦσα θόρυβον ἐπαχθῇ διὰ τοὺς ἐνοίκους ὅλον διδασκῶν, ἢ πρὸς παράδοσιν μαθημάτων μουσικῆς, γυμναστικῆς ἢ ὀπασκίας, ὡς πολιτικοῦ Κέντρου ὡς ἐργαστηρίου προκαλοῦντος θόρυβον κ.λ.π. Ἀπαγορεύεται ἐπίσης ἡ χρησιμοποίησις τῶν διαμερισμάτων, ἔστω καὶ ἐν συνδυασμῷ μετὰ κατοικίας, ὡς μαιευτικῶν ἢ χειρουργικῶν κλινικῶν, ἱατροῦ ἀφροδισίων καὶ ἐν γένει μεταδοτικῶν νοσημάτων ὡς καταστήματος δημοσίου ἢ δημοτικοῦ ἢ ἐτέρου νομικοῦ προσώπου δημοσίου δικαίου, πανσιόν, Οἰκοτροφείου, σχολείου, φροντιστηρίου, χαρτοπαικτικῆς λέσχης, χορευτικοῦ κέντρου, χοροδιδασκαλείου, ὠδείου, οἴκου ἀνοχῆς καὶ ἐν γένει κατὰ τρόπον προκαλοῦντα σκάνδαλον.

2. Ἀπαγορεύεται ἡ ἐντὸς ἐκάστης διηρημένης ιδιοκτησίας καὶ τῶν παραρτημάτων αὐτῆς ἐγκατάστασις ἢ ἔστω καὶ προσωρινῶς ἐναπόθεσις εὐφλέκτων ἢ δυσόσμων ὑλῶν, ὡς καὶ βαρέων ἀντικειμένων, ἐπαγομένων φόρτησιν ὑπερβαίνουσαν τὰ διακόσια κιλά κατὰ τετραγωνικὸν μέτρον ἐπιφανείας οἰκοπέδου, ὡς καὶ παντὸς μηχανήματος προξενούντος ὑπερβολικὸν θόρυβον ἐνόχλησιν (οἷον πομπὴν παρασίτων) ἢ ἐκθέτοντος εἰς κίνδυνον (οἷον δι' ὑπεριωδῶν ἀκτίνων) τοὺς ἐνοίκους ἄλλων διαμερισμάτων.

3. Ἀπαγορεύεται ἡ ἐντὸς τῶν διηρημένων ιδιοκτησιῶν καὶ παραρτημάτων αὐτῶν ὡς καὶ ἐντὸς τῶν κοινοχρήστων χώρων ἐγκατάστασις, διττήρησις καὶ παραμανὴ οἰωνδήποτε ζώων καὶ πτηνῶν (κονίκων, ὀρνίθων κ.λ.π.). Ἐπιτρέπεται ἐξαιρετικῶς ἡ διατήρησις γαλῆς, ἢ ἄλλων μικρῶν κατοικιδίων ζώων ἢ ὠδικῶν πτηνῶν καὶ ὑπὸ τὴν προϋπόθεσιν ὅτι δὲν προξενεῖται ἐνόχλησις τῶν λοιπῶν ἐνοίκων.

4. Ἀπαγορεύεται ἀπολύτως ὁ θόρυβος κατὰ τὰς ὥρας τῆς ἀναπαύσεως, ὡς αὐταὶ καθορίζονται ὑπὸ τῶν Ἀστυνομι-

κῶν διατάξεων. Ἡ μουσικὴ εἴτε λόγῳ μελέτης εἴτε λόγῳ διασκεδάσεως ἐπιτρέπεται, ἐξαιρέσει τῶν ὥρων ἀναπαύσεως.

5. Κατὰ τὴν ἐκμίσθωσιν ἢ τὴν ὀπωσθήποτε καὶ ἐξ οἰασθῆναι αἰτίας παραχώρησιν τῆς χρήσεως διαμερίσματος πρὸς τρίτους, ὁ ἰδιοκτήτης τοῦ ὑποχρεοῦται διὰ ρητοῦ ὅρου τῆς οἰκείας Συμβάσεως ὅπως ἐξασφαλίζῃ τὴν ὑπὸ τῶν τρίτων ἀποδοχὴν πασῶν τῶν ἐκ τοῦ παρόντος ὑποχρεώσεων τοῦ καὶ τὴν ἀκριβῆ τήρησιν τῶν ὅρων τοῦ κανονισμοῦ, προκειμένης δὲ συμβάσεως μισθώσεως, διὰ συνομολογήσεως ὡς κυρώσεως τῆς παραβάσεως, τῆς ἐξώσεως τοῦ μισθωτοῦ. Ἡ κατὰ τοῦ καθ' οὗ σχετικὴ ἀγωγή τοῦ ἐκμισθωτοῦ, ἐκχωρεῖται αὐτοδικαίως δυνάμει τοῦ παρόντος εἰς τὸν διαχειριστὴν τῆς Πολυκατοικίας.

6. Εἰς περίπτωσιν τοποθετήσεως ὑπὸ τῶν ἰδιοκτητῶν τῶν διαμερισμάτων, ἐγκαταστάσεως εἰς τὸ δῶμα τῆς Πολυκατοικίας, κεραίων λήψεως ραδιοφώνου ἢ τηλεοράσεως, οὗτοι ὑποχρεοῦνται νὰ λαμβάνουν τὰ ἐπιβαλλόμενα μέτρα, ὥστε νὰ μὴ παρεμπιδίζεται ἡ χρῆσις τοῦ κοινοχρήστου τμήματος τῆς ταράτσας, ἢ ἐγκαταστάσεις κεραίων τῶν λοιπῶν ἰδιοκτητῶν καὶ ἡ κανονικὴ ἀπόδοσις κεραίων τούτων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ ΤΡΙΤΟΝ.

Δικαιώματα καὶ περιορισμοὶ περὶ τὴν χρῆσιν τῶν κοινοχρήστων χώρων καὶ ἔργων.

1. Πᾶς ἰδιοκτήτης διηρημένης ἰδιοκτησίας ἔχει ἐπὶ τῶν κοινοχρήστων καὶ κοινοκτῆτων χώρων, ἔργων πραγμάτων καὶ ἐγκαταστάσεων τῆς Πολυκατοικίας, πάντα τὰ εἰς τὸν συγκύριον προσιδιάζοντα δικαιώματα, ἀναλόγως τῆς φύσεως, εἵδους καὶ προορισμοῦ καὶ κατὰ λόγον ἀνάλογον πρὸς τὸ ποσοστὸν συνιδιοκτησίας των ἐπὶ τοῦ οἰκοπέδου τῆς ὅλης οἰκοδομῆς ὡς εἰς τὸν σχετικὸν ὡς ἄνω πίνακα ἀναφέρονται.

2. Οἱ κοινόχρηστοι χώροι δέον νὰ εἶναι πάντοτε ἐλεύθεροι. Ἀπαγορεύεται ἡ χρησιμοποίησις των, πέραν τοῦ ἀναγκαίου χρόνου, ὡς καὶ αἱ ποδιαί. Τὰ πεζοδρόμια, ἢ εἰσοδοί, αἱ κλίμακες, οἱ διάδρομοι, οἱ φωταγωγοὶ καὶ πᾶς ἐν γένει χώρος κοινῆς χρήσεως δέον νὰ εἶναι ἐλεύθερος εἰς πάντα χρόνον, ἀπαγορευομένης τῆς ὑπὸ τῶν συνιδιοκτητῶν καταλήψεως αὐτῶν διὰ τῆς τοποθετήσεως κιβωτίων, ἀμαξῶν καὶ ἐν γένει παντὸς ἀντικειμένου παρακαλύοντος τὴν ἐλευθερίαν αὐτῶν χρῆσιν. Ἀπαγορεύεται τὸ τύνναγμα ταπήτων ἐκ τῶν παραθύρων καὶ τῶν κλιμάκων, τοῦ τοιοῦτου ἐπιτρεπόμενου μόνον εἰς τὴν ταράτσαν, κατὰ τὴν σειρὰν χρησιμοποίησεως ταύτης, ὑφ' ἐκάστου ἐκ τῶν συνιδιοκτητῶν. Ἀπαγορεύεται ἀπολύτως εἰς τοὺς ἐνοίκους νὰ ρίπτωσιν ἐντὸς τῶν σωλήνων ἢ τῶν ἀποχωρητηρίων, εἴτε τῶν ὀχετῶν, ἢ ἐν γένει τῶν ἄλλων ἀποχετεύσεων στερεὰ σώματα, ἢτοι : συντρίμματα πιάτων, μαγειρείου ἀπορριμμάτων καὶ ἐν γένει ὑπολείμματα, δυνάμενα νὰ φράξωσι τοὺς ἀγωγούς καὶ νὰ μολύνωσι τὴν ἀτμόσφαιραν ἢ νὰ παραγάγωσι ἀτμούς ἀερῶν εὐφλέκτων καὶ ἐπικινδύνων.

3. Ἀπαγορεύεται ἡ ἀνάρτησις φωτεινῶν ἢ ἄλλων ἐπιγραφῶν καὶ πινακίδων εἰς τοὺς ἐξώστους καὶ εἰς τὸ ἐξωτερικὸν ἐν γένει τῆς οἰκοδομῆς.

Ἐπιτρέπεται ὡσαύτως ἡ τοποθέτησις μικρῶν, ὁμοιομόρφων καὶ ἰσομεγέθων διὰ πάντα τὰ διαμερίσματα ἐπιγραφῶν ἐπὶ τῆς ἐσωτερικῆς ἐξωθύρας ἐκάστου διαμερίσματος καὶ παρὰ τῇ κυρίᾳ εἰσοδῷ τῆς Πολυκατοικίας, διαστάσεων τὸ πολὺ 10 X 20, διὰ τὰς ἐσωτερικὰς ἐξωθύρας καὶ 15 X 30 διὰ τὴν κυρίαν εἰσοδον. Ἡ Γενικὴ Συνέλευσις τῶν ἰδιοκτητῶν δύναται ν' ἀποφασίσῃ τὴν κατασκευὴν πίνακος παρὰ τῇ ἐξωθύρᾳ τῆς Πολυκατοικίας ἐντὸς τοῦ ὁποίου πίνακος ὑποχρεωτικῶς διὰ πάντα ἔνοικον θὰ τοποθετοῦνται αἱ ἐπιγραφαὶ αὐτῶν, ἀπαγορευομένης τῆς ἀλλαχού τοποθετήσεώς των (πλὴν βεβαίως τῆς ἐσωτερικῆς ἐξωθύρας ὡς ἄνωτέρω).

4. Ἀπαγορεύεται ἡ τοποθέτησις ἀνθέων, φυτῶν καὶ γλαστρῶν ἐπὶ τῶν ποδιῶν τῶν παραθύρων καὶ τῶν στηθαίων τῶν ἐξωστῶν. Ἐπιτρέπεται ἡ τοποθέτησις γλαστρῶν καὶ φυτῶν, περιορισμένου μεγέθους καὶ βάρους, ἐντὸς τῶν ἐξωστῶν, ὑπὸ τὸν ὅρον ὅμως ὅτι τὸ πότισμα θὰ γίνεταί κατὰ

τρόπον τοιοῦτον ὥστε νὰ μὴ ὑγραίνονται οἱ ἐξώστους καὶ ἡ ἐξωτερικὴ πρόσοψις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Δ'.

Κοινὰ βάρη — Δαπάναι τῆς συνιδιοκτησίας καὶ κατανομή αὐτῶν.

Πᾶς κύριος διηρημένης ἰδιοκτησίας βαρύνεται σύνοδι-καίως ὡς ἐκ τῆς ιδιότητός του ταύτης, μὲ τὰ ἐκ τῆς συνιδιοκτησίας ἀπορρέοντα κοινὰ βάρη καὶ κοινὰς δαπάνας.

1. Εἰς τὰς κοινὰς ταύτας δαπάνας καὶ βάρη, ἕκαστος ἰδιοκτήτης συμμετέχει ἀναλόγως πρὸς τὸ ἀναγραφόμενον εἰς τοὺς ὡς ἄνωτέρω οἰκείους πίνακας ποσοστὸν ἐπὶ τῶν δαπανῶν, τῆς διηρημένης ἰδιοκτησίας του, ἥτοι ὡς ἐνδεικτικῶς ἀναφέρονται :

α) Εἰς τὰς δαπάνας, συντηρήσεως ἐπισκευῆς ἢ ἀντικαταστάσεως ἐν γένει τῶν ἀδιαιρέτων κοινοκτῆτων καὶ κοινοχρήστων μερῶν, πραγμάτων καὶ ἐγκαταστάσεων τῆς Πολυκατοικίας, ὅλων τῶν ἐξωτερικῶν τοίχων, προσόψεων, βασικῶν τοιχωμάτων, πεζοδρομίων τοῦ κτιρίου, τῶν κρασπέδων καὶ ρειθρῶν, τῶν ἀγωγῶν ρεύματος, ἀγωγῶν ὕδατος, καπναγωγῶν ἀεραγωγῶν, ὑπονόμων.

β) Εἰς τὰς δαπάνας καταναλώσεως ἡλεκτρικοῦ ρεύματος, διὰ τὸν φωτισμὸν τῶν εἰσοδῶν, κλιμακωστάσιων, διαδρόμων πλυντηρίων καὶ ἐν γένει τῶν κοινοχρήστων χώρων.

γ) Εἰς τὰς δαπάνας συντηρήσεως καὶ ἐπισκευῆς τῶν πλυντηρίων καὶ τῶν ἐγκαταστάσεων καὶ ἔργων αὐτῶν ὡς καὶ τὴν δαπάνην καταναλώσεως ὕδωτος πρὸς χρῆσιν τῶν κοινοχρήστων χώρων τῆς Πολυκατοικίας καὶ πλυντηρίων διὰ τὸ πλύσιμο τῶν ρούχων.

δ) Εἰς τὴν δαπάνην διὰ τὴν προμήθειαν τῶν ἀναγκαίων σκευῶν καὶ ὑλικῶν διὰ τὴν χρῆσιν, συντήρησιν καὶ καθαριότητα, τοῦ κτιρίου τῆς Πολυκατοικίας καὶ τῶν κοινοχρήστων χώρων καὶ ἔργων, ὡς καὶ πᾶσα δαπάνη ἀπορρέουσα ἀπὸ τὰ κοινόκτητα καὶ κοινόχρηστα τῆς Πολυκατοικίας.

2. Αἱ δαπάναι συντηρήσεως, ἐπισκευῆς ἢ ἀντικαταστάσεως τῶν ἐγκαταστάσεων ὕδατος, ἢ ρεύματος, ἐξυπηρετουσῶν ἀποκλειστικῶς ὠρισμένον διαμέρισμα βαρύνουν ἐν τῷ συνόλῳ τὸν ἰδιοκτήτην τοῦ διαμερίσματος, ἔστω καὶ ἂν ἀφορῶν τμήματα τῶν ἐγκαταστάσεων τούτων (ὅλων σωλήνων) ἐκτὸς τοῦ διαμερίσματος εὐρισκόμενα. Τυχὸν κατὰ τὴν ἐνέργειαν τῶν ὡς ἄνω ἐργασιῶν προκαλουμένη ζημία εἰς τὰ κοινόχρηστα μέρη ἢ πράγματα ἢ ἐγκαταστάσεις τῆς Πολυκατοικίας, βαρύνει καὶ αὕτη ἐξ ὁλοκλήρου τὸν κύριον τοῦ ἐξυπηρετουμένου ὑπὸ τῶν ἄνω ἐγκαταστάσεων διαμερίσματος.

3. Τῆς ἐπισκευῆς συντηρήσεως, ἐπιδιορθώσεως ἢ ἀντικαταστάσεως τῶν κοινοχρήστων ἢ κοινοκτῆτων χώρων, ἔργων, πραγμάτων καὶ ἐγκαταστάσεων τῆς Πολυκατοικίας, ἐπιμελεῖται ἀποκλειστικῶς ὁ ἐκάστοτε διαχειριστής, ἀπαγορευομένης τῆς ἐπεμβάσεως ὅπως δὲ ὀπωσθήποτε καὶ ἀναμίξεως εἰς αὐτὰς τῶν κατ' ἰδίαν συνιδιοκτητῶν, ἐκτὸς περιπτώσεως ἀνωτέρως βίας ἢ ἄκρως κατεπειγούσης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Ε'.

Ἀσφάλις.

1. Ἡ ἀσφάλις τῶν κοινοκτῆτων καὶ κοινοχρήστων χώρων πραγμάτων καὶ ἐγκαταστάσεων τῆς Πολυκατοικίας κατὰ τῶν κινδύνων πυρός, ἐφ' ὅσον ἀποφασίσῃ τοῦτο ἡ Γενικὴ Συνέλευσις τῶν συνιδιοκτητῶν αὐτῆς, διὰ πλειοψηφίας 700 ο/οο τῶν ψήφων, εἶναι ὑποχρεωτικὴ δι' ἅπαντας τοὺς συνιδιοκτῆτας. Αὕτη συνάπτεται καθ' ἑκάστον ἔτος, ἐνεργεῖται δὲ ὑπὸ τοῦ διαχειριστοῦ τῆς Πολυκατοικίας, εὐθυνομένου πρὸς τοῦτο καὶ ἀτομικῶς πρὸς δύο (2) μηνῶν, πρὸ τῆς λήξεως τοῦ ἰσχύοντος ἀσφαλιστηρίου συμβολαίου. Ἡ ἀσφαλιστικὴ σύμβασις συνομολογεῖται ὑπὲρ τῶν καθ' ἑκάστον συνιδιοκτητῶν. Ἡ δαπάνη διὰ τὴν ἀσφάλισιν βαρύνει ἅπαντας τοὺς συνιδιοκτῆτας ἀναλόγως τοῦ ποσοστοῦ συνιδιοκτησίας ἐπὶ τοῦ οἰκοπέδου κ.λ.π. τοῦ διαμερίσματος ἐκάστου.

2. Ἐν περιπτώσει μερικῆς ἢ ὀλικῆς βλάβης ἢ καταστροφῆς ἐκ πυρός τῶν κοινοχρήστων χώρων, ἔργων, πραγμάτων

καὶ ἐγκαταστάσεων τῆς Πολυκατοικίας ἢ ὀφειλομένη ὑπὸ τῆς ἀσφαλιστικῆς ἐταιρείας ἀποζημιώσεις, ἀνήκει εἰς τοὺς ἐκ τοῦ ἀσφαλιστηρίου συμβολαίου δικαιούχους, εἰσπράττεται δὲ ἀποκλειστικῶς ὑπὸ τοῦ διαχειριστοῦ τῆς Πολυκατοικίας, ὅστις ὑποχρεοῦται νὰ δαπανήσῃ τοῦτο πρὸς ἀνθρώπων τῆς γενομένης ζημίας κατὰ πρῶτον λόγον τῶν ἀπαραιτήτων διὰ τὴν ἀσφάλειαν τῆς Πολυκατοικίας καὶ τὴν λειτουργίαν αὐτῆς, μετὰ γνωμάτευσιν τοῦ ἀρμοδίου Πολυεποδομικοῦ Γραφείου ἀποδίδων μετὰ τὸ πέρασ αὐτῶν λογοδοσίαν ἐνώπιον τῆς Γενικῆς Συνελεύσεως.

3. Ἐν περιπτώσει μερικῆς ἢ ὀλικῆς καταστροφῆς ἐκ πυρὸς μιᾶς ἢ περισσοτέρων τῶν διηρημένων ιδιοκτητῶν, οἱ ιδιοκτῆται τῶν ιδιοκτησιῶν τούτων, ἐφ' ὅσον ἔχουσι ἀσφάλισαι ταύτας ὑποχρεοῦνται νὰ δαπανήσωσιν ὁλόκληρον τὸ εἰσπραχθὲν ποσὸν ἐκ τῆς ἀσφαλιστικῆς ἐταιρείας, πρὸς ἀνθρώπων τῶν ζημιῶν τῆς ιδιοκτησίας ταύτης. Προτίμησιν εἰς τὴν ἐπισκευὴν καὶ ἀποκατάστασιν ἔχουν αἱ ζημίαι αἱ σχετιζόμεναι πρὸς τὴν ἐξωτερικὴν ἐμφάνισιν τῆς Πολυκατοικίας (π.χ. ἐξωτερικὰ κουφώματα) καὶ τὴν ἐμφάνισιν πρὸς τοὺς ἐσωτερικοὺς κοινοχρήστους χώρους (διοδρόμους, φωταγωγούς κ.λ.π.).

4. Ἐν περιπτώσει καταστροφῆς οὐχὶ ἐκ πυρὸς, ἀλλ' ἐξ ἄλλης αἰτίας, ὑπερβαίνουσας τὸ ποσὸν τῶν (3/4) τρία τέταρτα τῆς ἀξίας τῆς ὅλης οἰκοδομῆς, ἡ συνιδιοκτησία παύει ὑφισταμένη κατ' ὄροφον, συμφώνως τῷ ἄρθρῳ 9 τοῦ Ν. 3741/1929, παραμενοῦσης ὡς συνιδιοκτησίας ἐπὶ τοῦ οἰκοπέδου κατὰ τὸ ἀνήκον ἐκάστη ιδιοκτησία ποσοστῶν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ ΣΤ'.

Διοίκησις καὶ διαχείρισις τῆς Πολυκατοικίας

1. Ἡ Πολυκατοικία διοικεῖται ὑπὸ τῆς Γενικῆς Συνελεύσεως πάντων τῶν ιδιοκτητῶν τῶν διηρημένων ιδιοκτησιῶν, ἧτις ἀσκεῖ κυριαρχικῶς τὴν διοίκησιν καὶ διαχείρισιν τῆς Πολυκατοικίας. Ἐκαστος ιδιοκτῆτης ἢ συνιδιοκτῆτης διηρημένης ιδιοκτησίας δικαιούται νὰ μετέχῃ τῆς Γενικῆς Συνελεύσεως, αὐτοπροσώπως ἢ δι' ἀντιπροσώπου εἰδικῶς ἐξουσιοδοτουμένου διὰ πληρεξουσίου ἢ ἐπιστολῆς, φερούσης βεβαίωσιν τῆς οἰκείας Ἀστυνομικῆς Ἀρχῆς διὰ τὸ γνήσιον τῆς υπογραφῆς. Ἐκαστος ιδιοκτῆτης ἐφ' ὅσον ἔχει ἐκπληρώσει τὰς πρὸς τὸν διαχειριστὴν, οικονομικὰς ὑποχρεώσεις του, ψηφίζει εἰς τὰς Γενικὰς Συνελεύσεις διὰ τῶν ψήφων ὅσα χιλιοστὰ ἐξ ἀδιαιρέτου ἐπὶ τοῦ οἰκοπέδου καὶ τῶν κοινοκτῆτων καὶ κοινοχρήστων χώρων κ.λ.π. ἀντιστοιχοῦν εἰς τὸ διαμέρισμα τοῦ συνολικοῦ ἀριθμοῦ τῶν ψήφων ὄντος (1000) χιλίων. Τυχὸν κλάσμα τοῦ χιλιοστοῦ ὑπερβαῖνον τὸ ἥμισυ παρέχει δικαίωμα μιᾶς ἐπὶ πλέον ψήφου, ἐν ᾧ τὸ ἐλάσσον τοῦ ἡμίσεος δὲν λαμβάνεται ὑπ' ὄψιν. Ἐκαστος δὲ συνιδιοκτῆτης ἐξ ἀδιαιρέτου αὐτοτελοῦς διαμερίσματος μετέχει διὰ τῶν ψήφων ἐκ τῶν ἀνηκόντων εἰς τὴν ιδιοκτησίαν του, ὅσον τὸ ἐξ ἀδιαιρέτου μερίδιόν τοῦ ἐπὶ τοῦ διαμερίσματος. Ὁ ἀριθμὸς τῶν ψήφων ἐκάστου διαμερίσματος ἀναφέρεται εἰς τοὺς ἀνωτέρω πίνακας κατανομῆς κ.λ.π.

2. Ἡ Γενικὴ Συνέλευσις συγκαλεῖται καὶ συνέρχεται ὑποχρεωτικῶς, τοῦλάχιστον ἀπαξ τοῦ ἔτους εἰς τακτικὴν συνεδρίαν μετὰ πρῶτης ἢ δεκάτης πέμπτης (1—15) μηνὸς Δεκεμβρίου ἐκάστου ἔτους, ἐκτάκτως δέ, ὁσάκις κληθῇ ὑπὸ τοῦ διαχειριστοῦ, ἢ ὁσάκις τὸ ζητήσωσι ὑπὸ τούτου ιδιοκτῆται διαθέντες τοῦλάχιστον τὰ διακόσια πενήτηκοντα χιλιοστὰ (250/1000) τῶν ψήφων, ὅποτε ὁ διαχειριστὴς ὑποχρεοῦται εἰς τὴν ἔκτακτον σύγκλησιν τῆς Γενικῆς Συνελεύσεως. Αἱ προσκλήσεις τοῦ διαχειριστοῦ διὰ τὴν τακτικὴν ἢ ἔκτακτον Γενικὴν Συνέλευσιν ἐπιδίδονται μερίμνῃ τοῦ διαχειριστοῦ ἐπὶ ἀποδείξει εἰς τοὺς ἔχοντας δικαίωμα συμμετοχῆς, τοῦλάχιστον πρὸ πέντε (5) πλήρων ἡμερῶν πρὸ τῆς ἡμέρας τῆς συνεδριάσεως. Ἐν τῇ προσκλήσει αὕτη δέον νὰ ὀρίζεται ὁ τόπος, ἡ ἡμέρα καὶ ὥρα τῆς Συνελεύσεως καὶ τὰ πρὸς συζήτησιν εἰσαγόμενα θέματα, ὡς δὲ καὶ ὁ τόπος, ἡ ἡμέρα καὶ ὥρα τῆς ἐπαναληπτικῆς Συνελεύσεως, δι' ἣν περίπτωσιν δὲν ἤθελον νομίμως ἀποφασίσαι κατὰ τὴν ἀρχικὴν τοιαύτην λόγῳ μὴ ἐπιτεύξεως ἀπαρτίας ἢ μὴ συγκεντρώσεως ἐπαρκούς

ἀριθμοῦ ψήφων, δι' ἐκεῖνα τὰ θέματα δι' ἃ τυχὸν ἀπαιτεῖται ὑψηλὴ πλειοψηφία διὰ τὴν λήψιν ἀποφάσεως.

3. Ἐν τυχὸν ἀμελείᾳ τοῦ διαχειριστοῦ νὰ συγκαλέσῃ τὴν τακτικὴν Γεν. Συνέλευσιν ἢ τὴν νομίμως κατὰ τ' ἀνωτέρω αἰτουμένην ἔκτακτον τοιαύτην, ταύτας δύνανται νὰ συγκαλέσουν κατὰ τὴν ὡς ἀνω διαδικασίαν εἰς τὴν πρώτην μὲν περίπτωσιν οἰοσδήποτε ιδιοκτῆτης, εἰς τὴν δευτέραν δὲ οἱ αἰτοῦντες ιδιοκτῆται.

4. Πρὸ πάσης συζητήσεως ἐπὶ τῶν θεμάτων, ἡ Γενικὴ Συνέλευσις ἐκλέγει διὰ σχετικῆς πλειοψηφίας τῶν παρόντων τὸν Πρόεδρον αὐτῆς προεδρευομένη, προσωρινῶς μέχρι τῆς ἐκλογῆς τούτου ὑπὸ τοῦ διαχειριστοῦ. Χρὴς Γραμματέως ἐκτελεῖ ὁ νεώτερος τῶν μετεχόντων.

5. Ἡ Γενικὴ Συνέλευσις εὐρίσκεται ἐν ἀπαρτία καὶ ἀποφασίζει νομίμως, ἐὰν παρίστανται κατ' αὐτὴν ἢ νομίμως ἐκπροσωποῦνται ιδιοκτῆται συγκεντροῦντες τοῦλάχιστον τὰ ἑπτακόσια πενήτηκοντα χιλιοστὰ (750/1000) τοῦ συνόλου τῶν ψήφων, κατὰ τὴν πρώτην συνεδρίαν, ἐὰν δὲ κατ' αὐτὴν δὲν ὑπάρξῃ ἀπαρτία, συνέρχεται εἰς ἐπαναληπτικὴν κατὰ τὴν ὀριζομένην ἐν τῇ προσκλήσει χρονολογίαν ὅποτε ἀποφασίζει νομίμως παρόντων τῶν πεντακοσίων χιλιοστών (500/1000) τοῦ συνόλου τῶν ψήφων. Ματαιωθείσης τῆς λήψεως ἀποφάσεων κατὰ τὴν ἐπαναληπτικὴν συνεδρίαν ὁ διαχειριστὴς ὑποχρεοῦται τηρῶν τὴν ὡς ἀνω πενήτημερον προθεσμίαν, νὰ συγκαλέσῃ τελικὴν συνέλευσιν, μετὰ δέκα (10) ἡμέρας καὶ πρὸ τῆς παρελεύσεως εἴκοσι (20) ἡμερῶν, ἀπὸ τῆς ἐπαναληπτικῆς, καθ' ἣν ἡ Συνέλευσις εὐρίσκεται ἐν ἀπαρτίᾳ καὶ ἀποφασίζει νομίμως ὅσοιδήποτε καὶ ἂν παραστοῦν κατ' αὐτὴν ιδιοκτῆται, ἐξαιρέσει τῶν περιπτώσεων κατ' ἃς ὁ Νόμος ἢ ὁ παρὼν Κανονισμὸς ἀπαιτεῖ ἐξαιρετικὴν πλειοψηφίαν.

6. Αἱ ἀποφάσεις τῆς Γενικῆς Συνελεύσεως λαμβάνονται ἐγκύρως διὰ τῆς ἀπολύτου πλειοψηφίας τῶν ὑπὸ τῶν παρόντων ιδιοκτητῶν ἐκπροσωπουμένων ψήφων, ἐκτὸς ἐὰν ὁ νόμος ἢ ὁ παρὼν Κανονισμὸς ἀπαιτῶσι ἐξαιρετικὴν πλειοψηφίαν διὰ λήψιν ἀποφάσεως, εἶναι δὲ ἀπολύτως ὑποχρεωτικαὶ καὶ δεσμευτικαὶ δι' ἅπαντας τοὺς ιδιοκτῆτας καὶ τοὺς καθολικοὺς καὶ εἰδικούς διαδόχους αὐτῶν. Αὗται καταχωροῦνται ἐν συντομίᾳ εἰς εἰδικὸν βιβλίον πρακτικῶν τηρούμενον ὑπὸ τοῦ Γραμματέως. Τὰ πρακτικὰ ὑπογράφονται ὑπὸ τοῦ Προέδρου καὶ τοῦ Γραμματέως τῆς Συνελεύσεως. Τὸ βιβλίον πρακτικῶν φυλάσσεται ὑπὸ τοῦ ἐκάστου διαχειριστοῦ τῆς Πολυκατοικίας, ὅστις ἐκδίδει καὶ ἐπικυροῖ τὰ ἀντίγραφα αὐτῶν.

7. Πᾶσα παρὰ τὸν Νόμον ἢ τὸν παρόντα Κανονισμὸν λαμβανομένη ἀπόφασις τῆς Γενικῆς Συνελεύσεως, εἶναι ἄκυρος, μηδεμίαν ἐπαγομένη ἔννομον συνέπειαν καὶ οὐδὲ ὡς ὑποχρεοῦσα τοὺς συνιδιοκτῆτας.

8. Ἡ Γενικὴ Συνέλευσις ἀποφασίζει περὶ παντὸς ζητήματος ἀφορῶντος τὴν διοίκησιν καὶ ἐν γένει λειτουργίαν τῆς Πολυκατοικίας. Ἐνδεικτικῶς ἀναφέρεται ὅτι αὕτη ἀποφασίζει περὶ τῆς διὰ τῆς δικαστικῆς ὁδοῦ λήψεως τῶν νομίμων μέτρων κατὰ ιδιοκτῆτου ἀθετοῦντος τὰς ἐκ τοῦ παρόντος ἢ τοῦ νόμου 3741/29 ὑποχρεώσεις του, ἢ παραβαίνοντος ἐν γένει τὰς διατάξεις τοῦ Κανονισμοῦ, περὶ τῆς συντηρήσεως ἐπισκευῆς ἢ ἀντικαταστάσεως κοινοκτῆτων ἢ κοινοχρήστων μερῶν, πραγμάτων καὶ ἐγκαταστάσεων τῆς Πολυκατοικίας, περὶ ἐκλογῆς, διαχειριστοῦ δι' ἑκαστον ἡμερολογιακὸν ἔτος, ὡς καὶ περὶ ἀνακλήσεως τῆς ἐντολῆς τοῦ ὑπάρχοντος διαχειριστοῦ, περὶ ἐγκρίσεως κατ' ἔτος τῆς διακρίσεως τοῦ διαχειριστοῦ, περὶ ὑποχρεωτικῆς καταβολῆς ὑπὸ ἐκάστου ιδιοκτῆτου ὀρισμένου χρηματικοῦ ποσοῦ διὰ τὴν ἀντιμετώπισιν ὑπὸ τοῦ διαχειριστοῦ τῶν τρεχουσῶν δαπανῶν ἢ ἐκτάκτων τοιούτων τῆς Πολυκατοικίας, περὶ ἐπιλύσεως διαφωνιῶν μετὰ τὸν διαχειριστὴ καὶ ιδιοκτητῶν, περὶ διαθέσεως εἰσπραχθείσης ἀποζημιώσεως ἐξ ἀσφαλιστικῆς συμβάσεως πρὸς ἀποκατάστασιν ζημιῶν ἐκ πυρκαϊᾶς καὶ λοιπὰ.

9. α) Διαχειριστὴς τῆς Πολυκατοικίας δύναται νὰ ἐκλεγῇ μόνον ιδιοκτῆτης διαμερίσματος ἢ συνοικοῦν μέλος τῆς οἰκογενείας αὐτοῦ. Ἐπανεκλογή τοῦ αὐτοῦ προσώπου ἐπιτρέπεται ἀπεριορίστως, ἐφ' ὅσον τοῦτο ἀποδέχεται ταύτην. Οὐδεὶς δύναται ν' ἀρνήσῃ τὴν ὑπηρεσίαν τοῦ διαχειρι-

στοῦ, ἐφ' ὅσον ἐκλέγεται ἐκ περιτροπῆς, ὥστε ἀλληλοδια-
δόχως νὰ ἐκλεγῶσι πάντες οἱ ἰδιοκτῆται, ἐξαιρουμένης τῆς
περιπτώσεως καθ' ἣν εἴτε οὗτος δὲν γίνεται δεκτὸς ὑπὸ τῆς
Γενικῆς Συνελεύσεως διὰ συγκεκριμένην αἰτίαν, εἴτε συν-
τρέχουν ἰδιαίτεροι προσωπικοὶ λόγοι, ὡς π.χ. λόγοι ὑγείας,
ἡλικίας κ.λ.π. ἀποφαινομένης περὶ τούτου τῆς Γενικῆς Συν-
ελεύσεως.

β) Ἡ θητεία τοῦ διαχειριστοῦ εἶναι ἐνιαύσιος, καὶ κατὰ
ἡμερολογιακὸν ἔτος. Ἡ Γενικὴ Συνέλευσις ἐκλέγει τοῦτον
κατὰ τὴν τακτικὴν σύνοδον αὐτῆς, ὁρίζει δὲ καὶ τὸν βοηθὸν
αὐτοῦ, τοῦτον ἐκλεγόμενον μεταξύ τῶν ἐχόντων σειράν ἐκ-
λογῆς ὡς διαχειριστῶν κατὰ τὰ ἀμέσως ἐπόμενα ἔτη. Ἡ
Γενικὴ Συνέλευσις εἰδικῶς συγκαλουμένη δύναται πάντοτε
ν' ἀνακαλῇ τὴν πρὸς τὸν διαχειριστὴν ἐντολὴν, ἀντικαθιστῶσα
τοῦτον. Ὁ ἰδιοκτῆτης δὲν ὑποχρεοῦται νὰ δεχθῇ τὴν διὰ
δευτέραν, κατὰ σειράν, ἔτος ἐκλογὴν του ὡς βοηθοῦ διαχει-
ριστοῦ.

γ) Ὁ διαχειριστὴς ὑποχρεοῦται ὅπως μεριμνᾷ διὰ τὴν
ἐκτέλεσιν τῶν ἀποφάσεων τῶν Γενικῶν Συνελεύσεων, ἐνερ-
γεῖ δὲ κατ' ἐντολὴν τοῦ συνόλου τῶν ἰδιοκτητῶν πάσας τὰς
πράξεις τὰς ἀφορώσας εἰς τὴν εὐρυθμὸν λειτουργίαν τῆς Πο-
λυκατοικίας ὑπὸ τοὺς ὅρους τοῦ παρόντος, ὑπόχρεως ὧν νὰ
συμμορφοῦται ἀπαρεγκλήτως πρὸς τὰς ἀποφάσεις τῆς Γενι-
κῆς Συνελεύσεως καὶ νὰ λογοδοτῇ εἰς τὸ τέλος τοῦ ἔτους
τῆς διαχειρίσεώς του πρὸς τὴν Γενικὴν Συνέλευσιν, συγ-
κεκριμένως, δὲ κατὰ τὴν ἐτησίαν τακτικὴν σύνοδον αὐτῆς,
ὡς ἀνωτέρω. Μετὰ δὲ τὸ πέρας τῆς θητείας του ὀφείλει νὰ
παραδῶσθαι εἰς τὸν νέον Διαχειριστὴν, τὸ βιβλίον πρακτικῶν
τῶν Γενικῶν Συνελεύσεων, τὸ βιβλίον ταμείου, εἰς ὃ ἀνελλι-
πῶς ὑποχρεοῦται νὰ καταχωρῇ τὰς εἰσπράξεις καὶ τὰς δα-
πάνας, καὶ ἅπαντα τὰ δικαιολογητικὰ τῶν κατ' ἰδίαν δαπανῶν.

δ) Ὁ διαχειριστὴς μεριμνᾷ ἐγκαίρως διὰ τὸν ἐπιμε-
ρισμὸν εἰς ἕκαστον ἰδιοκτήτην, συμφώνως πρὸς τὸ ποσοστὸν
συμμετοχῆς του εἰς τὰς δαπάνας κοινοχρήστων κ.λ.π. τῶν
κατὰ μῆνα κοινῶν δαπανῶν γνωστοποιῶν ἐγγράφως εἰς τοὺς
συνιδιοκτῆτας τὸ ποσὸν δι' οὗ ἔχρεώθησαν, οὗτοι δὲ εὐθὺς
ἀπὸ τῆς γνωστοποιήσεως καθίστανται ὑπόχρεοι εἰς τὴν ἐγκαί-
ρον καὶ ἀποφάσιστον καταβολὴν τῶν χρημάτων, εἰς τὸν
διαχειριστὴν λαμβάνοντες παρ' αὐτοῦ οἱ ἀποζημιώσεις
ἀποδείξιν, εὐθυνόμενοι ἄλλως εἰς ἀποζημιώσεις τῶν συνιδιο-
κτητῶν διὰ τυχόν ζημίας των ἐξ ὑπαιτιότητος τοῦ μὴ ἐκ-
πληροῦντος τὴν ὑποχρέωσιν του ταύτην. Πρὸς ἀντιμετώ-
πισιν δὲ τῶν τρεχουσῶν ἢ ἐκτάκτων δαπανῶν ἡ Γενικὴ Συνέ-
λευσις ὁρίζει ὡς παγίαν προκαταβολὴν ποσὸν ὅπερ ὑποχρε-
οῦνται οἱ συνιδιοκτῆται νὰ καταβάλωσιν εἰς τὸν διαχειρι-
στὴν διὰ τὴν κάλυψιν τῶν παρουσιαζομένων ἀναγκῶν ἐπὶ
ἀποδόσει λογαριασμοῦ. Ἡ παγία αὕτη προκαταβολή, εἶναι
ἀνεξάρτητος τῶν μηνιαίων λογαριασμῶν, τοὺς ὁποίους ἄνευ
καθυστέρησεως ὑποχρεοῦνται νὰ καταβάλωσιν εἰς τὸν Δια-
χειριστὴν οἱ συνιδιοκτῆται, διὰ τὰς τακτικὰς μηνιαίας κοι-
νὰς δαπάνας, οἷον ὕδατος, φωτισμοῦ κ.λ.π. κοινοχρήστων
χώρων.

ε) Ὁ διαχειριστὴς λαμβάνει ἅπαντα τὰ ἐνδεικνύμενα
μέτρα διὰ τὴν διατήρησιν ἀφόγου καταστάσεως καὶ καθαρ-
σιμότητος εἰς τοὺς χώρους πέριξ τῆς Πολυκατοικίας, τῆς εἰ-
σόδου αὐτῆς, ὡς καὶ πάντας τοὺς κοινοχρήστους χώρους
τῆς Πολυκατοικίας. Πρὸς τὸν σκοπὸν τοῦτον δύναται νὰ
προσλαμβάνῃ πρόσωπον κατὰ προτίμησιν ἐκ τῶν διαμενόντων
ἐν τῇ Πολυκατοικίᾳ ἐπὶ μηνιαία ἀποζημιώσει.

στ) Ὁ διαχειριστὴς ὡς ἐντελοδόχος τοῦ συνόλου τῶν
ἰδιοκτητῶν, ἐνεργεῖ τὰς τρεχούσας ἐπισκευὰς ἢ ἀντικατα-
στάσεις τῶν κοινοχρήστων καὶ κοινοκτητῶν χώρων, ἔργων
πραγμάτων καὶ ἐγκαταστάσεων τῆς Πολυκατοικίας, ἐκ χρη-
μάτων καταβαλλομένων αὐτῷ παρὰ τῶν ὑποχρέων ἰδιοκτη-
τῶν, κατὰ τ' ἀνωτέρω, ὧν ὑπεύθυνος διὰ πᾶσαν ζημίαν,
ἥτις ἤθελεν προκύβῃ εἰς τοὺς συνιδιοκτῆτας ἐξ ὑπαιτιότη-
τός του καὶ λογοδοτεῖ ἐνώπιον τῆς Γενικῆς Συνελεύσεως τῶν
συνιδιοκτητῶν. Πάντως διὰ δαπάνην ἐπισκευῆς ὑπερβαίνου-
σαν τὰς δέκα χιλιάδας (10.000) δραχ. ἀπαιτεῖται ἡτιολογη-
μένη γνωμάτευσις ἐνὸς μηχανικοῦ καὶ πρακτικὸν ἐγχείρημα
ὑπογραφόμενον ὑπὸ τοῦ Διαχειριστοῦ καὶ τοῦ βοηθοῦ αὐτοῦ.

Ἐὰν τὸ ποσὸν ὑπερβαίνει τὰς εἴσοσι πέντε χιλιάδας (25.000)
δραχ. ἡ ἐγκρίσις παρέχεται ὑπὸ τῆς Γενικῆς Συνελεύσεως,
συγκαλουμένης ἐκτάκτως.

10. Ἐκαστος συνιδιοκτήτης ἢ μισθωτὴς ἢ ποιούμε-
νος καθ' οἰονδήποτε τρόπον χρῆσιν τοῦ διαμερίσματος, ὑπο-
χρεοῦται εἰς τὸν διακανονισμόν τοῦ ὑπὸ τοῦ διαχειριστοῦ
κοινοποιουμένου αὐτῷ κατὰ μῆνα λογαριασμοῦ κοινοχρή-
στων δαπανῶν, ὡς καὶ τῶν λογαριασμῶν τυχόν ἐκτάκτων
δαπανῶν, ἐντὸς ὁκτώ ἡμερῶν ἀπὸ τῆς γνωστοποιήσεώς του.
Εἰς περίπτωσιν καθ' ἣν ἡ πληρωμὴ τοῦ λογαριασμοῦ καθυ-
στερήσῃ πέραν τῶν τριάκοντα (30) ἡμερῶν ὑποχρεοῦται
εἰς τὴν καταβολὴν ὡς ποινικῆς ρήτρας, προσθέτου ποσ. ὡ
ἴσον πρὸς τὸ ἐν τέταρτον (1/4) τοῦ ὀφειλομένου. Εἰς περί-
πτωσιν καθυστέρησεως πέραν τῶν ἐξήκοντα (60) ἡμερῶν
ὁ διαχειριστὴς ὡς πληρεξούσιος πάντων τῶν συνιδιοκτητῶν
ὑποχρεοῦται νὰ ἐπιδιώξῃ τὸν διὰ τῆς δικαστικῆς ὁδοῦ, πει-
θαναγκασμὸν τοῦ δυστροποῦντος, εἰς τὴν πληρωμὴν τοῦ
λογαριασμοῦ, τῆς ποινικῆς ρήτρας καὶ τῶν λοιπῶν δικα-
στικῶν δαπανῶν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Ζ',

Χρήσις πλυντηρίων καὶ ταράτσας.

1. Ἡ πολυκατοικία ἐξυπηρετεῖται ὑπὸ δύο πλυντηρίων.
Ἡ λεπτομερὴς ρύθμισις τῆς λειτουργίας καὶ χρήσεως τῶν ὡς
ἄνω πλυντηρίων ὑπὸ τῶν συνιδιοκτητῶν γενήσεται δι' ἀπο-
φάσεως τῆς Γενικῆς Συνελεύσεως, ἐπὶ τῇ βάσει τῆς ἐν τῇ
Πολυκατοικίᾳ διαμορφουμένης καταστάσεως, ἥτις ἀπόφα-
σις θὰ καθορίσῃ καὶ τὰς ἡμέρας καὶ ὥρας χρησιμοποίησώς
αὐτῶν.

2. Ἡ ταράτσα τῆς Πολυκατοικίας εἶναι κατὰ χρῆσιν
κοινὴ διὰ πάντας τοὺς συνιδιοκτῆτας, ἀποκλειστικῶς καὶ
μόνον διὰ τὸ ἀπλωμα τῶν ρούχων καὶ τὸ τίναγμα τῶν ταπή-
των, ἀποκλειομένης οἰασδήποτε ἐτέρας χρήσεως αὐτῆς
ὡς π.χ. διὰ τοποθέτησιν ἀντικειμένου, παιδιᾶς κ.λ.π. Ἡ
σειρὰ χρησιμοποίησεως τῆς ταράτσας διὰ τὸν ὡς ἄνω σκοπὸν
θὰ εἶναι ὁμοία μετὰ τὴν σειράν χρήσεως τῶν πλυντηρίων παρ'
ἐνὸς ἐκαστοῦ συνιδιοκτητοῦ.

3. Ἡ τοποθέτησις φωτεινῶν ἐπιγραφῶν ἐπὶ τῆς ταρά-
τσας ἐπιτρέπεται, μόνον κατόπιν ἀποφάσεως τῆς Γενικῆς
Συνελεύσεως, καὶ πρὸς τὸν σκοπὸν ἐνισχύσεως τοῦ κοινῶν
ταμείου τῶν συνιδιοκτητῶν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Η',

Γενικαὶ Διατάξεις.

1. Ἀπαντες οἱ ἐν τῷ παρόντι Κανονισμῷ περιορισμοὶ
τῆς κυριότητος, ἔχουν συμφώνως τῷ ἀρθρῷ 13 τοῦ Νόμου
3741/29, χαρακτῆρα δουλείας.

2. Ὁ παρὼν κανονισμὸς δεσμεύει καὶ τοὺς καθολικοὺς
καὶ εἰδικούς διαδόχους ἐκαστοῦ ἰδιοκτήτου διαμερίσματος
ὑποχρέου ὅπως εἰς πᾶσαν πρᾶξιν ἀπαλλοτριώσεως ἐν γένει,
ποιῇται ρητὴν μνησίαν αὐτοῦ, θεωρουμένου ὡς ἀναποσπάστου
μέρους τῆς πράξεως καὶ ἐνιαίου ὅλου μετ' αὐτῆς. Ἡ ὑπὸ
τοῦ καθολικοῦ ἢ εἰδικοῦ διαδόχου ὑπογραφή τῆς πράξεως
δι' ἧς καθίσταται κύριος διαμερίσματος τῆς Πολυκατοι-
κίας ἢ ἀποκτᾷ οἰονδήποτε ἐπ' αὐτοῦ ἐμπραγμάτου δικαίωμα,
ἐξυπονῶσιν τὴν ὑπὸ τούτου πλήρην γνῶσιν καὶ ἀποτελεῖ ἀνε-
πιφύλακτον καὶ αὐτοδικαίαν ἀποδοχὴν πάντων τῶν ὄρων
τοῦ παρόντος. Τὰ αὐτὰ ἰσχύουν, καὶ ἐπὶ παραχωρήσεως
ἐνοχικῶν δικαιωμάτων ἐν σχέσει πρὸς διαμέρισμά τι
τῆς Πολυκατοικίας (ἐκ μισθώσεως, παραχωρήσεως τῆς
χρήσεως κ.λ.π.). Ὑποχρεωτικῶς εἰς τὰς οἰκείας συμβάσεις
δέον νὰ γίνεται μνησία τοῦ παρόντος κανονισμοῦ, δεσμεύοντος
ἀπολύτως καὶ πάντας τοὺς κτωμένους τὰ ἐν λόγῳ ἐνοχικά
δικαιώματα. Ἐν πάσει περιπτώσει ἐναντι τοῦ συνόλου τῶν
ἰδιοκτητῶν καὶ ἐνὸς ἐκαστοῦ ἐξ αὐτῶν, ἐξακολουθεῖ πλή-
ρως εὐθυνόμενος διὰ τὰς ἐκ τοῦ παρόντος ὑποχρεώσεις
καὶ τὰς πράξεις ἢ παραλείψεις τοῦ πρὸς ὃν ἡ παραχώρησις,
καὶ ὁ παραχωρήσας ἰδιοκτήτης, εἰς ὁλόκληρον. Οἱ συνιδιο-
κτῆται ὅμως ἔχουν ἴδιον δικαίωμα ν' ἀπαιτήσωσιν καὶ ἀπὸ
εὐθείας παρὰ τοῦ πρὸς ὃν ἡ μεταβίβασις τὴν τήρησιν τῶν

διατάξεων τοῦ παρόντος Κανονισμοῦ καὶ τὴν ἀνόρθωσιν πάσης ζημίας.

3. Ἐπὶ ἀθετήσεως τῶν ἐκ τοῦ παρόντος Κανονισμοῦ καὶ τοῦ Νόμου ἀπορρεουσῶν ὑποχρεώσεων ἐκ μέρους ἰδιοκτητοῦ τινός ἢ οἰουδήποτε ἐνόικου τοῦ διαμερίσματος ἀνεξαρτήτως τῆς πρὸς ἀποζημίωσιν εὐθύνης του, ἂν παραχθῇ ζημία, ἐναντι πάντων τῶν ἰδιοκτητῶν καὶ ἐνὸς ἐκάστου αὐτῶν, θὰ ὑποχρεοῦται οὗτος νὰ καταβάλῃ δι' ἐκάστην παράβασιν εἰς τὸν διαχειριστὴν τῆς Πολυκατοικίας καὶ ὑπὲρ τοῦ συνόλου τῶν λοιπῶν ἰδιοκτητῶν, ποινικὴν ρήτραν δρχ. δύο χιλιάδων πεντακοσίων (2.500). Ἐν περιπτώσει δὲ συνεχίσεως τῆς παραβάσεως ταύτης, τὴν τριακονοστήν (30ὴν) ἡμέραν ἢ ποινικὴν ρήτρα διπλασιάζεται ἀνεξαρτήτως τῶν λοιπῶν συνεπειῶν, ἐπιφυλασσομένου τοῦ δικαιώματος τῆς λήψεως προσωρινῶν μέτρων.

4. Ἐπὶ καθυστέρησεως ὑπὸ μισθωτοῦ διαμερίσματος τινος τῆς βαρυνούσης αὐτὸν ἀναλογίας ἐπὶ τῶν πάσης φύσεως δαπανῶν, ὁ διαχειριστὴς θὰ δικαιούται νὰ ἀσκήσῃ τὸ πρὸς ἑξῶσιν τοῦ μισθωτοῦ δικαίωμα τοῦ ἐκμισθωτοῦ ἰδιοκτήτου καὶ νὰ ἐγείρῃ ἐπ' ὀνόματι τούτου καὶ ἐξωστικὴν ἀγωγὴν, λόγῳ παραβάσεως τοῦ εἰδικοῦ σχετικοῦ ὅρου τοῦ μισθωτηρίου, τὸν ὁποῖον ὀφείλει ὁ ἰδιοκτήτης νὰ περιλάβῃ ἐν αὐτῷ.

5. Πᾶσα πρᾶξις ἀντίθετος πρὸς τὸν παρόντα Κανονισμόν εἶναι ἄκυρος.

6. Διενέξεις: Πᾶσα διαφορὰ ἢ διένεξις εἰς ἣν τὰ συμφέροντα τῆς ὁλότητος τῆς συνιδιοκτησίας εἴτε διὰ τὰ κοινόχρηστα πράγματα εἴτε διὰ τοὺς κοινοχρήστους χώρους οὐδὲν ὅπως θίγονται ἀλλὰ περιορίζεται αὕτη μεταξὺ δύο ἢ πλειόνων συνιδιοκτητῶν, ἀπορρέει δὲ αὕτη ἐξ ὑποχρεώσεων ἢ καὶ ἐκ δικαιωμάτων τῆς συνιδιοκτησίας τῶν καθοριζομένων διὰ τοῦ παρόντος κανονισμοῦ καὶ ἔχει ἀντικείμενον ἀπαίτησιν ὑλικῆς ἢ ἡθικῆς ἐπανορθώσεως λόγῳ χάριν ἐκτίμησιν προσγενομένης ζημίας ἢ κατασπατουμένων δικαιωμάτων, καθορισμὸν εὐδύνῃς, καταλογισμὸν ὑπαίτιότητος καὶ λοιπά, θέον νὰ λύσῃται διὰ τῆς ἀντιθέσεως ταύτης εἰς δύο διαιτητὰς ἓνα ἕκαστον τῶν ὁποίων θὰ διορίζῃ ἕκαστον τῶν διίσταμένων μερῶν, οὗτοι θὰ πράττωσι τὸ κατὰ δύναμιν, κρίνοντες ἐν πνεύματι δικαιοσύνης, ἵνα συμβιβάσωσι τοὺς διίσταμένους.

Εἰς περίπτωσιν οὐχ' ἤττον καθ' ἣν δὲν ἤθελεν ἐπέλθῃ συμφωνία ὡς πρὸς τὴν ἀπόφασιν τῶν διαιτητῶν ὡς καὶ εἰς περίπτωσιν καθ' ἣν ἐπέρχεται μὲν τιαυτή συμφωνία μεταξὺ αὐτῶν, δὲν ἀποδέχεται ὅμως τὴν ἀπόφασιν ἐν τῶν διίσταμένων μερῶν ἢ διαφορὰ θὰ παραπέμπεται ὑπὸ τοῦ ἢ τῶν ἐνδιαφερομένων πρὸς ἐπίλυσιν εἰς τὴν ἀρμοδίαν κατὰ τοὺς κειμένους Νόμους δικαιοδοσίαν (ἄρθρον ἐνδέκατον (11) τοῦ Νόμου 3741 [1929]).

7. Διὰ πᾶσαν τροποποίησιν τοῦ παρόντος Κανονισμοῦ, ἀπαιτεῖται ἀπόφασις τῆς Γενικῆς Συνελεύσεως τῆς Πολυκατοικίας, λαμβανομένη διὰ πλειοψηφίας τῶν ἑξακοσίων χιλιοστῶν (600 [1000]) τῶν ψήφων τῶν ἰδιοκτητῶν τῆς Πολυκατοικίας.

Ἐφ' ὅσον ὅμως χρόνον, τὸ Ὑπουργεῖον Κοινων. Προνοίας θὰ τυγχάνει συνιδιοκτητῆς διαμερίσματος τινος (λόγῳ μὴ εἰσέτι παραχωρήσεώς του, ἢ τυχὸν ἐπαναφορᾶς εἰς τὴν κυριότητά του λόγῳ ἐκπτώσεως τοῦ δικαιούχου κ.λ.π.) καὶ ἐφ' ὅσον χρόνον ἐνίοι τῶν συνιδιοκτητῶν θὰ ὑπόκεινται εἰσέτι εἰς τοὺς περιορισμοὺς τοῦ ἁρθρου 4 παρ. 2 τοῦ ὑπ' ἀριθ. 709 [62 Β. Δ.] τοῦ, πᾶσα τροποποίησις τοῦ παρόντος κανονισμοῦ ἐνεργεῖται δι' ἀποφάσεως τοῦ Ὑπουργοῦ Κοιν. Προνοίας, δημοσιευομένης εἰς τὴν Ἐφημερίδα τῆς Κυβερνήσεως, μετὰ γνώμην τῆς Γενικῆς Συνελεύσεως τῆς Πολυκατοικίας, λαμβανομένης κατὰ τ' ἀνωτέρω.

Πᾶσα πρᾶξις τροποποιήσεως τοῦ Κανονισμοῦ, ὁπωσδήποτε γενομένη, θὰ ἀποστέλλεται εἰς τὸ ἀρμόδιον Ὑποθηκοφυλακεῖον πρὸς σημειώσιν τῆς εἰς τὸ περιθώριον τῆς μεταγραφῆς του παρόντος Κανονισμοῦ.

III. Τὸ ἀρμόδιον Ὑποθηκοφυλακεῖον ἐντέλλεται ὅπως μεταγράψῃ τὴν παροῦσαν, ἀφ' ἐνὸς εἰς πρᾶξιν συστάσεως ὀριζοντίου ἰδιοκτησίας, ἀφ' ἑτέρου ὡς Κανονισμόν συνιδιοκτησίας.

IV. Ἡ παροῦσα δημοσιευθήτω εἰς τὴν Ἐφημερίδα τῆς Κυβερνήσεως.

Ἐν Ἀθῆναις τῇ 11 Ἀπριλίου 1962

Ο ΕΠΙ ΤΗΣ ΚΟΙΝ. ΠΡΟΝΟΙΑΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ

Κ. ΤΣΑΤΣΟΣ