

ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΚΕΝΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

Κατά την διάταξη του άρθρου 5 παρ. β του Νόμου 3741/29, εν ελλείψει κάθε μεταξύ των συνιδιοκτητών συμφωνίας, ως προς τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις αυτών επί των κοινών πραγμάτων της οροφοκτησίας, κάθε συνιδιοκτήτης υποχρεούται να συνεισφέρει στα κοινά βάρη επί τη βάσει της αξίας ορόφου ή διαμερίσματος του οποίου είναι κύριος.

Η υποχρέωση αυτή είναι αναγκαία συνέπεια της συνιδιοκτησίας των κοινών και υφίσταται κατά τις γενικές περί κοινωνίας διατάξεις του άρθρου 794 ΑΚ. Λόγω όμως της ιδιομορφίας της κοινωνίας της οροφοκτησίας ο Νομοθέτης ρύθμισε ειδικά το ζήτημα αυτό για την κοινωνία της οροφοκτησίας και επομένως οι σχετικές διατάξεις του Νόμου 3741/29 κατισχύουν των τοιούτων του κοινού δικαίου, όπως είναι η του άρθρου 794 ΑΚ, η οποία έχει επικουρική εφαρμογή, όπως και οι λοιπές περί κοινωνίας διατάξεις, εφ' όσον δεν αντιτίθενται προς ειδικές διατάξεις του Νόμου 3741/29.

Η υποχρέωση συνεισφοράς στις κοινόχρηστες δαπάνες, είναι ανεξάρτητη της πραγματικής χρησιμοποίησης του κοινού. Η προς συνεισφορά υποχρέωση κάθε συνιδιοκτήτη προκύπτει από την συνιδιοκτησία του κοινού και από το ότι, το κοινό πράγμα από τον προορισμό του, χρησιμεύει για την εξυπηρέτηση των συνιδιοκτητών, ανεξάρτητα του αν, από λόγους που αφορούν τον συνιδιοκτήτη, γίνεται πράγματι χρησιμοποίηση ή όχι του κοινού.

Το αν πράγματι ο συνιδιοκτήτης κάνει χρήση του εξυπηρετούντος αυτόν κοινού πράγματος, είναι αδιάφορο. Αν η προς συνεισφορά υποχρέωση κάθε συνιδιοκτήτη εξηρτάτο από την αυτοβουλία αυτού προς χρησιμοποίηση του εξυπηρετούντος αυτόν κοινού, η υποχρέωση του προς συμμετοχή στις δαπάνες επισκευής, συντήρησης και λειτουργίας της κεντρικής θέρμανσης κλπ, θα δυσχεραινόταν και θα ετίθετο σε κίνδυνο η ομαλή λειτουργία της οροφοκτησίας (ΑΠ 69/67 ΕΕΝ 34, 347, ΑΠ 1476/80, ΝοΒ 29, 852, ΑΠ 390/82 ΝοΒ 30, 1473).

Οι έχοντες δικαίωμα χρήσης του κοινού και εξυπηρετούμενοι από αυτό είναι υποχρεωμένοι σε συνεισφορά κατά το ποσοστό τους, έστω και αν δεν κάνουν χρήση

του κοινού αυτοβούλως και όχι βέβαια από υπαιτιότητα των λοιπών συνιδιοκτητών. Η υποχρέωση δε συνεισφοράς στα κοινά βάρη, δεν αφορά μόνο την συντήρηση και επισκευή των στο άρθρο 2 παρ. 1 κοινών, αλλά αφορά κάθε εν γένει υποχρέωση που προκύπτει από την αναγκαστική συνιδιοκτησία, όπως πχ δαπάνες καυσίμων για την λειτουργία της κεντρικής θέρμανσης, δαπάνες κατανάλωσης ρεύματος ανελκυστήρα κλπ (ΕφΑθ 225/65 ΝοΒ 13, 112, ΜπρΑθ 18/69 Αρχ.Νομ Κ' 220 και Κωνσταντόπουλος «η οροφокτησίας εν Ελλάδι», σελίς 260).