

ΝΟΜΙΚΟ ΒΗΜΑ

ΕΚΔΟΣΗ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
ΜΗΝΙΑΙΟ ΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ

ΤΟΜΟΣ 68 – ΤΕΥΧΟΣ 9
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ – ΓΕΝΙΚΑ ΕΥΡΕΤΗΡΙΑ 2020

ΑΠΟ ΤΑ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΜΕΛΕΤΕΣ

- 1773 Η συνταγματική προστασία των Ιερών Ηουκαστριών και ο ν. 4559/2018 (Κ. Χ. Χρυσόγονος – Π. Σ. Γιαννακάκης)
- 1791 Ο δικηγόρος και ο ρόλος των Δικηγορικών Συλλόγων – Ιστορία του Δικηγορικού Σώματος (Α. Π. Αργυρός)

ΣΧΟΛΙΑΣΜΕΝΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- 1806 ΑΠ 781/2020 Το «τέλος» της υποθέσεως του Βατοπαιδίου (Σ. Ελ. Ιωακείμης)
- 1827 ΜΠρΑθ 218/2020 Προϋποθέσεις δικαστικής κατάρτισης κανονισμού πολιτοκίνας (Σ. Τσακίρης)
- 1832 ΑΠ 590/2020 Ο ισχυρισμός περί αοριστίας της αγωγής ενώπιον του Αρείου Πάγου κατά την πάγια και διαχρονική του νομολογία (Α. Σκάντζος)
- 1836 ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΠΟΙΝΙΚΗΣ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑΣ ΑΠ (Σ. Ο. Χούρσογλου)
- 1841 ΣτΕ 1294/2020 Πανδημία και ατομικά δικαιώματα (Σύνοψη νομολογίας ΣτΕ) (Α. Π. Αργυρός)
- 1849 ΣτΕ 2289/2020 Παραλιακό μέτωπο. Ακίνητα δημοσίου – ΕΤΑΔ (Α. Αργυρός)
- 1855 Επιτροπή Αναστολών ΣτΕ 263/2020 Το δικαίωμα του συνέχεσθαι στην εποχή του κορωνοϊού (Κ. Γ. Τσιροβασιλη)
- 1866 ΕΔΔΑ 2020 Οι σημαντικότερες αποφάσεις και αυτές που προβληματίσαν Αρκετά βήματα μπροστά και λίγα πίσω. Η νομολογική πρακτική του Στρασβούργου το 2020 (Β. Χειρδάρης)
- 1874 ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑΣ ΔΕΕ (Γ. Ν. Τζίφα)

ΘΕΜΑ

- 1880 Το επιστημονικό έργο του Βασιλείου Οικονομίδου και η επίδρασή του στην νομική επιστήμη (Δ. Παπαδοπούλου-Κλαμαρή)



ΒΡΑΒΕΙΟ
ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ
ΑΘΗΝΩΝ

σιαστικά αβάσιμη, την ένδικη αγωγή, με βάση τις παραδοχές του ότι δεν υπήρχε στις παραλίμνιες εκτάσεις της λίμνης Βιστωνίδα ιδιωτική κτήση της αναιρεσιούσας, αλλά ανήκαν στο Ελληνικό Δημόσιο. Ομοίως, οι αιτιάσεις της αναιρεσιούσας ότι το Εφετείο παρερμήνευσε τον κανόνα του προϊσχύσαντος ρωμαϊκού δικαίου «impossibilium nulla est obligatio», όπου υπήρχε εξαίρεση, σύμφωνα με την οποία θεωρείτο ισχυρή πώληση πράγματος ανήκοντος στον αγοραστή, εφόσον η κυριότητά του ήταν αμφισβητούμενη μεταξύ των μερών και ο αγοραστής ενδιαφερόταν να καταργήσει με την αγορά την αμφισβήτηση, στηρίζονται σε εσφαλμένη προϋπόθεση, διότι, όπως προκύπτει από την προσβαλλόμενη απόφασή του, οι προβληθέντες συναφείς ισχυρισμοί της αναιρεσιούσας απορρίφθηκαν, σύμφωνα με τις αναφερθείσες διατάξεις του Αστικού Κώδικα, αναφορικά με συμβάσεις ανταλλαγής καταρτισθείσες υπό την ισχύ του. Κατόπιν τούτων, οι προαναφερόμενοι ... λόγοι αναιρέσης ... είναι αβάσιμοι (...).

λειμμάτων (βλ. λ.χ. εργαλειοποίηση γνωμοδοτήσεων ΝΣΚ ως μηχανισμού που λειτουργεί σαν μανδύας νομιμοφάνειας πράξεων πολιτικών προσώπων, μεσολαβήσεις πολιτικών προσώπων στη Διοίκηση υπέρ εκκλησιαστικών παραγόντων, διαπλοκή πολιτικής, εκκλησιαστικής και δικαστικής εξουσίας μέσα από ένα δίκτυο επαφών και αλληλοεπηρεασμού), που αναδείχθηκαν με ένταση στο πλαίσιο της εν λόγω υποθέσεως. Συναφώς, θα μπορούσε ως τέτοια παρέμβαση να θεωρηθεί η σχετικώς πρόσφατη κατάργηση του ν. 1608/1950 ή ο νέος Ποινικός Κώδικας;

III. Σημειωτέον, τέλος, ότι η ηττηθείσα Ιερά Μονή δεν καταδικάστηκε στην καταβολή δικαστικών εξόδων, επειδή, κατά το Ανώτατο Δικαστήριο, «η ερμηνεία των κανόνων δικαίου που εφαρμόστηκαν ήταν ιδιαίτερα δυσχερής»... Ασχολίαστο!

ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΕΛ. ΙΩΑΚΕΙΜΙΔΗΣ
Δικηγόρος . Δ.Ν.,
Μεταδιδακτορικός Ερευνητής
Νομικής ΕΚΠΑ
e.mail: justitia1@gmail.com

ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το «τέλος» της υποθέσεως του Βατοπαιδίου

I. Με τη δημοσιευμένη αρεοπαγίτικη απόφαση απορρίφθηκε η αναιρέση κατά της υπ' αριθ. .../2015 αποφάσεως του Τριμελούς Εφετείου Θράκης, με την οποία έχει διαγνωσθεί ότι η λίμνη Βιστωνίδα και οι παραλίμνιες εκτάσεις ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο και ότι η αντιδικός του Ιερά Μονή του Αγίου Όρους ουδέποτε απέκτησε κυριότητα επί των επιδικών εδαφικών τμημάτων, είτε με παράγωγο είτε με πρωτότυπο τρόπο. Σε προηγούμενο σχόλιό μου (ΝοΒ 2017. 2245-2246) είχα αναφερθεί στην πλήρη και επιτυχή αντιμετώπιση από το Εφετείο των νομικών ζητημάτων που ετέθησαν υπ' όψιν του, είχα εκθέσει τους βασικούς δικαστικούς «σταθμούς» της εν λόγω πολύκροτης υποθέσεως και είχα αναδείξει ορισμένες θεσμικές παθολογίες που σημάδεψαν τον δικαστικό χειρισμό της (σε αστικό και ποινικό επίπεδο). Προς αποφυγήν ασκόπων επαναλήψεων, παραπέμπω στις αναπτύξεις μου αυτές.

II. Εξ αφορμής της εκδόσεως της προκειμένης αρεοπαγίτικης αποφάσεως, σημειώνω προσθέτως εδώ τα εξής, υπό μορφήν ερωτημάτων, προς προβληματισμό απάντων των νομικών αλλά και κάθε ενεργού πολίτη:

1. Τιμωρήθηκε κανείς στην υπόθεση αυτή ή, έστω, παρακωλύθηκε η υπηρεσιακή του εξέλιξη;

2. Πώς θα αποκατασταθεί πλέον και από ποιον η ιδιαίτερως υψηλή ζημία του Δημοσίου, δεδομένων της ακυρότητας των ανταλλαγών ακινήτων αλλά και της αθώωσης των εμπλεκόμενων;

3. Υπήρξε κάποια παρέμβαση (νομοθετική, διοικητική κ.λπ.) ή διαβούλευση προς αποτροπή παρόμοιων σοβαρών βλαβών στη δημόσια περιουσία και θεραπεία θεσμικών ελ-

ΕΙΔΙΚΗ ΑΣΤΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών Αριθ. 218/2020

Δικαστής: **I. Ελευθεριάδης**, Πρόεδρος Πρωτοδικών
Δικηγόρος: **E. Μπατσούλη**

Δικαστική κατάρτιση κανονισμού πολυκατοικίας. Προϋποθέσεις. Υπαγωγή της οικοδομής στο σύστημα οριζόντιας ιδιοκτησίας. Πλειοψηφία 60% και άνω των συνιδιοκτητών. Αναγκαιότητα θέσπισης κανονισμού. Τήρηση προδικασίας. Κατάθεση σε συμβολαιογράφο σχεδίου κανονισμού και σχεδίου πίνακα κατανομής ποσοστών εξ αδιαιρέτου των οριζόντιων ιδιοκτησιών επί της οικοδομής. Μη εγγραφή της αγωγής στα βιβλία διεκδικήσεων του Υποθηκοφυλακείου. Προσκόμιση των προαναφερθέντων εγγράφων στο Δικαστήριο. Ερημοδικία εναγομένων. Ομολογία ισχυρισμών. Δεκτή εν μέρει η αγωγή. Παροχή άδειας κατάρτισης κανονισμού. Κατάδικη των εναγομένων στην δικαστικά έξοδα των εναγόντων (Άρθρα 4 § 1 ν. 3741/1929, 1 επ. ν. 1562/1985, 2, 3 § 1 εδ. α', 4, 6 § 1, 9 ν. 1562/1985, 271 § 3, 176 ΚΠολΔ).

Από τις με αριθμούς .../1.2.2019 και .../1.2.2019 εκθέσεις επίδοσης του δικαστικού επιμελητή της περιφέρειας του Εφετείου Αθηνών με έδρα το

Πρωτοδικείο Αθηνών, ... σε συνδυασμό με τις από ...2.2019 αποδείξεις παραλαβής εγγράφου της πολιτικής υπαλλήλου του Α.Τ. ... και τις από ...2.2019 βεβαιώσεις του υπαλλήλου των ΕΛ.ΤΑ. ... που προσκομίζουν μετ' επίκλησης οι ενάγοντες, προκύπτει ότι ακριβές επικυρωμένο αντίγραφο της κρινόμενης αγωγής με πράξη ορισμού δικασίμου και κλήση προς συζήτηση για τη δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας επιδόθηκε νομότυπα και εμπρόθεσμα στους εναγομένους (άρθρα 128 § 4 και 591 § 1α' του ΚΠολΔ, όπως αντικαταστάθηκαν με το ν. 4335/2015). Ωστόσο, κατά τη δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας, όταν η υπόθεση εκφωνήθηκε από τη σειρά του οικείου πινακίου, οι εναγόμενοι δεν εμφανίστηκαν και δεν πήραν μέρος στη συζήτηση της και συνεπώς πρέπει να δικαστούν ερήμην (άρθρο 271 §§ 1 και 2 ΚΠολΔ, όπως αντικαταστάθηκε από την § 2 του άρθρου δεύτερου του άρθρου 1 του ν. 4335/2015).

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 συγκυρίων 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 596/2000, ΑΠ 66/1994, ΑΠ 558/1991 και ΕφΘ 2268/2005, όλες ΤΝΠ Νόμος). Από τις διατάξεις του άρθρου 4 του ίδιου νόμου οι οποίες αφορούν βασικώς την αγωγή παροχής αδειας οικοδόμησης, κατά το σύστημα της αντιπαροχής, αλλά εφαρμόζονται αναλόγως και στην αγωγή παροχής αδειας 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 ή από πληρεξούσιό

τους διορισμένο με συμβολαιογραφικό έγγραφο 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 558/1991 ΤΝΠ Νόμος, ΕφΑθ 6240/2011 ΤΝΠ ΔΣΑ). 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 οροφικότητας του ν. 3741/1929, προϋποθέτει καταρχήν την κοινή συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών. Εξαιρέση εισάγει η (προαναφερθείσα) διάταξη του άρθρου 9 του ν. 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. 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 σύστα-

ση 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. 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 διαδικούς 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» (βλ. ΑΠ 596/2000 ΤΝΠ Νόμος, ΕφΘ 2268/2005 ΤΝΠ Νόμος). Περαιτέρω, κατά το άρθρο 8 § 1 του ν. 1562/1985, η κατά το άρθρο 3 (του νόμου αυτού) αγωγή (παροχής αδειας 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 του ΚΠολΔ, εγγράφονται υποχρεωτικά στα βιβλία διεκδικήσεων. Η αναφερόμενη στην § 1 του άρθρου 9 κατ' αναλογία εφαρμογή των διατάξεων των προηγούμενων άρθρων έχει την έννοια της εφαρμογής των διατάξεων εκείνων που μπορούν να προσρμοσθούν προς τα της επιδιώξεως της τροποποίησης του κανονισμού, μεταξύ δε αυτών δεν περιλαμβάνεται και η διάταξη του άρθρου 8 § 1 του ν. 1562/1985 (ΑΠ 66/1994, ΑΠ 558/1991, ΤΝΠ Νόμος).

Με την κρινόμενη αγωγή τους, οι ενάγοντες εκθέτουν ότι η πρώτη τυγχάνει ένωση συνιδιοκτη-

τών, που εκπροσωπείται νόμιμα από τη δεύτερη των εναγόντων νομίμως διορισθείσα διαχειρίστρια, και οι λοιποί τυγχάνουν ιδιοκτήτες των αναφερόμενων αναλυτικά σε αυτή οριζόντιων ιδιοκτησιών-διαμερισμάτων και του δικαιώματος ανέγερσης μελλοντικών ορόφων, τα οποία απέκτησαν με τους αναφερόμενους στο δικόγραφο τίτλους κτήσης, σε διώροφη πολυκατοικία κείμενη επί των οδών ... αριθ. ... και στη θέση ... στη συνοικία ... στο Δήμο Αθηναίων, οι οποίοι αποτελούν πλειοψηφία των συνιδιοκτητών της με συνολικό ποσοστό 89%. Ότι οι εναγόμενοι τυγχάνουν συγκύριοι, έκαστος κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου του υπ' αριθ. .. διαμερίσματος του δευτέρου ορόφου της οικοδομής, με ποσοστό συνιδιοκτησίας το υπόλοιπο 11% εξ αδιαιρέτου. Ότι η ανωτέρω οικοδομή έχει υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ περί οριζοντίου ιδιοκτησίας με την υπ' αριθ. ... πράξη σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών του συμβολαιογράφου Αθηνών ... που μεταγράφηκε νόμιμα, στην οποία υπάρχει πίνακας ποσοστών συνιδιοκτησίας εκάστης οριζόντιας ιδιοκτησίας και πίνακας κατανομής των κοινοχρήστων δαπανών. Ότι η ως άνω πράξη σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών τροποποιήθηκε με τα υπ' αριθ. ... και ... αγοραπωλητήρια συμβόλαια των συμβολαιογράφων Αθηνών ... και ... αντίστοιχα, νομίμως μεταγραφέντων, με τα οποία μεταβιβάστηκε το δικαίωμα ανέγερσης των μη υφιστάμενων μέχρι τότε υπ' αριθ. ... και ... διαμερισμάτων του δευτέρου ορόφου και με την υπ' αριθ. .. πράξη τροποποίησης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, νομίμως μεταγραφείσα στην ανωτέρω οικοδομή δεν έχει καταρτιστεί κανονισμός ρύθμισης των σχέσεων των συνιδιοκτητών, η δε σύνταξη του εν λόγω κανονισμού είναι αναγκαία για τη ρύθμιση των σχέσεων των συνιδιοκτητών και την εύρυθμη λειτουργία της συνιδιοκτησίας της οικοδομής. Ότι με την από ...11.2018 εξώδικη δήλωσή τους, που επιδόθηκε στους εναγομένους στις ...11.2018, κάλεσαν τους τελευταίους να συμμετέχουν στη διαδικασία κατάρτισης κανονισμού πολυκατοικίας, προσκομίζοντας τα αναγκαία έγγραφα και υπογράφοντας το συνταχθέν σχέδιο, πλην όμως οι εναγόμενοι αρνήθηκαν να συμπράξουν. Με βάση το ιστορικό αυτό, οι ενάγοντες ζητούν να τους παρασχεθεί άδεια να συντάξουν τη σύμβαση κανονισμού των σχέσεων των συνιδιοκτητών της παραπάνω οικοδομής, σύμφωνα με το σχέδιο κανονισμού και τον πίνακα κατανομής ποσοστών εξ αδιαιρέτου στις

χωριστές ιδιοκτησίες με μνεία της αναλογίας των κοινοχρήστων δαπανών που θα βαρύνει κάθε χωριστή ιδιοκτησία, που έχουν καταρτίσει και καταθέσει σε αρμόδια συμβολαιογράφο της περιφέρειας της πολυκατοικίας και ενσωματώνουν στο δικόγραφο της αγωγής, άλλως επικουρικά αφού πρώτα το Δικαστήριο τροποποιήσει το περιεχόμενο του υπό κατάρτιση κανονισμού σύμφωνα με τις αρχές της καλής πίστης. Επίσης, ζητούν να διαταχθεί η εγγραφή του εν λόγω κανονισμού στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου Αθηνών με δαπάνες της συνιδιοκτησίας και να υποχρεωθούν οι εναγόμενοι να προσκομίσουν ή να υπογράψουν τα απαραίτητα προς προσάρτηση στην υπό κατάρτιση πράξη έγγραφα και να καταδικαστούν στα δικαστικά τους έξοδα. Με τέτοιο περιεχόμενο και αιτήματα, η αγωγή παραδεκτά εισάγεται ενώπιον αυτού του Δικαστηρίου, το οποίο είναι καθ' ύλην και κατά τόπον αρμόδιο (άρθρα 2 εδ. α' του ν. 1562/1985 και 29 του ΚΠολΔ), για να συζητηθεί κατά την ειδική διαδικασία των περιουσιακών διαφορών και δη αυτή των μισθωτικών διαφορών (άρθρα 614, 615 επ. του ΚΠολΔ, όπως ισχύει μετά την τροποποίηση του με τον ν. 4335/2015). Ωστόσο, ως προς την πρώτη των εναγόντων ένωση συνιδιοκτητών της οικοδομής, νομίμως εκπροσωπούμενη από τη διαχειρισριά της, η αγωγή τυχάνει απαράδεκτη, λόγω έλλειψης της διαδικαστικής προϋπόθεσης της ενεργητικής νομιμοποίησης, που εξετάζεται αυτεπαγγέλτως από το Δικαστήριο, καθόσον, κατά τα διαλαμβανόμενα και στη μείζονα σκέψη της παρούσας, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 9 του ν. 1562/1985 την αγωγή περί παροχής άδειας σύνταξης κανονισμού δικαιούται να ζητήσει η πλειοψηφία τουλάχιστον 60% των συγκυρίων της οικοδομής και όχι η ένωση των συνιδιοκτητών εκπροσωπούμενη από τη νόμιμη εκλεγείσα διαχειρίστρια, που δεν νομιμοποιείται ενεργητικά στην άσκηση της κρινόμενης αγωγής και επομένως η αγωγή πρέπει να απορριφθεί ως προς την πρώτη των εναγόντων. Ως προς τους λοιπούς ενάγοντες συγκυρίους, η αγωγή είναι ορισμένη και νόμιμη, στηριζόμενη, κατά τα διαλαμβανόμενα και στη μείζονα σκέψη της παρούσας, 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 ΚΠολΔ, πλην των αγωγικών αιτημάτων να διαταχθεί η εγγραφή του εν λόγω κανονισμού στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου Αθηνών με δαπάνες της

συνιδιοκτησίας και να υποχρεωθούν οι εναγόμενοι να προσκομίσουν ή να υπογράψουν τα απαραίτητα προς προσάρτηση στην υπό κατάρτιση πράξη έγγραφα, τα οποία πρέπει να απορριφθούν ως μη νόμιμα, διότι δεν βρίσκουν κανένα έρεισμα στο νόμο. Επομένως, η αγωγή, ως προς τους δεύτερη, τρίτη, τέταρτη και πέμπτο των εναγόντων, κατά το μέρος που κρίθηκε νόμιμη, πρέπει να ερευνηθεί περαιτέρω ως προς την ουσιαστική της βασιμότητα, δεδομένου ότι έχει τηρηθεί από τους ανωτέρω ενάγοντες η προβλεπόμενη από τη διάταξη του άρθρου 4 του ν. 1562/1985 προδικασία και ειδικότερα: Α) Πριν από την κατάθεση της αγωγής κατέθεσαν στη συμβολαιογράφο ... συνταχθείσας της υπ' αριθ. .../2018 πράξης κατάθεσης της ως άνω συμβολαιογράφου, τα ακόλουθα: α) σχέδιο του προτεινόμενου κανονισμού των σχέσεων των συνιδιοκτητών και β) σχέδιο του από ...7.2018 πίνακα κατανομής των ποσοστών εξ αδιαιρέτου του κοινού ακινήτου στις χωριστές ιδιοκτησίες που έχουν ήδη δημιουργηθεί με την οικοδόμηση, με μνεία της αναλογίας κοινοχρήστων δαπανών που βαρύνει κάθε χωριστή ιδιοκτησία. Β) α) Τα έγγραφα που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο είναι υπογεγραμμένα από την εξουσιοδοτηθείσα με συμβολαιογραφικά πληρεξούσια από όλους τους ενάγοντες συγκυρίους, που ζητούν την παροχή της άδειας από το Δικαστήριο για την κατάρτιση κανονισμού των σχέσεων της συνιδιοκτησίας, πληρεξούσια δικηγόρο τους, β) ο από ...7.2018 πίνακας ποσοστών είναι υπογεγραμμένος από τον πολιτικό μηχανικό ... (ΑΜ ...) και γ) αντίγραφα όλων των εγγράφων που έχουν κατατεθεί στο συμβολαιογράφο προσκομίζονται από τους διαδίκους στο Δικαστήριο κατά τη συζήτηση. Σημειώνεται ότι, σύμφωνα και με την προηγηθείσα νομική σκέψη, δεν απαιτείται η εγγραφή της προκείμενης αγωγής στα βιβλία διεκδικήσεων, 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 άδειας για κατάρτιση κανονισμού των σχέσεων των συνιδιοκτητών.

Κατά της αγωγής δεν υπάρχει ένσταση που να εξετάζεται αυτεπαγγέλτως και επιτρέπεται η ομολογία για τα γεγονότα που αναφέρονται στο δικόγραφο της. Επομένως, εφόσον οι εναγόμενοι ερημοδικούν, αποδεικνύονται πλήρως οι πραγματικοί ισχυρισμοί που περιέχονται στο δικόγραφο της, θεωρούμενοι ως ομολογημένοι από τους ερημοδικαζόμενους εναγόμενους, σύμφωνα με το άρ-

θρο 271 § 3 ΚΠολΔ, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 29 του ν. 3994/2011, το οποίο εφαρμόζεται και κατά την προκείμενη ειδική διαδικασία των περιουσιακών-μισθωτικών διαφορών, αφού δεν αντιβαίνει προς τις ειδικές διατάξεις της διαδικασίας αυτής και δεν ορίζεται διαφορετικά σε αυτήν (άρθρο 591 § 1 ΚΠολΔ, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο τέταρτο του άρθρου 1 του ν. 4335/2015).

Κατ' ακολουθία των ανωτέρω, πρέπει να γίνει εν μέρει δεκτή η αγωγή και ως ουσιαστικά βάσιμη 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 τη με αριθμό .../2018 πράξη κατάθεσης της 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. Οι εναγόμενοι πρέπει να καταδικασθούν στα δικαστικά έξοδα των δεύτερης, τρίτης, τέταρτης και πέμπτου των εναγόντων, δεκτού γενομένου και ως ουσία βάσιμου του σχετικού νόμιμου αιτήματος, λόγω της ήττας τους στη δίκη αυτή (άρθρο 176 ΚΠολΔ). Τέλος, πρέπει να οριστεί και το νόμιμο παράβολο για την περίπτωση που ασκηθεί από τους εναγόμενους ανακοπή ερημοδικίας κατά της παρούσας απόφασης (άρθρα 501, 505 § 2 και 591 § 1 ΚΠολΔ), κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο διατακτικό της παρούσας.

Για τους λόγους αυτούς

Δικάζει ερήμην των εναγομένων

Ορίζει το παράβολο ανακοπής ερημοδικίας στο ποσό των διακοσίων πενήντα (250,00) ευρώ.

Απορρίπτει την αγωγή ως προς την πρώτη των εναγόντων.

Δέχεται εν μέρει την αγωγή ως προς τους δεύτερη, τρίτη, τέταρτη και πέμπτο των εναγόντων.

Επιτρέπει την κατάρτιση του κανονισμού της πολυκατοικίας, που βρίσκεται επί των οδών ... αριθ. ... και ... στη θέση ... στη συνοικία ... στο Δήμο ... στους δεύτερη, τρίτη, τέταρτη και πέμπτο των εναγόντων, 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 τη με αριθμό .../2018 πράξη κατάθεσης της συμβολαιογράφου

Αμαρουσίου ... 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.

Καταδικάζει τους εναγόμενους στα δικαστικά έξοδα των δεύτερης, τρίτης, τέταρτης και πέμπτου των εναγόντων, τα οποία ορίζει στο ποσό των τετρακοσίων (400) ευρώ.

ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Προϋποθέσεις δικαστικής κατάρτισης κανονισμού πολυκατοικίας

Η δημοσιευθείσα δια του παρόντος απόφαση, η οποία εκδόθηκε ερήμην των εναγόμενων¹, ασχολήθηκε με το ειδικότερο θέμα της δικαστικής κατάρτισης κανονισμού πολυκατοικίας. Κατά κανόνα για την κατάρτιση κανονισμού που ρυθμίζει τις σχέσεις των συνιδιοκτητών οικοδομής που έχει υπαχθεί στο ν. 3741/1929 απαιτείται κοινή συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών. Ωστόσο, σε περίπτωση που να μην η οικοδομή έχει υπαχθεί στο σύστημα της οριζόντιας ιδιοκτησίας, αλλά δεν έχει καταρτιστεί κανονισμός και δεν συμπράττουν όλοι οι συνιδιοκτήτες, υφίσταται κατ' εξαίρεση η δυνατότητα να καταρτιστεί ο κανονισμός δια της δικαστικής οδού, εφόσον πληρούνται οι κατωτέρω παρατιθέμενες προϋποθέσεις.

Πρώτος και αυτονόητος όρος είναι να έχει υπαχθεί η οικοδομή στο σύστημα της οριζόντιας ιδιοκτησίας βάσει του ν. 3741/1929 και να υπάρχει αναγκαιότητα θέσπισης κανονισμού², η οποία υφίσταται ιδίως όταν υπάρχουν έριδες και διαφωνίες μεταξύ των συνιδιοκτητών όσον αφορά: α) στη λειτουργία της οικοδομής, β) στο τρόπο λήψης των αποφάσεων και γ) στη ρύθμιση των σχέσεων μεταξύ των συνιδιοκτητών. Δεύτερη και βασική προϋπόθεση για τη χορήγηση άδειας από το Δικαστήριο στους ενάγοντες - συνιδιοκτήτες για την θέσπιση κανονισμού, χωρίς τη σύμπραξη όλων των συνιδιοκτητών, είναι να συγκεντρώνουν τουλάχιστον το 60% εξ αδιαίρετου επί της εν λόγω οικοδομής. Επιπλέον, πριν την κατάθεση της αγωγής, οι ενάγοντες πρέπει να τηρήσουν συγκεκριμένη προδικασία, η οποία συνίσταται στην κατάθεση σε συμβολαιογράφο της έδρας του αρμόδιου Δικαστηρίου: α) σχεδίου κανονισμού και β) σχεδίου του πίνακα κατανομής ποσοστών εξ αδιαίρετου των συνιδιοκτητών επί της συνιδιοκτησίας, με αναφορά

1. Με αποτέλεσμα οι αναφερόμενοι στην αγωγή πραγματικοί ισχυρισμοί να θεωρούνται αμολογημένοι κατ' άρθρ. 271 § 3 ΚΠολΔ.

2. ΑΠ 66/1994 ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΑΠ 551/1991 ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΕφΘ 2268/2005, ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ.

της αναλογίας συμμετοχής στις κοινόχρηστες δαπάνες που θα βαρύνουν τις υφιστάμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες. Τα εν λόγω έγγραφα πρέπει να υπογράφονται από όλους του ενόχωντες ή από νομίμως εξουσιοδοτημένο προς τούτο πρόσωπο³ και ειδικά το υπό στοιχείο β) έγγραφο πρέπει να υπογράφεται από πολιτικό μηχανικό ή αρχιτέκτονα. Μολονότι δεν αναφέρεται ρητά μεταξύ των προϋποθέσεων που προβλέπονται στο άρθρ. 9 του ν. 1562/1985, κρίνεται σκόπιμο, δεδομένης και της αναβάθμισης του θεσμού της διαμεσολάβησης μέσω του ν. 4640/2019, να καλούνται δια εξώδικης προσκλήσεως οι εναγόμενοι να συμπράξουν στην κατάρτιση του κανονισμού, υπογράφοντας το συνταχθέν και κατατεθέν ενώπιον συμβολαιογράφου σχέδιο και σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης της ταχθείσας προθεσμίας, το επόμενο βήμα είναι η κατάθεση της αγωγής, η οποία, σύμφωνα με την πάγια νομολογία⁴, που υιοθετήθηκε και από την δημοσιευθείσα απόφαση, δεν εγγράφεται στα βιβλία διεκδικήσεων. Από μερίδα της νομολογίας (ΕφΑθ 6240/2011) αξιώνεται ότι, για το ορισμένο της σχετικής αγωγής πρέπει να αναφέρεται σε αυτή η αξία όλων των οριζόντιων ιδιοκτησιών της οικοδομής, για το λόγο ότι τούτο είναι αποφασιστικό κριτήριο για τον καθορισμό του ποσοστού συμμετοχής αυτών στις κοινόχρηστες δαπάνες. Πάντως, η δημοσιευθείσα δια του παρόντος απόφαση δεν ασχολήθηκε με το παραπάνω θέμα, καθώς δεν γίνεται οιαδήποτε αναφορά στην αξία των οριζόντιων ιδιοκτησιών της εν λόγω πολυκατοικίας. Κατά τα λοιπά, τα ως άνω υπό στοιχεία α) και β) έγγραφα μαζί με την πράξη κατάθεσης του συμβολαιογράφου και όλα τα λοιπά αποδεικτικά μέσα προσκομίζονται στο Δικαστήριο, το οποίο έχει την εξουσία να επιτρέψει την διενέργεια κάθε αναγκαίας προς το σκοπό κατάρτισης του κανονισμού πράξης έναντι των αρχών, σύμφωνα με την αρχή της καλής πίστης και να διατάξει τροποποιήσεις του κανονισμού όσον αφορά στη ρύθμιση των σχέσεων των συνιδιοκτητών, εφόσον τούτο κρίνεται σκόπιμο⁵, αλλά δεν έχει την εξουσία να περιορίσει ή να διευρύνει δικαιώματα και υποχρεώσεις, για το λόγο ότι με αυτόν τον τρόπο θα απολείπονταν το δικαιοπρακτικό θεμέλιο του κανονισμού.

3. Όπως στην δημοσιευθείσα δια του παρόντος απόφαση, που τα εν λόγω έγγραφα υπογράφονταν από την πληρεξούσια δικηγόρων των εναγόντων.

4. ΜΠρΘ 3966/2014, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 66/1994, ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ.

5. ΜΠρΠειρ 969/2019, αδημ., η οποία αναφέρει επί λέξει «... 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 δημοσίας τάξης».

Κλείνοντας το θέμα της δικαστικής κατάρτισης κανονισμού πολυκατοικίας προκύπτει με ευχέρεια, μέσα από μία κριτική προσέγγιση της σχετικής νομοθεσίας ότι, οι ταχθείσες προϋποθέσεις δεν είναι ούτε υπερβολικά πολλές, ώστε να καθιστούν αδύνατη την παροχή δικαστικής προστασίας, αλλά ούτε υπερβολικά λίγες, ώστε να γίνεται καταστρατήγηση δικαίου σε μία κοινωνία που τα προβλήματα από τη λειτουργία των πολυκατοικιών είναι σε έξαρση.

ΣΩΚΡΑΤΗΣ ΤΣΑΧΙΡΙΔΗΣ

Δικηγόρος, ΜΔ Παντείου Πανεπιστημίου

II. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΔΙΚΟΝΟΜΙΑ ΕΝΔΙΚΑ ΜΕΣΑ

Αρειος Πάγος (Γ' Τμήμα)
Αριθ. 590/2020

Πρόεδρος: Α. Μαγιάκου, Αντιπρόεδρος
Εισηγήτρια: Π. Καλαϊτζή, Αρεοπαγίτης
Δικηγόροι: Δ. Καραγκούνη, Ι. Ζηκιάδης

*Ο ισχυρισμός περί αοριστίας της αγωγής ενώπιον του Αρείου Πάγου. Απαράδεκτα προβάλλεται εάν δεν προτάθηκε νόμιμα στο δικαστήριο της ουσίας με λόγο έφεσης ή πρόσθετο λόγο έφεσης. (Άρθρα 559 αριθ. 1, 14· 562 § 2 ΚΠολΔ).
Πραγματογνωμοσύνη. Το δικαστήριο της ουσίας την εκτιμά ελεύθερα (Άρθρο 387 ΚΠολΔ).*

I. Κατ' άρθρ. 562 § 2 ΚΠολΔ, είναι απαράδεκτος λόγος αναίρεσης που στηρίζεται σε ισχυρισμό, ο οποίος δεν προτάθηκε νόμιμα στο δικαστήριο της ουσίας. Τέτοιος ισχυρισμός είναι (και) ο περί αοριστίας της αγωγής (είτε νομικής για νομική εκτίμηση ουσιαστικού κανόνα που ελέγχεται από τον αριθ. 1 του άρθρου 559 ΚΠολΔ, είτε ποσοτικής για ελλειπή μνεία των περιστατικών, αναγκαίων για την εφαρμογή του κανόνα δικαίου, που ελέγχεται από τον αριθ. 8 του άνω άρθρου, είτε τέλος ποιοτικής για απλή αναφορά των όρων του νόμου χωρίς μνεία περιστατικών που ελέγχεται από τον αριθ. 14 του ίδιου άρθρου), που πρέπει να αναφέρεται στο αναιρετήριο ότι έχει προταθεί νόμιμα στο δικαστήριο της ουσίας που εξέδωσε την προσβαλλόμενη απόφαση. Σε αντίθετη περίπτωση ο λόγος αναίρεσης είναι απαράδεκτος ως άνω.

II. Με το λόγο αναίρεσης, μέρος α', η ανααιρεσίουσα υποστηρίζει, ότι το Τριμελές Εφετείο Αθηνών με την προσβαλλόμενη απόφασή του υπέ-