

Ασφάλιση Αστικής Ευθύνης του Διαχειριστή

Όταν ο άνθρωπος αποφάσισε να ζήσει μαζί με άλλους ανθρώπους, θέσπισε κανόνες συμπεριφοράς που ρυθμίζουν τις μεταξύ τους σχέσεις. Δημιούργησε το δίκαιο που περιλαμβάνει τους κανόνες που ρυθμίζουν τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μελών της κοινωνίας, ενώ ταυτόχρονα προβλέπουν και τις συνέπειες (κυρώσεις) όταν αυτοί οι κανόνες παραβιαστούν.

Οι βασικές κατηγορίες του δικαίου είναι το Αστικό και το Ποινικό. Το Αστικό καθορίζει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των ανθρώπων στις μεταξύ τους σχέσεις, ενώ το Ποινικό την Ευθύνη των ατόμων της κοινωνίας απέναντι στην πολιτεία. Από τους κανόνες του Αστικού Δικαίου απορρέει αστική ευθύνη, ενώ από τους κανόνες του Ποινικού η ποινική ευθύνη. Μετά από μία παραβίαση είναι δυνατόν ο υπαίτιος να έχει τόσο Αστική όσο και Ποινική ευθύνη.

Στη συνέχεια θα περιοριστούμε μόνο στην Αστική Ευθύνη, διότι μόνο αυτή μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο ασφάλισης. Αστική Ευθύνη είναι η υποχρέωση που έχει κάθε άτομο να αποκαταστήσει τη ζημιά που προκάλεσε σε τρίτο παράνομα και υπαίτια από διάφορους λόγους. Αυτό διατυπώνεται στο άρθρο 914 του Αστικού Κώδικα όπου σημειώνεται ότι "όποιος ζημιώνει άλλον παράνομα και υπαίτια έχει υποχρέωση να τον αποζημιώσει". Ο Διαχειριστής Πολυκατοικίας είναι ο εντολοδόχος των συνιδιοκτητών για την διαχείριση των κοινοχρήστων πραγμάτων ενός κτιρίου.

Η εντολή στον διαχειριστή δίνεται από την γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών, που συγκαλείται σύμφωνα με τον κανονισμό και το αντικείμενο της εντολής αυτής -δηλαδή οι αρμοδιότητες του διαχειριστή- προσδιορίζονται επίσης από τον κανονισμό της πολυκατοικίας. Σε γενικές γραμμές όμως οι αρμοδιότητες αυτές είναι: Εξόφληση όλων των λογαριασμών κοινοχρήστων δαπανών, όπως ρεύματος, ύδρευσης, καθαριότητας, πετρελαίου κ.ο.κ. Επίβλεψη όλων των τακτικών (όπως καθαριότητα) και έκτακτων (όπως επισκευή βλαβών) στους κοινόχρηστους χώρους και εγκαταστάσεις του κτιρίου. Κατανομή των κοινοχρήστων δαπανών και έκδοση αναλυτικού λογαριασμού για κάθε διαμέρισμα ξεχωριστά, ανάλογα με τα χιλιοστά συμμετοχής του. Είσπραξη των οφειλών των διαμερισμάτων. Προμήθεια πετρελαίου θέρμανσης και έλεγχος του αποθέματος κατά του χειμερινούς μήνες. Φροντίδα για τα διοικητικά θέματα όπως προβλέπει ο κανονισμός, δηλαδή σύγκληση συνέλευσης του κτιρίου αν υπάρξει ανάγκη και τήρηση των πρακτικών της. Γρήγορη ανταπόκριση όταν οι ένοικοι ζητούν την παρέμβασή του για την αποκατάσταση κάποιας ζημιάς ή βλάβης. Πρακτικά, ο διαχειριστής είναι το εκτελεστικό όργανο, είναι ο άνθρωπος "κλειδί" για την σωστή λειτουργία της πολυκατοικίας και το αφεντικό του είναι η συνέλευση της πολυκατοικίας. Παρόλο που η θέση του διαχειριστή είναι πολύ σημαντική, τόσο οι ιδιοκτήτες όσο και ενοικιαστές δεν δέχονται με ευχαρίστηση

αυτόν τον τίτλο διότι απορρέουν ευθύνες και υποχρεώσεις που βάζουν σε κίνδυνο την περιουσία του. Δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις διαχειριστών που έχασαν τα σπίτια τους ή άλλα περιουσιακά στοιχεία προκειμένου να πληρώσουν αποζημιώσεις σε τρίτους (θεωρούνται και οι ένοικοι) εξ αιτίας ζημιών που προήλθαν από τους κοινόχρηστους χώρους. Μην ξεχνάμε ότι στις περισσότερες περιπτώσεις οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες αποποιούνται τις ευθύνες με δικαιολογίες του τύπου "ότι δεν γνώριζαν το πρόβλημα" ή "ότι η ευθύνη είναι του διαχειριστή διότι δεν έλαβε τα απαραίτητα μέτρα για την αποφυγή του ατυχήματος" κ.ο.κ. Οι οικονομικές υποχρεώσεις που δημιουργούνται σε βάρος του διαχειριστή ή της διαχειριστικής επιτροπής της πολυκατοικίας, λόγω κάποιας άδικης πράξης ή παράλειψης, η οποία έχει αποτέλεσμα σωματικές βλάβες ή/και υλικές ζημιές σε βάρος τρίτων, αποτελούν το αντικείμενο της ασφαλιστικής καλύψεως με ασφαλιστήριο Γενικής Αστικής Ευθύνης έναντι τρίτων.

Ασφαλιστήρια Γενικής Αστικής Ευθύνης Διαχειριστή πωλούν οι περισσότερες ασφαλιστικές εταιρείες που δραστηριοποιούνται στην χώρα μας, αλλά οι διαχειριστές δεν έχουν δείξει σοβαρό ενδιαφέρον για να τα αγοράσουν. Τις περισσότερες φορές ασφαλιζονται επειδή τους υποχρεώνει ο κανονισμός της πολυκατοικίας, επιλέγοντας μικρά όρια ασφάλισης και στην πραγματικότητα είναι ανασφάλιστοι σε περίπτωση που προκληθεί κάποια σοβαρή ζημιά. Ένα ασφαλιστικό πρόγραμμα Γενικής Αστικής Ευθύνης Διαχειριστή, ασφαρίζει τους Ιδιοκτήτες ή/και τους διαχειριστές Πολυκατοικιών έναντι Τρίτων (Τρίτοι θεωρούνται οι ένοικοι, οι επισκέπτες της πολυκατοικίας καθώς και οι τυχόν διερχόμενοι) καλύπτοντας τις σωματικές βλάβες και τις υλικές ζημιές που είναι δυνατόν να προξενηθούν λόγω ατυχήματος, για το οποίο ευθύνεται ο ασφαλισμένος και που θα συμβεί στους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους του ασφαλιζόμενου κτιρίου και θα έχει άμεση σχέση με την λειτουργία και την χρήση αυτών των χώρων ή/και των ανελκυστήρων, καθώς και στον εμπρός από το κτίριο χώρο (δρόμο ή πεζοδρόμιο) και θα οφείλεται σε πτώση αντικειμένου που αποσπάστηκε από το σώμα του ασφαλιζόμενου κτιρίου. Σήμερα τα φθηνότερα ετήσια ασφάλιστρα ανά διαμέρισμα για τέτοιου είδους ασφαλιστήρια ξεκινούν από 2,5 ευρώ και τα ακριβότερα μπορούν να φτάσουν τα 15 ευρώ. Συνεπώς είναι ιδιαίτερα προσιτά και είναι αδιανόητο να μένουν ανασφάλιστοι οι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι και να μπαίνουν σε κίνδυνο οι περιουσίες τόσο του διαχειριστή όσο και των υπολοίπων συνιδιοκτητών.