

## Περίληψη

ΠΥΛΩΤΗ Αναγνωρίζονται ως κοινοχρηστες θέσεις σταθμευσεως στην πυλωτη, ως προς τις οποίες ειχε καταρτιστει μονο προσυμφωνο και όχι όπως προβλεπονταν στη συσταση οριζοντιας ιδιοκτησιας οριστικο συμβολαιο συστασεως πραγματικης δουλειας (Το οποιο είναι ακυρο μεν κατά τον Ν.960/1979, με την συνδρομη όμως των ερμηνευτικων κανονων των δικαιοπραξιών και κατά μετατροπη υπο τους ορους του αρθρου 182 ΑΚ , ισχυει ως εγκυρη συμφωνια παραχωρησης αποκλειστικης χρησης)

\*\*\*

Δεκτη η εφεση μας κατά της υπ αριθμ 1143/2010 αποφασεως του Μονομελους Πρωτοδικειου Αθηνων  
(Ορατε στο site μας)

**Απορριπτονται αντιθετη εφεση και προσθετοι λογοι.**  
Πρωτοδικως ειχε γινει δεκτη η αγωγη μας μονο κατά συνιδιοκτητη που ειχε καταλαβει αυθαιρετως επι 23 ετη αδιαθετη θεση σταθμευσεως

\*\*\*

Ακολουθει ακαθαρογραφη προς το παρον η υπ αριθμ 2814/2012  
αποφαση του Εφετειου Αθηνων

ΔΙΚΑΣΙΜΟΣ 6-12-11 Πιν. 24+30+26  
ΔΙΑΔΙΚΟΙ : Π Γ κατα Ε  
ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΑ : Β. ΗΛΙΟΠΟΥΛΟΥ

2814  
κτλ

ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ  
ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Διάσπαση: 15.5.12

Δημοσίευση: 31.5.12

Οι κρινόμενες αντίθετες εφέσεις των εναγόντων και του όγδοου εναγόμενου (Π.Γ ) κατά της υπ' αρ. 1143/2010 οριστικής απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών , η οποία εκδόθηκε κατά τη διαδικασία των άρθρων 647 επ. ΚπολΔ, έχουν ασκηθεί νομότυπα και εμπρόθεσμα.( 652 παρ. 1 ΚπολΔ) . Πρέπει , επομένως , αφού συνεκδικασθούν λόγω της μεταξύ τους συνάφειας ( 246 και 524 παρ. 1 ΚπολΔ) και με τους πρόσθετους λόγους , που άσκησε παραδεκτά με ιδιαίτερο δικόγραφο ο εκκαλών-εναγόμενος ( 520 παρ.2 ,654 ΚΠολΔ), να γίνουν τυπικά δεκτές (532 ΚΠολΔ) και να ερευνηθούν περαιτέρω, οι εν λόγω εφέσεις και οι πρόσθετοι λόγοι , ως προς το παραδεκτό και βάσιμο των λόγων τους κατά την ίδια διαδικασία ( 533 παρ. 1 ΚΠολΔ) . Στην αγωγή , επί της οποίας εκδόθηκε η εκκαλούμενη απόφαση , ιστορείται ότι οι διάδικοι είναι κύριοι οριζοντίων ιδιοκτησιών της αναφερόμενης πολυκατοικίας , που διέπεται από τις διατάξεις του ν.3741/1929 και τους όρους της νομίμως μεταγραφείσας πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας . Ότι είναι άκυρος ο όρος της σύστασης ,δυνάμει του οποίου παραχωρήθηκαν σε ορισμένους εναγόμενους θέσεις στάθμευσης αυτ/του με σύσταση πραγματικής δουλείας . Επικαλούμενοι την ακυρότητα αυτή , που έχει ως συνέπεια να είναι κοινόχρηστοι οι χώροι στάθμευσης , και την ακυρότητα των επακολουθησάντων συμβολαίων για σύσταση πραγματικής δουλείας , καθώς και την εκ μέρους ορισμένων εναγομένων κατάληψη των χώρων στάθμευσης , χωρίς να τους έχει παραχωρηθεί η χρήση , ζήτησαν μεταξύ άλλων :α) να αναγνωρισθεί ως άκυρη η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας , κατά το μέρος που επιτρέπεται η παραχώρηση των θέσεων στάθμευσης αυτ/του της πιλοτής στους ιδιοκτήτες διαμερισμάτων με τη μορφή σύστασης πραγματικής δουλείας υπέρ του εκάστοτε κυρίου κ.τ.λ. διαμερίσματος και β) αφού αναγνωρισθούν ως κοινόχρηστοι όλοι οι χώροι στάθμευσης αυτ/των στην πιλοτή και αναγνωρισθεί ως άκυρη η σύσταση πραγματικής δουλείας στους χώρους στάθμευσης σε οποιονδήποτε κύριο κτλ διαμερίσματος πολυκατοικίας και ως παράνομη η αυθαίρετη και συνεχής κατάληψη και χρήση των P-2 , P-6, P-8 και P-9 θέσεων , να υποχρεωθούν οι εναγόμενοι , με απειλή

χρηματικής ποινής και προσωπικής κράτησης, και οποιοσδήποτε τρίτος έλκει δικαιώματα από αυτούς να τους επιτρέψει, ως συγκυρίους, την ελεύθερη σύγκριση των χώρων αυτών.

Το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, με την εκκαλούμενη απόφαση, δέχθηκε την αγωγή ως ουσιαστικώς βάσιμη κατά ένα μέρος. Κατά της απόφασης αυτής παραπονούνται οι διάδικοι για εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή του νόμου και πλημμελή εκτίμηση των αποδείξεων και ζητούν να εξαφανισθεί η εκκαλουμένη, με σκοπό οι μεν ενάγοντες -εκκαλούντες να γίνει δεκτή η αγωγή στο σύνολό της, ο δε εναγόμενος -εκκαλών να απορριφθεί ως προς αυτόν η αγωγή.

Το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, ήταν καθ'ύλην αρμόδιο κατά το άρθρο 17 παρ. 2 ΚΠΟΛΔ για την εκδίκαση της διαφοράς, που υπάγεται στην εξαιρετική αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου ανεξαρτήτως της αξίας του αντικειμένου της διαφοράς (βλ. Β.Βαθρακοκοίλη, Ερμ. ΚΠΟΛΔ, τόμος Α', άρθρο 17 σελ. 190 αρ. 1 και 2) μεταξύ δε των εναγομένων δεν δημιουργείται σχέση αναγκαστικής ομοδικίας (ΑΠ 398/1997, ΔΝΗ 38/1842, ΝΟΜΟΣ, ΕΦ.ΛΑΡ.273/2007, ΝΟΜΟΣ), απορριπτομένων  $\Gamma^1$  των σχετικών  $\Gamma^2$  ισχυρισμών των εφεσιβλήτων.

$\Gamma^1$  ως αβασίμω

Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1002 και 1117 του ΑΚ, 12, παρ. 1, 4 παρ. 1, 5 και 13 του Ν 3741/29, που διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του ΑΚ με το άρθρο 54 του ΕισΝΑΚ, σαφώς συνάγεται ότι, επί οριζόντιας ιδιοκτησίας, ιδρύεται κυρίως μεν χωριστή (διαιρεμένη) 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 οροφοκτῆτες χρήση, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται κατά ενδεικτική στις διατάξεις αυτές απαρίθμηση, το έδαφος, οι αυλές κλπ. Ο προσδιορισμός των κοινόκτητων και κοινόχρηστων 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 ως άνω Ν. 3741/29. Αν τούτο δεν γίνει, αν δηλαδή δεν ορίζεται τίποτα από την ως άνω δικαιοπραξία ούτε με ιδιαίτερες συμφωνίες, τότε ισχύει ο προσδιορισμός που προβλέπεται από τις πιο πάνω διατάξεις. Το ίδιο συμβαίνει, ήτοι ισχύει ο προσδιορισμός που προβλέπεται από τις αναγκαστικού δικαίου πολεοδομικές διατάξεις του νόμου, όταν οι πιο πάνω δικαιοπραξίες και συμφωνίες αντίκεινται στις διατάξεις αυτές, όταν δηλαδή ο

$\Gamma^2$  περί του αυτιθέτου

καθορισμός των κοινοχρήστων, κατ' έκταση και περιεχόμενο, με βάση τις ανωτέρω συμφωνίες έρχεται σε ευθεία αντίθεση με ρητή πολεοδομική διάταξη που απαγγέλλει ρητώς ή σαφώς ακυρότητα. Τέτοια διάταξη είναι και εκείνη του άρθρου 1 παρ. 5 εδ. τελευταίο του ν. 960/79 "περί επιβολής υποχρεώσεων προς δημιουργία χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων δια την εξυπηρέτησιν των κτιρίων" όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 Ν. 1221/81. Κατά την τελευταία αυτή διάταξη "οι τυχόν δημιουργούμενες θέσεις σταθμεύσεως εις τον ελεύθερον ισόγειον χώρο του κτιρίου, όταν τούτο κατασκευάζεται επί υποστηλωμάτων (pilotis) κατά τις ισχύουσες διατάξεις, δεν δύνανται να αποτελέσουν διηρημένες ιδιοκτησίας". Δηλαδή από τη διάταξη αυτή προκύπτει με σαφήνεια, ότι, όταν η οικοδομή ανεγείρεται με άδεια και υπό το πολεοδομικό σύστημα της αφέσεως του ισογείου χώρου ακαλύπτου, ο χώρος της πιλοτής ή ανοικτά τμήματα του χώρου αυτού δεν είναι δυνατόν να αποτελέσουν διηρημένες ιδιοκτησίες, που να ανήκουν δηλαδή σε ένα ή περισσότερους ιδιοκτήτες, είτε αυτοί είναι οροφοκτῆτες είτε τρίτοι, αλλά θα παραμείνει ως κοινόχρηστος, με την πιο πάνω έννοια, χώρος, επί του οποίου αποκτάται αυτοδικαίως, όπως προαναφέρθηκε, συγκυριότητα, εφόσον υφίσταται οριζόντια ιδιοκτησία σε όροφο οικοδομής ή σε διαμέρισμα ορόφου και παρεπομένως αναγκαστική συγκυριότητα των οροφοκτῆτων κατ' ανάλογη μερίδα τούτων επί του κοινοχρήστου αυτού χώρου, που χρησιμεύει σε κοινή απ' όλους τους οροφοκτῆτες χρήση, στον καθορισμό και μόνον της οποίας (χρήσεως) μπορούν να προβούν. Συνεπώς, οι ανοικτοί αυτοί χώροι της πιλοτής ανήκουν στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής. Με τη συστατική, όμως, της οροφοκτησίας πράξη ή, μετά από αυτή, με συμφωνία όλων των ιδιοκτητών, που γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή, μπορεί εγκύρως, κατά τα άρθρα 5 και 13 του Ν 3741/1929, να παραχωρηθεί η χρήση του χώρου αυτού της πιλοτής ή τμήματος αυτού αποκλειστικά σε έναν ή ορισμένους ιδιοκτήτες ορόφου ή διαμερίσματος της οικοδομής, στην οποία υπάρχει ο χώρος αυτός ( ΑΠ Ολ 23/2000, ΑΠ 635/2010, ΑΠ 2174/2009, ΑΠ 1592/2008, ΑΠ 792/2006, ΝΟΜΟΣ ). Ο περιορισμός, με το παραπάνω περιεχόμενο, της χρήσης των χώρων αυτών από τους λοιπούς οροφοκτῆτες έχει απλώς το χαρακτήρα ιδιόμορφης δουλείας, κατ' άρθρο 13 παρ. 3 του Ν 3741/1929, υπό την έννοια και μόνο ότι δεσμεύει τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους των ιδιοκτητών των οριζόντιων ιδιοκτησιών που συνομολόγησαν τον περιορισμό και αντιτάσσεται κατά τρίτων, χωρίς όμως να είναι πραγματική δουλεία με την έννοια των άρθρων 1118 και 1119 ΑΚ ( ΑΠ 635/2010, ΑΠ 31/2001, ΝΟΜΟΣ ). Όπως προαναφέρθηκε, οι χώροι αυτοί δεν μπορεί

να αποτελέσουν διηρημένες ιδιοκτησίες ούτε είναι δεκτικοί σύστασης σ' αυτούς άλλου εμπράγματος δικαιώματος (όπως πραγματικής δουλείας), με το οποίο θα έχαναν τον κοινόχρηστο χαρακτήρα τους, που έχει επιβληθεί από τις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις που αναφέρθηκαν πιο πάνω (ΑΠ 2117/2007, ΝΟΜΟΣ). Κατά συνέπεια, δικαιοπραξία συστατική διαιρεμένης αυτοτελούς ιδιοκτησίας, με την πιο πάνω έννοια, ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος (όπως πράγματικής δουλείας) στο χώρο της πιλοτής είναι άκυρη, κατά το άρθρο 174 ΑΚ, ως αντικείμενη στο νόμο. Η ακυρότητα αυτή είναι απόλυτη και μπορεί να προταθεί από καθένα που έχει έννομο συμφέρον αλλά και από τον αντισυμβληθέντα (ΟΛΑΠ 5/1991, ΑΠ 2174/2009, ΑΠ 2117/2007, ΝΟΜΟΣ).

Περαιτέρω από τη διάταξη του άρθρου 182 ΑΚ, με την οποία ορίζεται ότι << όταν η άκυρη δικαιοπραξία περιέχει τα στοιχεία άλλης δικαιοπραξίας, αυτή ισχύει, εφόσον συνάγεται ότι τα μέρη θα την ήθελαν, αν ήξεραν την ακυρότητα >>, προκύπτει ότι οι προϋποθέσεις για τη μετατροπή μιας άκυρης δικαιοπραξίας σε άλλη έγκυρη είναι οι ακόλουθες: 1) Η ακυρότητα της πρώτης και η για την ακυρότητα αυτή άγνοια των μερών, 2) η άκυρη δικαιοπραξία να περιέχει και τα στοιχεία της κατά μετατροπή έγκυρης και 3) υποθετική βούληση των μερών να ισχύσει η ~~μετά~~<sup>πριν</sup> μετατροπή άλλη δικαιοπραξία, εάν αυτά γνώριζαν την ακυρότητα. Από τα παραπάνω συνάγεται, ότι η άκυρη, ως συστατική στο χώρο της πιλοτής διαιρεμένης ιδιοκτησίας ή εμπραγμάτου δικαιώματος πραγματικής δουλείας, δικαιοπραξία, μπορεί να ισχύει, κατά μετατροπή, ως δικαιοπραξία σύστασης δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης του χώρου της πιλοτής ή τμήματος αυτής από τον ιδιοκτήτη διαμερίσματος της ίδιας οικοδομής, που αναφέρεται ως εμπράγματος δικαιούχος αυτού, καθόσον το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης (έλασσον) εμπεριέχεται στο (μείζον) δικαίωμα της κυριότητας ή πραγματικής δουλείας και, εφόσον συντρέχουν και οι λοιποί όροι της μετατροπής, δηλαδή, άγνοια της ακυρότητας της πρώτης δικαιοπραξίας και υποθετική βούληση, να ισχύσει η δεύτερη, αν τα μέρη γνώριζαν την πρώτη. Για να χωρήσει όμως η μετατροπή, πρέπει να γίνει επίκλησή της από ένα από τα μέρη που έλαβαν μέρος στη δικαιοπραξία και απόδειξη από το ίδιο της υποθετικής θέλησης αυτών που μετείχαν στη δικαιοπραξία (ΑΠ 792/2006, ΑΠ 841/2009, ΑΠ 1051/2003, ΕΦΑΘ 2056/2009, ΝΟΜΟΣ).

Εξάλλου, οι ερμηνευτικοί κανόνες των άρθρων 173 και 200 ΑΚ εφαρμόζονται σε κάθε περίπτωση, κατά την οποία υπάρχει κενό στην ερμηνευόμενη σύμβαση ή αμφιβολία ως

προς τις δηλώσεις βουλήσεως των συμβληθέντων, οπότε το περιεχόμενό τους προσδιορίζεται με την ερμηνεία, έστω και αν η σύμβαση έχει υποβληθεί στο συστατικό τύπο του εγγράφου. Στην τελευταία περίπτωση, για την αναζήτηση της αληθινής βούλησης, λαμβάνονται υπόψη τα πραγματικά γεγονότα που συνοδεύουν τη βούληση, ακόμα και στοιχεία που βρίσκονται έξω από το έγγραφο (ΑΠ 425/2002, ΕΦΛΑΡ 513/2010, ΕΦΑΘ 2056/2009, ΕΦΛΑΡ 633/2002, ΝΟΜΟΣ).

*Στην ηρουνάμην η περίηωση*

Από τις ένορκες καταθέσεις των μαρτύρων των διαδικών, που περιέχονται στα ταυτόριθμα με την εκκαλουμένη πρακτικά συνεδρίασης, και από όλα ανεξαίρετως τα επικαλούμενα και προσκομιζόμενα έγγραφα, αποδεικνύονται τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Οι διάδικοι είναι ιδιοκτήτες οριζοντίων ιδιοκτησιών της πολυκατοικίας που ευρίσκεται στην οδό ... αρ. ..., στη Νέα Φιλαδέλφεια Αττικής, η οποία κατασκευάστηκε με επιμέλεια και δαπάνες των οικοπεδούχων, Ει ... συζ. Στ ... Κι ... , Θι ... , Κ ... , Αι ... Μ ... και Φ ... Β ... και αποτελείται από υπόγειο, ελεύθερο ισόγειο (πλοτή), πρώτο, δεύτερο, τρίτο, τέταρτο, πέμπτο υπέρ το ισόγειο, ορόφους και το δώμα. Η εν λόγω πολυκατοικία έχει υπαχθεί στο καθεστώς των διατάξεων του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ με την υπ' αρ. 20130/18-11-1987 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας του συμβ/φου Αθηνών Σωτηρίου Δραγονέα, που έχει νόμιμα μεταγραφεί. Με τη συστατική αυτή πράξη ορίστηκε ότι η πλοτή περιλαμβάνει α) χώρους κοινόχρηστους και κοινόκτητους, που είναι ο χώρος της κυρίας εισόδου με το διάδρομό της, το κλιμακοστάσιο και το φρεάτιο του αν ε λ κ υ σ τ ή ρ α και ο χώρος του ελεύθερου ισογείου και β) χώρους κοινόκτητους αλλά ιδιόχρηστους, οι οποίοι είναι μόνο οι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων. Οι χώροι στάθμευσης είναι εννέα (9), και συγκεκριμένα οι P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8 και P-9. Περαιτέρω ορίστηκε ότι το δικαίωμα στάθμευσης αυτοκινήτου στους άνω χώρους θα παραχωρείται με το οικείο συμβόλαιο μεταβίβασης διαμερίσματος σε όσους από τους μελλοντικούς αγοραστές επιθυμούν να αποκτήσουν θέση. <<Η παραχώρηση αυτή θα γίνεται όσον αφορά στα διαμερίσματα της ίδιας πολυκατοικίας με την μορφή της σύστασης πραγματικής δουλείας στάθμευσης αυτοκινήτου υπέρ του εκάστοτε κυρίου, μισθωτού, χρησαμένου κλπ. του διαμερίσματος στο οποίο θα προσαρτηθεί κάθε θέση>>. Επίσης οι οικοπεδούχοι έχουν το δικαίωμα να συστήσουν και προσωπική δουλεία στάθμευσης αυτοκινήτου υπέρ οποιουδήποτε τρίτου φυσικού ή νομικού προσώπου κατά την απόλυτη κρίση τους. Περαιτέρω ορίστηκε ότι

<<Διευκρινίζεται ότι οι χώροι στάθμευσης αυτ/του παραμένουν κοινόκτητοι, όχι όμως και κοινόχρηστοι, δικαίωμα δε χρήσης θα έχουν μόνο οι κύριοι των διαμερισμάτων στα οποία θα προσαρτηθούν αυτοί κατά την πρώτη μεταβίβαση διαμερίσματος ή οι τρίτοι οι οποίοι έλκουν από αυτόν τα δικαιώματά τους ή οι τρίτοι, οι οποίοι θα αποκτήσουν το δικαίωμα της περιορισμένης προσωπικής δουλείας .... Οι οικοπεδούχοι δικαιούνται μόνοι αυτοί .... να παραχωρούν κατά την απόλυτη κρίση τους το δικαίωμα στάθμευσης αυτοκινήτου στις άνω θέσεις με τους όρους και τις προϋποθέσεις του κεφαλαίου αυτού >>. Με το υπ'αρ. 1182/1995 συμβόλαιο γονικής παροχής της ψιλής κυριότητας της συμβ/φου Μ. Μι. Πι., που έχει νόμιμα μεταγραφεί, η πρώτη εναγομένη απέκτησε την ψιλή κυριότητα του Γ-2 διαμερίσματος και της Υ-4 αποθήκης, καθώς <<και την προσαρτημένη στο διαμέρισμα αυτό κατά χρήση θέση στάθμευσης αυτοκινήτου >> Ρ-7, την οποία με το 20754/1995 συμβόλαιο του συμβ/φου Αθηνών Σι. Δι. που έχει νόμιμα μεταγραφεί, οι οικοπεδούχοι <<προσαρτούν στο ανωτέρω διαμέρισμα και συνιστούν πραγματική δουλεία στάθμευσης αυτ/του υπέρ του διαμερίσματος αυτού >>, το οποίο (διαμέρισμα) αυτοί πώλησαν στους Ικ. Οι. και Γι. Οι., άμεσους δικαιοπαρόχους της πρώτης εναγομένης. Η δεύτερη εναγομένη είναι κυρία του Α-Ι διαμερίσματος και της Υ-2 αποθήκης, δυνάμει του 1265/1994 πωλητηρίου συμβολαίου της συμβ/φου Αθηνών Α. Οι. - Κ. που έχει νόμιμα μεταγραφεί. Κατά τα αναγραφόμενα στο συμβόλαιο <<στο διαμέρισμα αυτό ανήκει κατά χρήση (πραγματική δουλεία) >> η Ρ-3 θέση στάθμευσης αυτ/του της πιλοτής, σχετικά με την οποία, με το υπ'αρ. 25180/1994 πωλητήριο συμβόλαιο του συμβ/φου Αθηνών Σι. Δι. που έχει νόμιμα μεταγραφεί, οι οικοπεδούχοι συνέστησαν <<πραγματική δουλεία υπέρ του ΑΙ διαμερίσματος ...>>, το οποίο πώλησαν στην άμεση δικαιοπάροχο της δεύτερης εναγομένης Αι. Τι. . Ο τρίτος εναγομένος είναι κύριος του Ε-Ι διαμερίσματος και της Υ-Ι αποθήκης, δυνάμει του υπ'αρ. 25584/1995 συμβολαίου γονικής παροχής του συμβ/φου Αθηνών Σι. Δι. που έχει νόμιμα μεταγραφεί, στο διαμέρισμα δε αυτό <<έχει προσαρτηθεί και ανήκει με σχέση πραγματικής δουλείας, το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσεως, δηλ. στάθμευσης αυτ/του στην υπό στοιχεία (Ρ-5) θέση στάθμευσης στο χώρο του ελεύθερου ισογείου ...>>, την οποία με το υπ'αρ. 20168/1987 πωλητήριο συμβόλαιο του ιδίου ως άνω συμβ/φου οι οικοπεδούχοι, κατά τα αναγραφόμενα σε αυτό, <<προσάρτησαν >> στο ανωτέρω διαμέρισμα <<συνιστώντας πραγματική δουλεία αποκλειστικής χρήσης >>, δηλ.

στάθμευσης αυτ/του υπέρ του εκάστοτε κυρίου, μισθωτού, χρησαμένου κλπ. του συγκεκριμένου διαμερίσματος, το οποίο πώλησαν στον άμεσο δικαιοπάροχο του τρίτου εναγομένου Α. Μ. Ο τέταρτος εναγόμενος και η Γ. Σ. είναι συγκύριοι, κατά ποσοστό 1/2 εξ αδιαιρέτου ο καθένας, του υπό στοιχεία Α-2 διαμερίσματος, δυνάμει του υπ'αρ. 20275/1988 πωλητηρίου συμβολαίου του ως άνω συμβ/φου Σ. Δ., που έχει νόμιμα μεταγραφεί. Ακολούθως με το 23201/1991 προσύμφωνο του ίδιου ως άνω συμβ/φου, που καταρτίστηκε μεταξύ των ανωτέρω και των οικοπεδούχων, ως εχόντων το δικαίωμα της επιλογής και παραχώρησης των ορισθέντων χώρων στάθμευσης (βλ. σχετ. ΕΦΠΑΤΡ 152/2007, ΝΟΜΟΣ), οι οικοπεδούχοι ανέλαβαν την υποχρέωση <<να προσαρτήσουν την υπ'αρ. Ρ-2 θέση στάθμευσης αυτ/του στο ανωτέρω υπό στοιχεία Α-2 διαμέρισμα ...και να συστήσουν πραγματική δουλεία στάθμευσης αυτ/του υπέρ αυτού του διαμερίσματος στην ανωτέρα θέση ...>>. Σε εκτέλεση του ως άνω προσυμφώνου, που προέβλεπε τη δυνατότητα αυτοσύμβασης, καταρτίστηκε (πριν από τη συζήτηση της αγωγής) το νόμιμα μεταγραμμένο υπ'αρ. 32352/ 18-11-2008 συμβόλαιο του ίδιου συμβ/φου, το οποίο κατά τα αναγραφόμενα σε αυτό γίνεται πράγματι σε εκτέλεση του ως άνω προσυμφώνου και επομένως αποτελεί το οριστικό συμβόλαιο, ανεξαρτήτως ότι επιγράφεται και ως πράξη τροποποίησης της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Με αυτό ορίστηκε ότι η θέση στάθμευσης Ρ-2, που αναφέρεται στο πιο πάνω προσύμφωνο <<προσαρτάται και ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση μόνο στο υπό στ. Α-2 διαμέρισμα ... και το δικαίωμα της στάθμευσης αυτ/του στη θέση αυτή (Ρ-2), ανήκει αποκλειστικά και μόνο στον εκάστοτε κύριο, μισθωτή, χρησάμενο κλπ. του διαμερίσματος αυτού>>\_ Η πέμπτη εναγόμενη είναι κυρία του υπό στοιχεία Γ-Ι διαμερίσματος και της Υ-9 αποθήκης, δυνάμει του υπ'αριθμ. 20387/1988 συμβολαίου του συμβ/φου Αθηνών Σ. Δ., που έχει νόμιμα μεταγραφεί, στο διαμέρισμα δε αυτό έχει <<προσαρτηθεί και ανήκει με σύσταση πραγματικής δουλείας >> το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης στάθμευσης αυτ/του της υπό στοιχεία Ρ-4 θέσης στάθμευσης της πιλοτής υπέρ του εκάστοτε κυρίου, μισθωτή κλπ. του συγκεκριμένου διαμερίσματος. Ο έκτος και η έβδομη των εναγομένων είναι συγκύριοι, κατά ποσοστό 1/2 εξ αδιαιρέτου ο καθένας, του υπό στοιχεία Δ-2 διαμερίσματος και της Υ-6 αποθήκης, δυνάμει του 20654/1988 συμβολαίου του ίδιου ως άνω συμβ/φου, που έχει νόμιμα μεταγραφεί, στο διαμέρισμα δε αυτό έχει προσαρτηθεί, κατά τα αναγραφόμενα στο συμβόλαιο, η υπό στοιχεία Ρ-Ι θέση στάθμευσης αυτ/του με σύσταση

πραγματικής δουλείας αποκλειστικής χρήσης υπέρ του εκάστοτε κυρίου κλπ. αυτού του διαμερίσματος. Τέλος, ο ένατος εναγόμενος και η Λ: Κι είναι συγκύριοι, κατά το 1/2 εξ αδιαιρέτου ο καθένας, του υπό στοιχεία Β-Ι διαμερίσματος, δυνάμει του υπ'αρ.20959/1988 πωλητηρίου συμβολαίου του ως άνω συμβ/φου Σ.Δ, που έχει νόμιμα μεταγραφεί. Ακολούθως με το υπ'αρ. 23202/1991 προσύμφωνο του ιδίου ως άνω συμβ/φου, που καταρτίστηκε μεταξύ των ανωτέρω και των οικοπεδούχων, ως εχόντων το δικαίωμα της επιλογής και παραχώρησης των ~~ορισθέντων~~ <sup>ορισθέντων</sup> χώρων στάθμευσης (βλ. σχετ. ΕΦΠΑΤΡ 152/2007, ΝΟΜΟΣ), οι οικοπεδούχοι ανέλαβαν την υποχρέωση << να προσαρτήσουν την υπό στοιχεία Ρ-6 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου στο ανωτέρω Β-1 διαμέρισμα και να συστήσουν πραγματική δουλεία στάθμευσης αυτ/του υπέρ του διαμερίσματος αυτού ...>> αντί του τιμήματος των 200.000 δρχ. που κατεβλήθη κατά την κατάρτιση του προσυμφώνου ολόκληρο και << παραδόθηκε στους συνιδιοκτήτες η νομή και κατοχή του ανωτέρω χώρου στάθμευσης>>. Σε εκτέλεση του ως άνω προσυμφώνου, που προέβλεπε τη δυνατότητα αυτοσύμβασης, καταρτίσθηκε (πριν τη συζήτηση της αγωγής) το νόμιμα μεταγραμμένο υπ'αρ. 10846/ 20-1-2009 συμβόλαιο της συμβ/φου Αθηνών Ε ; Μ, το οποίο, κατά τα αναγραφόμενα σε αυτό, γίνεται πράγματι σε εκτέλεση του ως άνω προσυμφώνου και επομένως αποτελεί το οριστικό συμβόλαιο, ανεξαρτήτως ότι επιγράφεται ως πράξη τροποποίησης της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Με αυτό ορίσθηκε ότι η θέση στάθμευσης Ρ-6, που αναφέρεται στο πιο πάνω προσύμφωνο << προσαρτάται και ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση μόνο στο υπό στ. Β1 διαμέρισμα ... και το δικαίωμα της στάθμευσης αυτ/του στη θέση αυτή (Ρ-6), ανήκει αποκλειστικά και μόνο στον εκάστοτε κύριο, μισθωτή, χρησάμενο κλπ. του διαμερίσματος αυτού>>.

Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στη νομική σκέψη, η 20130/1987 σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, κατά το μέρος που με αυτήν ορίζεται ότι οι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτου της πιλοτής θα παραχωρούνται σε ιδιοκτήτες διαμερισμάτων με την μορφή της σύστασης πραγματικής δουλείας στάθμευσης αυτ/του υπέρ του εκάστοτε κυρίου, μισθωτή, χρησάμενου κλπ. του διαμερίσματος, στο οποίο θα προσαρτηθεί κάθε θέση, είναι άκυρη, διότι ο χώρος αυτός της πιλοτής δεν είναι δεκτικός σύστασης χωριστού εμπράγματου δικαιώματος και εν προκειμένω σύστασης πραγματικής δουλείας. Συνεπώς και τα προαναφερόμενα συμβόλαια, με τα οποία συμφωνήθηκε να παραχωρηθεί και παραχωρήθηκε η χρήση με σύσταση πραγματικής δουλείας, των υπό στοιχεία Ρ-Ι, Ρ-2, Ρ-3,

P-4, P-5, P-6 και P-7, θέσεων στάθμευσης αυτ/του, υπέρ των διαιμερισμάτων των 1ης, 2ης, 3ου, 4ου, 5ης, 6ου, και 7ης και 9ου εναγομένων, είναι άκυρα κατά το μέρος αυτό. Την ακυρότητα αυτή δεν γνώριζαν οι συμβληθέντες, καθόσον τότε δεν ήταν σαφές το νομικό καθεστώς, σχετικά με τους χώρους στάθμευσης στους πιο πάνω χώρους. Πλην όμως οι παραπάνω συμφωνίες, ερμηνευόμενες κατά την καλή πίστη και αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη (άρθρο 200 ΑΚ), ισχύουν, κατά μετατροπή (ΑΚ 182), ως συμφωνία παραχώρησης της αποκλειστικής χρήσης, αφού αποδεικνύεται ότι οι συμβληθέντες τόσο στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας όσο και στα επακολουθήσαντα σχετικά με τις θέσεις αυτές πωλητήρια συμβόλαια, οι ίδιοι ή οι άμεσοι δικαιοπάροχοί τους, εάν γνώριζαν ότι είναι άκυρη η σύσταση πραγματικής δουλείας επί των θέσεων στάθμευσης, θα ήθελαν να ισχύει η συμφωνία αυτή ως συμφωνία παραχώρησης της αποκλειστικής χρήσης των ως άνω θέσεων στάθμευσης, προς εξυπηρέτηση των οριζοντίων ιδιοκτησιών τους. Μάλιστα το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης σαφώς περιλαμβάνεται στο εμπράγματο δικαίωμα της πραγματικής δουλείας στον ίδιο χώρο, έχοντας τη μορφή περιορισμού της κυριότητας στην ιδιοκτησία, με συνέπεια η ως άνω άκυρη συμφωνία να περιέχει και τα στοιχεία της συμφωνίας για αποκλειστική χρήση των ίδιων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτου, ενώ ήταν δυνατή η κατάρτιση έγκυρης δικαιοπραξίας με αντικείμενο την αποκλειστική χρήση των εν λόγω χώρων στάθμευσης αυτοκινήτου. Η κατά μετατροπή έγκυρη αυτή συμφωνία εμπεριέχεται κατά λογική και νομική αναγκαιότητα στην άκυρη πράξη της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας καθώς και στα προαναφερθέντα συμβόλαια κατά το μέρος που αναφέρονται στη σύσταση πραγματικής δουλείας στους χώρους στάθμευσης. Και τούτο, διότι αποδεικνύεται από την πράξη σύστασης και τα ίδια ως άνω συμβόλαια και είναι αναμφίβολο γεγονός ότι οι συναλλαγέντες <sup>απέκτησαν</sup> ~~προσέλασαν~~ κυρίως στην πρακτική και οικονομική αξία που έχουν οι ένδικες θέσεις στάθμευσης, την οποία έλαβαν προφανώς υπόψη τους κατά τη σύσταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ενώ όσοι απέκτησαν τις θέσεις αυτές μεταγενέστερα πλήρωσαν ισάξιο προς τη χρησιμότητά τους τίμημα και δεν τους δόθηκαν από χαριστική αιτία. Εξάλλου, είναι κοινώς γνωστό το γεγονός ότι στις περιπτώσεις αυτές, αυτό που κυρίως ενδιαφέρει τους συμβαλλόμενους, όπως συνέβη και στην κρινόμενη υπόθεση και αποδεικνύεται από τα προαναφερόμενα συμβολαιογραφικά έγγραφα και προκύπτει και από την κατάθεση του μάρτυρα των εναγομένων, είναι η εξασφάλιση μιας θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου, ανεξάρτητα με ποιό νομικό καθεστώς θα γινόταν, και όχι η οικονομική

εκμετάλλευση αυτής με την έννοια της εκμίσθωσης ή πώλησης. Σύμφωνα με αυτά πρέπει να γίνει δεκτή η , κατά το άρθρο 182 ΑΚ , ένσταση των πιο πάνω εναγομένων σε σχέση με τις προαναφερόμενες θέσεις στάθμευσης(βλ. , ΕΦΑΘ. ΕΦΠΑΤΡ 989/2008 , ΕΦΑΘ 2056/2009 , ΝΟΜΟΣ ). Επομένως στις προαναφερόμενες θέσεις εγκύτως αποκτήθηκε από τους ανωτέρω εναγόμενους δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης , που αποκλείει τους ενάγοντες , συγκυρίους κατά το 1/2 εξ αδιαίρετου του υπό στοιχεία Δ-Ι διαμερίσματος και της Υ-8 αποθήκης, από την χρήση αυτών.

η οποία αντικαθίσταται με αυτή της παρούσας

Ορθώς το Πρωτοβάθμιο Δικαστήριο δέχθηκε τα παραπάνω , αν και με εν μέρει διαφορετική αιτιολογία, και έκρινε απορριπτικά την αγωγή ως προς τους προαναφερόμενους εναγόμενους, είναι δε απορριπτικά τα αντίθετα υποστηριζόμενα με τους σχετικούς λόγους έφεσης.

Περαιτέρω , αποδείχθηκε ότι , με το 23200/1991 προσύμφωνο του ως άνω συμβ/φου Σ.Δ. , που καταρτίστηκε μεταξύ των οικοπεδούχων και του Α Μ , άμεσου δικαιοπαρόχου του τρίτου εναγομένου, οι οικοπεδούχοι ανέλαβαν την υποχρέωση <<να προσαρτήσουν την υπό στοιχεία Ρ-9 θέση στάθμευσης αυτ/του στο ανωτέρω διαμέρισμα (δηλ. το Ε-1 ) και να συστήσουν πραγματική δουλεία στάθμευσης αυτ/του υπέρ αυτού του διαμερίσματος, λόγω πώλησης >> για την πώληση δε αυτή κατέβαλε ο Α Μ: το ποσό των 147.000 δρχ. και παραδόθηκε σ' αυτόν η νομή και η κατοχή του ανωτέρω χώρου στάθμευσης. Όμως σε σχέση με αυτή τη θέση (Ρ-9) δεν έχει ακόμα καταρτισθεί οριστικό συμβόλαιο έστω για σύσταση πραγματικής δουλείας , που κατά μετατροπή θα ίσχυε ως συμφωνία παραχώρησης αποκλειστικής χρήσης της θέσης αυτής από τον τρίτο εναγόμενο , ο οποίος έχει την αποκλειστική χρήση , όπως προαναφέρθηκε , άλλης θέσης και δη της Ρ-5 θέσης στάθμευσης . Ο εν λόγω εναγόμενος δεν προτείνει καμία ένσταση ως υπεράσπιση κατά της έφεσης (ΚΠΟΛΔ 527 ) και ειδικότερα την ένσταση του άρθρου 281 ΑΚ , την οποία είχε προτείνει πρωτοδίκως αλλά απορρίφθηκε ως μη νόμιμη και στην οποία άλλωστε δεν γίνεται καμία αναφορά από αυτόν.

η απόφαση δεν μπορεί να παύσει από την υπόθεση με αντικείμενο

Τέλος αποδείχθηκε ότι ο όγδοος εναγόμενος και η Α, Γ είναι συγκυρίοι , κατά το 1/2 εξ αδιαίρετου ο καθένας , του υπό στοιχεία Β-2 διαμερίσματος, δυνάμει του υπ'αρ. 20198/1987 πωλητηρίου συμβολαίου του ως άνω συμβ/φου Σωτ.Δι , που

έχει νόμιμα μεταγραφεί. Ο όγδοος εναγόμενος (Π.Γ ) , ως προς τον οποίο μόνο έγινε δεκτή η αγωγή , αποδείχθηκε ότι χρησιμοποιεί συνεχώς και αποκλειστικά την υπό στοιχεία P-8 θέση στάθμευσης. Δεν αποδεικνύεται όμως ότι αυτός έχει αποκτήσει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης της πιο πάνω θέσης στάθμευσης . Ο εν λόγω εναγόμενος ισχυρίσθηκε στον πρώτο βαθμό και με την έφεσή του ότι δεν είχε ούτε έκανε αποκλειστική χρήση καμίας θέσης στάθμευσης αλλά με τους πρόσθετους λόγους επικαλέσθηκε την ύπαρξη του υπ'αρ.22886/1990 προσυμφώνου σύστασης πραγματικής δουλείας στη θέση P-8 , το οποίο προσκομίζει κατά το άρθρο 529 ΚΠΟΛΔ . , Όμως σε σχέση με αυτή τη θέση (P-8) δεν έχει ακόμα καταρτισθεί οριστικό συμβόλαιό έστω για σύσταση πραγματικής δουλείας , που κατά μετατροπή θα ίσχυε ως συμφωνία παραχώρησης αποκλειστικής χρήσης της θέσης αυτής .

ρο  
Οι παραγραφές των άρθρων να προσεχθεί από τον επιτομία ισχύει τελεσίδικα αλίευση - δέντων )

Σύμφωνα με τα παραπάνω , εφόσον δεν υπάρχει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης στις υπό στ. P-8 και P-9 θέσεις στάθμευσης , οι ενάγοντες δικαιούνται, ως συνιδιοκτήτες, να κάνουν και αυτοί απόλυτη χρήση των κοινόχρηστων αυτών θέσεων στάθμευσης

Το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο ορθώς δέχθηκε την αγωγή κατά του 8ου εναγόμενου εσφαλμένως όμως απέρριψε αυτήν ως προς τον τρίτο εναγόμενο , όπως επίσης εσφαλμένα περιέλαβε διάταξη στο διατακτικό περί αναγνωρίσεως ως άκυρης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας , μολονότι δέχθηκε αυτήν ως έγκυρη κατά το άρθρο 182 ΑΚ.

Κατόπιν τούτων πρέπει : α) να απορριφθεί η έφεση του 8ου εναγόμενου (Π.Γ ) και οι πρόσθετοι λόγοι και να επιβληθούν σε βάρος του τα δικαστικά έξοδα του παρόντος βαθμού δικαιοδοσίας (106,176,183 ΚΠΟΛΔ ) , β) να απορριφθεί η έφεση των εναγόντων εκκαλούντων ως προς όλους τους εφεσίβλητους πλην του 3ου και να επιβληθούν σε βάρος των εκκαλούντων τα δικαστικά έξοδα των εφεσίβλητων αυτών για τον παρόντα βαθμό δικαιοδοσίας και γ) να γίνει δεκτή η έφεση των εναγόντων -εκκαλούντων ως προς τον τρίτο εναγόμενο Η . Μ. και αφού κρατηθεί η υπόθεση και δικασθεί η αγωγή κατ'αυτού , να γίνει δεκτή κατά ένα μέρος , δηλ. σε σχέση με την P-9 θέση και να υποχρεωθεί αυτός να επιτρέψει τη σύγχρηση της θέσης αυτής με απειλή χρηματικής ποινής και προσωπικής κράτησης . Τα δικαστικά έξοδα και των δύο βαθμών δικαιοδοσίας θα επιβληθούν σε βάρος του εναγομένου -εφεσίβλητου μειωμένα κατά ένα μέρος , ανάλογα

με την έκταση της νίκης κι ήττας των διαδίκων (106,178,183 ΚΠΟΛΔ). 2011 έφεση

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Συνεκδικάζει κατ' αντιμωλίαν των διαδίκων τις υπ'αρ. 2272/2011, και 6608/2011 εφέσεις και τους πρόσθετους λόγους . .

Δέχεται τυπικά τις ως άνω εφέσεις και τους πρόσθετους λόγους .

Απορρίπτει κατ'ουσίαν την ~~έφεση με τους πρόσθετους λόγους του εκκαλούντος~~ <sup>από 4.10.2011 και με αριθμό υπαφ. 6608/2011</sup> ~~έφεση και τους πρόσθετους λόγους του εκκαλούντος Π<sup>2</sup>~~ <sub>Η.Ε.</sub>

Επιβάλλει σε βάρος του εκκαλούντος τα δικαστικά έξοδα των εφεσιβλήτων, <sup>Γ<sup>1</sup></sup>τα οποία ορίζει σε τετρακόσια (400) ευρώ.

Απορρίπτει κατ' ουσίαν την ~~πρώτη έφεση~~ <sup>από 5.7.2010 Γ<sup>2</sup></sup>, των εκκαλούντων Ε.Γ<sup>1</sup> και Α.Π<sup>1</sup>, κατά των 1ου, 2ου, 4ου έως και 9ου των εφεσιβλήτων.

Επιβάλλει σε βάρος των εκκαλούντων τα δικαστικά έξοδα των εφεσιβλήτων, τα οποία ορίζει σε τετρακόσια (400) ευρώ για την αποτελούμενη από τους 1η,5η,6ο και 7η ομάδα εφεσιβλήτων και σε τετρακόσια (400) ευρώ για καθένα από τους 2η, 4ο και 9ο των εφεσιβλήτων.-

Δέχεται κατ'ουσίαν την πρώτη έφεση κατά του 3ου εφεσίβλητου <sup>Η<sup>1</sup> Μ<sup>1</sup></sup> <sub>Α<sup>1</sup></sub> Εξαφανίζει την υπ'αρ. 1143/2010 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (διαδικασία μισθώσεων) ως προς το κεφάλαιά της περί αναγνώρισεως της ακυρότητας της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και περί απόρριψης της αγωγής ως προς τον τρίτο εναγόμενο(Η.Μ. <sub>Α<sup>1</sup></sub>).

Κρατεί την υπόθεση και δικάζει την αγωγή ως προς τον 3ο εναγόμενο εφεσίβλητο Η.Μ.

Απορρίπτει όσα κρίθηκαν απορριπτέα.

Δέχεται κατά ένα μέρος την αγωγή .

Υποχρεώνει τον <sup>3</sup>τρίτο εναγόμενο να επιτρέπει τη χρήση (σύγχρηση) της θέσης στάθμευσης με στοιχεία Ρ-9 της αναφερόμενης στο σκεπτικό πολυκατοικίας.

Απειλεί σε βάρος του χρηματική ποινή διακοσίων ενενήντα τριων (293) ευρώ και προσωπική κράτηση διάρκειας ενός (1) μηνός για κάθε παράβαση της ως άνω υποχρέωσής του.

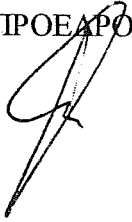
Επιβάλλει σε βάρος του τρίτου εναγόμενου -εφεσίβλητου μέρος των δικαστικών εξόδων των εκκαλούντων και για τους δύο βαθμούς δικαιοδοσίας τα οποία ορίζει σε

Γ<sup>3</sup> ως άνω

τριακόσια (300) ευρώ

Κρίθηκε κτλ.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ



Η ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΑ



