

46/2010 ΜΠΡ ΣΥΡ

Εθιμικό δίκαιο Κυκλάδων στην οριζόντια ιδιοκτησία .

Η δημιουργία οριζόντιων ιδιοκτησιών, είχε ως χαρακτηριστικό την ύπαρξη αυτοτελών κατ' όροφο ιδιοκτησιών χωρίς την ύπαρξη χώρων, που ανήκουν εξ αιτίας στους κυρίους των επιμέρους ορόφων.

Μετά την εισαγωγή του ΑΚ η ήδη συσταθείσα κατά το κυκλαδικό έθιμο αποκλειστική κυριότητα επί ορόφου οικοδομής δεν διέπεται άνευ ετέρου από το Ν. 3741/1929. Απαιτείται νόμιμη σύσταση

Η οικοδομή δεν διέπεται από τον ν 3741/1929 ακόμα και αν έγινε μνεία σε αυτόν στο μεταβιβαστικό προς αυτήν συμβόλαιο αφού χρειάζεται η σύμπραξη όλων των συνιδιοκτητών. Ισχύει το εθιμικό δίκαιο.

264/2010 ΑΠ

Οροφος ή διαμέρισμα ορόφου είναι το αναποχώριστο τμήμα της οικοδομής ή του ορόφου, μετά των συστατικών του και του εντός αυτού (κυβικού) χώρου, που περικλείεται τεχνικώς από κάτω, από τα πλάγια και από πάνω, με τοίχους ή άλλα οικοδομικά στοιχεία, ώστε να διαχωρίζεται σαφώς από τα λοιπά (διαιρετά ή αδιαίρετα) τμήματα της οικοδομής και να έχει αναχθεί σε συγκεκριμένο και ανεξάρτητο τμήμα αυτής, κατάλληλο προς χωριστή και αυτοτελή οικιστική εν γένει χρήση.

Μόνο οι όροφοι και τα διαμερίσματα ορόφων, με την παραπάνω έννοια, καθώς και τα εξομοιούμενα από το νόμο με ορόφους υπόγεια και δωμάτια κάτω από τη στέγη (άρθρ. 1002 εδ. β ΑΚ και 1 παρ. 2 Ν. 3741/1929), μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο οριζόντιας ιδιοκτησίας. Επομένως, δεν είναι δυνατό να συσταθεί διαιρεμένη ιδιοκτησία επί ανοικτού χώρου, εκτός αν προβλέπεται στη συστατική της οροφοκτησίας πράξη ή σε μεταγενέστερη συμφωνία όλων των οροφοκτητών που έχει μεταγραφεί νόμιμα, ότι ο χώρος αυτός πρόκειται να οικοδομηθεί, οπότε η σύσταση διαιρεμένης ιδιοκτησίας αναφέρεται στους μελλοντικούς ορόφους ή διαμερίσματα και τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της κατασκευής τους (άρθρο 201 ΑΚ). Η συμφωνία αντιθέτως των οροφοκτητών για κατάργηση του κοινοχρήστου χαρακτήρα της στέγης-δώματος και η μεταβίβαση του χώρου αυτής σε τρίτους κατά διηρημένες ιδιοκτησίες, έρχεται σε ευθεία αντίθεση προς διατάξεις αναγκαστικού δικαίου, και ως εκ τούτου η μεταβίβαση αυτής σε τρίτους κατ' αποκλειστικό δικαίωμα κυριότητας είναι απολύτως άκυρη κατά τα άρθρα 3 και 174 ΑΚ. Η στέγη - δώμα θεωρείται κοινόχρηστο μέρος. Η συμφωνία με την οποία το δώμα μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο διηρημένης ιδιοκτησίας είναι απολύτως άκυρη.

1553/2009 ΑΠ

Είναι νόμιμη η συμβατική δυνατότητα επεκτάσεως νέου ορόφου επί του φισταμένου δώματος, σ' έναν μόνον δικαιούχο οριζοντίου ιδιοκτησίας, ναπροσαρμογή των δικαιωμάτων, αφότου ανεγερθεί ο νέος όροφος. (Τόσο π' αυτού, όσο και επί των κοινοχρήστων μερών). Προϋπόθεση αυτών είναι το νέο κτίσμα να συμφωνεί με τις σχετικές πολεοδομικές διατάξεις. Ανέγερση κεραμοσκεπής και πέργκολα είναι αυθαίρετες και πρέπει να καθαιρεθούν.

2302/2009 ΑΠ

Από τις διατάξεις των άρθρων 1002,1117 ΑΚ,1, 2 παρ.1, 3 παρ. 1, 4 παρ.1, 5 και 13 του ν. 3741/1929 προκύπτει, ότι επί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους (οριζόντιας ιδιοκτησίας) δημιουργείται χωριστή κυριότητα επί ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου και αναγκαστική συγκυριότητα, που αποκτάται αυτοδικαίως, κατ' ανάλογη μερίδα, επί του εδάφους και επί των μερών της οικοδομής, που χρησιμεύουν στην κοινή χρήση όλων των οροφокτητών. Οροφος ή διαμέρισμα ορόφου είναι το αναποχώριστο τμήμα της οικοδομής ή του ορόφου, μετά των συστατικών του και του εντός αυτού (κυβικού) χώρου, που περικλείεται τεχνικώς από κάτω, από τα πλάγια και από πάνω, με τοίχους ή άλλα οικοδομικά στοιχεία, ώστε να διαχωρίζεται σαφώς από τα λοιπά (δαιρετά ή αδιαίρετα) τμήματα της οικοδομής και να έχει αναχθεί σε συγκεκριμένο και ανεξάρτητο τμήμα αυτής, που είναι κατάλληλο προς χωριστή και αυτοτελή οικιστική εν γένει χρήση. Μόνο οι όροφοι και τα διαμερίσματα ορόφων, με την παραπάνω έννοια, καθώς και τα εξομοιούμενα από το νόμο με ορόφους υπόγεια και δωμάτια κάτω από την στέγη (άρθρα 1002 εδ. β` ΑΚ και 1 παρ. 2 του ν. 3741/1929) μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Επομένως δεν είναι δυνατό να συσταθεί διαιρεμένη ιδιοκτησία επί ανοικτού χώρου, εκτός αν προβλέπεται στη συστατική της οροφокτησίας πράξη ή σε μεταγενέστερη συμφωνία όλων των οροφокτητών, που έχει μεταγραφεί νόμιμα, ότι ο χώρος αυτός πρόκειται να οικοδομηθεί, οπότε η σύσταση διαιρεμένης ιδιοκτησίας αναφέρεται στους μελλοντικούς ορόφους ή διαμερίσματα και τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της κατασκευής τους (άρθρο 201 ΑΚ).

Ο ελεύθερος χώρος της πιλοτής ή ανοικτά τμήματα του χώρου αυτού δεν ήταν δυνατόν ούτε πριν από τους ν. 960/1979 και 1221/1981, ούτε μετά τους νόμους αυτούς να αποτελέσουν αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας και, συνεπώς, οι μεν κλειστοί χώροι της πιλοτής, που είναι κατά τα αναφερόμενα στην αρχή διαμερίσματα του ισογείου ορόφου, καθώς και οι περικλειστές θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων στην πιλοτή δεν είναι κοινόχρηστα και κοινόκτητα μέρη της οικοδομής και, επομένως, μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας, ενώ ο ελεύθερος χώρος της πιλοτής ή ανοικτά τμήματά της είναι κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής, επί των οποίων μπορεί μόνον να παραχωρηθεί, με τη συστατική της οροφокτησίας δικαιοπραξία ή με μεταγενέστερη συμφωνία μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών, δικαίωμα αποκλειστικής χρήσεως σε ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων της ίδιας οικοδομής και όχι και σε τρίτους (άρθρο 4 παρ. 1 και 13 του ν. 3741/1929, Ολ.ΑΠ 23/2000 και ΑΠ 5/1991).

6/2008 ΕΦ ΑΘ

Μετατροπή υπόγεια αποθήκης σε χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου με αφαίρεση της εξωτερικής πόρτας και τοποθέτησης στη θέση της γκαραζόπορτας. Η ενέργεια αυτή συνιστά ανεπίτρεπτη αλλαγή χρήσεως και αυθαίρετη επέμβαση στην πρόσοψη της πολυκατοικίας, που αποτελεί κοινόχρηστο και κοινόκτητο μέρος κατά παράβαση των διατάξεων του κανονισμού της πολυκατοικίας και των διατάξεων του νόμου. Η νομιμοποίηση της αλλαγής χρήσεως από πολεοδομικής άποψης δεν αναιρεί την αντισυμβατικότητα της ανωτέρω ενέργειας καθ' όσον το κύρος των μεταξύ

των συνιδιοκτητών συμφωνιών και τα απορρέοντα από αυτές δικαιώματά τους δεν θίγονται από τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας, οι οποίες επισύρουν μόνο διοικητικές και ποινικές κυρώσεις.

234/2008 ΑΠ

Κοινά μέρη της οικοδομής και επισκευές, ανωνεώσεις, μεταβολές ή προσθήκες σ' αυτά που δικαιούται να διενεργεί κάθε συνιδιοκτήτης. Υποχρέωση συνιδιοκτητών να ανεχθούν τις εργασίες επέκτασης της καπνοδόχου, εάν η καπνοδόχος μετά την επέκτασή της θα είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού και γιατί οι ρύποι της δεν θα προσβάλουν την ιδιοκτησία του τελευταίου ορόφου και δεν παραβιάζουν τη χρήση του .872/2007 ΑΠ Δεν επιτρέπεται σε ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας να κατασκευάσει προσθήκη στο δώμα και να επεκτείνει έτσι την οριζόντια ιδιοκτησία του, αφού αυτό αίρει τη χρήση του δώματος, σύμφωνα με τον προορισμό του. Δεν ασκεί επιρροή η νομιμοποίηση της κατασκευής κατά τις πολεοδομικές διατάξεις, διότι υπερισχύουν οι συμφωνίες των συνιδιοκτητών που περιέχονται στον ισχύοντα κανονισμό. Δεν είναι νόμιμη η τοποθέτηση ηλιακού θερμοσίφωνα επί της οριζόντιας ιδιοκτησίας του δώματος, αφού αυτό απαγορεύεται από τον κανονισμό. Το ίδιο ισχύει και για την τοποθέτηση των υδραυλικών και ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων του θερμοσίφωνα που διέρχονται από το φωταγωγό

1829/2007 ΑΠ

Απώλεια του κοινόχρηστου και κοινόκτητου χαρακτήρα χολ και τουαλέτας μεγάρου γραφείων σε περίπτωση που ολόκληρος ο όροφος αποτελέσει ενιαία ιδιοκτησία. Κανονισμός συνιδιοκτησίας. Απαγορευμένη μεταβολή στα κοινά μέρη από συνιδιοκτήτη. Οπές στον εξωτερικό τοίχο του κτηρίου που βλέπει στον φωταγωγό. Κρίνονται απαραίτητες και λόγω των κλιματολογικών και περιβαλλοντικών αλλαγών στο κέντρο της Αθήνας από το 1958 που συνετάγη ο κανονισμός. Καταχρηστική άσκηση του δικαιώματος άλλου συνιδιοκτήτη για άρση της παράνομης κατάστασης.