

ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΑΠΟ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΚΑΙ ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Αριθμός Αποφάσεως 271/2019

ΤΟ ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Αποτελούμενο από τον Ειρηνοδίκη Φούρκα Βασίλειο και τη γραμματέα Θεοδώρα Διαμαντή.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 12-10-2018 για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ

Της ενάγουσας, κατοίκου Αθηνών, ΑΦΜ, ως ασκούσας την διοίκηση και διαχείριση της ένωσης συνιδιοκτητών της επί της οδού στην Αθήνα πολυκατοικίας, που παραστάθηκε δια της πληρεξούσιας δικηγόρου Αικατερίνης Παναγιώτου

Κατά των εναγόμενων 1), ΑΦΜ, κατοίκου Αθηνών και 2), ΑΦΜ, κατοίκου Γλυφάδας Αττικής, που παραστάθηκαν ο πρώτος δια και δεύτερη μετά του πληρεξουσίου δικηγόρου Χρήστου Νικολαΐδη

Συζητήθηκε στην παραπάνω δικάσιμο η από 21-6-2018 με ΓΑΚκαι ΕΑΚ αγωγή.

Προκειμένου να συζητηθεί η υπόθεση εκφωνήθηκε νόμιμα στη σειρά της.

Κατά την συζήτηση οι διάδικοι ανέπτυξαν τους ισχυρισμούς τους και ζήτησαν να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά και τις έγγραφες προτάσεις τους

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΚΑΤΑ ΤΟ ΝΟΜΟ

Στην κρινόμενη αγωγή της η ενάγουσα εκθέτει, ότι τυγχάνει σύμφωνα με τον σχετικό κανονισμό εκλεγμένη από την γενική συνέλευση διαχειρίστρια της ένωσης επί της οδού στην Αθήνα πολυκατοικίας, η οποία διέπεται από τις διατάξεις του Ν

3741/1929 και άρθρ 1001 και 1117 του ΑΚ. Ότι οι εναγόμενοι είναι συγκύριοι κατά ποσοστό 14 εξ αδιαιρέτου ο καθένας: α) του με αριθμό 1 διαμερίσματος- αυτοτελούς οριζόντιας ιδιοκτησίας του τετάρτου (Δ) ορόφου, η οποία μετέχει στις γενικές κοινόχρηστες δαπάνες (θέρμανσης, φωτισμού, θυρωρού κλπ) με ποσοστό 70,75 χιλιοστά και στις δαπάνες ανελκυστήρα με ποσοστό 9,60%. Και β) του με αριθμό 12 διαμερίσματος- αυτοτελούς οριζόντιας ιδιοκτησίας του πέμπτου ορόφου σε εσοχή, η οποία μετέχει στις γενικές κοινόχρηστες δαπάνες (θέρμανσης, φωτισμού, θυρωρού κλπ) με ποσοστό 140,80 χιλιοστά και στις δαπάνες ανελκυστήρα με ποσοστό 21,00%. Ότι όσο αφορά τα παραπάνω ακίνητα δεν έχουν καταβληθεί στην διαχείριση οι κοινόχρηστες δαπάνες για τους μήνες: Μάρτιο του 2008, Μάιο του 2008, Ιούνιο του 2008, Σεπτέμβριο του 2008, Οκτώβριο του 2008 (που αφορούν το πρώτο ακίνητο) και Σεπτέμβριο 2006, Ιούνιο του 2014, Αύγουστο- Σεπτέμβριο 2016, Οκτώβριο 2016, Νοέμβριο 2016, Δεκέμβριο 2016, Ιανουάριο 2017, Φεβρουάριο 2017, Μάρτιο- Απρίλιο 2017, Μάιο 2017, Ιούνιο 2017 και Ιούλιο- Αύγουστο 2017 (που αφορούν το δεύτερο ακίνητο), το σύνολο των οποίων ανέρχεται στο ποσό των 1075,23 ευρώ και επιμερίζεται μεταξύ των εναγόμενων οφειλετών κατά το ποσοστό συγκυριότητάς τους. Καθένας δε από αυτούς οφείλει για την αιτία αυτή, όπως αναλυτικά εκτίθεται, το ποσό των 537,62 ευρώ (1075,23 επί 14), εντόκως από τότε, που κάθε επιμέρους ποσό κατέστη απαιτητό, άλλως από της επικαλούμενης εξώδικης οχλήσεως ή την επίδοση της αγωγής. Ότι ο πρώτος εναγόμενος πέραν του παραπάνω ποσού οφείλει να καταβάλει και ποσό 268,81 ευρώ (το ήμισυ του παραπάνω ποσού των 537,62 ευρώ) λόγω συμβατικής ποινής ρήτρας, που κατέπεσε λόγω της καθυστέρησης καταβολής, εντόκως από την επίδοση της αγωγής. Αιτείται δε να υποχρεωθεί η ο πρώτος εναγόμενος να της καταβάλλει συνολικά το ποσό των 806,43 ευρώ και η δεύτερη εναγόμενη το ποσό των 537,62 ευρώ, εντόκως κατά τις παραπάνω διακρίσεις. Να κηρυχθεί η απόφαση προσωρινά εκτελεστή και να καταδικασθούν οι εναγόμενοι στην καταβολή της δικαστικής δαπάνης.

Με το παραπάνω περιεχόμενο και αίτημα η κρινόμενη αγωγή, για την οποία λόγω του αιτήματός της έχει καταβληθεί το απαιτούμενο τέλος δικαστικού ενσήμου με τα ανάλογα υπέρ τρίτων ποσοστά με το με αριθμό e παράβολο, αρμοδίως εισάγεται να συζητηθεί ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου κατά τα άρθρα 14 παρ 1γ, 17 παρ 3 και 36 του ΚΠολΔ ως διαφορά από οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία κατά την

διαδικασία περιουσιακών διαφορών κατά τις διατάξεις των άρθρ 591, 614 περ 2 του ΚΠολΔ και κρίνεται νόμιμη στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 1, 2 παρ 1, 4 παρ 1, 5 του Ν 3741/1929 περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους, 54 του ΕισΝΑΚ, 1002, 1117, 340, 345, 346 του ΑΚ. Ως νόμω αβάσιμη όμως πρέπει να απορριφθεί η αγωγή όσο αφορά το αίτημα της καταβολής του μισού των οφειλομένων κοινοχρήστων δαπανών ως συμφωνημένης ποινικής ρήτρας. Επισημαίνεται σχετικά, ότι σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 293 εδ β', 294 και 345 του ΑΚ, σκοπός των οποίων είναι να αποτρέπεται η καταστρατήγηση του θεμιτού ορίου τόκου δια του συνυπολογισμού στο ποσοστό του τόκου όλων των πρόσθετων παροχών, οι οποίες υπό διάφορο του τόκου νομική μορφή επιβαρύνουν ουσιαστικά τον οφειλέτη, προκύπτει, ότι επί χρηματικής οφειλής ως κύριας παροχής η συνομολόγηση σε περίπτωση υπερημερίας του οφειλέτη περί την εκπλήρωση για καταβολή πέραν των νομίμων τόκων χρηματικού ποσού ως ποινικής ρήτρας αντιβαίνει τις παραπάνω διατάξεις του νόμου και είναι άκυρη, καθώς αποτελεί συγκάλυψη παράνομης τοκογλυφίας, η ακυρότητα δε αυτή αφορά την νομική βασιμότητα της αγωγής και είναι άσχετη με τον ισχυρισμό υπέρμετρο της ποινικής ρήτρας κατά το άρθρο 409 του ΑΚ (βλ ΑΠ 524/2004 Νόμος, ΑΠ 1438/1997 ΕΛΔ 39/381, ΕφΠειρ 251/2014 Νόμος). Πρέπει συνεπώς να διερευνηθεί περαιτέρω ως προς όσα κρίθηκε νόμιμη. **Επί της ουσίας οι εναγόμενοι αρνήθηκαν γενικά την αγωγή και υπέβαλλαν α) ένσταση παραγραφής για τις κοινόχρηστες δαπάνες των μηνών Μάρτιο του 2008, Μάιο του 2008, Ιούνιο του 2008, Σεπτέμβριο του 2008, Οκτώβριο (που αφορούν το πρώτο ακίνητο) και Σεπτέμβριο του 2006 ποσού 283,54 ευρώ (που αφορούν το δεύτερο ακίνητο. Και περαιτέρω β) ένσταση εξόφλησης με δημόσια κατάθεση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.**

Από την εν γένει εκτίμηση του αποδεικτικού υλικού, την ένορκη κατάθεση της μάρτυρος αποδείξεως στο ακροατήριο, που περιλαμβάνεται στα πρακτικά της παρούσας δίκης, από τα έγγραφα, που προσκομίσθηκαν, για κάποια από τα οποία γίνεται ιδιαίτερη μνεία κατωτέρω, χωρίς ωστόσο κάποιο από τα υπόλοιπα να παραληφθεί για την κατ' ουσία εκτίμηση της αποδείχθηκαν τα παρακάτω πραγματικά περιστατικά: Η ενάγουσα τυγχάνει σύμφωνα με τον σχετικό κανονισμό (νόμιμα μεταγραμμένης με αριθμό 36860/18-4-1964 πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, και κανονισμού πολυκατοικίας του συμ/φου Αθηνών Γερασίμου Μουστάκη και 7625/18-11-2008 τροποποιητικής πράξης του συμ/φου Αθηνών

Αάμπρου Βλάχου), εκλεγμένη στην γενική στις» 17-1-2018
συνέλευση της πολυκατοικίας διαχειρίστρια της ένωσης συνιδιοκτητών της επί της
οδού στην Αθήνα πολυκατοικίας , η οποία διέπεται από τις διατάξεις του
N 3741/1929 και άρθ 1001 και 1117 του ΑΚ και συνεπώς νομιμοποιείται κατ' άρθ 62
εδ β και 64 περ 3 του ΚΠολΔ στην άσκηση της κρινόμενης αγωγής. Οι εναγόμενοι είναι
μετά το θάνατο της μητέρας τους (δυνάμει της νομίμως μεταγραμμένης με αριθμό
136/10-7-2014 πράξης αποδοχής κληρονομιάς της συμ/φου Αθηνών Παναγιώτας
Βλάχου) συγκύριοι κατά ποσοστό $\frac{1}{2}$ εξ αδιαιρέτου ο καθένας: α) του με αριθμό 1
διαμερίσματος- αυτοτελούς οριζόντιας ιδιοκτησίας του τετάρτου (Δ) ορόφου,
επιφάνειας 65,80 μ², με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου
60,20 χιλιοστά, η οποία μετέχει στις γενικές κοινόχρηστες δαπάνες (θέρμανσης,
φωτισμού, θυρωρού κλπ) με ποσοστό 70,75 χιλιοστά και στις δαπάνες ανελκυστήρα
με ποσοστό 9,60%. Και β) του με αριθμό 12 διαμερίσματος- αυτοτελούς οριζόντιας
ιδιοκτησίας του πέμπτου ορόφου σε εσοχή, επιφάνειας 139,00 μ², με ποσοστό
συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 120,00 χιλιοστά, η οποία μετέχει στις
γενικές κοινόχρηστες δαπάνες (θέρμανσης, φωτισμού, θυρωρού κλπ) με ποσοστό
140,80 χιλιοστά και στις δαπάνες ανελκυστήρα με ποσοστό 21,00%. Ότι όσο αφορά
τα παραπάνω ακίνητα δεν έχουν καταβληθεί στην διαχείριση οι κοινόχρηστες
δαπάνες για τους μήνες: Μάρτιο του 2008 ποσού 10,72 ευρώ, Μάιο του 2008 ποσού
10,97 ευρώ, Ιούνιο του 2008 ποσού 16,17 ευρώ, Σεπτέμβριο του 2008 ποσού 13,70
ευρώ, Οκτώβριο του 2008 ποσού 14,96 ευρώ (που αφορούν το πρώτο ακίνητο) και
ανέρχονται συνολικά στο ποσό των 46,88 ευρώ και Σεπτέμβριο του 2006 ποσού
283,54 ευρώ, Ιούνιο του 2014 ποσού 26,27 ευρώ, Αύγουστο- Σεπτέμβριο 2016 ποσού
70,57 ευρώ, Οκτώβριο 2016 ποσού 71,62 ευρώ, Νοέμβριο 2016 ποσού 73,86 ευρώ,
Δεκέμβριο 2016 ποσού 196,67 ευρώ, Ιανουάριο 2017 ποσού 125,64 ευρώ,
Φεβρουάριο 2017 ποσού 24,72 ευρώ, Μάρτιο- Απρίλιο 2017 ποσού 54,66 ευρώ, Μάιο
2017 ποσού 34,06 ευρώ, Ιούνιο 2017 ποσού 26,14 ευρώ, Ιούλιο- Αύγουστο 2017
ποσού 40,60 ευρώ (που αφορούν το δεύτερο ακίνητο) και ανέρχονται για το ακίνητο
αυτό στο ποσό των 1028,35 ευρώ, συνολικά σε στο ποσό των 1075,23 ευρώ. Δεκτής
δε γενομένης της ενστάσεως παραγραφής για τις οφειλόμενες κοινόχρηστες δαπάνες
των ετών 2006 και 2008 ποσού 46,88 ευρώ και 283,54 ευρώ, καθώς κατ' άρθ 250 αρθμ
17 και άρθ 5 N 3741/1929 αυτές έχουν υποπέσει στην προβλεπόμενη βραχυχρόνια

πενταετή παραγραφή, οφείλονται / συνολικά για τα παραπάνω ακίνητα κοινόχρηστες δαπάνες 744,81 ευρώ. Ποσό που επιμερίζεται μεταξύ των εναγόμενων οφειλετών κατά το ποσοστό συγκυριότητας τους και καθένας δε από αυτούς βαρύνεται για την αιτία αυτή με το ποσό των 372,40 ευρώ (744,81 επί 1/2). Για τις παραπάνω δαπάνες, που η πραγματοποίησή κάποιες από αυτές δεν αμφισβητείται ειδικά από τους εναγόμενους, προσκομίσθηκαν τα σχετικά παραστατικά πραγματοποίησή τους και η πραγματοποίησή τους είναι σύμφωνη με την τρέχουσα διαχείριση για την συντήρηση και λειτουργία της πολυκατοικίας και την βούληση των συνιδιοκτητών, ενώ έχουν εκδοθεί οι επικαλούμενοι ανά μήνα λογαριασμοί πληρωμής. Τέλος η προτεινόμενη από τους εναγόμενους ένσταση εξόφλησης με την καταβολή του σχετικού ποσού στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων πρέπει να απορριφθεί, καθώς δεν συνέτρεχαν λόγοι για παρακατάθεση του ποσού κατ' άρθ 427 του ΑΚ, αφού αφενός αποδείχθηκε, ότι η προσφορά δεν ήταν η προσήκουσα, καθώς δεν περιλήφθηκε στην καταβολή και το ποσό, που κατά τα παραπάνω κρίθηκε ότι έχει παραγραφεί (το οποίο όμως αφού δεν είχε δικαστικά κριθεί οφειλόταν) με αποτέλεσμα η ενάγουσα να μην μπορεί να χαρακτηριστεί υπερήμερη, αφετέρου η παρακατάθεση έλαβε χώρα με επιφύλαξη χωρίς να κατονομάζεται η ενάγουσα ως δικαιούχος, γεγονός, που καθιστούσε αδύνατη την είσπραξη του παρακατατεθειμένου ποσού από αυτή (βλ για τις προϋποθέσεις της απόσβεσης της ενοχής με δημόσια κατάθεση Γεωργιάδη-Σταθόπουλο (Σχινιάς) Αστικός Κώδικς άρθ 427 σελ 506 αρθμ 13,14). Πρέπει συνεπώς να γίνει δεκτή η αγωγή να υποχρεωθεί καθένας από τους εναγόμενους να καταβάλλουν στην ενάγουσα το ποσό των 372,40 ευρώ, εντόκως ο πρώτος εναγόμενος από 14-10-2017 για τις κοινόχρηστες δαπάνες μέχρι και τον μήνα Σεπτέμβριο του 2017 (από την επομένη της επίδοσης της από 9-10-2017 εξώδικης δήλωσης- οχλήσεως, που επιδόθηκε σε αυτόν με την με αριθμό 7568Ζ/13-10-2017 έκθεση επιδόσεως του δικαστικού επιμελητή στο Πρωτοδικείο Αθηνών Αθανάσιο Γεωργαντόπουλο) και από της επομένης της επιδόσεως της αγωγής για τις οφειλόμενες κοινόχρηστες δαπάνες των υπόλοιπων μηνών και η δεύτερη εναγόμενη από της επομένης της επιδόσεως της αγωγής, καθότι για το ληξιπρόθεσμο των αξιώσεων αυτών απαιτείται όχληση κατ' άρθ 346 του ΑΚ. Να κηρυχθεί η απόφαση προσωρινά εκτελεστή, καθότι συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι κατ' άρθ 907-908 του ΚΠολΔ που καθιστούν την άμεση καταβολή απολύτως αναγκαία για την κάλυψη των δαπανών, που απαιτούνται για την

συντήρηση του κτιρίου και την εύρυθμη λειτουργία αυτού. Και τέλος να καταδικασθούν οι εναγόμενοι στην καταβολής της δικαστικής δαπάνης της ενάγουσας κατ' άρθ 176 του ΚΠολΔ.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Δικάζει κατ' αντιμωλίαν των διαδίκων.

Δέχεται εν μέρει την αγωγή.

Υποχρεώνει τον πρώτο εναγόμενο να καταβάλλει στην ενάγουσα υπό την ιδιότητά της ως εκπροσώπου της ένωσης συνιδιοκτητών το ποσό των τριακοσίων εβδομήντα δύο ευρώ και σαράντα λεπτών (372,40 ευρώ), εντόκως από 13-10-2017 για τις κοινόχρηστες δαπάνες μέχρι και τον μήνα Σεπτέμβριο του 2017 και από της επομένης της επιδόσεως της αγωγής για τις οφειλόμενες κοινόχρηστες δαπάνες των υπόλοιπων μηνών.

Υποχρεώνει την δεύτερη εναγόμενη να καταβάλλει στην ενάγουσα υπό την ιδιότητά της ως εκπροσώπου της ένωσης συνιδιοκτητών το ποσό των τριακοσίων εβδομήντα δύο ευρώ και σαράντα λεπτών (372,40 ευρώ), εντόκως από της επομένης της επιδόσεως της αγωγής.

Κηρύσσει την απόφαση προσωρινά εκτελεστή, ως προς την παραπάνω διάταξή της.

Επιβάλλει σε βάρος των εναγόμενων τη δικαστική δαπάνη της ενάγουσας την οποία προσδιορίζει στο ποσό των τριακοσίων (300,00) ευρώ.

Κρίθηκε, αποφασίσθηκε και δημοσιεύθηκε σε έκτακτη δημόσια συνεδρίασή του στην Αθήνα στις 5 Μαρτίου 2019.

Ο ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ