

**ΜΠρΑΘ 4492/2012**

**Ασφαλιστικά μέτρα - Προσωρινή ρύθμιση - Οριζόντια ιδιοκτησία - Πραγματικό ελάττωμα ακινήτου -.**

Δικαιώματα αγοραστή διαμερίσματος επί των κοινοκλήτων και κοινοχρήστων χώρων πολυώροφης οικοδομής. Διατάξεις περί πωλήσεως του ΑΚ. Πενταετής παραγραφή (με τον Ν. 3043/2002). Υποχρεούνται οι καθ' ων ως μέλη της πωλήτριας οικοπεδούχου-εργολήτριας εταιρείας να διορθώσουν πραγματικά ελαττώματα του υπογείου της πολυώροφης οικοδομής προβαίνοντας σε εργασίες μονώσεως των περιμετρικών τοίχων και του δαπέδου αυτού, απομακρύνοντας τα όμβρια ύδατα και διορθώνοντας τις ρύσεις της πυλωτής ώστε να μην λιμνάζουν νερά στη πυλωτή και τα όμβρια ύδατα να οδηγούνται στο ρείθρο του πεζοδρομίου αντί να εισέρχονται στο δάπεδο του υπογείου.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ  
ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΡΩΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 4492/2012  
ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Συγκροτούμενο από το Δικαστή Κωνσταντίνο Γιαννακόπουλο, Πρόεδρο Πρωτοδικών, χωρίς τη σύμπραξη Γραμματέα.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του, στις 6 Φεβρουαρίου του 2012 για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

Των αιτούντων : 1) ..., κατοίκου Ανω Λιοσίων Αττικής, ο οποίος παραστάθηκε με τους πληρεξούσιους δικηγόρους του Δημήτριο Αβραάμ και Χρυσάνθη Ντέμου, 2) ..., κατοίκου Ανω Λιοσίων Αττικής, η οποία εκπροσωπήθηκε από τους πληρεξούσιους δικηγόρους της Δημήτριο Αβραάμ και Χρυσάνθη Ντέμου, 3) ..., κατοίκου Ανω Λιοσίων Αττικής, η οποία παραστάθηκε με τους πληρεξούσιους δικηγόρους της Δημήτριο Αβραάμ και Χρυσάνθη Ντέμου και 4) ..., το γένος ..., η οποία παραστάθηκε με τους πληρεξούσιους δικηγόρους της Δημήτριο Αβραάμ και Χρυσάνθη Ντέμου.

Των καθ' ων η αίτηση: 1) της ανώνυμης κατασκευαστικής εταιρείας με την επωνυμία «ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.», νόμιμα εκπροσωπούμενης, που εδρεύει στο Ηράκλειο Αττικής, η οποία εκπροσωπήθηκε από τον πληρεξούσιο δικηγόρο της Χρίστο Κορωνιά, 2) της ..., τόσο ατομικά όσο και ως μέλους και εκπροσώπου της κοινοπραξίας με την επωνυμία «Κ/Ξ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.- ... - ...», νόμιμα εκπροσωπούμενης, που εδρεύει στο Ηράκλειο Αττικής, η οποία εκπροσωπήθηκε από τον πληρεξούσιο δικηγόρο της Χρίστο Κορωνιά, 3) ..., τόσο ατομικά όσο και ως μέλους και εκπροσώπου της κοινοπραξίας με την επωνυμία «Κ/Ξ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε - ...-...», νόμιμα εκπροσωπούμενης, που εδρεύει στο Ηράκλειο Αττικής, η οποία εκπροσωπήθηκε από τον πληρεξούσιο δικηγόρο της Χρίστο Κορωνιά, 4) ..., 5) ..., 6) ..., 7) ..., 8) ..., 9) ... και

10) ..., κατοίκων απάντων Ανω Λιοσίων Αττικής, οι οποίοι δεν εμφανίστηκαν, ούτε εκπροσωπήθηκαν από πληρεξούσιο δικηγόρο.

Οι αιτούντες ζητούν γίνει δεκτή η από 30.7.2011 αίτησή τους, που κατατέθηκε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου τούτου, με γενικό αριθμό κατάθεσης δικογράφου 144664/2011, προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας, οπότε και εκφωνήθηκε από το έκθεμα. Οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των αιτούντων ανέπτυξαν τους ισχυρισμούς τους και ζήτησαν να γίνουν δεκτά όσα αναφέρουν στο υπόμνημά τους.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

ΣΚΕΦΤΗΚΕ ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΝΟΜΟ

Οι αιτούντες με προφορική τους δήλωση παραιτήθηκαν από το δικόγραφο της αίτησης ως προς τους τέταρτο, πέμπτη, έκτο, έβδομη, όγδοο, ένατη και δέκατη των καθ' ων η αίτηση. Συνεπώς η αίτηση θεωρείται πως δεν ασκήθηκε ως προς τους ανωτέρω, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 295 παρ. 1 του Κ.Πολ.Δ.

Οι αιτούντες με την κρινόμενη αίτησή τους εκθέτουν ότι είναι κύριοι, ο πρώτος των με στοιχεία Κ-15 και Β4, η δεύτερη των με στοιχεία Κ-7 και Β-2, η τρίτη των με στοιχεία Κ-8 και Β1 και η τέταρτη των με στοιχεία Κ-16 και Β-3 οριζόντιων ιδιοκτησιών μετά των ανηκουσών σε αυτές χώρων αποκλειστικής χρήσης, που συστάθηκαν δυνάμει της με αριθμό 12.957/2007 πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας της συμβολαιογράφου Αθηνών ..., όπως αυτή τροποποιήθηκε με τη με αριθμό ... πράξη τροποποίησης της ίδιας συμβολαιογράφου, νομίμως μεταγεγραμμένων. Ότι η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ, ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.» κατά 87%, η ... κατά 5% και η .... κατά 8% πούλησε σε αυτούς τις προαναφερθείσες οριζόντιες ιδιοκτησίες, οι οποίες βρίσκονται σε κτήριο επί των οδών ..., στην πολεοδομική ενότητα Λίμνης του Δήμου Ανω Λιοσίων Αττικής. Ότι υπάρχει εμφανής υγρασία στο δάπεδο, στην οροφή και στους τοίχους του υπόγειου ορόφου του Κ2 κτηρίου, η οποία οφείλεται: α) στην κακή κατασκευή των ρύσεων, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται λιμνάζοντα νερά, β) στην απουσία υδρομόνωσης ή στην άστοχη κατασκευή της, γ) στην αστοχία μόνωσης στην οροφή του υπογείου και δ) στην κλήση του δαπέδου, με αποτέλεσμα αντί τα όμβρια ύδατα να οδηγούνται στο ρείθρο του πεζοδρομίου, αυτά να εισέρχονται στο δάπεδο του υπογείου, μέσω της γκαραζόπορτας και να καταλήγουν σε δεξαμενή από οπλισμένο σκυρόδεμα, το οποίο δεν έχει υδρομόνωση, κοντά στα θεμέλια της οικοδομής, με κίνδυνο αποδυνάμωσης του οπλισμού των θεμελίων. Ότι συντρέχει επείγουσα περίπτωση, λόγω των ερίδων που έχουν προκληθεί μεταξύ των αιτούντων και των τριών πρώτων των καθ' ων και λόγω του κινδύνου αποδυνάμωσης του οπλισμού των θεμελίων της οικοδομής, να υποχρεωθούν οι τρεις πρώτες να διορθώσουν προσωρινά τα προβλήματα, εξαιτίας των οποίων υπάρχει υγρασία στον υπόγειο χώρο του κτηρίου 2. Για τους λόγους αυτούς ζητούν: α) να υποχρεωθούν οι τρεις πρώτοι των καθ' ων να προβούν στη μόνωση του υπογείου του κτηρίου 2 και συγκεκριμένα σε όλο το μήκος εξωτερικά των περιμετρικών τοίχων και του δαπέδου, να απομακρύνουν τα όμβρια ύδατα από το υπόγειο αυτό, να επαναχρωματίσουν όλες τις επιφάνειες και να διορθώσουν ρυθμίσεις της

πυλωτής του κτηρίου 2 και β) να απειληθεί κατά των καθ' ων χρηματική ποινή δύο χιλιάδων (2.000) ευρώ για κάθε παράβαση της εκδοθησόμενης απόφασης ως μέσο εκτέλεσης αυτής. Η αίτηση αρμοδίως φέρεται προς συζήτηση κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων ενώπιον του δικαστηρίου τούτου (άρθρα 683 παρ. 1 και 731 επ. του Κ.Πολ.Δ. ). Είναι νομικά βάσιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 534, 537, 540 του Α.Κ. και 731 επ., 176 του Κ.Πολ.Δ., πλην του αιτήματος για απειλή χρηματικής ποινής σε βάρος των τριών πρώτων των καθ' ων, το οποίο είναι απορριπτέο ως νομικά αβάσιμο, διότι οι επιμέρους πράξεις που οι αιτούντες ζητούν από τους τρεις πρώτους των καθ' ων μπορούν να γίνουν και από τρίτο (άρθρο 945 ΚΠολΔ) ενώ δεν ζητείται από τους τελευταίους να παραλείψουν ή να ανεχθούν πράξη, αλλά τουναντίον να προβούν σε πράξεις. Πρέπει, επομένως, να εξεταστεί περαιτέρω στην ουσία.

Από τα προσκομιζόμενα έγγραφα και την ένορκη κατάθεση του μάρτυρα πιθανολογούνται τα ακόλουθα: Οι αιτούντες είναι κύριοι, ο πρώτος των με στοιχεία Κ-15 και Β4 οριζόντιων ιδιοκτησιών, η δεύτερη των με στοιχεία Κ-7 και Β-2 οριζόντιων ιδιοκτησιών, η τρίτη των με στοιχεία Κ-8 και Β1 οριζόντιων ιδιοκτησιών και η τέταρτη των με στοιχεία Κ-16 και Β-3 οριζόντιων ιδιοκτησιών μετά των ανηκουσών σε αυτές χώρων αποκλειστικής χρήσης, οι οποίες βρίσκονται σε κτήριο επί των οδών ..., στην πολεοδομική ενότητα Λίμνης του Δήμου Ανω Λιοσίων Αττικής. Οι ιδιοκτησίες αυτές συστάθηκαν δυνάμει της με αριθμό 12.957/2007 πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας της συμβολαιογράφου ..., όπως αυτή τροποποιήθηκε με τη με αριθμό 12.958/2007 πράξη τροποποίησης της ίδιας συμβολαιογράφου, νομίμως μεταγεγραμμένων. Οι ανωτέρω ιδιοκτησίες περιήλθαν στην κυριότητα των αιτούντων με αγορά από την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ, ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.» κατά 87%, από την ... κατά 5% και από την ... κατά 8%. Στον κοινόκτητο χώρο του υπογείου ορόφου του Κ2 κτηρίου, όπου βρίσκονται οι πιο πάνω οριζόντιες ιδιοκτησίες, υπάρχει από το 2011 εμφανής και μεγάλη υγρασία στο δάπεδο, στην οροφή και στους τοίχους, η οποία οφείλεται: α) στην κακή κατασκευή των ρύσεων της πυλωτής του κτηρίου 2, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται λιμνάζοντα νερά και αντί τα όμβρια ύδατα να οδηγούνται στο ρείθρο του πεζοδρομίου, αυτά να εισέρχονται στο δάπεδο του υπογείου, μέσω της γκαραζόπορτας και να καταλήγουν σε δεξαμενή από οπλισμένο σκυρόδεμα χωρίς υγρομόνωση, κοντά στα θεμέλια της οικοδομής, με κίνδυνο αποδυνάμωσης του οπλισμού των θεμελίων, β) στην κακή υγρομόνωση, γ) στην αστοχία μόνωσης στην οροφή του υπογείου. Πρέπει, επομένως η κρινόμενη αίτηση να γίνει δεκτή και τα δικαστικά έξοδα των αιτούντων να επιβληθούν σε βάρος των τριών πρώτων των καθ' ων, λόγω της ήττας των τελευταίων (άρθρο 176 του Κ.Πολ.Δ.), όπως ειδικότερα ορίζονται στο διατακτικό.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Θεωρεί ως μη ασκηθείσα την αίτηση ως προς τους τέταρτο, πέμπτη, έκτο, έβδομη, όγδοο, ένατη και δέκατη των καθ' ων η αίτηση.

Δικάζει κατ' αντιμωλίαν των διαδίκων.

Δέχεται την αίτηση.

Υποχρεώνει τις τρεις πρώτες των καθ' ων να προβούν στη μόνωση του υπογείου του κτηρίου 2 και συγκεκριμένα σε όλο το μήκος εξωτερικά των περιμετρικών τοίχων και του δαπέδου, να απομακρύνουν τα όμβρια ύδατα από το υπόγειο αυτό και να διορθώσουν τις ρύσεις της πυλωτής του κτηρίου 2, ώστε να μην λιμνάζουν νερά στην πυλωτή και τα όμβρια ύδατα να οδηγούνται στο ρείθρο του πεζοδρομίου, αντί να εισέρχονται στο δάπεδο του υπογείου.

Επιβάλλει σε βάρος των τριών πρώτων των καθ' ων τα δικαστικά έξοδα των αιτούντων, τα οποία ορίζει σε τετρακόσια (400) ευρώ.

Κρίθηκε, αποφασίστηκε και δημοσιεύτηκε στην Αθήνα, στις 10 Μαΐου του 2012.

Ο ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ