

ΣΧΕΤΙΚΟΙ ΝΟΜΟΙ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΑΡΑΠΟΜΠΕΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

Δικαστήριο: **ΑΡΕΙΟΣ ΠΑΓΟΣ**

Τόπος: **ΑΘΗΝΑ**

Αριθ. Απόφασης: **377**

Ετος: **2003**

Περίληψη

Αν δεν υπάρχει κανονισμός με τον οποίο να καθορίζεται η κατανομή των κοινών βαρών των χωριστών ιδιοκτησιών, αυτή γίνεται με βάση την αξία κάθε χωριστής ιδιοκτησίας. Περιεχόμενο αγωγής για καταβολή κοινοχρήστων.

Κείμενο Απόφασης

Αριθμός 377/2003

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Δ' Πολιτικό Τμήμα

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από τους Δικαστές: Δημήτριο Σουλτανιά, Αντιπρόεδρο, Παύλο Μειδάνη, Κωνσταντίνο Βαλμαντώνη, Αθανάσιο Κρητικό, και Νικόλαο Κασσαβέτη, Αρεοπαγίτες. ΣΥΝΗΛΘΕ σε δημόσια συνεδρίαση στο Κατάστημά του, στις 10 Ιανουαρίου 2003, με την παρουσία και της Γραμματέως Μάρθας Ψαραύτη, για να δικάσει μεταξύ:

Των αναιρεσιόντων: 1. Γ. Σ. του Α. και 2. Α. συζ. Γ. Σ., το γένος Γ. Κ., κατοίκων Π. Φαλήρου, οι οποίοι εκπροσωπήθηκαν από τον πληρεξούσιο δικηγόρο τους Ζήση Φασούλα, με δήλωση του άρθρου 242 παρ. 2 ΚΠολΔ.

Της αναιρεσιβλήτου: Ε. ή ... , κατοίκου

Π.Φαλήρου, η οποία παραστάθηκε με τον πληρεξούσιο δικηγόρο της Παύλο Αντωνέα. Η ένδικη διαφορά άρχισε με την από 1 Σεπτεμβρίου 1998 αγωγή των ήδη αναιρεσιόντων, που κατατέθηκε στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών. Εκδόθηκαν οι αποφάσεις: 1282/1999 μη οριστική, 309/2000 οριστική του ίδιου Δικαστηρίου και 5028/2001 του Εφετείου Αθηνών. Την αναίρεση της τελευταίας απόφασης ζητούν οι αναιρεσιόντες με την από 17 Ιουλίου 2001 αίτησή τους.

Κατά τη συζήτηση της αίτησης αυτής, που εκφωνήθηκε από το πινάκιο, οι διάδικοι παραστάθηκαν, όπως σημειώνεται πιο πάνω. Ο Εισηγητής Αρεοπαγίτης Παύλος Μειδάνης ανάγνωση την από 2 Μαΐου 2002 έκθεσή του, με την οποία εισηγήθηκε την απόρριψη της κρινόμενης αίτησης αναίρεσης. Ο πληρεξούσιος της αναιρεσιβλήτου ζήτησε την απόρριψη της αίτησης και την καταδίκη του αντιδίκου μέρους στη δικαστική δαπάνη.

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Κατά τη διάταξη του άρθρου 4 παρ. 1 του ν. 3741/1929 «περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους» «επιτρέπεται εις τους συνιδιοκτήτας, ίνα δι' ιδιαίτερας συμφωνίας, εις ην είναι απαραίτητος η κοινή πάντων συναίνεσης, κανονίσουν τα της συνιδιοκτησίας δικαιώματα και υποχρεώσεις». Κατά δε τη διάταξη του άρθρου 5 εδ. β' και γ' του ίδιου νόμου « εν ελλείψει πάσης μεταξύ των συνιδιοκτητών συμφωνίας, ως προς τα δικαιώματα και τας υποχρεώσεις αυτών περί των κοινών πραγμάτων.. Έκαστος των συνιδιοκτητών υποχρεούται να συνεισφέρει εις τα κοινά βάρη επί τη βάσει της αξίας του ορόφου ή του διαμερίσματος, του οποίου είναι κύριος. Κοινά βάρη θεωρούνται η συντήρησις και επισκευή των εν άρθρω 2 παρ. 1 μερών του ακινήτου.». Από τις ανωτέρω διατάξεις προκύπτει, ότι ο νομοθέτης επέλεξε την αξία του ορόφου ή του διαμερίσματος, και όχι το ποσοστό κυριότητας, ως

μέτρο κατανομής των κοινών βαρών μεταξύ των συνιδιοκτητών, γιατί η αξία αυτή προσδιορίζει και το μέτρο της ωφέλειας καθενός από αυτά (ορόφου ή διαμερίσματος) από τη χρήση των κοινών μερών. Εξ άλλου κατά το άρθρο 216 παρ. 1 ΚΠολΔ το δικόγραφο της αγωγής πρέπει να περιέχει, εκτός των άλλων, και ακριβή περιγραφή του αντικειμένου της διαφοράς. Ειδικότερα, για να είναι ορισμένη η αγωγή ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας οικοδομής, υπαγομένης στο καθεστώς του ανωτέρω ν. 3741/1929, κατά άλλου ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας για την καταβολή κοινόχρηστης δαπάνης, που βαρύνει τη χωριστή ιδιοκτησία, πρέπει να αναφέρονται σ' αυτήν, εκτός των άλλων στοιχείων, και :

α) η συνολική κοινόχρηστη δαπάνη και β) το ποσοστό συμμετοχής της ιδιοκτησίας του εναγομένου στην κοινόχρηστη δαπάνη με βάση τον κανονισμό της οροφοκτησίας, ή, αν δεν υπάρχει συμφωνία, με βάση την αξία του ορόφου ή του διαμερίσματος. Στην προκειμένη περίπτωση, όπως προκύπτει από την προσβαλλόμενη απόφαση, το Εφετείο δέχθηκε ότι η αναφερόμενη υγρασία και ρηγματώσεις του σαλονιού των εναγόντων και ήδη αναιρεσειόντων, που είναι συνιδιοκτήτες του διαμερίσματος του πρώτου ορόφου της τριόροφης οικοδομής, η οποία έχει υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 3741/1929, οφείλονται στην παλαιότητα της οικοδομής. Επίσης οι υγρασίες στην οροφή και στον τοίχο του υπνοδωματίου των εναγόντων οφείλονται στην παλαιότητα του συστήματος αποχετεύσεως ομβρίων υδάτων και ότι οι σχετικές κοινόχρηστες δαπάνες πρέπει να κατανεμηθούν μεταξύ όλων των οροφοκτητών ανάλογα με το ποσοστό της συμμετοχής εκάστου. Ακολούθως δε απέρριψε ως αόριστες τις σχετικές αγωγικές αξιώσεις, γιατί δεν καθορίζεται στο δικόγραφο της αγωγής το ποσοστό της συμμετοχής της εναγομένης στις κοινόχρηστες αυτές δαπάνες. Έτσι που κρίνει το Εφετείο και απέρριψε τις αξιώσεις αυτές της αγωγής ως αόριστες, γιατί δεν προσδιορίζεται στην αγωγή το ποσοστό συμμετοχής της εναγομένης με βάση τον κανονισμό της οροφοκτησίας ή εν ελλείψει συμφωνίας στον κανονισμό, με βάση την αξία του κάθε ορόφου, τις έλαβε υπόψη και σύμφωνα με το νόμο κατά τα ανωτέρω τις απέρριψε ως αόριστες. Επομένως ο πρώτος λόγος της αναίρεσης κατά το δεύτερο και το τρίτο μέρος, από το άρθρο 559 αρ. 8 και 14 ΚΠολΔ, με τον οποίο υποστηρίζονται τα αντίθετα, πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος. Περαιτέρω ο ίδιος ο λόγος της αναίρεσης κατά το πρώτο και το τέταρτο μέρος, από το άρθρο 559 αρ. 1 και 19 ΚΠολΔ, με τον οποίο προβάλλεται η αιτίαση για παραβίαση κανόνων ουσιαστικού δικαίου και έλλειψη νόμιμης βάσης, καθώς και ο δεύτερος λόγος της αναίρεσης, από το άρθρο 559 αρ. 19 ΚΠολΔ, πρέπει να απορριφθούν ως απαράδεκτοι, γιατί οι λόγοι αυτοί δεν ιδρύονται, όταν απορρίπτεται η αγωγή ως αόριστη κατ' άρθρο 216 παρ. 1 ΚΠολΔ, όπως απορρίφθηκε ως άνω η αγωγή των αναιρεσειόντων. Κατά τη διάταξη του άρθρου 559 αρ. 8 περιπτ.α' ΚΠολΔ ιδρύεται λόγος αναίρεσεως και αν το Δικαστήριο, παρά το νόμο, έλαβε υπόψη πράγματα που δεν προτάθηκαν. Ως «πράγματα», κατά την έννοια της διατάξεως αυτής, θεωρούνται οι αυτοτελείς ισχυρισμοί οι οποίοι θεμελιώνουν, καταλύουν ή παρακαλύουν το δικαίωμα που αξιώνεται με την αγωγή, την ανταγωγή, την ένσταση ή την αντένσταση. Έτσι «πράγμα» είναι και η ένσταση καταχρήσεως δικαιώματος (άρθρο 281 ΑΚ). Στην προκειμένη περίπτωση το Εφετείο, όπως προκύπτει από την προσβαλλόμενη απόφαση, δέχθηκε ανελέγκτως ότι αποδείχθηκαν τα εξής: α) Η εναγομένη από το έτος 1979 έχει κατασκευάσει στην ευρισκόμενη πάνω από το σαλόνι των εναγόντων βεράντα του διαμερίσματος της κτίσμα από ελληνίτ, μεταλλικά υποστηλώματα και τέντα. Οι κατασκευές αυτές, που έχουν γίνει πριν χαρακτηριστεί το όλο κτίριο ως διατηρητέο, δεν έχουν καμιά επίπτωση στη στατική επάρκεια και στα δομικά στοιχεία του κτιρίου, δεν αλλοιώνουν την αρχιτεκτονική εμφάνιση αυτού ως διατηρητέου κτιρίου, δεν παραβιάζουν καθ' οιονδήποτε τρόπο τη χρήση του διαμερίσματος από τους συνιδιοκτήτες ενάγοντες, ούτε μειώνουν την ασφάλεια αυτών. Συνεπώς η αξίωση των εναγόντων να προβεί η εναγομένη στην καθαίρεση της ως άνω κατασκευής υπερβαίνει προφανώς τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη, τα χρηστά ήθη, ο κοινωνικός και οικονομικός σκοπός του δικαιώματος της συνιδιοκτησίας και η αγωγή ως προς το κεφάλαιο αυτό είναι απορριπτέα ως κατ' ουσίαν αβάσιμη, μετά την ουσιαστική βασιμότητα της ένστασης της εναγομένης περί καταχρηστικής άσκησης του ανωτέρω δικαιώματος των εναγόντων (άρθρο 281 ΑΚ). β) η εναγομένη ενεργώντας αυθαίρετα κατά το θέρος του 1997, μετά την αποχώρηση των τελευταίων μισθωτών (οικογένεια Αλεξάνδρου Λάβδα) από το διαμέρισμα των εναγόντων λόγω λήξης της μίσθωσης, αντικατέστησε τις κλειδαριές των δύο αποθηκευτικών χώρων που βρίσκονται στη βορειοδυτική γωνία του οικοπέδου και χρησιμοποιούνταν συνεχώς πλέον της τριαντακονταετίας από τους ενοίκους των διαμερισμάτων του Α' και Β' ορόφου της οικοδομής και έκτοτε τους χρησιμοποιεί αποκλειστικά μόνο αυτή, χωρίς να έχουν οι ενάγοντες πρόσβαση σε οιαδήποτε των δυο αυτών αποθηκών και τον περίγει αυτών κοινόχρηστο χώρο, στερούμενοι έτσι του δικαιώματος της συγχρήσεως αυτών και του τμήματος του οικοπέδου επί του οποίου αυτές είναι κτισμένες. Γι' αυτό πρέπει η εναγομένη, η οποία ανεπίτρεπτα μετέβαλε τους ως άνω κοινόχρηστους χώρους σε χώρους αποκλειστικής χρήσης της, μέσα σε ένα (1) μήνα από την επίδοση της παρούσας απόφασης να αποκαταστήσει αυτούς στην προηγούμενη κατάστασή τους. αυτούς από την ίδια κατά το θέρος του 1997. Ειδικότερα πρέπει να καταστήσει τον κοινόχρηστο χώρο-τμήμα του οικοπέδου, που είναι οι δύο ως άνω αποθήκες, προσιτό στους δύο

ενάγοντες, των οποίων το αίτημα για κατεδάφιση αυτών παρίσταται προφανώς καταχρηστικό και εντεύθεν απορριπτό. Ακολούθως δε το το Εφετείο απέρριψε ως κατ' ουσίαν αβάσιμα τα αιτήματα της αγωγής για κατεδάφιση των ανωτέρω κατασκευών.

Όπως όμως προκύπτει από το δικόγραφο της έφεσης της εναγομένης, τις προτάσεις της στο Εφετείο, καθώς και τις πρωτόδικες προτάσεις, η εναγομένη δεν πρόβαλε την ανωτέρω ένσταση για κατάχρηση δικαιώματος. Συνεπώς το Εφετείο παρά το νόμο έλαβε υπόψη την ένσταση αυτή, χωρίς να την προτείνει η εναγομένη. Επομένως είναι βάσιμος ο τρίτος λόγος της αναίρεσης, από το άρθρο 559 αρ.8 περιπτ. α' ΚΠολΔ και πρέπει να ανααιρεθεί η προσβαλλόμενη απόφαση εν μέρει, ήτοι μόνο κατά το μέρος που έλαβε υπόψη την πιο πάνω ένσταση που αφορά: α) την καθαίρεση του κτίσματος από ελλενίτ, μεταλλικά υποστηλώματα και τέντα στη βεράντα της εναγομένης, και β) την κατεδάφιση των πιο πάνω δύο αποθηκών στον κοινόχρηστο χώρο.

Μετά από αυτά, σύμφωνα με το άρθρο 580 παρ.3 ΚΠολΔ, πρέπει να παραπεμφθεί η υπόθεση κατά το αναιρούμενο μέρος για περαιτέρω εκδίκαση στο ίδιο Εφετείο, που την εξέδωσε, συντιθέμενο από άλλους δικαστές εκτός από εκείνους που δίκασαν.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Αναιρεί την 5028/2001 απόφαση του Εφετείου Αθηνών εν μέρει, ήτοι μόνο ως προς τα αναφερόμενα στο σκεπτικό κεφάλαια.

Παραπέμπει την υπόθεση για περαιτέρω εκδίκαση στο ίδιο Εφετείο. Καταδικάζει την αναιρεσίβλητη στη δικαστική δαπάνη των αναιρεσιόντων, την οποία ορίζει σε χίλια εκτό (1.100) Ευρώ.

Κρίθηκε και αποφασίσθηκε στην Αθήνα, στις 24 Φεβρουαρίου 2003. Και

Δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριο στην Αθήνα, στις 7 Μαρτίου 2003.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Δικηγόροι: Παύλος Μεϊδάνης

ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΕΙΣ Δημοσίευση: ΕΛΛΗΝΙΚΗ Έτος: 2003 Τόμος: 44 Σελ.: 783
ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗ
ΤΡΑΠΕΖΑ
ΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ
ΔΣΑ

ΣΧΕΤΙΚΟΙ ΝΟΜΟΙ

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΑΡΑΠΟΜΠΕΣ
