

Άρθρο των Αναστασίου Γ. Βάππα και Βασιλικής Στρ. Παραδιά, Δικηγόρων Αθηνών

Ο διαχειριστής της πολυκατοικίας, που είναι συνήθως ένας από τους συνιδιοκτήτες, και έχει εκλεγεί με απόφαση της γενικής συνέλευσης για ορισμένο χρόνο, έχει συγκεκριμένα δικαιώματα αλλά και υποχρεώσεις που απορρέουν από την ιδιότητά του αυτή και από τον κανονισμό της συγκεκριμένης πολυκατοικίας .

Η σχέση που συνδέει τον διαχειριστή με τους συνιδιοκτήτες του είναι η της εντολής. Ο διαχειριστής είναι εντολοδόχος των συνιδιοκτητών, εφόσον ενεργεί μέσα στα όρια της χορηγηθείσας από την συνιδιοκτησία εξουσίας. Αυτό έχει ως συνέπεια ότι στο πλαίσιο της σχέσης αυτής, ο εντολοδόχος διαχειριστής ευθύνεται για κάθε πταίσμα και για ελαφρά αμέλειά του, ως προς όλες τις ενέργειες, υποχρεώσεις ή παραλείψεις του.

Μια από τις υποχρεώσεις του διαχειριστή, που προβλέπεται μάλιστα ρητά από το 80-90% των τυποποιημένων κανονισμών πολυκατοικιών της χώρας μας, είναι και η υποχρέωση για ασφάλιση των κοινοχρήστων χώρων και εγκαταστάσεων της πολυκατοικίας για ζημιές από φωτιά και έκρηξη αλλά συχνά και από σεισμό. Συχνά υπάρχει και υποχρέωση για κάλυψη της αστικής ευθύνης διαχειριστή καθώς και ζημιών και ατυχημάτων από τη λειτουργία του ανελκυστήρα.

Η υποχρέωση αυτή προκύπτει απευθείας από τον ίδιο τον κανονισμό, πράγμα που σημαίνει ότι η η σύναψη σύμβασης ασφάλισης δεν εξαρτάται από προηγούμενη απόφαση της γενικής συνέλευσης των συνιδιοκτητών. Όταν η πρόβλεψη αυτή αναγράφεται ρητά στον κανονισμό, η ασφάλιση αποτελεί υποχρέωση όλων των συνιδιοκτητών, η οποία δεν μπορεί να τεθεί σε ψηφοφορία στη γενική συνέλευση, ούτε η συνέλευση να λάβει αντίθετη απόφαση για μη ασφάλιση των κοινοχρήστων, αφού κάθε ενδιαφερόμενος συνιδιοκτήτης μπορεί να την προσβάλλει ως αντίθετη με τον κανονισμό του κτιρίου.

Συνεπώς, κάθε διαχειριστής που αναλαμβάνει τα καθήκοντά του, οφείλει αμέσως να ασφαλίσει τα κοινόχρηστα μέρη (χώρους και εγκαταστάσεις του κτιρίου), από τους σχετικούς κινδύνους. Άλλωστε το άρθρο 914 του Αστικού Κώδικα προβλέπει ότι «όποιος ζημιώνει άλλον παράνομα και υπαίτια έχει υποχρέωση να τον αποζημιώσει...». Αυτό

σημαίνει ότι αν συμβεί μια ζημιά στο κτίριο (πυρκαγιά κλπ.) και αυτό είναι ανασφάλιστο, ο κάθε συνιδιοκτήτης, έχει το δικαίωμα να στραφεί κατά του διαχειριστή και να ζητήσει ευθύνες και αποζημίωση για την ελλιπή εκπλήρωση των καθηκόντων του.

Για να αποκρούσει κάθε αγωγή εναντίον του για παράλειψή του που σχετίζεται με τα καθήκοντά του, ο διαχειριστής οφείλει να συνάψει έγκαιρα ασφαλιστήριο συμβόλαιο κάλυψης τόσο των κοινοχρήστων μερών και εγκαταστάσεων της πολυκατοικίας, όσο και της αστικής του ευθύνης έναντι τρίτων. Ως τρίτοι θεωρούνται οι συνιδιοκτήτες, οι ένοικοι, τα μέλη των οικογενειών αυτών, και οι επισκέπτες του κτιρίου. Τότε η υποχρέωση του να αποζημιώσει τους τρίτους παθόντες για τα ενδεχόμενα ατυχήματα (σωματικές βλάβες ή θάνατο) αλλά και τις υλικές ζημιές από τη λειτουργία των κοινοχρήστων και κοινόκτητων χώρων και εγκαταστάσεων της πολυκατοικίας, καλύπτεται από την ασφαλιστική εταιρεία.

Ετσι η ασφάλιση των κοινοχρήστων της πολυκατοικίας είναι μονόδρομος για κάθε διαχειριστή, ιδιαίτερα όταν αυτό προβλέπεται ρητά από τον κανονισμό. Δυστυχώς όμως οι περισσότεροι διαχειριστές πολυκατοικιών είτε αγνοούν, είτε παραβλέπουν εν γνώσει τους την υποχρέωσή τους αυτή, όχι μόνον διακινδυνεύοντας να πληρώσουν οι ίδιοι τη ζημιά, αλλά με οδυνηρά αποτελέσματα για όλη την πολυκατοικία: Όταν συμβεί μια σοβαρή ζημιά (σεισμός, πυρκαγιά, έκρηξη) πολλοί από τους συνιδιοκτήτες, δεν θα μπορούν να ανταπεξέλθουν οικονομικά και να καλύψουν το μερίδιο που τους αναλογεί, ιδιαίτερα σήμερα, με συνέπεια να μην μπορεί να λειτουργήσει (θέρμανση, ανελκυστήρας) ή και να κατοικηθεί η πολυκατοικία (ζημιές από σεισμό). Μόνον η έγκαιρη ασφάλιση των κοινοχρήστων από το διαχειριστή μπορεί να λύσει το πρόβλημα αυτό. Η ασφάλιση όμως έχει ένα συγκεκριμένο προαπαιτούμενο: Πρέπει να συνάπτεται πριν την χρειαστεί κανείς, γιατί όταν συμβεί το ζημιογόνο γεγονός είναι πλέον πολύ αργά...

Σύνταξη κειμένων: **Δικηγορικό Γραφείο Στράτος Παραδιάς και Συνεργάτες**, www.parradias.gr