



Γράφει η δικηγόρος Αθηνών η Αναστασία Χρ. Μήλιου*

Όταν περισσότεροι από ένας είναι ιδιοκτήτες ενός ακινήτου, ονομάζονται συγκύριοι αυτού ή κοινωνοί και το ακίνητο θεωρείται «κοινό»,...

γι' αυτό και οι σχέσεις τους διέπονται από τις διατάξεις της κοινωνίας, δηλαδή της χρήσης του κοινού πράγματος. Συγκύριος με ίσα δικαιώματα είναι και αυτός που έχει το 1% του ακινήτου και αυτός που έχει το 99% αυτού.

Σε περίπτωση αποκλειστικής χρήσης του κοινού πράγματος από έναν από τους κοινωνούς ή συγκύριους, δικαιούνται οι υπόλοιποι, και αν δεν πρόβαλαν αξίωση σύγχρησης, να απαιτήσουν από αυτόν, που έκανε αποκλειστική χρήση του κοινού, ανάλογη προς το ποσοστό του δικαιώματος τους μερίδα από το όφελος (καρπούς και γενικότερα ωφελήματα) που αυτός αποκόμισε ή εξοικονόμησε και το οποίο συνίσταται στην αξία της επιπλέον ιδανικής του μερίδας χρήση του κοινού.

Ειδικότερα προκειμένου περί αστικού ακινήτου, το όφελος αυτό συνίσταται στην κατά το χρόνο της αποκλειστικής χρήσεως μισθωτική αξία της μερίδας των εκτός χρήσεως κοινωνών, η οποία δεν αποτελεί μίσθωμα, αφού δεν υπάρχει μισθωτική σχέση, αλλά αποδοτέα ωφέλεια ως αποζημίωση.

Η σχετική αξίωση γεννιέται από μόνο το γεγονός της αποκλειστικής χρήσης του κοινού πράγματος από έναν των κοινωνών, δεν αποκλείεται όμως να ανακύπτει παράλληλα και ευθύνη του ως κακόπιστου νομέα ή και αδικοπρακτική ευθύνη του αν παράνομα και υπαίτια εμπόδισε τη σύγχρηση του κοινού πράγματος από τους λοιπούς κοινωνούς ή πολύ περισσότερο αν τους απέβαλε από τη συννομή του κοινού.

Κατά τα λοιπά ο τρόπος που ο κοινωνός χρησιμοποίησε αποκλειστικά για

λογαριασμό του το κοινό πράγμα είναι κατ' αρχήν αδιάφορος και μπορεί αυτός να το έχει εκμισθώσει ή να το έχει χρησιδανείσει σε άλλον ή να το έχει ιδιοχρησιμοποιήσει με οποιονδήποτε τρόπο, δηλαδή έστω και διατηρώντας αυτό αδρανές ή προκειμένου για ακίνητο διατηρώντας το κλειστό και ανεκμετάλλευτο, εφόσον με τον τρόπο αυτό αποκλείει στην πράξη τη σύγχρηση των λοιπών κοινωνών και ο ίδιος έχει οποτεδήποτε την ευχέρεια να το εκμεταλλευτεί κατά την κρίση και το συμφέρον του.

Στην προκειμένη περίπτωση το δικαστήριο δέχθηκε τα εξής: Ο ενάγων και ο εναγόμενος είναι συγκύριοι και συννομείς σε ποσοστό 70% ο πρώτος (ενάγων) και 30% ο δεύτερος (εναγόμενος), εξ' αδιαιρέτου ενός ισογείου διαμερίσματος. Στο εν λόγω διαμέρισμα διαμένει από εικοσαετίας περίπου ο εναγόμενος μαζί με τον πατέρα του, χωρίς να έχει καταβάλει στον ενάγοντα, κανένα ποσό ως αποζημίωση χρήσης. Για το λόγο αυτό ο ενάγων άσκησε εναντίον του εναγομένου, αγωγή με την οποία του ζητούσε να του καταβάλει αποζημίωση χρήσης για 4 μήνες συνολικού ποσού 1.755,60 ευρώ. Επί της άνω αγωγής εκδόθηκε απόφαση του Δικαστηρίου η οποία επιδίκασε στον ενάγοντα το άνω ποσό. Αποδείχτηκε περαιτέρω ότι ο εναγόμενος και μετά έκανε αποκλειστική χρήση του επίκοινου διαμερίσματος χωρίς να έχει καταβάλει στον ενάγοντα οποιοδήποτε ποσό ως αποζημίωση για τη χρήση του. Η μηνιαία μισθωτική αξία του διαμερίσματος αυτού, λαμβανομένου υπόψη ότι λόγω της ανωφέρειας της οδού βρίσκεται σε χαμηλότερο επίπεδο από το δρόμο και το πεζοδρόμιο, καθώς και της παλαιότητας αυτού (έτος κατασκευής του 1965) και των μισθωτικών συνθηκών που επικρατούσαν τότε στην περιοχή, για το έτος 2009 ανέρχονταν, κατά την κρίση του Δικαστηρίου και σύμφωνα με τα διδάγματα της κοινής πείρας και λογικής σε εννέα (9) ευρώ ανά τ.μ. ήτοι στο ποσό των 684,00 ευρώ (76 τ.μ. Χ 9 ευρώ) και το ποσοστό του ενάγοντος στα 478,80 ευρώ (684,00 ευρώ Χ 70%). Συνεπώς για το χρονικό διάστημα από 26-07-2009 μέχρι 26-12-2009 η ανάλογη αποζημίωση που αντιστοιχεί στη μερίδα του ενάγοντος επί του κοινού (διαμερίσματος) ανέρχεται στο ποσό των (478,80 ευρώ Χ 5 μήνες)=2.394,00 ευρώ. Για το έτος 2010 η μηνιαία μισθωτική αξία του διαμερίσματος παρέμεινε η ίδια ήτοι στο ποσό των εννέα (9) ευρώ ανά τ.μ. ήτοι στο συνολικό ποσό των 684,00 ευρώ και το ποσοστό του ενάγοντος στα 478,80 ευρώ. Συνεπώς για το χρονικό διάστημα από 27-12-2009 έως 26-12-2010 η ανάλογη αποζημίωση που αντιστοιχεί στη μερίδα του ενάγοντος ανέρχεται στο ποσό των 5.745,60 ευρώ (478,80 ευρώ Χ 12 μήνες). Ακολουθώντας, λόγω της οικονομικής κρίσης που αντιμετώπισε η χώρα, η μηνιαία μισθωτική αξία του κοινού διαμερίσματος για το έτος 2011, κατά την κρίση του Δικαστηρίου και σύμφωνα και με τα διδάγματα της κοινής πείρας και λογικής περιορίστηκε στα οκτώ (8) ευρώ ανά τ.μ. ήτοι στο ποσό των 608,00 ευρώ (76 τ.μ. Χ 8 ευρώ) και το ποσοστό του ενάγοντος καθορίστηκε στα 425,60 ευρώ μηνιαίως (608,00 ευρώ Χ 70%). Συνεπώς η ανάλογη αποζημίωση που αντιστοιχεί στη μερίδα του ενάγοντος για το χρονικό διάστημα από 27-12-2010 έως 26-12-2011 επί του κοινού διαμερίσματος ανέρχεται στο ποσό των 5.107,20 ευρώ (425,60 ευρώ Χ 12 μήνες). Τέλος κατά την κρίση του Δικαστηρίου η μισθωτική αξία του άνω διαμερίσματος για το έτος 2012, λόγω και της συνεχώς επιδεινούμενης οικονομικής κρίσης ανήλθε στο ποσό των επτά (7) ευρώ, ήτοι στο συνολικό ποσό των 532,00 ευρώ και το ποσοστό του ενάγοντος καθορίστηκε στα 372,40 ευρώ μηνιαίως. Συνεπώς η ανάλογη αποζημίωση που αντιστοιχεί στη

μερίδα του ενάγοντος για το χρονικό διάστημα από 27-12-2011 έως 26-12-2012 επί του κοινού διαμερίσματος ανέρχεται στο ποσό των 4.468,80 ευρώ (372,40 ευρώ Χ 12 μήνες). Αποδείχτηκε περαιτέρω ότι ο εναγόμενος δεν κατέβαλε στον ενάγοντα ποτέ αποζημίωση για την αποκλειστική χρήση από τον ίδιο του κοινού διαμερίσματος τους και ειδικότερα κατά το μερίδιο που αναλογεί στον ενάγοντα. Κατόπιν αυτών το όφελος του εναγόμενου από την αποκλειστική χρήση του κοινού διαμερίσματος από 26-07-2009 έως 26-12-2012 ανέρχεται στο συνολικό ποσό των 17.715,60 ευρώ (2.394,00 + 5.745,60 + 5.107,20 + 4.468,80). Κατ' ακολουθία των ανωτέρω έγινε δεκτή η αγωγή και υποχρεώθηκε ο εναγόμενος να καταβάλει στον ενάγοντα το ποσό των δεκαεφτά χιλιάδων εφτακοσίων δεκαπέντε ευρώ και εξήντα λεπτών (17.715,60 ευρώ), με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής μέχρι την εξόφληση.

Αναστασία Χρ. Μήλιου

Δικηγόρος παρ'Εφέταις Αθηνών
Λεωφ. Μεσογείων 403, Αγία Παρασκευή
Τηλ. 213-0338950, 6945-028153