



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

ΜΕΡΟΣ Ι

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

Αριθμός 6(Ι) του 1993

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

Η Βουλή των Αντιπροσώπων ψηφίζει ως ακολούθως:

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

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

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

Τροποποίηση
του βασικού
νόμου με την
προσθήκη
νέου Μέρους.

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

«Μέρος 11Α

ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

Γενικές Διατάξεις

Ερμηνεία. 38Α. Στο Μέρος αυτό—

72 του 1984.

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

Κεφ. 96.

14 του 1959

67 του 1963

6 του 1964

65 του 1964

12 του 1969

38 του 1969

13 του 1974

28 του 1974

24 του 1978

25 του 1979

80 του 1982

15 του 1983

9 του 1986

115 του 1986

199 του 1986

53 του 1987

87 του 1987

316 του 1987

108 του 1988

243 του 1988

122 του 1990

97(Ι) του 1992.

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

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

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

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

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

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

‘μονάδα’ σημαίνει όροφο ή τμήμα ορόφου, δωμάτιο, γραφείο, διαμέρισμα ή κατάσταση ή οποιοδήποτε άλλο τμήμα, ή χώρο κοινόκτητης οικοδομής που μπορεί κατάλληλα και άνετα να τυγχάνει κατοχής και κάρπωσης ως πλήρης, χωριστή και αυτοτελής μονάδα για οποιοδήποτε σκοπό·

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

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

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

Κοινόκτητη
οικοδομή.
Χωριστή
Κυριότητα
μονάδων.

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

- (α) Όταν οικοδομή αποτελείται από πέντε τουλάχιστο μονάδες, έστω κι αν αυτή με όλες τις μονάδες της ανήκει κατά κυριότητα σ’ έναν κύριο, αποτελεί κοινόκτητη οικοδομή και θα εγγράφεται 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 38ΑΑ. Για κάθε μονάδα πρέπει να εκδίδεται χωριστό πιστοποιητικό εγγραφής, και καμιά άλλη ακίνητη ιδιοκτησία δεν μπορεί να περιληφθεί στο ίδιο πιστοποιητικό εγγραφής εκτός από το μερίδιο στην κοινόκτητη ιδιοκτησία που αναλογεί στη μονάδα αυτή, όπως καθορίζεται στο Μέρος αυτό, και την τυχόν περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία που παραχωρήθηκε αποκλειστικά στη μονάδα αυτή, όπως καθορίζεται στο Μέρος αυτό.

Εφαρμογή
των νόμων
που διέπουν
την ακίνητη
ιδιοκτησία.

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

Δικαιώματα
των κυρίων
των μονάδων
για μετα-
τροπές κλπ.

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

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

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

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

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

Μονάδες και Κοινόκτητη Ιδιοκτησία

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

38Η.—(1) Η έκταση μονάδας αποτελείται από τον καλυμμένο χώρο που περικλείεται από τους εξωτερικούς τοίχους της μονάδας και σ' αυτή περιλαμβάνονται και οι καλυμμένες και ακάλυπτες βεράντες και οι καλυμμένοι και ακάλυπτοι εξώστες της μονάδας. Σε περίπτωση κοινών τοίχων μεταξύ μονάδων ή μεταξύ μονάδας και κοινόκτητης ιδιοκτησίας η έκταση των τοίχων αυτών θα κατανέμεται εξίσου μεταξύ των μονάδων που συνορεύουν ή μεταξύ της μονάδας και της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, ανάλογα με την περίπτωση.

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

Μερίδιο σε κοινόκτητη ιδιοκτησία.

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