

Επειδή, με το άρθρο 4 και το υποάρθρο 16 του Ν. 5134/2024 (ΦΕΚ Α' 146/11-09-2024), ρυθμίστηκε πλέον η **αποκλειστική αρμοδιότητα των Μονομελών Πρωτοδικείων**.

Επειδή, σύμφωνα με την περ. 13 του άρθρου 4, στην αποκλειστική αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου υπάγονται «οι διαφορές ανάμεσα στους ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων από τη σχέση οροφοκτησίας, καθώς και οι διαφορές ανάμεσα στους διαχειριστές ιδιοκτησίας κατά ορόφους και στους ιδιοκτήτες ορόφων και διαμερισμάτων».

Ακολουθεί ευσύνοπτη νομολογία επί του εν λόγω θέματος:

ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ – ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ

1. Οροφοκτησία και Κοινόκτητοι Χώροι

Οροφοκτησία και επί διαιρεμένης κυριότητας επί αυτοτελών οικοδομών που ανεγείρονται επί ενιαίου οικοπέδου. Το έδαφος των οικοδομών και ο ακάλυπτος χώρος είναι αναγκαιώς κοινά για όλους τους ιδιοκτήτες, έστω κι αν μερικοί από αυτούς δεν εξυπηρετούνται από αυτά (ΑΠ 463/2003).

2. Πολυκατοικία με οριζόντια ιδιοκτησία – Υπόγειο και ημιυπόγειο

Ανήκουν κατά συγκυριότητα σε όλους τους ιδιοκτήτες, εκτός εάν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά. Από τη συγκυριότητα απορρέει το δικαίωμα συγχρήσεως. Σε περίπτωση προσβολής, ο συγκύριος έχει δικαίωμα να ασκήσει τη διεκδικητική ή την αρνητική αγωγή, ανάλογα με το είδος της προσβολής (ΑΠ 1063/2003).

3. Ερμηνεία συμβάσεων οριζόντιας ιδιοκτησίας – «Κενό» διαμέρισμα

Δεν υφίσταται ανάγκη προσφυγής στους ερμηνευτικούς κανόνες των ΑΚ 173 και 200, όταν η δηλωθείσα βούληση δεν αφήνει αμφιβολία για το περιεχόμενό της. Όταν κανείς ενοικεί σε διαμέρισμα και δεν κάνει χρήση των κοινοχρήστων παροχών της πολυκατοικίας, το διαμέρισμα αυτό χαρακτηρίζεται κενό. Ο χαρακτήρας αυτός δεν αναιρείται από το γεγονός ότι κατά διάφορα χρονικά διαστήματα εκτελούνταν στο διαμέρισμα ορισμένες οικοδομικές εργασίες από εργατοτεχνικό προσωπικό (ΑΠ 30/1995).

4. Κοινόχρηστο δώμα

Ο οροφκτήτης που έχει αποκλειστική χρήση σε τμήμα δώματος δεν δικαιούται να αποκλείσει την προσπέλαση των λοιπών προς τα κοινόχρηστα μέρη, επιτασσόμενου τούτου όπως παραδώσει τα κλειδιά της τοποθετημένης πόρτας που εμποδίζει την προσπέλασή τους (ΑΠ 452/1988).

5. Δωματόροφος

Με τον όρο «δωματόροφος» εννοούμε το δομημένο, κατά κανόνα, χώρο ενός εντός εσοχής ορόφου, συνήθως του τελευταίου της οικοδομής (πολυκατοικίας), του οποίου το περιεχόμενο προκύπτει από τη βούληση των συνιδιοκτητών, προσδιοριζόμενο από τη

συστατική πράξη, τον κανονισμό πολυκατοικίας ή άλλη συμφωνία των συνιδιοκτητών (Εφ. Αθ. 3248/2004).

6. Πολυκατοικία – Δώμα

Ο κάθε συνιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας έχει αναγκαστική συγκυριότητα και δικαίωμα συμμετοχής στη χρήση όλων των κοινόχρηστων και κοινόκτητων μερών της οικοδομής, εκτός εάν έχει συμφωνηθεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο, που μεταγράφεται, διαφορετικός τρόπος χρήσης. Ειδικότερα, αν συμφωνηθεί ότι κάποιος ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης στα μέρη αυτά, τυχόν περιστατικά αποκλεισμού της χρήσης του δώματος, όπως η εγκατάσταση σκύλου που εμποδίζει τη χρήση από τους άλλους συνιδιοκτήτες, κρίνονται παράνομα (Εφ. Πατρών 513/2004).

7. Ολ. ΣτΕ 2616/2025

Με την εν λόγω απόφαση, κατόπιν της 91/2024 παραπεμπτικής απόφασης του Ε' Τμήματος, το Συμβούλιο της Επικρατείας έκρινε κατά πλειοψηφία τα εξής: Από τις διατάξεις του άρθρου 11 (παρ. 1 περ. δ) του Ν. 4178/2013, οι οποίες είναι ερμηνευτέες σύμφωνα με το σκοπό του νόμου υπό το φως των άρθρων 17 και 24 (παρ. 2) του Συντάγματος, καθώς και σε συνδυασμό με διατάξεις της λοιπής νομοθεσίας που καθορίζουν την έκταση και το περιεχόμενο των δικαιωμάτων ιδιωτικού δικαίου [(ΑΚ 1002, 1117, Ν. 3741/1929 «Περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους», άρθρα 1 (παρ. 1), 2 (παρ. 1, 3), 3 (παρ. 1), 4 (παρ. 1), 5, 13 (παρ. 1, 2), ΚΒΠΝ άρθρο 242 (περ. 22)], με τις οποίες άλλωστε ο νόμος ουδόλως έθιξε, συνάγεται ότι για να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση σε κοινόκτητο και κοινόχρηστο μέρος ακινήτου, στο οποίο έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, από την άποψη της σχετικής διαδικασίας και των απαιτούμενων δικαιολογητικών, θα πρέπει να συντρέχουν οι προϋποθέσεις που τάσσει ο διοικητικός νόμος και, επιπλέον, να μη θίγεται το συνταγματικώς κατοχυρωμένο δικαίωμα ιδιοκτησίας των λοιπών συνιδιοκτητών.

Ενόψει των ανωτέρω, η διάταξη της υποπερ. ι της περ. δ της παρ. 1 του άρθρου 11 του Ν. 4178/2013, περί αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης χώρων ακινήτου, στο οποίο έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μπορεί να υποβληθεί από συνιδιοκτήτη μετά από απόφαση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών σύμφωνα με τα οριζόμενα στον κανονισμό της οροφοκτησίας. Αλλιώς, με απλή πλειοψηφία, αποβλέπει μόνο στη διευκόλυνση των ενδιαφερομένων για πρακτικούς λόγους κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης, προκειμένου να καταστεί εφικτή η πλήρης καταγραφή και αντιμετώπιση των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων ακινήτων.

Αντιθέτως, η διάταξη αυτή δεν μπορεί να τύχει εφαρμογής εφόσον διατυπωθούν αντιρρήσεις από άλλους συνιδιοκτήτες του ακινήτου για την υπαγωγή των ως άνω αυθαιρέτων στο Ν. 4178/2013. Κατά συνέπεια, αν δεν υπάρχει κανονισμός οροφοκτησίας και εγερθεί αμφισβήτηση από συνιδιοκτήτη σχετικά με τη νομιμότητα υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 αυθαιρέτης κατασκευής ή αλλαγής χρήσης, που πραγματοποιήθηκε σε κοινόκτητο ή κοινόχρηστο μέρος του ακινήτου, τα αρμόδια για τον έλεγχο των αυθαιρέτων και των σχετικών αιτήσεων όργανα (οικεία Υπηρεσία

Δόμησης, ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ κ.α.) δεν δύνανται να αποδεχθούν την αίτηση ρητώς ή σιωπηρώς. Συναφώς, δεν μπορούν να εγκρίνουν την υπαγωγή της αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης στο Ν. 4178/2013 μόνο με την τυπική διαπίστωση ότι η σχετική αίτηση υποβλήθηκε από συνιδιοκτήτη που κατέχει ή συγκεντρώνει την πλειοψηφία των ποσοστών της συνιδιοκτησίας.

Οφείλουν, εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές ή οι αλλαγές χρήσεων πραγματοποιήθηκαν σε κοινοχρήστο μέρος του ακινήτου, να απορρίψουν ή να ακυρώσουν την αίτηση υπαγωγής ή και να ανακαλέσουν τη σχετική πράξη.

Το περαιτέρω ζήτημα της έκτασης των δικαιωμάτων των συνιδιοκτητών επί των κοινοχρήστων μερών του ακινήτου ανήκει στα πολιτικά δικαστήρια. Επομένως, η διάταξη του άρθρου 11 παρ. 1 περ. δ υποπερ. ι του Ν. 4178/2013, έχουσα την προαναφερθείσα έννοια, δεν αντίκειται στα άρθρα 17 και 24 παρ. 2 του Συντάγματος.

Μειοψήφισαν δύο μέλη του Δικαστηρίου, κατά τη γνώμη των οποίων η ως άνω διάταξη αντίκειται στο Σύνταγμα.

Απόφαση: Απορρίπτει Έφεση.

8. Οροφοκτησία – Κανονισμός – Ερμηνεία

Σε σχέση με τον κανονισμό οροφοκτησίας και την ερμηνεία του με προσφυγή στις διατάξεις των άρθρων 173 και 200 ΑΚ: Όταν απαγορεύεται η χρήση διαμερίσματος για ωδείο, διδασκαλείο ή χοροδιδασκαλείο, αυτό δεν σημαίνει ότι η απαγόρευση αυτή αφορά και το κατάστημα της πολυκατοικίας, εάν δεν προβλέπεται ρητώς γι' αυτό. Το πότε βλέπτονται τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών ως προς τα κοινά μέρη (άρθρα 1117 ΑΚ και 2 του Ν. 3741/1929) είναι ζήτημα πραγματικό και κρίνεται σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση (ΑΠ 1044/2011).

9. Οροφοκτησία – Σύσταση Κανονισμού Πολυκατοικίας με δικαστική απόφαση

Η σύσταση κανονισμού πολυκατοικίας μπορεί να γίνει και με δικαστική απόφαση (άρθρο 9 Ν. 1562/1985). Η αγωγή που υποβάλλεται για τον σκοπό αυτό πρέπει να είναι ορισμένη, διαφορετικά η αγωγή θεωρείται αόριστη (Εφ. Αθ. 6240/2011).

10. Περιορισμός ή επέκταση της εξουσίας των οροφοκτητών

Ο περιορισμός ή η επέκταση της εξουσίας των οροφοκτητών για χρήση των κοινοχρήστων μερών μπορεί να γίνει μόνο με ομόφωνη συμβολαιογραφική συμφωνία που μεταγράφεται. Οι περιορισμοί αυτοί αποκτούν χαρακτήρα δουλείας, δεσμεύουν τους διαδόχους των συνιδιοκτητών και μπορούν να επικαλεστούν έναντι τρίτων (Εφ. Λαρ. 645/2010).

10α. Παραβίαση Κανονισμού Πολυκατοικίας – Επιπτώσεις

Η τοποθέτηση καμινάδας και η διαμόρφωση χώρου τραπεζοκαθισμάτων από συνιδιοκτήτη, η οποία υποβαθμίζει την αισθητική όψη των κτιρίων πολυτελούς παραθεριστικού συγκροτήματος και προκαλεί βλάβη στη χρήση του ακινήτου ως εξοχικής κατοικίας λόγω πολυκοσμίας, θορύβου και αναθυμιάσεων κατά τη λειτουργία του καταστήματος, συνιστά παραβίαση του κανονισμού της πολυκατοικίας (Εφ. Λαρ. 141/2010).

11. Κοινόχρηστοι χώροι πολυκατοικίας

Δεν επιτρέπεται στον διαχειριστή να κλειδώνει αυθαίρετα τους κοινόχρηστους χώρους, όπως η ταράτσα και ο ακάλυπτος χώρος, εμποδίζοντας συνιδιοκτήτη να εισέρχεται και να τους χρησιμοποιεί. Μόνο με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των συνιδιοκτητών και για λόγους ασφαλείας, μπορεί τα κλειδιά των ανωτέρω χώρων να παραμένουν στη διάθεση του διαχειριστή και να δίνονται σε συνιδιοκτήτη όταν πρόκειται να κάνει χρήση, με την υποχρέωση άμεσης επιστροφής τους.

Στην προκειμένη περίπτωση, η διαχειρίστρια-εναγομένη υποχρεούται να αποδώσει στη συνιδιοκτήτρια τη χρήση της κοινόχρηστης ταράτσας και του ακαλύπτου, παραδίδοντας αντίγραφα των κλειδιών των χώρων αυτών (Εφ. Αθ. 4382/2015).

12. Ανακοπή κατά διαταγής πληρωμής από οφειλόμενα κοινόχρηστα

Το Δικαστήριο, προκρίνοντας ως ορθότερη την άποψη που εκφράστηκε με απόφαση του Τριμελούς Συμβουλίου Διοίκησης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, εκδίκασε την υπόθεση κατά τη διαδικασία των μισθωτικών διαφορών και όχι κατά τη διαδικασία των πιστωτικών τίτλων, όπως προβλέπεται από το άρθρο 14 Ν. 4055/2012 που τροποποίησε το άρθρο 632 ΚΠολΔ. Ερημοδίκως του ενάγοντος, η ανακοπή απορρίπτεται ως απαράδεκτη (ΜΠρ 122/2015).

13. Υποχρέωση απόδοσης κοινόχρηστων χώρων και ομοιομορφία εξωστών

Η εναγομένη υποχρεούται να παραδώσει στις ενάγουσες τα κλειδιά των κοινόχρηστων χώρων της πολυκατοικίας, κειμένης στην Αθήνα, στη θέση «Κολωνός», επί της οδού, ήτοι:

- του κοινόχρηστου τμήματος της πυλωτής, δεξιά του κοινού διαδρόμου της κύριας εισόδου και του φρέατος του ανελκυστήρα,
- της μεταλλικής θύρας του υπογείου κάτω από το κλιμακοστάσιο,
- του κοινοχρήστου ακαλύπτου χώρου του δώματος.

Επιπλέον, υποχρεούται να τροποποιήσει την πρόσοψη του εξώστη του διαμερίσματος Δ-1, ώστε τα κάγκελα και ο χρωματισμός να είναι όμοια με αυτά των λοιπών συνιδιοκτητών (ΜΠρ Αθ 878/2019).

14. Διαφορές εξ οροφокτησίας – Δικαιοδοσία

Στις διαφορές εξ οροφοκτησίας που εκδικάζονται κατά τις διατάξεις των άρθρων 17 παρ. 2 και 647 παρ. 2 ΚΠολΔ, διάδικοι είναι μόνο οι ιδιοκτήτες αυτοτελών ιδιοκτησιών και ο διαχειριστής της πολυκατοικίας, όχι τρίτα πρόσωπα. Στις αγωγές εξ οροφοκτησίας πρέπει να αναφέρεται ότι τόσο ο ενάγων όσο και ο εναγόμενος είναι κύριοι αυτοτελών ιδιοκτησιών της κοινής οικοδομής, χωρίς ανάγκη επικλήσεως των τίτλων ιδιοκτησίας (Εφ. Λαρ. 685/1999).

15. Απαραίτητα στοιχεία αγωγής εξ οροφοκτησίας

Ο ενάγων, κύριος αυτοτελούς οριζόντιας ιδιοκτησίας, για τη διαφορά από τη σχέση οροφοκτησίας, πρέπει να επικαλείται στο δικόγραφο της αγωγής ότι τόσο ο ίδιος όσο και ο εναγόμενος είναι κύριοι αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών της ίδιας κοινής οικοδομής, προκειμένου η αγωγή να είναι ορισμένη κατά το άρθρο 216 παρ. 1α ΚΠολΔ. Δεν είναι απαραίτητο να αναφέρεται ο τίτλος ιδιοκτησίας των διαδίκων (ΑΠ 558/1991, ΕΔΠ 1991, 72· ΑΠ 916/1998, ΕΔΠ 1991, 87· ΑΠ 406/1996, Ελλ. Δνη 38.52· Εφ. Αθ. 3171/1998 επ.).

16. Οροφοκτησία – Δέσμευση από Κανονισμό Πολυκατοικίας

Ο κανονισμός πολυκατοικίας που έχει μεταγραφεί δεσμεύει όχι μόνο τους ιδιοκτήτες αλλά και όσους αποκτούν εξουσία χρήσης της διηρημένης ιδιοκτησίας (π.χ. μίσθωση). Οι περιορισμοί του κανονισμού έχουν χαρακτήρα δουλειών. Περιλαμβάνεται, μεταξύ άλλων, η απαγόρευση τοποθέτησης πινακίδων και επιγραφών στους εξωτερικούς εξώστες των διαμερισμάτων. Η παράβαση του όρου από μισθωτή της διηρημένης ιδιοκτησίας επιφέρει υποχρέωση άρσης της παράβασης (Εφ. Λαρ. 56/2002).

17. Κανονισμός πολυκατοικίας – Δικαιοπρακτικός χαρακτήρας

Ο κανονισμός της πολυκατοικίας, παρά τη δεσμευτικότητά του έναντι των συνιδιοκτητών και των διαδόχων τους, δεν αποβάλλει τον δικαιοπρακτικό του χαρακτήρα ούτε μπορεί να μεταβληθεί σε κανόνα δικαίου (ΑΠ 22/1997).

18. Κοινόχρηστα πράγματα – Πρασιά (προκήπιο)

Κοινόχρηστα πράγματα είναι και η πρασιά (προκήπιο), η οποία αποτελεί ανοικτή αυλή μεταξύ οικοδομικής γραμμής (πεζοδρομίου) και ρυμοτομικής γραμμής (τοιχού ακινήτου). Η κατάληψη της πρασιάς και άλλων κοινόχρηστων χώρων με αντικείμενα ή κατασκευές, όταν απαγορεύεται από τον κανονισμό, συνιστά παράβαση, ανεξάρτητα αν προσβάλλει ή όχι τα δικαιώματα των άλλων συνιδιοκτητών (Εφ. Λαρ. 146/2004).

19. Κοινόχρηστα πράγματα – Μακρά αδράνεια συγκυρίων – Κατάχρηση δικαιώματος

Ο χώρος ανελκυστήρα που έχει ενσωματωθεί αυθαίρετα και προβλέπεται από την οικοδομική άδεια αποτελεί κοινόκτητο χώρο, εφόσον δεν έχει οριστεί ότι ανήκει σε

χωριστή ιδιοκτησία κάποιου ιδιοκτήτη διαμερίσματος. Η σχετική αξίωση ασκείται καταχρηστικά (ΑΠ 1394/2007).

20. Προσβολή προσωπικότητας – Ηθική βλάβη

Η προσωπικότητα των συνιδιοκτητών οριζοντίων ιδιοκτησιών προσβάλλεται με περιστατικά όπως:

- α) Παρεμπόδιση χρήσης κοινόχρηστης κλίμακας,
- β) Κατάληψη κοινοχρήστου ακάλυπτου χώρου με τοποθέτηση παλέτας με ογκώδεις λίθους,
- γ) Ρίψη νερών στον ακάλυπτο χώρο, και
- δ) Εξύβριση.

Σε τέτοιες περιπτώσεις επιδικάζεται χρηματική ικανοποίηση για την ηθική βλάβη (Ειρ. Νέας Ιωνίας 473/2009).

21. Οροφοκτησία – Κοινές δαπάνες και έννοια συντήρησης

Η υποχρέωση κάθε συνιδιοκτήτη για συνεισφορά στα κοινά βάρη είναι ανεξάρτητη από τη χρήση του κοινού πράγματος. Κριτήριο αποτελεί αν η δαπάνη ήταν αναγκαία για το κοινό και έγινε σύμφωνα με τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών. Αν οι δαπάνες δεν κρίνονται αναγκαίες, οι συνιδιοκτήτες που δεν συναινούν δεν υποχρεούνται σε συνεισφορά, αλλά δεν αποστερούνται από το δικαίωμα να εναντιωθούν στην εκτέλεση των αντίστοιχων εργασιών (Εφ. Θρ. 590/2010).

22. Οροφοκτησία – Δικαιοδοσία και ανασυζήτηση υποθέσεων

Στη διαδικασία των άρθρων 648 επ. ΚΠολΔ υπάγονται οι διαφορές μεταξύ συνιδιοκτητών που απορρέουν από τη σχέση οροφοκτησίας και αφορούν την εφαρμογή ή ερμηνεία της πράξης σύστασης οροφοκτησίας και του κανονισμού, συμπεριλαμβανομένων υποθέσεων για άρση κατασκευάσματος που έγινε από συνιδιοκτήτη κατά παράβαση των ορίων της συνιδιοκτησίας.

Σε περίπτωση ανασυζήτησης κατά το άρθρο 307 ΚΠολΔ, οι διάδικοι που είχαν αρχικώς παραστεί αλλά απουσιάζουν στην επανάληψη θεωρούνται δικαζόμενοι κατ' αντιμωλία. Από το συνδυασμό των άρθρων 307 και 254 ΚΠολΔ προκύπτει ότι, αν για οποιονδήποτε λόγο μετά τη συζήτηση καθίσταται αδύνατη η έκδοση απόφασης, επιβάλλεται επανάληψη της συζήτησης με νέα δικάσιμο και κοινοποίηση κλήσης. Η επαναλαμβανόμενη συζήτηση θεωρείται συνέχεια της προηγούμενης (Εφ. Αθ. 597/2012).

23. Οροφοκτησία – Κατανομή δαπανών θέρμανσης

Η κατανομή των δαπανών θέρμανσης μπορεί να καθορίζεται από τον κανονισμό της πολυκατοικίας. Αρκεί να προσδιορίζονται τα κριτήρια βάσει των οποίων προσδιορίζεται

η ποσοστιαία επιβάρυνση κάθε ιδιοκτησίας. Δεν απαιτείται συμβολαιογραφικός τύπος ούτε μεταγραφή για τον πίνακα στον οποίο ο μηχανολόγος-μηχανικός αναγράφει τα ποσοστά, εκτός αν ορίζει διαφορετικά ο κανονισμός. Αν δεν υπάρχει συμφωνία των συνιδιοκτητών, η κατανομή γίνεται με βάση την αξία του ορόφου ή του διαμερίσματος κάθε ιδιοκτήτη (Εφ. Αθ. 1033/1991).

24. Δώμα (ταράτσα) – Κοινόχρηστο

Με συμφωνία όλων των οροφοκτητών, η αποκλειστική χρήση του δώματος μπορεί να παραχωρηθεί και να είναι μεταγραφτέα. Δεν αρκεί για την αποκλειστική χρήση το δικαίωμα ύψους (προσθήκης ορόφων) ή η μεταβίβαση της αέρινης στήλης του διαμερίσματος που αντιστοιχεί στο δικαίωμα ύψους (ΑΠ 1610/2007).

25. Οριζόντια ιδιοκτησία – Χρησικτησία

Δεν αποκτάται κυριότητα με χρησικτησία σε μη συστημένη οριζόντια ιδιοκτησία. Η απόκτηση γίνεται μόνο με δικαιοπραξία (σύσταση) όλων των συγκυρίων του ακινήτου ή με μονομερή δικαιοπραξία κατά τη διάρκεια της ζωής ή λόγω θανάτου του κυρίου του όλου ακινήτου (ΑΠ 1623/2009).

26. Οροφοκτησία – Ορισμένη αγωγή

Ο ενάγων, ως κύριος αυτοτελούς οριζόντιας ιδιοκτησίας, για τη λύση διαφοράς από τη σχέση οροφοκτησίας, πρέπει να επικαλείται στο δικόγραφο της αγωγής, για να είναι ορισμένο κατά την έννοια του άρθρου 216 παρ. 1α ΚΠολΔ, ότι τόσο ο ίδιος όσο και ο εναγόμενος είναι κύριοι αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών της ίδιας κοινής οικοδομής (ΑΠ 558/1991, ΕΔΠ 1991, 72). Δεν είναι ανάγκη να αναφέρεται ο τίτλος ιδιοκτησίας των διαδίκων (ΑΠ 916/1998, ΕΔΠ 1991, 87 · ΑΠ 406/1996, Ελλ Δνη 38.52 · Εφ. Αθ. 3171/1998).

27. Οροφοκτησία – Αγωγή απόδοσης εξώστη

Η διαφορά μεταξύ συνιδιοκτητών δεν συνιστάται όταν αντικείμενο της αγωγής είναι η απόδοση στον ενάγοντα, ως μέρος του διαμερίσματός του, του εξώστη της ίδιας οικοδομής, που κατέχει ο εναγόμενος ιδιοκτήτης άλλου διαμερίσματος της ίδιας οικοδομής. Η σχετική αγωγή δικάζεται με την τακτική διαδικασία και πρέπει να εγγράφεται στα βιβλία διεκδικήσεων (Ολ. ΑΠ 35/2005).

28. Οροφοκτησία – Αγωγή αποβολής από κοινοχρήστους χώρους

Στην οροφοκτησία, δημιουργείται αναγκαστική συγκυριότητα στα κοινόχρηστα μέρη του ενιαίου ακινήτου των συνιδιοκτητών. Αγωγή ιδιοκτήτη κατά άλλου συνιδιοκτήτη λόγω αποβολής από τη νομή του κοινοχρήστου χώρου είναι νόμιμη (ΑΠ 618/1999).

29. Οροφοκτησία – Ορισμένη αγωγή

Στις διαφορές συνιδιοκτητών ορόφων, ο ενάγων, ως κύριος αυτοτελούς οριζόντιας ιδιοκτησίας κοινής οικοδομής, προς επίλυση διαφοράς από τη σχέση οροφοκτησίας, πρέπει να επικαλείται στο δικόγραφο της αγωγής, για να είναι ορισμένο κατά την έννοια του άρθρου 216 παρ. 1α ΚΠολΔ, ότι τόσο ο ίδιος όσο και ο εναγόμενος είναι κύριοι αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών της ίδιας κοινής οικοδομής (ΑΠ 558/1991, ΕΔΠ 1991, 72). Δεν είναι ανάγκη να αναφέρεται στην αγωγή ο τίτλος ιδιοκτησίας των διαδίκων (ΑΠ 916/1998, ΕΔΠ 1991, 87 · ΑΠ 406/1996, Ελλ Δνη 38.52 · Εφ. Αθ. 3171/1998)

30. Κανονισμός – Περιορισμένα δικαιώματα πλειοψηφίας

Από την παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 3741/1929, η οποία απαιτεί την κοινή συναίνεση των συνιδιοκτητών, προκύπτει ότι τα δικαιώματα που μπορεί να εκχωρήσει η πλειοψηφία των συνιδιοκτητών σε ορισμένη πλειοψηφία είναι περιορισμένα και αφορούν τη συντήρηση, βελτίωση και χρήση των κοινών μερών της πολυκατοικίας (ΑΠ 1681/2008).

31. Οροφοκτησία – Κοινόχρηστα μέρη και χρησικτησία

Ο ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας δεν μπορεί με χρησικτησία να αποκτήσει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης ή μεγαλύτερο ποσοστό χρήσης επί των κοινοκτητών ή κοινοχρήστων μερών, όπως η κοινή αυλή των οροφοκτητών. Ούτε μπορεί να απωλέσει με αχρησία το δικαίωμα συμμετοχής στη χρήση αυτών. Οι διατάξεις για χρησικτησία και αχρησία δεν εφαρμόζονται λόγω της ειδικότητας της ρύθμισης του ν. 3741/1929. Το άρθρο 13 παρ. 3 του ν. 3741/1929 απλώς υποδηλώνει τον εμπράγματο χαρακτήρα των περιορισμών αυτών και την ισχύ τους έναντι όλων (ΑΠ 21/1993).

32. Συνιδιοκτησία – Διορισμός διαχειριστή

Για τον διορισμό διαχειριστή πολυκατοικίας όταν κανείς συνιδιοκτήτης δεν δέχεται να αναλάβει, αρμόδιο είναι το Μονομελές Πρωτοδικείο κατά την ειδική διαδικασία των άρθρων 647 επ. ΚΠολΔ. Στη δίκη αυτή, ο επικαρπωτής μπορεί να είναι ενάγων ή εναγόμενος και να αναλάβει καθήκοντα διαχειριστή, καθώς η διαφορά εμπίπτει στη φύση των εξουσιών του από την επικαρπία (Μον. Πρωτ. Αθ. 1801/1977).

33. Κανονισμός – Απαγόρευση χρήσης κοινόχρηστων χώρων

Αν με όρο του κανονισμού απαγορεύεται σε συνιδιοκτήτη η εκτέλεση ορισμένης χρήσης των κοινόχρηστων πραγμάτων, η απαγόρευση ισχύει ακόμη και αν δεν προσβάλλεται η χρήση ούτε θίγονται τα δικαιώματα άλλων συνιδιοκτητών, ούτε μεταβάλλεται ο συνήθης προορισμός τους. Η τοποθέτηση ηλιακού θερμοσίφωνα στην κοινόχρηστη ταράτσα παρά την απαγόρευση του κανονισμού αποτελεί νόμιμη αξίωση άρσης εγκατάστασης, εφόσον δεν εμποδίζει τη χρήση από τους άλλους ιδιοκτήτες (Εφ. Λαρ. 696/2003).

34. Κανονισμός πολυκατοικίας – Περιορισμοί χρήσης ιδιόκτητων χώρων

Οι περιορισμοί χρήσης ιδιόκτητων χώρων που τίθενται με τον κανονισμό δεσμεύουν και τους διαδόχους των αρχικών ιδιοκτητών, ακόμη κι αν δεν προκαλείται βλάβη στους λοιπούς συνιδιοκτήτες (π.χ. μετατροπή αποθηκών σε χώρους κατοικίας). Η τυχόν έγκριση της πολεοδομίας δεν αίρει τον περιορισμό δυνάμει του κανονισμού (ΑΠ 968/1997).

35. Καταχρηστική άσκηση δικαιώματος

Η καταχρηστική επίκληση από τον οροφοκτήτη δικαιώματος πρόσβασης στον κοινόχρηστο και κοινόκτητο ακάλυπτο χώρο, του οποίου τμήμα καλύφθηκε ύστερα από κοινή άτυπη τροποποίηση της πράξης σύστασης από τους συγκυρίους και έχει παγιωθεί ήδη από το 1968, αποτελεί καταχρηστική ενέργεια. Ο ενάγων (πρώτος των αναιρεσειόντων) είχε ήδη διαμορφώσει πρώτος το αποκλίνον περίγραμμα του ισογείου χωρίς να ενδιαφέρεται για την πρόσβαση στον ακάλυπτο χώρο. Η παγιωθείσα κατάσταση δημιούργησε ευλόγως την πεποίθηση στον εναγόμενο και τον δικαιοπάροχο του ότι θα ισχύσει και γι' αυτούς. Η ανατροπή αυτής της κατάστασης θα επέφερε δυσμενείς συνέπειες στον εναγόμενο (ΑΠ 1592/2003).

36. Οριζόντια ιδιοκτησία – Επέκταση οικοδομήματος προς ακάλυπτο χώρο

Δεν επιτρέπεται μονομερώς η επέκταση οικοδομήματος που υπάγεται σε καθεστώς οροφοκτησίας προς το κοινόκτητο οικόπεδο, καθώς η επέκταση αυτή μεταβάλλει την οροφοκτησία και προσβάλλει τα δικαιώματα των άλλων συνιδιοκτητών. Επιτρέπεται μόνο κατόπιν συμφωνίας όλων των συνιδιοκτητών με συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή (ΑΠ 161/1990).

37. Οριζόντια ιδιοκτησία – Δικαίωμα επέκτασης οικοδομής

Η άρνηση συνιδιοκτήτη ισογείου να συναινέσει στην έκδοση οικοδομικής άδειας προς άλλους συνιδιοκτήτες που έχουν δικαίωμα επέκτασης μπορεί να καταδικαστεί δικαστικά σε δήλωση βούλησης σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 2 ΚΠολΔ (Εφ. Αθ. 2107/2010).

38. Ειδική διαδικασία – Τροποποίηση κανονισμού και εκμίσθωση

Η κατάρτιση, τροποποίηση ή συμπλήρωση κανονισμού απαιτεί συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών κατά τον χρόνο της ενέργειας. Η άρνηση κάποιων συνιδιοκτητών δεν συνιστά κατάχρηση δικαιώματος. Η εκμίσθωση ισογείου ως μπαρ χωρίς ηχομόνωση μπορεί να οδηγήσει σε ανάκληση της άδειας λειτουργίας (Εφ. Πειρ. 63/2010).

39. Κανονισμός πολυκατοικίας – Περιορισμοί και απαγορεύσεις

Μέσω του κανονισμού, καθιερώνονται έγκυρα περιορισμοί και απαγορεύσεις στη χρήση των διαμερισμάτων, οι οποίοι έχουν χαρακτήρα αρνητικής δουλείας και ισχύουν ακόμα και όταν η απαγορευμένη χρήση δεν παραβιάζει άλλους συνιδιοκτήτες. Η απαγόρευση

χρήσης διαμερίσματος ως καταστήματος για λόγους ησυχίας των άλλων κατοίκων δεν απαιτεί περαιτέρω εξειδίκευση θορύβου (ΑΠ 1471/2003).

40. Κανονισμός πολυκατοικίας – Δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης κοινόχρηστου χώρου

Στον κανονισμό μπορεί να περιληφθεί συμφωνία που παρέχει σε έναν ή περισσότερους συνιδιοκτήτες το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης κοινόκτητου ή κοινοχρήστου τμήματος της οικοδομής για τον προορισμό του, όπως προκύπτει από τις λειτουργικές χρήσεις, τη θέση του ακινήτου και τις συνήθειες της περιοχής. Για παράδειγμα, για το δώμα, επιτρέπεται το άπλωμα ρούχων ή η τοποθέτηση γλαστρών, αλλά όχι η μετατροπή σε στεγασμένο χώρο οριζόντιας ιδιοκτησίας, που απαιτεί κοινή απόφαση όλων των συνιδιοκτητών (ΑΠ 1830/2005).

41. Διαφορετική συμμετοχή στη χρήση κοινοχρήστου μέρους

Η διαφορετική συμμετοχή των συνιδιοκτητών στη χρήση κοινοχρήστου μέρους ή η περιέλευση αυτού αποκλειστικά σε έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες είναι δυνατή λόγω του ενδοτικού χαρακτήρα του άρθρου 2 παρ. 1 Ν. 3741/1929. Προϋποθέτει όμως, σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ. 1, συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών, η οποία πρέπει να καταρτιστεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο και να μεταγραφεί (ΑΠ 1655/2018, ΑΠ 92/2017).

42. Οροφοκτησία – Συγκυριότητα και κοινόχρηστα μέρη

Η προσδιορισμένη χρήση κοινοχρήστων μερών γίνεται μέσω της σύστασης οροφοκτησίας ή με συμβολαιογραφικές, μεταγραφόμενες συμφωνίες όλων των συνιδιοκτητών. Κατά την έλλειψη ειδικής συμφωνίας, κάθε οροφοκτήτης δικαιούται να χρησιμοποιεί τα κοινόχρηστα μέρη, να κάνει επισκευές, μεταβολές και προσθήκες, εφόσον δεν παραβιάζεται η χρήση των λοιπών. Η προσβολή της αισθητικής και αρχιτεκτονικής με αυθαίρετη βαφή ή αυθαίρετη κατασκευή λεβητοστασίου με εκπομπή θορύβου αποτελεί παραβίαση (Εφ Λαρ 28/2009).

43. Διορισμός προσωρινού διαχειριστή

Εφόσον δεν υπάρχει κανονισμός ή διορισμένος διαχειριστής και δεν υπάρχει ομοφωνία των συνιδιοκτητών για πράξεις διαχείρισης, μπορεί να διορισθεί προσωρινός διαχειριστής μέσω ασφαλιστικών μέτρων (ΜΠρ Θεσσ 913/2009).

44. Γενική Συνέλευση – Μη νόμιμη κλήτευση

Η μη νόμιμη κλήτευση ιδιοκτήτη στη Γενική Συνέλευση δεν καθιστά άκυρη την απόφαση όταν οι ψήφοι του δεν επηρεάζουν το αποτέλεσμα (Εφ Αθ 1530/2007).

45. Κατάχρηση δικαιώματος στην οριζόντια ιδιοκτησία

Η άσκηση οποιουδήποτε δικαιώματος θεωρείται καταχρηστική όταν υπερβαίνει τα όρια της καλής πίστης, των χρηστών ηθών και του σκοπού του δικαιώματος. Σε

συνιδιοκτήτες πολυκατοικίας, αποτελεί κατάχρηση η ενέργεια που προκαλεί βλάβη σε τρίτο χωρίς καμία προσδοκία οφέλους (ΑΠ 1061/1992).

46. Μεταγραφή σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας – Αγωγή

Αν σε σύμβαση περιέχεται δικαιοπραξία σύστασης οροφοκτησίας, αυτή πρέπει να μεταγραφεί τόσο ως πράξη σύστασης όσο και ως μεταβιβαστικός τίτλος. Σε περίπτωση μη μεταγραφής, τα διαμερίσματα δεν είναι δεκτικά χωριστής οροφοκτησίας και δεν μπορεί να αποκτηθεί κυριότητα με χρησικτησία (Μον Πρωτ Θεσσ 21237/2004). Η αόριστη αγωγή απορρίπτεται αυτεπαγγέλτως.

47. Πρωτόδικη κρίση σε αγωγή διανομής οριζόντιων ιδιοκτησιών

Δυνατή είναι η διανομή κτιρίου που ανεγέρθηκε βάσει νόμιμης άδειας και στο οποίο εκτελέστηκαν μεταγενέστερα αυθαίρετες κατασκευές ή προσθήκες. (Π Πρ Ηρακλείου 83/2023)

48. Κανονισμός πολυκατοικίας – Κοινά βάρη

Εφόσον δεν υπάρχει κανονισμός, κάθε συνιδιοκτήτης βαρύνεται με τα κοινά βάρη ανάλογα με την αξία του ορόφου ή του διαμερίσματός του, η οποία καθορίζεται με βάση το εμβαδόν και όχι την εμπορική αξία (ΜΠρ Θεσ 22067/1996).

49. Ρίζες και κλαδιά δέντρων σε γειτονικό ακίνητο

Ο ιδιοκτήτης του γειτονικού ακινήτου που υφίσταται βλάβη δικαιούται να κόψει τις ρίζες ή κλαδιά που εμποδίζουν τη χρήση του. Η συνιδιοκτησία πολυκατοικίας εκπροσωπείται στο δικαστήριο από τον διαχειριστή, εφόσον υπάρχει νόμιμος κανονισμός και μεταγραφή που προβλέπει την εξουσία αυτή (Ειρ Χαλανδρίου 792/2006)

50. Απαγόρευση απόκτησης κυριότητας με χρησικτησία

Από τις διατάξεις των άρθρων 954, 1002, 1041, 1045, 1117 ΑΚ και 1, 2, 4, 5, 13, 14 Ν. 3741/1929 προκύπτει ότι δεν μπορεί να αποκτηθεί κυριότητα με χρησικτησία σε τμήμα ή όροφο οικοδομής, εφόσον δεν έχει συσταθεί νομίμως οριζόντια ιδιοκτησία (ΑΠ 402/2010, ΑΠ 2057/2008, ΑΠ 779/2008, ΑΠ 25/2019).

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Κ ΑΒΡΑΑΜ

Δ Ι Κ Η Γ Ο Ρ Ο Σ