



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως

384/93

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

μήμα Β΄

Συνεδρίαση της 14.6.1993

Σύνθεση

Πρόεδρεύων: Αντώνης Παπαντωνόπουλος, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κράτους

Αντιπρόεδρος:

Νομικοί Σύμβουλοι: Μ.Βεκρής, Ε.Κορουγένης, Δ.Παπαπετρόπουλος,
Α.Κομισσόπουλος, Χρ. Φραγκούλης, Ν.Γεράσιμος και
Δ.Γριμάνης

Πάρεδροι (γνώμες χωρίς ψήφο): Η.Παπαδόπουλος, Θ.Ρεντζεπέρης, Θ.Θεοφανόπουλος,
Ν.Αντωνίου και Ι.Τρίαντος

Εισηγητής: Ηλίας Δ.Παπαδόπουλος, Πάρεδρος Ν.Σ.Κράτους

Αριθμ. Ερωτήματος: Υπ' αριθμ. 100182/1412/Φεβρουάριος 1993 έγγραφο του
Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ/Γεν. Δ/νσης Πολεοδομίας/Δ/νσης
Οικιστικής Πολιτικής και Κατοικίας.

Περίληψη ερωτήματος: Ε ρ ω τ ά τ α ι, σχετικά με τις δαπάνες θερμομόνω-
σης της οροφής της πυλωτής πολυκατοικίας για τις
οποίες δεν υπάρχει σχετική πρόβλεψη στον Κανονισμό,
α) ποιός είναι ο χαρακτήρας των δαπανών αυτών (κοινό-
χρηστες ή ατομικές), β) αν μπορεί η προβλεπόμενη από

No 2

τον Κανονισμό πλειοψηφία της γενικής συνέλευσης να επιβάλει στους μειοψηφούντες συνιδιοκτήτες την υποχρέωση συμμετοχής στις δαπάνες αυτές, γ) πώς θα πρέπει να γίνεται η κατανομή των δαπανών αυτών και δ) αν θα απαιτηθεί θέσπιση νέας κανονιστικής διάταξης γενικής ισχύος, σε περίπτωση που θεωρηθεί ότι πρέπει να τηρηθεί διαφορετικός τρόπος κατανομής των δαπανών αυτών από τον προβλεπόμενο από τον Κανονισμό για τις κοινόχρηστες δαπάνες.

Στα παραπάνω ερωτήματα το Β' Τμήμα του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους εγνωμοδότησε ομόφωνα ως ακολούθως:

1. Από τα στοιχεία που δίδονται με το ερώτημα, όπως διευκρινίστηκαν προφορικά, προκύπτει, α) ότι το ερώτημα αναφέρεται σε πολυκατοικίες που κτίστηκαν από το 1973 μέχρι και το 1979, όταν τέθηκε σε ισχύ ο Κανονισμός θερμομόνωσης Κτιρίων, για τις οποίες δεν υπάρχει υποχρέωση από το Νόμο για κατασκευή εκ των υστέρων θερμομόνωσης της οροφής της πυλωτής και β) ότι η δαπάνη θερμομόνωσης της πυλωτής θα είναι προς όφελος όλων των χωριστών ιδιοκτησιών της πολυκατοικίας (οι οποίες δεν διαθέτουν σύστημα αυτόνομης θέρμανσης), αφού θα προκύψει για όλες αυτές τις ιδιοκτησίες οικονομική ωφέλεια από τη μείωση κατανάλωσης πετρελαίου θέρμανσης, αλλά η ποιοτική ωφέλεια από την αύξηση της άνεσης θα είναι συγκριτικά μεγαλύτερη στον πρώτο πάνω από την πυλωτή όροφο **απ' ό**τι στους άλλους ορόφους.
- 2.α. Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 και 2 του Ν.3741/1929 "περί της ιδιοκτησίας κατ'ορόφους", ο οποίος ισχύει και υπό τον Α.Κ. κατά το άρθρο 54 Εισ. ΝΑΚ, και τις δια-





. / ..

τάξεις των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ, το δικαίωμα χωριστής κυριότητας ορόφου ή διαμερίσματος πολυκατοικίας είναι διφυές δικαίωμα, περιλαμβάνον αφενός την αποκλειστική κυριότητα του ορόφου ή διαμερίσματος που αποτελεί και το κύριο δικαίωμα και αφετέρου την αναγκαστική συγκυριότητα στα κοινά μέρη της πολυκατοικίας που αποτελεί το παρεπόμενο. Το δικαίωμα αυτό διέπεται από τις διατάξεις του Ν.3741/29 και τις ταυτόσημες των άρθρων 1002 και 1117 Α.Κ. και συμπληρωματικά από τις περί κοινωνίας διατάξεις του Α.Κ. (βλ. Παν. Κωνσταντόπουλου, Η οροφοκτησία εν Ελλάδι, παρ. 10, παρ. 31 αρ. 1, παρ. 36, ΙΙ, 1, παρ. 42). Κοινά μέρη της πολυκατοικίας, κατά την ενδεικτική απαρίθμηση των άρθρων 2 παρ. 1 Ν.3741/29 και 1117 Α.Κ. είναι το έδαφος, τα θεμέλια, οι πρωτότοιχοι, η στέγη κ.λ.π. Ως πρωτότοιχος θεωρείται κάθε τοίχος που αποτελεί το σκελετό της οικοδομής και στηρίζει αυτήν στα θεμέλια. Οι εξωτερικές επιφάνειες (παρειές) των πρωτότοιχων αποτελούν κοινά μέρη. Οι εσωτερικές επιφάνειες αυτών ανήκουν στην κυριότητα του ιδιοκτήτη του ορόφου ή του διαμερίσματος (Π. Κωνσταντόπουλου, ό.π., παρ. 25 δις, αρ. 2, Χρ. Κανέλλου, Η οροφοκτησία μετά το Ν.1562/85, έκδοση 1988, σελ. 60-61). Κοινόκτητα όμως και κοινόχρηστα μέρη της πολυκατοικίας μπορεί να είναι και άλλα, εκτός από τα αναφερόμενα στις πιο πάνω διατάξεις, και ειδικότερα όσα από τη φύση τους προορίζονται για την εξυπηρέτηση και τη χρήση όλων των ιδιοκτητών των χωριστών ιδιοκτησιών της πολυκατοικίας (ΑΠ 419 και 420/85, ΝοΒ 34, σελ. 189-190). Επομένως, είναι αναμφισβήτητο, ότι η οροφή της πυλωτής είναι κοινόκτητο και κοινόχρηστο πράγμα της πολυκατοικίας (βλεπ. και ένημερωτικό σημείωμα Ιωαν. Κωστόπουλου υπό

την ΑΠ 238/1990 στην ΕΔ Πολ. 1990,177 επ.).

β. Η διοίκηση των κοινών μερών της πολυκατοικίας κατά το άρθρο 788 παρ. 1 Α.Κ. ανήκει σε όλους μαζί τους συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας. Κατά δε το άρθρο 789 του Α.Κ. με απόφαση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών μπορεί να καθορισθεί ο τρόπος τακτικής διοικήσεως των κοινών αλλά κατά το άρθρο 792 ουσιώδης μεταβολή του κοινού αντικειμένου ή δυσαναλόγως δαπανηρή προσθήκη σ' αυτό δεν μπορεί να αποφασιστεί από την πλειοψηφία ούτε να απαιτηθεί με αγωγή κατά το άρθρο 790 Α.Κ. Ως ουσιώδης μεταβολή και δυσαναλόγως δαπανηρή προσθήκη, που δεν ανήκει στην αρμοδιότητα της πλειοψηφίας, θεωρείται κάθε σχετική ενέργεια που κατά την κοινή πείρα και συνήθεια υπερβαίνει τα όρια της τακτικής διοικήσεως του κοινού και αποτελεί έκτακτο οπωσδήποτε μέτρο. Οι ειδικές διατάξεις του Ν.3741/29 ορίζουν, μεταξύ άλλων, αα) ότι ο ιδιοκτήτης κάθε ορόφου ή μέρους αυτού έχει όλα τα δικαιώματα που ανήκουν στον κύριο, εφόσον η άσκηση αυτών δεν παραβλάπτει τη χρήση των άλλων ιδιοκτητών ή δεν μειώνει την ασφάλεια αυτών ή του οικοδομήματος και ότι τους ίδιους όρους μπορεί να επιχειρήσει μεταβολές ή προσθήκες στα κοινά μέρη του οικοδομήματος (άρθρ. 3), ββ) ότι οι συνιδιοκτήτες μπορούν με κοινή συμφωνία τους να κανονίσουν τα της συνιδιοκτησίας δικαιώματα και υποχρεώσεις και να καθορίσουν γενικές συνελεύσεις στις οποίες να δώσουν το δικαίωμα να λαμβάνουν με καθορισμένη πλειοψηφία κάθε απόφαση σχετική με τη συντήρηση, τη βελτίωση και χρήση των κοινών μερών της οικίας (άρθρο 4) και γγ) ότι σε περίπτωση που δεν υπάρχει συμφωνία για τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις στα κοινά πράγματα κάθε συνιδιοκτήτης δικαιούται να κάνει απόλυτη χρήση των κοινών και



Γ.
υπό
[Signature]

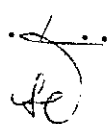

[Signature]

[Signature]

να προβαίνει στην επισκευή και ανανέωση αυτών υπό τον όρο να μην βλάπτει τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών ούτε να μεταβάλλει το συνήθη προορισμό αυτών (άρθρο 5). Από τις διατάξεις αυτές, σε συνδυασμό και με τις διατάξεις των άρθρων 788, 789 και 792 Α.Κ., προκύπτει, ότι η μεταβολή ή προσθήκη, που επιτρέπεται στα κοινά πράγματα κατά την ειδική διάταξη του άρθρου 3 του Ν.3741/29, η οποία πρέπει να ερμηνεύεται στενά ως εισάγουσα εξαίρεση στη γενική αρχή που καθιερώνει το άρθρο 4 του ίδιου νόμου για τη διοίκηση των κοινών μερών, δεν μπορεί να είναι ουσιώδης ή δυσαναλόγως δαπανηρή, γιατί τέτοια μεταβολή ή προσθήκη ούτε από την πλειοψηφία των ιδιοκτητών μπορεί να αποφασιστεί ούτε με αγωγή να απαιτηθεί κατά το άρθρο 790 Α.Κ. (βλεπ. Π.Κωνσταντόπουλου, ό.π. στοιχ. ΙΙ.4, σελ. 251-254, Χρ. Κανέλλου, ό.π., σελ. 77-78, Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, Αστικός Κώδιξ, άρθρ. 792 αριθμ. 3 και 4, Παρατηρήσεις Κ.Βαβούσκου υπό την ΕΘ 448/1969 στην ΕΕΝ 36, σελ. 756 επ., Γνωμοδ. Α.Λιτζερόπουλου, Θέμις ΕΣΤ', σελ. 288 επ.). Το δυσανάλογο της προσθήκης κρίνεται σε συσχετισμό με την αξία του κοινού αντικειμένου, ο δε όρος "δυσαναλόγως δαπανηρή προσθήκη" είναι αόριστη νομική έννοια, η συγκεκριμενοποίηση της οποίας προϋποθέτει την εξέταση των πραγματικών περιστατικών κάθε συγκεκριμένης περιπτώσεως με βάση τις αντιλήψεις των συναλλαγών και τα διδάγματα της κοινής πείρας (βλεπ. Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, ό.π., αριθμ. 2-4, Ερμ. ΑΚ, άρθρ. 792, αριθμ. 7 και 9-11α, Α.Λιτζερόπουλου, ό.π.).

- γ. Σχετικά με τις δαπάνες που αφορούν τα κοινά πράγματα της πολυκατοικίας ισχύουν τα εξής: Κατά το άρθρο 794 του Α.Κ., κάθε κοινωνός ενέχεται απέναντι στους λοιπούς, κατά την

αναλογία της μερίδας του, για τα έξοδα της συντήρησης, της διοίκησης και της χρησιμοποίησης του κοινού. Κατά τις ειδικές διατάξεις του άρθρου 5 του Ν.3741/29, σε περίπτωση ελλείψεως συμφωνίας των συνιδιοκτητών για τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους στα κοινά πράγματα, κάθε συνιδιοκτήτης υποχρεούται να συνεισφέρει στα κοινά βάρη με βάση την αξία του ορόφου ή διαμερίσματός του και ως κοινά βάρη θεωρούνται η συντήρηση και επισκευή των κοινών μερών της πολυκατοικίας. Όπως γίνεται δεκτό, η απarıθμηση των κοινών βαρών είναι ενδεικτική και τα κοινά βάρη περιλαμβάνουν κάθε δαπάνη που αφορά κοινό πράγμα και είναι αναγκαία, ανταποκρινόμενη κατά τις αρχές της καλής πίστεως και των συναλλακτικών ηθών σε μία χρηστή και τακτική διοίκηση που επιβάλλεται από τα πράγματα προς το κοινό συμφέρον όλων των συνιδιοκτητών. Ειδικότερα για τις δαπάνες για μεταβολές ή προσθήκες σε κοινά πράγματα γίνεται δεκτό, ότι δημιουργούν υποχρέωση συνεισφοράς των συνιδιοκτητών όταν έχουν αποφασισθεί από όλους ή έχουν ενεργηθεί μέσα στα πλαίσια των διατάξεων του άρθρου 3 του Ν.3741/29 και είναι αναγκαίες. Όπως όμως έχει εκτεθεί αμέσως παραπάνω (υπό στοιχείο β), μέσα στα πλαίσια του άρθρου 3 δεν μπορούν να αποφασιστούν ούτε από την πλειοψηφία των συνιδιοκτητών προσθήκες δυσαναλόγως δαπανηρές, οι οποίες υπερβαίνουν τα όρια της τακτικής διοικήσεως του κοινού και αποτελούν έκτακτον οπωσδήποτε μέτρο. Υποχρέωση συνεισφοράς των συνιδιοκτητών υπάρχει για τις αναγκαίες μόνο δαπάνες όχι δε και για τις επωφελείς κατά την έννοια του άρθρου 1103 Α.Κ., εκτός αν οι τελευταίες αποφασισθούν από κοινού (βλέπετε για όλα τα παραπάνω, Π.Κωνσταντόπουλου,

ό.π., παρ. 36, ΙΙ, αρ. 1-2, Χρ. Κανέλλου, ό.π., σελ. 97-100, Π.Ζέπου, Ιδιοκτησία κατ'ορόφους Ν.3741/1929, έκδοση 1931, παρ. 40).

3. Σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν.1562/1985 (ΦΕΚ Α. 150), αν υπάρχει χωριστή κατ'ορόφους ή διαμερίσματα ιδιοκτησία και δεν έχει καταρτιστεί κανονισμός όλων των σχέσεων των συνιδιοκτητών, η πλειοψηφία τουλάχιστον του 60% των συγκυρίων δικαιούται να ζητήσει δικαστικώς να καταρτιστεί κανονισμός, εφόσον είναι αναγκαίος για τον καθορισμό των σχέσεων των συνιδιοκτητών. Κατά τον ίδιο τρόπο και με πλειοψηφία τουλάχιστον 65% των συγκυρίων μπορεί να επιτραπεί η συμπλήρωση ή και η τροποποίηση του κανονισμού, όταν εμφανίζει ελλείψεις που εμποδίζουν τη λειτουργία της συνιδιοκτησίας ή τη χρήση των χωριστών ιδιοκτησιών σύμφωνα με τον προσρισμό του ακινήτου.
4. Σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν παραπάνω υπ'αριθμ. 1-3, στα τιθέμενα ερωτήματα προσήκουν κατά την ομόφωνη γνώμη του Β' Τμήματος του Ν.Σ.Κράτους οι εξής απαντήσεις:
 - α. Η δαπάνη για τη θερμομόνωση της οροφής της πυλωτής πολυκατοικίας, αφού αναφέρεται σε κοινόκτητο και κοινόχρηστο πράγμα της πολυκατοικίας και αποβαίνει σε όφελος όλων των χωριστών ιδιοκτησιών αυτής, αποτελεί κοινό βάρος, ήτοι δαπάνη κοινόχρηστη.
 - β. Το ζήτημα, αν η θερμομόνωση της οροφής της πυλωτής αποτελεί δυσαναλόγως δαπανηρή προσθήκη με την αναφερόμενη παραπάνω έννοια, θα κρίνεται με βάση τα πραγματικά περιστατικά κάθε συγκεκριμένης περιπτώσεως (πολυκατοικίας), όπως ειδικότερα εκτίθεται πιο πάνω υπό στοιχ. 2.β. Έτσι, στις περιπτώσεις που θα θεωρείται, ότι δεν πρόκειται για δυσαναλόγως δαπα-

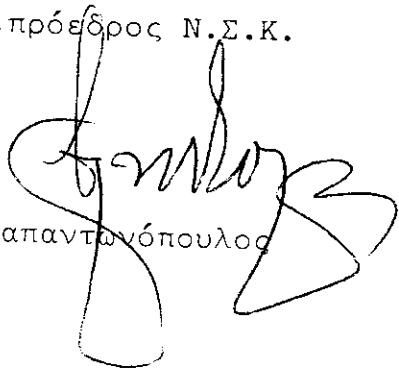
νηρή προσθήκη, θα μπορεί η προβλεπόμενη από τον Κανονισμό της πολυκατοικίας πλειοψηφία της γενικής συνέλευσης να αποφασίζει κατά τρόπο δεσμευτικό και για τους μειοψηφούντες συνιδιοκτήτες την πραγματοποίηση της σχετικής δαπάνης, η οποία θα κατανέμεται κατά την προβλεπόμενη για τις κοινόχρηστες δαπάνες αναλογία. Απεναντίας, στις περιπτώσεις που θα θεωρείται, ότι πρόκειται για δυσαναλόγως δαπανηρή προσθήκη, θα απαιτείται κοινή απόφαση όλων των συνιδιοκτητών, με την οποία θα καθορίζεται και ο τρόπος κατανομής της σχετικής δαπάνης. Και στις τελευταίες όμως αυτές περιπτώσεις (που θα απαιτείται κοινή συμφωνία) θα μπορεί, σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν.1562/85, η πλειοψηφία τουλάχιστον του 65% των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας να ζητεί από το Δ/ριο συμπλήρωση του Κανονισμού, ώστε να περιλάβει και σχετική με τη δαπάνη της θερμομόνωσης της πυλωτής ρύθμιση (από ποιούς θα αποφασίζεται η πραγματοποίηση αυτής της δαπάνης και πώς θα κατανέμεται στους συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας), επικαλούμενη ότι η συμπλήρωση αυτή του Κανονισμού είναι αναγκαία για τη λειτουργία της συνιδιοκτησίας, γιατί εξαιτίας του κενού δημιουργούνται διαφωνίες και έριδες μεταξύ των συνιδιοκτητών και δεν μπορεί να αποφασιστεί με κοινή συμφωνία η θερμομόνωση της πυλωτής η οποία κρίνεται απαραίτητη από την πλειοψηφία.

ΕΘΕΩΡΗΘΗ

Αθήνα, 23-6-1993

Ο Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Αν. Παπαντωνόπουλος



Ο ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ

Πάρεδρος Ν.Σ.Κράτους

Ηλίας Παπαδόπουλος

