

**Αριθμός Απόφασης 1627/2007**

ΤΟ ΕΦΕΤΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΤΜΗΜΑ Ε'

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από τους Δικαστές Θεόδωρο Σταυρόπουλο, Πρόεδρο Εφετών, Δάφνη Μπαλιάκα και Θεανώ Γιατροπούλου, Εισηγήτρια, Εφέτες και το Γραμματέα Παναγιώτη Καραδημήτρη.

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ δημόσια στο ακροατήριο του, στις 14 Δεκεμβρίου 2006, για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

ΤΟΥ ΕΚΚΑΛΟΥΝΤΟΣ - ΕΝΑΓΟΝΤΟΣ: Σ.Π., κατοίκου Θεσσαλονίκης, για τον οποίο παραστάθηκε η πληρεξούσια δικηγόρος του Θεοδώρα Σωκρ. Χατζηπαντελίδου (Α.Μ.Δ.Σ.Θεσ. 5286).

ΤΩΝ ΕΦΕΣΙΒΛΗΤΩΝ - ΕΝΑΓΟΜΕΝΩΝ: 1)Ε.Κ., κατοίκου Θεσσαλονίκης, οδός ..... 2)Ν.Κ., κατοίκου Θεσσαλονίκης, οδός ....., για τους οποίους παραστάθηκε ο πληρεξούσιος δικηγόρος τους Κωνσταντίνος Γ.Καλαϊτζής (Α.Μ, Δ Σ.Θεσ. 1825).

Ο ενάγων με αγωγή του κατά των εναγομένων προς το Μονομελές Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης (αρ.έκθ.κατάθεσης: /7-11-2005) ζήτησε ό τι αναφέρει σ' αυτήν. Το Δικαστήριο με την υπ' αριθμ. ..../2006 οριστική του απόφαση απέρριψε την αγωγή. Κατ αυτής της απόφασης παραπονείται ο ενάγων και ήδη εκκαλών με την έφεση του (αρ.έκθ.κατάθεσης:...../7-6-2006).

Κατά τη συζήτηση της υπόθεσης και κατά την εκφώνηση της από το σχετικό πινάκιο στη σειρά της, παραστάθηκαν στο ακροατήριο του Δικαστηρίου οι πληρεξούσιοι

δικηγόροι των διαδίκων και αναφέρθηκαν στις έγγραφες προτάσεις που κατέθεσαν.

ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ ΚΑΙ  
ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Η κρινόμενη 2301/2006 έφεση κατά της 18185/2006 οριστικής αποφάσεως του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης (Ειδ. διαδ. άρθρου 647 επ. ΚΠολΔ), ασκήθηκε σύμφωνα με τους νόμιμους τύπους και εμπροθέσμως. Επομένως πρέπει να γίνει τυπικά δεκτή και να ερευνηθεί περαιτέρω κατ'ουσίαν.

Με την κριθείσα πρωτοδίκως αγωγή, ο ενάγων ζήτησε κατ' ορθήν εκτίμηση του δικογράφου, να αναγνωρισθεί ότι οι εναγόμενοι μετέβαλαν παράνομα τον προορισμό του αναφερόμενου στην αγωγή κοινοκτήτου και κοινόχρηστου ακαλύπτου χώρου της περιγραφόμενης σ αυτή οικοδομής με την κατασκευή επ' αυτού αυθαιρέτων κτισμάτων προς επέκταση των ιδιοκτησιών τους και να υποχρεωθούν να κατεδαφίσουν αυτά, άλλως να επιτραπεί αυτό στον ενάγοντα με δαπάνες των εναγομένων.

Το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο με την εκκαλουμένη απόφαση του απέρριψε την αγωγή, δεχόμενο ως ουσιαστικά βάσιμη την προβληθείσα από τους εναγόμενους ένσταση περί καταχρηστικής ασκήσεως δικαιώματος (άρθρο 281 ΑΚ). Κατά της απόφασης αυτής παραπονείται ο ενάγων με την κρινόμενη έφεση και ζητεί για τους λόγους που αναφέρονται στο εφετήριο, την εξαφάνιση της προκειμένου να γίνει δεκτή η αγωγή.

Από τις διατάξεις των άρθρων 2 παρ. 1 και 6 παρ.1, 2, 3 του Κ. 3741/29 και του άρθρου 1117 ΑΚ προκύπτει ότι επί διαιρεμένης ιδιοκτησίας με την απόκτηση χωριστής κυριότητας επί ορόφου η διαμερίσματος, ο κύριος της γίνεται αυτοδικαίως και συγκύριος εξ αδιαιρέτου, κατ' ανάλογη μερίδα, πάνω στα κοινά μέρη του όλου ακίνητου και δικαιούται να κάνει απόλυτη χρήση αυτών, να προβαίνει σε επισκευή και συντήρηση τους, αρκεί να μην παραβιάζει τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών, να μην μεταβάλλεται ο προορισμός αυτών, να μην μειώνεται από την χρήση η ασφάλεια της οικοδομής και να μην δημιουργείται κίνδυνος για την στατική ικανότητα αυτής (ΑΠ 208/97 ΕΔΤ 1994/300, ΑΠ 71/36 Δ/νη 37/1603). Ειδικότερα ως μεταβολή νοείται κάθε επενέργεια στο κοινό που επιφέρει αλλαγή αυτού, ως προς την εμφάνιση του, στην ουσία του κλπ (ΕφΑΘ 10713/89 ΕΔΠ 1991/28). Το αν οι μεταβολές του κοινού είναι επιτρεπτές ή όχι, κρίνεται σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση ανάλογα με τις ιδιαίτερες συνθήκες της οροφοκτησίας, τις επιμέρους ανάγκες των διαιρετών ιδιοκτησιών και το σκοπό που εξυπηρετεί το κοινό μέρος που υφίσταται τη μεταβολή, στην λειτουργία της όλης συνιδιοκτησίας (ΑΠ 681/94 Δ/νη 37/138).

Στην προκειμένη περίπτωση από τις ένορκες καταθέσεις του εξετασθέντος στο ακροατήριο του πρωτοβαθμίου Δικαστηρίου μάρτυρος με την

επιμέλεια των εναγομένων, που περιέχεται στα επικαλούμενα και προσκομιζόμενα ταυτόριθμα με την εκκαλούμενη απόφαση πρακτικά δημόσιας συνεδρίασης του πρωτοβαθμίου Δικαστηρίου και όλα, γενικώς, τα έγγραφα, τα οποία οι διάδικοι επικαλούνται και προσκομίζουν, αποδείχθηκαν τα ακόλουθα περιστατικά; Οι διάδικοι είναι όλοι κύριοι διαμερισμάτων της επί της οδού Π. πολυώροφης οικοδομής, που βρίσκεται στο Δήμο Αμπελοκήπων στη Θεσσαλονίκη. Ειδικότερα, ο ενάγων είναι κύριος, νομέας και κάτοχος ενός διαμερίσματος του πρώτου ορόφου της ανωτέρω πολυώροφης οικοδομής, με αριθμό εσωτερικής αρίθμησης του ορόφου αυτού (1), το οποίο έχει πρόσοψη στην οδό Π και στον πίσω φωταγωγό της οικοδομής, έχει εμβαδόν μικτό 80 τετραγωνικά μέτρα και καθαρό 69,20 τετραγωνικά μέτρα. Στο ανωτέρω διαμέρισμα αναλογεί ποσοστό 54,23 ο/οο εξ αδιαιρέτου στο όλο οικόπεδο και στα κοινόχρηστα και κοινόκτητα μέρη της όλης οικοδομής. Ο ενάγων απέκτησε το προαναφερόμενο διαμέρισμα δυνάμει του υπ'αριθμ...../1977 συμβόλαιο αγοραπωλησίας και σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας της συμβολαιογράφου Α.Κ.Σ., το οποίο μεταγράφηκε νόμιμα. Με το ως άνω συμβόλαιο αφενός μεν συστάθηκε οριζόντια ιδιοκτησία επί του ως άνω διαμερίσματος, αφετέρου δε δεσμεύθηκε ο ενάγων ως προς την αποδοχή όλων των όρων του Κανονισμού που επρόκειτο να συνταχθεί και ανέλαβε την υποχρέωση να προσέλθει προς υπογραφή του. Η πρώτη των εναγομένων είναι κυρία, νομέας και κάτοχος ενός

διαμερίσματος που βρίσκεται στον ανώγειο όροφο, με αριθμό εσωτερικής αρίθμησης τέσσερα (4), έχει πρόσοψη στην πίσω πρασιά της οικοδομής και στον ακάλυπτο χώρο αυτής, συνορεύει δε γύρωθεν με την πίσω πρασιά και τον ακάλυπτο χώρο της οικοδομής, με οικόπεδο της Ο.Ν., με το διαμέρισμα με αριθμό τρία (3) του ίδιου ορόφου, με κοινό διάδρομο του ορόφου και με κλιμακοστάσιο έχει δε εμβαδό μικρό 68 τετραγωνικά μετρά και ποσοστό 44,10 ο/οο εξ αδιαιρέτου στο όλο οικόπεδο και στα κοινόχρηστα και κοινόκτητα μέρη της οικοδομής. Το προαναφερόμενο διαμέρισμα απέκτησε η πρώτη εναγομένη, λόγω γονικής παροχής, δυνάμει του υπ' αριθμ. ..../92 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Χ.Φ., νομίμως μεταγραφέντος, από τον πατέρα της Χ.Κ.. Στον τελευταίο το εν λόγω διαμέρισμα είχε περιέλθει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, δυνάμει του υπ' αριθμ. συμβολαίου αγοραπωλησίας και σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας της άλλοτε συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Α.Κ.Σ., νομίμως μεταγραφέντος. Με το αμέσως ανωτέρω συμβόλαιο αφενός μεν συστάθηκε οριζόντια ιδιοκτησία επί του προπεριγραφέντος ακίνητου αφετέρου δε ο προαναφερόμενος δικαιοπάροχος της πρώτης εναγομένης δήλωσε ότι αποδέχεται όλους τους όρους του Κανονισμού, που επρόκειτο να συνταχθεί και ανέλαβε την υποχρέωση να προσέλθει προς υπογραφή του, Ο δεύτερος των εναγομένων είναι κύριος, νομέας και κάτοχος ενός διαμερίσματος, που βρίσκεται στον ανώγειο όροφο, πάνω από το ημιυπόγειο, αριστερά για

αυτόν που βλέπει την οικοδομή από την οδό ....., με αριθμό εσωτερικής αρίθμησης του ορόφου αυτού ένα (1), έχει πρόσοψη στην προαναφερόμενη οδό Π., έχει δε εμβαδό καθαρό 61 τετραγωνικά μέτρα, μικτό 72,90 τετραγωνικά μέτρα και ποσοστό 52,43 ο/οο εξ αδιαίρετου στο όλο οικόπεδο και στα κοινόχρηστα και κοινόκτητα μέρη της οικοδομής. Το προαναφερόμενο διαμέρισμα απέκτησε ο δεύτερος εναγόμενος με αγορά, δυνάμει του υπ' αριθμ. ..../89 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ελένης Μουτσέλου Σαρβάνη, νομίμως μεταγραφέντος, από τον δικαιοπάροχο του Χ.Λ.. Στον τελευταίο το εν λόγω διαμέρισμα είχε περιέλθει κατά πλήρηκυριότητα, νομή και κατοχή, δυνάμει του υπ' αριθμ. ..../77 συμβολαίου αγοραπωλησίας και σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας της άλλοτε συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Αξιοθέας Κυριακίδου-Σπανού, νομίμως μεταγραφέντος. Με το αμέσως ανωτέρω συμβόλαιο αφενός μεν συστάθηκε οριζόντια ιδιοκτησία επί του προπεριγραφέντος ακινήτου αφετέρου δε ο προαναφερόμενος δικαιοπάροχος του δεύτερου εναγομένου δεσμεύθηκε ως προς την αποδοχή όλων των όρων του Κανονισμού, που επρόκειτο να συνταχθεί ανέλαβε δε την υποχρέωση να προσέλθει προς υπογραφή του. Με την υπ' αριθμ. .... πράξη διανομής και σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας της άλλοτε συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Αξιοθέας Κυριακίδου-Σπανού, νομίμως μετάγραφης, η προαναφερόμενη πολυώροφη οικοδομή έχει υπαχθεί στο σύστημα οροφοκτησίας του ν.3741/1929, του ν. δ. 1024/1971 και στα άρθρα 1002

και 1117 του Αστικού Κώδικα. Με την ως άνω πράξη, μεταξύ άλλων, συστάθηκε οριζόντια ιδιοκτησία επί ολόκληρης της ως άνω πολυώροφης οικοδομής, η οποία κατ' αυτόν τον τρόπο διέπεται από τις παραπάνω διατάξεις και καθορίστηκε ώστε κάθε διηρημένος χώρος να αποτελεί χωριστή διηρημένη και ανεξάρτητη ιδιοκτησία, κατά την έννοια των ανωτέρω διατάσεων. Επιπρόσθετα, με την υπ' αριθμ. ...../88 πράξη της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου, νομίμως μεταγραφείσης, συνεστήθη Κανονισμός Διοικήσεως Πολυκατοικίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3741/1929 και τα άρθρα 1002 και 1117 του ΑΚ, βάσει του οποίου (Κανονισμού) αποδέχθηκαν οι συμβαλλόμενοι να ρυθμίζονται οι σχέσεις τόσο των συνιδιοκτητών της προαναφερόμενης πολυώροφης οικοδομής όσο και των διαδόχων τους καθολικών και ειδικών. Ο ενάγων συμβλήθηκε και δεσμεύθηκε από τον εν λόγω Κανονισμό συνομολώντας απευθείας ως συμβαλλόμενος και υπογράφουν ενώ τον υπέγραψαν οι Χ.Κ. και Χ.Λ., δικαιούχοι των εναγομένων αντίστοιχα. Όλα τα ανωτέρω συνομολούνται από τους διαδίκους. Περαιτέρω αποδείχθηκε ότι το έτος 1990 ο δικαιούχος και πατέρας της πρώτης εναγομένης προέβη στην κατασκευή αυθαιρέτου κτίσματος με αμιαντολαμαρίνες στον πίσω ακάλυπτο χώρο της πολυκατοικίας, σε συνέχεια του ως άνω διαμερίσματος της πρώτης εναγομένης, εμβαδού 3,75 τετραγωνικών μέτρων. Το αυτό έπραξε και ο δεύτερος εναγόμενος το έτος 1995, προβαίνοντας σε κατασκευή αυθαιρέτου κτίσματος με αμιαντολαμαρίνες,

εμβαδού 9 τ.μ. (βλ.προσκομιζόμενες φωτογραφίες). Τα έτη κατασκευής των ως άνω αυθαιρέτων κτισμάτων, αποδεικνύονται από το από 28-2-2003 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με το οποίο, μετά τη διενεργηθείσα την 26-2-03 αυτοψία κατόπιν καταγγελίας του ενάγοντος, επιβλήθηκε στους εναγόμενους πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης, ενώ ως προς το σημείο αυτό δεν είναι πειστική η κατάθεση του εξετασθέντος στο ακροατήριο του πρωτοβαθμίου Δικαστηρίου μάρτυρος. Σύμφωνα με το άρθρο 2 του προαναφερομένου Κανονισμού, ο πίσω ακάλυπτος χώρος της εν λόγω πολυκατοικίας περιλαμβάνεται στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη αυτής, με δικαίωμα ως εκ τούτου κοινής χρήσης από όλους τους συνιδιοκτήτες και με το άρθρο 3 του Κανονισμού προβλέπεται ότι όλοι οι συνιδιοκτήτες έχουν υποχρέωση να φροντίζουν για την καλή κατάσταση της πολυκατοικίας την ασφάλεια και την εμφάνιση της. Οι προαναφερόμενες παράνομες κατασκευές των εναγομένων μειώνουν την εμφάνιση της πολυκατοικίας λόγω του προχείρου της κατασκευής κι εμποδίζουν τον ενάγοντα συνιδιοκτήτη αυτής στη χρήση του ως άνω ακαλύπτου χώρου. Ειδικότερα η παράνομη κατασκευή του δευτέρου των εναγομένων βρίσκεται κάτω από το οπίσθιο και προσβλέπον στον ακάλυπτο χώρο της οικοδομής μπαλκόνι του διαμερίσματος του, καθιστώντας εύκολη την πρόσβαση σ' αυτό οποιουδήποτε τρίτου ή ζώων (όπως γάτες). Επί πλέον σωρεύονται στην οροφή αυτού (αυθαίρετου κτίσματος), η οποία όπως



προελέχθη βρίσκεται κάτω ακριβώς από το μπαλκόνι του ενάγοντος, απορρίμματα, τα οποία δημιουργούν κίνδυνο για την υγεία του ιδίου και της οικογενείας του. Περαιτέρω αποδείχθηκε ότι ο ενάγων κατά τον χρόνο κατασκευής των ως άνω αυθαιρέτων κτισμάτων από τους εναγόμενους, απουσίαζε στη Γερμανία και το επίδικο διαμέρισμα το είχε εκμισθωμένο. Μόλις επέστρεψε από τη Γερμανία, το έτος 1996 και κατοίκησε στο εν λόγω διαμέρισμα διαπίστωσε την δημιουργηθείσα από τους εναγομένους κατάσταση στον ακάλυπτο χώρο της οικοδομής. Αμέσως διαμαρτυρήθηκε προς αυτούς, χωρίς αποτέλεσμα, μέχρι που κατήγγειλε τα παραπάνω στη Δ/νση Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης και διενεργήθηκε η προαναφερόμενη αυτοψία. Οι εναγόμενοι πρωτοδίκως ισχυρίστηκαν ότι η αγωγή είναι καταχρηστική, διότι οι αυθαίρετες κατασκευές έγιναν από τους εναγομένους κατά τα έτη 1979 και 1939 αντίστοιχα, ο δε ενάγων, ιδιοκτήτης του ένδικου διαμερίσματος από το 1977 ανέχτηκε τις παραπάνω κατασκευές. Από τα παραπάνω, αποδείχθηκε ότι οι ως άνω κατασκευές έγιναν κατά τα έτη 1990 και 1995 και ότι ο ενάγων επέστρεψε από τη Γερμανία το έτος 1996, ο δε μάρτυς, του εναγομένου ενώπιον του πρωτοβαθμίου Δικαστηρίου κατέθεσε ότι μετά την επιστροφή του από τη Γερμανία άρχισαν τα προβλήματα: στην οικοδομή. Από τα παραπάνω αποδεικνύεται ότι δεν υπήρξε καταχρηστική συμπεριφορά του ενάγοντος με την άσκηση της υπό κρίση αγωγής. Το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, το οποίο δέχθηκε ως ουσιαστικά βάσιμη την

προαναφερόμενη ένσταση (άρθρο 281 ΑΚ) και απέρριψε την αγωγή εσφαλμένα εφάρμοσε το νομό και εκτίμησε τις αποδείξεις. Επομένως είναι βάσιμος ο σχετικός λόγος της έφεσης. Εξάλλου από τα ίδια αποδεικτικά στοιχεία αποδείχτηκε ότι με τις αυθαίρετες κατασκευές οι εναγόμενοι, στερούν από τον ενάγοντα συνιδιοκτήτη της οικοδομής, την πρόσβαση του στον ακάλυπτο χώρο αυτής, ο οποίος είναι κοινός για όλους τους συνιδιοκτήτες, βάσει και του Κανονισμού της πολυκατοικίας. Εξάλλου δεν αποδείχθηκε ότι υπήρξε συναίνεση αυτού, ούτε και των υπολοίπων συνιδιοκτητών, προς αποκλειστική χρήση αυτού, από τους εναγόμενους. Το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, που δέχθηκε τα αντίθετα εσφαλμένως εκτίμησε τις αποδείξεις κι εφάρμοσε το νόμο και οι σχετικοί λόγοι της έφεσης είναι βάσιμοι. Μετά από αυτά η κρινόμενη έφεση, πρέπει να γίνει δεκτή, ως κατ' ουσίαν βάσιμη, να εξαφανιστεί η εκκαλούμενη απόφαση και στη συνέχεια, αφού κρατηθεί και δικαστεί από το Δικαστήριο αυτό κατ' ουσίαν η υπόθεση, πρέπει να γίνει δεκτή η ...../2005 αγωγή ως ουσιαστικά βάσιμη. Να αναγνωρισθεί ότι οι εναγόμενοι επέφεραν παρανόμως μεταβολή του προορισμού του κοινόχρηστου ακάλυπτου χώρου της πολυκατοικίας επί της οδού Π. με την κατασκευή αυθαιρέτων κτισμάτων με αμιαντολαμαρίνες, εμβαδού 3,75τ.μ. η πρώτη και 9τ.μ. ο δεύτερος και να υποχρεωθούν να άρουν τις ως άνω κατασκευές, διαφορετικά να επιτραπεί από τον ενάγοντα με δαπάνες των εναγομένων. Τέλος πρέπει να καταδικασθούν οι εναγόμενοι στα δικαστικά έξοδα του

ενάγοντος και για τους δύο βαθμούς δικαιοδοσίας (άρθρα. 176, 183 ΚΠολΔ), όπως ορίζεται ειδικότερα στο διατακτικό.

Για τους λόγους αυτούς

Δικάζει κατ' αντιμωλίαν των διαδίκων.

Δέχεται τυπικά και στην ουσία την κρινόμενη έφεση.

Εξαφανίζει την εκκαλουμένη 18185/2006 οριστική απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης.

Κρατεί την υπόθεση και δικάζει επί της ...../2005 αγωγής.

Δέχεται την αγωγή.

Αναγνωρίζει ότι οι εναγόμενοι επέφεραν μεταβολή του προορισμού του κοινόχρηστου ακάλυπτου χώρου της πολυκατοικίας επί της οδού με την κατασκευή αυθαίρετων κτισμάτων από αμιαντολαμαρίνες εμβαδού 3,75τ.μ. η πρώτη και 9τ.μ. ο δεύτερος.

Υποχρεώνει τους εναγομένους να άρουν τις παραπάνω κατασκευές, άλλως επιτρέπει αυτό στον ενάγοντα με δαπάνες των εναγομένων. Και

Καταδικάζει τους εναγόμενους στα δικαστικά έξοδα του ενάγοντος και για τους δύο βαθμούς δικαιοδοσίας, τα οποία ορίζει στο ποσό των 700 ευρώ.

Κρίθηκε και αποφασίστηκε στη Θεσσαλονίκη στις 23 Μαΐου 2007 και δημοσιεύθηκε σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριο του στις 31 Ιουλίου 2007.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ