

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΚΑΤ' ΟΡΟΦΟΥΣ

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Η εξουσία χρήσης των κοινών στην χωριστή ιδιοκτησία. (Εννοια - Περιεχόμενο - Περιορισμοί- Υπέρβαση της χρήσης των κοινών - επεμβάσεις στα κοινά).~

Σχετ.Νομολ.: ΑΠ 881/1984, ΕΦΑΘ 2232/1993, ΕΦΑΘ 2825/1989, ΕΦΑΘ 847/1976, ΑΠ 558/1969, ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΑ.~

Μελέτη του **Γιάννη Κ. Κωστόπουλου**, Δικηγόρου, δημοσιευμένη στην ΕΔΙΚΠΟΛΥΚ, 2006, 1 (Α' ΜΕΡΟΣ), 193 (Β' ΜΕΡΟΣ) και 2007 σελ. 1 (Γ' ΜΕΡΟΣ).

ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ

• **Ακίνητα. Κοινόχρηστα και κοινόκτητα μέρη οικοδομής. Καθεστώς που διέπει αυτά ελλείπει κανονισμών πολυκατοικίας ή άλλης σχετικής ειδικής συμφωνίας. Δικαίωμα απόλυτης χρήσης κάθε συνιδιοκτήτη. Περιορισμοί του δικαιώματος αυτού, ώστε να μην ασκείται καταχρηστικά. Προϋποθέσεις παραχώρησης αποκλειστικής χρήσης των κοινοχρήστων μερών από τον συνιδιοκτήτη.**

Από τις διατάξεις των άρθρων 2 παρ. 1 του Ν 3741/1929 "περί οριζοντίου ιδιοκτησίας" και 1117 ΑΚ προκύπτει, ότι κοινόχρηστα μέρη οικοδομής αποτελούν τα μέρη του όλου ακινήτου, τα οποία χρησιμεύουν σε κοινή χρήση όλων των συγκυρίων, όπως είναι ιδίως το έδαφος, τα θεμέλια, οι πρωτότοιχοι, η στέγη, η αυλή, οι φωταγωγοί κ.λπ. Για τον προσδιορισμό των κοινοκτητών και κοινοχρήστων μερών της οικοδομής λαμβάνονται υπόψη η συστατική της οροφοκτησίας δικαιοπραξία και οι ιδιαίτερες συμφωνίες μεταξύ όλων των οροφοκτητών κατά τα άρθρα 4 παρ. 1, 5 και 13 του πιο πάνω Ν 3741/1929. Αν αυτό δεν γίνει, δηλαδή αν δεν ορίζεται τίποτε είτε στην ως άνω συστατική δικαιοπραξία είτε στις ως άνω ιδιαίτερες συμφωνίες, τότε ισχύει ο προσδιορισμός που προβλέπεται από τις πιο πάνω αναφερόμενες διατάξεις (βλ. ΑΠ 1078/2000 ΕλλΔνη 42,432). Στην τελευταία περίπτωση, κριτήριο για το χαρακτηρισμό πράγματος ως κοινοκτητού και κοινοχρήστου είναι ο κατά τη φύση του προορισμός για την εξυπηρέτηση των συνιδιοκτητών με την κοινή από αυτούς χρήση του (ΑΠ 1372/1997 ΕΔΠ 1998,27, ΕφΑΘ 2931/1999 ΕΔΠ 2000,126). Εξάλλου από τις διατάξεις των άρθρων 3 παρ. 1 και 2 και 5 παρ. 1 του ίδιου ως άνω νόμου προκύπτει, περαιτέρω, ότι σε περίπτωση που δεν υπάρχει ειδική συμφωνία μεταξύ των συνιδιοκτητών για τον τρόπο χρήσης των κοινοχρήστων και κοινοκτητών μερών της οικοδομής, κάθε συνιδιοκτήτης δικαιούται να προβαίνει σε απόλυτη χρήση των εν λόγω μερών, να ενεργεί επισκευές και ανανεώσεις αυτών, καθώς και μεταβολές και προσθήκες αυτών, με τον όρο όμως ότι δεν θα παραβιάζει τη χρήση και τα δικαιώματα των άλλων συνιδιοκτητών, δεν θα μειώνει την ασφάλεια του οικοδομήματος και δεν θα μεταβάλλει τον συνήθη προορισμό τους, εκτός εάν, με δεσμευτική γι' αυτόν δικαιοπρακτική ρύθμιση, το δικαίωμα αυτό έχει παραχωρηθεί αποκλειστικώς σε έναν ή ορισμένους ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων της οικοδομής. Αν και τότε θίγονται τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών ή υπάρχει μεταβολή του συνήθους προορισμού των κοινών μερών με τη χρήση τους από ορισμένους συνιδιοκτήτες, κρίνεται κατά περίπτωση, με βάση τις συγκεκριμένες συνθήκες και στο πλαίσιο του γενικότερου συμφέροντος της ομαλής λειτουργίας της σχέσης της οροφοκτησίας. Ειδικότερα, βλαπτική για τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών είναι η χρήση που εμποδίζει ή δυσχεραίνει υπέρμετρα αυτούς στη χρήση των οριζόντιων ιδιοκτησιών τους ή και στη σύγκριση των κοινών μερών, ενώ μεταβολή του συνήθους προορισμού προκαλείται όταν η συγκεκριμένη χρήση αλλοιώνει τον προορισμό των κοινών μερών, που ορίζεται με δικαιοπρακτική ρύθμιση ή σε περίπτωση έλλειψής της, προκύπτει από τη φύση των πραγμάτων και τον σκοπό που αυτά υπηρετούν, κατά τα διδάγματα της κοινής πείρας, στη λειτουργία της οροφοκτησίας, καθώς και από τις συνθήκες της συγκεκριμένης περίπτωσης. **Οι, πέρα από τους άνω όρους, ενέργειες επί των κοινόχρηστων μερών της οικοδομής μπορούν να επέλθουν μόνο με**

κοινή απόφαση των συνιδιοκτητών (ΑΠ 357/2006, δημοσίευση ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 827/2005 ΕλλΔνη 2006,178, ΑΠ 185/2003 ΕλλΔνη 2003,778). Η αξίωση, εξάλλου, με την οποία επιδιώκεται η συμμόρφωση στις διατάξεις της περί οριζοντίου ιδιοκτησίας νομοθεσίας, μπορεί να αποκρουστεί ως καταχρηστική, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 281 ΑΚ, όταν η άσκηση της υπερβαίνει προφανώς τα όρια, που επιβάλλουν η καλή πίστη, τα χρηστά ήθη, ο κοινωνικός ή οικονομικός σκοπός του δικαιώματος. Η υπέρβαση αυτή είναι προφανής, όταν η συμπεριφορά του ενάγοντος, απέναντι στον εναγόμενο υπήρξε τέτοια, ώστε να δημιουργήσει εύλογα στον τελευταίο την πεποίθηση ότι δεν θα ασκηθεί πλέον το ένδικο δικαίωμα, η ικανοποίηση του οποίου, τείνουν στην ανατροπή της κατάστασης που στο μεταξύ δημιουργήθηκε, θα ήταν γι' αυτόν (εναγόμενο) ιδιαίτερα επαχθής. Επίσης, η υπέρβαση αυτή είναι προφανής και όταν η ικανοποίηση του προβαλλομένου από τον ενάγοντα δικαιώματος προκαλεί την έντονη εντύπωση αδικίας σε σχέση με το όφελος που θα αποκομίσει ο δικαιούχος (ΑΠ 832/2005 ΕλλΔνη 47,179, ΑΠ 1343/2001 ΕλλΔνη 42,1336, ΑΠ 599/1995 ΕλλΔνη 37,347, ΑΠ 72/1993 ΕλλΔνη 36,1126, ΑΠ 1366/1988 ΑρχΝ 41,376, ΑΠ 232/1988 ΕλλΔνη 30,543) (**Εφαθ 736/2007 ΕφαΔ 2008/423**).

• **Οριζόντια ιδιοκτησία. Συνιδιοκτησία επί κοινοχρήστων και κοινοκτητών χώρων. Βλαπτική χρήση από συνιδιοκτήτες που παρακωλύει τη χρήση των οριζοντίων ιδιοκτησιών.**

Από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1, 2 παρ. 1, 3, 4 παρ. 1, 5 περ. α', 13 του ν. 3741/1929, 785, 787, 1002 και 1117 ΑΚ προκύπτει ότι κάθε ιδιοκτήτης ορόφου ή διαμερίσματος οικοδομής, για την οποία έχει συσταθεί εγκύρως οριζόντια ιδιοκτησία, δικαιούται, λόγω της αναγκαίας συγκυριότητάς του επί των κοινόχρηστων μερών της οικοδομής, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται και ο ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου, να κάνει απόλυτη χρήση τούτων, αρκεί να μη βλάπτει τα αντίστοιχα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών και να μη μεταβάλλει τον συνήθη προορισμό των μερών αυτών, εκτός αν, με δεσμευτική γι' αυτόν δικαιοπρακτική ρύθμιση, το δικαίωμα αυτό έχει παραχωρηθεί αποκλειστικώς σε έναν ή ορισμένους ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων της οικοδομής. Αν και τότε θίγονται τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών ή υπάρχει μεταβολή του συνήθους προορισμού των κοινών μερών με τη χρήση τους από ορισμένους συνιδιοκτήτες, κρίνεται, κατά περίπτωση, με βάση τις συγκεκριμένες συνθήκες και στο πλαίσιο του γενικότερου συμφέροντος της ομαλής λειτουργίας της σχέσεως της οροφοκτησίας. Ειδικότερα, βλαπτική για τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών είναι η χρήση που εμποδίζει ή δυσχεραίνει υπερμέτρως αυτούς στη χρήση των οριζοντίων ιδιοκτησιών τους ή και στη σύγκληση των κοινών μερών, ενώ μεταβολή του συνήθους προορισμού προκαλείται όταν η συγκεκριμένη χρήση αλλοιώνει τον προορισμό των κοινών μερών, που ορίζεται με δικαιοπρακτική ρύθμιση ή, σε περίπτωση ελλείψεώς της, προκύπτει από τη φύση των πραγμάτων και τον σκοπό που αυτά υπηρετούν κατά τα διδάγματα της κοινής πείρας στη λειτουργία της οροφοκτησίας, καθώς και από τις συνθήκες της συγκεκριμένης περιπτώσεως. Ετσι, η «χρήση», με την οποία βλάπτονται τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών ή και επέρχεται μεταβολή του συνήθους προορισμού των κοινών μερών, είναι αόριστη νομική έννοια, η εξειδίκευση της οποίας από το δικαστήριο της ουσίας υπόκειται σε ανααιρετικό έλεγχο (**ΑΠ 357/2006 ΕπΔικΠολ 2006/20**).

Ημιυπαίθριοι χώροι - έννοια χρήσεως των διαιρεμένων και των εξ αδιαιρέτου μερών οικοδομής - δικαιώματα συνιδιοκτητών - κατάχρηση δικαιώματος συνιδιοκτήτου. Κάθε ιδιοκτήτης ορόφου ή διαμερίσματος έχει όλα τα δικαιώματα που ανήκουν στον κύριο, εφόσον η άσκηση αυτών δεν παραβιάζει τη χρήση των άλλων ιδιοκτητών ή δεν μειώνει την ασφάλεια αυτών ή του οικοδομήματος, εκτός αν υπάρχει ειδική συμφωνία μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών αναφορικά με τον τρόπο χρήσεως των διαιρεμένων και των εξ αδιαιρέτου μερών της οικοδομής. Ετσι δικαιούται σε απόλυτη χρήση του διαμερίσματος του και των κοινών πραγμάτων και μπορεί να επιχειρήσει μεταβολές ή προσθήκες στα αδιαιρέτως κοινά μέρη του οικοδομήματος, καθώς και να προβαίνει στην επισκευή ή ανανέωση αυτών, υπό τον όρο να μη βλάπτει τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών, να

μη μεταβάλλει το συνήθη προορισμό αυτών και να μη παραβιάζει τη χρήση των άλλων συνιδιοκτητών και την ασφάλεια αυτών ή του οικοδομήματος. Το δικαίωμα αυτό είναι αφενός μεν αποκλειστικό επί του διαιρεμένου αυτού μέρους της οικοδομής, αφετέρου δε αδιαίρετο επί των κοινών μερών της, όπως επί του εδάφους, των θεμελίων, των πρωτοτοίχων, των αυλών κλπ. και επί παντός άλλου πράγματος που χρησιμεύει για κοινή των ιδιοκτητών χρήση. Οποιαδήποτε προσθήκη σ' αυτό, παραβιάζοντας την εμφάνιση αυτή, ως γενόμενη πέραν της αρχιτεκτονικής κατασκευής του, παραβιάζει και τη χρήση των άλλων οροφοκτητών και είναι εκ του λόγου τούτου ανεπίτρεπτη. Το δικαίωμα θεωρείται ότι ασκείται καταχρηστικώς όταν η συμπεριφορά του δικαιούχου που προηγήθηκε από την άσκησή του και η πραγματική κατάσταση που διαμορφώθηκε κατά το χρονικό διάστημα που μεσολάβησε όχι μόνο δεν δικαιολογεί επαρκώς την υστέρη άσκησή του, αφού ληφθούν υπόψη και τα συμφέροντα του ίδιου, αλλά αυτή χωρεί κατά προφανή υπέρβαση των ορίων, τα οποία επιβάλλονται από την καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή τον οικονομικό ή κοινωνικό σκοπό του δικαιώματος **(ΕφΠειρ 443/2006 ΠειρΝομ 2006/290).**

• **Πολυκατοικία. Δαπάνες για κοινόχρηστα μέρη. Πότε αναζητούνται. Δαπάνες για νέα κατασκευή καθώς και για αποκατάσταση φθορών από την πλημμελή κατασκευή δεν ζητούνται νόμιμα από τον συνιδιοκτήτη.**

Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 2 παρ.1 και 5 του Ν. 3741/1929, ο οποίος ρυθμίζει την ιδιοκτησία κατ' ορόφους και ισχύει σύμφωνα με το άρθρο 54 του ΕισΝΑΚ, συνάγονται τα εξής: 1) επί οικοδομής, επί της οποίας συνεστήθη οριζόντια ιδιοκτησία, αδιαίρετη είναι η ιδιοκτησία επί του εδάφους των θεμελίων, των πρωτοτοίχων, της στέγης, των καπνοδόχων, των αυλών, φρεάτων, ανελκυστήρων, βόθρων, εγκαταστάσεων κεντρικής θέρμανσης και κάθε άλλου πράγματος, που χρησιμεύει για την κοινή χρήση των ιδιοκτητών. 2) Οι συνιδιοκτήτες μπορούν με κοινή συμφωνία τους, που περιλαμβάνεται στο κανονισμό πολυκατοικίας έχουσα εμπράγματη ενέργεια, να ρυθμίζουν τις μεταξύ τους υποχρεώσεις και τα δικαιώματα που αφορούν στα κοινά πράγματα). 3) Εάν δεν υπάρχει τέτοια συμφωνία ο καθένας από τους συνιδιοκτήτες δικαιούται να κάνει χρήση των κοινοχρήστων πραγμάτων, προβαίνοντας στην επισκευή και ανανέωση τους, αρκεί να μην προσβάλλει τα δικαιώματα των άλλων συνιδιοκτητών και να μην μεταβάλει τον συνήθη προορισμό τους. 4) Ο καθένας από τους συνιδιοκτήτες υποχρεούται να συνεισφέρει στα κοινά βάρη κατά τον λόγο της αξίας του ορόφου ή του διαμερίσματος ορόφου επί του οποίου είναι κύριος και της αξίας της όλης οικοδομής. Ως "κοινά βάρη", στα οποία υποχρεούται να συμμετέχει ο κάθε συνιδιοκτήτης κατά την παραπάνω αναλογία, νοούνται όλες οι δαπάνες συντηρήσεως και επισκευής των κοινοχρήστων πραγμάτων, δηλαδή οι δαπάνες εκείνες που είναι αναγκαίες προκειμένου να αποκατασταθεί η ομαλή και σύμφωνα με τον προορισμό του λειτουργία του ήδη κατασκευασθέντος κοινού πράγματος, το οποίο υπέστη φθορές είτε λόγω της συνηθισμένης χρήσεως του, είτε λόγω της παρόδου του χρόνου, είτε εξ' άλλων γεγονότων. Επομένως, βασική προϋπόθεση για να γεννηθεί η υποχρέωση του συνιδιοκτήτη να συμμετάσχει στην παραπάνω δαπάνη είναι η προηγούμενη κατασκευή του πράγματος, το οποίο για οποιονδήποτε λόγο χρήζει συντηρήσεως, επισκευής και ανανεώσεως για να εκπληρώσει τον κοινόχρηστο προορισμό του κατά τις συναλλακτικές αντιλήψεις. Δαπάνες που δεν γίνονται για τον παραπάνω σκοπό, αλλά για την εξ υπαρχής κατασκευή του κοινού πράγματος, δεν μπορούν να αναζητηθούν από τον συνιδιοκτήτη με βάση τις παρατεθείσες διατάξεις, εκτός και αν υπάρχει συμβατική δέσμευση των συνιδιοκτητών(βλ. Χρ. Κανέλλο, Η Οροφότητα σελ. 66, ΕφΑΘ 5642/1985 ΕλλΔνη 26. 395, ΕφΠατρ. 624/1999 ΑχΝομ 16. 635).

Στην προκειμένη υπόθεση, με την από 15-1-2004 αγωγή τους οι ενάγοντες και ήδη εκκαλούντες ισχυρίστηκαν, κατ' εκτίμηση του δικογράφου τους, ότι με το 17892/1994 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Πατρών ΑΣ, που μεταγράφηκε νόμιμα, απέκτησαν ο πρώτος την ψιλή κυριότητα και η δεύτερη την επικαρπία ενός διαμερίσματος με τα στοιχεία Υ-3, που βρίσκεται στο υπόγειο της κειμένης στην Πάτρα και στην οδό αριθ, ... πολυκατοικίας, η οποία έχει υπαχθεί στις διατάξεις περί οριζόντιας ιδιοκτησίας του Ν.3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ. **Ότι το παραπάνω διαμέρισμα τους πλημύρισε από όμβρια ύδατα του ακαλύπτου χώρου και της ταράτσας της πολυκατοικίας εξαιτίας της πλημμελούς κατασκευής του κοινόχρηστου αγωγού αποχετεύσεως ομβρίων υδάτων και υπέστη σημαντικές φθορές για την αποκατάσταση των οποίων απαιτούνται κ.λ.π.** Ότι τη διαχείριση και συντήρηση των κοινοχρήστων μερών της οικοδομής έχει αναλάβει ο εναγόμενος. Ζήτησαν δε: α) να υποχρεωθεί ο εναγόμενος, υπό την ιδιότητα του ως διαχειριστής της πολυκατοικίας, να προβεί στην κατασκευή νέου αγωγού αποχετεύσεως των ομβρίων υδάτων και στην

επισκευή των φθορών του διαμερίσματος τους και στην περίπτωση αρνήσεως αυτού να επιτραπεί στους ίδιους να προβούν στις ενέργειες αυτές με δικές τους δαπάνες και β) να υποχρεωθεί ο εναγόμενος να τους καταβάλει το ποσό των 1.500 ευρώ, προς αποκατάσταση της ζημίας που υπέστησαν, λόγω των φθορών που προκλήθηκαν στο διαμέρισμα τους από την εισροή των όμβριων υδάτων και το ποσό των 3.000 ευρώ που απαιτείται για την επανακατασκευή του κοινόχρηστου αγωγού. Με το περιεχόμενο αυτό η αγωγή, κατά το μέρος με το οποίο επιδιώκεται να υποχρεωθεί ο εναγόμενος, ως διαχειριστής, να προβεί στην εξ υπαρχής κατασκευή κοινόχρηστου μέρους της οικοδομής, άλλως να καταβάλει τη σχετική δαπάνη, δεν είναι νόμιμη, σύμφωνα με τα εκτεθέντα στην αρχή της παρούσας, αφού κατά τα εκτιθέμενα στην αγωγή, πρόκειται για νέα κατασκευή, για την οποία πρέπει να υπάρχει συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών. Εξάλλου, η αγωγή και κατά το μέρος που επιδιώκεται η αποκατάσταση των επικαλουμένων βλαβών και φθορών του διαμερίσματος των εναγόντων, που οφείλονται, κατά τα εκτιθέμενα στην αγωγή, σε πλημμελή συντήρηση του οφειλομένη σε υπαιτιότητα (αμέλεια) του εναγομένου-διαχειριστή, δεν είναι νόμιμη, για τους ίδιους με τους προεκτεθέντες λόγους. Κατά συνέπεια, η αγωγή πρέπει να απορριφθεί ως νόμιμη **(Εφ Πατρ 936/2006 ΑχΝομ 2007/684)**

• **Ποια είναι τα κοινά βάρη. Διάκριση των δαπανών σε δαπάνες συντήρησης και δαπάνες επισκευής των κοινών. Οι δαπάνες αυτές μπορούν να γίνουν είτε από το νόμιμα διορισμένο διαχειριστή είτε από έναν ή περισσότερους συνιδιοκτήτες και μάλιστα χωρίς απόφαση της γενικής συνέλευσης, αν είναι αναγκαίες. Ο συνιδιοκτήτης που πραγματοποιήσει τη δαπάνη μπορεί να στραφεί εναντίον των λοιπών για την απόδοσή της. Η αξίωση αυτή στηρίζεται στις διατάξεις του ν. 3741/1929.**

Κατά το άρθρο 5 εδάφ. β' και γ' του ίδιου νόμου 3741/1929, κοινά βάρη, στα οποία υποχρεούνται να συνεισφέρουν όλοι οι συνιδιοκτήτες, θεωρούνται οι δαπάνες συντήρησης, επισκευής, αλλά και οι δαπάνες αντικατάστασης και λειτουργίας των κοινών μερών του ακινήτου (ΑΠ 1077/2001 ΕΛΔ 2003.484 = ΕΔΠ 2003.13), στα οποία όμως, όπως έχει αναφερθεί, υπάρχει αναγκαστική συνιδιοκτησία μεταξύ των συνιδιοκτητών. Ως δαπάνη συντήρησης θεωρείται κάθε δαπάνη αναγκαία κατά την κοινή πείρα για την αποφυγή βλάβης ή χειροτέρευσης του πράγματος και διατήρησης του κατάλληλου για την εκπλήρωση του σκοπού του, ενώ ως δαπάνη επισκευής κάθε δαπάνη αναγκαία για τη διόρθωση βλάβης, φθοράς ή χειροτέρευσης του πράγματος, συνεπεία της συνήθους χρήσης ή της παρόδου του χρόνου ή από άλλη αιτία (ΑΠ 835/1998 ΝοΒ 2000.31, ΕφΘεσ 1909/2004 Αρμ. 2005. 231, ΕφΘεσ 1978/2003 Αρμ. 2004.1407 ΕφΑΘ 3170/1998 ΕΛΔ 2001. 491, ΕφΑΘ 5736/1996 ΕΛΔ 1997.1918, Φ. Τσετσέκου, Οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία, έκδοση Γ σελ. 208-211). **Οι ανωτέρω δαπάνες, στις οποίες ο ιδιοκτήτης κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι υποχρεωμένος να συμβάλλει κατά το ποσοστό της συμμετοχής της ιδιοκτησίας του σ' αυτές, μπορούν να γίνουν είτε από νόμιμα διορισμένο διαχειριστή, ο οποίος, ακολούθως, με την ιδιότητα του αυτή και εκπροσώπου της ένωσης των συνιδιοκτητών, κατά τα προεκτεθέντα, μπορεί να τις αναζητήσει από τους συνιδιοκτήτες κατά το ποσοστό της οριζόντιας ιδιοκτησίας τους σ' αυτές, είτε από έναν ή περισσότερους συνιδιοκτήτες και μάλιστα χωρίς απόφαση της γενικής συνέλευσης, όταν είναι αναγκαίες για τη διατήρηση της κοινής οικοδομής κατάλληλης για την εκπλήρωση του προορισμού της και για την αποτροπή άμεσου κινδύνου καταστροφής ή βλάβης των κοινών μερών και εγκαταστάσεων** (βλ. και ΕφΑΘ 7461/2003 ΕΛΔ 2004.1703, Ι. Κατρά Πανδέκτης Μισθώσεων και Οροφокτησίας, έκδοση ΣΤ παρ. 278, σελ. 463 και την παρατιθέμενη ειδική βιβλιογραφία και νομολογία). Σε περίπτωση που στις δαπάνες αυτές προέβη, με βάση τις διατάξεις του πιο πάνω άρθρου 5 του ν. 3741/1929, ένας ή περισσότεροι συνιδιοκτήτες, οι λοιποί υποχρεούνται να καταβάλλουν την αναλογία τους σε αυτούς. Αν τούτο δεν συμβεί, ο συνιδιοκτήτης που τις πραγματοποιήσει δικαιούται να στραφεί εναντίον τους, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το άρθρο 17 § 2 ΚΠολΔ, και να ζητήσει την επιδίκαση τους σ' αυτόν. Η σχετική αξίωση του συνιδιοκτήτη, που ενήργησε τις αναγκαίες δαπάνες, να τις αναζητήσει από τους υπόλοιπους,

κατά την αναλογία που βαρύνει τον καθένα, έχει νομικό έρεισμα τις προαναφερόμενες διατάξεις του άρθρου 5 ν. 3741/1929, από τις οποίες απορρέει ευθέως η αμοιβαία αξίωση καταβολής, είναι δε αδιάφορο το γεγονός ότι για τη στήριξη της εν λόγω αξίωσης συντρέχουν προϋποθέσεις εφαρμογής και άλλων διατάξεων του κοινού δικαίου (κοινωνίας, διοικήσεως αλλότριων, αδικαιολόγητου πλουτισμού), γιατί οι διατάξεις αυτές (του άρθρου 5 εδαφ. β' και γ του παραπάνω νόμου) είναι ειδικές και κατισχύουν των διατάξεων του κοινού δικαίου, οι οποίες εφαρμόζονται, αν συντρέχουν, μόνο επικουρικά και με την προϋπόθεση ότι δεν έρχονται σε αντίθεση με τις διατάξεις του ν. 3741/1929 (Εφθεσ 1909/2004 ό.π., Εφθεσ 1978/2003 ο.π., ΕφΑΘ 4736/1996 ΕΛΔ 1997.1918, Π. Κωνσταντόπουλος, Η οροφοκτησία εν Ελλάδι, 1974, σελ. 260) **(ΕφΑΘ 7721/2006 ΕΛΔ 2007/930.**

- **Οριζόντια ιδιοκτησία. Κοινόκτητα και κοινόχρηστα τμήματα της οικοδομής και κατανομή των δαπανών επισκευής και συντήρησης αυτών, καθώς των δαπανών μεταβολών ή προσθηκών. Κάθε συνιδιοκτήτης υποχρεούται να συνεισφέρει στις κοινές δαπάνες, έστω και αν δεν χρησιμοποιεί το κοινό πράγμα, εκτός αν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά. Οι δαπάνες διακρίνονται σε αναγκαίες, επωφελείς και πολυτελείς. Υποχρεωτική η συνεισφορά για τις αναγκαίες δαπάνες, ήτοι για τις δαπάνες επισκευής και συντήρησης των κοινών. Οι δαπάνες ανανέωσης ή βελτίωσης μπορεί να είναι αναγκαίες, ανάλογα με την περίπτωση. Αν στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή στον κανονισμό της πολυκατοικίας δεν προβλέπεται ο τρόπος συμμετοχής των συνιδιοκτητών στις δαπάνες για τα κοινά, η συμμετοχή καθορίζεται από την αξία κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας. Οι αναγκαίες δαπάνες μπορούν να πραγματοποιηθούν και από έναν συνιδιοκτήτη, ο οποίος έχει δικαίωμα να ζητήσει από τους λοιπούς τα ποσοστά της συμμετοχής καθενός. Το δώμα της οικοδομής είναι κοινόκτητο και κοινόχρηστο. Εμφάνιση ρηγματώσεων στην επιφάνεια του δώματος και εισροή νερών στο διαμέρισμα που βρίσκεται κάτω από αυτό. Οι δαπάνες για την αντικατάσταση της μόνωσης και την υγραμόνωση του δώματος είναι αναγκαίες. Σε αυτές περιλαμβάνεται η αμοιβή του πολιτικού μηχανικού που ανέλαβε το έργο, καθώς και το ποσό που καταβλήθηκε σε μηχανικό του ΤΕΕ για τη διενέργεια πραγματογνωμοσύνης. Συμφωνία ότι οι δαπάνες αυτές βαρύνουν και το μελλοντικό όροφο της οικοδομής. Δεν ασκήθηκε καταχρηστικά το δικαίωμα της ενάγουσας, ιδιοκτήτριας οριζόντιας ιδιοκτησίας, κατά των λοιπών συνιδιοκτητών για αναζήτηση των δαπανών αυτών. Πότε είναι ορισμένη η αγωγή αυτή. Επίδικαση τόκων από την επίδοση της αγωγής. Αν έχει προηγηθεί παραίτηση από άλλη όμοια αγωγή, αυτή συνιστά όχληση και επιδικάζονται από την επίδοσή της και όχι από την επίδοση της ένδικης αγωγής. Δεκτή η αγωγή **(ΕφΑΘ 8349/2006 ΕπΔικΠολ 2006/267.****

- **Πολυκατοικία. Δαπάνες επισκευής και συντήρησης κοινοχρήστων μερών. Καταβάλλονται από τους συνιδιοκτήτες με βάση την αξία του ορόφου ή του διαμερίσματος του οποίου είναι κύριοι. Η αξία προσδιορίζεται με μέτρο την ωφέλεια της ιδιοκτησίας από την χρήση των κοινών.**

Κατά το άρθρο 5 εδάφ.2 του Ν.3741/1929, η οποία θεσπίζει κανόνα ενδοτικού δικαίου και εφαρμόζεται και στην περίπτωση που δεν υπάρχει συμφωνία μεταξύ των οροφοκτητών ή κανονισμός ο οποίος να καθορίζει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους σχετικά με τα κοινόχρηστα πράγματα και εγκαταστάσεις της οικοδομής, κάθε συνιδιοκτήτης δικαιούται να κάνει απόλυτη χρήση των κοινών πραγμάτων και να προβαίνει στην επισκευή και ανανέωσή τους με τον όρο να μη παραβιάζει τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών και να μην μεταβάλλει τον συνήθη προορισμό τους. Περαιτέρω, κατά τα εδάφια β' και γ' του ίδιου άρθρου κάθε συνιδιοκτήτης είναι υποχρεωμένος να συνεισφέρει εις τα κοινά βάρη, τα

οποία θεωρούνται οι δαπάνες για επισκευή και συντήρηση των κοινών μερών της οικοδομής με βάση την αξία του ορόφου ή του διαμερίσματος του οποίου είναι κύριος, της αξίας προσδιοριζομένης με μέτρο την ωφέλεια της ιδιοκτησίας από την χρήση των κοινών (ΑΠ 731/1991 Ελλ.Δικ. 37.583). Ως δαπάνη συντηρήσεως θεωρείται κάθε δαπάνη αναγκαία για την κοινή πείρα, για αποφυγή βλάβης ή χειροτερεύσεως του πράγματος και διατηρήσεως του καταλλήλου για την εκπλήρωση του σκοπού του (Κανέλλος, η οροφοκτησία σελ. 261, Τσετσέκος, Διηρημένη ιδιοκτησία, έκδ. 1972 σελ. 196), ως δαπάνη δε επισκευής κάθε δαπάνη που είναι αναγκαία για διόρθωση βλάβης, φθοράς ή χειροτέρευσης συνεπεία της συνήθους χρήσεως ή της παρόδου του χρόνου ή από άλλη αιτία (ΕΑ 5736/1936 Ελλ.Δικ. 38.1918, ΕΑ 11364/1991 ΕΔΠ 1993.36, ΕΑ 84/1983 ΕΔΠ 1983.35). Εξάλλου, με το άρθρο 2 παρ. 1 του Ν.3741/1929, καθορίζονται ενδεικτικώς τα κοινόχρηστα και κοινόκτητα μέρη της οικοδομής, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται το έδαφος, οι πρωτότοιχοι, η στέγη και κάθε τι που χρησιμεύει για κοινή χρήση των ιδιοκτητών.

Οι διάδικοι είναι κύριοι οριζοντίων ιδιοκτησιών μιας ανωγείου κεραμοσκεπούς οικοδομής που βρίσκεται στο διατηρητέο τμήμα της πόλεως Ναυπάκτου και επί της οδού ...αρ.. η οποία διέπεται από τις διατάξεις του Ν.3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 Α.Κ. Ειδικότερα, όπως εκατέρωθεν συνομολογείται, η ενάγουσα είναι κυρία διαμερίσματος επιφανείας 90,275 τ.μ. το οποίο καταλαμβάνει ολόκληρο τον ανώγειο όροφο της ανωτέρω οικοδομής με το ανάλογο ποσοστό επί του οικοπέδου καθώς και των κοινοχρήστων και κοινοκλήτων μερών της οικοδομής, η πρώτη εναγομένη κυρία του ενός καταστήματος το οποίο καταλαμβάνει το δυτικό τμήμα του ισογείου ορόφου της οικοδομής, επιφανείας 47 τ.μ. με το αντίστοιχο υπόγειο και το ανάλογο ποσοστό επί του οικοπέδου των κοινοχρήστων και κοινοκλήτων μερών της οικοδομής. Μέχρι σήμερα δεν έχει συνταχθεί για την ανωτέρω οικοδομή κανονισμός που να διέπει τις μεταξύ των συνιδιοκτητών σχέσεις. Η ως άνω οικοδομή κατασκευάσθηκε στις αρχές της δεκαετίας του έτους 1930. Καταστράφηκε κατά το έτος 1944 από πυρκαγιά η οποία κατέστρεψε ολόκληρο το οικοδομικό τετράγωνο. ...Εξαιτίας της παλαιότητας της ανωτέρω ανωγείου οικοδομής της οποίας ο φέρων οργανισμός έχει κατασκευασθεί με ατελή υλικά συνδεδεμένα με ασθενές κονίαμα (βλ. ιδιαίτερα την προαναφερόμενη έκθεση πραγματογνωμοσύνης), της καταπονήσεως αυτής από την πυρκαγιά του έτους 1944, τους αλληπάλληλους σεισμούς της περιόδου 1965-1976, την κατεδάφιση της όμορης παλαιάς οικοδομής και την εκσκαφή του οικοπέδου της, και της επί μακρό χρόνο μη συντηρήσεως αυτής, **η εν λόγω οικοδομή, πλην των προαναφερομένων βλαβών, εμφάνιζε και τελεία αχρήστευση και αποσάρθρωση των κεράμων της στέγης με αποτέλεσμα την εισροή ομβρίων υδάτων στο εσωτερικό της οικοδομής και τον εμποτισμό των τοίχων. Επίσης, λόγω της παλαιότητας της οικοδομής υπήρχε κίνδυνος καταρρεύσεως των μπαλκονιών και της μαρκίζας και προκλήσεως ατυχήματος.** Προς αποτροπή της ως άνω επικίνδυνης κατάστασης η ενάγουσα, κατ' εφαρμογή της διατάξεως του άρθρου 788 Α.Κ., αλλά και κατόπιν προφορικής συμφωνίας με τους εναγομένους συνιδιοκτήτες, η οποία έγινε παρουσία του συζύγου της που εξετάσθηκε ως μάρτυρας και του εργολάβου Π.Α. τον οποίο υπέδειξε ο εναγόμενος Χ.Δ. για την ανάληψη των εργασιών της οικοδομής, ανέλαβε μαζί με τις εργασίες επισκευής του διαμερίσματος της και τις εργασίες επισκευής των κοινοκλήτων μερών της οικοδομής και συγκεκριμένα της στέγης και του τοίχου της προσόψεως. Περαιτέρω αποδείχθηκε ότι η ενάγουσα δαπάνησε για την ανακατασκευή των ανωτέρω κοινοκλήτων μερών της οικοδομής τα εξής ποσά: 1)...2)... κ.λ.π. Επομένως η ενάγουσα δαπάνησε συνολικά το ποσό των δραχμών 3.177.315 (1.240.000 + 88.715 + 35.000) με το οποίο βαρύνονται και οι τρεις διάδικοι συνιδιοκτήτες. Με βάση δε την αξία των οριζοντίων ιδιοκτησιών τους προσδιοριζόμενη, σύμφωνα με τα εκτεθέντα στην μείζονα σκέψη, με μέτρο την ωφέλεια της κάθε ιδιοκτησίας από την χρήση των ως άνω κοινοκλήτων μερών της οικοδομής, η οποία είναι ίση και για τις τρεις ιδιοκτησίες, ο κάθε διάδικος βαρύνεται με το ποσό των δραχμών 1.059.105 (3.177.315:3). **(Εφετείο Πατρών 558/2004 ΑχΝομ 2005/665.**

- Πολυκατοικία. Παράλειψη συνιδιοκτητών και εντολοδόχου διαχειριστή να συντηρήσουν και να επισκευάσουν κοινόκτητα ή κοινόχρηστα μέρη με συνέπεια την πρόκληση ζημίας σε διαμέρισμα ενός από τους συνιδιοκτήτες. Αξίωση αποζημίωσης του βλαπτομένου κατά τις διατάξεις περί αδικοπραξιών **(ΑΠ 914/2005 ΕΛΔ 2005/1468).**

• **Οριζόντια ιδιοκτησία. Κοινά πράγματα. Εννοια συντήρησης, επισκευής, μεταβολής και προσθήκης επί του κοινού. Κοινές δαπάνες (κοινά βάρη). Διάκριση αυτών σε αναγκαίες, επωφελείς και πολυτελείς. Υποχρέωση όλων των συνιδιοκτητών να συμμετέχουν στις κοινές δαπάνες, εφόσον αυτές είναι αναγκαίες και συνδέονται άμεσα με την υπάρχουσα ανάγκη για την πλήρη και απρόσκοπτη λειτουργία της οικοδομής σύμφωνα με τον προορισμό της, ανταποκρίνονται στο κοινό συμφέρον όλων των συνιδιοκτητών και δεν έχουν πολυτελή ή επωφελή χαρακτήρα, ούτε είναι δυσανάλογα επαχθείς. Εάν δεν υπάρχει ειδική συμφωνία των συνιδιοκτητών που να προβλέπει την αναλογία του καθενός στα κοινά βάρη, τότε η αναλογία αυτή καθορίζεται με βάση την κατασκευαστική αξία της κάθε χωριστής ιδιοκτησίας, αξία η οποία τελικώς καταλήγει να είναι ανάλογη προς το εμβαδόν της κάθε χωριστής ιδιοκτησίας. Εάν κάποιος συνιδιοκτήτης δεν καταβάλει την αναλογία του στη κοινή δαπάνη, ο συνιδιοκτήτης που την πραγματοποιήσει δικαιούται να στραφεί εναντίον του και να ζητήσει την επιδίκασή της σ' αυτόν, με βάση τις διατάξεις του νόμου 3741/1929 και επικουρικά του αδικαιολόγητου πλουτισμού. (Με σημειώσεις Σ.Τ. - Γ. στον ΑΡΜΕΝΟΠΟΥΛΟ).**

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 5 του ν. 3741/ 1929, όταν δεν υπάρχει συμφωνία μεταξύ των συνιδιοκτητών για τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους επί των κοινών πραγμάτων, ισχύουν τα εξής: α) Καθένας συνιδιοκτήτης δικαιούται να κάνει απόλυτη χρήση των κοινών πραγμάτων και να προβαίνει στην επισκευή και την ανανέωσή τους, υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα βλάπτει τα δικαιώματα των άλλων συνιδιοκτητών και δεν θα μεταβάλλει τον συνηθισμένο προορισμό των κοινών, β) Κάθε συνιδιοκτήτης υποχρεούται να συνεισφέρει στα κοινά βάρη με βάση την αξία του ορόφου ή του διαμερίσματος του οποίου είναι κύριος και γ) Κοινά βάρη θεωρούνται η συντήρηση και η επισκευή των μερών του ακινήτου που αναφέρονται στο άρθρο 2 παρ. 1 του πιο πάνω νόμου (κοινά πράγματα), επί των οποίων καθορίζεται αναγκαστική συνιδιοκτησία μεταξύ των συνιδιοκτητών και οι κάθε είδους φόροι που βαρύνουν την κοινή οικοδομή.

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 3 του ίδιου νόμου, ο ιδιοκτήτης κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας έχει όλα τα δικαιώματα που ανήκουν στον κύριο, εφόσον η άσκησή τους δεν παραβιάζει τη χρήση των άλλων ιδιοκτητών ή δεν μειώνει την ασφάλεια αυτών ή του οικοδομήματος (παρ. 1), κάτω δε από τις ίδιες προϋποθέσεις μπορεί να επιχειρήσει μεταβολές ή προσθήκες επί των αδιαιρέτως κοινών μερών του οικοδομήματος (παρ. 2). Από το συνδυασμό των πιο πάνω διατάξεων συνάγονται τα εξής: α) Κάθε συνιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα να προβαίνει στην ενέργεια επισκευής και συντήρησης των κοινών μερών και εγκαταστάσεων της οικοδομής, β) Κάθε συνιδιοκτήτης δικαιούται να προβαίνει στην ενέργεια μεταβολών ή προσθηκών στα κοινά μέρη της οικοδομής, υπό την προϋπόθεση ότι απ' αυτές δεν θα παραβιάζεται η χρήση των άλλων ιδιοκτητών (άρθρ. 3 παρ. 1 και 2 ν. 3741/29) και γενικότερα δεν θα παραβιάζονται τα δικαιώματα των άλλων ιδιοκτητών (άρθρ. 5 εδ. α ιδίου νόμου) και δεν θα μειώνεται απ' αυτές η ασφάλεια των υπόλοιπων συνιδιοκτητών ή του οικοδομήματος (άρθρ. 3 παρ. 1 και 2 ιδίου νόμου) και δεν θα μεταβάλλεται ο συνηθισμένος προορισμός του πράγματος (άρθρ. 5 εδ. α ιδίου νόμου, Π. Κωσταντόπουλος, Η οροφοκτησία

εν Ελλάδι, σελ. 251, 252). Ως επισκευή του κοινού νοείται η επιδιόρθωση και αποκατάσταση της ζημίας ή φθοράς του κοινού πράγματος, η οποία (φθορά) προέρχεται είτε από την πάροδο του χρόνου είτε από τη συνήθη χρήση του πράγματος, είτε από τυχαία χειροτέρευση αυτού, όχι όμως και από υπαιτιότητα κάποιου συνιδιοκτήτη, η οποία έχει ως στόχο την επαναφορά του πράγματος στην προηγούμενη κατάστασή του. Ως συντήρηση του κοινού νοείται η διατήρηση του πράγματος σε τέτοια κατάσταση, ούτως ώστε αυτό κάθε στιγμή να επιτελεί τον, από την κατασκευή του, προορισμό του, ο οποίος ανταποκρίνεται στις ανάγκες της συνιδιοκτησίας. Ως μεταβολή του κοινού ή προσθήκη επί του κοινού νοείται η βελτίωση του κοινού για την πλέον αποδοτική του χρήση, υπέρ όλων των συνιδιοκτητών και για το γενικό όφελος όλης της συνιδιοκτησίας. Είναι προφανές ότι η ύπαρξη των προϋποθέσεων για την ανάγκη της επισκευής ή συντήρησης του κοινού πράγματος είναι ορατή και ευδιάκριτη, ενώ η ύπαρξη των προϋποθέσεων για το επιτρεπτό μεταβολών ή προσθηκών επί του κοινού είναι θέμα πραγματικό και συνδέεται με την κάθε επιμέρους περίπτωση. Η εκτέλεση των εργασιών που αποσκοπούν στην επισκευή, συντήρηση, βελτίωση του κοινού και προσθήκη επί του κοινού έχει ως συνέπεια τη δημιουργία κάποιας δαπάνης και την υποχρέωση των συνιδιοκτητών να συμμετάσχουν στη δαπάνη αυτήν, όπως έχουν (συνήθως συμβατική) υποχρέωση να συμμετάσχουν και σε οποιαδήποτε άλλη δαπάνη που έχει σχέση με τη λειτουργία της οικοδομής. Η υποχρέωση κάθε συνιδιοκτήτη για συνεισφορά στα κοινά βάρη είναι ανεξάρτητη από τη χρησιμοποίηση ή όχι του κοινού πράγματος από καθέναν απ' αυτούς (εκτός αντίθετης νόμιμης και έγκυρης συμβατικής δέσμευσης), διότι η υποχρέωση αυτή προέρχεται από τη συνιδιοκτησία του κοινού και μόνον από το γεγονός ότι το κοινό πράγμα χρησιμεύει, από τον προορισμό του, για την εξυπηρέτηση των συνιδιοκτητών, ανεξάρτητα εάν από λόγους υποκειμενικούς χρησιμοποιείται ή όχι αυτό από όλους ή από μερικούς απ' αυτούς. Το πρόβλημα της υποχρεωτικής συμμετοχής ή όχι των συνιδιοκτητών στις κοινές δαπάνες της πολυκατοικίας, σύμφωνα με την αναλογία της οριζόντιας ιδιοκτησίας τους σε αυτές (αναλόγως του συμβατικώς ή νομίμως προβλεπόμενου επιμερισμού αυτών), συναρτάται με το διαχωρισμό των δαπανών αυτών σε αναγκαίες (απαραίτητες), επωφελείς και πολυτελείς, ο οποίος (διαχωρισμός) προβλέπεται έμμεσα από τη διάταξη του άρθρου 792 ΑΚ. Είναι προφανές ότι οι δαπάνες που έχουν σχέση με τη λειτουργία της οικοδομής και επιπλέον έχουν συνήθως συμβατικώς προβλεφθεί, **καθώς και οι δαπάνες που έχουν σχέση με την επισκευή και τη συντήρηση των κοινών της οικοδομής είναι αναγκαίες**, ενώ οι δαπάνες που έχουν σχέση με την ανανέωση και βελτίωση των κοινών είναι θέμα πραγματικό, εάν είναι αναγκαίες, επωφελείς ή πολυτελείς. Η παρ. γ του άρθρου 5 του ν. 3741/29 αναφέρεται σε κάθε υποχρέωση που προκύπτει από την αναγκαστική συνιδιοκτησία, η εκπλήρωση της οποίας είναι αναγκαία για τη λειτουργικότητα του κοινού, σύμφωνα με τον προορισμό του, πράγμα που σημαίνει ότι το κριτήριο της εκτίμησης του κοινού βάρους είναι το εάν η δαπάνη που έγινε αφορά το κοινό και ήταν αναγκαία, ανταποκρινόμενη στην κατά τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών χρηστή διοίκηση του κοινού, που επιβάλλεται από τα πράγματα για το κοινό συμφέρον των συνιδιοκτητών. **Επομένως, τέτοιες δαπάνες είναι και εκείνες που γίνονται στην πολυκατοικία και αφορούν στη χωρίς προσκόμματα λειτουργία των κοινών μερών και εγκαταστάσεών της, καθώς και τις εργασίες που γίνονται στα κοινά μέρη της, εφόσον είναι αναγκαίες για τη λειτουργία της πολυκατοικίας και την επισκευή και συντήρηση των κοινών πραγμάτων της** (ΕφΑθ 2505/85 ΕΔΠολ 1985.105, ΕφΑθ 5624/85, ΕΔΠολ 1985.295). Εάν οι δαπάνες δεν κρίνονται αναγκαίες, δεν δημιουργείται μεν η υποχρέωση των συνιδιοκτητών που δεν συναινούν σε συνεισφορά σε αυτές, αποστερεί όμως αυτούς από το δικαίωμα να εναντιωθούν στην εκτέλεση των αντιστοίχων εργασιών, που έχουν ως συνέπεια τη γένεσή τους (ΑΠ 127/69 ΝοΒ 17.813). **Σύμφωνα με τα πιο πάνω, κάθε συνιδιοκτήτης υποχρεούται να συνεισφέρει στις κοινές δαπάνες (κοινά βάρη), εφόσον αυτές είναι αναγκαίες και συνδέονται άμεσα με την υπάρχουσα ανάγκη για την πλήρη και απρόσκοπτη λειτουργία της οικοδομής, σύμφωνα με τον προορισμό της,**

ανταποκρίνεται στο κοινό συμφέρον όλων των συνιδιοκτητών και δεν έχουν πολυτελή ή επωφελή χαρακτήρα, ούτε είναι δυσανάλογα επαχθείς (ΑΠ 991/84, ΕΔΠολ 1984.95, Π. Κων/λος, ό.π. σελ. 262.263). Εάν κάποιος συνιδιοκτήτης δεν καταβάλει την αναλογία της δαπάνης αυτής, που αντιστοιχεί στην οριζόντια ιδιοκτησία του, ο συνιδιοκτήτης που την πραγματοποιήσει δικαιούται να στραφεί εναντίον του, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το άρθρο 17 παρ. 2 ΚΠολΔ και να ζητήσει την επιδίκασή της σε αυτόν.

Στην επιστήμη και τη νομολογία γεννήθηκε πρόβλημα ως προς τον κανόνα του ουσιαστικού δικαίου στον οποίο πρέπει να στηριχθεί η αντίστοιχη αγωγή (νομική βάση αγωγής) για να θεωρηθεί νόμιμη. α) Κατά μία άποψη, οι δαπάνες αυτές πρέπει να αναζητηθούν σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 730 ΑΚ, με βάση τις διατάξεις περί διοικήσεως αλλοτρίων (ΕφΑθ 10209/84 ΕΔΠολ 1985.90). β) Κατά την πλέον ορθή άποψη, οι δαπάνες αυτές πρέπει ν' αναζητηθούν με βάση τις διατάξεις των άρθρων 2 παρ. 1, 3 παρ. 2, 4, 5 και 13 του ν. 3741/29, χωρίς να είναι απαραίτητο να συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής και άλλων διατάξεων του κοινού δικαίου (κοινωνίας, εντολής, διοικήσεως αλλοτρίων, αδικαιολόγητου πλουτισμού), διότι οι διατάξεις αυτές (ιδίως των άρθρων 5 εδ. β και 3 του πιο πάνω νόμου) είναι ειδικές και κατισχύουν των διατάξεων του κοινού δικαίου, οι οποίες εφαρμόζονται, εάν συντρέχουν, μόνον επικουρικά και υπό την προϋπόθεση ότι δεν έρχονται σε αντίθεση με τις διατάξεις του ν. 3741/29 (ΕφΑθ 8429/85 ΕΔΠολ 1986.105, Γιάννης Κωστόπουλος, Ενημερωτικά σημειώματα κάτω από την απόφαση αυτή και κάτω από την υπ' αριθμ. 306/80, ό.π., του δικαστηρίου αυτού).

Από τις ένορκες καταθέσεις των μαρτύρων των διαδίκων, που εξετάστηκαν στο ακροατήριο του πρωτοβάθμιου δικαστηρίου και περιέχονται στα πρακτικά δημόσιας συνεδριάσεως αυτού, ταυτάριθμα με την εκκαλούμενη απόφαση, όλα τα έγγραφα που προσκομίζονται νόμιμα με επίκληση από τους διαδίκους, απ' όσα οι διάδικοι με τις προτάσεις τους εκθέτουν και αποδέχονται (ΚΠολΔ 261) και τα διδάγματα της κοινής πείρας, που λαμβάνονται υπόψη αυτεπαγγέλτως από το δικαστήριο (ΚΠολΔ 336 παρ. 4) αποδείχθηκαν τα εξής: Οι ενάγοντες είναι ιδιοκτήτες οριζόντιων ιδιοκτησιών της οικοδομής που βρίσκεται επί της συμβολής των οδών ... στη Θεσσαλονίκη, που κατασκευάστηκε το 1975 και αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο με δύο καταστήματα, ημιώροφο με ένα μικρό διαμέρισμα, τέσσερις (4) κύριους ορόφους με δύο διαμερίσματα στον κάθε όροφο, έναν όροφο με εσοχή (ρετιρέ), ένα διαμέρισμα και το δώμα με ένα μικρό διαμέρισμα, δηλαδή συνολικά αποτελείται από το υπόγειο, δύο ισόγεια καταστήματα και 11 διαμερίσματα, συνολ. εμβαδού 1001 τ.μ. Η οικοδομή αυτή έχει υπαχθεί στο ν. 3741/ 1929, αλλά στερείται κανονισμού διοικήσεώς της. Ο εναγόμενος είναι κύριος ενός διαμερίσματος του ημιωρόφου, καθ. εμβαδού 44 τ.μ., των δύο ισόγειων καταστημάτων, καθ. εμβαδού 106,50 τ.μ. και 22 τ.μ. και ολόκληρου του υπογείου, καθ. εμβαδού 170,50 τ.μ. Λόγω μη υπάρξεως κανονισμού, η υποχρέωση συνεισφοράς στα κοινά βάρη κάθε χωριστής ιδιοκτησίας είναι ανάλογη με την κατασκευαστική αξία της και εφόσον ο όγκος ανά τ.μ. κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι ο ίδιος, καταλήγει να είναι ανάλογη με το εμβαδόν κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας (βλ. ΑΠ 731/91, ΕλλΔνη 37.583). Με το υπ' αριθ. πρωτ. 291 ΕΕ/30545/791/23.11.2001 έγγραφο της πολεοδομίας Θεσσαλονίκης (τμήμα επικινδύνων και ετοιμόρροπων) γνωστοποιήθηκε στους ιδιοκτήτες της οικοδομής αυτής η υπ' αριθ. 210/01 έκθεση αυτοψίας των οργάνων της, σύμφωνα με την οποία διαπιστώθηκε αποκόλληση και κατάπτωση τμημάτων από τα εξωτερικά επιχρίσματα της οικοδομής και περαιτέρω κίνδυνος αποκόλλησης και άλλων τμημάτων κυρίως από την κάτω πλευρά του εξώστη του τρίτου ορόφου, παραγγέλθηκε δε ο έλεγχος και η αποκατάσταση όλων των εξωτερικών επιχρισμάτων της οικοδομής, ώστε ν' αποφευχθεί ο κίνδυνος ατυχημάτων.

Στις 27.2.2002, σε γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών της οικοδομής, στην οποία παραβρέθηκαν όλοι, πλην του εναγομένου, που δεν παραβρέθηκε, αν και

κλήθηκε γι' αυτό, αποφασίστηκε ομόφωνα, όπως, σε συμμόρφωση προς τις επιταγές της πολεοδομίας, ανατεθούν οι αναγκαίες επισκευαστικές εργασίες, στον εμπειροτέχνη εργολάβο Χ.Κ. με αμοιβή 12.500 ευρώ, πλέον ΦΠΑ 18%, δηλαδή συνολικά 14.750 ευρώ. Πράγματι ο εργολάβος αυτός, αφού επιμελήθηκε της εκδόσεως της αναγκαίας άδειας, προέβη στον έλεγχο όλων των εξωτερικών επιχρισμάτων της οικοδομής, στην καθαίρεση των επικίνδυνων και διαβρωμένων, στην αποκατάσταση των επιχρισμάτων με ενισχυμένα υλικά, στην επανατοποθέτηση των σπασμένων μαρμάρων που είχαν αποκολληθεί, στη βαφή της τοιχοποιίας και όλων των κιγκλιδωμάτων. Η υποχρέωση συνεισφοράς των οριζόντιων ιδιοκτησιών του εναγομένου, που έχουν συνολ. εμβαδό 343 τ.μ. (44 + 106,50 + 22 + 170,50), στην πιο πάνω δαπάνη των 14.750 ευρώ, ανέρχεται σε 5.054 ευρώ (14.750:1001X343). Λόγω της αρνήσεως του εναγομένου να καταβάλει το ανωτέρω ποσό, αναγκάστηκαν να το καταβάλουν εξ ιδίων οι ενάγοντες. Ο εναγόμενος είναι υποχρεωμένος να τους καταβάλει, σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν στη μείζονα σκέψη της παρούσας το παραπάνω ποσό, τόσο με τις προαναφέρθηκαν, όσο και επικουρικά με τις περί αδικαιολογήτου πλουτισμού διατάξεις, καθόσον με την αποφυγή καταβολής των δαπανών αυτών, που κατέβαλαν οι ενάγοντες για λογαριασμό του, κατέστη πλουσιότερος σε βάρος της περιουσίας των εναγόντων (**ΕφΘεσ 1909/2004 Αρμ 2005/231**).

• **Οριζόντια ιδιοκτησία. Κατανομή των κοινών δαπανών από τη χρήση των κοινών μερών της οικοδομής, ανάλογα με το αν υπάρχει ή όχι σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας. Αγωγή συνιδιοκτήτη κατά άλλου συνιδιοκτήτη για την απόδοση της αναλογίας των δαπανών που πραγματοποίησε προκειμένου να εκτελέσει εργασίες κατασκευής των θεμελίων, της εισόδου, του κλιμακοστασίου και του βόθρου, κατά την ανοικοδόμηση των ιδιοκτησιών που του ανήκουν. Βάσεις της αγωγής και απόρριψή της ως αόριστης ως προς τις βάσεις περί διοίκησης αλλοτρίων και αδικαιολογήτου πλουτισμού και αβάσιμης ως προς τη βάση περί κοινωνίας.**

Από τις διατάξεις των άρθρων 4 παρ. 1, 13 παρ. 1, 5 εδαφ. β' και γ' και 2 παρ. 1 του ν. 3741/1929 "περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους", προκύπτει ότι, αν οι συνιδιοκτήτες οικοδομήματος, που διέπεται από το νόμο αυτό, δε συμφώνησαν διαφορετικά, με συμφωνία για την έγκυρη κατάρτιση της οποίας χρειάζεται να συναινέσουν όλοι οι συνιδιοκτήτες, να καταρτιστεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο και το συμβολαιογραφικό αυτό έγγραφο να μεταγραφεί, καθένας από τους συνιδιοκτήτες βαρύνεται με τόσο μέρος των κοινών βαρών, όσο αναλογεί στην αξία του ορόφου ή του διαμερίσματός του, η οποία προσδιορίζεται με το μέτρο της ωφέλειας καθενός από αυτά (ορόφου ή διαμερίσματος) από την χρήση των κοινών, κατά τη διάταξη του άρθρου 2 παρ. 1 του νόμου αυτού, μερών του οικοδομήματος (ΑΠ 731/91 ΕΛΔ 37.583, ΕΑ 3170/98 ΕΛΔ 42.491, ΕΑ 63/94 ΕΛΔ 38.1667).

Η ενάγουσα και ήδη εκκαλούσα με την από 27.7.2001 αγωγή της κατά της ήδη εφεσίβλητης επί της οποίας εκδόθηκε η εκκαλουμένη απόφαση, εκθέτει ότι το έτος 1977, δυνάμει του αναφερομένου σ' αυτή συμβολαίου και πράξεως συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας, η εναγόμενη μητέρα της μεταβίβασε λόγω προικός στην ίδια κατά ψιλή κυριότητα, και στον τότε σύζυγο της κατ' επικαρπία, τα αναφερόμενα σ' αυτή χιλιοστά εξ αδιαιρέτου ενός οικοπέδου, εκτάσεως 275,01 τ.μ, που βρίσκεται στο Γέρακα Αττικής, μετά του αντιστοιχούντος στα ποσοστά αυτά δικαιώματος ανεγέρσεως υπογείου και ισόγειου ορόφου των οποίων έγινε κυρία κατά πλήρη κυριότητα μετά την ισχύ του ν. 1329/1983, η δε εναγόμενη κυρία των υπολοίπων ποσοστών εξ αδιαιρέτου που αντιστοιχούν στις οριζόντιες ιδιοκτησίες του πρώτου, δεύτερου και τρίτου εν εσοχή ορόφου. Οτι κατά το χρονικό διάστημα από 1984 έως το 1991 ανεγέρθησαν με δαπάνες της τα θεμέλια, ο υπόγειος και ισόγειος όροφος, η είσοδος, το κλιμακοστάσιο και ο κοινόκτητος και κοινόχρηστος βόθρος, το συνολικό κόστος των

οποίων ανήλθε σε 14.072.000 δραχμές και ότι το έτος 1984 κατά την έναρξη των εργασιών, ήλθε σε συμφωνία με την εναγομένη, δυνάμει της οποίας η τελευταία ανέλαβε την υποχρέωση να συνεισφέρει, κατά το ανήκον σε αυτή ποσοστό εξ αδιαιρέτου, στις δαπάνες των κοινοκτητών και κοινοχρήστων χώρων και εγκαταστάσεων της συνιδιοκτησίας. Ζητεί δε να υποχρεωθεί η εναγόμενη να της καταβάλει το ποσό των 8.026.668 δραχμών ή 23.555,88 ευρώ ως αναλογία της στις δαπάνες αυτές κατασκευής των πιο πάνω χώρων των οριζοντίων ιδιοκτησιών τους με τον νόμιμο τόκο από τη επίδοση της αγωγής, **βάσει της υποχρεώσεως της από το νόμο περί οριζοντίου ιδιοκτησίας, άλλως κατά τις διατάξεις περί κοινωνίας, άλλως κατά τις διατάξεις περί διοικήσεως αλλότριων, άλλως κατά τις διατάξεις περί αδικαιολογήτου πλουτισμού.** Με το περιεχόμενο αυτό η αγωγή είναι ορισμένη και νόμιμη μόνο κατά το μέρος που η ενάγουσα επικαλείται την ύπαρξη συμφωνίας των διαδίκων κοινωνιών, από κοινού συμμετοχής τους στις πιο πάνω δαπάνες, στηρίζεται στις διατάξεις των άρθρων 361, 346, 788, 794, 1002, 1113, 1117 ΑΚ, 2 παρ. 1 του ν. 3741/1929, 907, 908 και 176 ΚΠολΔ και πρέπει να ερευνηθεί περαιτέρω κατ' ουσία. **Κατά τις λοιπές βάσεις όμως είναι αόριστη και γι' αυτό απορριπτή, καθόσον όσον αφορά την πρώτη βάση, εφόσον δεν αναφέρεται στην αγωγή ότι έχει συνταχθεί κανονισμός ή ότι έχει ληφθεί απόφαση από τους συνιδιοκτήτες, με συμβολαιογραφικό έγγραφο που έχει νομίμως μεταγραφεί, ρυθμίσεως των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων της συνιδιοκτησίας, δεν αναφέρεται δε στην αγωγή, όπως θα έπρεπε για το ορισμένο αυτής κατά τα πιο πάνω εκτεθέντα, η αξία του όλου οικοδομήματος και των διαιρημένων ιδιοκτησιών αφού, σύμφωνα με όσα προεκτέθηκαν, καθένας από τους συνιδιοκτήτες βαρύνεται με τόσο μέρος των κοινών βαρών όσο αναλογεί στην αξία του ορόφου ή του διαμερίσματός του, όσον αφορά την βάση της διοίκησης αλλότριων γιατί δεν αναφέρονται τα στοιχεία που συγκροτούν αυτή, και τέλος όσον αφορά τη βάση του αδικαιολογήτου πλουτισμού γιατί παρά το γεγονός ότι ως αιτία των δαπανών αναφέρεται η σύμβαση, δεν αναφέρονται στοιχεία ελαττωματικότητας αυτής που καθιστούν τη διατήρηση του πλουτισμού από την εναγομένη αδικαιολογήτη. Γενικώς δε και με εξαίρεση τη βάση από την επικαλούμενη συμφωνία η ενάγουσα περιορίζεται στην αγωγή σε παράθεση νομικών διατάξεων, χωρίς να γίνεται επίκληση πραγματικών περιστατικών, που να στηρίζουν την αντίστοιχη βάση, με συνέπεια την πρόδηλη αοριστία, κατά τούτο της αγωγής (ΕφΑθ 4632/2004 ΕπΔικΠολ 2004/322.**

ΔΩΜΑ

I. ΜΕΛΕΤΕΣ

Αυλή, δώμα και δικαίωμα υψούν. Ζητήματα που απασχολούν τη νομολογία.~

Σχετ. Νομολ.: ΑΠ 1715/1990, ΕΦΑΘ 10713/1989, ΑΠ 383/1990, ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΑ.~

Μελέτη της **Κλεονίκης Μπαλτά, και** της Χρύσας Δεπούνη-Μαρκουλάκη, Συμβολαιογράφος Πειραιώς, δημοσιευμένη στη ΔΙΚΗ 1999, 188 και 195.

II. ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ

Οριζόντια ιδιοκτησία. **Αναγκαία συγκυριότητα και κοινή χρήση του ηλιακού δώματος.**

Το δικαίωμα υψούν ενός συνιδιοκτήτη αναφέρεται στην υπερύψωση του κτιρίου και όχι στο δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης της ταράτσας της πολυκατοικίας **(ΑΠ 1610/2007 Α` ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΝΟΜΟΣ.**

Δώμα πολυκατοικίας. Κρίση αν το κτίσμα που έχει οικοδομηθεί στην κοινόχρηστη ταράτσα (δώμα) πολυκατοικίας είναι κοινόχρηστο ή ανήκει σε όσους είχαν επιφυλάξει το δικαίωμα του υψούν. Εν προκειμένω, το επίδικο κτίσμα είχε περιληφθεί στην αρχική οριζόντια οροφότητα και δεν είχε παραχωρηθεί ως ιδιαίτερη ιδιοκτησία αλλά είχε

παραμένει κοινό. **Χαρακτηρισμός του ως κοινοχρήστου.** Αντίθετη μειοψηφία (**ΟλομΑΠ 22/2001 ΠειρΝομολ 2002/272 και ΕΛΔ 2002/84.**

Οριζόντια ιδιοκτησία. Κοινόχρηστα πράγματα. Δώμα. Παραχώρηση του δικαιώματος του υψούν σε έναν από τους συνιδιοκτήτες. Ο συνιδιοκτήτης αυτός έχει το δικαίωμα της υπερυψώσεως της οικοδομής, όχι όμως και την αποκλειστική χρήση του δικαιώματος. Δικαίωμα των λοιπών συνιδιοκτητών να εναντιωθούν σε περίπτωση παρεμπόδισης της χρήσης του (ΑΠ 482/1998 ΕΛΔ 1998/1607).

Οριζόντια ιδιοκτησία. Δικαίωμα επεκτάσεως προς τα άνω με προσθήκη νέου ορόφου επί του δώματος. **Μέχρι να κατασκευασθεί ο όροφος, το δώμα είναι κοινόχρηστο και ανήκει κατά συγκυριότητα σε όλους τους ιδιοκτήτες ορόφων (ΑΠ 615/2006 ΝοΒ 2006/1023 και ΧρονΙΔΔ 2006/710.**

Συνήθης χρήση για το δώμα είναι το άπλωμα ρούχων, η τοποθέτηση γλαστρών κλπ, όχι όμως η μετατροπή του σε στεγασμένο χώρο κατ' επέκταση της υπάρχουσας οριζόντιας ιδιοκτησίας. Τέτοια μεταβολή μπορεί να επέλθει, μόνο με κοινή απόφαση όλων των συνιδιοκτητών, η εγκυρότητα της οποίας δεν θίγεται από τις εκάστοτε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, εκτός αν προβλέπεται ρητά απαγόρευση τέτοιων συμφωνιών. **Το μικρό δώμα - ταράτσα πάνω από το διαμέρισμα του δώματος, αν δεν υπάρχει πρόβλεψη στον κανονισμό, αποτελεί κοινόχρηστο τμήμα, ανεξάρτητα από τη δυνατότητα ή όχι πρόσβασης των ιδιοκτητών σε αυτό (ΕφΛαρ 94/2007 Δικογραφία 2007/121.**

Από τους παραπάνω προσκομιζόμενους με επίκληση νόμιμα μεταγραφμένους συμβολαιογραφικούς τίτλους κυριότητας των διαδίκων, προκύπτει ότι δεν υφίσταται ιδιαίτερη συμφωνία των συνιδιοκτητών σχετικά με την χρήση του δώματος της εν λόγω οικοδομής και ούτε γίνεται επίκληση άλλου συμβολαιογραφικού, νόμιμα μεταγραφμένου, εγγράφου από το οποίο να προκύπτει ότι η εναγομένη δικαιούται να κάνει αποκλειστική χρήση του ενός εκ των δυο κτισμάτων του δώματος (ΑΠ 306/2004 ΕΛΔνη 2004.1424-1426). Επομένως, **το δώμα της οικοδομής που βρίσκονται τα διαμερίσματα των διαδίκων είναι, σύμφωνα με το άρθρο 2 του ν. 3741/1929, κοινόχρηστο και κοινόκτητο** και ο ενάγων βάσει του παραπάνω αγοραπωλητηρίου συμβολαίου με το οποίο απέκτησε την αποκλειστική κυριότητα επί του ως άνω διαμερίσματος του τρίτου ορόφου της οικοδομής και τη συγκυριότητα εκ ποσοστού 80,67%, επί του οικοπέδου στο οποίο είναι αυτή κτισμένη, των κοινοχρήστων και κοινοκτητών χώρων, μερών και εγκαταστάσεων αυτής, έχει δικαίωμα να κάνει χρήση αυτού (**ΕφΔωδ 163/2007 Α' δημοσίευση ΝΟΜΟΣ.**

Αν στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και τα κατασκευαστικά σχέδια που τη συνοδεύουν έχει προβλεφθεί κτίσμα στο **δώμα**, αυτό περιλαμβάνεται στην αρχική οικοδομή και δεν αποτελεί προσθήκη ανήκουσα στον έχοντα το δικαίωμα υψούν. **Αν δεν ορίστηκε ότι το κτίσμα αυτό θα αποτελέσει χωριστή ιδιαίτερη ιδιοκτησία ανήκει στα κοινόκτητα και κοινοχρήστα μέρη της οικοδομής (ΕφΛαρ 535/2005 ΔΕΕ 2006/754.**

Οροφοκτησία. Κοινόχρηστο δώμα ή δωματοταράτσα. Σύμφωνα με το ν. 3741/1929, η δωματοταράτσα ανήκει στην αναγκαστική συνιδιοκτησία ως κοινόκτητο και κοινόχρηστο μέρος της οικοδομής, εκτός κι αν υπάρχει αντίθετη συμφωνία. Εννοία δωματορόφου. **Διάκριση μεταξύ δωματοταράτσας και δωματορόφου.** Διαφορά ανάμεσα στο δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης και στο δικαίωμα επέκτασης με ανέγερση ορόφου σε δώμα. Το δικαίωμα επέκτασης ανήκει, καταρχήν, σε όλους τους ιδιοκτήτες. Στην περίπτωση, όμως, που παραχωρηθεί σε έναν από τους ιδιοκτήτες, αυτός δεν αποκτά δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης ολόκληρου του δώματος, αλλά μόνο του ορόφου ή των ορόφων που στο μέλλον θα ανεγείρει στο δώμα (**ΕφΑθ 3248/2004 ΕΛΔ 2005/270.**