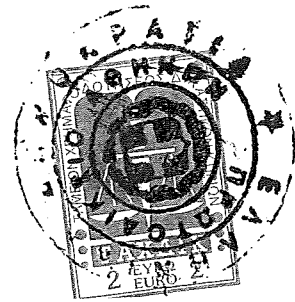


ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΑ ΜΕΤΡΑ



ΠΕΡΙΛΗΨΗ:

ΠΥΛΩΤΗ. Θεσεις σταθμευσεως αυτοκινητων. Ασφαλιστικά Μετρα.
Αιτηση για προσωρινη ρυθμιση. Δεν υφισταται νομιμο δικαιομα να ζητηθει
ληψη ασφαλιστικων μετρων ,ουτε δυναται να απαγορευθει σε συνιδιοκτητες
της πολυκατοικιας η συγχρηση θεσεων σταθμευσεως της πυλωτης που ανηκουν
παρανομως σε αποθηκες –βοηθητικους χωρους
Απορριπτεται η αιτηση

Αριθμός Απόφασης

3466 /2012

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Αποτελούμενο από τη Δικαστή Χαρίκλεια Τσαγγαρού,
Πρόεδρο Πρωτοδικών, η οποία ορίστηκε με κλήρωση σύμφωνα με
τις διατάξεις του Ν 3327/2005.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριο του στην Αθήνα, στις 9-
12-2011, χωρίς τη σύμπραξη Γραμματέα, για να δικάσει την
υπόθεση μεταξύ:

Των αιτούντων: 1)Με Δ του Π
2)Π Δ του Μ 3)Κ Ρ
του Ε , 4)Σι : συζύγου Γ Δι , το γένος
Κ , 5)Γ Δ του Δ ,

6) Β... συζ. Γ... Δ... , 7) Ι...
Ψ... , 8) Μ... Ε... , 9) Γ... Π...
10) Β... Β... , κατοίκων των 1^{ου}, 2^{ου}, 3^{ου}, 4^{ης}, 5^{ου}, 6^{ης}, 9^{ου} και
10^{ης} Κ... Α... του 7^{ου} Μ... Ε... και του 8^{ου}
Α... ; οι οποίοι παραστάθηκαν ο 2^{ος}, ο 9^{ος} και η 10^η μετά του
πληρεξούσιου δικηγόρου τους Δημητρίου Σκαρλάτου και οι λοιποί
δια του ίδιου ως άνω πληρεξούσιου δικηγόρου.

Των καθ' ων η αίτηση: 1) Γ... Τ... του Ι... και
2) Κ... συζύγου Γ... Τ... , το γένος Ι...
κατοίκων αμφοτέρων Κ... Α... ; οι οποίοι παραστάθηκαν
ο 1^{ος} δια και η 2^η μετά των πληρεξούσιων δικηγόρων τους
Δημητρίου Αβραάμ και Χρυσάνθης Ντέμου.

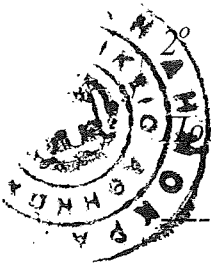
Οι αιτούντες ζητούν να γίνει δεκτή η από 20-6-2011 αίτηση
τους που κατατέθηκε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου με αριθμό
1210/2011 και προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο που αναφέρεται
στην αρχή της παρούσας.

Κατά τη συζήτηση της αίτησης οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των
διαδίκων ανέπτυξαν τους ισχυρισμούς τους και ζήτησαν να γίνουν
αυτοί δεκτοί.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ


ΣΚΕΦΤΗΚΕ ΚΑΤΑ ΤΟ ΝΟΜΟ

Μ



2^ο φύλλο της υπ' αριθμ. 3466/2012 απόφασης του Μονομελούς
Πρωτοδικείου Αθηνών (Ασφαλιστικά Μέτρα)

Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1007, 1117 ΑΚ, 1, 2 παρ. 1, 4 παρ. 1, 5 και 13 του ν. 3741/1929, που διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του ΑΚ με το άρθρο 54 του ΕισΝΑΚ, συνάγεται ότι στην οριζόντια ιδιοκτησία ιδρύεται, κυρίως 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 από όλους τους οροφοκτήτες χρήση, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται, κατά ενδεικτική στις διατάξεις αυτές απαρίθμηση, το έδαφος, οι αυλές κλπ. Ο προσδιορισμός των κοινοκτητών και κοινοχρήστων αυτών μερών, γίνεται, είτε με τη συστατική της οροφοκτησίας δικαιοπραξία, είτε με ιδιαίτερες συμφωνίες μεταξύ όλων των οροφοκτητών, κατά τα άρθρα 4 παρ. 1, 5 και 13 του ως άνω ν. 3741/1929. Αν τούτο δεν γίνει, αν δηλαδή δεν ορίζεται τίποτε 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 νόμου, όταν η προαναφερόμενη δικαιοπραξία ή οι



συμφωνίες αντίκεινται στις διατάξεις αυτές, όταν δηλαδή ο 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. 960/1979 "περί επιβολής υποχρεώσεων προς δημιουργίαν χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων δια την εξυπηρέτησιν των κτιρίων", όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 Ν. 1221/1981. Κατά την τελευταία αυτή διάταξη "αι τυχόν δημιουργούμεναι θέσεις σταθμεύσεως εις τον ελεύθερον ισόγειον χώρον του κτιρίου όταν τούτο κατασκευάζεται επί υποστηλωμάτων (pilotis) κατά τις ισχύουσες διατάξεις, δεν δύνανται ν' αποτελέσουν διηρημένας 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 ακάλυπτος αυτός χώρος δεν μπορεί να αποτελέσει διαιρεμένες ιδιοκτησίες, που να ανήκουν δηλαδή σε ένα ή περισσότερους ιδιοκτήτες, είτε αυτοί είναι οροφοκτήτες είτε τρίτοι, αλλά θα παραμείνει ως κοινόχρηστος, με την πιο πάνω έννοια, επί του οποίου αποκτάται αυτοδικαίως όπως προαναφέρθηκε συγκυριότητα, εφόσον υφίσταται οριζόντια ιδιοκτησία σε όροφο οικοδομής ή σε διαμέρισμα ορόφου και παρεπομένως αναγκαστική συγκυριότητα των οροφοκτητών κατ'

ανάλογη μερίδα τούτων επί του κοινοχρήστου αυτού χώρου, που χρησιμεύει σε κοινή από όλους τους οροφокτήτες χρήση, στον καθορισμό και μόνον της οποίας (χρήσεως) μπορούν να προβούν. Επομένως, η συμφωνία των οροφокτητών για κατάργηση του κοινόχρηστου χαρακτήρα της pilotis και η μεταβίβαση του χώρου αυτής σε τρίτους κατά διαιρεμένες ιδιοκτησίες, έρχεται σε ευθεία αντίθεση προς την άνω πολεοδομική διάταξη του ν. 1221/1981, η οποία είναι αναγκαστικού δικαίου, ως επιδιώκουσα (η συμφωνία αυτή) το απαγορευμένο και αθέμιτο αποτέλεσμα ήτοι την κάλυψη του υποχρεωτικώς από το νόμο ακαλύπτου ισογείου χώρου ή τη μεταβίβαση αυτού σε τρίτους κατ' αποκλειστική τους ιδιοκτησία και είναι για το λόγο αυτό απολύτως άκυρη, ως αντικείμενη στην αναγκαστικού δικαίου ως άνω απαγορευτική πολεοδομική διάταξη (ΑΚ 174). Η ακυρότητα δε αυτή ως απόλυτη μπορεί να προταθεί από καθένα που έχει έννομο συμφέρον (ΟΛΑΠΙ 5/1991). Έτσι, ο χώρος της πυλωτής ή ανοικτά τμήματα του χώρου αυτού ανήκουν στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής, επί των οποίων μπορεί μόνο να παραχωρηθεί, με τη συστατική της οροφокτησίας ή με μεταγενέστερη συμφωνία μεταξύ όλων των

συνιδιοκτητών, δικαίωμα αποκλειστικής χρήσεως σε ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων της ίδιας οικοδομής (ΟΛΑΠ 23/2000). Ο με το ανωτέρω περιεχόμενο περιορισμός της χρήσης του χώρου αυτού από τους λοιπούς οροφокτήτες έχει απλώς το χαρακτήρα δουλείας κατ' άρθρο 13 παρ. 3 Ν 3741/1929, χωρίς όμως να είναι πραγματική δουλεία με την έννοια των άρθρων 1118 και 1119 ΑΚ και επιβάλλεται από τις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις των άρθρων 1 παρ. 1, 2 εδ. α-β, 5 του Ν 960/1979, όπως τροποποιήθηκε με το Ν 1221/1981 και το ΠΔ 1340/1981, συνίσταται δε στην υποχρέωση των συνιδιοκτητών, επί οικοδομών που ανεγείρονται με άδεια και υπό το πολεοδομικό σύστημα της αφέσεως του ισογείου ακαλύπτου, να εξασφαλίσουν είτε σε ακάλυπτο είτε σε καλυμμένο (μεταξύ των υποστηλωμάτων της οικοδομής- pilotis), χώρο για την στάθμευση των αυτοκινήτων των συνιδιοκτητών της οικοδομής. Συνεπεία του περιορισμού αυτού της κυριότητας δεν επιτρέπεται στους συνιδιοκτήτες του οικοπέδου με τη συστατική της οροφокτησίας δικαιοπραξία και με οποιαδήποτε μεταγενέστερη κατά τους νόμους τύπους γενόμενη τροποποίησή της, να μην εξασφαλίζουν στην κοινόκτητη pilotis της οικοδομής θέσεις στάθμευσης των αυτοκινήτων των ιδιοκτητών των διαμερισμάτων, με την παραχώρηση των θέσεων αυτών σε εκ κατασκευής και λειτουργικώς κείμενες συνήθως στο υπόγειο της οικοδομής,



4^ο φύλλο της υπ' αριθμ. 3466/2012 απόφασης του Μονομελούς
Πρωτοδικείου Αθηνών (Ασφαλιστικά Μέτρα)

εξυπηρετικές μόνον των αναγκών διαμερισμάτων, αποθήκες, που αποτελούν βοηθητικούς χώρους των διαμερισμάτων, χωρίς δική τους λειτουργικότητα, έστω και αν οι αποθήκες αυτές έχουν ορισθεί με την συστατική της οριζόντιας ιδιοκτησίας δικαιοπραξία ως αυτοτελείς ιδιοκτησίες, με αποτέλεσμα οι ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων των ορόφων να μη μπορούν να εξασφαλίσουν στην pilotis θέσεις στάθμευσης των αυτοκινήτων τους και να στερούνται έτσι της δυνατότητας χρήσεως κοινοκτήτου και κοινοχρήστου μέρους της οικοδομής. Πρέπει να σημειωθεί ότι στον καθορισμό του απαιτούμενου αριθμού θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων αναλόγως της χρήσεως και του μεγέθους των κτιρίων σε περιοχές εντός της μείζονος περιοχής της πρωτεύουσας με βάση το ΠΔ 1340/1981 δεν προβλέπεται θέση στάθμευσης αυτοκινήτου για επιφάνεια μικρότερη από 40 τετραγωνικά μέτρα, ενώ στην επιφάνεια του κτιρίου, για τον υπολογισμό των θέσεων στάθμευσης δεν συνυπολογίζονται και οι εν γένει βοηθητικοί χώροι. Επομένως, κατανομή των θέσεων των αυτοκινήτων στον ακάλυπτο χώρο της pilotis της οικοδομής, ώστε να εξασφαλίζεται θέση στάθμευσης αυτοκινήτου σε υπόγεια, χωρίς λειτουργική ανεξαρτησία, μικρή

αποθήκη, επιφάνειας μικρότερης από 40 τετραγωνικά μέτρα που αποτελεί βοηθητικό χώρο διαμερίσματος και να μη εξασφαλίζεται θέση στάθμευσης αυτοκινήτου στο διαμέρισμα και έτσι να στερείται παντελώς της χρήσεως της pilotis ο ιδιοκτήτης διαμερίσματος ορόφου, αντιβαίνει ευθέως στον επιβαλλόμενο από τις ως άνω πολεοδομικές διατάξεις περιορισμό της κυριότητας και είναι άκυρη, γι' αυτό δε και θεωρείται ως μη γενομένη.

Στην προκείμενη περίπτωση οι αιτούντες με την κρινόμενη αίτηση τους, όπως αυτή παραδεκτά διορθώθηκε ως προς το όνομα της τέταρτης αιτούσας, από το εσφαλμένο «Τ : , στο ορθό «Σ : », εκθέτουν ότι τυγχάνουν συγκύριοι οριζοντίων ιδιοκτησιών της κειμένης επί της οδού Κ : , στην Κ : Α πολυκατοικίας, η οποία έχει υπαχθεί στο σύστημα της οριζόντιας ιδιοκτησίας, με βάση τη με αριθμό 3225/1990 πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού πολυκατοικίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γ : Α : , που έχει μεταγραφεί νόμιμα. Ότι πλέον συγκεκριμένα, ο πρώτος αιτών είναι επικαρπότης και ο δεύτερος αυτών ψιλός κύριος του υπό στοιχεία Α-2 διαμερίσματος του πρώτου ορόφου της άνω οικοδομής και της υπό στοιχεία Υ-10 αποθήκης του υπογείου ορόφου της άνω οικοδομής, στην οποία ανήκει ως παράρτημα κατ' αποκλειστική χρήση ο υπό στοιχεία Π-10 χώρος στάθμευσης του ισόγειου –

πυλωτής, ο τρίτος αιτών είναι κύριος του υπό στοιχεία Β-2 διαμερίσματος του δευτέρου ορόφου της άνω οικοδομής και της υπό στοιχεία Υ-5 αποθήκης του υπογείου ορόφου της άνω οικοδομής, στην οποία ανήκει ως παράρτημα κατ' αποκλειστική χρήση ο υπό στοιχεία Π-5 χώρος στάθμευσης του ισογείου – πυλωτής, η τέταρτη αιτούσα είναι συγκυρία κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου του υπό στοιχεία Ε-1 διαμερίσματος του πέμπτου ορόφου της άνω οικοδομής και της υπό στοιχεία Υ-7 αποθήκης του υπογείου ορόφου της άνω οικοδομής, στην οποία ανήκει ως παράρτημα κατ' αποκλειστική χρήση ο υπό στοιχεία Π-7 χώρος στάθμευσης του ισογείου – πυλωτής, ο πέμπτος και η έκτη των αιτούντων είναι συγκύριοι κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου έκαστος του υπό στοιχεία ΣΤ-1 διαμερίσματος της άνω οικοδομής και της υπό στοιχεία Υ-8 αποθήκης του υπογείου ορόφου της άνω οικοδομής, στην οποία ανήκει ως παράρτημα κατ' αποκλειστική χρήση ο υπό στοιχεία Π-8 χώρος στάθμευσης του ισογείου – πυλωτής, ο έβδομος αιτών είναι κύριος του υπό στοιχεία Α-1 διαμερίσματος της άνω οικοδομής και της υπό στοιχεία Υ-11 αποθήκης του υπογείου ορόφου της άνω οικοδομής, στην οποία ανήκει ως παράρτημα κατ'

αποκλειστική χρήση ο υπό στοιχεία Π-11 χώρος στάθμευσης του
ισογείου – πυλωτής, ο όγδοος αιτών είναι κύριος του υπό στοιχεία
Γ-2 διαμερίσματος της άνω οικοδομής και της υπό στοιχεία Υ-4
αποθήκης του υπογείου ορόφου της άνω οικοδομής, στην οποία
ανήκει ως παράρτημα κατ' αποκλειστική χρήση ο υπό στοιχεία Π-4
χώρος στάθμευσης του ισογείου – πυλωτής και οι ένατος και δέκατη
των αιτούντων είναι συγκύριοι κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου
έκαστος του υπό στοιχεία ΣΤ-2 διαμερίσματος της άνω οικοδομής
και της υπό στοιχεία Υ-3 αποθήκης του υπογείου ορόφου της άνω
οικοδομής, στην οποία ανήκει ως παράρτημα κατ' αποκλειστική
χρήση ο υπό στοιχεία Π-9 χώρος στάθμευσης του ισογείου –
πυλωτής. Ότι, περαιτέρω, οι καθ' ων η αίτηση, οι οποίοι είναι
συγκύριοι κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου έκαστος του υπό
στοιχεία Ε-2 διαμερίσματος του πέμπτου ορόφου της άνω
οικοδομής, από το μήνα Σεπτέμβριο του έτους 2010 και εφεξής,
ενεργώντας καταχρηστικά και αντίθετα με όσα έπρατταν επί
εικοσαετία και κατά παράβαση των ρυθμίσεων της άνω πράξεως
συστάσεως οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού πολυκατοικίας,
σταθμεύουν το με αριθμ. κυκλοφ. . IXE αυτοκίνητο τους
στην πυλωτή της οικοδομής, είτε στους κοινόχρηστους διαδρόμους,
είτε στις θέσεις στάθμευσης των αιτούντων, εμποδίζοντας
τοιουτοτρόπως την ελεύθερη κυκλοφορία και στάθμευση των

6^ο φύλλο της υπ' αριθμ. 3466/2012 απόφασης του Μονομελούς

Πρωτοδικείου Αθηνών (Ασφαλιστικά Μέτρα)

αυτοκινήτων των αιτούντων στις θέσεις των οποίων έχουν την αποκλειστική χρήση κατά τα ανωτέρω.

Ζητούν δε, επικαλούμενοι επείγουσα περίπτωση και επικείμενο κίνδυνο, να ρυθμιστεί προσωρινά η κατάσταση που έχει δημιουργηθεί προς αποφυγή ερίδων και διαπληκτισμών μεταξύ των συνιδιοκτητών και ειδικότερα να υποχρεωθούν οι καθ' ων η αίτηση να μη σταθμεύουν το ανωτέρω όχημα τους ή οποιοδήποτε άλλο ιδιοκτησίας ή χρήσης τους στους ανωτέρω χώρους στάθμευσης, να απειληθεί κατά των καθ' ων η αίτηση χρηματική ποινή και προσωπική κράτηση για κάθε παράβαση της απόφασης που θα εκδοθεί και να καταδικαστούν αυτοί στη δικαστική δαπάνη των αιτούντων.

Με το ανωτέρω περιεχόμενο και αιτήματα η αίτηση τυγχάνει αόριστη και απορριπτέα ως απαράδεκτη, ενόψει και όσων σημειώθηκαν στη νομική σκέψη, διότι δεν αναφέρεται σε αυτή εάν οι υπόγειες αποθήκες – οριζόντιες ιδιοκτησίες με στοιχεία Υ-10, Υ5, Υ-7, Υ-8, Υ-11, Υ-4 και Υ-9, στις οποίες έχουν παραχωρηθεί κατ' αποκλειστική χρήση οι επίδικες θέσεις στάθμευσης στο ισόγειο-πυλωτή της άνω πολυκατοικίας με στοιχεία Π-10, Π5, Π-7, Π-8, Π-

11, Π-4 και Π-9, αντίστοιχα, είναι εμβαδού ανώτερου των 40 τ.μ. η κάθε μία και λειτουργικώς ανεξάρτητες από τις οριζόντιες ιδιοκτησίες – διαμερίσματα που ανήκουν στους αιτούντες, ώστε να δύναται το παρόν Δικαστήριο να προβεί την υπαγωγή στους προσήκοντες κανόνες δικαίου και οι καθ' ων η αίτηση να αμυνθούν, εφόσον σε καταφατική περίπτωση, δηλαδή αν πρόκειται για αποθηκευτικούς χώρους λειτουργικώς ανεξάρτητους από τα διαμερίσματα και εμβαδού ο καθένας μεγαλύτερου των 40 τ.μ., σύμφωνα με τα αναφερόμενα στη νομική σκέψη, οι αιτούντες έχουν νόμιμο δικαίωμα να ζητήσουν τη λήψη του προκειμένου ασφαλιστικού μέτρου, ενώ σε αρνητική περίπτωση, εάν δηλαδή πρόκειται για χώρους βοηθητικούς μη λειτουργικά ανεξάρτητους από τα διαμερίσματα που ανήκουν στους αιτούντες και επιπλέον εμβαδού μικρότερου των 40 τ.μ. ο καθένας, δεν έχουν το σχετικό δικαίωμα, ούτε δύναται να απαγορεύσουν στους συνιδιοκτήτες – καθ' ων η αίτηση τη σύγκριση των κοινόχρηστων και κοινόκτητων χώρων της οικοδομής. Τα δικαστικά έξοδα πρέπει να συμψηφιστούν στο σύνολο τους μεταξύ των διαδίκων, επειδή η ερμηνεία του κανόνα δικαίου που εφαρμόστηκε ήταν ιδιαίτερα δυσχερής (άρθρ. 179 του ΚπολΔ).

7^ο φύλλο της υπ' αριθμ. 3466/2012 απόφασης του Μονομελούς
Πρωτοδικείου Αθηνών (Ασφαλιστικά Μέτρα)

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Δικάζει αντιμωλία των διαδίκων.

Απορρίπτει την αίτηση.

Συμψηφίζει στο σύνολο της τη δικαστική δαπάνη μεταξύ των
διαδίκων.

Κρίθηκε, αποφασίστηκε και δημοσιεύτηκε στην Αθήνα, στο
ακροατήριο του και σε έκτακτη αυτού δημόσια συνεδρίαση την 05-04-12

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

(για τη δημοσίευση)

Χαρίκλεια Τσαγγαρού



