

ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ «ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ»

Ειρ (Ασφ.Μ.) Αθ 241/2021

Παραπεμπτική απόφαση ασφαλιστικών μέτρων στο Δικαστήριο που θα υπαγόταν η κύρια αγωγή. Οι διαφορές μεταξύ συνιδιοκτητών που αναφύονται από τη σχέση της οροφοκτησίας υπάγονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα των Μονομελών Πρωτοδικείων. Εργασίες σε πρασία. Η λήψη ασφαλιστικών μέτρων προσωρινής ρύθμισης κατάστασης για διαφορά που πηγάζει από τη σχέση της οροφοκτησίας υπάγεται στην αποκλειστική αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου. Συμψηφισμός δικαστικών εξόδων λόγω του δυσερμήνευτου του εφαρμοζόμενου κανόνα δικαίου.

(Η απόφαση δημοσιεύεται επιμελεία του Σωκράτη Οδ. Τσαχιρίδη, δικηγόρου, ΜΔ Παντείου Πανεπιστημίου, διαπιστευμένου διαμεσολαβητή)

Αριθμός 241/2021

ΤΟ ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Συγκροτήθηκε από την Ειρηνοδίκη Αθηνών Σταυρούλα Παρασκευοπούλου, την οποία όρισε η Πρόεδρος του Τριμελούς Συμβουλίου Διοικήσεως του Ειρηνοδικείου Αθηνών με την παρουσία της Γραμματέως

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριο του στις 17-6-2021, για να δικάσει την παρακάτω υπόθεση μεταξύ:

Των αιτούντων: 1) Της ομόρρυθμης εταιρίας ... με την επωνυμία ... που εδρεύει ... οι οποίοι παραστάθηκαν οι μεν 1η και 4ος των αιτούντων δια μετά της πληρεξούσιας δικηγόρου τους Μαρίας Τριανταφύλλη.

Των καθ' ων η αίτηση οι οποίοι παραστάθηκαν μετά της πληρεξούσιας δικηγόρου τους Ελένης Μπατσούλη.

Οι αιτούντες ζητούν να γίνει δεκτή η από ...-6-2021 αίτηση τους, που κατατέθηκε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου τούτου με ΓΑΚ ...2021 και ...2021, προσδιορίστηκε δε για τη δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της απόφασης.

Κατά την εκφώνηση της υπόθεσης, οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των διαδίκων αφού ανέπτυξαν τους ισχυρισμούς τους, ζήτησαν αυτοί να γίνουν δεκτοί.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

ΚΑΙ ΟΣΑ ΑΝΑΦΕΡΟΝΤΑΙ ΣΤΑ ΠΡΑΚΤΙΚΑ

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3 ΚΠολΔ όπως αυτό ισχύει μετά την έναρξη ισχύος του Ν. 4335/2015 (1-1-2016), στην αρμοδιότητα των Μονομελών Πρωτοδικείων υπάγονται πάντοτε, με την επιφύλαξη του άρθρου 14 παρ. 1, περ. γ', οι διαφορές ανάμεσα στους ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων από τη σχέση της οροφοκτησίας καθώς και οι διαφορές ανάμεσα στους διαχειριστές ιδιοκτησίας κατ' ορόφους και στους ιδιοκτήτες ορόφων και διαμερισμάτων, ενώ στο άρθρο 14 παρ. 1 του ίδιου Κώδικα με τον ίδιο νόμο προστέθηκε νέα περίπτωση γ' κατά την οποία στην αρμοδιότητα του Ειρηνοδικείου λόγω ποσού υπάγονται οι διαφορές ανάμεσα στους ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων από τη σχέση της οροφοκτησίας και οι διαφορές ανάμεσα στους διαχειριστές ιδιοκτησίας κατ' ορόφους και στους ιδιοκτήτες ορόφων και διαμερισμάτων που αφορούν κοινόχρηστες δαπάνες, εφόσον η αξία του αντικειμένου τους δεν υπερβαίνει το ποσό των είκοσι χιλιάδων (20.000,00)ευρώ. Σύμφωνα με την αιτιολογική

έκθεση του ως άνω νόμου (βλ. σελ. 9), η αρμοδιότητα του Ειρηνοδικείου που προβλέπεται στο νέο άρθρο 14 παρ. 1 περ. γ' αφορά σε «διαφορές που αφορούν κοινόχρηστες δαπάνες και υπάγονται στην καθ' ύλην λόγω ποσού αρμοδιότητα των ειρηνοδικείων. Οι διαφορές αυτές δεν δημιουργούν πολύπλοκα νομικά ζητήματα, ώστε να υπάγονται συλλήβδην χωρίς διαφοροποίησεις ανάλογα με την αξία του αντικειμένου τους στην αποκλειστική αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3, ενώπιον των συχνά δυσχερών νομικών θεμάτων που παρουσιάζουν, συνεχίζουν να εκδικάζονται αποκλειστικά από το Μονομελές Πρωτοδικείο». Από τη διατύπωση του άρθρου 17 παρ. 3ΚΠολΔ προκύπτει ότι δύο είναι τα στοιχεία που καθορίζουν την υλική αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου στις υποθέσεις αυτές: α) η διαφορά μεταξύ οροφοκτητών και β) η διαφορά αυτή να προέρχεται από τη σχέση της οροφοκτησίας (οριζόντιας ή κάθετης), μεταξύ αυτών (οροφοκτητών), ανεξάρτητα εάν αφορά τις διαφορές ιδιοκτησίας τους, ή τα κοινά μέρη της οικοδομής ή του οικοπέδου. Σαν τέτοιες διαφορές πρέπει να νοηθούν, μεταξύ άλλων, εκείνες που αναφέρονται: αα) στην ερμηνεία και εφαρμογή του Ν.3741/1929, των άρθρων 1002 και 1117 του ΑΚ και του Ν.Δ. 1024/1971, ββ) στην ερμηνεία και εφαρμογή των συστατικών της οροφοκτησίας πράξεων και κατά τα άρθρα 4 παρ. 1 και 13 του Ν. 3741/1929 ειδικών συμφωνιών και του κανονισμού της οροφοκτησίας και γγ) στις διενέξεις γενικά μεταξύ των οροφοκτητών και της της ίδιας οροφοκτησίας ως άνω προς τα εκατέρωθεν δικαιώματα και υποχρεώσεις τους. Δηλαδή, πρώτον, στην με τη διάταξη αυτή θεσπιζόμενη εξαιρετική αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου υπάγονται οι διαφορές από τη σχέση της κατ' όροφον ιδιοκτησίας του Ν.3741/1929, μετά δε την ισχύ του ν.δ/τος 1024/1971 και από τη σχέση της κάθετης ιδιοκτησίας (ΕφΑΘ 3218/1991, ΕΛΔ/νη 1992/389, ΑΠ 450/1977, ΝοΒ. 1978/39, 411) που ανακύπτουν μεταξύ των διαχειριστών και των ιδιοκτητών ορόφων ή διαμερισμάτων ή οικοδομημάτων, μεταξύ των επιμέρους κυρίων ορόφων ή διαμερισμάτων ή οικοδομημάτων ή μεταξύ κυρίων και επικαρπωτή, όχι όμως κατά τρίτων νομέων ή κατόχων, ούτε με τον μισθωτή (βλ. Κεραμέας-Κονδύλης-Νίκας, ερμηνεία ΚΠολΔ Τ.Ι. 2000, άρθρο 17, αριθ. περ. 2, 3, σελ. 59, Μαργαρίτης Μ. «Ερμηνεία ΚΠολΔ Τ. 1.2012» άρθρο 17 αριθ. περ. 12, σελ. 56, όπου και παραπέμπει στη νομολογία). Δεύτερον, οι διαφορές πρέπει να είναι συναφείς προς την εφαρμογή του ν.3741/1929 ή του ν.δ. 1024/1971 και προς την ενάσκηση ή εκπλήρωση των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων που απορρέουν από τους άνω νόμους ή του προβλεπόμενου από αυτούς και καταρτισθέντος κανονισμού. Οι διαφορές είναι αδιάφορο αν είναι χρηματικές ή αν αναφέρονται σε πράξεις ή παραλείψεις των συνιδιοκτητών ή του διαχειριστή αφού ο νόμος δεν κάνει καμία διάκριση. Είναι δυνατόν να αφορούν όχι μόνο τα κοινά πράγματα της αδιάρετης συνιδιοκτησίας αλλά και τα πράγματα της αποκλειστικής ιδιοκτησίας καθενός από τους συνιδιοκτήτες (Β. Βαθρακοκοίλης ΚΠολΔ 1994, άρθρο 17 αριθ. 7, όπου και παραπομπές σε θεωρία, Τζίφρας Π. Ασφαλιστικά Μέτρα, έκδοση β' 1976, σελ. 315, ΑΠ 528/1987, ΝοΒ. 36,1411). Το κριτήριο, επομένως, για να χαρακτηρίστε μία διαφορά μεταξύ οροφοκτητών ως προερχόμενη από τη σχέση της οροφοκτησίας είναι το εάν πραγματικά η συγκεκριμένη διαφορά ή διένεξη προκύπτει από αυτήν την ίδια την σχέση της κατ' όροφο ιδιοκτησίας, ανεξάρτητα από τη σχέση του ουσιαστικού δικαίου, στην οποία στηρίζεται (π.χ. εντολή, νομή, κυριότητα κ.λ.π.) ή από άλλη σχέση, άσχετη και τυχαία με την ειδική σχέση της οροφοκτησίας. Επομένως, όλες οι διαφορές μεταξύ συνιδιοκτητών ή μεταξύ διαχειριστή πολυκατοικίας και των συνιδιοκτητών που προέρχονται από την σχέση της κατ' όροφον ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή κάθετης), με εξαίρεση αυτές που αφορούν σε κοινόχρηστες δαπάνες οι οποίες υπάγονται στην αρμοδιότητα των Ειρηνοδικείων, εφόσον η αξία του αντικειμένου τους δεν υπερβαίνει το ποσό των 20.000,00ευρώ, υπάγονται αποκλειστικά και μόνο στην υλική αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου που δικάζει κατά τη διαδικασία των περιουσιακών διαφορών . Κατά συνέπεια, η λήψη των ασφαλιστικών μέτρων για την προσωρινή ρύθμιση της κατάστασης σε σχέση με τις παραπάνω διαφορές υπάγεται στην ίδια ως άνω αρμοδιότητα (Μονομελούς Πρωτοδικείου) σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 683, 17 παρ. 3 και 731-732ΚΠολΔ και μόνο αν πρόκειται για διαφορές νομής ή κατοχής μεταξύ συνιδιοκτητών κα: τρίτου θα έχει αρμοδιότητα το Ειρηνοδικείο (Β.Βαθρακοκοίλης ΚΠολΔ, άρθρο 17, σελ. 192-193 αριθ. 7.11, Τζίφρας Π. ασφαλιστικά Μέτρα έκδοση 1980, σελ. 293, 296, ΕιρΡόδου 60/2011, ΕιρΚω65/2017, δημ. ΝΟΜΟΣ).

Με την υπό κρίση αίτηση, οι αιτούντες εκθέτουν ότι ο 4ος εξ αυτών τυγχάνει κύριος μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας του ισογείου, ήτοι ενός καταστήματος επιφανείας 49,00τ.μ. και ενός διαμερίσματος της οικοδομής που βρίσκεται επί της οδού .. δυνάμει του υπ' αριθ. ... συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Πειραιά ... 'Ότι η εν λόγω πολυκατοικία αποτελείται από το ισόγειο (ιδιοκτησία του 4ου των αιτούντων) και τρεις υπέρ το ισόγειο ορόφους, στους οποίους ο 1ος των καθ' ων έχει την επικαρπία κατά ποσοστό 1/8 εξ αδιαιρέτου του ... διαμερίσματος και την πλήρη κυριότητα κατά ποσοστό 2/8 εξ αδιαιρέτου των ... και διαμερισμάτων, ο 2ος των καθ' ων έχει τη φιλή κυριότητα κατά ποσοστό 5/8 εξ αδιαιρέτου και την πλήρη κυριότητα κατά ποσοστό 3/8 εξ αδιαιρέτου του διαμερίσματος και την πλήρη κυριότητα κατά ποσοστό 3/8 εξ αδιαιρέτου των ... και ... διαμερισμάτων, ο 3ος των καθ' ων έχει την πλήρη κυριότητα κατά ποσοστό 3/8 εξ αδιαιρέτου των ... και διαμερισμάτων και η 4η των καθ' ων έχει την επικαρπία κατά ποσοστό 4/8 εξ αδιαιρέτου του ... διαμερίσματος. 'Ότι το ισόγειο κατάστημα έχει εκμισθώσει ο 4ος των αιτούντων στην 1η εξ αυτών, ομόρρυθμοι εταίροι της οποίας είναι οι 2η και 3η των αιτούντων, για το χρονικό διάστημα από 2021 έως 2025, προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως αναψυκτήριο, καφέ, σνακ-μπαρ. 'Ότι την ...6-2021 οι καθ' ων προέβησαν σε εργασίες στην πρασιά της πολυκατοικίας και ειδικότερα αποφάσισαν, συγκαλώντας γενική συνέλευση πολυκατοικίας - χωρίς να κληθεί ο 4ος των αιτούντων (ιδιοκτήτης του ισογείου) , καθιστώντας άκυρη την απόφαση αυτή κατά παράβαση του κανονισμού πολυκατοικίας - την ανέγερση μάντρας από οπλισμένο σκυρόδεμα και την τοποθέτηση σε αυτή κιγκλιδώματος όψης ξύλου, συνολικού ύψους 2,5 μέτρων και τη διαμόρφωση της πρασιάς σε κήπο, με αποξήλωση του τοισμένου που καλύπτει το προκήπιο, ώστε να υλοποιηθεί η φύτευση, δυνάμει της υπ' αριθ...-2021 οικοδομικής άδειας, κατά της οποίας ο 4ος των αιτούντων έχει υποβάλει καταγγελία στην αρμόδια Πολεοδομία ... 'Ότι το ισόγειο κατάστημα ιδιοκτησίας του 4ου των αιτούντων που μισθώνει η 1η των αιτούντων διαθέτει δύο εισόδους πρόσβασης (όπως διορθώθηκε), μία βοηθητική από ανοιγόμενη τζαμαρία με σύρτη εσωτερικά (όπως διορθώθηκε) από την οδό ... και την κύρια είσοδο του με σταθερή πόρτα (όπως διορθώθηκε) από την οδό ... 'Ότι με την ανέγερση της ως άνω περιγραφόμενης μάντρας ύψους 2,5 μέτρων και τη διαμόρφωση του προκήπιου σε κήπο περιμετρικά χωρίς διάνοιξη σε κάποιο σημείο, αποκλείεται η κύρια είσοδος του καταστήματος από πρόσβαση και λόγω αυτού βλάπτεται ουσιαστικά και αχρηστεύεται η εικόνα και η λειτουργία του καταστήματος, καθώς το κατάστημα παύει πλέον να είναι ορατό και προσβάσιμο από την κεντρική του πλευρά - πρόσοψη και γίνεται αντιληπτό μόνο από την πλαϊνή είσοδο επί της οδού ... ενώ μειώνεται σημαντικά τόσο ο φυσικός φωτισμός όσο και ο αερισμός του, καθώς η πρόσοψη του είναι επί της πρασιάς. 'Ότι επειδή οι ως άνω παράνομες και αυθαίρετες ενέργειες των καθ' ων προσβάλλουν την νομή και κατοχή των αιτούντων στην κοινόκτητη και κοινόχρηστη πρασιά της οικοδομής, συντρέχει νόμιμη περίπτωση να παύσουν τη διατάραξη της νομής και της κατοχής επί του ισογείου καταστήματος καθώς και να παραλείψουν κάθε μελλοντική προσβολή διατασσόμενοι στην παύση των ως άνω περιγραφόμενων κατασκευών στον εξωτερικό κοινόκτητο και κοινόχρηστο χώρο της πρασιάς και την αποκατάσταση του χώρου αυτού. Με βάση τα παραπάνω πραγματικά περιστατικά, οι αιτούντες ζητούν να υποχρεωθούν οι καθ' ων να παύσουν κάθε προσβολή και διατάραξη της νομής επί του ισογείου καταστήματος, να απαγορευθεί στους καθ' ων

οποιαδήποτε μελλοντική προσβολή της νομής και κατοχής τους, να διαταχθεί ως πρόσφορο ασφαλιστικό μέτρο η παύση των εργασιών για την υλοποίηση των ως άνω περιγραφόμενων κατασκευών στον εξωτερικό κοινόχρηστο χώρο της πρασιάς της εν λόγω οικοδομής, να διαταχθεί η εντός δύο ημερών από την λήψη απόφασης του Δικαστηρίου τούτου αποκατάσταση του χώρου της πρασιάς ως είχε πριν την έναρξη των εργασιών, με απειλή εναντίον τους χρηματική ποινή 1.000,00 ευρώ στον καθένα των αιτούντων και προσωπική κράτηση έξι (6) μηνών στον καθένα των καθ' ων και τέλος να καταδικαστούν οι καθ' ων στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης τους.

Με αυτό το περιεχόμενο και αιτήματα, η υπό κρίση αίτηση αναρμοδίως καθ' ύλην εισάγεται προς συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου, σύμφωνα με όσα προεκτέθηκαν στη μείζονα σκέψη της παρούσας, καθώς πρόκειται για διαφορά μεταξύ οροφοκτητών που πηγάζει από τις σχέσεις της, κατ' όροφον ιδιοκτησίας που υπάγεται στην αποκλειστική αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου (τόσο η κύρια υπόθεση όσο και εν προκειμένω η υπόθεση ασφαλιστικών μέτρων). Επομένως, πρέπει με αυτεπάγγελτη κρίση του Δικαστηρίου αυτού, κατ' εφαρμογή του άρθρου 46 ΚΠολΔ, να κηρυχθεί η αναρμοδιότητα του και να παραπεμφθεί η υπόθεση στο καθ' ύλην και κατά τόπον αρμόδιο Δικαστήριο, ήτοι στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών (άρθρο 1 του υπ' αριθ. ... Κανονισμού σχέσεων συνιδιοκτητών πολυκατοικίας). Τα δικαστικά έξοδα των διαδίκων πρέπει να συμψηφιστούν στο σύνολο τους, λόγω της ιδιαίτερα δυσχερούς ερμηνείας των κανόνων δικαίου που εφαρμόσθηκαν κατ' άρθρο 179ΚΠολΔ, ενώπιον του ότι η παρούσα απόφαση είναι οριστική (ΕφΑθ2340/2002, δημ ΝΟΜΟΣ, ΕφΑΘ 2339/1982, ΕλΔ/νη 23.397, Β. Βαθρακοκοίλης ΕρμΚΠολΔ, τόμος Α', 1996, σελ, 305, αριθ. 14, 15).

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Δικάζει αντιμωλία των διαδίκων.

Κηρύσσεται το παρόν Δικαστήριο καθ' ύλην αναρμόδιο να δικάσει την κρινόμενη αίτηση.

Παραπέμπει την υπόθεση ενώπιον του καθ' ύλην και κατά τόπον αρμόδιου Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών.

Συμψηφίζει τη δικαστική δαπάνη μεταξύ των διαδίκων.

Κρίθηκε, αποφασίσθηκε και δημοσιεύθηκε σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριο του.

Αθήνα 22-7-2021

Η Ειρηνοδίης

Η Γραμματέας

