

ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ – ΜΙΣΘΩΤΙΚΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΕΩΣ

969/2019

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

Αποτελούμενο από τη Δικαστή Γεωργία Κοταδήμου, Πρωτόδικη, την οποία όρισε το Τριμελές Συμβούλιο Διεύθυνσης του Πρωτοδικείου Πειραιά, και από τη Γραμματέα Ουρανία Γκίζα.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 29 Νοεμβρίου 2018 για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

Των εναγόντων: 1) ..... του ..... και της ....., ΑΦΜ ..... , 2) ..... του ..... και της ....., ΑΦΜ ..... , 3) ..... του ..... και της ....., ΑΦΜ ..... και 4) ..... του ..... και της ....., συζ. ...., ΑΦΜ ....., κατοίκων απάντων Κορυδαλλού Αττικής, οδός ....., εκ των οποίων ο πρώτος παραστάθηκε διά οι δε λοιποί μετά της πληρεξούσιας δικηγόρου τους Κωνσταντίνας Πουρνάρα.

Του εναγόμενου: ..... του ..... και της ....., κατοίκου Ηγουμενίτσας, οδός ....., ΑΦΜ ....., ο οποίος παραστάθηκε διά της πληρεξούσιας δικηγόρου του Μαρίας Τριανταφύλλη.

Οι ενάγοντες ζητούν να γίνει δεκτή η από 12-6-2018 (αριθμ. καταθ, δικογρ. ..../2018) αγωγή τους, η οποία προσδιορίστηκε αρχικά για τη δικάσιμο της 20-9-2018 και μετ' αναβολή για την ως άνω αναφερομένη δικάσιμο και εγγράφηκε στο πινάκιο.

Κατά τη συζήτηση της υπόθεσης οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των διαδίκων ανέπτυξαν τους ισχυρισμούς τους και ζήτησαν να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά και στις προτάσεις που κατέθεσαν.

#### ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

#### ΣΚΕΦΤΗΚΕ ΚΑΤΑ ΤΟ ΝΟΜΟ

Ι. Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 9 του ν. 1562/1985 «οικοδόμηση συνιδιοκτητών ακινήτων και τροποποίηση διατάξεων του κώδικα πολιτικής δικονομίας για τη διανομή και άλλες διατάξεις», αν υπάρχει ήδη χωριστή κατ' ορόφους ή διαμερίσματα ιδιοκτησία, δεν έχει όμως καταρτιστεί κανονισμός των σχέσεων των συνιδιοκτητών, η πλειοψηφία τουλάχιστον 60% των συγκυριών δικαιούται να ζητήσει δικαστικώς, κατ' ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων των προηγούμενων άρθρων, να καταρτιστεί κανονισμός, εφόσον είναι αναγκαίος για τον καθορισμό των σχέσεων των συνιδιοκτητών (ΑΠ 66/1994 ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΑΠ 551/1991 ΕΔΠολ 1991.78-80 και ΕφΘεσσαλ 2268/2005 Αρμ 2007.511). Κατά τον ίδιο τρόπο και με πλειοψηφία τουλάχιστον 65% των συγκυριών μπορεί να επιτραπεί η συμπλήρωση ή και η τροποποίηση του κανονισμού, όταν εμφανίζει ελλείψεις που εμποδίζουν την λειτουργία της συνιδιοκτησίας ή τη χρήση των χωριστών ιδιοκτησιών, σύμφωνα με τον προορισμό του ακινήτου (ΑΠ 66/1994 ό.π.). Από τις διατάξεις του άρθρου 4 του ίδιου νόμου, οι οποίες αφορούν βασικώς την αγωγή παροχής αδειάς οικοδόμησης, κατά το σύστημα της αντιπαροχής, αλλά εφαρμόζονται αναλόγως και στην αγωγή παροχής αδειάς καταρτίσεως κανονισμού, προκύπτει ότι πριν από την άσκηση της ανωτέρω αγωγής οι συγκύριοι, που ζητούν την κατάρτιση κανονισμού, πρέπει να καταθέσουν σε συμβολαιογράφο της έδρας του αρμοδίου δικαστηρίου: α) σχέδιο κανονισμού των σχέσεων των συνιδιοκτητών, β) σχέδιο του πίνακα κατανομής ποσοστών εξ αδιαιρέτου του κοινού ακινήτου στις χωριστές ιδιοκτησίες με μνεία της αναλογίας κοινοχρήστων δαπανών που θα βαρύνει κάθε χωριστή ιδιοκτησία, τα έγγραφα δε αυτά πρέπει να είναι υπογεγραμμένα από όλους τους συγκύριους, που ζητούν την σύνταξη κανονισμού και ειδικώς το δεύτερο έγγραφο (σχέδιο πίνακα κατανομής των ποσοστών ιδιοκτησίας) πρέπει - επιπλέον - να είναι υπογεγραμμένο από πολιτικό μηχανικό ή αρχιτέκτονα. Αντίγραφα όλων αυτών των εγγράφων και

σχεδιαγραμμάτων, που έχουν κατατεθεί στον συμβολαιογράφο, προσκομίζονται από τους διαδίκους στο δικαστήριο κατά την συζήτηση (ΑΠ 551/1991 ό.π.). Από τις παραπάνω διατάξεις, σε συνδυασμό με εκείνες των άρθρων 4 § 1 του ν. 3741/1929 «περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους», που ορίζει ότι επιτρέπεται στους συνιδιοκτήτες, όπως με ιδιαίτερη συμφωνία, στην οποία είναι απαραίτητη η κοινή όλων συναίνεση, κανονίσουν τις υποχρεώσεις, δικαιώματα κ.λπ. της συνιδιοκτησίας» και του άρθρου 26 § 1 του ν.δ. 1003/1971 «περί ενεργού πολεοδομίας», το οποίο ορίζει ότι «επί των περιπτώσεων του προηγούμενου άρθρου, δύναται να καταρτίζεται γενικός κανονισμός των σχέσεων μεταξύ των συνιδιοκτητών του όλου οικοπέδου ή της εδαφικής περιοχής και ιδιαίτερος κανονισμός των σχέσεων μεταξύ των ιδιοκτητών των κατά κτίριο ορόφων ή τμημάτων αυτών», συνάγεται ότι ο κανονισμός των σχέσεων των συνιδιοκτητών οικοδομής, η οποία έχει υπαχθεί στο σύστημα της οροφκτησίας του νόμου 3741/1929, προϋποθέτει καταρχήν την κοινή συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών (ΕφΘεσσαλ 2268/2005 ό.π.). Εξαίρεση εισάγει η (προαναφερθείσα) διάταξη του άρθρου 9 του νόμου 1562/1985, που επιτρέπει στους συνιδιοκτήτες, οι οποίοι εκπροσωπούν το 60% της συγκυριότητας επί του οικοπέδου, να ζητήσουν από το δικαστήριο τη σύνταξη κανονισμού, όταν τέτοιος δεν έχει καταρτισθεί, με κοινή συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών και επιπλέον είναι αναγκαίος για τη ρύθμιση των σχέσεων αυτών. Αίτημα της σχετικής αγωγής είναι ο προσδιορισμός από το δικαστήριο του περιεχομένου του υπό κατάρτιση κανονισμού, με βάση το σχέδιο που κατέθεσε σε συμβολαιογράφο η πλειοψηφία των συνιδιοκτητών (ΕφΘεσσαλ 2268/2005 ό.π.). Σε ό,τι, όμως, αφορά τον ίδιο τον κανονισμό πρέπει να γίνει διάκριση ανάμεσα: α) στις «σχέσεις» που συνιστούν το περιεχόμενο αυτού, δηλαδή στα αμοιβαία δικαιώματα και υποχρεώσεις των συνιδιοκτητών που απορρέουν από την οργάνωση και λειτουργία της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας και β) τη «ρύθμιση» στην οποία αυτές υποβάλλονται. Από τις πιο πάνω διατάξεις, σε συνδυασμό με εκείνες του ν. 3741/1929 προκύπτει ότι η πλειοψηφία του 60% μπορεί να ζητήσει τη σύσταση κανονισμού προς ρύθμιση υφισταμένων εκ της συνιδιοκτησίας σχέσεων και όχι τη σύσταση δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, για τα οποία απαιτείται η κοινή συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών. Αλλά και το δικαστήριο, πέραν του ελέγχου της νομιμότητας, δεν έχει εξουσία να περιορίσει ή να διευρύνει τις «σχέσεις» που προτείνει η πλειοψηφία των

συνιδιοκτητών ως περιεχόμενο του υπό κατάρτιση κανονισμού, γιατί τότε αυτός θα έχανε τον δικαιοπρακτικό του χαρακτήρα (ΕφΘεσσαλ 2268/2005 ό.π.). Δεν ισχύει, όμως, το ίδιο και για την προτεινόμενη από την πλειοψηφία «ρύθμιση» των σχέσεων αυτών, την οποία το δικαστήριο μπορεί, ενίοτε μάλιστα υποχρεούται, να τροποποιήσει, όπως όταν κρίνει ότι αυτή δεν είναι επωφελής για όλους τους συνιδιοκτήτες ή αντίκειται σε κανόνες δικαίου δημόσιας τάξης. Αυτό ορίζεται ρητά στη διάταξη του άρθρου 6 § 1 του ν. 1562/1985, κατά την οποία «το δικαστήριο, αν δεχθεί την αγωγή επιτρέπει στους κατά την κρίση του πιο κατάλληλους από τους διαδικίους συγκύριους να καταρτίσουν τον κανονισμό, σύμφωνα με το κατατεθειμένο σχέδιο και έγγραφα, που αναφέρονται στις §§ 1 και 4 του άρθρου 4, όπως αυτά τυχόν τροποποιήθηκαν με τις διατάξεις της απόφασης» (ΑΠ 596/2000 ΝοΒ 49.1009 και ΕφΘεσσαλ 2268/2005 ό.π.). Περαιτέρω, κατά το άρθρο 8 § 1 του ν. 1562/1985, η κατά το άρθρο 3 (του νόμου αυτού) αγωγή (παροχής αδείας οικοδομήσεως) εγγράφεται στα βιβλία διεκδικήσεων κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 220 του ΚΠολΔ. Από τον συνδυασμό των διατάξεων αυτών με τη διάταξη του άρθρου 9 του ίδιου νόμου, προκύπτει ότι η αγωγή, που έχει ως αντικείμενο την κατάρτιση ή τροποποίηση του κανονισμού, δεν εγγράφεται στα βιβλία διεκδικήσεων, αφού δεν το επιβάλλει ρητώς ο νόμος, όπως συμβαίνει με την αγωγή του άρθρου 3 § 1 αυτού, αλλά ούτε εντάσσεται σε μία από τις κατηγορίες των αγωγών, οι οποίες κατά το άρθρο 220 ΚΠολΔ, εγγράφονται υποχρεωτικά στα βιβλία διεκδικήσεων. Η αναφερόμενη στη § 1 του άρθρου 9 κατ' αναλογία εφαρμογή των διατάξεων των προηγούμενων άρθρων έχει την έννοια της εφαρμογής των διατάξεων εκείνων που μπορούν να προσαρμοσθούν προς τα της επιδίωξης της τροποποίησης του κανονισμού, μεταξύ δε αυτών δεν περιλαμβάνεται και η διάταξη του άρθρου 8 § 1 του ν. 1562/1985 (ΑΠ 66/1994 ό.π.). Δηλαδή η διάταξη του άρθρου 3 § 1 του ανωτέρω νόμου 1562/1985, που αφορά στην προδικασία της αγωγής παροχής αδείας οικοδομήσεως κατά το σύστημα της αντιπαροχής και επιβάλλει την προσεπίκληση των τρίτων που έχουν εμπράγματα δικαιώματα στο ακίνητο, δεν μπορεί να εφαρμοσθεί αναλόγως, λόγω του σκοπού τον οποίο εξυπηρετεί, και στην αγωγή παροχής αδείας για κατάρτιση κανονισμού των σχέσεων των συνιδιοκτητών, όπως η προκείμενη, ούτε και εκ του λόγου αυτού απαιτείται για την άσκηση της τελευταίας αγωγής η εγγραφή της στα βιβλία διεκδικήσεων, αφού δεν το επιβάλλει ρητώς ο νόμος, αλλά ούτε και η αγωγή

αυτή εντάσσεται σε μια από τις κατηγορίες των αγωγών, που κατά το άρθρο 220 ΚΠολΔ εγγράφονται υποχρεωτικά στα βιβλία διεκδικήσεων (ΑΠ 551/1991 ό.π. και Βαθρακοκοίλης, ΚΠολΔ, άρθρο 220, αριθμ. 64α').

II. Περαιτέρω, από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1002 και 1017 ΑΚ, 2 § 1, 4 § 1, 5 § 1 εδ. α' και 13 του ν. 3741/1929 περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους, που διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του ΑΚ, κατά το άρθρο 54 ΕισΝΑΚ, προκύπτει ότι οι ιδιοκτήτες οριζόντιων ιδιοκτησιών οικοδομής έχουν αναγκαστική συγκυριότητα και δικαίωμα συμμετοχής στη χρήση σε όλα τα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής και μπορούν με ομόφωνη απόφασή τους, που πρέπει να καταρτισθεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο και να μεταγράψει, να ρυθμίσουν κατά διάφορο τρόπο το δικαίωμα χρήσης καθενός στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη και ειδικότερα να συμφωνήσουν ότι κάποιος από τους ιδιοκτήτες έχει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης στα μέρη αυτά. Οι συμφωνίες, με τις οποίες κανονίζονται κατά διαφορετικό τρόπο τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των ιδιοκτητών οριζόντιων ιδιοκτησιών στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα πράγματα, δημιουργούν περιορισμούς της αναγκαστικής συγκυριότητας επί των πραγμάτων αυτών, από την οποία και απορρέει το δικαίωμα συμμετοχής στη χρήση τους. Οι κατ' αυτό τον τρόπο δημιουργούμενοι περιορισμοί, σύμφωνα με το άρθρο 13 § 3 του ν. 3741/1929 «φέρουν χαρακτήρα δουλείας». Οι περιορισμοί, όμως, αυτοί δεν είναι δουλείες, κατά την έννοια των άρθρων 1118 επ. 1142 επ. και 1188 επ. ΑΚ, αλλά φέρουν το χαρακτήρα δουλείας, υπό την έννοια και μόνο ότι δεσμεύουν τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους των ιδιοκτητών των οριζόντιων ιδιοκτησιών που τους συνομολόγησαν και αντιτάσσονται κατά τρίτων (ΑΠ 329/1996 ΕΔΠολ 1996.203). Η σύμπραξη όλων για την - κατά τα άνω - συμφωνία με την οποία περιορίζεται η χρήση κοινόκτητου από το σύνολο των συνιδιοκτητών προς όφελος ορισμένου ή ορισμένων απ' αυτούς είναι αναγκαία, διότι όλων των λοιπών θίγεται το σχετικό δικαίωμα χρήσης. Δεν συμβαίνει, όμως, το ίδιο και συνεπώς δεν είναι απαραίτητη η σύμπραξη όλων των συνιδιοκτητών όταν θεσπίζεται περιορισμός χρήσης κοινόκτητου μέρους του οποίου η αποκλειστική χρήση είχε παραχωρηθεί με τον κανονισμό σε συγκεκριμένους ιδιοκτήτες οπότε απαιτείται η σύμπραξη μόνον αυτών,

ως μόνων θιγομένων κατά το σχετικό δικαίωμά τους (ΑΠ 387/1999 Δημοσίευση ΝΟΜΟΣ).

Στην προκειμένη περίπτωση, με την ένδικη αγωγή διώκεται η παροχή από το Δικαστήριο προς τους ενάγοντες, ως κυρίους τριών αυτοτελών οριζόντιων ιδιοκτησιών της περιγραφόμενης στην αγωγή τριώροφης πολυκατοικίας, αποτελούμενης από πέντε ανεξάρτητες ιδιοκτησίες, που έχει ανεγερθεί σε οικοπέδο που βρίσκεται στην ειδική θέση «Άγιοι Ασώματοι ή Κουτσικάρι» στον Κορυδαλλό Αττικής επί της διασταύρωσης της Λεωφ. Γρηγορίου Λαμπράκη 43 και της οδού Δελφών 5 και έχει υπαχθεί στο σύστημα της οριζόντιας ιδιοκτησίας και οι οποίες (αυτοτελείς ιδιοκτησίες των εναγόντων συγκύριων) αντιστοιχούν σε ποσοστό μεγαλύτερο του 60% εξ αδιαιρέτου επί του κοινού οικοπέδου που έχει ανεγερθεί, αδειάς σύνταξης κανονισμού ρύθμισης των σχέσεων της συνιδιοκτησίας, σύμφωνα με το σχετικό, κατατεθέν σε συμβολαιογράφο του τόπου του ακινήτου, σχέδιο κανονισμού, που προτείνουν (οι ενάγοντες), δεδομένου ότι, αφενός δεν έχει καταρτιστεί σχετικός κανονισμός και αφετέρου είναι αναγκαίος για τον καθορισμό των σχέσεων των συνιδιοκτητών, ο δε εναγόμενος, κύριος των δύο αυτοτελών ιδιοκτησιών του ισογείου της επίδικης πολυκατοικίας και εξ αδιαιρέτου συγκύριος με τους ενάγοντες επί των κοινοχρήστων και κοινοκτητών μερών και εγκαταστάσεων της οικοδομής και του κοινού οικοπέδου τους, αρνείται να συμπράξει στην κατάρτιση αυτή του κανονισμού. Τέλος, οι ενάγοντες ζητούν να καταδικαστεί ο εναγόμενος στη δικαστική τους δαπάνη.

Με το παραπάνω περιεχόμενο και αίτημα η υπό κρίση αγωγή παραδεκτά εισάγεται για να συζητηθεί ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου ως καθ' ύλην και κατά τόπο αρμοδίου (άρθρο 2 εδ. α' του ν. 1562/1985 και 29 ΚΠολΔ), αφού όλες οι εκπορευόμενες από τη σχέση της οροφοκτησίας διενέξεις των συνιδιοκτητών, που αφορούν στην εφαρμογή και την ερμηνεία της πράξης σύστασης και του κανονισμού υπάγονται στην καθ' ύλην αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου ανεξαρτήτως της αξίας του αντικειμένου τους (βλ σχετ. Δανηλάτου, Κοινόχρηστοι Χώροι & Πράγματα στο Δημόσιο και στο Ιδιωτικό Δίκαιο, 2014, 315-316), κατά την ειδική διαδικασία των περιουσιακών - μισθωτικών διαφορών (614 αρ. 2 ΚΠολΔ) και είναι επαρκώς ορισμένη, απορριπτόμενου του περί του αντιθέτου ισχυρισμού του

εναγομένου. Σημειώνεται ότι, σύμφωνα και με την προηγηθείσα νομική σκέψη, δεν απαιτείται η εγγραφή της προκείμενης αγωγής στα βιβλία διεκδικήσεων ούτε και η προσεπίκληση των τρίτων που τυχόν έχουν εμπράγματα δικαιώματα στο ακίνητο, καθόσον η διάταξη του άρθρου 3 § 1 του ν. 1562/1985 δεν μπορεί να εφαρμοσθεί αναλόγως, λόγω του σκοπού τον οποίο εξυπηρετεί, και στην αγωγή παροχής αδειάς για κατάρτιση κανονισμού των σχέσεων των συνιδιοκτητών, όπως η προκείμενη. Περαιτέρω, η ένδικη αγωγή είναι νόμιμη, στηριζόμενη, σύμφωνα και με όσα αναλυτικά εκτίθενται στην προηγηθείσα νομική σκέψη, στις διατάξεις των άρθρων 3 §§ 1 εδ. α' και 2, 4, 6 § 1 και 9 του ν. 1562/1985, 4 § 1 του ν. 3741/1929 και 1 επ. του ν.δ. 1024/1971 και 176 επ. ΚΠολΔ. Πρέπει, επομένως, να ερευνηθεί περαιτέρω ως προς την ουσιαστική της βασιμότητα, δεδομένου ότι έχει τηρηθεί από τους ενάγοντες η προβλεπόμενη από τη διάταξη του άρθρου 4 του ν. 1562/1985 προδικασία και ειδικότερα: Α) πριν από την κατάθεση της αγωγής κατέθεσαν σε συμβολαιογράφο της έδρας του δικαστηρίου τα ακόλουθα: α) σχέδιο του προτεινόμενου κανονισμού των σχέσεων των συνιδιοκτητών β) τα αναγκαία κατασκευαστικά και τοπογραφικά σχεδιαγράμματα και γ) σχέδιο του πίνακα κατανομής των ποσοστών εξ αδιαιρέτου του κοινού ακινήτου στις χωριστές ιδιοκτησίες που έχουν ήδη δημιουργηθεί με την οικοδόμηση, με μνεία της αναλογίας κοινόχρηστων δαπανών που βαρύνει κάθε χωριστή ιδιοκτησία. Β ι) τα έγγραφα που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο είναι υπογεγραμμένα από όλους τους συγκύριους που ζητούν την παροχή της αδειάς από το Δικαστήριο για την κατάρτιση του κανονισμού των σχέσεων της συνιδιοκτησίας, ιι) ο πίνακας ποσοστών και τα κατασκευαστικά και τοπογραφικά διαγράμματα είναι υπογεγραμμένα και από πολιτικό μηχανικό που έχει δικαίωμα υπογραφής! ιιι) αντίγραφα όλων των εγγράφων και των σχεδιαγραμμάτων που έχουν κατατεθεί στο συμβολαιογράφο προσκομίζονται από τους διαδίκους στο Δικαστήριο κατά τη συζήτηση και τέλος, ιιιι) προσκομίζονται και πιστοποιητικά ιδιοκτησίας και βαρών του ακινήτου.

Ο εναγόμενος με τις έγγραφες προτάσεις του, αφού συνομολογεί την κυριότητα όλων των διαδίκων επί των περιγραφόμενων στην αγωγή αυτοτελών ιδιοκτησιών της επίδικης πολυκατοικίας και το ότι δεν έχουν υπαχθεί αυτές (οι αυτοτελείς ιδιοκτησίες) στο σύστημα της οροφοκτησίας, αρνείται κατά τα λοιπά την αγωγή,

αιτούμενος την απόρριψή της. Κατά τα λοιπά ο εναγόμενος προτείνει τις ειδικότερες αιτιάσεις αναφορικά με συγκεκριμένους όρους του κανονισμού, που θα εξεταστούν παρακάτω στα ειδικότερα ζητήματα απόδειξης.

Από τις ένορκες καταθέσεις των μαρτύρων απόδειξης και ανταπόδειξης που εξετάστηκαν με επιμέλεια των διαδίκων στο ακροατήριο του παρόντος Δικαστηρίου και περιέχονται στα ταυτάριθμα πρακτικά δημόσιας συνεδρίασης αυτού, όλα ανεξαίρετως τα νομίμως μετ' επικλήσεως προσκομιζόμενα από τους διαδίκους έγγραφα, μερικά από τα οποία αναφέρονται ειδικότερα παρακάτω, χωρίς, όμως, να έχει παραλειφθεί κανένα για την ουσιαστική διάγνωση της διαφοράς, τα οποία το Δικαστήριο λαμβάνει υπόψη προς άμεση απόδειξη και για τη συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων, μεταξύ των οποίων (εγγράφων) περιλαμβάνονται οι φωτογραφίες, των οποίων η γνησιότητα δεν αμφισβητείται και οι οποίες θεωρούνται ιδιωτικά έγγραφα (ΑΠ 378/1997 ΕΛΛΔνη 1997.1789, άρθρα 444 αριθ. 3, 448 παρ. 2 και 457 παρ. 4 ΚΠολΔ), την υπ' αριθμ. 468/19-9-2018 ένορκη βεβαίωση του ..... του ....., που δόθηκε με επιμέλεια των εναγόντων ενώπιον του συμβ/φου Πειραιά ..... μετά νομότυπη και εμπρόθεσμη κλήτευση του εναγόμενου [βλ υπ' αριθμ. 7656Ρ/14-9- 2018 έκθεση επίδοσης της δικαστικής επιμελήτριας του Εφετείου Κέρκυρας (διορισμένης στο Πρωτοδικείο Θεσπρωτίας) .....)], τα όσα συνομολογούν οι διάδικοι, σε συνδυασμό και με τα διδάγματα της κοινής πείρας, που λαμβάνονται υπόψη αυτεπαγγέλτως από το Δικαστήριο (άρθρο 336 παρ. 4 ΚΠολΔ) υποδεικνύονται, κατά την κρίση του Δικαστηρίου, τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Επί οικοπέδου επιφάνειας 153,40 τμ, που βρίσκεται επί της συμβολής της ..... και της οδού ..... στον Κορυδαλλό Αττικής και ειδικότερα στη θέση ....., έχει ανεγερθεί τριώροφη οικοδομή (με τις υπ' αριθμ. 1792/1957, 2537/1977 και 775/1998 οικοδομικές άδειες), η οποία έχει υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ δυνάμει της υπ' αριθμ. .... σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας - γονικής παροχής ψιλής κυριότητας με παρακράτηση μέρους επικαρπίας του συμβ/φου Πειραιά Βασιλείου Πέππα, νομίμως μεταγεγραμμένης στα βιβλία μεταγραφών του Υποθ/κείου Νίκαιας στον τόμο 171 και με αύξ. αριθμ. 66. Η εν λόγω πολυκατοικία αποτελείται από: 1) ΙΣΟΓΕΙΟ, το οποίο εμφανίζεται στο προσαρτώμενο στην ως άνω

σύσταση από Μάϊου 1981 σχεδιάγραμμα κάτοψης ισογείου του πολιτικού μηχανικού Χαράλαμπου Λαζαρίδη και αποτελείται από κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, ήτοι την κεντρική είσοδο, τον διάδρομο κεντρικής εισόδου και το κλιμακοστάσιο, καθώς και από τις εξής οριζόντιες ιδιοκτησίες: α) την υπ' αριθμ. ένα (1) οριζόντια ιδιοκτησία - κατάστημα μετά του υφιστάμενου σ' αυτή W.C., επιφάνειας 49,00 τμ, όγκο ιδιόκτητο 196 κμ και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 150/000 εξ αδιαιρέτου και β) την υπ' αριθμ. δύο (2) οριζόντια ιδιοκτησία εκ δύο δωματίων, χωλλ, κουζίνας και λουτρού, επιφάνειας 49,00 τμ, με όγκο ιδιόκτητο 147 κμ και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 150/000 εξ αδιαιρέτου, 2) ΠΡΩΤΟ ΥΠΕΡ ΤΟΥ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΟΡΟΦΟ, ο οποίος εμφανίζεται στο προσαρτώμενο στην ανωτέρω σύσταση από Μαΐου 1981 σχεδιάγραμμα κάτοψης πρώτου ορόφου του ως άνω πολιτικού μηχανικού και αποτελείται από κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, ήτοι το κλιμακοστάσιο, το πλατύσκαλο και έναν φωταγωγό, καθώς και μία οριζόντια ιδιοκτησία - διαμέρισμα (υπό στοιχ. Α-1) εκ τριών δωματίων, χωλλ, κουζίνας, λουτρού και εξωστών, επιφάνειας 92,00 τμ, με όγκο ιδιόκτητο 276 κμ και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 250/1000 εξ αδιαιρέτου, 3) ΔΕΥΤΕΡΟ ΥΠΕΡ ΤΟΥ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΟΡΟΦΟ, όπως αυτός εμφανίζεται στο σχεδιάγραμμα κάτοψης του β' ορόφου του αυτού πολιτικού μηχανικού, ο οποίος αποτελείται από τους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, ήτοι το κλιμακοστάσιο, το πλατύσκαλο και έναν φωταγωγό, καθώς και μία οριζόντια ιδιοκτησία (υπό στοιχ. Β-1) εκ τριών δωματίων, χωλλ, κουζίνας, λουτρού, όφφικς και εξωστών, επιφάνειας 92,00 τμ, όγκο ιδιόκτητο 276 κμ και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 250/1000 εξ αδιαιρέτου και 4) ΤΡΙΤΟ ΥΠΕΡ ΤΟΥ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΟΡΟΦΟ, όπως αυτός εμφανίζεται στο σχεδιάγραμμα κάτοψης του γ' ορόφου του αυτού πολιτικού μηχανικού, ο οποίος αποτελείται από τους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, ήτοι το κλιμακοστάσιο, το πλατύσκαλο και έναν φωταγωγό, καθώς και μία οριζόντια ιδιοκτησία - διαμέρισμα (υπό στοιχ. Γ-1) εκ τριών δωματίων, χωλλ, κουζίνας, λουτρού, όφφικς και εξωστών, επιφάνειας 92,00 τμ, όγκο ιδιόκτητο 276 κμ και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 250/1000 εξ αδιαιρέτου. Σημειώνεται ότι η ανωτέρω σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας τροποποιήθηκε, ακολούθως, με την υπ' αριθμ. .... πράξη τροποποίησης του ως άνω συμβ/φου, νομίμως μεταγεγραμμένη στα βιβλία μεταγραφών του αυτού Υποθ/κείου στον τόμο 178 και με αυξ. αριθμ. 300, με την οποία οι τότε μοναδικοί

ιδιοκτήτες των προαναφερόμενων οριζόντιων ιδιοκτησιών ..... του ..... και ..... (θυγατέρα αυτού) συμφώνησαν ομόφωνα τα εξής: α) η ισόγεια κατοικία να έχει αποκλειστική δική της είσοδο από την οδό Δελφών και αντιστοίχως οι κατοικίες των λοιπών ορόφων να έχουν αποκλειστική δική τους είσοδο από την Λεωφόρο Γρηγορίου Λαμπράκη και β) η χρήση της ταράτσας της οικοδομής να ανήκει μόνο στις κατοικίες των ορόφων ενώ απαγορεύθηκε η χρήση του κλιμακοστασίου και της ταράτσας στους κυρίους και στους ενοίκους του ισογείου διαμερίσματος και του ισογείου καταστήματος. Περαιτέρω, αποδεικνύεται ότι άπαντες οι διάδικοι τυγχάνουν ιδιοκτήτες στην προαναφερόμενη πολυκατοικία και ειδικότερα: α) ο ..... είναι συγκύριος κατά ποσοστό 2/8 εξ αδιαιρέτου των υπό στοιχ. Β-1 και Γ-1 οριζόντιων ιδιοκτησιών – διαμερισμάτων του δεύτερου και τρίτου ορόφου αντίστοιχα καθώς και επικαρπωτής κατά ποσοστό 1/8 εξ αδιαιρέτου της υπό στοιχ. Α-1 οριζόντιας ιδιοκτησίας – διαμερίσματος του πρώτου ορόφου, β) ο ..... κατέχει κατά ποσοστό 3/8 εξ αδιαιρέτου την πλήρη κυριότητα και κατά ποσοστό 5/8 εξ αδιαιρέτου την ψιλή κυριότητα της υπό στοιχ. Α-1 οριζόντιας ιδιοκτησίας – διαμερίσματος, ενώ είναι συγκύριος κατά ποσοστό 3/8 εξ αδιαιρέτου των υπό στοιχ. Β-1 και Γ-1 διαμερισμάτων του δευτέρου και τρίτου ορόφου αντίστοιχα, γ) ο ..... είναι συγκύριος κατά ποσοστό 3/8 εξ αδιαιρέτου των υπό στοιχ. Β-1 και Γ-1 διαμερισμάτων του δευτέρου και τρίτου ορόφου αντίστοιχα, δ) η ..... είναι επικαρπώτρια της υπό στοιχ. Α-1 οριζόντιας ιδιοκτησίας του πρώτου ορόφου κατά ποσοστό 4/8 εξ αδιαιρέτου και ε) ο Νικολάος Βάλβης είναι κύριος της υπ' αριθμ. ένα (1) οριζόντιας ιδιοκτησίας – καταστήματος και της υπ' αριθμ. δύο (2) οριζόντιας ιδιοκτησίας – διαμερίσματος του ισογείου. Από όλα τα παραπάνω αποδεικνύεται, ειδικότερα, ότι οι ενάγοντες είναι συγκύριοι σε ποσοστό 750/1000 (ήτοι 75%) με βάση την αναλογία των ως άνω αυτοτελών ιδιοκτησιών τους επί του κοινού οικοπέδου (βλ. ειδικότερα και τον από Μαΐου πίνακα ποσοστών συνιδιοκτησίας που έχει συντάξει και υπογράψει ο προαναφερόμενος πολιτικός μηχανικός Χαράλαμπος Λαζαρίδης, ο οποίος έχει προσαρτηθεί στην υπ' αρ ..... πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας του συμβ/φου Νίκαιας Βασιλείου Πέππα) και συνεπώς, με δεδομένο ότι, παρόλο που έχουν συσταθεί νομίμως οι αυτοτελείς (οριζόντιες) ιδιοκτησίες και η ανεγερθείσα οικοδομή έχει υπαχθεί στο καθεστώς της οροφοκτησίας, δεν έχει συνταχθεί μέχρι και σήμερα

σχετικός κανονισμός που να διέπει τις σχέσεις των συνιδιοκτητών, νομιμοποιούνται (οι ενάγοντες) να αιτηθούν από το Δικαστήριο να τους παρασχεθεί η άδεια για την κατάρτιση του κανονισμού, σύμφωνα με το σχετικό σχέδιο (κανονισμού), που έχουν καταθέσει στον συμβολαιογράφο Πειραιώς ..... (βλ υπ' αριθμ. .... πράξη κατάθεσης αυτού) και το οποίο προσκομίζουν με επίκληση στο Δικαστήριο, με δεδομένο ότι ο κανονισμός είναι αναγκαίος στην προκείμενη περίπτωση για τον καθορισμό των σχέσεων των συνιδιοκτητών (άρθρο 9 του ν. 1562/1985) και τον ειδικότερο τρόπο σύγκρισης των κοινόχρηστων χώρων της οικοδομής και του οικοπέδου, επί του οποίου αυτή έχει ανεγερθεί, λαμβανομένου υπόψη και του σύνθετου χαρακτήρα, σύμφωνα με τα παραπάνω, της συνιδιοκτησίας. Συγκεκριμένα, το σχέδιο του κανονισμού που έχουν καταθέσει στον ως άνω συμβολαιογράφο οι ενάγοντες, περιλαμβάνει και τους κανόνες λειτουργίας της συνιδιοκτησίας με το ακόλουθο περιεχόμενο:

#### Άρθρο 1ο

Ο Κανονισμός αυτός που θα μεταγραφεί είναι υποχρεωτικός για τους συμβαλλόμενους και τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους τους. Καμία πράξη, έγγραφο ή σύμβαση για διάθεση ή μεταβίβαση οριζόντιας ιδιοκτησίας όπως παραπάνω περιγράφονται ή που θα δημιουργηθούν στο μέλλον δεν είναι άρτια και έγκυρη αν δεν αναφέρεται ρητά ότι γίνεται με τους όρους, περιορισμούς και υποχρεώσεις του Κανονισμού αυτού και ότι αυτός στον οποίο γίνεται η μεταβίβαση αποδέχεται ανεπιφύλακτα το περιεχόμενό του. Ανεξάρτητα από τη ρητή ή μη αποδοχή του, ο παρών Κανονισμός αποτελεί αναπόσπαστο μέρος κάθε πράξης που θα συνταχθεί στο μέλλον και με την οποία γίνεται σύσταση εμπραγμάτου ή ενοχικού δικαιώματος σε αυτοτελή οριζόντιας ιδιοκτησία από αυτές που περιγράφονται στην υπ' αριθμ. .... συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας του συμβολαιογράφου Πειραιά Βασίλειου Πέππα, νομίμως μεταγεγραμμένη στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Νίκαιας στον τόμο 171 και αριθμ. 66, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμ. .... συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης του ιδίου ως άνω συμβολαιογράφου, νομίμως μεταγεγραμμένη στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Νίκαιας στον τόμο 178 και αριθμ. 300 και δέον όπως ο παρών Κανονισμός αναφέρεται σε κάθε ως άνω

πράξη. Όλοι οι περιορισμοί της κυριότητας σε οριζόντια ιδιοκτησία και οι υποχρεώσεις και οι απαγορεύσεις που αναφέρονται στον Κανονισμό αυτό έχουν χαρακτήρα πραγματικής δουλείας σύμφωνα με το άρθρο 13 του ν. 3741/1929 και κάθε παράβασή τους μπορεί να αποκρουστεί από το διαχειριστή και κάθε συνιδιοκτήτη ακόμα και με αίτηση για ασφαλιστικά μέτρα χωρίς να αποκλείονται ειδικές κυρώσεις που προβλέπονται στον παρόντα Κανονισμό. Κάθε διαφορά ή διένεξη μεταξύ των συνιδιοκτητών ως προς τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους και γενικά κάθε διαφορά μεταξύ οποιουδήποτε προσώπου, που αναφέρεται στην ερμηνεία και στην εφαρμογή του Κανονισμού αυτού, λύνεται σύμφωνα με το νόμο αυτό και τα Δικαστήρια Αθηνών. Ο παρών Κανονισμός είναι επικρατέστερος των διατάξεων του ν. 3741/1929, όπου δεν πρόκειται για διατάξεις δημόσιας τάξης. Διατάξεις του παραπάνω νόμου συμπληρώνουν τον παρόντα Κανονισμό.

#### Άρθρο 2°

ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΟΙ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΠΡΑΓΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις είναι ενδεικτικά: το παραπάνω οικόπεδο, ο ακάλυπτος χώρος του, οι θεμελιώσεις της οικοδομής, οι εξωτερικοί τοίχοι, οι μεσότοιχοι που χωρίζουν αυτοτελείς ιδιοκτησίες από άλλες ή από κοινόκτητους χώρους, το μηχανοστάσιο του ανελκυστήρα - εφόσον κατασκευασθεί στο μέλλον - ο ανελκυστήρας (ασανσέρ) με το χώρο κίνησής του - εφόσον υπάρξει - η αποθήκη για τα καύσιμα, άλλως λεβητοστάσιο - εφόσον κατασκευασθεί στο μέλλον- τα πλατύσκαλα των ορόφων, οι διάδρομοι που οδηγούν από τα πλατύσκαλα στις οριζόντιες ιδιοκτησίες - διαμερίσματα κλπ, η εγκατάσταση της θέρμανσης - εφόσον υπάρξει στο μέλλον - οι φωταγωγοί και κάθε χώρος, που δεν αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία, οι γενικές εγκαταστάσεις για το νερό και το ηλεκτρικό ρεύμα, το σύστημα ύδρευσης, φωτισμού και θέρμανσης στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα, η μηχανολογική και η ηλεκτρική εγκατάσταση του ανελκυστήρα με το μετρητή της, οι αγωγοί σύνδεσης των αποχετεύσεων της οικοδομής με το αποχετευτικό δίκτυο της πόλης, τα εξωτερικά επιχρίσματα και οι διακοσμήσεις και γενικά η εξωτερική όψη της οικοδομής με τα εξωτερικά κουφώματα προς τους δρόμους ή προς τους φωταγωγούς και προς τις γειτονικές ιδιοκτησίες, η πρασιά και γενικά κάθε άλλο έργο, πράγμα ή εγκατάσταση που είναι από το νόμο ή κατ' έθιμο αδιαίρετο, κοινόκτητο και

κοινόχρηστο και προορίζεται να εξυπηρετήσει περισσότερες από μία οριζόντιες ιδιοκτησίες της οικοδομής και ακόμα που έχει σχέση με την ασφάλεια, στερεότητα και εμφάνιση της οικοδομής. Ουδεμία μετατροπή, αφαίρεση ή προσθήκη επιτρέπεται χωρίς προηγούμενη νόμιμη έγκριση στους κοινόχρηστους χώρους και τα κοινόχρηστα πράγματα. Διευκρινίζεται ότι η εν λόγω τριώροφη οικοδομή διαθέτει δύο ξεχωριστές κύριες εισόδους, οι οποίες συμφωνείται με τον παρόντα Κανονισμό να μην αποτελούν κοινόκτητο και κοινόχρηστο μέρος, αφού βάσει της ανωτέρω τροποποίησης της σύστασης έχει ήδη συμφωνηθεί ότι η ισόγεια κατοικία έχει αποκλειστική δική της είσοδο από την οδό Δελφών και αντίστοιχα οι κατοικίες του πρώτου, δεύτερου και τρίτου ορόφου έχουν αποκλειστική δική τους είσοδο από τη Λεωφ. Γρηγ. Λαμπράκη και συνεπώς έκαστη κύρια είσοδος θα αποτελεί αντίστοιχα ιδιοκτησία του εκάστοτε ιδιοκτήτη της ισόγειας κατοικίας και των λοιπών ορόφων.

Επίσης, ρητά διευκρινίζεται ότι η χρήση του κλιμακοστασίου και της ταράτσας θα είναι αποκλειστική για τον εκάστοτε ιδιοκτήτη ή μισθωτή των οριζόντιων ιδιοκτησιών του πρώτου, δεύτερου και τρίτου ορόφου αντίστοιχα, καθώς ήδη με την ανωτέρω τροποποίηση της σύστασης, έχει προβλεφθεί ότι η χρήση των παραπάνω δύο μερών αποκλείεται για τον εκάστοτε ιδιοκτήτη ή μισθωτή όλων των οριζόντιων ιδιοκτησιών του ισόγειου.

### Άρθρο 3°

#### ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ - ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΧΡΗΣΗΣ ΣΤΑ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΑ

#### ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ

1. Κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας έχει όλα τα δικαιώματα στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα που ο νόμος ορίζει για τους συνιδιοκτήτες ανάλογα με το είδος και τον προορισμό τους, με τον όρο να μην εμποδίζει τη χρήση τους από τους άλλους δικαιούχους συνιδιοκτήτες.
2. Οι κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις πρέπει να είναι πάντοτε ελεύθεροι και να μην γίνεται κατάχρηση χρόνου χρήσης τους από τους δικαιούχους συνιδιοκτήτες. Απαγορεύεται σε κάθε δικαιούχο συνιδιοκτήτη να αφήνει στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα, έπιπλα, κιβώτια και άλλα κινητά πράγματα

και ζώα που εμποδίζουν άλλους συνιδιοκτήτες ή ενοίκους και να προκαλεί θόρυβο και άλλες ενοχλήσεις σ' αυτούς. Επίσης, έχει υποχρέωση να φροντίζει για την καλή συντήρηση και κανονική και απρόσκοπτη χρήση των κοινόκτητων και κοινοχρήστων της οικοδομής.

3. Απαγορεύεται σε κάθε συνιδιοκτήτη ή ένοικο της οικοδομής:

α. Η μεταφορά με τον ανελκυστήρα πραγμάτων βαρέων, πάνω από το επιτρεπόμενο όριο που μπορεί να προκαλέσουν ζημία στη λειτουργία (εφόσον κατασκευαστεί ασανσέρ),

β. Η τοποθέτηση ή ανάρτηση στους εξώστες, στα παράθυρα και γενικά στα κοινόκτητα και κοινοχρήστα, διαφημιστικής ή άλλης πινακίδας (ταμπέλας) ή σήματος. Επιτρέπεται η τοποθέτηση μόνο στην είσοδο της οικοδομής και συγκεκριμένα στην είσοδο της ισόγειας οριζόντιας ιδιοκτησίας (που τυγχάνει επαγγελματικής χρήσεως) επί της οδού Δελφών, κατόπιν έγκρισης της Γενικής Συνέλευσης, καλαίσθητης πινακίδας ή στην εξώπορτα της οριζόντιας ιδιοκτησίας/ιδιοκτήτη ή παράπλευρα στον τοίχο, μικρής πινακίδας (ταμπελίτσας) με το όνομα και το επάγγελμά του.

γ. Το άπλωμα, ξεσκόνισμα και το τίναγμα ρούχων, ταπήτων, κλινοστρωμάτων κλπ στους εξώστες, στα παράθυρα, στους φωταγωγούς και γενικά στα κοινοχρήστα και κοινόκτητα της οικοδομής. Τα πιο πάνω επιτρέπονται να γίνονται στην ταράτσα αλλά μόνο από τους ιδιοκτήτες ή ενοίκους του πρώτου, δεύτερου και τρίτου ορόφου, οι οποίοι και έχουν την αποκλειστική χρήση αυτής, βάσει της ανωτέρω τροποποίησης της σύστασης.

δ. Η τοποθέτηση γλαστρών με λουλούδια ή φυτά στις ποδιές των παραθύρων και στα στηθαία των εξωστών. Επιτρέπεται η τοποθέτηση τους μόνο στους εξώστες και το πότισμά τους θα γίνεται στις κατάλληλες ώρες που θα ορίσει η Γενική Συνέλευση των συνιδιοκτητών και με προσοχή ώστε να μην ενοχλούνται οι ένοικοι των πιο κάτω οριζόντιων ιδιοκτησιών και να μην τρέχουν νερά στην επιφάνεια της πρόσοψης της οικοδομής. Η χρήση της ταράτσας για το άπλωμα των ρούχων και χαλιών επιτρέπεται για κάθε συνιδιοκτήτη ή ένοικο του πρώτου, δεύτερου και τρίτου ορόφου, οι οποίοι

και έχουν την αποκλειστική χρήση αυτής, βάσει της ανωτέρω τροποποίησης της σύστασης, διαδοχικά, όπως θα ορίσει με απόφασή της η Γενική Συνέλευση.

#### Άρθρο 4°

### ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ-ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ

#### ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗ

1. Αντικείμενο της κυριότητας κάθε συνιδιοκτήτη στην πολυκατοικία είναι η οριζόντια ιδιοκτησία (Διαμέρισμα - Κατάστημα κλπ) με τα προσαυξήματα, παραρτήματα και εγκαταστάσεις της και η αναλογία της εξ αδιαιρέτου στα κοινόκτητα, κοινόχρηστα, χώρους, έργα, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις της οικοδομής.
2. Η από οποιαδήποτε αιτία κτήση, μεταβίβαση ή απώλεια της κυριότητας σε αυτοτελή ιδιοκτησία, καθώς και η άσκηση του δικαιώματος της κυριότητας ρυθμίζεται από τις διατάξεις των άρθρων 1002 ΑΚ και 1117 ΑΚ, του ν. 3741/1929 «περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα και του Κανονισμού, του οποίου οι διατάξεις είναι επικρατέστερες αν δεν είναι αντίθετες στους κανόνες της δημοσίας τάξης.
3. Απαγορεύεται από τον ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας ή με πράξη εν ζωή ή αιτία θανάτου μεταβίβαση ή με οποιονδήποτε τρόπο απαλλοτρίωση κατά κυριότητα, νομή και κατοχή μέρους της ιδιοκτησίας του, ακόμα και αν από την κατασκευή του είναι χωρισμένες. Επιτρέπεται όμως η μεταβίβαση ολόκληρης της οριζόντιου ιδιοκτησίας ή και ποσοστού της εξ αδιαιρέτου. Τέτοια μεταβίβαση όμως δεν απαγορεύεται εάν γίνεται και το μεταβιβαζόμενο τμήμα ή δωμάτιο ενώνεται με άλλη χωριστή ιδιοκτησία του ίδιου ορόφου λαμβάνοντας όμως υπόψη όλες τις νόμιμες διαδικασίες από τις εν γένει δημόσιες αρχές (Πολοδομία κλπ) και κατόπιν σύνταξης μελέτης από αρμόδιο μηχανικό για τη στατικότητα και ασφάλεια του κτιρίου. Έτσι η πιο πάνω απαγόρευση έχει την έννοια ότι δεν μπορεί τμήμα ή δωμάτιο από ένα διαμέρισμα να μεταβιβασθεί αυτοτελώς σε τρίτο πρόσωπο, μη ιδιοκτήτη διαμερίσματος του ίδιου ορόφου που γειτονεύει με το μεταβιβαζόμενο τμήμα. Οι συγκύριοι οριζόντιας ιδιοκτησίας δεν έχουν δικαίωμα διαχωρισμού της σε τρόπο που

θα δημιουργηθούν από το διαχωρισμό περισσότερες οριζόντιες ιδιοκτησίες. Η πιο πάνω απαγόρευση του διαχωρισμού εφαρμόζεται και στην περίπτωση της «εν ζωή» ή «αιτία θανάτου» μεταβίβασης ή απαλλοτρίωσης ή σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε οριζόντια ιδιοκτησία.

4. Ο ιδιοκτήτης δύο ή περισσότερων γειτονικών στον ίδιο όροφο οριζόντιων ιδιοκτησιών δικαιούται να τις χρησιμοποιεί ενιαία ή και να τις ενώνει σε μία ενιαία οριζόντια ιδιοκτησία καταργώντας τους βοηθητικούς χώρους που δεν χρειάζονται όπως κουζίνες, λουτρά κλπ με τον περιορισμό να μην επηρεάζεται η λειτουργία, η χρησιμοποίηση ή η στατική ικανότητα και γενικά η ασφάλεια του κτιρίου ή κάποιας οριζόντιας ιδιοκτησίας. Η συμμετοχή στα εξ αδιαιρέτου ποσοστά οικοπέδου μετά την ένωση δύο ή περισσότερων συνεχόμενων κατοικιών θα ισούται με το άθροισμα των ποσοστών οικοπέδου των συνενωθεισών ιδιοκτησιών, το ίδιο δε ισχύει και στις υποχρεώσεις και επιβαρύνσεις της νέας κατοικίας που θα είναι ίσες με το άθροισμα των επιβαρύνσεων των ενωθεισών.

5. Ο κύριος οριζόντιας ιδιοκτησίας μπορεί και δικαιούται να μεταρρυθμίζει εσωτερικά την ιδιοκτησία του κατά την κρίση του, αλλά μόνο μετά από γνωμάτευση αρχιτέκτονα ή άλλου ειδήμονα πτυχιούχου μηχανικού και με άδεια της δημόσιας αρχής και με τον όρο, ότι τα έργα αυτά δεν θίγουν τους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους, εγκαταστάσεις και πράγματα, τους εξωτερικούς τοίχους της ιδιοκτησίας του και του όλου κτιρίου και κάθε γενικά στατικό στοιχείο της οικοδομής, ως και την ασφάλεια, την αντοχή και τη στερεότητα της οικοδομής. Κάθε ζημία ή φθορά στη συνιδιοκτησία ή σε αυτοτελή ιδιοκτησία από τις πιο πάνω μεταρρυθμίσεις βαρύνει αυτόν που τις προκαλεί και αν ακόμα οι εργασίες της μεταρρύθμισης έγιναν με άδεια του Πολεοδομικού Γραφείου και με επίβλεψη Μηχανικού.

6. Ο κύριος διηρημένης ιδιοκτησίας έχει ως προς αυτή όλα τα δικαιώματα προσωπικά ή εμπράγματα που ανήκουν στον αποκλειστικό κύριο, νομέα και κάτοχο ακινήτου εφόσον η δόμησή τους δεν παραβαίνει το νόμο και τον παρόντα Κανονισμό, δεν εμποδίζει την άσκηση των νόμιμων δικαιωμάτων των άλλων ιδιοκτητών, δεν τους ενοχλεί ούτε θίγει την ασφάλεια και την καλαισθησία γενικά του κτιρίου.

7. Απαγορεύεται σε κάθε συνιδιοκτήτη η μεταρρύθμιση ή μεταβολή ή επισκευή εξωτερικά της πρόσοψης της ιδιοκτησίας του, των φωταγωγών, των διαδρόμων, της κεντρικής σκάλας ή άλλων κοινόκτητων και κοινοχρήστων της πολυκατοικίας. Επίσης απαγορεύεται να ανοίξει τρύπες στους εξωτερικούς τοίχους της ιδιοκτησίας του (εκτός αν αυτό χρειάζεται για την εγκατάσταση κλιματιστικών μηχανημάτων) ή στους εξωτερικούς τοίχους της οικοδομής και στα παράθυρα και γενικά απαγορεύεται κάθε μεταβολή, μετάθεση ή αντικατάσταση που θίγει οριζόντια ή κάθετο δίκτυο αποχέτευσης, σωληνώσεις και αγωγούς της κεντρικής θέρμανσης - εφόσον υπάρξει - και ύδρευσης που περνάει οριζόντια ή κάθετα από την ιδιοκτησία του. Απαγορεύεται επίσης ο χρωματισμός από τον συνιδιοκτήτη, των εξωτερικών τοίχων της ιδιοκτησίας του και σε όλη την επιφάνεια ή σε τμήμα αυτής και η αλλαγή του εξωτερικού χρωματισμού των παραθύρων και παραθυροφύλλων των εξωτερικών διακοσμήσεων και γενικά κάθε μεταβολή της εξωτερικής εμφάνισης της πολυκατοικίας ή των κοινόκτητων και κοινοχρήστων.

#### Άρθρο 5°

### ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ - ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΧΡΗΣΗΣ ΔΙΗΡΗΜΕΝΩΝ

#### ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

Κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας στην πολυκατοικία μπορεί και δικαιούται να ασκεί τα δικαιώματά του που έχει από το Νόμο και τον παρόντα Κανονισμό, ήτοι να κατοικεί ο ίδιος ή να την εκμισθώνει ή να παραχωρεί με οποιοδήποτε νόμιμο και σύμφωνα με τον Κανονισμό τρόπο τη χρήση της σε τρίτο με τους πιο κάτω περιορισμούς.

1. Επιτρέπεται η χρησιμοποίηση διαμερίσματος ως κατοικίας ή μικτά ή αποκλειστικά και για γραφείο ελευθέρου επαγγέλματος (δικηγόρου, συμβολαιογράφου, μηχανικού, ιατρού κλπ) αλλά στις περιπτώσεις μικτής χρήσης να μη δημιουργείται μεγάλη κίνηση προσώπων, θόρυβος και γενικά ενόχληση των λοιπών συνιδιοκτητών ή ενοίκων. Για να μην υπάρξει καμία αμφιβολία ή αμφισβήτηση ως προς τη σωστή και νόμιμη χρήση των οριζόντιων ιδιοκτησιών, διευκρινίζεται ότι απαγορεύεται η χρήση οριζόντιας ιδιοκτησίας ως εργαστήριο με χρησιμοποίηση μηχανημάτων,

κλινικής, ξενοδοχείων, οικοτροφείου, ωδείου, χοροδιδασκαλείου, φροντιστηρίου, γυμναστηρίου, κτηνιατρείου, χαρτοπαικτικής λέσχης, κτιρίου τυχερών και μικτών παιχνιδιών, οίκου ανοχής, γραφείου τελετών, εκλογικού και πολιτικού κέντρου, ιατρείου λοιμωδών και μολυσματικών νόσων, αποθήκης κάθε φύσεως εμπορευμάτων και γενικά κάθε χρήση επικίνδυνη για την ασφάλεια της πολυκατοικίας και που ενοχλεί τους ενοίκους αυτής, προκαλεί υπερβολικό θόρυβο ή δυσσομίες, αναθυμιάσεις και καπνούς ή είναι αντίθετη στους νόμους, τις αστυνομικές διατάξεις και τα χρηστά ήθη ή διαταράσσει την ησυχία και την ασφάλεια των ενοίκων της πολυκατοικίας ή που προσβάλλει την οικογενειακή, ηθική και την κοινωνική τάξη και ευπρέπεια. Ειδικότερα, απαγορεύεται η χρησιμοποίηση από τον εκάστοτε ιδιοκτήτη ή ένοικο κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας της εν λόγω οικοδομής ως καταστήματος παροχής υπηρεσιών υγειονομικού ενδιαφέροντος, ήτοι: κομμωτήριο, κουρείο, κατάστημα περιποίησης χεριών - ποδιών, εργαστήριο δερματοστιξίας (tattoo), επιχείρηση τροφίμων - ποτών, οπωροπωλείο, κρεοπωλείο, παντοπωλείο, πτηνοπωλείο, αυγοπωλείο, ιχθυοπωλείο, γαλακτοπωλείο, πρατήριο κατεψυγμένων προϊόντων, καφεκοπτείο, πρατήριο ελαίων και λιπών, πρατήριο γάλακτος και ειδών ζαχαροπλαστικής, αμιγές πρατήριο ειδών ζαχαροπλαστικής, πρατήριο άρτου, πρατήριο έτοιμου φαγητού, κατάστημα ξηρών καρπών και ζαχαρωδών προϊόντων, κάβα εμφιαλωμένων ποτών, κατάστημα διάθεσης προϊόντων αλλαντοποιίας και τυροκομίας, κατάστημα πώλησης τυποποιημένων παγωτών, αναψυκτικών, ποτών, ειδών σοκολατοποιίας, μπισκοτοποιίας κλπ για μεταπώληση σε άλλα καταστήματα, πρατήριο άρτου και ειδών ζαχαροπλαστικής των αρτοποιείων, στο οποίο γίνεται παρασκευή και πώληση καφέ πάσης φύσεως σε διερχόμενους πελάτες, κατάστημα αποθήκευσης χονδρικού εμπορίου χωρίς μηχανολογικά εξοπλισμό, κατάστημα μαζικής εστίασης και αναψυχής.

2. Απαγορεύεται σε ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας ή σε ένοικο να αφήσει σ' αυτή εύφλεκτα, δύσοσμα και βαριά πράγματα που επηρεάζουν την ασφάλεια, τη στατική ικανότητα της οικοδομής και την εμφάνισή της, καθώς και η εγκατάσταση οποιουδήποτε μηχανήματος ή εργαλείου που προκαλεί ενοχλητικό θόρυβο, κραδασμούς, εξατμίσεις ή αναθυμιάσεις που ενοχλούν τους άλλους συνιδιοκτήτες ή ενοίκους.

3. Όλοι οι συνιδιοκτήτες και οι μισθωτές των οριζόντιων ιδιοκτησιών υποχρεούνται να επιτρέπουν στο διαχειριστή να μπαίνει στις οριζόντιες ιδιοκτησίες τους, με τεχνίτες ή εργάτες εφ1 όσον υπάρχει περίπτωση ανωτέρας βίας, όπως πυρκαγιά, διαρροή νερών κλπ, που εκθέτει σε κίνδυνο οριζόντια ιδιοκτησία ή όλη την οικοδομή ή τη ζωή των συνιδιοκτητών ή ενοίκων.
4. Κάθε συνιδιοκτήτης και μισθωτής υποχρεούται να συμμορφώνεται με τις αστυνομικές διατάξεις και ειδικότερα εκείνες που αφορούν την καθαριότητα, την ησυχία των ενοίκων, την προστασία της κοινωνικής και ηθικής τάξης.
5. Επιτρέπεται η διατήρηση σε κάθε χωριστή ιδιοκτησία (διαμέρισμα μόνο) μέχρι δύο (2) κατοικίδιων ζώων υπό τις προϋποθέσεις της ισχύουσας νομοθεσίας.

#### Άρθρο 6°

#### ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΗ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ

#### ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας που απορρέουν από τον παρόντα Κανονισμό εξακολουθούν να υπάρχουν στο ακέραιο και να παρακολουθούν τον ιδιοκτήτη σε κάθε περίπτωση, ακόμα και σε μη χρησιμοποίηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας από τον ίδιο ή άλλα πρόσωπα που συνοικούν με οποιαδήποτε αιτία. Συνεπώς, το κλείσιμο της κατοικίας ή οποιαδήποτε άλλης οριζόντιας ιδιοκτησίας ανεξάρτητα από το χρόνο διάρκειάς του δεν απαλλάσσει τον ιδιοκτήτη από την καταβολή του ποσοστού που τον βαρύνει στις κάθε φύσεως δαπάνες, όπως καθορίζονται στον παρόντα Κανονισμό, με εξαίρεση τη δαπάνη προμήθειας πετρελαίου ή άντλησης φυσικού αερίου για την κεντρική θέρμανση - εφόσον υπάρξει - για την οποία θα καταβάλλει το πενήντα τοις εκατό (50%) της αναλογίας του, εφόσον αποδεδειγμένα κανείς δεν θα κατοικεί ή θα κάνει χρήση της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Διευκρινίζεται ότι σε περίπτωση αυτόνομης θέρμανσης (είτε πετρελαίου είτε φυσικού αερίου) - εφόσον υπάρξει - και αυτό ανεξάρτητα από τη χρησιμοποίηση ή μη της οριζόντιας ιδιοκτησίας, σύμφωνα και με την παρ. 8 του άρθρου 127 του ν. 4495/2017, ο ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας θα απαλλάσσεται από τις δαπάνες κατανάλωσης καυσίμου του συστήματος κεντρικής θέρμανσης του

κτιρίου, εφόσον αυτή εγκατασταθεί, θα υποχρεούται όμως να συμμετέχει στις κοινές δαπάνες προληπτικής συντήρησής του και στις έκτακτες δαπάνες. Με απόφαση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας μπορεί να αποφασιστεί η πλήρης απαλλαγή των ιδιοκτησιών που αυτονομούνται. Στις παραπάνω όμως περιπτώσεις της μη χρησιμοποίησης της διηρημένης ιδιοκτησίας από τον ιδιοκτήτη ή μισθωτή δεν στερείται αυτός από τα δικαιώματά του που απορρέουν από το νόμο και τον Κανονισμό και μάλιστα από το δικαίωμα να παρευρίσκεται αυτοπροσώπως στις συνελεύσεις των συνιδιοκτητών και να ψηφίζει ο ίδιος σε κάθε θέμα.

#### Άρθρο 7°

### ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ Ή

#### ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

1. Κάθε κύριος διηρημένης ιδιοκτησίας όταν εκμισθώνει ή με οποιοδήποτε τρόπο παραχωρεί τη χρήση αυτής σε τρίτο πρέπει να υποχρεώνει τον τρίτο με τη σχετική έγγραφη πάντοτε μεταξύ τους συμφωνία να συμμορφώνεται χωρίς αντίρρηση με όλους τους όρους του παρόντος Κανονισμού άλλως θα ευθύνεται σύμφωνα με το νόμο και τον παρόντα Κανονισμό έναντι των λοιπών συνιδιοκτητών. Ο όρος αυτός είναι υποχρεωτικός για τον κύριο διηρημένης ιδιοκτησίας που τη χρησιμοποιεί ακόμα και σε περίπτωση παράλειψής του στη συμφωνία τους.
2. Σε περίπτωση που δεν ασκείται από τον συνιδιοκτήτη το δικαίωμα αποβολής του μισθωτή ή αυτού που με οποιονδήποτε τρόπο χρησιμοποιεί την ιδιοκτησία του, οι άλλοι συνιδιοκτήτες μπορούν μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης εκπροσωπούμενοι από το διαχειριστή να ασκήσουν το πιο πάνω δικαίωμά τους με εντολή του ιδιοκτήτη που δεν προέβη στην ανάλογη ενέργειά που τους δίνει με τον παρόντα Κανονισμό και η οποία θεωρείται ότι δόθηκε σ' αυτούς και μάλιστα ανέκκλητα με την αποδοχή από τον ιδιοκτήτη του παρόντος Κανονισμού, η δε δικαστική δαπάνη και τα έξοδα εκτέλεσης ή αποβολής του παραβάτη των πιο πάνω όρων μισθωτή θα βαρύνουν τον ιδιοκτήτη εκμισθωτή.

#### Άρθρο 8°

## ΔΑΠΑΝΕΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

1. Κάθε κύριος διηρημένης ιδιοκτησίας βαρύνεται ανάλογα με τις δαπάνες που απορρέουν από τη λειτουργία, συντήρηση, επισκευή και ανανέωση των κοινοκλήτων και κοινοχρήστων χώρων, έργων, μερών, πραγμάτων και εγκαταστάσεων της οικοδομής.

### 2. ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ

Γενικές δαπάνες είναι οι δαπάνες συντήρησης και επισκευής του όλου κτιρίου, ήτοι: των εξωτερικών τοίχων, των προσόψεων, των βασικών τοιχωμάτων, των τοίχων διαχωρισμού αυτοτελών ιδιοκτησιών, του από σιδηρομπετόν σκελετού, των θεμελιώσεων, των πεζοδρομίων, των κεντρικών αγωγών, ηλεκτρικού ρεύματος, νερού, τηλεφώνου, αποχέτευσης, θέρμανσης - εφόσον υπάρξει - καθώς και η ασφάλιση των κοινοχρήστων χώρων ή οτιδήποτε άλλοτε αποφασίσει η Γενική Συνέλευση.

3. ΔΑΠΑΝΕΣ ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑ (ΑΣΑΝΣΕΡ) ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΤΟΥ Τέτοιες είναι οι κάθε είδους δαπάνες λειτουργίας, επισκευής, συντήρησης και ανανέωσης του ανελκυστήρα της οικοδομής.

### 4. ΔΑΠΑΝΕΣ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ

Δαπάνες θέρμανσης είναι κάθε είδους δαπάνες για την εγκατάσταση, την προληπτική συντήρηση και την ανανέωση της εγκατάστασης της κεντρικής ή αυτόνομης θέρμανσης εφόσον συμφωνηθεί να υπάρξει στην εν λόγω τριώροφη οικοδομή. Η συμμετοχή κάθε διηρημένης στις δαπάνες επισκευής και συντήρησης του συστήματος κεντρικής θέρμανσης της οικοδομής και γενικά όλης της εγκατάστασης ορίζεται ότι συμπίπτει με την στήλη συμμετοχής στις δαπάνες κοινοχρήστων του πίνακα ποσοστών κατανομής που συνέταξε και υπέγραψε η αρχιτέκτων μηχανικός, κ. Δεληκάρη Βενετία.

Άρθρο 9°

ΘΕΡΜΑΝΣΗ

1. Η συμμετοχή κάθε ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας στη δαπάνη από την κατανάλωση καύσιμης ή αέριας ύλης για τη λειτουργία της κεντρικής θέρμανσης της οικοδομής (εφόσον εγκατασταθεί) θα καθορίζεται με βάση την ένδειξη του μετρητή που θα τοποθετηθεί σε κάθε διαμέρισμα (αυτονομία θέρμανσης). Η συμμετοχή στις δαπάνες θέρμανσης είναι υποχρεωτική για όλους τους συνιδιοκτήτες ή ενοίκους εφόσον έκαναν χρήση της παρεχόμενης θέρμανσης.

2. Χρειάζεται απόφαση Γενικής Συνέλευσης των συνιδιοκτητών για την αλλαγή του συστήματος κεντρικής θέρμανσης και τη σύνδεση με το δίκτυο φυσικού αερίου ή την εγκατάσταση συστήματος τηλεθέρμανσης ή γεωθερμία ή αντλιών θερμότητας ή άλλου συστήματος θέρμανσης που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία των ψήφων του συνόλου των συνιδιοκτητών και εφόσον προκύπτει ότι η πιο πάνω αλλαγή βελτιώνει την ενεργειακή αποδοτικότητα του κτιρίου σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.Ε.Ν.Α.Κ.). Με την ίδια πλειοψηφία λαμβάνεται κάθε άλλη σχετική απόφαση της Γ.Σ. για την τροποποίηση ή αντικατάσταση των υφιστάμενων (εφόσον εγκατασταθούν εν προκειμένω) εγκαταστάσεων θέρμανσης, την αλλαγή εξοπλισμού, τις επεμβάσεις στις όψεις του κτιρίου, την όδευση σωληνώσεων και αγωγών, την τοποθέτηση καπναγωγών και καπνοδόχων και εν γένει για κάθε απαραίτητη μεταρρύθμιση, μεταβολή ή επέμβαση στους κοινόχρηστους και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου. fc/Ιε την ίδια πλειοψηφία λαμβάνεται και η απόφαση της Γ.Σ. για τη μόνιμη αποσύνδεση από το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου κύριων μεμονωμένων ιδιοκτησιών στις οποίες οι ιδιοκτήτες τους προτίθενται να τοποθετήσουν ανεξάρτητη μόνιμη εγκατάσταση θέρμανσης με χρήση φυσικού αερίου ή να εγκαταστήσουν αυτόνομο σύστημα τηλεθέρμανσης ή γεωθερμίας ή αντλιών θερμότητας ή άλλο αυτόνομο σύστημα θέρμανσης υπό την αυτονόητη προϋπόθεση ότι η ανεξάρτητη μόνιμη εγκατάσταση θέρμανσης βελτιώνει την ενεργειακή αποδοτικότητα του κτιρίου σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.Ε.Ν.Α.Κ.). Η απόφαση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών δεν είναι αναγκαία, όταν η τοποθέτηση ανεξάρτητης μόνιμης εγκατάστασης θέρμανσης διενεργείται από κύριες μεμονωμένες ιδιοκτησίες στην υφιστάμενη οικοδομή η οποία δεν έχει εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης.

3. Σε περίπτωση βλάβης των κοινοχρήστων και κοινοκτήτων σωλήνων και αγωγών και των θερμαντικών σωμάτων των κοινοκτήτων και κοινοχρήστων χώρων την επιδιόρθωση τη φροντίζει μηχανικός ή τεχνίτης που τον επιλέγει ο διαχειριστής η δε σχετική δαπάνη βαρύνει το σύνολο των συνιδιοκτητών, εφ' όσον η βλάβη δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα κάποιου.
- 4, Η Γενική Συνέλευση θα είναι αρμόδια να αποφασίσει το ποσοστό συμμετοχής στις δαπάνες θέρμανσης και όσων οριζόντιων ιδιοκτησιών παραμένουν κλειστά'ή : δεν κάνουν χρήση αυτής, (πάγιο) που θα κυμαίνεται από 5% έως 30%.
5. Σε κάθε περίπτωση το παρόν άρθρο συμφωνείται ότι θα έχει ισχύ στις σχέσεις των ιδιοκτητών ή ενοίκων της ανωτέρω τριώροφης οικοδομής, όταν και εφόσον υπάρξει απόφαση της Γενικής Συνέλευσης για εγκατάσταση συστήματος θέρμανσης (είτε πετρελαίου είτε φυσικού αερίου).

#### Άρθρο 10°

##### ΠΑΓΙΑ ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗ ΚΟΙΝΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ

1. Οι συνιδιοκτήτες μόλις υπογράψει ο παρών Κανονισμός, υποχρεούνται να καταθέσουν στο διαχειριστή χρηματικό ποσό, το ύψος του οποίου θα καθορισθεί από τη Γενική Συνέλευση των συνιδιοκτητών της τριώροφης οικοδομής, ο καθένας δε, θα συνεισφέρει από το ποσό αυτό ανάλογα με τη συμμετοχή της ιδιοκτησίας του στις δαπάνες κοινοχρήστων της οικοδομής, όπως καθορίστηκαν ανωτέρω, για να χρησιμεύσει ως πάγια προκαταβολή για τις γενικές κοινές δαπάνες της συνιδιοκτησίας.
2. Ο διαχειριστής υποχρεούται κάθε τρίμηνο να κατατοπίζει το συνιδιοκτήτη, που θα του ζητήσει, για κάθε δαπάνη που έκανε και να εισπράττει από κάθε συνιδιοκτήτη την αναλογία που τον βαρύνει στη δαπάνη που έγινε για να συμπληρωθεί στο ακέραιο η πάγια προκαταβολή στο ύψος που προσδιορίζεται από τη Γενική Συνέλευση για την αντιμετώπιση των δαπανών του νέου τριμήνου.
3. Οι συνιδιοκτήτες υποχρεούνται αμέσως μετά την πρόσκλησή τους από το διαχειριστή να του καταβάλλουν τα πιο πάνω χρηματικά ποσά, άλλως ευθύνονται

κατά τα αναφερόμενα στο άρθρο 12 του παρόντος Κανονισμού. Αν διαπιστωθεί ότι η πιο πάνω πάγια προκαταβολή δεν επαρκεί για τις κοινές δαπάνες κάθε τριμήνου, οι συνιδιοκτήτες υποχρεούνται να συνεισφέρουν ανάλογα στην αύξησή της μέχρι του ποσού που θα υποχρεώνει τον καθένα η Γενική Συνέλευση να συνεισφέρει.

#### Άρθρο 11°

Κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι ο ίδιος προσωπικά υπεύθυνος για την καταβολή των δαπανών που βαρύνουν την ιδιοκτησία του, ανεξάρτητα από το τι συμφώνησε ή θα συμφωνήσει με τους μισθωτές της ιδιοκτησίας του ή αυτούς που τη χρησιμοποιούν από οποιαδήποτε αιτία. Σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας οριζόντιας ιδιοκτησίας ο κύριος αυτής είναι προσωπικά υπεύθυνος για την καταβολή κάθε ποσού που χρωστούσε ο δικαιοπάροχός του στη συνιδιοκτησία από κοινές δαπάνες της συνιδιοκτησίας.

#### Άρθρο 12°

Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή μισθωτής ή άλλος με οποιοδήποτε τίτλο κάτοχος οριζόντιας ιδιοκτησίας καθυστερήσει πέρα από δύο (2) μήνες την καταβολή στο διαχειριστή ποσού που οφείλει για τις δαπάνες των κοινοχρήστων της ιδιοκτησίας του, υποχρεούται στην καταβολή διπλάσιου ποσού ως ποινική ρήτρα. Το ποσό αυτό επαυξάνει το αποθεματικό κεφάλαιο της διαχείρισης.

#### Άρθρο 13°

#### ΔΙΟΙΚΗΣΗ

1. Η πολυκατοικία διοικείται από τη Γενική Συνέλευση των συνιδιοκτητών, στην οποία δικαιούται να μετέχει κάθε συνιδιοκτήτης - και μόνο - αυτοπροσώπως. Στη Συνέλευση οι ψήφοι κανονίζονται κατά τα ποσοστά συνιδιοκτησίας του κάθε συνιδιοκτήτη επί του οικοπέδου. Διευκρινίζεται ότι η Γενική Συνέλευση των συνιδιοκτητών είναι το ανώτατο όργανο της διοίκησης της οικοδομής και -ϊ αποφασίζει για κάθε υπόθεση γενικά και δεσμεύει με τις αποφάσεις της όλους τους ιδιοκτήτες, ακόμη και τους απόντες ή τους διαφωνούντες.

2. Η Γενική Συνέλευση συνεδριάζει και έγκυρα αποφασίζει αν είναι παρόντα σ' αυτή ή εκπροσωπούνται τα τρία τέταρτα (3/4) της όλης συνιδιοκτησίας. Αν δεν γίνει απαρτία η Συνέλευση συνεδριάζει χωρίς άλλη πρόσκληση την αντίστοιχη ημέρα της επόμενης εβδομάδας στον ίδιο τόπο και κατά τον ίδιο χρόνο. Στην επαναληπτική αυτή συνεδρίαση για ύπαρξη απαρτίας δεν απαιτείται η παρουσία ορισμένου ποσοστού συνιδιοκτησίας εκτός αν άλλως ορίζει ο νόμος ή ο παρών Κανονισμός.

3. Η Τακτική Γενική Συνέλευση συνέρχεται σε τακτή ημέρα και σε χώρο της οικοδομής που υποδεικνύει ο διαχειριστής κατά μήνα Νοέμβριο ή Δεκέμβριο κάθε χρόνο, μετά από πρόσκληση του διαχειριστή που κοινοποιείται στους συνιδιοκτήτες ή στους μισθωτούς τους, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συνεδρίαση ή με συστημένη επιστολή ή με παράδοση ιδιόχειρη σ' αυτούς της πρόσκλησης στην οποία αναγράφεται ο τόπος, η ημέρα και η ώρα της συνεδρίασης και τα προς συζήτηση θέματα. Σε περίπτωση αμέλειας του διαχειριστή τη συνέλευση τη συγκαλεί οποιοσδήποτε συνιδιοκτήτης.

4. Έκτακτα συγκαλείται η Γενική Συνέλευση οποτεδήποτε είτε με πρόσκληση του διαχειριστή, είτε με πρόσκληση συνιδιοκτητών που εκπροσωπούν το ένα τέταρτο (1/4) της συνιδιοκτησίας. Η πρόσκληση αυτή πρέπει να κοινοποιηθεί στους συνιδιοκτήτες και το διαχειριστή πριν πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες ή με συστημένη επιστολή ή με την παράδοση σ' αυτούς και να περιλαμβάνει τα προς συζήτηση θέματα.

5. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης παίρνονται με πλειοψηφία του μισού αριθμού και μιας ακόμη των ψήφων των παρόντων συνιδιοκτητών, εκτός αν κατά το νόμο ή τον παρόντα Κανονισμό χρειάζεται αυξημένη πλειοψηφία. Ειδικά στα παρακάτω θέματα για να πάρει απόφαση η Γενική Συνέλευση χρειάζεται παμψηφία δηλαδή συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών ήτοι: ψήφοι χίλιες (1.000) και τα θέματα αυτά είναι:

α. Αποφάσεις αλλαγής του προορισμού της οικοδομής και

β. Αποφάσεις που αφορούν σε διαφορετική κατανομή των ψήφων, τροποποίηση των ποσοστών στα κοινόκτητα και σε κάθε είδους δαπάνες, καθώς και στην τροποποίηση των δικαιωμάτων των διαφόρων συνιδιοκτητών.

6. Η Γενική Συνέλευση αποφασίζει:

α. Για κάθε ζήτημα σχετικά με έκτακτες δαπάνες πάνω από 1.000€ για τις τρέχουσες επισκευές των κοινοκλήτων και κοινοχρήστων της οικοδομής και

β. Για κάθε θέμα που προβλέπεται από το νόμο ή από τον παρόντα Κανονισμό.

#### Άρθρο 14°

#### ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ

1. Η τακτική Γενική Συνέλευση εκλέγει έναν από τους συνιδιοκτήτες ή τρίτο ως διαχειριστή της οικοδομής, υπό την προϋπόθεση το πρόσωπο που εκλέγεται, να κατοικεί εντός της πόλης των Αθηνών, ούτως ώστε να μπορεί εκ των πραγμάτων να ασκεί εν γένει τα καθήκοντά του. Ο διαχειριστής μπορεί να εκλέγεται και από την έκτακτη Γενική Συνέλευση που συγκαλείται για το σκοπό αυτό. Αν αυτός που εκλέχθηκε ως άνω παραιτήθηκε ή πέθανε ή αν το θέμα της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης είναι η παύση του εκλεγμένου διαχειριστή και η εκλογή νέου. Ο διαχειριστής εκλέγεται για ένα χρόνο που αρχίζει από 1η Ιανουάριου κάθε χρόνο και λήγει την 31η Δεκεμβρίου του ίδιου χρόνου και είναι επανεκλέξιμος.

2. Ο διαχειριστής, ως εντολοδόχος των ιδιοκτητών και από τα χρήματα που του καταβλήθηκαν από αυτούς σύμφωνα με τα όσα στο σχετικό άρθρο ειδικότερα ορίζονται, καταβάλλει τις κοινές δαπάνες που βαρύνουν τους ιδιοκτήτες από τη χρήση των κοινοκλήτων και κοινοχρήστων της οικοδομής και ενεργεί τις επισκευές των κοινοκλήτων και κοινοχρήστων της οικοδομής. Επίσης λογοδοτεί στη Γενική Συνέλευση των συνιδιοκτητών ως υπεύθυνος για κάθε από παράβαση νόμου ή όρων του παρόντος Κανονισμού, ζημία των συνιδιοκτητών.

3. Ο διαχειριστής τηρεί με δική του ευθύνη το αρχείο της διαχείρισης που παραδίδει στο διάδοχό του με σχετικό πρωτόκολλο παράδοσης και παραλαβής. Στο αρχείο φυλάσσει: α. Αντίγραφο του παρόντος Κανονισμού και των πράξεων που τροποποιούν ή τυχόν αντικαθιστούν αυτόν, β. Τα πρακτικά της συνέλευσης των συνιδιοκτητών και γ. Την αλληλογραφία, τους λογαριασμούς, τις αποδείξεις πληρωμών και γενικά κάθε σχετικό προς τη διαχείριση έγγραφο. Όλα τα παραπάνω ο διαχειριστής υποχρεούται να έχει στη διάθεση των συνιδιοκτητών, στους οποίους θα δίνει κάθε σχετική πληροφορία και αντίγραφα που θα του ζητηθούν με έξοδα αυτού που θα τα ζητήσει.

4. Ο διαχειριστής μπορεί χωρίς προηγούμενη απόφαση της Γενικής Συνέλευσης να ενεργεί τις αναγκαίες και επείγουσες επισκευές της οικοδομής και να πληρώνει τις σχετικές δαπάνες όταν αυτές δεν υπερβαίνουν το ποσό των οκτακοσίων ευρώ (800,00€), αν όμως υπερβαίνουν το ποσό αυτό υποχρεούται να συγκαλεί τη Γενική Συνέλευση για να πάρει απόφαση.

#### Άρθρο 15

#### ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ, ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

#### ΚΑΙ ΕΡΓΩΝ

1. Ο διαχειριστής, κατόπιν λήψης σχετικής απόφασης από τη Γενική Συνέλευση, διατηρεί συνέχεια και χωρίς διακοπή ασφαλισμένους τους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, εγκαταστάσεις και πράγματα της οικοδομής σε μία ασφαλιστική εταιρεία που έχει την έδρα της στην Ελλάδα, της προτίμησης του, από κινδύνους πυρκαγιάς για ποσό ίσο με την πραγματική αξία τους. Τη σύμβαση ασφάλισης υπογράφει ο διαχειριστής στο όνομα και για λογαριασμό όλων των συνιδιοκτητών στην οποία δηλώνεται η συμμετοχή καθενός από τους συνιδιοκτήτες στην ασφάλιση. Η δαπάνη της ασφάλισης κατανέμεται μεταξύ συνιδιοκτητών κατά την ίδια πιο πάνω αναλογία.

2. Η Γενική Συνέλευση των συνιδιοκτητών με πλειοψηφία των τριών τετάρτων (3/4) του συνόλου των ψήφων των συνιδιοκτητών, μπορεί να αποφασίσει την ασφάλιση

των κοινοκτητών και κοινοχρήστων της οικοδομής και για άλλους κίνδυνους καθώς και την διακοπή ή την ανανέωση της εν λόγω ασφάλισης.

#### Άρθρο 16°

##### ΒΛΑΒΗ Ή ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

1. Σε περίπτωση μερικής ή ολικής βλάβης ή καταστροφής από πυρκαγιά των κοινοκτητών και κοινοχρήστων της οικοδομής, κάθε ποσό που πληρώνει στο διαχειριστή η ασφαλιστική εταιρεία ανήκει σε όλους τους συνιδιοκτήτες, οι οποίοι υποχρεούνται να ξοδέψουν το ποσό αυτό για την επανόρθωση της ζημίας που έγινε. Το ποσό αυτό το εισπράττει ο διαχειριστής, ο οποίος εξουσιοδοτείται ειδικά για τούτου από τους ιδιοκτήτες και ύστερα από γνωμάτευση του αρμόδιου μηχανικού και την άδεια του αρμόδιου πολεοδομικού γραφείου, ενεργεί τις επισκευές και λογοδοτεί μετά την αποπεράτωσή τους στη Γενική Συνέλευση των ιδιοκτητών.

2. Σε περίπτωση καταστροφής της οικοδομής από πυρκαγιά ή άλλη αιτία σε ποσοστό πάνω από τα τρία τέταρτα (3/4) της αξίας της, αποφασίζει περί του τι θα γίνει έκτακτη Γενική Συνέλευση με πλειοψηφία των τριών τετάρτων (3/4) τουλάχιστον του αριθμού των ψήφων της συνιδιοκτησίας. Αν αποφασισθεί από την παραπάνω πλειοψηφία από την αρχή της ανοικοδόμησης της πολυκατοικίας, οι μειοψηφούντες ή απουσιάζοντες συνιδιοκτήτες δικαιούνται να αποχωρήσουν από τη συνιδιοκτησία και να μεταβιβάσουν την οριζόντια ιδιοκτησία τους μέσα σε τρεις (3) μήνες από την παραπάνω απόφαση της Γενικής Συνέλευσης στους πλειοψηφούντες ή σε τρίτους.

#### Άρθρο 17°

##### ΕΥΘΥΝΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΜΙΣΘΩΤΩΝ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΑΡΑΒΑΣΗΣ ΤΩΝ

##### ΌΡΩΝ ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ

1. Κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας ευθύνεται απέναντι στους άλλους ιδιοκτήτες για την από αυτόν τον ίδιο ή από αυτούς που χρησιμοποιούν την ιδιοκτησία του, μέλη της οικογένειάς του, το υπηρετικό προσωπικό και λοιπά, παράβαση των όρων του παρόντος Κανονισμού, ο δε διαχειριστής δικαιούται για

κάθε παράβαση να ζητήσει με ασφαλιστικά μέτρα να επιβληθεί στη δικαστική απόφαση απειλή χρηματικής ποινής για την αποτροπή επανάληψης της διατάραξης της νομής και να εισπράξει από τον παραβάτη ακόμη και με εκτέλεση του παρόντος ποσό ίσο προς το διπλάσιο της αναλογίας του στις δαπάνες των κοινοχρήστων, το οποίο ποσό θα κατατεθεί στο κεφάλαιο του αποθεματικού ως ποινική ρήτρα.

#### Άρθρο 18°

##### ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΖΗΜΙΩΝ ΛΟΓΩ ΠΑΡΑΒΑΣΗΣ ΤΩΝ ΟΡΩΝ ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ

1. Ανεξάρτητα από τις ποινές που προβλέπονται στο προηγούμενο άρθρο κάθε παράβαση των όρων του παρόντος Κανονισμού εφ' όσον επιφέρει βλάβη ή ζημία στη συνιδιοκτησία, δημιουργεί για τον παραβάτη συνιδιοκτήτη υποχρέωση ανόρθωσης της ζημίας αυτής.
2. Αν η αποκατάσταση ζημίας που έγινε από συνιδιοκτήτη ή τρίτο στη συνιδιοκτησία δεν έγινε για οποιοδήποτε λόγο η σχετική με την ανόρθωσή της δαπάνη θα βαρύνει τη συνιδιοκτησία.

#### Άρθρο 19°

##### ΑΓΩΓΕΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΤΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΛΥΣΗ ΔΙΕΝΕΞΕΩΝ

1. Η από τους συνιδιοκτήτες από αυτούς που με οποιαδήποτε ιδιότητα κάνουν χρήση των αυτοτελών ιδιοκτησιών, τήρηση των όρων του Κανονισμού ή εκπλήρωση όλων γενικά των υποχρεώσεων τους που απορρέουν από τον παρόντα Κανονισμό καθώς και η αποκατάσταση κάθε θετικής ή αποθετικής ζημίας της συνιδιοκτησίας που τους βαρύνουν από παράβαση των παραπάνω όρων και υποχρεώσεων ή γενικά από υπαιτιότητά τους εξαναγκάζεται σε περίπτωση άρνησής τους δικαστικά από το σύνολο των συνιδιοκτητών από κοινού, οι οποίοι εκπροσωπούνται από το διαχειριστή, ο οποίος έχει για το σκοπό αυτό κάθε ένδικο μέσο, τακτικό ή έκτακτο και δικαιούται να παρίσταται για λογαριασμό τους σε Δικαστήριο ως ενάγων ή εναγόμενος ή και με οποιαδήποτε άλλη ιδιότητα διαδίκου. Τα ίδια δικαιώματα έχει και κάθε συνιδιοκτήτης στην οικοδομή που έχει έννομο συμφέρον. Εφ' όσον συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί ή εκμισθώνει ή παραχωρεί από οποιαδήποτε αιτία

στους τρίτους τη χρήση της οριζόντιας ιδιοκτησίας του κατά παράβαση των στον παρόντα Κανονισμό οριζομένων, ο καθένας από τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες ή και μαζί όλοι οι υπόλοιποι ή μερικοί από αυτούς δικαιούνται με δικό τους δικαίωμα που απορρέει από τη συνιδιοκτησία να επιδιώξουν να απαγορευθεί δικαστικά ή κατά παράβαση του παρόντος χρήση καθώς και η αποβολή του παραβάτη από την οικοδομή.

#### Άρθρο 20°

Συμφωνείται ότι κάθε ιδιοκτήτης χωριστής ιδιοκτησίας δικαιούται οποτεδήποτε να προβαίνει μονομερώς σε τροποποίηση της εσωτερικής διαρρύθμισης της οριζόντιας ιδιοκτησίας τους, με τον όρο ότι δεν θίγονται οι άλλες οριζόντιες ιδιοκτησίες, καθώς και οι κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι της οικοδομής καθώς και οι αναλογίες στις κοινόχρηστες δαπάνες των άλλων συνιδιοκτητών. Η τροποποίηση αυτή θα ενεργείται από τον ιδιοκτήτη κάθε διαμερίσματος ή άλλης χωριστής ιδιοκτησίας με συμβολαιογραφική πράξη που θα μεταγράφεται νόμιμα. Επιπρόσθετα, οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν ότι παραιτούνται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμα, αγωγή ή ένστασή τους για οποιονδήποτε τυπικό ή ουσιαστικό λόγο και αιτία.

Οι εμφανιζόμενοι δήλωσαν ότι η σημερινή μόνιμη κατοικία και διαμονή τους είναι αυτή που αναφέρεται στην αρχή του παρόντος, τη δήλωσή τους δε αυτή κάνουν σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1599/1986 και γνωρίζουν όλες τις κυρώσεις σε περίπτωση που η δήλωσή τους αυτή δεν είναι αληθινή.

Αναφορικά με το 2° άρθρο του κανονισμού, όπου ορίζονται οι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις, καθώς και οι χώροι αποκλειστικής χρήσης λεκτέα τα ακόλουθα: Στην υπ' αρ. .... πράξη τροποποίησης του συμβ/φου Πειραιά Βασιλείου Πέππα, για την οποία έγινε λόγος παραπάνω, οι τότε μοναδικοί συνιδιοκτήτες της επίδικης πολυκατοικίας, ..... του ..... και ..... του ....., συμφώνησαν ομόφωνα τα εξής: α) η ισόγεια κατοικία να έχει αποκλειστική δική της είσοδο από την οδό Δελφών και αντιστοίχως οι κατοικίες των λοιπών ορόφων να έχουν αποκλειστική δική τους είσοδο από την Λεωφόρο Γρηγορίου Λαμπράκη και β) η χρήση της ταράτσας της

οικοδομής να ανήκει μόνο στις κατοικίες των ορόφων ενώ απαγορεύθηκε η χρήση του κλιμακοστασίου και της ταράτσας στους κυρίους και στους ενοίκους του ισογείου διαμερίσματος και του ισογείου καταστήματος. Η εν λόγω μεταξύ τους συμφωνία ως προς την αποκλειστική χρήση των ανωτέρω χώρων, η οποία, ως νομίμως μεταγεγραμμένη, είναι δεσμευτική και για τους μετέπειτα καθιστάμενους συνιδιοκτήτες της οικοδομής (μεταξύ των οποίων και ο εδώ εναγόμενος), επαναλαμβάνεται και στο άρθρο 2 του σχεδίου του κανονισμού (βλ ειδικότερα 2η και 3η παράγραφο εν λόγω άρθρου). Ο εναγόμενος από την πλευρά του, με τις προτάσεις του διαφοροποιείται ως προς τα παρακάτω αναφερόμενα ζητήματα. Ειδικότερα, προτείνει: α) να παραχωρηθεί: ι) στην υπό στοιχ. ΙΣ-1 οριζόντια ιδιοκτησία του ισογείου ορόφου η αποκλειστική χρήση της πρασιάς εμπροσθεν του καταστήματος αυτού και ιι) στην υπό στοιχ. ΙΣ-2 οριζόντια ιδιοκτησία του ισογείου ορόφου η αποκλειστική χρήση του ακαλύπτου (αυλής) και β) να υπάρξει πρόβλεψη για δυνατότητα πρόσβασης αυτού (ως ιδιοκτήτη των ως άνω οριζόντιων ιδιοκτησιών του ισογείου) στην ταράτσα της ένδικης πολυκατοικίας. Και όσον αφορά μεν το υπό στοιχ. α' αίτημα, με το οποίο ζητείται η σύσταση δικαιωμάτων, για τα οποία απαιτείται η κοινή συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών, τούτο τυγχάνει απορριπτέο. Αλλά και το υπό στοιχ. β' αίτημα απορρίπτεται, αφού με την ως άνω τροποποιητική της αρχικής σύστασης συμβολαιογραφική πράξη ορίστηκε - με ομόφωνη απόφαση των τότε συνιδιοκτητών - η αποκλειστική χρήση της ταράτσας να ανήκει αποκλειστικά στις κατοικίες των ορόφων ενώ απαγορεύθηκε ρητά η χρήση αυτής στους κυρίους και στους ενοίκους των οριζόντιων ιδιοκτησιών του ισογείου, οι δε ενάγοντες δεν συναινούν, εν προκειμένω, στην οποιαδήποτε μεταβολή ως προς τη χρήση αυτή. Περαιτέρω, ο εναγόμενος προβάλλει αντιρρήσεις ως προς τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του ανελκυστήρα (ασανσέρ), που προβλέπεται στην παράγραφο 1 του εν λόγω άρθρου, τις οποίες (αντιρρήσεις) αποδέχεται ως βάσιμες το παρόν Δικαστήριο αφού, όπως προαναφέρεται, ο ίδιος ως ιδιοκτήτης των ιδιοκτησιών του ισογείου ορόφου δεν επιτρέπεται να κάνει χρήση του κλιμακοστασίου και της ταράτσας και κατ' επέκταση και του ασανσέρ. Συνεπώς, πρέπει να διαγραφούν το «μηχανοστάσιο του ανελκυστήρα - εφόσον κατασκευαστεί στο μέλλον» και «ο ανελκυστήρας (ασανσέρ) με τον χώρο κίνησης - εφόσον υπάρξει» από τους κοινόχρηστους χώρους (άρθρο 2, παράγραφος 1η, 4ος και 5ος και 6ος στίχος, σελ. 2 σχεδίου) και να

συμπληρωθεί ότι αυτοί ανήκουν στην αποκλειστική χρήση των οριζόντιων ιδιοκτησιών του Α, Β' και Π ορόφου (παράγραφος 3η του άρθρου 2 του σχεδίου κανονισμού, σελ. 3η). Αναφορικά με το άρθρο 5 του κανονισμού, όπου ορίζονται τα δικαιώματα - υποχρεώσεις και οι περιορισμοί χρήσης των διηρημένων οριζόντιων ιδιοκτησιών λεκτέα τα εξής: Μεταξύ άλλων ορίζεται ότι «1. .... απαγορεύεται η χρήση οριζόντιας ιδιοκτησίας ως εργαστήριο με χρησιμοποίηση μηχανημάτων, κλινικής, ξενοδοχείων, οικοτροφείου, ωδείου, χοροδιδασκαλείου, φροντιστηρίου, γυμναστηρίου, κτηνιατρείου, χαρτοπαικτικής λέσχης, κτιρίου τυχερών και μικτών παιχνιδιών, οίκου ανοχής, γραφείου τελετών, εκλογικού και πολιτικού κέντρου, ιατρείου λοιμωδών και μολυσματικών νόσων, αποθήκης κάθε φύσεως εμπορευμάτων και γενικά κάθε χρήση επικίνδυνη για την ασφάλεια της πολυκατοικίας και που ενοχλεί τους ενοίκους αυτής, προκαλεί υπερβολικό θόρυβο ή δυσσομίες, αναθυμιάσεις και καπνούς ή είναι αντίθετη στους νόμους, τις αστυνομικές διατάξεις και τα χρηστά ήθη ή διαταράσσει την ησυχία και την ασφάλεια των ενοίκων της πολυκατοικίας ή που προσβάλλει την οικογενειακή, ηθική και την κοινωνική τάξη και ευπρέπεια. Ειδικότερα, απαγορεύεται η χρησιμοποίηση από τον εκάστοτε ιδιοκτήτη ή ένοικο κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας της εν λόγω οικοδομής ως καταστήματος παροχής υπηρεσιών υγειονομικού ενδιαφέροντος, ήτοι: κομμωτήριο, κουρείο, κατάστημα περιποίησης χεριών - ποδιών, εργαστήριο δερματοστιξίας (tattoo), επιχείρηση τροφίμων - ποτών, οπωροπωλείο, κρεοπωλείο, παντοπωλείο, πτηνοπωλείο αυγοπωλείο, ιχθυοπωλείο, γαλακτοπωλείο, πρατήριο κατεψυγμένων προϊόντων, καφεκοπτείο, πρατήριο ελαίων και λιπών, πρατήριο γάλακτος και ειδών ζαχαροπλαστικής, αμιγές πρατήριο ειδών ζαχαροπλαστικής, πρατήριο άρτου, πρατήριο έτοιμου φαγητού, κατάστημα ξηρών καρπών και ζαχαρωδών προϊόντων, κάβα εμφιαλωμένων ποτών, κατάστημα διάθεσης προϊόντων αλλαντοποιίας και τυροκομίας, κατάστημα πώλησης τυποποιημένων παγωτών, αναψυκτικών, ποτών, ειδών σοκολατοποιίας, μπισκοτοποιίας κλπ για μεταπώληση σε άλλα καταστήματα, πρατήριο άρτου και ειδών ζαχαροπλαστικής των αρτοποιείων, στο οποίο γίνεται παρασκευή και πώληση καφέ πάσης φύσεως σε διερχόμενους πελάτες, κατάστημα αποθήκευσης χονδρικού εμπορίου χωρίς μηχανολογικό εξοπλισμό, κατάστημα μαζικής εστίασης και αναψυχής». Ο εναγόμενος με τις έγγραφες προτάσεις του διαφοροποιείται ως προς τα παρακάτω αναφερόμενα

ζητήματα, υποστηρίζοντας ότι η πρόβλεψη αυτή τίθεται ουσιαστικά μόνο για το κατάστημα του ισογείου ορόφου, του οποίου αυτός είναι ιδιοκτήτης, και σκοπό έχει αποκλειστικά τον υπέρμετρο περιορισμό στη χρήση της εν λόγω ιδιοκτησίας και κατ' επέκταση στο δικαίωμα της κυριότητάς του, αφού καθιστά - εν τοις πράγμασι - αδύνατη την οποιαδήποτε εκμετάλλευσή του είτε από τον ίδιο είτε από υποψήφιους μισθωτές, τους οποίους και θα αποτρέπει από την εκμίσθωσή του. Οι ως άνω αντιρρήσεις γίνονται δεκτές από το παρόν Δικαστήριο, αφού με τους ειδικότερους περιορισμούς, που διαλαμβάνονται στο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 5 του σχεδίου κανονισμού (βλ 8η σελίδα), αναιρείται ουσιαστικά η δυνατότητα χρήσης της υπ' αριθμ. 1 οριζόντιας ιδιοκτησίας του ισογείου, η οποία ήδη από τη σύσταση προβλέπεται ως κατάστημα, και προσβάλλεται αδικαιολόγητα το συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμα της ιδιοκτησίας, τα όσα δε περί του αντιθέτου υποστηρίζουν οι ενάγοντες τυγχάνουν απορριπτέα ως αβάσιμα. Συνακόλουθα, πρέπει να διαγράψει το γ' εδάφιο της παραγράφου 1 από το άρθρο 5 του σχεδίου κανονισμού (βλ σελίδα 8η), με το εξής περιεχόμενο: *«Ειδικότερα, απαγορεύεται η χρησιμοποίηση από τον εκάστοτε ιδιοκτήτη ή ένοικο κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας της εν λόγω οικοδομής ως καταστήματος παροχής υπηρεσιών υγειονομικού ενδιαφέροντος, ήτοι: κομμωτήριο, κουρείο, κατάστημα περιποίησης χεριών - ποδιών, εργαστήριο δερματοστιξίας (tattoo), επιχείρηση τροφίμων - ποτών, οπωροπωλείο, κρεοπωλείο, παντοπωλείο, πτηνοπωλείο, αυγοπωλείο, ιχθυοπωλείο, γαλακτοπωλείο, πρατήριο κατεψυγμένων προϊόντων, καφεκοπτείο, πρατήριο ελαίων και λιπών, πρατήριο γάλακτος και ειδών ζαχαροπλαστικής, αμιγές πρατήριο ειδών ζαχαροπλαστικής, πρατήριο άρτου, πρατήριο έτοιμου φαγητού, κατάστημα ξηρών καρπών και ζαχαρωδών προϊόντων, κάβα εμφιαλωμένων ποτών, κατάστημα διάθεσης προϊόντων αλλαντοποιίας και τυροκομίας, κατάστημα πώλησης τυποποιημένων παγωτών, αναψυκτικών, ποτών, ειδών σοκολατοποιίας, μπισκοτοποιίας κλπ για μεταπώληση σε άλλα καταστήματα, πρατήριο άρτου και ειδών ζαχαροπλαστικής των αρτοποιειών, στο οποίο γίνεται παρασκευή και πώληση καφέ πάσης φύσεως σε διερχόμενους πελάτες, κατάστημα αποθήκευσης χονδρικού εμπορίου χωρίς μηχανολογικό εξοπλισμό, κατάστημα μαζικής εστίασης και αναψυχής».*

Αναφορικά με το άρθρο 8 του κανονισμού, όπου ορίζονται οι δαπάνες συνιδιοκτητών λεκτέα τα εξής: Ο εναγόμενος με τις έγγραφες προτάσεις του διαφοροποιείται επίσης ως προς τα ζητήματα που ρυθμίζονται στο άρθρο αυτό, ισχυριζόμενος ότι εσφαλμένα οι ιδιοκτησίες του ισογείου ορόφου καλούνται να συμμετέχουν στις δαπάνες του κλιμακοστασίου, του ασανσέρ και της ταράτσας (βλ αντίγραφο του από Σεπτεμβρίου 2017 πίνακα ποσοστών της Βενετίας Δεληκάρη, αρχιτέκτονα - μηχανικού, που προσαρτάται στην υπ' αριθμ. .... πράξη κατάθεσης του συμβολαιογράφου Πειραιά Βασιλείου Μπούτου), από τις οποίες αυτές (ιδιοκτησίες του ισογείου) πρέπει να εξαιρεθούν. Και τούτο διότι, σύμφωνα με την υπ' αρ. .... πράξη τροποποίησης σύστασης του συμβ/φου Πειραιά Βασιλείου Πέππα, για την οποία έγινε λόγος παραπάνω, αλλά και το άρθρο 2 του υπό κρίση σχεδίου κανονισμού, δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης ως προς τους ανωτέρω χώρους έχουν οι λοιπές οριζόντιες ιδιοκτησίες των Α', Β' και Γ' ορόφων, οι οποίες και πρέπει να επωμιστούν τη σχετική δαπάνη για το λόγο αυτό. Σε αντίκρουση του ισχυρισμού αυτού οι ενάγοντες υποστηρίζουν συμβολαιογραφική σύσταση της οικοδομής ορίζεται ότι οι οριζόντιες ιδιοκτησίες των Α', Β' και Γ' ορόφων έχουν ποσοστό συμμετοχής στις κοινόχρηστες δαπάνες 250/1000 εκάστη, με αποτέλεσμα οι λοιπές δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες να επιβαρύνονται αντίστοιχα με ποσοστό 150/1000 το ισόγειο κατάστημα και 100/1000 η ισόγεια κατοικία. Εντούτοις, τόσο στην υπ' αριθμ. .... αρχική σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας όσο και στην υπ' αριθμ. .... τροποποιητική αυτής πράξη του συμβ/φου Πειραιά Βασιλείου Πέππα (για τις οποίες έγινε λόγος ανωτέρω) ουδεμία ρύθμιση συμπεριελήφθη αναφορικά με το ποσοστό συμμετοχής των επίδικων οριζόντιων ιδιοκτησιών στις κοινόχρηστες δαπάνες της πολυκατοικίας. Το γεγονός δε ότι στην προαναφερόμενη συμβολαιογραφική σύσταση προσαρτάται και ο από Μαΐου 1981 πίνακας αναλογιών του διπλωματούχου πολιτικού μηχανικού Χαράλαμπου Λαζαρίδη δεν αναιρεί τα παραπάνω, αφού στον πίνακα αυτόν ουδεμία απολύτως μνεία γίνεται περί του ποσοστού συμμετοχής εκάστης ιδιοκτησίας στις κοινόχρηστες δαπάνες. Ωστόσο, όπως γίνεται δεκτό, μπορεί από την πλειοψηφία των συνιδιοκτητών, όπως εν προκειμένω, να οριστεί ότι η κατανομή των κοινοχρήστων δαπανών στους συνιδιοκτήτες θα γίνεται βάσει του ποσοστού συνιδιοκτησίας κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας και όχι βάσει της αξίας της, όπως ορίζει το άρθρο 5 του ν. 3741/1929, το

οποίο άλλωστε επιτρέπει τη σύναψη ειδικής συμφωνίας που να ρυθμίζει το θέμα διαφορετικά (βλ Ι. Κατρά «Κανονισμός πολυκατοικίας με δικαστική απόφαση» ΕΛΛΔνη 56.1144 - 1145). Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω, το παρόν Δικαστήριο δέχεται τις αντιρρήσεις του εναγομένου αναφορικά με τις δαπάνες του κλιμακοστασίου και του ασανσέρ, από τις οποίες αμφότερες οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του ισογείου ορόφου πρέπει να εξαιρεθούν για όλους τους προεκτεθέντες λόγους. Αντιθέτως, όσον αφορά τις δαπάνες της ταράτσας την αποκλειστική χρήση της οποίας έχουν, κατά τα προεκτεθέντα, οι οριζόντιες ιδιοκτησίες των Α', Β' και Γ' ορόφων, σημειώνονται τα εξής: Στο άρθρο 7 του ν. 3741/1929 ορίζεται: «1) *Επί των ηλιακών δωμάτων / (ηλιακωτών) εφαρμόζεται ό,τι και επί της στέγης. 2) Εάν ταύτα δεν ανήκουσιν εις την χρήσιν πάντων των ιδιοκτητών, οι έχοντες την χρήσιν ενός ή πλειόνων τοιούτων καταβάλλουσι το 1/2 της προς επισκευήν δαπάνης, του ετέρου ημίσεος καταβαλλομένου παρ' αυτών και των λοιπών ιδιοκτητών κατά την εις το προηγούμενον άρθρον αναλογίαν, πλήν αν υπάρξη αντίθετος συμφωνία*». Συνεπώς, κατ' εφαρμογή της εν λόγω διάταξης, στην προκειμένη περίπτωση, οι οριζόντιες ιδιοκτησίες των Α', Β' και Γ' ορόφων - ως έχουσες την αποκλειστική χρήση της ταράτσας - θα συμμετέχουν μόνες αυτές στο 1/2 των συνολικών δαπανών που αφορούν αυτήν και δη κατά ποσοστό 1/3 έκαστη εξ αυτών, στο υπόλοιπο δε 1/2 (των συνολικών δαπανών της ταράτσας) θα συμμετέχουν άπασες οι οριζόντιες ιδιοκτησίες της πολυκατοικίας (συμπεριλαμβανομένων και αυτών του ισογείου ορόφου) κατά το ποσοστό της συνιδιοκτησίας εκάστης επί του οικοπέδου. Συνεπώς, δεκτής γενομένης σχετικής παρατήρησης του εναγομένου, θα πρέπει στο άρθρο 8 του κανονισμού να επαναδιατυπωθεί η παράγραφος τρία (3) αυτού στη σελίδα 12 ως εξής: «3. ΔΑΠΑΝΕΣ ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑ (ΑΣΑΝΣΕΡ) ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΤΟΥ & ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟΥ. Τέτοιες είναι οι κάθε είδους δαπάνες λειτουργίας, επισκευής, συντήρησης και ανανέωσης του ανελκυστήρα της οικοδομής και του κλιμακοστασίου. Στις δαπάνες αυτές θα συμμετέχουν αποκλειστικά οι διηρημένες ιδιοκτησίες των Α', Β' και Γ' ορόφων κατά ποσοστό ένα τρίτο (1/3) έκαστη εξ αυτών, ενώ από τις δαπάνες αυτές εξαιρούνται οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του ισογείου ορόφου». Επιπλέον πρέπει να προστεθεί στο ίδιο άρθρο παράγραφος με αριθμό πέντε (5) στη σελίδα 12 αυτού με το κάτωθι περιεχόμενο: «5. ΔΑΠΑΝΕΣ ΤΑΡΑΤΣΑΣ. Οι οριζόντιες ιδιοκτησίες των Α', Β' και Γ' ορόφων - ως έχουσες την αποκλειστική χρήση της ταράτσας - θα συμμετέχουν

*μόνες αυτές στο 1Α των συνολικών δαπανών που αφορούν την ταράτσα και δη κατά ποσοστό 1/3 εκάστη εξ αυτών, στο υπόλοιπο δε 1/2 (των συνολικών δαπανών της ταράτσας) η συμμετοχή απασών των οριζόντιων ιδιοκτησιών της πολυκατοικίας (συμπεριλαμβανομένων και αυτών του ισογείου ορόφου) ορίζεται ότι συμπίπτει με τη στήλη συμμετοχής στις δαπάνες κοινοχρήστων του πίνακα ποσοστών κατανομής, που συνέταξε και υπέγραψε η αρχιτέκτονας μηχανικός Βενετία Δεληκάρη».*

Κατά τα λοιπά, ως προς τους λοιπούς όρους του σχεδίου του κανονισμού των εναγόντων, ως προς τους οποίους οι διάδικοι δεν διαφοροποιούνται κατά το περιεχόμενό τους, από την επισκόπηση αυτών στα πλαίσια της δυνατότητας του Δικαστηρίου να επιφέρει τροποποιήσεις στην προτεινόμενη από την πλειοψηφία «ρύθμιση» των σχέσεων της συνιδιοκτησίας, ιδίως όταν κρίνει ότι αυτή δεν είναι επωφελής για όλους τους συνιδιοκτήτες ή αντίκειται σε κανόνες δικαίου δημόσιας τάξης (άρθρο 6 § 1 του ν. 1562/1985, ΑΠ 596/2000 και ΕφΘεσσαλ 2268/2005 ό.π.), αυτοί (λοιποί όροι προτεινόμενου κανονισμού) δεν παραβιάζουν κανόνες δημοσίας τάξεως ούτε και επιφέρουν δυσμενείς συνέπειες στους συγκύριους, αλλά τίθενται επ' ωφελεία της συνιδιοκτησίας. Σχετικά με το αίτημα περί διενέργειας πραγματογνωμοσύνης που προέβαλε ο εναγόμενος, τούτο τυγχάνει απορριπτεό, καθόσον, κατά την κρίση του παρόντος Δικαστηρίου, για τα άνω τεθέντα ζητήματα δεν απαιτούνται ειδικές γνώσεις της τεχνικής και της επιστήμης.

Συνεπώς, ενόψει όσων προεκτέθησαν, η ένδικη αγωγή πρέπει να γίνει εν μέρει δεκτή και ως βάσιμη κατ' ουσίαν και να επιτραπεί στους ενάγοντες, ως εκπροσωπούντες πλειοψηφία των συγκύριων που υπερβαίνει ποσοστό 60% επί της προπεριγραφόμενης συνιδιοκτησίας, να καταρτίσουν για λογαριασμό απάντων των συνιδιοκτητών τον κανονισμό ρύθμισης των σχέσεων της συνιδιοκτησίας που κατέθεσαν ως σχέδιο με την υπ' αριθμ. .... πράξη κατάθεσης εγγράφων του ανωτέρω συμβολαιογράφου, καθώς και να προβούν σύμφωνα με τις αρχές της καλής πίστης σε κάθε άλλη αναγκαία για την κατάρτιση του κανονισμού δικαιοπραξία ή πράξη, έναντι των αρχών ή τρίτων (βλ. άρθρα 3 § 1 περ. α' και γ' και 9 του ν. 1562/1985), με τις ακόλουθες τροποποιήσεις του περιεχομένου του κανονισμού αυτού: 1) Η παράγραφος 3 του άρθρου 2 (σελ. 3 του σχεδίου) να επαναδιατυπωθεί ως εξής: «Επίσης, ρητά διευκρινίζεται ότι η χρήση του κλιμακοστασίου, του

μηχανοστασίου του ανελκυστήρα, εφόσον κατασκευαστεί, του ασανσέρ με τον χώρο κίνησής τους και της ταράτσας θα είναι αποκλειστική για τον εκάστοτε ιδιοκτήτη ή μισθωτή των οριζόντιων ιδιοκτησιών του πρώτου, δεύτερου και τρίτου ορόφου αντίστοιχα, καθώς ήδη με την ανωτέρω τροποποίηση της σύστασης, έχει προβλεφθεί ότι η χρήση των παραπάνω δύο μερών αποκλείεται για τον εκάστοτε ιδιοκτήτη ή μισθωτή όλων των οριζόντιων ιδιοκτησιών του ισογείου» αφού απαλειφθούν το μηχανοστάσιο του ανελκυστήρα και ο ανελκυστήρας (ασανσέρ) με τον χώρο κίνησής του από τους κοινόχρηστους χώρους, όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 2 παράγραφος 1η, στοιχεία 4, 5 και 6, σελίδα 2 του σχεδίου του κανονισμού. 2) Να διαγραφεί το γ' εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του σχεδίου κανονισμού (βλ σελίδα 8η), με το εξής περιεχόμενο: «Ειδικότερα, απαγορεύεται η χρησιμοποίηση από τον εκάστοτε ιδιοκτήτη ή ένοικο κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας της εν λόγω οικοδομής ως καταστήματος παροχής υπηρεσιών υγειονομικού ενδιαφέροντος, ήτοι: κομμωτήριο, κουρείο, κατάστημα περιποίησης χεριών - ποδιών, εργαστήριο δερματοστιξίας (tattoo), επιχείρηση τροφίμων - ποτών, οπωροπωλείο, κρεοπωλείο, παντοπωλείο, πτηνοπωλείο, αυγοπωλείο, ιχθυοπωλείο, γαλακτοπωλείο, πρατήριο κατεψυγμένων προϊόντων, καφεκοπτείο, πρατήριο ελαίων και λιπών, πρατήριο γάλακτος και ειδών ζαχαροπλαστικής, αμιγές πρατήριο ειδών ζαχαροπλαστικής, πρατήριο άρτου, πρατήριο έτοιμου φαγητού, κατάστημα ξηρών καρπών και ζαχαρωδών προϊόντων, κάβα εμφιαλωμένων ποτών, κατάστημα διάθεσης προϊόντων αλλαντοποιίας και τυροκομίας, κατάστημα πώλησης τυποποιημένων παγωτών, αναψυκτικών, ποτών, ειδών σοκολατοποιίας, μπισκοτοποιίας κλπ για μεταπώληση σε άλλα καταστήματα, πρατήριο άρτου και ειδών ζαχαροπλαστικής των αρτοποιείων, στο οποίο γίνεται παρασκευή και πώληση καφέ πάσης φύσεως σε διερχόμενους πελάτες, κατάστημα αποθήκευσης χονδρικού εμπορίου χωρίς μηχανολογικό εξοπλισμό, κατάστημα μαζικής εστίασης και αναψυχής». 3) Να επαναδιατυπωθεί η παράγραφος 3 του άρθρου 8 του σχεδίου κανονισμού στη σελίδα 12 ως εξής: «3. ΔΑΠΑΝΕΣ ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑ (ΑΣΑΝΣΕΡ) ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΤΟΥ & ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟΥ. Τέτοιες είναι οι κάθε είδους δαπάνες λειτουργίας, επισκευής, συντήρησης και ανανέωσης του ανελκυστήρα της οικοδομής και του κλιμακοστασίου. Στις δαπάνες αυτές θα συμμετέχουν αποκλειστικά οι διηρημένες ιδιοκτησίες των Α', Β' και Γ' ορόφων κατά ποσοστό ένα τρίτο (1/3) εκάστη εξ αυτών, ενώ από τις δαπάνες αυτές

εξαιρούνται οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του ισογείου ορόφου» 4) Μα προστεθεί στο άρθρο 8 του σχεδίου κανονισμού παράγραφος με αριθμό 5 στη σελίδα 12 αυτού με το κάτωθι περιεχόμενο: «5. ΔΑΠΑΝΕΣ ΤΑΡΑΤΣΑΣ. Οι οριζόντιες ιδιοκτησίες των Α', Β' και Γ ορόφων - ως έχουσες την αποκλειστική χρήση της ταράτσας - θα συμμετέχουν μόνες αυτές στο 1/2 των συνολικών δαπανών που αφορούν την ταράτσα και δη κατά ποσοστό 1/3 εκάστη εξ αυτών, στο υπόλοιπο δε 1/2 (των συνολικών δαπανών της ταράτσας) η συμμετοχή απασών των οριζόντιων ιδιοκτησιών της πολυκατοικίας (συμπεριλαμβανομένων και αυτών του ισογείου ορόφου) ορίζεται ότι συμπίπτει με τη στήλη συμμετοχής στις δαπάνες κοινοχρήστων του πίνακα ποσοστών κατανομής, που συνέταξε και υπέγραψε η αρχιτέκτονας μηχανικός Βενετία Δεληκάρη». Οι εν λόγω τροποποιήσεις είναι σύμφωνες με το γράμμα και πνεύμα των διατάξεων των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ, 1 επ. του ν. 3741/1929 και 1 επ. του ν.δ. 1024/1971, που διέπουν τη σχέση της οροφокτησίας, δεν αντιβαίνουν σε κανόνες δημόσιας τάξης και τίθενται επ' ωφελεία της συνιδιοκτησίας και των κυρίων των οριζόντιων ιδιοκτησιών της οικοδομής του οικοπέδου. Μέρος από τα δικαστικά έξοδα των εναγόντων κατόπιν σχετικού αιτήματος τους (άρθρο 191 § 2 ΚΠολΔ) πρέπει να επιβληθούν σε βάρος του εναγόμενου ανάλογα με την έκταση ήττας εκάστου των διαδίκων (άρθρα 176 και 178 ΚΠολΔ), κατά τα ειδικότερα εκτιθέμενα στο διατακτικό της παρούσας απόφασης.

#### ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Δικάζει κατ'αντιμωλίαν των διαδίκων.

Απορρίπτει ό,τι κρίθηκε απορριπτέο.

Δέχεται εν μέρει την αγωγή.

Επιτρέπει την κατάρτιση και την υπογραφή του κανονισμού της πολυκατοικίας, που βρίσκεται στη συμβολή της ..... και της οδού ..... στον Κορυδαλλό Αττικής στην ειδική θέση ....., στους ενάγοντες, ως εκπροσωπούντες πλειοψηφία των συγκύριων που υπερβαίνει ποσοστό 60% επί της προπεριγραφόμενης συνιδιοκτησίας για λογαριασμό απάντων των συνιδιοκτητών, τον οποίο αυτοί κατέθεσαν ως σχέδιο με την υπ' αρ. .... πράξη κατάθεσης

εγγράφων του συμβολαιογράφου Πειραιά Βασιλείου Χρήστου Μπούτου, καθώς και να προβούν σύμφωνα με τις αρχές της καλής πίστης σε κάθε άλλη αναγκαία για την κατάρτιση του κανονισμού δικαιοπραξία ή πράξη, έναντι των αρχών ή τρίτων με τις ακόλουθες τροποποιήσεις του περιεχομένου του κανονισμού αυτού: 1) Η παράγραφος 3 του άρθρου 2 (σελ. 3 του σχεδίου) να επαναδιατυπωθεί ως εξής: «Επίσης, ρητά διευκρινίζεται ότι η χρήση του κλιμακοστασίου, το μηχανοστάσιο του ανελκυστήρα, εφόσον κατασκευαστεί, του ασανσέρ με τον χώρο κίνησής τους και της ταράτσας θα είναι αποκλειστική για τον εκάστοτε ιδιοκτήτη ή μισθωτή των οριζόντιων ιδιοκτησιών του πρώτου, δεύτερου και τρίτου ορόφου αντίστοιχα, καθώς ήδη με την ανωτέρω τροποποίηση της σύστασης, έχει προβλεφθεί ότι η χρήση των παραπάνω δύο μερών αποκλείεται για τον εκάστοτε ιδιοκτήτη ή μισθωτή όλων των οριζόντιων ιδιοκτησιών του ισογείου» αφού απαλειφθούν το μηχανοστάσιο του ανελκυστήρα και ο ανελκυστήρας (ασανσέρ) με τον χώρο κίνησής του αϊτό τους κοινόχρηστους χώρους, όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 2 παράγραφος 1η, στοιχεία 4, 5 και 6, σελίδα 2 του σχεδίου του κανονισμού. 2) Να διαγραφεί το γ' εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του σχεδίου κανονισμού (βλ σελίδα 8η), με το εξής περιεχόμενο: «Ειδικότερα, απαγορεύεται η χρησιμοποίηση από τον εκάστοτε ιδιοκτήτη ή ένοικο κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας της εν λόγω οικοδομής ως καταστήματος παροχής υπηρεσιών υγειονομικού ενδιαφέροντος, ήτοι: κομμωτήριο, κουρείο, κατάστημα περιποίησης χεριών - ποδιών, εργαστήριο δερματοστιξίας (tattoo), επιχείρηση τροφίμων - ποτών, οπωροπωλείο, κρεοπωλείο, παντοπωλείο, πτηνοπωλείο, αυγοπωλείο, ιχθυοπωλείο, γαλακτοπωλείο, πρατήριο κατεψυγμένων προϊόντων, καφεκοπτείο, πρατήριο ελαίων και λιπών, πρατήριο γάλακτος και ειδών ζαχαροπλαστικής, αμιγές πρατήριο ειδών ζαχαροπλαστικής, πρατήριο άρτου, πρατήριο έτοιμου φαγητού, κατάστημα ξηρών καρπών και ζαχαρωδών προϊόντων, κάβα εμφιαλωμένων ποτών, κατάστημα διάθεσης προϊόντων αλλαντοποιίας και τυροκομίας, κατάστημα πώλησης τυποποιημένων παγωτών, αναψυκτικών, ποτών, ειδών σοκολατοποιίας, μπισκοτοποιίας κλπ για μεταπώληση σε άλλα καταστήματα, πρατήριο άρτου και ειδών ζαχαροπλαστικής των αρτοποιείων, στο οποίο γίνεται παρασκευή και πώληση καφέ πάσης φύσεως σε διερχόμενους πελάτες, κατάστημα αποθήκευσης χονδρικού εμπορίου χωρίς μηχανολογικό εξοπλισμό, κατάστημα μαζικής εστίασης και αναψυχής». 3) Να επαναδιατυπωθεί η παράγραφος 3 του

άρθρου 8 του σχεδίου κανονισμού στη σελίδα 12 ως εξής: «3. ΔΑΠΑΝΕΣ ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑ (ΑΣΑΝΣΕΡ) ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΤΟΥ & ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟΥ. Τέτοιες είναι οι κάθε είδους δαπάνες λειτουργίας, επισκευής, συντήρησης και ανανέωσης του ανελκυστήρα της οικοδομής και του κλιμακοστασίου. Στις δαπάνες αυτές θα συμμετέχουν αποκλειστικά οι διηρημένες ιδιοκτησίες των Α, Β' και Γ' ορόφων κατά ποσοστό ένα τρίτο (1/3) εκάστη εξ αυτών, ενώ από τις δαπάνες αυτές εξαιρούνται οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του ισογείου ορόφου». 4) Να προστεθεί στο άρθρο 8 του σχεδίου κανονισμού παράγραφος με αριθμό 5 στη σελίδα 12 αυτού με το κάτωθι περιεχόμενο: «5. ΔΑΠΑΝΕΣ ΤΑΡΑΤΣΑΣ. Οι οριζόντιες ιδιοκτησίες των Α', Β' και Γ' ορόφων - ως έχουσες την αποκλειστική χρήση της ταράτσας - θα συμμετέχουν μόνες αυτές στο 1/2 των συνολικών δαπανών που αφορούν την ταράτσα και δη κατά ποσοστό 1/3 εκάστη εξ αυτών, στο υπόλοιπο δε 1/2 (των συνολικών δαπανών της ταράτσας) η συμμετοχή απασών των οριζόντιων ιδιοκτησιών της πολυκατοικίας (συμπεριλαμβανομένων και αυτών του ισογείου ορόφου) ορίζεται ότι συμπίπτει με τη στήλη συμμετοχής στις δαπάνες κοινοχρήστων του πίνακα ποσοστών κατανομής, που συνέταξε και υπέγραψε η αρχιτέκτονας μηχανικός Βενετία Δεληκάρη».

Επιβάλλει σε βάρος του εναγόμενου μέρος των δικαστικών εξόδων των εναγόντων, τα οποία καθορίζει στο ποσό των τετρακοσίων (400) ευρώ.

Κρίθηκε, αποφασίστηκε και δημοσιεύτηκε σε έκτακτη δημόσια στο ακροατήριό του συνεδρίαση, στον Πειραιά στις 15-3-2019 με απόντες τους διαδίκους και τους πληρεξουσίους δικηγόρους τους.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ