

## **Εφαθ 2332/2016**

### **Πυλωτή - Θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων - Αναγνώριση ακυρότητας μεταβιβαστικού συμβολαίου -.**

Αναγνωρίζεται ως άκυρη η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας με την οποία καθορίζονται ανοικτές θέσεις σταθμεύσεως της πυλωτής ως αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες οι οποίες μάλιστα ανήκουν κατά κυριότητα σε τρίτους μη ένοικους τη πολυκατοικίας και σε ιδιοκτήτρια μικρής χωρίς λειτουργική ανεξαρτησία αποθήκης. Η αγωγή αυτή για την εν λόγω αναγνώριση εφόσον άφορα ιδιοκτήτη διαμερίσματος της πολυκατοικίας και τρίτο εισάγεται στο δικαστήριο της τακτικής διαδικασίας και όχι στο Μονομελές Πρωτοδικείο του άρθρου 17 παρ. 2 ΚΠολΔ. Δεν απαιτείται λόγω του ενοχικού της χαρακτήρα έγγραφη της στα βιβλία διεκδικήσεων. Αν όμως η αγωγή ιδιοκτήτη κατά τρίτου ασκηθεί με τον χαρακτήρα εμπράγματος αρνητικής τότε απαιτείται η έγγραφη της στα βιβλία διεκδικήσεων. Απόρριψη ενστάσεων α) Εκ του άρθρου 182 ΑΚ περί μετατροπής της κυριότητας επί της θέσεως σταθμεύσεως της πυλωτής σε παραχώρηση αποκλειστικής χρήσης διότι οι εναγόμενοι - ενιστάμενοι - εκκαλούντες δεν έχουν στην ιδιοκτησία τους άλλη αυτοτελή ιδιοκτησία - διαμέρισμα στη πολυκατοικία. β) Εκ του άρθρου 281 ΑΚ λόγω καταχρηστικής ασκήσεως δικαιώματος της εναγούσης - εφεσίβλητης, διότι αποδείχθηκε ότι στη πολυκατοικία όπου ζουν οι τρίτοι υπάρχουν θέσεις σταθμεύσεως και δεν αποδείχθηκε ότι γενικότερα στη περιοχή της πολυκατοικίας όπου ζουν οι τρίτοι δεν υπάρχουν διαθέσιμοι χώροι σταθμεύσεως αυτοκινήτων (Υπαίθριοι η στεγασμένοι).

Αριθμός 2332/2016

ΤΟ ΕΦΕΤΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Συγκροτούμενο από τους Δικαστές Αρετή Παπαδιά, Πρόεδρο Εφετών, Κανέλλα Τζαβέλλα - Δημαρά και Βασιλική Τσαμπάζη - Εισηγήτρια, Εφέτες.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριο του στις 7 Ιανουαρίου 2016, παρουσία και της Γραμματέως Ανδρομάχης Πάλλα, για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

1) 2111/2014 έφεση :

ΤΩΝ ΕΚΚΑΛΟΥΝΤΩΝ : 1) ... και 2) ... οι οποίοι παραστάθηκαν διά του πληρεξούσιου δικηγόρου τους Δημητρίου Ρήγα (ΑΜΔΣΑ: 27.730), που παραστάθηκε με δήλωση του άρθρου 242 παρ.2 ΚΠολΔ.

ΤΗΣ ΕΦΕΣΙΒΛΗΤΗΣ. : ... η οποία παραστάθηκε μετά του πληρεξούσιου δικηγόρου της Δημητρίου Αβραάμ (ΑΜΔΣΑ: 13.597).

2) 2057/2014 έφεση :

ΤΗΣ ΕΚΚΑΛΟΥΣΑΣ : ..., η οποία παραστάθηκε διά του πληρεξούσιου δικηγόρου της Γεωργίου Σταμαδιανού (ΑΜΔΣΑ: 31.354).

ΤΗΣ ΕΦΕΣΙΒΛΗΤΗΣ: ... η οποία παραστάθηκε μετά του πληρεξούσιου δικηγόρου της Δημητρίου Αβραάμ (ΑΜΔΣΑ: 13.597).

3) 2058/2014 έφεση

ΤΟΥ ΕΚΚΑΛΟΥΝΤΟΣ: ... ο οποίος παραστάθηκε διά του πληρεξούσιου δικηγόρου του Γεωργίου Σταμαδιανού (ΑΜΔΣΑ: 31354)

ΤΗΣ ΕΦΕΣΙΒΛΗΤΗΣ : ... η οποία παραστάθηκε μετά του πληρεξούσιου δικηγόρου της Δημητρίου Αβραάμ (ΑΜΔΣΑ: 13.597)

Στη Γραμματεία του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών κατατέθηκε η από 13-4-2010 αγωγή της εφεσίβλητης με αριθμό κατάθεσης δικογράφου 81784/4684/30-4-2010, κατά όλων των εκκαλούντων, επί της οποίας εκδόθηκε ερήμην της ... και αντιμωλία των λοιπών διαδίκων η 5510/2013 οριστική απόφαση του παραπάνω δικαστηρίου με την οποία έγινε εν μέρει δεκτή η αγωγή.

Την απόφαση αυτή όλοι οι εναγόμενοι προσέβαλαν ενώπιον του Δικαστηρίου αυτού με τις από 27-3-2014 εφέσεις τους, που κατατέθηκαν στο πρωτοβάθμιο δικαστήριο με αριθμούς κατάθεσης δικογράφων 2111/28-3-2014, 2057/27-3-2014 και 2058/27-3-2014, αντίστοιχα, και προσδιορίστηκαν για να συζητηθούν κατά τη δικάσιμο της 5ης-3-2014, κατά την οποία αναβλήθηκε η συζήτηση της υποθέσεως για τη δικάσιμο που αναγράφεται στην αρχή της παρούσας απόφασης.

Κατ' αυτήν οι υποθέσεις εκφωνήθηκαν από το οικείο πινάκιο και συζητήθηκαν, χωρίς να ακουστεί ο πληρεξούσιος δικηγόρος των εκκαλούντων της πρώτης έφεσης που παραστάθηκε με δήλωση του άρθρου 242 παρ.2 ΚΠολΔ, όπως ισχύει, έχοντας προκαταθέσει προτάσεις και αφού ακούστηκαν οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των λοιπών διαδίκων

ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Οι από 27-3-2014 και με αριθμούς κατάθεσης δικογράφων 2111/28-3-2014, 2057/27-3-2014 και 2058/27-3-2014, /αντίστοιχα, εφέσεις κατά της 5510/2013 οριστικής απόφασης του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών που δόθηκε κατά την τακτική διαδικασία, ερήμην της εκκαλούσας (της δεύτερης ...) ... και αντιμωλία των λοιπών διαδίκων, επί της από 13-4-2010 αγωγή της εφεσίβλητης με αριθμό 4 Κατάθεσης δικογράφου 81784/4684/30-4-2010, με την οποία έγινε εν μέρει δεκτή ως κατ' ουσίαν βάσιμη η αγωγή της και στρέφονται κατά της ίδιας αποφάσεως, πρέπει, αυτεπαγγέλτως, κατά τις διατάξεις των άρθρων 246 και 524 παρ.1 ΚΠολΔ, να ενωθούν και να συνεκδικαστούν, λόγω της πρόδηλης συνάφειας τους, αλλά και διότι έτσι διευκολύνεται και επιταχύνεται η διεξαγωγή της δίκης και επέρχεται μείωση των εξόδων αυτής (άρθρα 246 και 524 παρ. 1 του ΚΠολΔ και ΑΠ 427/2009, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ).

Η διάταξη του άρθρου 528 ΚΠολΔ, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 44παρ.2 του Ν. 3994/2011 ορίζει ότι «Αν ασκηθεί έφεση από διάδικο που δικάστηκε ερήμην, η εκκαλούμενη απόφαση εξαφανίζεται μέσα στα όρια που καθορίζονται από την έφεση και τους πρόσθετους λόγους, ανεξάρτητα από την διαδικασία που τηρήθηκε. Ο εκκαλών δικαιούται να προβάλει όλους τους ισχυρισμούς που μπορούσε να προτείνει πρωτοδίκως». Από τη διάταξη αυτή, με την οποία ρυθμίζονται τα αποτελέσματα της έφεσης κατά της απόφασης που εκδόθηκε ερήμην του εκκαλούντος στον πρώτο βαθμό, προκύπτει, ότι ανεξάρτητα από τη διαδικασία με την οποία δίκασε το πρωτοβάθμιο δικαστήριο, δηλαδή είτε κατά την τακτική διαδικασία είτε κατά την ειδική διαδικασία και ανεξάρτητα από το αν η απουσία του εκκαλούντος διαδίκου συνεπάγεται τεκμήριο ομολογίας ή παραιτήσεως του, ή αν ο διάδικος δικάστηκε σαν να ήταν παρών, η εκκαλούμενη απόφαση εξαφανίζεται μέσα στα όρια, που καθορίζονται από την έφεση και τους προσθέτους λόγους και ο εκκαλών δικαιούται να προβάλει όλους τους ισχυρισμούς, που μπορούσε να προβάλει και πρωτοδίκως (ΑΠ 394/2011 ΧρΙΔ 2012.55, ΑΠ 251/2009 Δίκη 2009.996, Εφθρ 73/2014, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, Σαμουήλ, ο.π., σελ. 99, Μ. Μαργαρίτης σε Ερμηνεία ΚΠολΔ, Κεραμέα - Κονδύλη - Νίκα Συμπλήρωμα, εκδ. 2003, υπό το άρθρο 528, σελ. 68). Στην προκείμενη περίπτωση, οι συνεκδικαζόμενες εφέσεις, αρμοδίως φέρονται προς συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου (άρθρα 511, 513 παρ.1, 518 παρ. 1 ΚΠολΔ), έχουν δε ασκηθεί σύμφωνα με τις νόμιμες διατυπώσεις και είναι εμπρόθεσμες, δεδομένου ότι όσον αφορά τον πρώτο εκκαλούντα της πρώτης έφεσης (αριθμός κατάθεσης 2111/28-3-2014), ..., οι διάδικοι δεν επικαλούνται επίδοση της εκκαλούμενης απόφασης, ούτε το αντίθετο προκύπτει από το φάκελο της δικογραφίας και από την δημοσίευση της δεν είχε παρέλθει τριετία μέχρι την άσκηση της (άρθρο 518 παρ.2 ΚΠολΔ), ενώ όσον αφορά τους λοιπούς εκκαλούντες σε όλες τις άνω εφέσεις, η εκκαλουμένη επιδόθηκε σε αυτούς την 26-2-2014 (βλ. τις 601Δ', 599Δ' και 600Δ' από 26-2-2014 εκθέσεις επιδόσεως του δικαστικού επιμελητή στο Πρωτοδικείο Αθηνών ...) και οι εφέσεις κατατέθηκαν στη Γραμματεία του πρωτοβάθμιου δικαστηρίου την 28-3-2014 όσον αφορά την με αριθμό κατάθεσης δικογράφου 2111/2014 έφεση και την 27-3-2014 για τις με αριθμούς κατάθεσης δικογράφων 20572014 και 2058/2014 εφέσεις, ήτοι κατατέθηκαν την 30η ημέρα η πρώτη και την 29η ημέρα από την επομένη της επιδόσεως της εκκαλουμένης οι λοιπές (άρθρα 495, 511, 513 παρ.1 και 518 παρ.1 και 2 ΚΠολΔ). Εξάλλου, για το παραδεκτό των συνεκδικαζόμενων εφέσεων, έχει, κατά τα οριζόμενα στη παρ. 4 του άρθρου 495 ΚΠολΔ, (όπως η παρ. 4. προστέθηκε με το άρθρο 12 του ν. 4055/12-3-2012) κατατεθεί, κατά την άσκηση τους, το παράβολο 200 ευρώ υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, και δη για την 2111/2014 έφεση όπως προκύπτει από την από 28-3-2014 πράξη κατάθεσης παραβόλων της αρμόδιας γραμματέως του πρωτοβάθμιου δικαστηρίου για το ότι κατατέθηκαν τα 062621 και 062622 παράβολα ΤΑΧΔΙΚ, ποσού 60 ευρώ το καθένα και τα 1643554 και 1643555 παράβολα του Δημοσίου, ποσού 40 ευρώ το καθένα, για την 2057/2014 έφεση όπως προκύπτει από την από 27-3-2014 πράξη κατάθεσης παραβόλων της αρμόδιας γραμματέως του πρωτοβάθμιου δικαστηρίου για το ότι κατατέθηκαν τα 060481 και 057254 παράβολα ΤΑΧΔΙ Κ, ποσού 60 ευρώ το καθένα και τα 3787495, 4936685, 4936686 και 4936683 παράβολα του Δημοσίου, ποσού 50 ευρώ το πρώτο και 10 ευρώ το καθένα από τα υπόλοιπα και για την 2058/2014 έφεση όπως προκύπτει από την από 27-3-2014 πράξη κατάθεσης παραβόλων της αρμόδιας γραμματέως του πρωτοβάθμιου δικαστηρίου για το ότι κατατέθηκαν τα 057253 και 057255 παράβολα ΤΑΧΔΙΚ, ποσού 60 ευρώ το καθένα και τα 3787514, 4936689, 4936682 και 4936681 παράβολα του Δημοσίου, ποσού 50 ευρώ το πρώτο και 10 ευρώ το καθένα από τα υπόλοιπα. Πρέπει επομένως, ως προς τη δεύτερη έφεση, που ασκήθηκε από την ερήμην, δικάζόμενη εναγομένης κατά παραδοχή της τυπικώς δεκτής εφέσεως, να εξαφανιστεί η εκκαλουμένη μέσα στα όρια, που καθορίζονται με την έφεση, ήτοι στο σύνολο της, περαιτέρω δε να κρατηθεί η υπόθεση από το Δικαστήριο τούτο, να δικαστεί η υπόθεση από την αρχή και να ερευνηθεί η ένδικη αγωγή, κατά την ίδια τακτική διαδικασία, ως προς το νόμο και κατ' ουσίαν βάσιμο της (άρθρο 533 παρ. 1 και 535 παρ. 1 του ΚΠολΔ), χωρίς να απαιτείται εν προκειμένω, η προηγούμενη έρευνα και η ευδοκίμηση κάποιου λόγου της εφέσεως, σύμφωνα με όσα αναπτύχθηκαν στη νομική σκέψη της παρούσας. Ως προς την πρώτη και την τρίτη των εφέσεων, εξάλλου, πρέπει αυτές να γίνουν τυπικά δεκτές (άρθρο 532 ΚΠολΔ) και να ερευνηθούν περαιτέρω κατά την ίδια τακτική διαδικασία, κατά την οποία εκδόθηκε η εκκαλούμενη απόφαση, ως προς το παραδεκτό και βάσιμο των λόγων τους (άρθρο 533 παρ. 1 ΚΠολΔ).

Από τις διατάξεις των άρθρων 1002, 1117 ΑΚ και 1, 2 παρ. 1, 3 παρ. 1, 4 παρ. 1, 5, 13 του Ν. 3741/1929, που διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 54 του ΕισΝΑΚ, προκύπτει ότι επί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους, (οριζόντιας ιδιοκτησίας), δημιουργείται χωριστή κυριότητα επί ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου και αναγκαστική συγκυριότητα που αποκτάται αυτοδικαίως, κατά ανάλογη μερίδα επί του εδάφους και των μερών της οικοδομής που χρησιμεύουν στην κοινή χρήση όλων των οροφωκτιών. Οι ως άνω βασικές αρχές του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας προκύπτουν σαφώς από τις παραπάνω διατάξεις, οι οποίες όμως δεν προσδιορίζουν επαρκώς την έννοια του «ορόφου» και «διαμερίσματος ορόφου». Από το πνεύμα εν τούτοις των διατάξεων για την οροφωκτισία και ιδίως από τον σκοπό τους, που, όπως προκύπτει και από την εισηγητική έκθεση του Ν. 3741/1929, είναι η ευχερέστερη κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των πολιτών και η καθ' ύψος επέκταση των πόλεων - καθώς και από τα ερμηνευτικά πορίσματα από την κοινή πείρα και από τις σχετικές διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας (άρθρ. 11 του Γεν. Οικοδομικού Κανονισμού των ετών 1929, 1955 και 1973), συνάγεται ότι όροφος 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, 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, (άρθρον 1002 εδ. β' ΑΚ και 1παρ.2 Ν. 3741/1929), μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο οριζόντιας ιδιοκτησίας. Επομένως δεν είναι δυνατό να συσταθεί δαιρεμένη ιδιοκτησία επί ανοικτού χώρου, εκτός αν προβλέπεται στη συστατική της οροφωκτισίας πράξη ή σε μεταγενέστερη συμφωνία όλων των οροφωκτιών που έχει μεταγραφεί νόμιμα, ότι ο χώρος αυτός πρόκειται να οικοδομηθεί, οπότε η σύσταση δαιρεμένης ιδιοκτησίας αναφέρεται στους μελλοντικούς ορόφους ή διαμερίσματα και τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της κατασκευής τους (άρθρο 201 ΑΚ). Εξάλλου, αν ληφθεί υπόψη ότι η θεσπιζόμενη με τα άρθρα 1002 ΑΚ και 1 του Ν. 3741/1929 αποκλειστική (χωριστή) κυριότητα επί ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου αποτελεί την εξαίρεση του κανόνα «superficies solo cedit», που έχει περιληφθεί στο άρθρο 1001 εδ. Α' του ΑΚ, οποιοδήποτε μέρος του όλου ακινήτου που δεν ορίστηκε ή δεν ορίστηκε έγκυρα, με το συστατικό της οροφωκτισίας τίτλο, ότι αποτελεί αντικείμενο της αποκλειστικής κυριότητας κάποιου συνιδιοκτήτη, υπάγεται αυτοδικαίως από το νόμο, κατ' εφαρμογή του ανωτέρω κανόνα, στα αντικείμενα της αναγκαστικής συγκυριότητας επί του εδάφους και θεωρείται γι' αυτό κοινόκτητο και κοινόχρηστο μέρος του ακινήτου. Περαιτέρω, τα άρθρα 22 παρ. 9 και 32 παρ. 4 του ΝΔ 8/1973 «περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού», όπως αντικαταστάθηκαν από τις παραγράφους 22 και 33 του άρθρου 1 του Ν.Δ. 205/1974, προέβλεψαν για πρώτη φορά την κατασκευή της οικοδομής επί υποστηλωμάτων για τη δημιουργία στο ισόγειο ανοικτού στεγασμένου χώρου, που αφήνεται εξολοκλήρου κενός και χρησιμεύει για τη στάθμευση αυτοκινήτων. Ο κενός αυτός χώρος του ισόγειου, που ονομάστηκε πιλοτή (άρθρο 1 παρ. 5γ' Ν. 960/1979, όπως αντικ. με Ν. 1221/1981, 7 παρ. 1 περιπτ. Α' και 9 παρ. 10 ΓΟΚ/1985), είναι εξ ορισμού ανοικτός και συνεπώς ισχύουν γι' αυτόν όσα αναφέρθηκαν παραπάνω, δηλαδή η συμφωνία των οροφωκτιών να συστήσουν, σε τμήματα της πιλοτής που θα παραμείνουν ανοικτά, αυτοτελείς (δαιρεμένες) ιδιοκτησίες, είτε σε ιδιοκτήτες ορόφων της ίδιας οικοδομής είτε σε τρίτους, θα είναι άκυρη, ως αντικείμενη στις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις που καθορίζουν τις θεμελιακές αρχές του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας, (άρθρ. 174 ΑΚ), και συνακόλουθα τα τμήματα αυτά είναι κοινόκτητα και κοινόχρηστα. Αν, όμως, προβλέπεται στην άνω συμφωνία ότι στα πιο πάνω τμήματα της πιλοτής θα κατασκευαστούν κλειστοί χώροι, δημιουργούνται έγκυρα δαιρεμένες ιδιοκτησίες στους περικλειστούς χώρους που θα κατασκευαστούν, παρά το γεγονός ότι η Ι κατασκευή τους επάγεται τυχόν υπέρβαση του ορίου κάλυψης ή του συντελεστή δόμησης και είναι πάντως αντίθετη προς τις ανωτέρω διατάξεις του ΓΟΚ/1973 - που ορίζουν ότι ο χώρος της πιλοτής αφήνεται εξολοκλήρου κενός - αφού η παραβίαση των διατάξεων αυτών συνεπάγεται μόνο διοικητικές κυρώσεις και δεν θίγει το κύρος της μεταξύ των οροφωκτιών συμφωνίας (ΟΛΑΠ 583/1983). Σημειώνεται, τέλος, ότι η προεκτεθείσα έννοια των διατάξεων για την οροφωκτισία, δεν είναι αντίθετη, αλλά επιβεβαιώνεται ουσιαστικά από τις ειδικές ρυθμίσεις των Ν. 960/1979 και Ν. 1221/1981 για τις θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων. Πράγματι, οι διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 5 εδ. α' και β' του Ν. 960/1979, όπως αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 1 του Ν. 1221/1981, προέβλεπον ότι προκειμένου για θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων που βρίσκονται σε στεγασμένους χώρους κτιρίου, το οποίο έχει υπαχθεί στο σύστημα της δαιρεμένης ιδιοκτησίας, κάθε θέση σταθμεύσεως αποτελεί δαιρεμένη ιδιοκτησία, της οποίας επιτρέπεται η αυτοτελής μεταβίβαση και σε τρίτους που δεν

έχουν σχέση με το κτίριο. Με τις διατάξεις αυτές, δηλαδή, αναγνωρίζεται χωριστή κυριότητα και επί των θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων που δεν είναι περικλειστοί, αλλά απλώς στεγασμένοι, κατ' εξαίρεση του κανόνα ότι αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας αποτελούν μόνον οι κλειστοί χώροι ορόφων ή διαμερισμάτων. Ειδικά όμως για την πιλοτή το τελευταίο εδάφιο γ της παρ. 5 του άνω άρθρου ορίζει ότι οι δημιουργούμενες στην πιλοτή θέσεις σταθμεύσεως δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας. Οι παραπάνω ρυθμίσεις και ιδίως αυτές των εδαφίων α' και β', καθώς και εκείνη του εδαφίου γ', θα ήταν ασφαλώς περιττές, αν ήταν δυνατό, με βάση τις ισχύουσες μέχρι τότε διατάξεις, να συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία επί ορισμένων ανοικτών χώρων του κοινού ακινήτου για να χρησιμοποιηθούν ως θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων. Ενόψει αυτών γίνεται φανερό ότι ο χώρος της πιλοτής ή ανοικτά τμήματα του χώρου αυτού δεν ήταν δυνατό ούτε πριν ούτε μετά από τους ν. 960/1979 και 1221/1981, να αποτελέσουν αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας και συνεπώς οι χώροι της πιλοτής ανήκαν και τότε και ανήκουν και μετά στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής, επί των οποίων σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 4 παρ.1 και 13 ν. 3741/1929 μπορούσε μόνο να παραχωρηθεί, με τη συστατική της οροφοκτησίας δικαιοπραξία ή με μεταγενέστερη συμφωνία μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών, δικαίωμα αποκλειστικής χρήσεως σε ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερίσματος της ίδιας οικοδομής (ΟΛΑΠ 23/2000). Εξάλλου κατά το άρθρο 3 παρ.1 και 5 του Ν.3741/1929, προκύπτει ότι το εμπράγματο δικαίωμα καθενός από τους ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων δεν περιορίζεται μόνο επί της διαιρεμένης (χωριστής) ιδιοκτησίας του, αλλά επεκτείνεται εξ αδιαιρέτου και επί των κοινόκτητων μερών της οικοδομής. Από το δικαίωμα αυτό του ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας απορρέουν και αξιώσεις του για παράλειψη ή εκτέλεση ενεργειών από άλλο συνιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας ή τρίτο, όταν παραβλάπεται το δικαίωμα αυτό της χρήσης (ΑΠ 464/2006 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Περαιτέρω, αν ο ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας προσβάλλεται από συνιδιοκτήτη ή τρίτο στις εξουσίες του που απορρέουν από τη συγκυριότητα του στα κοινόκτητα μέρη, έχει εναντίον του προσβολέα, όσον αφορά την έκταση της ιδανικής του μερίδας, την προστασία που έχει σε ανάλογη περίπτωση ο συγκύριος, δηλαδή τη διεκδικητική αγωγή στην περίπτωση της αποβολής του, την αρνητική αγωγή στην περίπτωση της προσβολής με άλλο τρόπο εκτός από αφαίρεση ή κατακράτηση του πράγματος και την αναγνωριστική αγωγή στην περίπτωση της αμφισβήτησης (ΑΠ 115/2003 ΕλλΔνη 2003.494, ΑΠ 1450/1983 ΝοΒ 1984.1201, ΕφΠατρ 1165/2006 ΑχΝομ 2007.690). Ειδικότερα, κατά τη διάταξη του άρθρου 1108παρ.1 εδ. α' ΑΚ, αν η κυριότητα προσβάλλεται με άλλον τρόπο εκτός από αφαίρεση ή κατακράτηση, ο κύριος του πράγματος δικαιούται να απαιτήσει, από εκείνον που προσέβαλε την κυριότητα, να άρει την προσβολή και να την παραλείπει στο μέλλον. Από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι η αρνητική αγωγή, της οποίας βάση είναι η κυριότητα του ενάγοντος επί του πράγματος και η προσβολή της με πράξεις διατάραξης ή επέμβασης, ασκείται στην περίπτωση μερικής και όχι ολικής προσβολής της κυριότητας, δηλαδή όταν ο κύριος διαταράσσεται στη νομή του που ασκεί επί του πράγματος και όχι όταν προσβάλλεται με άλλον τρόπο, όπως με την αφαίρεση ή κατακράτηση του πράγματος, οπότε προστατεύεται με τη διεκδικητική αγωγή κατά αυτού που κατέχει το πράγμα. Διατάραξη της κυριότητας (ή συγκυριότητας) αποτελεί κάθε έμπρακτη εναντίωση στο θετικό ή αποθετικό περιεχόμενο της κυριότητας, δηλαδή όταν ο εναγόμενος ενεργεί στο πράγμα πράξεις, τις οποίες μόνον ο κύριος δικαιούται να ενεργήσει, ή όταν εμποδίζει τον κύριο να ενεργήσει στο δικό του πράγμα η διατάραξη αυτή έχει ως συνέπεια τη μη ελεύθερη και ανενόχλητη χρησιμοποίηση, εκμετάλλευση και απόλαυση ορισμένων μόνον εξουσιών από την κυριότητα επί του πράγματος (ΟΛΑΠ 4/2016, ΑΠ 1792/2009 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1633/2009, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1026/2006 ΝοΒ 2008 618 ΑΠ 399/2006 ΕλλΔνη 2006.828, ΕφΑΘ24/2009 ΤΝΠ

ΝΟΜΟΣ, ΕφΑΘ 913/2010 Αρμ 2011.1316, ΕφΑΘ 2067/2005 ΕλλΔνη 2006.535, ΕφΑΘ 2869/2004, ΕΔικ Πολυκ 2007.213, ΕφΘεσ 913/2010 Αρμ 2011.1316). Αν εξάλλου, οι διάδικοι δεν είναι όλοι ιδιοκτήτες, αλλά εκείνος που τους ενοχλεί στην άσκηση των νόμιμων δικαιωμάτων τους είναι τρίτος, η διαφορά δεν εισάγεται στο Μονομελές Πρωτοδικείο του άρθρου 17 παρ. 2 ΚΠολΔ, αλλά δικάζεται στο αρμόδιο δικαστήριο της τακτικής διαδικασίας, έχοντας τον χαρακτήρα της αρνητικής αγωγής (1108 ΑΚ) ή της αγωγής διατάραξης της νομής. Σ' αυτή την περίπτωση η αγωγή πρέπει, σύμφωνα με το άρθρο 220 του ΚΠολΔ, να εγγράφεται στα βιβλία διεκδικήσεων, διότι αλλιώς είναι απαράδεκτη (βλ. Λ. Βαρυμποπιώτη, Η κατ' όροφον ιδιοκτησία, άρθρο 4, Κ. Παπαδόπουλο Αγωγές Εμπραγμάτου Δικαίου, τόμος Β', έκδ. 1992, σελ.288, Φ. Τσετσέκο, Η χωριστή ιδιοκτησία, έκδ. 1994, σελ. 300, ΕφΘεσ 2295/1996 Αρμ 1996 1095 ειδικά ως προς την εγγραφή στα βιβλία διεκδικήσεων κατ' άρθρο 220 ΚΠολΔ βλ. ΑΠ 491/2009 ΝοΒ 2009.1702=ΧρΙΔ 2010.125, ΑΠ 1290/2002 ΝοΒ 2003.1024

= ΕΛΛΔνη 2002.1613, ΕφΑΘ 7789/1998 ΕΛΛΔνη 1999.1114, ΕφΑΘ 2490/2005 ΕΛΛΔικ2006.585, ΕφΑΘ 267/1992 ΕΛΛΔικ 1994 444 Παπαδόπουλος, ό.π. τόμος πρώτος, παρ. 244, αρ.7, σελ. 354).

Στην προκείμενη περίπτωση, η ενάγουσα (ήδη εφεσίβλητη) με την από 14-9-2009 αγωγή της που άσκησε ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών ισχυρίζεται ότι στην πολυώροφη οικοδομή με πιλοτή, που περιγράφεται ειδικότερα κατά θέση, όρια και λοιπά στοιχεία της στην αγωγή που έχει ανεγερθεί με το σύστημα της αντιπαροχής και στην οποία έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία, είναι κυρία διαμερίσματος αυτής. Ότι σύμφωνα με την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας που τη διέπει, όπως τροποποιήθηκε αυτή μεταγενέστερα, η πιλοτή της πολυκατοικίας περιλαμβάνει, εκτός των άλλων, τις Ρ-3, Ρ-4α, Ρ-4β, Ρ-5 και Ρ-6 ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες (θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων), που περιγράφονται επίσης συγκεκριμένα στην αγωγή. Ότι οι εν λόγω οριζόντιες ιδιοκτησίες (θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων) περιήλθαν στους εναγόμενους με τα ..... συμβόλαια των συμβολαιογράφων Ελευσίνας ... το πρώτο, της συμβολαιογράφου Αθηνών ... το δεύτερο και της συμβολαιογράφου Αθηνών, επίσης, ... τα λοιπά, που έχουν όλα μεταγραφεί νόμιμα. Ότι η συστατική της οροφοκτησίας δικαιοπραξία είναι άκυρη, κατά το μέρος της που ορίζεται με αυτήν ότι οι θέσεις στάθμευσης της πιλοτής αποτελούν αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες, αφού στον ανοικτό χώρο αυτής δεν είναι δυνατόν να συσταθούν χωριστές ιδιοκτησίες, οπότε είναι άκυρα και τα επίμαχα ως άνω συμβόλαια, βάσει των οποίων οι εναγόμενοι απέκτησαν τις θέσεις στάθμευσης κατά κυριότητα. Ότι, επιπλέον, τα .../2009 και .../2009 συμβόλαια, που καταρτίστηκαν μεταξύ άλλων και για λογαριασμό του εκ των οικοπεδούχων ..., από τον πρώτο των εναγομένων, ως διαχειριστή της εργολάβου εταιρείας, είναι άκυρα και για το λόγο ότι είχε παύσει η πληρεξουσιότητα, που είχε χορηγηθεί προς την εργολάβου εταιρεία με τον θάνατο του, που είχε προηγηθεί της υπογραφής αυτών. Με βάση το ιστορικό αυτό, επικαλούμενη η ενάγουσα επιπλέον ότι με την χρήση των θέσεων αυτών από τους εναγόμενους που δεν είναι ιδιοκτήτες διαμερισμάτων στην οικοδομή και δεν κατοικούν σε αυτή, στερείται η ίδια, τη σύγκρησή τους με τους λοιπούς ιδιοκτήτες της οικοδομής, ζητεί α) να αναγνωριστεί η ακυρότητα της .../1978 πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, όπως τροποποιήθηκε, αναφορικά με τον καθορισμό των υπό στοιχεία Ρ-4α, Ρ-4β, Ρ-5 και Ρ-6 θέσεων σταθμεύσεων αυτοκινήτων της πιλοτής ως αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών, β) να αναγνωριστεί η ακυρότητα των .../1981, .../1984, .../2009 και .../2009 συμβολαίων, με τα οποία μεταβιβάσθηκαν οι ανωτέρω θέσεις στάθμευσης στους εναγόμενους, γ) να αναγνωριστεί ότι οι επίμαχες θέσεις στάθμευσης είναι κοινόχρηστες και δ) να υποχρεωθούν οι εναγόμενοι να της επιτρέπουν ως συγκυρία και συννομέα του χώρου της πιλοτής την ελεύθερη σύγκρηση των θέσεων αυτών, με την απειλή χρηματικής ποινής και προσωπικής κράτησης για κάθε παράβαση της απόφασης.

Ως προς την δεύτερη έφεση: Με το ανωτέρω περιεχόμενο και αιτήματα η υπό κρίση αγωγή, στην οποία σωρεύονται αγωγή αναγνώρισης της ακυρότητας δικαιοπραξιών και αρνητική αγωγή, είναι παραδεκτή και νόμιμη μόνο ως προς την πρώτη αγωγή και μόνο ως προς τη βάση της περί αναγνώρισης της ακυρότητας των επίμαχων δικαιοπραξιών κατ' άρθρο 174 ΑΚ. Αντίθετα,, όσον αφορά τη βάση της αγωγής περί ακυρότητας των .../2009 και .../2009 μεταβιβαστικών συμβολαίων για το λόγο ότι καταρτίστηκαν μετά την παύση της κατά νόμο πληρεξουσιότητας του παραπάνω οικοπεδούχου και εν γνώσει της παύσεως αυτής, η αγωγή είναι απαράδεκτη και πρέπει να απορριφτεί λόγω ελλείψεως ενεργητικής νομιμοποίησης για την άσκηση της (άρθρα 68 και 73 ΚΠολΔ), αφού ναι μεν η σύμβαση, που συνομολογεί κάποιος ως αντιπρόσωπος άλλου καθ' υπέρβαση των ορίων της πληρεξουσιότητας, είναι άκυρη και δεν δεσμεύει τον αντιπροσωπευόμενο, που την αποκρούει και δεν την εγκρίνει (ΑΠ 1443/2012 ΑΠ 986/2012, ΑΠ 1700/2010 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 484/2007 ΝοΒ 2007.1651, 1805, ΑΠ 12/2000 ΕΕΝ 2001.497), πλην όμως μέχρι της αποκρούσεως (αποποιήσεως) οι τρίτοι δεν νομιμοποιούνται να επικαλεστούν την ακυρότητα της σύμβασης για τον ανωτέρω λόγο, αφού πρόκειται για σχετική και όχι για απόλυτη ακυρότητα (ΑΠ 1187/2000 ΧΡΙΔ 2001.302, ΕφΘεσ2966/1992 ΕΛΛΔ.κ 1994.636). Επίσης απαράδεκτη είναι και η σωρευόμενη αρνητική αγωγή της ενάγουσας κατά των εναγομένων με την οποία ζητεί να υποχρεωθούν αυτοί να της επιτρέπουν, την ελεύθερη χρήση των επίδικων θέσεων στάθμευσης οχημάτων στην κοινόχρηστη πιλοτή, με την απειλή χρηματική ποινής και προσωπικής κράτησης για κάθε παράβαση της απόφασης, για το λόγω ότι εφόσον δεν πρόκειται για διαφορά μεταξύ συνιδιοκτητών, αλλά μεταξύ ιδιοκτήτη της οικοδομής και τρίτου, εισάγεται εμπράγματη αγωγή προς κρίση και συγκεκριμένα αρνητική

αγωγή η οποία όπως ήδη αναφέρεται στις παραπάνω νομικές σκέψεις, εγγράφεται στα βιβλία διεκδικήσεων κατ' άρθρο 220 ΚΠολΔ, του οικείου της τοποθεσίας του ακίνητου υποθηκοφυλακείου, γεγονός που δεν συνέβη, όπως συνομολογείται από την ενάγουσα - εφεσίβλητη. Συνεπώς είναι αυτή απαράδεκτη σύμφωνα και με τον σχετικό βάσιμο ισχυρισμό της τρίτης εναγομένης και ήδη εκκαλούσας στη δεύτερη έφεση, που ούτως ή άλλως λαμβάνεται υπόψη και αυτεπαγγέλτως από το Δικαστήριο. Αντίθετα κατά το σκέλος του που αφορά την αναγνωριστική της ακυρότητας των επίμαχων δικαιοπραξιών αγωγή, είναι μη νόμιμος, αφού σύμφωνα και με όσα αναπτύχθηκαν στις παραπάνω νομικές σκέψεις η σχετική αγωγή είναι ενοχική και δεν είναι εγγραπτέα ως τέτοια στα βιβλία διεκδικήσεων. Κατά τα λοιπά η αγωγή είναι επαρκώς ορισμένη και νόμιμη στηριζόμενη στις προαναφερόμενες στις νομικές σκέψεις διατάξεις του Ν. 3741/1929, του Ν. 960/1979 και των διατάξεων των άρθρων 174, 1001 και 1002 ΑΚ και 70, 176 ΚΠολΔ και πρέπει να ερευνηθεί περαιτέρω κατ' ουσίαν.

Ως προς την πρώτη και την τρίτη των εφέσεων: Το πρωτοβάθμιο δικαστήριο με την εκκαλούμενη 5510/2013 απόφαση αφού έκρινε την αγωγή εν μέρει νόμιμη, απορρίπτοντας τη παρακάτω βάση της ως απαράδεκτη λόγω ελλείψεως ενεργητικής νομιμοποίησης της ενάγουσας προς προβολή της σχετικής ακυρότητας των .../2009 και .../2009 συμβολαίων εξαιτίας της παύσης της πληρεξουσιότητας της εργολάβου εταιρείας και αφού απέρριψε όλους τους λοιπούς ισχυρισμούς των παριστάμενων εναγομένων, α) περί απαραδέκτου της αγωγής λόγω της μη εγγραφής της στα βιβλία διεκδικήσεων, β) περί μετατροπής των άκυρων δικαιοπραξιών σε παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης και γ) περί καταχρηστικής ασκήσεως δικαιώματος, έκανε εξ ολοκλήρου δεκτή την αγωγή κατά το μέρος της που κρίθηκε αυτή νόμιμη. Κατά της απόφασης αυτής παραπονούνται οι εκκαλούντες της πρώτης και τρίτης έφεσης, κατά το μέρος της που απέρριψε τους ισχυρισμούς τους που είχαν προβάλει αμυνόμενοι κατά της εναντίον τους αγωγής της εφεσίβλητης.

Με τον πρώτο λόγο των εφέσεων τους οι εκκαλούντες ισχυρίζονται ότι η εκκαλούμενη απόφαση, εσφαλμένα απέρριψε τον ισχυρισμό τους περί απαραδέκτου της αγωγής κατ' άρθρο 220 ΚΠολΔ, λόγω της μη εγγραφής της στα βιβλία διεκδικήσεων. Σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν, (αναφορικά με τη δεύτερη των εφέσεων) ο εν λόγω ισχυρισμός τους είναι κατ' αρχήν βάσιμος, μόνο, όμως, ως προς τη σωρευόμενη στο δικόγραφο αρνητική αγωγή, που όπως αναπτύχθηκε στην οικεία νομική σκέψη παραπάνω, έπρεπε πράγματι να εγγραφεί στα βιβλία διεκδικήσεων, ενώ αντίθετα δεν απαιτούνταν η εγγραφή της σε αυτά ως προς την αναγνωριστική της ακυρότητας των δικαιοπραξιών αγωγή. Ως εκ τούτου το πρωτοβάθμιο δικαστήριο που απέρριψε συλλήβδην τον εν λόγω ισχυρισμό κρίνοντας ότι η αγωγή δεν είναι εμπράγματη και συνεπώς δεν είναι εγγραπτέα στα βιβλία διεκδικήσεων, έσφαλε ως προς την ερμηνεία και εφαρμογή του νόμου αναφορικά με την σωρευόμενη στην αγωγή αρνητική αγωγή, που εσφαλμένα δεν εκτίμησε ως τέτοια. Πρέπει ακολούθως, αφού είναι εν μέρει βάσιμος ο πρώτος λόγος της έφεσης, να εξαφανιστεί η εκκαλούμενη απόφαση, ως προς 7 το μέρος της αυτό, να κρατηθεί και να δικαστεί η υπόθεση κατά τούτο από το παρόν Δικαστήριο και στη συνέχεια να απορριφθεί η σωρευμένη στο δικόγραφο της αγωγής, αρνητική αγωγή ως απαράδεκτη κατ' άρθρο 220 ΚΠολΔ.

Η διάταξη του άρθρου 182 ΑΚ ορίζει: «Όταν η άκυρη δικαιοπραξία περιέχει τα στοιχεία άλλης δικαιοπραξίας, αυτή ισχύει εφόσον συνάγεται ότι τα μέρη θα την ήθελαν, αν ήξεραν την ακυρότητα». Κατά τη διάταξη αυτή προϋποθέσεις για τη μετατροπή μιας άκυρης δικαιοπραξίας σε άλλη έγκυρη είναι: 1) η ακυρότητα της πρώτης και για την ακυρότητα αυτή άγνοια των μερών, 2) η άκυρη να περιέχει τα στοιχεία της, κατά μετατροπή, έγκυρης και 3) υποθετική βούληση των μερών, όπως ισχύσει, η μετά μετατροπή, άλλη δικαιοπραξία, εάν αυτά γνώριζαν την ακυρότητα. Εξάλλου, από τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ.2 και 5 εδ. τελευταίο του Ν. 60/1979, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 5 του Ν. 1221/1981 προκύπτει ότι, αν η οικοδομή ανεγείρεται με άδεια και υπό το πολεοδομικό σύστημα της αφέσεως του ισογείου χώρου ακάλυπτου (πιοτή), με τη συστατική της οροφοκτησίας πράξη ή με μεταγενέστερη συμφωνία μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών (άρθ. 4 παρ. 1, 5 και 13 Ν. 3741/1929), που γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή, μπορεί εγκύρως να παραχωρηθεί το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης του χώρου της πιλοτής ή τμήματος αυτού σε έναν ή ορισμένους

ιδιοκτήτες ορόφου ή διαμερίσματος της οικοδομής στην οποία υπάρχει ο χώρος αυτός (ΟΛΑΠ 5/1991 ΕλλΔνη 1991.750, ΟΛΑΠ 23/2000 ΕλλΔνη 2001.58, ΑΠ 2174/2009 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 841/2009 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Από τα παραπάνω συνάγεται ότι η άκυρη, ως συστατική στο χώρο της πιλοτής διαιρεμένης ιδιοκτησίας, δικαιοπραξία, μπορεί να ισχύσει, κατά μετατροπή, ως δικαιοπραξία συστάσεως δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης του χώρου της πιλοτής ή τμήματος αυτής στον ιδιοκτήτη διαμερίσματος της ίδιας οικοδομής, που αναφέρεται ως εμπράγματος δικαιούχος αυτού, καθόσον το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης (έλασσον) εμπεριέχεται στο (μείζον) δικαίωμα της κυριότητας και εφόσον συντρέχουν και οι λοιποί όροι της μετατροπής, ήτοι άγνοια της ακυρότητας της πρώτης δικαιοπραξίας και υποθετική βούληση να ισχύσει η δεύτερη, αν τα μέρη γνώριζαν την πρώτη (ΑΠ 1662/2000 ΕλλΔνη 2001.7247, ΑΠ 619/1999 ΕπιδικΠολ 1999.206). Ο περιορισμός, με το ανωτέρω περιεχόμενο, της χρήσης του χώρου αυτού από τους λοιπούς οροφοκτύτες, έχει απλώς τον χαρακτήρα δουλείας, κατά το άρθρο 13 παρ. 3 του Ν. 3741/1929, χωρίς όμως να είναι πραγματική δουλεία κατά την έννοια των άρθρων 1118 και 1119 του ΑΚ, και επιβάλλεται από τις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις των άρθρων 1 παρ. 1, 2 του Ν. 960/79, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 1221/1981 (και το π.δ. 1340/1981). Παρέπεται ότι δεν είναι επιτρεπτό στους συνιδιοκτήτες του οικοπέδου να μην εξασφαλίζουν, με τη συστατική της οροφοκτησίας δικαιοπραξία ή με οποιαδήποτε μεταγενέστερη, κατά τους νομίμους τύπους, τροποποίηση της, στην κοινόκτητη πιλοτή της οικοδομής θέσεις σταθμεύσεως των αυτοκινήτων των ιδιοκτητών των διαμερισμάτων με την παραχώρηση των θέσεων αυτών σε αποθήκες, που εκ κατασκευής και λειτουργικώς βρίσκονται συνήθως στο υπόγειο της οικοδομής, έστω και αν οι αποθήκες αυτές έχουν οριστεί στη συστατική της οριζόντιας ιδιοκτησίας δικαιοπραξία ως αυτοτελείς ιδιοκτησίες, με αποτέλεσμα οι ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων να στερούνται τη δυνατότητα χρήσεως του κοινόκτητου και κοινόχρηστου χώρου της πιλοτής για τη στάθμευση των αυτοκινήτων τους. Η κατανομή επομένως των θέσεων σταθμεύσεως των αυτοκινήτων στον ακάλυπτο χώρο της οικοδομής (πιλοτή) κατά τρόπο που να εξασφαλίζεται θέση σταθμεύσεως αυτοκινήτου σε υπόγεια και χωρίς λειτουργική ανεξαρτησία αποθήκη, που αποτελεί βοηθητικό χώρο διαμερίσματος, και να μην εξασφαλίζεται τέτοια θέση σταθμεύσεως στο διαμέρισμα, του οποίου ο ιδιοκτήτης να στερείται έτσι παντελώς της χρήσεως της πιλοτής, αντιβαίνει ευθέως στις προρρηθίσεις διατάξεις και είναι για τον λόγο αυτό άκυρη, θεωρούμενη ως μη γενόμενη επίσης, κατά το άρθρο 174 του ΑΚ, την ακυρότητα δε αυτή μπορεί να την προτείνει ο καθένας που έχει έννομο συμφέρον (ΑΠ 1821/2011, ο.π., ΑΠ 2155/2009, ο.π., ΑΠ 2117/2007, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 818/2003, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 448/1996 ΕλλΔνη 1996.600, ΕφΠειρ 318/2004, ΠειρΝομ 2004.174). Εξάλλου, κατά την έννοια της διατάξεως του άρθρου 281 ΑΚ, για να θεωρηθεί η άσκηση του δικαιώματος καταχρηστική, θα πρέπει η προφανής υπέρβαση των ορίων που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη, ή ο κοινωνικός ή οικονομικός σκοπός του δικαιώματος να προκύπτει από την προηγηθείσα συμπεριφορά του δικαιούχου ή από την πραγματική κατάσταση που διαμορφώθηκε ή τις περιστάσεις που μεσολάβησαν ή άλλα περιστατικά, τα οποία χωρίς κατά νόμο να εμποδίζουν τη γέννηση ή να επάγονται την απόσβεση του δικαιώματος, να καθιστούν μη ανεκτή τη μεταγενέστερη άσκηση του, κατά τις περί δικαίου και ηθικής αντιλήψεις του μέσου κοινωνικού ανθρώπου, αφού τείνει στην ανατροπή καταστάσεως, που δημιουργήθηκε υπό ορισμένες συνθήκες και διατηρήθηκε για μεγάλο χρονικό διάστημα, με το επακόλουθο να συνεπάγεται επαχθείς συνέπειες για τον υπόχρεο (ΟΛΑΠ 8/2001, ΕλλΔνη 2001.383, ΟΛΑΠ 17/1995, ΕλλΔνη 1995.1531). Απαιτείται ακόμη, οι πράξεις του υπόχρεου και η υπέρ αυτού κατάσταση πραγμάτων, που έχει δημιουργηθεί, να τελούν σε αιτιώδη σχέση προς την προηγούμενη συμπεριφορά του δικαιούχου, αφού, κατά τους κανόνες της καλής πίστωσης, οι συνέπειες που απορρέουν από πράξεις άσχετες, προς αυτή τη συμπεριφορά, δεν συγχωρείται να προβάλλονται προς απόκρουση του δικαιώματος (ΟΛΑΠ 10/2012, ΟΛΑΠ 33/2005, ΟΛΑΠ 8/2001, ο.π., ΟΛΑΠ 1/1997, ΟΛΑΠ 17/1995, ΟΛΑΠ 62/1990, ΑΠ 207/2014, ΑΠ 37/2013 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Στην προκείμενη περίπτωση από τις ένορκες καταθέσεις των μαρτύρων αποδείξεως και ανταποδείξεως, οι οποίες περιέχονται στα ταυτάριθμα με την εκκαλούμενη πρακτικά δημόσιας συνεδρίασης του πρωτοβάθμιου δικαστηρίου, οι οποίες εκτιμώνται από μόνες τους και σε συνδυασμό μεταξύ τους κατά το λόγο της γνώσης και τον βαθμό της αξιοπιστίας του κάθε μάρτυρα και από όλα τα έγγραφα που οι διάδικοι νόμιμα προσκομίζουν και επικαλούνται στο παρόν Δικαστήριο, μεταξύ των οποίων και οι προσκομιζόμενες με επίκληση φωτογραφίες η γνησιότητα των οποίων δεν αμφισβητείται (άρθρα 444 αρ. 3, 445, 448 § 2 και 457 ΚΠολΔ), εκτός από τις πέντε φωτογραφίες (No 1 έως No 5), που προσκομίζονται, απαράδεκτα από την εφεσίβλητη με αριθμό σχετικού 12, προς απόκρουση της δεύτερης έφεσης της εκκαλούσας Μαρίνας Κατσαρά, με το από 12-3-2016 δικόγραφο προσθήκης - αντίκρουσης, που δεν έχει κατατεθεί νομότυπα στη Γραμματεία του Δικαστηρίου αυτού,

καθώς δεν φέρει σχετική σφραγίδα κατάθεσης, ενώ φέρει ημερομηνία δύο και πλέον μήνες μετά την συζήτηση των εφέσεων και συνεπώς δεν μπορούν αυτές να ληφθούν υπόψη του Δικαστηρίου, αποδεικνύονται τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Η ενάγουσα είναι κυρία δύο οριζοντίων ιδιοκτησιών της πολυώροφης οικοδομής (πολυκατοικίας), που βρίσκεται στη συμβολή των οδών ... στη θέση «...» στην Αθήνα. Την κυριότητα αυτών απέκτησε παράγωγα, με το .../1983 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Ελευσίνας ..., που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, στον τόμο ... και με αύξοντα αριθμό ..., με αγορά τους από τους οικοπεδούχους και ειδικότερα αγόρασε, α) την ένα (1) οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα) του πρώτου υπέρ το ισόγειο ορόφου, με εμβαδόν 84 τ.μ. και με ποσοστό συνιδιοκτησίας 112 χιλιοστά εξ αδιαιρέτου και β) την τέσσερα (4) οριζόντια ιδιοκτησία (αποθήκη) του υπογείου, εμβαδού 8 τ.μ., με ποσοστό συνιδιοκτησίας 2 χιλιοστά εξ αδιαιρέτου. Η εν λόγω οικοδομή ανεγέρθηκε με το σύστημα της αντιπροσφοράς δυνάμει του .../1978 προσυμφώνου μεταβίβασης ποσοστών εξ αδιαιρέτου οικοπέδου και εργολαβικού συμβολαίου της ως άνω συμβολαιογράφου Ελευσίνας ..., που υπεγράφη μεταξύ της εργολήπτριας εταιρείας με την επωνυμία «... και Σία Ε.Ε.» και των οικοπεδούχων .... Η οικοδομή αυτή έχει κατασκευαστεί επί υποστηλωμάτων (πιλοτή), αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο (υπόστυλο χώρο - πιλοτή), τέσσερις άνωθεν αυτού ορόφους και δώμα (ταράτσα) και έχει υπαχθεί στις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ και του Ν. 3741/1929 «περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους» με την πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και Κανονισμού Πολυκατοικίας της ίδιας με παραπάνω συμβολαιογράφου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων, στον τόμο ... και με αύξοντα αριθμό .... Με βάση την πράξη αυτή η οικοδομή περιλαμβάνει εννέα (9) διαμερίσματα, ενώ η πιλοτή της περιλαμβάνει οκτώ (8) θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτου, τις P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7 και P-8, οι οποίες ορίστηκαν ως ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες με τα αναφερόμενα για την καθεμία ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου. Από αυτές οι P-3 και P-4 θέσεις είχαν επιφάνεια 15 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 1%0 εξ αδιαιρέτου η καθεμία, ενώ οι P-5 και P-6 είχαν επιφάνεια 17 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 1%0 εξ αδιαιρέτου η καθεμία. Με την .../1981 πράξη της ίδιας συμβολαιογράφου που επίσης έχει μεταγραφεί νόμιμα (στον τόμο ... και με αύξοντα αριθμό ... των οικείων βιβλίων μεταγραφών), τροποποιήθηκε η επίμαχη συστατική της οροφοκτησίας πράξη, ως προς τις P-3 και P-4 θέσεις στάθμευσης και συγκεκριμένα, μειώθηκε η επιφάνεια της P-3 θέσης κατά οκτώ (8) τ.μ. προς όφελος της P-4 θέσης και διαχωρίστηκε η τελευταία σε δύο επιμέρους θέσεις ως P-4α και P-4β, επιφάνειας 11,50 τ.μ. έκαστη και ποσοστού συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 0,50%0 εξ αδιαιρέτου της καθεμίας. Ακολούθως, οι οικοπεδούχοι με τη σύμπραξη της εργολήπτριας, ως εκ τρίτου συμβαλλόμενης, μεταβίβασαν λόγω πωλήσεως: α) με το .../1981 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Ελευσίνας ..., που έχει μεταγραφεί νόμιμα στον τόμο ... και αριθμό ..., στον ... (δεύτερο εναγόμενο και εκκαλούντα στην τρίτη έφεση) την πλήρη κυριότητα της P-4α θέσης στάθμευσης της πιλοτής, επιφάνειας 11,50 τ.μ. και ποσοστού συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 0,50%0 εξ αδιαιρέτου, β) με το 2.493/1984 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Ελευσίνας ..., που έχει μεταγραφεί νόμιμα, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στον τόμο ... και αριθμό ..., στην ... (τρίτη εναγόμενη και εκκαλούσα στη δεύτερη έφεση) την πλήρη κυριότητα της P-4β θέσης στάθμευσης της πιλοτής, επιφάνειας 11,50 τ.μ. και ποσοστού συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 0,50%0 εξ αδιαιρέτου, γ) με το .../2009 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών ..., που έχει μεταγραφεί νόμιμα στον τόμο ... και αριθμό ..., στον, ... (πρώτο εναγόμενο και πρώτο εκκαλούντα στην πρώτη έφεση), την πλήρη κυριότητα της P-5 θέσης στάθμευσης εμβαδού 17 τ.μ. και ποσοστού συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 1%0 εξ αδιαιρέτου και δ) με το .../2009 συμβόλαιο της ίδιας Συμβολαιογράφου Αθηνών ..., που, όπως δεν αμφισβητείται, έχει μεταγραφεί νόμιμα, μεταβίβασαν λόγω πωλήσεως στην τέταρτη εναγομένη την πλήρη κυριότητα της P-6 θέσης στάθμευσης της πιλοτής, επιφάνειας 17 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 1%0 εξ αδιαιρέτου, καθώς και την τρία (3) οριζόντια ιδιοκτησία (αποθήκη) του υπογείου, επιφάνειας οκτώ (8) τ μ και με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 2%0 εξ αδιαιρέτου. Σύμφωνα όμως και με όσα αναπτύχθηκαν στις νομικές σκέψεις της παρούσας, ο καθορισμός με τη συστατική της οροφοκτησίας πράξη, όπως αυτή τροποποιήθηκε, ως αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών, μεταξύ άλλων και των επίμαχων P-3, P-4α, P-4β, P-5 και P-6 θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων, χωρίς την πρόβλεψη να καταστούν αυτές περικλειστές, ο δια της αναφερθείσας τροποποιητικής της οροφοκτησίας πράξης διαχωρισμός της υπό στοιχεία P-4 θέσης στάθμευσης σε δύο μερικότερες θέσεις στάθμευσης και η εν συνεχεία μεταβίβαση τους, κατά κυριότητα, στους εναγομένους αποτελούν δικαιπραξίες, οι οποίες είναι άκυρες ως αντικείμενες στις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις, που απαγορεύουν τη δημιουργία αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών στον εξ ορισμού ανοικτό χώρο της πιλοτής. Η ακυρότητα αυτή είναι απόλυτη και η ενάγουσα, έχει έννομο συμφέρον να

την προσβάλει ως ιδιοκτήτρια διαμερίσματος της πολυκατοικίας και συγκυρία του εν λόγω κοινοκτήτου μέρος της οικοδομής (της πιλοτής), που εξαιτίας των μεταβιβάσεων αυτών στους εναγόμενους των χώρων της πιλοτής στερείται η ίδια θέσης στάθμευσης στην οικοδομή, καθώς η μόνη ελεύθερη θέση P-3 που υπάρχει είναι μικρή και δεν μπορεί να την εξυπηρετήσει. Εξάλλου, οι εν λόγω συμβολαιογραφικές πράξεις, με τις οποίες τμήματα της πιλοτής κατέστησαν άκυρα αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες και στη συνέχεια μεταβιβάστηκαν ως τέτοιες στους εναγομένους, δεν μπορούν να ισχύουν κατά μετατροπή ως συμφωνίες παραχώρησης του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσεως των επιδίκων θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων, δεδομένου ότι, ο πρώτος εκκαλών της πρώτης έφεσης, η εκκαλούσα της δεύτερης έφεσης και ο εκκαλών της τρίτης έφεσης (τρεις πρώτοι των εναγομένων) δεν έχουν στην κυριότητα τους άλλη αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία στην εν λόγω πολυκατοικία, έτσι ώστε να έχουν αντίστοιχα και δικαίωμα χρήσεως στις κοινόκτητες θέσεις σταθμεύσεως της πιλοτής. Επίσης η δεύτερη εκκαλούσα της πρώτης έφεσης (τέταρτη εναγόμενη) έχει μεν στην κυριότητα της μία υπόγεια, χωρίς λειτουργική ανεξαρτησία, μικρή αποθήκη, όπως ήδη αναφέρθηκε, πλην όμως αυτή αποτελεί από την κατασκευή της, βοηθητικό απλώς χώρο διαμερίσματος, στον οποίο δεν θα μπορούσε να παραχωρηθεί έγκυρα η αποκλειστική χρήση θέσης σταθμεύσεως αυτοκινήτου στην πιλοτή, εφόσον δεν επαρκούν οι υπάρχουσες για τους ιδιοκτήτες (ή μισθωτές) των διαμερισμάτων. Η παραπάνω εναγομένη εξάλλου, ναι με συννοικεί με τον υιό της ... σε διαμέρισμα της ίδιας οικοδομής, που ανήκει στην αποκλειστική κυριότητα του, το γεγονός όμως αυτό δεν μπορεί να οδηγήσει σε διαφορετική κρίση, αφού το συμβόλαιο μεταβίβασης της κυριότητας της θέσης στάθμευσης στην τέταρτη εναγομένη, ιδιοκτήτρια της αποθήκης, δεν μπορεί να ισχύσει κατά μετατροπή, σύμφωνα επίσης με όσα αναπτύχθηκαν στη σχετική νομική σκέψη και προβάλλεται από την ενάγουσα - εφεσίβλητη ήδη με την αγωγή της καθ' υποφοράν, ως πράξη παραχώρησης της αποκλειστικής χρήσης της θέσης αυτής στον ιδιοκτήτη του διαμερίσματος, γιο της, (ο οποίος έχει ωστόσο δικαίωμα σύχρησης των θέσεων αυτών με τους υπόλοιπους ιδιοκτήτες). Κατά συνέπεια, εφόσον δεν ήταν δυνατόν να καταρτιστεί έγκυρη δικαιοπραξία με αντικείμενο την αποκλειστική χρήση των επιδίκων θέσεων σταθμεύσεως της πιλοτής, δεν υφίσταται η δυνατότητα να ισχύσουν κατά μετατροπή οι επίμαχες άκυρες συμβολαιογραφικές πράξεις, ως πράξεις παραχώρησης του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης και η σχετική εκ του άρθρου 182 ΑΚ ένσταση της τρίτης των εναγομένων (εκκαλούσας στη δεύτερη έφεση) πρέπει, σύμφωνα και με όσα αναφέρθηκαν ήδη στις αμέσως παραπάνω νομικές σκέψεις, να απορριφθεί ως αβάσιμη κατ' ουσίαν. Ομοίως πρέπει να απορριφθούν ως αβάσιμοι και οι συναφείς λόγοι έφεσης των λοιπών εκκαλούντων. Σημειώνεται εξάλλου, ότι ο ... (πρώτος εκκαλών στην πρώτη έφεση και πρώτος εναγόμενος) είχε ασκήσει εναντίον της εφεσίβλητης, ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών την από 16-6-2009 αγωγή του με αντικείμενο την αναγνώριση του δικαιώματος της κυριότητας του επί της P-5 θέσης στάθμευσης στην εν λόγω πολυκατοικία, άλλως του δικαιώματος του περί αποκλειστικής χρήσης αυτής, κατά μετατροπή της κατ' αρχήν άκυρης σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας αυτής και την υποχρέωση της απόδοσης της σε αυτόν από την εναγομένη που τον είχε αποβάλει από αυτή. Επί της αγωγή του αυτή εκδόθηκε η 1922/2012 του ανωτέρω δικαστηρίου που απέρριψε ως μη νόμιμη την αγωγή. Η απόφαση αυτή επικυρώθηκε με την 7101/2013 απόφαση του παρόντος Δικαστηρίου, που επιλήφθηκε της υποθέσεως κατόπιν της από 19-9-2012 έφεσης του ενάγοντος, που απορρίφθηκε κατ' ουσίαν από αυτό. Συνεπώς ως προς τον παραπάνω λόγο έφεσης, του διαδίκου αυτού, με τον οποίο επανάφερε, τον σχετικό ισχυρισμό περί μετατροπής της κατ' αρχήν άκυρης δικαιοπραξία, κατά τα προαναφερόμενα, υπάρχει δεδεδειγμένο που λαμβάνεται υπόψη αυτεπαγγέλτως από το Δικαστήριο και καθιστά απαράδεκτο ως προς αυτόν σχετικό λόγο έφεσης, που ούτως ή άλλως βέβαια είναι και αβάσιμος κατά τα προαναφερόμενα. Ενόψει της ακυρότητας των παραπάνω δικαιοπραξιών, οι επίδικες θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων στην πιλοτή της εν λόγω πολυκατοικίας, ανήκουν κατ' αρχήν σε όλους τους συνιδιοκτήτες της εξ αδιαιρέτου, κατά ποσοστό αντίστοιχο με την αναλογία της χωριστής οριζόντιας ιδιοκτησίας τους επί του όλου οικοπέδου (άρθρο 1117 ΑΚ), είναι κοινόχρηστες και μπορούν σύμφωνα με τον νόμο να χρησιμοποιούνται ελεύθερα για τη στάθμευση του αυτοκινήτου τους από οιονδήποτε των συνιδιοκτητών της οικοδομής, στους οποίους περιλαμβάνεται και η ενάγουσα.

Αποδείχθηκε ακόμη ότι η εφεσίβλητη - ενάγουσα από τότε που εγκαταστάθηκε μόνιμα στην οικοδομή χρησιμοποιούσε τη P-5 θέση για τη στάθμευση του ΙΧΕ αυτοκινήτου της, την οποία όμως η εργολάβος εταιρεία «... ΚΑΙ ΣΙΑ Ο.Ε.», θεωρούσε ότι της ανήκε και υπήρχαν διαφωνίες μεταξύ τους, που επιτάθηκαν από το έτος 2007 και μετά, οπότε ξεκίνησε δικαστική διαμάχη, μεταξύ των ανωτέρω, με την υποβολή

σχετικών αιτήσεων ασφαλιστικών μέτρων νομής από την εργολάβο εταιρεία εναντίον της ενάγουσας - εφεσίβλητης και την άσκηση ανταιτήσεων εκ μέρους της τελευταίας εναντίον της πρώτης. Και ενώ υφίστατο η κατάσταση αυτή οι εκκαλούντες της πρώτης έφεσης αγόρασαν με τα επίμαχα ως άνω συμβόλαια, που καταρτίστηκαν το έτος 2009 της P-5 και P-6 θέσεις στάθμευσης αντίστοιχα, οπότε η ενάγουσα συνέχισε και εναντίον τους τη δικαστική διένεξη που είχε για την P-5 θέση στάθμευσης, ασκώντας κατά αυτών ασφαλιστικά μέτρα νομή και ρύθμισης κατάστασης. Η τρίτη εναγομένη ισχυρίζεται ενώπιον του Δικαστηρίου αυτού και οι λοιποί εκκαλούντες ισχυρίστηκαν στο πρωτοβάθμιο δικαστήριο και επαναφέρουν τον ισχυρισμό" τους με σχετικό λόγο των ενδίκων εφέσεων τους ότι η ενάγουσα - εφεσίβλητη ασκεί το δικαίωμα της να προβάλλει την ακυρότητα των επίμαχων δικαιοπραξιών καταχρηστικά, κατά την έννοια της διατάξεως του άρθρου 281 ΑΚ. Ειδικότερα, προς στοιχειοθέτηση του ισχυρισμού τους αυτού, η ... και ο ... (εκκαλούντες στη δεύτερη και στην τρίτη έφεση αντίστοιχα) επικαλέστηκαν τα εξής: ότι στάθμευαν τα αυτοκίνητα τους στις υπό στοιχεία P-4β και P-4α θέσεις στάθμευσης από τα έτη 1984 και 1981, αντίστοιχα, οπότε τις αγόρασαν και ότι η ενάγουσα από το έτος 1983 που απέκτησε την κυριότητα διαμερίσματος στην οικοδομή και κατοικεί έκτοτε εκεί, μέχρι και την επίδοση της κρινομένης αγωγής (το έτος 2010) ουδέποτε εξέφρασε οποιαδήποτε αντίρρηση για τη χρήση των χώρων αυτών από αυτούς, μάλιστα δε ως διαχειρίστρια της οικοδομής κατά τα έτη 2002, 2004, 2005 2006 και 2007 εισέπραττε από αυτούς την αναλογία τους στις κοινόχρηστες δαπάνες της οικοδομής, χωρίς να εναντιωθεί για τη χρήση εκ μέρους τους των χώρων αυτών. Ότι με τη συμπεριφορά της αυτή δημιουργήθηκε και παγιώθηκε υπέρ τους τέτοια πραγματική κατάσταση, η ανατροπή της οποίας με την αναγνώριση της ακυρότητας του τίτλου κτήσης τους θα είναι εξαιρετικά επαχθής γι' αυτούς και θα έχει δυσμενέστερες συνέπειες στην καθημερινή τους διαβίωση, διότι ως κάτοικοι της περιοχής δεν θα μπορούν να βρουν άλλο χώρο στάθμευσης πλησίον της κατοικίας τους, που είναι η διπλανή προς την επίδικη οικοδομή, ενώ οι αξιώσεις τους κατά των πωλητών των επίμαχων θέσεων έχουν παραγραφεί, με αποτέλεσμα να απειλείται η δημιουργία αφόρητα και αναπότρεπτα άδικης κατάστασης γι' αυτούς. Ωστόσο από τα αποδεικτικά στοιχεία που προσκομίστηκαν τόσο στο πρωτοβάθμιο όσο και στο παρόν Δικαστήριο, ακόμη και αν γίνει δεκτό ότι πράγματι δημιουργήθηκε υπέρ των διαδίκων αυτών μία πραγματική κατάσταση, τουλάχιστον με την ανοχή αν όχι και με την έγκριση της ίδιας της ενάγουσας - εφεσίβλητης, πάντως δεν αποδείχθηκε καθόλου ότι η ανατροπή της κατάστασης αυτής θα έχει επαχθείς και δη ιδιαίτερος τέτοιες κατά την επιταγή του νόμου, συνέπειες γι' αυτούς.

Ειδικότερα ως προς την απώλεια των θέσεων στάθμευσης αποδείχθηκε ότι τέτοιες υπάρχουν και στην οικοδομή όπου κατοικούν μόνιμα, αφού η οικοδομή έχει κατ' αρχήν πιλοτή με ανοικτούς χώρους στάθμευσης, οι οποίες χρησιμοποιούνται μάλιστα ήδη από τη δεύτερη εκκαλούσα, όπως ισχυρίζεται η ενάγουσα χωρίς να προβάλλει αντιρρήσεις περί αυτού η εναγομένη - εκκαλούσα. Δεν αποδείχτηκε εξάλλου ούτε ότι στην περιοχή, όπου βρίσκεται η πολυκατοικία με τις επίμαχες θέσεις στάθμευσης, δεν υπάρχει καθόλου διαθέσιμος χώρος υπαίθριος ή στεγασμένος για τη στάθμευση των οχημάτων τους όπак ισχυρίζονται οι παραπάνω εκκαλούντες, χωρίς και να το αποδεικνύουν ώστε η απώλεια των θέσεων αυτών να είναι τελικά δυσβάσταχτη για τους διάδικους αυτούς. Εξάλλου ούτε η τυχόν αδυναμία τους να στραφούν κατά των δικαιοπαρόχων τους, που τους πώλησαν ακίνητο με το παραπάνω νομικό ελάττωμα, συνιστά ιδιαίτερα επαχθή συνέπεια γι' αυτούς, σε σχέση και με το όφελος από την επίκληση της ακυρότητας εκ μέρους της αντιδίκου τους, διότι αυτοί απόλαυσαν ανενόχλητα, όπως ισχυρίζονται, άλλωστε, τη χρήση των θέσεων αυτών επί τριάντα και πλέον έτη, η δε ωφέλεια τους αυτή δεν είναι αμελητέα σε σχέση μάλιστα με τη ζημία που υφίσταται τα τελευταία έτη η ενάγουσα από την αδυναμία της να σταθμεύει το όχημα της στην οικοδομή, όπου κατοικεί και έχει δικαίωμα κατά πρώτο λόγο σύχρησης αυτής με τους υπόλοιπους ιδιοκτήτες της οικοδομής για το σκοπό αυτό. Σε κάθε δε περίπτωση η ανοχή της ενάγουσας, τα προηγούμενα και για πολλά έτη, πράγματι, δεν ήταν λόγω της αποδοχής της παράνομης κατάστασης που είχε δημιουργηθεί στην οικοδομή της εκ των πραγμάτων, αλλά έχει σχέση με το γεγονός ότι μέχρι και το έτος 2009 δεν θίγονταν, καθώς ήταν ελεύθερες οι θέσεις P-5 και P-6, από τις οποίες χρησιμοποιούσε την πρώτη από αυτές, όπως προαναφέρθηκε. Η ανοχή όμως αυτή που φαίνεται να επέδειξε ως προς την κατάσταση που είχε δημιουργηθεί δεν μπορεί, κατά τα διδάγματα της κοινής εμπειρίας και της λογικής να εκληφθεί ως παραίτηση της από το δικαίωμα της να επικαλεστεί την ακυρότητα, όταν θα προέκυπτε σχετικό ζήτημα, όπως εν προκειμένω, ούτε μπορεί να θεωρηθεί γι' αυτό μη ανεκτή η προβολή της ακυρότητας των επίμαχων δικαιοπραξιών για την προάσπιση των δικαιωμάτων της. Ως εκ τούτου ο σχετικός ισχυρισμός των παραπάνω εκκαλούντων είναι αβάσιμος και

πρέπει να απορριφθεί, ως προς την τρίτη μεν εναγομένη ως κατ' ουσίαν αβάσιμος και ως προς τον τρίτο εκκαλούντα, ως αβάσιμος ο συναφής λόγος της έφεσης του. Επίσης οι πρώτος και τέταρτη των εναγομένων και ήδη εκκαλούντες στην πρώτη έφεση, που απέκτησαν τις εν λόγω θέσεις στάθμευσης το έτος 2009, προέβαλαν όμοιο ισχυρισμό περί καταχρηστικής ασκήσεως του ενδίκου δικαιώματος εκ μέρους της ενάγουσας, ισχυριζόμενοι ότι αυτή από το έτος 1983, που αγόρασε διαμέρισμα στην οικοδομή, μέχρι και την κατάθεση της ένδικης αγωγής (τον Απρίλιο του έτους 2010) ουδέποτε παραπονέθηκε καθ' οιονδήποτε τρόπο ότι δεν μπορούσε να σταθμεύσει το αυτοκίνητο της στον χώρο της πιλοτής, μάλιστα δε, κατά την εκδίκαση σχετικών αιτήσεων ασφαλιστικών μέτρων της δικαιοπαρόχου τους εναντίον της, είχε ζητήσει να αναγνωρισθεί ως αποκλειστική νομέας της P-5 θέσης στάθμευσης, λόγω της συνεχούς και ανενόχλητης χρήσης της επί 25 έτη, πράγμα που έρχεται σε αντίφαση με την ένδικη αξίωση της να της επιτραπεί η σύγκριση των επιδίκων θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων και ότι ο πραγματικός σκοπός, που επιδιώκει με την έγερση της κρινομένης αγωγής της, δεν είναι η ελεύθερη σύγκριση των θέσεων σταθμεύσεως της πιλοτής, αλλά η κατοχύρωση και νομιμοποίηση της αποκλειστικής χρήσης μίας εξ αυτών, παρότι, μάλιστα, είναι ελεύθερη η υπό στοιχεία P-3 θέση στάθμευσης της πιλοτής, η οποία για μεγάλο χρονικό διάστημα δεν χρησιμοποιείται, ούτε ανήκει σε οποιονδήποτε από τους συνιδιοκτήτες, που διαμένουν στην πολυκατοικία. Ο ανωτέρω ισχυρισμός που προέβαλαν οι εναγόμενοι στο πρωτοβάθμιο δικαστήριο και επαναλαμβάνουν με συναφή λόγο της έφεσης τους είναι επίσης αβάσιμος και πρέπει να απορριφθεί καθώς δεν αποδείχθηκε ότι η ενάγουσα δημιούργησε με την συμπεριφορά της προς τους παραπάνω διαδίκους την πεποίθηση ότι δεν θα ασκήσει το δικαίωμα της, αλλά απεναντίας, αποδεικνύεται ότι από την εγκατάσταση της στην ανωτέρω πολυκατοικία μέχρι την άσκηση της κρινομένης αγωγής χρησιμοποιούσε για τη στάθμευση του αυτοκινήτου της χώρους σταθμεύσεως της πιλοτής, αμφισβητώντας έτσι εμπράκτως τη σύσταση αυτοτελών διαιρεμένων ιδιοκτησιών επί αυτής και το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης της εκ μέρους των αναφερομένων στα συμβόλαια ως δικαιούχων, όπως αναφέρθηκε ήδη, ενώ η θέση P-3 αποδείχθηκε ότι δεν την εξυπηρετεί για την στάθμευση του οχήματος του, καθώς είναι μικρότερη από τις άλλες και δεν την εξυπηρετεί. Τα υπόλοιπα εξάλλου πραγματικά περιστατικά που επικαλούνται οι ανωτέρω διάδικοι και αληθή υποτιθέμενα, δεν είναι επαρκή, για να θεμελιώσουν κατάχρηση δικαιώματος, κατά την έννοια της διατάξεως του άρθρου 281 ΑΚ, σύμφωνα και με όσα αναπτύχθηκαν στην παραπάνω νομική σκέψη, αλλά ούτε και οι σκοποί που αναφέρεται ότι επιδιώκει με την άσκηση της αγωγής της η ενάγουσας, αντίκεινται στις επιταγές της εν λόγω διατάξεως. Τούτο δε διότι, ακόμη κι αν η ενάγουσα άσκησε προηγουμένως ανταίτηση για την αναγνώριση της ως αποκλειστικής νομέας της υπό στοιχεία P-5 θέσης στάθμευσης και ότι απώτερος σκοπός της είναι η αποκλειστική χρήση αυτής της θέσης και πάλι η ενάγουσα δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι ενεργεί αυτή κατά τρόπο που αντίκειται προφανώς στα αντικειμενικά όρια της ανωτέρω διάταξης, όταν αξιώνει την αναγνώριση του κοινόχρηστου χαρακτήρα των επιδίκων χώρων στάθμευσης στην πιλοτή και την προστασία του δικαιώματος της για την απρόσκοπτη σύγκριση αυτών (από κοινού με τους λοιπούς συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας). Επομένως, ως προς τη δεύτερη έφεση, κατ' αρχάς, πρέπει η κρινομένη αγωγή να γίνει δεκτή ως βάσιμη και κατ' ουσίαν, κατά το μέρος της που κρίθηκε παραδεκτή και νόμιμη και να αναγνωρισθεί η ακυρότητα της 2.617/1978 πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας της συμβολαιογράφου Ελευσίνας ..., όπως τροποποιήθηκε με την .../1981 πράξη της ίδιας παραπάνω Συμβολαιογράφου, αναφορικά με τον καθορισμό των επιδίκων θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων της πιλοτής ως αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών, καθώς και του .../31-7-1984 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών .., όσον αφορά τη μεταβίβαση της κυριότητας της P-4β θέσης σταθμεύσεως στην παραπάνω (τρίτη) εναγομένη και να αναγνωρισθεί ότι η θέση αυτή είναι κοινόχρηστη, απορριπτόμενων ως αβάσιμων κατ' ουσίαν των ισχυρισμών της παραπάνω εναγομένης - εκκαλούσας περί μετατροπής της σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας της θέσης στάθμευσης σε μεταβίβαση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης αυτής και καταχρηστικής ασκήσεως του δικαιώματος. Κατά τα λοιπά ως προς την πρώτη και την τρίτη των εφέσεων, ενόψει του ό,τι το πρωτοβάθμιο δικαστήριο, με την εκκαλούμενη απόφαση του έκανε δεκτή την αγωγή, κατά το ανωτέρω κεφάλαιο της, με το οποίο ζητούνταν η αναγνώριση της ακυρότητας των επίμαχων ως άνω δικαιοπραξιών και του κοινόχρηστου χαρακτήρα των θέσεων στάθμευσης στην πιλοτή της παραπάνω οικοδομής, απορρίπτοντας τους ανωτέρω όμοιους αυτοτελείς ισχυρισμούς των διαδίκων ορθά ερμήνευσε και εφάρμοσε το νόμο και καλώς εκτίμησε τις αποδείξεις που προσήχθησαν ενώπιόν του, έστω και με εν μέρει διαφορετική αιτιολογία, η οποία αντικαθίσταται και συμπληρώνεται με την αιτιολογία της παρούσας και όσα αντίθετα ισχυρίζονται οι εκκαλούντες με τους λοιπούς λόγους της έφεσης τους, πρέπει να απορριφθούν ως αβάσιμα. Συνακόλουθα και μη υπάρχοντος άλλου λόγου προς έρευνα πρέπει να γίνουν εν μέρει δεκτές ως κατ' ουσίαν βάσιμες οι

παραπάνω εφέσεις ως προς την σωρευμένη στο δικόγραφο της ένδικης αγωγής, αρνητική αγωγή, και να εξαφανιστεί η εκκαλούμενη κατά το ανωτέρω κεφάλαιο της, όπως ήδη αναφέρθηκε, καθώς και ως προς τη διάταξη της για τη δικαστική δαπάνη στο σύνολο της, ενόψει της αναγκαιότητας ενιαίου καθορισμού αυτής για όλα τα κεφάλαια της απόφασης (ΑΠ 192/1998 ΕλλΔνη 1998.825, ΕφΑΘ 654/2008 ΕλλΔνη 2009.616, Μαργαρίτης σε ΕρμΚΠολΔ Κεραμέα - Κονδύλη - Νίκα, άρθ. 535, αριθ. 1, άρθ. 522, αριθ. 13 και άρθ. 520, αριθ. 240). Κατά τα λοιπά, οι εφέσεις, ως προς το παραπάνω κεφάλαιο της πρωτοβάθμιας απόφασης, που αφορά την αναγνώριση της ακυρότητας των επίμαχων δικαιοπραξιών και του κοινόχρηστου χαρακτήρα των επίμαχων θέσεων σταύθμευσης αυτοκινήτων, πρέπει να απορριφθούν ως κατ' ουσίαν αβάσιμες. Όλοι οι εκκαλούντες - ενάγοντες, που ηττήθηκαν, πρέπει να καταδικαστούν στα δικαστικά έξοδα της εφεσίβλητης - εναγομένης αμφοτέρων των βαθμών δικαιοδοσίας, κατά το νόμιμο αίτημα της τελευταίας που υποβλήθηκε με τις, ενώπιον αυτού του Δικαστηρίου, κατατεθείσες προτάσεις της (άρθρα 106, 176, 183, 189 παρ. 1, 191 παρ. 2 ΚΠολΔ), κατά τα οριζόμενα στο διατακτικό. Τέλος, πρέπει, κατ' άρθρο 495 παρ. 4 ΚΠολΔ, εφόσον οι εφέσεις έγιναν δεκτές, έστω και εν μέρει ως προς την πρώτη και την τρίτη αυτών, να διαταχθεί η επιστροφή των παραβόλων του ένδικου μέσου στους εκκαλούντες.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΣΥΝΕΚΔΙΚΑΖΟΝΤΑΣ αντιμωλία των διαδίκων τις από 27-3-2014 και με αριθμούς κατάθεσης δικογράφων 2111/28-3-2014, 2057/27-3-2014 και 2058/27-3-2014, εφέσεις κατά της 5510/2013 οριστικής απόφασης του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, που εκδόθηκε κατά την τακτική διαδικασία, επί της από 13-4-2010 αγωγή της εφεσίβλητης με αριθμό κατάθεσης δικογράφου 81784/4684/30-4-2010, με την οποία έγινε εν μέρει δεκτή ως κατ' ουσίαν βάσιμη η αγωγή της.

ΔΕΧΕΤΑΙ την 2057/27-3-2014 έφεση από τυπική και ουσιαστική άποψη.

ΕΞΑΦΑΝΙΖΕΙ την 5510/2013 οριστική απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών ως προς την τρίτη εναγομένη.

ΚΡΑΤΕΙ την υπόθεση και ΔΙΚΑΖΕΙ την ουσία της.

ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΙ τη σωρευμένη στο δικόγραφο της από 13-4-2010 αγωγής της εφεσίβλητης, με αριθμό κατάθεσης δικογράφου 81784/4684/30-4-2010, αρνητική αγωγή και ό,τι κρίθηκε απορριπτέο στο σκεπτικό.

ΔΕΧΕΤΑΙ εν μέρει την αγωγή.

ΑΝΑΓΝΩΡΙΖΕΙ την ακυρότητα της 2.617/1978 πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας της συμβολαιογράφου Ελευσίνας Ευσταθίας Κυριακού, όπως τροποποιήθηκε με την 4.526/1981 πράξη της ίδιας συμβολαιογράφου, αναφορικά με τον καθορισμό ως αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών των υπό στοιχεία Ρ-4α, Ρ-4β, Ρ-5 και Ρ-6 θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων της πιλοτής της πολυκατοικίας, που βρίσκεται στη συμβολή των οδών ... στην Αθήνα.

ΑΝΑΓΝΩΡΙΖΕΙ την ακυρότητα του .../1984 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών ..., κατά το μέρος του που αφορά τη μεταβίβαση της κυριότητας της υπό στοιχεία Ρ-4β θέσεως σταθμεύσεως αυτοκινήτου της πιλοτής στην τρίτη εναγομένη.

ΑΝΑΓΝΩΡΙΖΕΙ ότι η ανωτέρω Ρ-4β θέση σταθμεύσεως αυτοκινήτου της πιλοτής της ως άνω πολυκατοικίας είναι κοινόχρηστη.

ΔΕΧΕΤΑΙ τις 2111/28-3-2014 και 2058/27-3-2014 εφέσεις, από τυπική και εν μέρει από ουσιαστική άποψη.

ΕΞΑΦΑΝΙΖΕΙ την 5510/2013 οριστική απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών ως προς τους πρώτο, δεύτερο και τέταρτη των εναγομένων κατά το κεφάλαιο της σωρευμένης στο δικόγραφο της από 13-4-2010 και με αριθμό κατάθεσης δικογράφου 81784/4684/30-4-2010 αρνητικής αγωγής.

ΚΡΑΤΕΙ την υπόθεση και ΔΙΚΑΖΕΙ την ουσία της, κατά το ανωτέρω κεφάλαιο της εκκαλούμενης απόφασης.

ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΙ την αγωγή κατά το ανωτέρω κεφάλαιο της, που αφορά τη σωρευμένη στο δικόγραφο της αρνητική αγωγή.

ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΙ κατά τα λοιπά κατ' ουσίαν τις από 27-3-2014 ως άνω εφέσεις.

ΚΑΤΑΔΙΚΑΖΕΙ τους εκκαλούντες στα δικαστικά έξοδα της εφεσίβλητης για αμφοτέρους τους βαθμούς της δικαιοδοσίας, τα οποία καθορίζει στο ποσό

των χιλίων ευρώ (1.000,00€).

ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ την απόδοση των παραβόλων των διακοσίων ευρώ (200,00 €) που αναφέρονται στο σκεπτικό της παρούσας στους εκκαλούντες.

Κρίθηκε και αποφασίσθηκε στην Αθήνα στις 21 Ιουλίου 2016.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Και δημοσιεύθηκε στο ακροατήριο του σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση, στις 29 Σεπτεμβρίου 2016, με την παρακάτω σύνθεση: Αρετή Παπαδιά, Πρόεδρο Εφετών, με μέλη τους Εφέτες Κανέλλα Τζαβέλλα Δημαρά και Ευσέβεια Λιακοπούλου (λόγω μετάθεσης της Εφέτου Βασιλικής Τσαμπάζη Εισηγήτριας που μετείχε στην αρχική σύνθεση) και με Γραμματέα την Ανδρομάχη Πάλλα χωρίς να παρίστανται οι διάδικοι και οι πληρεξούσιοι τους δικηγόροι.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ