

ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ
ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ (ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ)

28/4/2010 - 2074/ρδ



Αριθμός Αποφάσεως
99../2010

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ

Συγκροτήθηκε από το Δικαστή [REDACTED], Πρωτοδίκη, τον οποίο όρισε ο Προϊστάμενος των υπηρεσιών του Πρωτοδικείου και από το Γραμματέα [REDACTED].

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στα Ιωάννινα στις 18-11-2009 για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

Του ενάγοντος [REDACTED] του [REDACTED], κατοίκου Ιωαννίνων, που εν προκειμένω ενεργεί ως διαχειριστής της οικοδομής που βρίσκεται επί της οδού [REDACTED], ο οποίος παραστάθηκε στο Δικαστήριο με την πληρεξούσια δικηγόρο του [REDACTED].

Των εναγόμενων 1) [REDACTED] και 2) [REDACTED], κατοίκων Ιωαννίνων, οι οποίοι παραστάθηκαν στο Δικαστήριο ή μεν πρώτη δια ο δε δεύτερος μετά των πληρεξουσίων τους δικηγόρων [REDACTED].

Ο ενάγων ζητεί να γίνει δεκτή η από 18-1-2009 (υπ' αριθμ. κατάθ. δικογράφου 284/27-2-2009) αγωγή του, η συζήτηση της οποίας προσδιορίστηκε αρχικά για τη δικάσιμο της 20-5-2009, οπότε και αναβλήθηκε για τη δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας και εκφωνήθηκε από το έκθεμα.

Κατά τη συζήτηση της υποθέσεως, οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των διαδίκων παραστάθηκαν στο Δικαστήριο και αφού ανέπτυξαν προφορικά τους ισχυρισμούς τους, ζήτησαν να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά και στις έγγραφες προτάσεις που κατέθεσαν.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ ΣΚΕΦΤΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Κατά το άρθρο 17 παρ. 2 του Κ.Πολ.Δ. στην αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου υπάγονται και οι διαφορές ανάμεσα στους ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων από τη σχέση της οροφοκτησίας, ανεξαρτήτως της αξίας του αντικειμένου της διαφοράς, και δικάζονται, σύμφωνα με το άρθρο 647 παρ. 2 του Κ.Πολ.Δ., κατά τη διαδικασία των άρθρων 648-657 του Κ.Πολ.Δ.. Περαιτέρω, όπως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 3 παρ. 1 του ν. 3741/1929 (που διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 54 Εισ.Ν.Α.Κ.) και 1003-1005 του Α.Κ., το εμπράγματο δικαίωμα κάθε ενός από τους ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων δεν περιορίζεται μόνον επί της διαιρεμένης (χωριστής ιδιοκτησίας του αλλά επεκτείνεται εξ αδιαιρέτου επί των κοινοκτητών και κοινοχρήστων πραγμάτων της οικοδομής. Από τη διατύπωση της ως άνω διατάξεως (17 παρ.2 κ.Πολ.Δ.) είναι φανερό ότι δύο είναι τα στοιχεία που καθορίζουν την εξαιρετική αρμοδιότητα του δικαστηρίου αυτού: α) διαφορά μεταξύ οροφοκτητών (ή και μεταξύ διαχειριστών ιδιοκτησίας κατ' ορόφους και στους ιδιοκτήτες ορόφων και διαμερισμάτων) και β) η διαφορά αυτή να προέρχεται από τη σχέση οροφοκτησίας μεταξύ των ιδιοκτητών ορόφων ή διαμερισμάτων, ανεξάρτητα εάν αφορά τις διαιρετές ιδιοκτησίες τους ή τα κοινά της οικοδομής. Σαν τέτοιες πρέπει να νοηθούν



εκείνες που αναφέρονται: 1) στην ερμηνεία και εφαρμογή του Ν. 3741/1929 «περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους», των άρθρων 1002 και 1117 του Α.Κ., ή του Ν.Δ. 1024/71, 2) στην εφαρμογή και ερμηνεία των συστατικών της οροφοκτησίας πράξεων και των κατά τα άρθρα 4 παρ. 1 και 13 του Ν. 3741/1929 ειδικών συμφωνιών και του κανονισμού της οροφοκτησίας και 3) στις διενέξεις γενικά μεταξύ των οροφοκτησιών και της ίδιας οροφοκτησίας ως προς τα εκατέρωθεν δικαιώματα και υποχρεώσεις τους (Π. Κωνσταντόπουλος, Η οροφοκτησία εν Ελλάδι, σελ. 443, 451). Δηλαδή, πρέπει οι διαφορές να είναι συναφείς προς την εφαρμογή του Ν. 3741/29 και προς την ενάσκηση ή εκπλήρωση των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων που απορρέουν από το νόμο αυτό, ή τον από τον ίδιο νόμο (3741/29) προβλεπόμενο και καταρτισθέντα κανονισμό (Α.Π. 528/1987 Νο.Β. 36.1411, Εφ. Αθ. 944/1994 Ε.Δ.Π. 94.213, Φ. Τσετσέκου, Η χωριστή ιδιοκτησία, εκδ. 94, σελ. 296-197, Β. Βαθρακοκοΐλης, Κ.Πολ.Δ., Εκδ. 94 αρθρ. 17, αριθμ. 7, 23, σελ. 192 και 197) Σε κάθε περίπτωση, κριτήριο για το χαρακτηριστικό της διαφοράς ως προερχόμενης από τη σχέση της οροφοκτησίας είναι το εάν πραγματικά η συγκεκριμένη διαφορά ανεφύει απ' αυτή την ίδια τη σχέση της κατ' όροφο ιδιοκτησίας, ανεξάρτητα από τη σχέση του ουσιαστικού δικαιού στην οποία στηρίζεται (π.χ. νομή, κυριότητα, εντολή, διοίκηση αλλότριων κλπ.) ή από άλλη σχέση, τυχαία και άσχετη από την ειδική σχέση της οροφοκτησίας (πρβλ. Α.Π. 526/87 ο.π.). Περαιτέρω, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1002, 1117 Α.Κ., 2 παρ. 1, 3 παρ. 1, 4 παρ. 1, 5 και 13 του Ν. 3741/1929, που διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 54 Εισ.Ν.Α.Κ., προκύπτει ότι επί της οροφοκτησίας, η οποία αποτελεί σύνθετο αλλά ενιαίο εμπράγματο δικαίωμα, ιδρύεται, κυρίως μεν χωριστή κυριότητα σε όροφο οικοδομής ή διαμέρισμα ορόφου, παρεπομένως δε και αναγκαστική συγκυριότητα που αποκτάται αυτοδικαίως, κατ' ανάλογη μερίδα, στα μέρη του όλου ακινήτου, που χρησιμεύουν σε κοινή απ' όλους τους οροφοκτήτες χρήση, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται, κατά ενδεικτική στις διατάξεις αυτές απαρίθμηση, το έδαφος, οι αυλές, οι πρωτότοιχοι, το δώμα κ.λπ. Ο ειδικότερος προσδιορισμός των κοινοκτητών και κοινοχρήστων αυτών μερών γίνεται είτε με τη συστατική

της οροφοκτησίας δικαιοπραξία, είτε με ιδιαίτερες συμφωνίες μεταξύ όλων των οροφοκτητών, κατά το άρθρο 4 παρ. 1, 5 και 13 του άνω νόμου 3741/1929. (ΟΛ.Α.Π. 8/2002 Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών ΝΟΜΟΣ). Στον κύριο ορόφου ή διαμερίσματος ανήκουν όλες οι εξουσίες που απορρέουν από την κυριότητα, μεταξύ των οποίων και εκείνη της μεταβολής ή προσθήκης στον όροφο ή στο διαμέρισμα του, ή στα κοινόχρηστα, αρκεί κατά την ενάσκηση αυτής να μην παραβιάζει τη χρήση των άλλων ιδιοκτησιών και να μην μειώνει την ασφάλεια αυτών ή του οικοδομήματος. Στην έννοια της χρήσης από τους άλλους ιδιοκτήτες των κοινόχρηστων μερών περιλαμβάνονται και το δικαίωμα τους στην αισθητική και την αρχιτεκτονική μορφή των μερών αυτών. Η ίδια δέσμευση ισχύει και για τις ενέργειες ενός ιδιοκτήτη, όταν από αυτές θίγεται η αισθητική και η εμφάνιση της πολυκατοικίας. Εξάλλου, αν δεν υπάρχει ειδική συμφωνία μεταξύ των συνιδιοκτητών αναφορικά με τον τρόπο χρήσεως των διηρημένων ιδιοκτησιών και των εξ αδιαίρετου μερών της οικοδομής, καθένας από τους διαμερισματούχους έχει όλα τα δικαιώματα που ανήκουν στον κύριο, εφόσον η άσκηση αυτών δεν παραβιάζει τη χρήση των άλλων ιδιοκτητών, ή δεν μειώνει την ασφάλεια αυτών ή του οικοδομήματος. Έτσι, δικαιούται σε απόλυτη χρήση του διαμερίσματος του και των κοινών πραγμάτων και μπορεί να επιχειρήσει μεταβολές ή προσθήκες, καθώς και να προβαίνει στην επισκευή ή ανανέωση αυτών, υπό τον όρο να μην βιάζει τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών, να μη μεταβάλλει το συνήθη προορισμό αυτών και να μην παραβιάζει τη χρήση των άλλων ιδιοκτητών και την ασφάλεια αυτών ή του οικοδομήματος. Η ενάσκηση του δικαιώματος κάθε συνιδιοκτήτη για απόλυτη χρήση του διαμερίσματος του και για σύγχρηση των κοινών μερών του οικοδομήματος πρέπει να γίνεται κατά τέτοιον τρόπο, ώστε να μη βλάπτονται τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών. Αυτός ο περιορισμός δεν αφορά απλώς μόνο βλάβη του δικαιώματος τους συγχρήσεως των κοινών. Δηλαδή δεν διασφαλίζει μόνον την ίση και όμοια χρήση των κοινών, αλλά απαιτεί η χρήση να γίνεται κατά τέτοιον τρόπο, ώστε με αυτήν όχι μόνο να μη βλάπτεται η χρήση των κοινών από τους λοιπούς, αλλά οποιοδήποτε δικαίωμα αυτών από



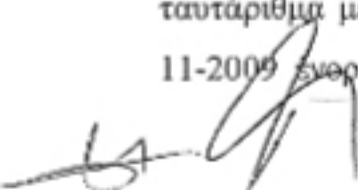
το δεσμό της οροφοκτησίας (Α.Π. 1177/86 Νο.Β. 35.895, Εφ.Λαρ. 12/2004 Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών ΝΟΜΟΣ). Δικαιούνται άρα να αντισταθούν σε κάθε κατασκευή, προσθήκη ή διαρρύθμιση η οποία προσβάλλει την εμφάνιση της όλης οικοδομής, διότι στην περίπτωση αυτή παραβιάζεται η χρήση των άλλων οροφοκτητών, κατά το άρθρο 3 παρ. 1 του Ν. 3741/1929. Προσβολή της χρήσης των άλλων ιδιοκτητών υπάρχει και όταν εξαιτίας προσθήκης ή διαρρύθμισης σε όροφο ή διαμερίσμα επιβαρύνεται η χρήση των λοιπών οριζόντιων ιδιοκτησιών. Κάθε ιδιοκτήτης, όταν προσβάλλονται οι εξουσίες του, οι οποίες απορρέουν είτε από τη χωριστή κυριότητα του επί του ορόφου ή διαμερίσματος είτε από τη συγκυριότητα του επί των κοινών μερών της οικοδομής, δικαιούται να αξιώνει την άρση της προσβολής (Ολ.Α.Π. 8/2002 Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών ΝΟΜΟΣ, Α.Π. 75/1996, Ε.Δ.Π. 1997.117, Εφ.Αθ. 8731/1999 Ε.Δ.Π. 2001.27).

Στην προκειμένη περίπτωση, ο ενάγων ισχυρίζεται ότι είναι κύριος της περιγραφόμενης στο αγωγικό δικόγραφο διαιρετής ιδιοκτησίας πολυώροφης οικοδομής διεπομένης από καθεστώς οροφοκτησίας, ενώ επίσης είναι και διαχειριστής - με την ιδιότητα δε αυτή ασκεί την παρούσα αγωγή -, εκθέτει δε ότι οι εναγόμενοι, ιδιοκτήτες διαμερίσματος στην ίδια οικοδομή, τοποθέτησαν αυθαίρετα και παράνομα στο δώμα της οικοδομής και ακριβώς πάνω στην οροφή αυτού, σε καθαρά κοινόχρηστο και κοινόκτητο τμήμα της οικοδομής, μία μεταλλική κεραία ύψους τουλάχιστον πέντε μέτρων, κατά παράβαση των διατάξεων του Ν. 3741/1929 που διέπουν την οριζόντια οροφοκτησία και του υπάρχοντος κανονισμού της πολυκατοικίας. Ότι εξαιτίας της αντισυμβατικής συμπεριφοράς των εναγομένων, προκαλείται σοβαρότατη ενόχληση και ανησυχία στους λοιπούς ιδιοκτήτες διαμερισμάτων στην ίδια πολυκατοικία, οι οποίοι νιώθουν να έχουν απολέσει την ηρεμία, ησυχία και ασφάλεια τους, δεν έχουν δε οι ίδιοι δυνατότητα αξιοποίησης του εν λόγω κοινόχρηστου τμήματος της πολυκατοικίας. Με βάση τα πραγματικά αυτά περιστατικά, ζητεί να υποχρεωθούν οι εναγόμενοι με απόφαση προσωρινώς εκτελεστή, να πρόβουν στην άρση της προσβολής με την αφαίρεση της παραπάνω μεταλλικής κεραίας από το δώμα της πολυκατοικίας, επαναφέροντας τα πράγματα στην προτέρα

κατάσταση, διαφορετικά να επιτραπεί τούτο στον διαχειριστή με δαπάνες των εναγομένων, να παύσουν κάθε μελλοντική διατάραξη και να απειληθεί εναντίον τους χρηματική ποινή 3000 ευρώ και προσωπική κράτηση έξι μηνών για την περίπτωση μη συμμόρφωσής τους με την απόφαση που θα εκδοθεί και τέλος να καταδικαστούν στη δικαστική του δαπάνη. Με αυτό το περιεχόμενο και αίτημα η αγωγή παραδεκτώς και αρμοδίως καθ' ύλην και κατά τόπον εισάγεται για να συζητηθεί ενώπιον του παρόντος Δικαστηρίου (άρθρα 17 παρ. 2 και 29 Κ.Πολ.Δ.), κατά την ειδική διαδικασία των άρθρων 648 επ. Κ.Πολ.Δ. (άρθρο 591 παρ. 2 Κ.Πολ.Δ.), είναι δε πλήρως ορισμένη - απορριπτόμενης της σχετικής ένστασης των εναγομένων - και νόμιμη, στηριζόμενη στις αναφερόμενες στην αρχή της παρούσας διατάξεις και εκείνες των άρθρων 907, 908, 945 παρ. 1 και 176 Κ.Πολ.Δ., πλην των αιτημάτων της απειλής κατά των εναγομένων χρηματικής ποινής και προσωπικής κράτησης, διότι στην προκειμένη περίπτωση η εκτέλεση της εκδοθησομένης απόφασης γίνεται σύμφωνα με το άρθρο 945 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ.. Περαιτέρω, η αγωγή δεν απαιτείται να έχει εγγραφεί στα βιβλία διεκδικήσεων, πρέπει, επομένως, να ερευνηθεί περαιτέρω και ως προς την ουσιαστική της βασιμότητα.

Οι εναγόμενοι αρνούνται την αγωγή και προβάλλουν την ένσταση καταχρηστικής άσκησης δικαιώματος (281 Α.Κ.), διότι όπως ισχυρίζονται η τοποθέτηση κεραίας σταθμού εκπομπής ραδιοερασιτέχνη δεν απαγορεύεται από τον κανονισμό, δεν εμποδίζει επ' ουδενί τη χρήση του κοινόχρηστου δώματος από τους λοιπούς συνιδιοκτήτες, ούτε δημιουργεί παρεμβολή οπτική ή άλλη, βλαπτική για την υγεία οποιουδήποτε, αντιθέτως έχει τοποθετηθεί με σκοπό να αποτελεί ένα δευτερεύον σύστημα επικοινωνίας της Υπηρεσίας Πολιτικής Προστασίας, καθώς ο δεύτερος εναγόμενος τυγχάνει μέλος της ένωσης ραδιοερασιτεχνών Ιωαννίνων. Η ένσταση αυτή είναι ορισμένη και νόμιμη, πρέπει να ερευνηθεί δε και ως προς την ουσιαστική της βασιμότητα.

Από την ένορκη εξέταση του μάρτυρα ανταπόδειξης (ο εναγόμενος δεν εξέτασε μάρτυρα) που εξετάστηκε στο ακροατήριο και περιέχεται στα ταυτόριθμα με την παρούσα απόφαση πρακτικά, από την υπ' αριθμ. 438/23-11-2009 ένορκη βεβαίωση του ~~Επαγγ. Επαγγ. Επαγγ.~~, η οποία



δόθηκε ενώπιον της Ειρηνοδίκη Ιωαννίνων, μετά από νόμιμη κλήτευση του ενάγοντος κατά την ημέρα της συζητήσεως της αγωγής (18-11-2009) στο ακροατήριο του δικαστηρίου κατά την οποία οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των εναγομένων δήλωσαν ότι «θα εξετάσουν τον [REDACTED] την Δευτέρα 23-11-2009 ώρα 11.000 ενώπιον του Ειρηνοδίκη Ιωαννίνων», δήλωση η οποία έχει την έννοια της γνωστοποίησης της ημέρας, της ώρας και του τόπου, κατά την οποία ο μάρτυρας θα δώσει την ένορκη βεβαίωση ώστε να παραστεί ο ενάγων κατά την ένορκη εξέταση του μάρτυρα και να παρακολουθήσει τα βεβαιούμενα από αυτόν για να μπορεί να αποκρούσει το περιεχόμενο της υπέρ των εναγομένων ένορκης βεβαίωσης και από τα έγγραφα που επικαλούνται και νόμιμα προσκομίζουν οι διάδικοι, αποδείχθηκαν τα εξής πραγματικά περιστατικά: Με το υπ' αριθμ.7007/2002 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Ιωαννίνων [REDACTED] που μετεγράφη νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Ιωαννίνων, η πρώτη των εναγομένων έγινε αποκλειστική κυρία της μίας και αποκλειστικής οριζοντίου και αυτοτελούς ιδιοκτησίας οροφοδιαμερίσματος του 2ου ορόφου, πολυκατοικίας επί της οδού [REDACTED], επιφάνειας του οροφοδιαμερίσματος αυτού 101,62 τ.μ., και ποσοστού συνιδιοκτησίας στο οικοπέδο 164,216/1000 εξ αδιαιρέτου, που συνορεύει ολόγυρα με οδό [REDACTED] με ιδιοκτησία [REDACTED], με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου με κεντρικό κλιμακοστάσιο, φρεάτιο ανελκυστήρα και με ιδιοκτησία Δήμου Ιωαννιτών. Στην ίδια οικοδομή η πρώτη των εναγομένων έγινε κυρία και της Υ-5 αποθήκης του Υπογείου ορόφου της οικοδομής, επιφάνειας 9,42 μ2, καθώς και του υπ' αριθμ. 04 κλειστού χώρου στάθμευσης (πάρκινγκ) επιφάνειας 13,50 μ2, που βρίσκεται στον ακάλυπτο χώρο της οικοδομής, δυνάμει των υπ' αριθμ. [REDACTED] και [REDACTED] συμβολαίων της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου Ιωαννίνων, που επίσης μετεγράφησαν νόμιμα. Με αγορά και δυνάμει του υπ' αριθμ. [REDACTED] συμβολαίου της συμβολαιογράφου Ιωαννίνων [REDACTED], που μετεγράφη νόμιμα στον τόμο 1512 και α.α.6, η [REDACTED], έγινε κυρία του οροφοδιαμερίσματος του 3ου ορόφου της άνω οικοδομής, επιφάνειας 101,62 τ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικοπέδο 164,216/1000, και του υπ' αριθμ.

06 χώρου στάθμευσης, και με το υπ' αριθμ. [REDACTED] συμβόλαιο της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου που μετεγράφη νόμιμα η ανωτέρω αγόρασε και την Υ4 αποθήκη, επιφάνειας 10,12 τ.μ.. Με αγορά και δυνάμει του υπ' αριθμ. [REDACTED] συμβολαίου της συμβολαιογράφου Ιωαννίνων [REDACTED] που μετεγράφη νόμιμα στον τόμο 1512 και α.α.8, η [REDACTED], έγινε κυρία του οροφδιαμερίσματος του 4ου ορόφου της άνω οικοδομής, επιφάνειας 101,62 τ.μ., ποσοστού συνιδιοκτησίας στο οικοπέδο 164,216/1000 και της υπ' αριθμ. Υ-3 αποθήκης επιφάνειας 10,35 τ.μ. Με το υπ' αριθμ. [REDACTED] συμβόλαιο της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου, που μετεγράφη νόμιμα η ίδια ιδιοκτήτρια αγόρασε το υπ' αριθμ. 05 χώρο στάθμευσης. Με το υπ' αριθμ. 69631/2005 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Κόνιτσας [REDACTED] που μετεγράφη νόμιμα στον τόμο 1914 και α.α. 36, περιήλθε στην κυριότητα του [REDACTED] το μοναδικό οροφδιαμέρισμα του 5ου υπέρ του ισογείου ορόφου, επιφάνειας 77,94 τ.μ., με την αποκλειστική χρήση στην ακάλυπτη επιφάνεια του δώματος, η υπ' αριθμ. Υ1 αποθήκη επιφάνειας 7,77 τ.μ., το ποσοστό των 36,650/1000 εξ αδιαίρετου του πιο πάνω οικοπέδου τα οποία αντιστοιχούν στο δικαίωμα ανέγερσης μελλοντικού ορόφου πάνω από τον 5° όροφο, και το υπ' αριθμ. 03 πάρκινγκ επιφάνειας 13,18 τ.μ.. Τέλος με το υπ' αριθμ. [REDACTED] συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Ιωαννίνων [REDACTED] που μετεγράφη νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Ιωαννίνων στον τόμο [REDACTED] και α.α 65, ο [REDACTED] - ενάγων - έγινε κύριος της μίας και μοναδικής αυτοτελούς και ανεξάρτητης οριζόντιας ιδιοκτησίας - οροφδιαμερίσματος της ανωτέρω πολυκατοικίας και συγκεκριμένα του διαμερίσματος του 1ου ορόφου, επιφάνειας αυτού 87,47 τ.μ. και ποσοστού συνιδιοκτησίας στο οικοπέδο 141,350/1000 εξ αδιαίρετου, ποσοστού συμμετοχής στις δαπάνες κοινοχρήστων 187,863/1000 που συνορεύει ολόγυρα με οδό [REDACTED], με ιδιοκτησία [REDACTED], με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου με κεντρικό κλιμακοστάσιο, φρεάτιο ανελκυστήρα και με ιδιοκτησία Δήμου Ιωαννιτών, ενώ με το υπ' αριθμ. [REDACTED] συμβόλαιο της ίδιας ως άνω



συμβολαιογράφου που μετεγράφη επίσης νόμιμα έγινε κύριος και της υπ' αριθμ. Γ θέσης στάθμευσης. Ο ενάγων - γεγονός το οποίο δεν αμφισβητείται από τους εναγόμενους -, είναι ο νόμιμα διορισμένος διαχειριστής της πολυκατοικίας, με απόφαση της γενικής συνέλευσης των ιδιοκτητών της οικοδομής. Με την υπ' αριθμ. [REDACTED] συμβολαιογραφική πράξη, οι αρχικοί ιδιοκτήτες - οροφοκλήτες προέβησαν σε σύσταση κανονισμού της πολυκατοικίας για τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών αλλά και των μισθωτών της πολυκατοικίας και τους περιορισμούς της κυριότητας, κανονισμός ο οποίος μετεγράφη στο Υποθηκοφυλακείο Ιωαννίνων στον τόμο [REDACTED] και α.α. [REDACTED]. Στο άρθρο 1 αυτού αναφέρεται ότι «ο κανονισμός αυτός, που θα μεταγραφεί νόμιμα, είναι υποχρεωτικός τόσο για τους συνυποκαταστάτες, όσο και για τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους τους. Καμία πράξη, έγγραφο ή σύμβαση διάθεσης ή μεταβίβασης οριζόντιας ιδιοκτησίας που θα δημιουργηθούν όπως περιγράφονται δεν είναι 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 περιεχόμενο του. Ανεξάρτητα από την ρητή ή μη αποδοχή του, ο παρών κανονισμός, αποτελεί αναπόσπαστο μέρος κάθε πράξης που θα συνταχθεί, όλοι οι περιορισμοί κυριότητας σε οριζόντια ιδιοκτησία και οι υποχρεώσεις και οι απαγορεύσεις που αναφέρονται στον κανονισμό αυτό έχουν χαρακτήρα δουλείας πραγματικής σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν. 3741/1929, κάθε δε παράβαση τους μπορεί να αποκρουσθεί από τον διαχειριστή και από κάθε συνιδιοκτήτη ακόμη και με αίτηση για ασφαλιστικά μέτρα 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 τον νόμο από τα δικαστήρια. Ο παρών κανονισμός είναι επικρατέστερος των διατάξεων του Ν. 3741/1929 όπου δεν πρόκειται για διατάξεις δημόσιας τάξης. Στο άρθρο 2 του ως άνω κανονισμού ορίζονται ενδεικτικά οι κοινόχρηστοι και οι κοινόκτητοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις, στο δε άρθρο 3 ορίζονται τα δικαιώματα - υποχρεώσεις καθώς και οι περιορισμοί χρήσης στα

κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη. Ειδικότερα ορίζεται ότι: « οι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι 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 κοινόχρηστα και κοινόκτητα έπιπλα, κιβώτια και άλλα κινητά πράγματα που εμποδίζουν τους άλλους συνιδιοκτήτες και να προκαλεί θορύβους και άλλες ενοχλήσεις σ' αυτούς.....» Επίσης στο ίδιο άρθρο ορίζεται ότι: « απαγορεύεται η τοποθέτηση ή ανάρτηση στους εξώστες, στα παράθυρα και γενικά στα κοινόχρηστα και κοινόκτητα μέρη διαφημιστικής ή άλλης πινακίδας (ταμπέλας), επιτρέπεται μόνον η τοποθέτηση μικρής πινακίδας ή ταμπελίτσας στην είσοδο της οικοδομής ή σε χώρο που θα υποδείξει η γενική συνέλευση ενώ λίγο πιο κάτω ορίζεται: «έχει προβλεφθεί η τοποθέτηση κεντρικής κεραίας, με ανάλογη συμμετοχή των συνιδιοκτητών στη δαπάνη εγκατάστασης και συντήρησης της, επί της οροφής του κλιμακοστασίου.....» Περαιτέρω στο άρθρο 4 του ανωτέρω κανονισμού προβλέπεται ότι « ...ο κύριος διηρημένης ιδιοκτησίας έχει ως προς αυτή όλα τα δικαιώματα προσωπικά ή εμπράγματα, που ανήκουν στον αποκλειστικό κύριο, νομέα και κάτοχο, εφόσον η άσκηση τους δεν παραβαίνει τον 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 ενώ λίγο πιο κάτω στο άρθρο 5 ορίζεται ότι: «....απαγορεύεται σε ιδιοκτήτη ή σε ένοικο να αφήσει σ' αυτή (δηλαδή στην οριζόντια ιδιοκτησία του), πράγματα που επηρεάζουν την ασφάλεια της οικοδομής και την εμφάνιση της, καθώς και η εγκατάσταση οποιουδήποτε μηχανήματος ή εργαλείου που προκαλεί ενοχλητικό θόρυβο, κραδασμούς, κ.λ.π. που ενοχλούν τους άλλους συνιδιοκτήτες ή ενοίκους, ενώ στο άρθρο 14 ορίζεται ότι όλα τα διαμερίσματα της πολυκατοικίας θα εξυπηρετούνται υποχρεωτικά από μία κεντρική κεραία τηλεόρασεως και απαγορεύεται η τοποθέτηση ατομικών κεραιών στην ταράτσα ή σε οποιοδήποτε άλλο σημείο της πολυκατοικίας.....». Ο δεύτερος εναγόμενος είναι μέλος της εθελοντικής ομάδας εκτάκτων ~~απαγκών~~ της ένωσης ραδιοερασιτεχνών Ιωαννίνων, ένωση η



οποία είναι ενταγμένη στα μητρώα της Γενικής Γραμματείας Πολιτικής Προστασίας με αριθμό 12/2003 (βλ. τη με αριθμό πρωτ. 546/22-4-2009 βεβαίωση της ως άνω ένωσης, την οποία επικυλούνται και προσκομίζουν οι εναγόμενοι). Ο 2^{ος} εναγόμενος, εν γνώσει και με αποδοχή της 1^{ης} εναγόμενης συζύγου του - ιδιοκτήτριας του οροφωδιαμερίσματος του 2^{ου} ορόφου - το 2007 τοποθέτησε στην οροφή του δώματος της ως άνω πολυκατοικίας, μία κεραία εκπομπής και λήψης ραδιοσημάτων, η τοποθέτηση και η λειτουργία της οποίας ρυθμίζεται από την υπ' αριθμ. 68000/763/18-12-2002 απόφαση, η οποία είναι δημοσιευμένη στο ΦΕΚ αρ. 1579/18-12-2002 τεύχος δεύτερο. Σύμφωνα με το άρθρο 20 της εν λόγω απόφασης «για την κατασκευή και χρήση τέτοιων κεραιών δεν χρειάζεται άδεια, πλην των προβλεπόμενων από τις κείμενες διατάξεις περιπτώσεων». Εν προκειμένου, πρόκειται για κεραία ραδιοεπικοινωνιών και όχι για κεραία ραδιοφωνικού σταθμού, η οποία είναι παρόμοια με αυτές που έχουν τα ταξί, τα ασθενοφόρα, η αστυνομία, είναι δε πλαστική με μεταλλική βάση στήριξης και έχει τοποθετηθεί στο δώμα και σε απόσταση 2 περίπου μέτρων από την κεντρική κεραία τηλεόρασης της πολυκατοικίας. Όπως βεβαιώνει ο [REDACTED] η κεραία αυτή τοποθετήθηκε από τον 2^ο εναγόμενο, πριν από 4 περίπου χρόνια, (ο ίδιος ο ενάγων δεν επικαλείται ακριβή χρόνο τοποθέτησης), σε γενική συνέλευση δε στις 23-1-2007, οι [REDACTED], [REDACTED] και [REDACTED], (ιδιοκτήτες διαμερισμάτων στην εν λόγω πολυκατοικία), έλαβαν την απόφαση και έδωσαν την εντολή στον τελευταίο ως διαχειριστή, να κάνει τις απαραίτητες δικαστικές ενέργειες προκειμένου να απομακρυνθεί η εν λόγω κεραία. Στις 5-2-2007 ο 2^{ος} εναγόμενος ο οποίος ήταν παρών στην προγενέστερη γενική συνέλευση, έστειλε μία επιστολή με την οποία ενημέρωνε εγγράφως για την ιδιότητα της κεραίας, ακολούθησε δε εξώδικη δήλωση του ενάγοντα η οποία επιδόθηκε στην 1^η εναγόμενη, με την οποία, αφού γινόταν επίκληση της διάταξης του κανονισμού η οποία απαγορεύει την τοποθέτηση άλλης κεραίας πλην της κεντρικής κεραίας τηλεόρασης, της ζητούσε να απομακρύνει την κεραία. Όπως προκύπτει από τις προαναφερθείσες διατάξεις του κανονισμού της πολυκατοικίας, απαγορεύεται

πράγματι η τοποθέτηση άλλης κεραίας, πλην όμως η σχετική πρόβλεψη σαφώς αφορά την τοποθέτηση κεραίας τηλεόρασης, προφανή δε σκοπό έχει την αποτροπή τοποθέτησης από κάθε ιδιοκτήτη διαμερίσματος ξεχωριστής κεραίας, γεγονός που θα είχε έντονο αντιαισθητικό αποτέλεσμα. Επιπλέον, από τον κανονισμό σαφώς συνάγεται ότι δεν επιτρέπονται ενέργειες από τους ιδιοκτήτες, οι οποίες στα πλαίσια σύγκρισης των κοινών μερών του οικοδομήματος θα βλάπτουν τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών. Όπως αναφέρεται στη μείζονα σκέψη της παρούσας, οι λοιποί ιδιοκτήτες, δικαιούνται να αντιταχθούν σε κάθε κατασκευή, προσθήκη ή διαρρύθμιση η οποία προσβάλλει την εμφάνιση της όλης οικοδομής, ή επιβαρύνει τη χρήση των λοιπών οριζόντιων ιδιοκτησιών. Όπως προκύπτει όμως, από ολόκληρο το κείμενο της επίδικης αγωγής, η όχληση την οποία επικαλείται ο διαχειριστής είναι αποκλειστικά και μόνο η ενόχληση και η ανησυχία που προκαλείται στους λοιπούς ιδιοκτήτες, εξαιτίας του ότι δεν γνωρίζουν εάν η συγκεκριμένη κεραία τους προκαλεί βλάβη στην υγεία ή εάν ενδέχεται να διαταράξει την ησυχία και την ασφάλεια τους. Περαιτέρω αν και αναφέρει όλες τις γενικές απαγορευτικές διατάξεις του κανονισμού, δεν υπάρχει ισχυρισμός περί ενόχλησης εξαιτίας της προσβολής της εμφάνισης της οικοδομής, ή άλλης παραβίασης εκ μέρους των εναγομένων. Επιπρόσθετα ο ενάγων ισχυρίζεται ότι η τοποθέτηση της κεραίας έγινε χωρίς να ερωτηθούν οι λοιποί ιδιοκτήτες, ισχυρισμός όμως ο οποίος αντικρούεται από τα όσα αναφέρει ο [REDACTED], ο οποίος αναφέρει ότι όταν τοποθετήθηκε η κεραία ο 2^{ος} εναγόμενος έλαβε προφορική συναίνεση από τους συνιδιοκτήτες. Επομένως από όλα τα ανωτέρω συνάγεται ότι η τοποθέτηση της εν λόγω κεραίας στην οροφή του δώματος στην πολυκατοικία, σε χώρο δηλαδή η χρήση του οποίου επιτρέπεται σε όλους τους συνιδιοκτήτες, δεν παραβιάζει ούτε τη χρήση της ταράτσας, αλλά ούτε και τη χρήση του δώματος. Επομένως ενόψει του ότι ούτε ο κανονισμός της πολυκατοικίας, δεν αναφέρει τίποτε σχετικά με την τοποθέτηση τέτοιου είδους κεραιών, ενόψει του ότι δεν αποδείχτηκε ότι βλάπτονται με κάποιο τρόπο τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών από την τοποθέτηση της και τέλος λαμβανομένου του γεγονότος ότι οι τρεις εκ των



πέντε ιδιοκτητών διαμερισμάτων στην εν λόγω πολυκατοικία προχώρησαν στη λήψη της απόφασης αφαίρεσης της κεραίας, την οποία επικαλείται ο ενάγων (απλή πλειοψηφία δηλαδή), κρίνεται ότι η αξίωση να απομακρυνθεί η κεραία είναι αντίθετη προς την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη. Κατά παραδοχή επομένως της σχετικής ένστασης των εναγομένων η σχετική αξίωση είναι καταχρηστική, λαμβανομένου υπόψιν και του γεγονότος ότι η εν λόγω κεραία, δεν επιτελεί ψυχαγωγικούς σκοπούς, αλλά έχει τοποθετηθεί στα πλαίσια της λειτουργίας της ένωσης ραδιοερασιτεχνών Ιωαννίνων ως «τμήμα» της Πολιτικής Προστασίας, ήτοι δηλαδή για σκοπούς που εξυπηρετούν το γενικό καλό και την ασφάλεια του κοινωνικού συνόλου, ως εκ τούτου η ένδικη αγωγή πρέπει να απορριφθεί ως ουσία αβάσιμη. Τα δικαστικά έξοδα των εναγομένων βαρύνουν τον ενάγοντα (άρθρο 176 Κ.Πολ.Δ.), κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο διατακτικό της παρούσας.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΙΚΑΖΕΙ αντιμωλία των διαδίκων.

ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΙ την υπό κρίση αγωγή.

ΕΠΙΒΑΛΛΕΙ σε βάρος του ενάγοντα τα δικαστικά έξοδα των εναγομένων, το ύψος των οποίων ορίζει σε τετρακόσια (400) ευρώ.

ΚΡΙΘΗΚΕ αποφασίσθηκε και δημοσιεύθηκε, σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του, στα Ιωάννινα στις 8 Μαρτίου 2010, απόντων των διαδίκων και των πληρεξουσίων τους δικηγόρων.

Ο ΔΙΚΑΣΤΗΣ



Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

