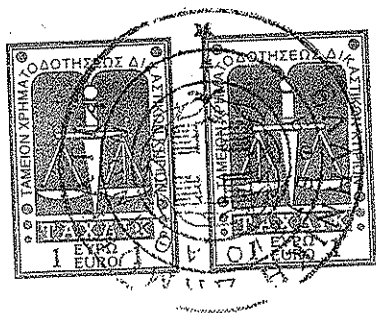


ΠΥΛΩΤΗ. Απορριπτεται εφεση κατά της υπ αριθμ 1533/2010 αποφασεως του Μονομελους Πρωτοδικειου Αθηνων με την οποια : α)Εκριθησαν ως κοινοχρηστες θεσεις σταθμευσεως της πυλωτης και του ακαλυπτου που με την συσταση υπηχθησαν κατ αποκλειστικη χρηση σε αποθηκες-βοηθητικους χωρους. β) Ακυρωθηκαν η Συσταση και τα μεταβιβαστικα συμβολαια με τα οποια απεκτηθησαν οι θεσεις αυτές από ενοικους της ιδιας πολυκατοικιας και τριτη.

Απορριπτεται η εφεση και ως προς την προσεπικληση με σωρευθεισα αγωγη αποζημιωσεως κατά της Εργοληπτριας Εταιρειας που ειχε λαβει ως εργολαβικο ανταλλαγμα τις θεσεις αυτές διοτι δεν εκτιθεται στο δικογραφο η εννομη σχεση προσεπικαλουντος-προσεπικαλουμενου.

Δ.Κ.



Αριθμός Απόφασης
5385/2011
ΤΟ ΕΦΕΤΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τμήμα 6^ο

Συγκροτήθηκε από τους Δικαστές: Παναγιώτη Χατζηπαναγιώτη, Πρόεδρο Εφετών, Βασιλική Ηλιοπούλου και Ζαμπέτα Στράτα – Εισηγήτρια, Εφέτες, και από τη Γραμματέα Ιωάννα Ξανθάκη.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 22 Φεβρουαρίου 2011 για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

ΤΩΝ ΕΚΚΑΛΟΥΣΩΝ: 1) Α. Α. του Α. , κατοίκου Ν. Κόσμου Αττικής, η οποία εκπροσωπήθηκε στο ακροατήριό του Δικαστηρίου τούτου από τον πληρεξούσιο δικηγόρο Βασίλειο Αγρογιάννη, και 2) Μ. συζ. Ι. Ζ. , το γένος Ι. Π. , κατοίκου Αθηνών, η οποία παραστάθηκε στο ακροατήριό του Δικαστηρίου τούτου με τον πληρεξούσιο δικηγόρο Βασίλειο Αγρογιάννη.

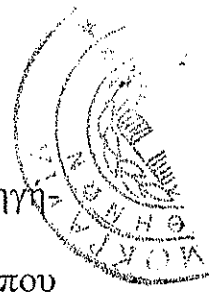
ΤΩΝ ΕΦΕΣΙΒΛΗΤΩΝ: 1) Π. συζ. Ν. Ν. , το γένος Γ. Α. , 2) Ν. Ν. του Ε. , αμοτέρων κατοίκων Ν. Κόσμου Αθηνών, οι οποίοι εκπροσωπήθηκαν στο ακροατήριό του Δικαστηρίου τούτου με δήλωση του άρθρου 242 παρ. 2 του ΚΠολΔ από τον πληρεξούσιο δικηγόρο Δημήτριο Αβραάμ, 3) Ήδη λυθείσας και εν εκκαθαρίσει τελούσας Ομόρρυθμης Εταιρείας με την επωνυμία «Ι. ΚΑΙ Ο ΕΙ. - Β. Ε. και ΣΙΑ», που εδρεύει στο Ν. Κόσμο Αθήνας, η οποία εκπροσωπήθηκε με δήλωση του άρθρου 242 παρ. 2 του ΚΠολΔ από την



I. Με την κρινόμενη από 27.09.2010 έφεση εκκαλείται η 1533/2010 οριστική απόφαση του μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η οποία εκδόθηκε κατά την ειδική διαδικασία των διαφορών μεταξύ ιδιοκτητών ορόφων ή διαμερισμάτων από τη σχέση της οροφοκτησίας (άρθρο 647 παρ. 2 επ. ΚΠολΔ) και δέχθηκε την αγωγή των δυο πρώτων (δυο πρώτων) εφεσιβλήτων κατά των ήδη εκκαλουσών περί αναγνώρισεως της ακυρότητας των συμβολαιογραφικών πράξεων, που αφορούν θέσεις σταθμεύσεως, απέρριψε την προσεπίκληση και την ενωμένη με αυτήν παρεμπίπτουσα αγωγή αποζημιώσεως των εκκαλουσών κατά της τρίτης εφεσίβλητης. Η εν λόγω έφεση έχει ασκηθεί νομότυπα, με την κατάθεση του δικογράφου αυτής στη γραμματεία του ως άνω δικαστηρίου (Άρθρο 495 παρ 1 ΚΠολΔ) και εμπρόθεσμα, ήτοι εντός της δεκαπενθήμερης προθεσμίας από την επίδοση της εκκαλουμένης αποφάσεως, σύμφωνα με το άρθρο 652 παρ 1 Κ.Πολ.Δ (που έλαβε χώρα στις 16.09.2010, όπως προκύπτει από τις προσκομιζόμενες 6300γ και 6305γ/16.09.2010 Εκθέσεις Επιδόσεως του Δικαστικού Επιμελητή του Πρωτοδικείου Αθηνών Ιωάννη Αγγελόπουλου, ενώ η έφεση κατατέθηκε την 1.10.2010). Είναι, συνεπώς, παραδεκτή και πρέπει να εξεταστεί το παραδεκτό και το βάσιμο των λόγων της (άρθρο 533 παρ. 1 ΚΠολΔ).

II. Κατά την έννοια του άρθρου 281 ΑΚ., το δικαίωμα ασκείται

Γο
Διαγρά-
φονται δύο
(2) Έφεσης
Ενώ
Ενώ



καταχρηστικά και όταν η συμπεριφορά του δικαιούχου που προηγήθηκε της ασκήσεώς του, καθώς και η πραγματική κατάσταση που διαμορφώθηκε κατά το διάστημα που μεσολάβησε, δημιούργησαν στον οφειλέτη την εύλογη πεποίθηση ότι δεν θα ασκηθεί το δικαίωμα σε τρόπο ώστε η μεταγενέστερη άσκησή του, που θα έχει επαχθείς για τον οφειλέτη συνέπειες, να μη δικαιολογείται επαρκώς και να υπερβαίνει προφανώς τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο κοινωνικός ή οικονομικός σκοπός του δικαιώματος. Μόνη η μακροχρόνια αδράνεια του δικαιούχου και όταν ακόμη δημιούργησε στον οφειλέτη την πεποίθηση ότι δεν υπάρχει το δικαίωμα ή ότι δεν πρόκειται πλέον να ασκηθεί, δεν αρκεί για να καταστήσει καταχρηστική τη μεταγενέστερη άσκηση αυτού, αλλ' απαιτείται να συντρέχουν πρόσθετες ειδικές συνθήκες και περιστάσεις, προερχόμενες κυρίως από την προηγηθείσα συμπεριφορά του δικαιούχου και του οφειλέτη, ενόψει των οποίων και της αδράνειας του δικαιούχου, η επακολουθούσα άσκηση του δικαιώματος, που τείνει σε ανατροπή της καταστάσεως που δημιουργήθηκε από τις παραπάνω ειδικές συνθήκες και διατηρήθηκε επί μακρό χρόνο, να εξέρχεται των ορίων που επιβάλλει η διάταξη του άρθρου 281 ΑΚ (ΑΠ 1029/2006 ΕλλΔνη 50, 463, ΑΠ 701/2009 ΕλλΔνη 50, 1026). Εν προκειμένω, η σύμβαση και δέκατη των εναγομένων (ήδη εκκαλούσα) προς απόκρουση της ένδικης από 15 Ιανουαρίου 2008 αγωγής των ήδη δύο πρώτων εφεσιβλήτων με την

Επιτροπή
Επιμελητή
[Signature]

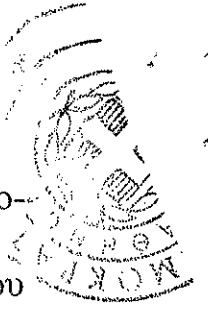
[Signature]



Πρόσκληση της υπ' αριθμ 5385/2011 απόφασης του Εφετείου Αθηνών

οποία ζήτησαν να αναγνωρισθεί ότι οι θέσεις στάθμευσης των αυτοκινήτων των εναγομένων στη πυλωτή της πολυκατοικίας τους είναι κοινόχρηστες, πρότειναν με τις προτάσεις τους την ένσταση της καταχρηστικής ασκήσεως του αγωγικού δικαιώματος, που συνίσταται στο ότι οι ενάγοντες εν γνώσει τους αγόρασαν διαμέρισμα στο οποίο δεν αντιστοιχεί θέση στάθμευσης αυτοκινήτου, ότι με την αγορά του διαμερίσματός τους προσχώρησαν και αποδέχθηκαν την πράξη οροφωκτησίας και ότι αυτοί έβλεπαν τις εναγόμενες να σταθμεύουν τα αυτοκίνητά τους στις συγκεκριμένες θέσεις σταθμεύσεως χωρίς να διαμαρτυρηθούν για χρονικό διάστημα 18 – 20 ετών μέχρι την άσκηση της αγωγής. Ομοίως τα ως άνω επικαλούμενα περιστατικά δεν είναι ικανά για τη θεμελίωση της ως άνω ενστάσεως, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα στη μείζονα σκέψη της παρούσας παραγράφου, όπως και η εκκαλουμένη ορθώς έκρινε γι' αυτό και απορριπτέος ως αβάσιμος τυγχάνει ο περί του αντιθέτου πρώτος λόγος εφέσεως.

III. Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1007, 1117 του ΑΚ, 1, 2, 4, 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 απαγγέλει 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 "αί τυχόν δημιουργούμεναι θέσεις σταθμεύσεως

Handwritten signature or initials in the left margin.

Handwritten signature at the bottom center of the page.



εις τον ελεύθερον ισόγειον χώρο του κτιρίου, όταν τούτο κατασκευάζεται επί υποστηλωμάτων (pilotis) κατά τις ισχύουσες διατάξεις, δεν δύνανται ν' 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 ακάλυπτος αυτός χώρος δεν μπορεί να αποτελέσει διαιρεμένες 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, επί του οποίου αποκτάται αυτοδικαίως, όπως προαναφέρθηκε, συγκυριότητα, εφόσον υφίσταται οριζόντια ιδιοκτησία σε όροφο οικοδομής ή σε διαμέρισμα ορόφου και παρεπομένως αναγκαστική συγκυριότητα των οροφοκτῆτῶν κατ' ανάλογη μερίδα τούτων επί του κοινοχρήστου αυτού χώρου, που χρησιμεύει σε κοινή από όλους τους οροφοκτῆτες χρήση, στον καθορισμό και μόνον της οποίας (χρήσεως) μπορούν να προβούν. Επομένως, η συμφωνία των οροφοκτῆτῶν 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

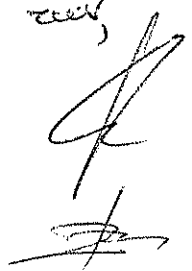


αθέμιτο αποτέλεσμα, ήτοι την κάλυψη του υποχρεωτικώς από το νόμο
ακαλύπτου ισογείου χώρου ή τη μεταβίβαση αυτού σε τρίτους κατ'
αποκλειστική τους ιδιοκτησία και είναι για το λόγο αυτό απόλυτως
άκυρη, ως αντικείμενη στην αναγκαστικού δικαίου ως άνω απαγορευ-
τική πολεοδομική διάταξη (ΑΚ. 174). Η ακυρότητα δε αυτή ως απόλυτη
μπορεί να προταθεί από καθένα που έχει έννομο συμφέρον (ΟΛΑΠ
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
οροφοκτησίας 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 ανω-
τέρω περιεχόμενο περιορισμός της χρήσης του χώρου αυτού από τους
λοιπούς οροφοκτήτες 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 σύ-
στημα της αφέσεως του ισογείου ακαλύπτου, να εξασφαλίσουν είτε
σε ακάλυπτο είτε σε καλυμμένο (μεταξύ των υποστηλωμάτων της

καρτήρια
εισηγήτρια
Σαββίδη

οικοδομής – pilotis), χώρο για τη στάθμευση των αυτοκινήτων των συνιδιοκτητών της οικοδομής. Συνεπεία του περιορισμού αυτού της κυριότητας, δεν επιτρέπεται στους συνιδιοκτήτες του οικοπέδου με τη συστατική της οροφοκτησίας δικαιοπραξία και με οποιαδήποτε μεταγενέστερη κατά τους νόμιμους 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, εξυπηρετικές μόνον των αναγκών 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

το αποδίδει
του αποτε-
χών βα-
δικαίως
ρας των
διαμερισμά-
των,





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, επιφανείας 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 (ΑΠ 2155/2009, ΑΠ 818/2003 ΕλλΔνη 44, 1632, ΑΠ 448/1996 ΕλλΔνη 37, 600). Εν προκειμένω από τις καταθέσεις των μαρτύρων και την ένορκη εξέταση του δεύτερου ενάγοντος, που περιέχονται στα ταυτάριθμα με την εκκαλουμένη απόφαση, πρακτικά συνεδριάσεως του πρωτοβαθμίου δικαστηρίου και όλα ανεξαρτήτως τα έγγραφα, τα οποία με επίκληση προσκομίζουν οι διάδικοι, αποδείχθηκαν τα εξής: Με το με αριθμό 7236/1990 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Ε. Π. - Τ. , που μεταγράφηκε νόμιμα, οι ενάγοντες κατέστησαν συγκύριοι κατ' ισομοιρίαν και εξ αδιαιρέτου του με στοιχεία Α1 διαμερίσματος του πρώτου πάνω από την πυλωτή

Εισαγωγή
 Special

όροφου, που καταλαμβάνει ολόκληρο τον όροφο, επιφανείας 88 τμ., με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικοπέδο και κοινόχρηστους χώρους 136/1000, της πολυκατοικίας, που βρίσκεται στην Αθήνα επί της Οδού Π. 66. Η πολυκατοικία υπήχθη στις διατάξεις περί οριζόντιας ιδιοκτησίας του ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117ΑΚ. με την με αριθμό 7042/30.5.1990 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου που μεταγράφηκε νόμιμα. Οι πράξεις αυτές καταρτίστηκαν μεταξύ του ιδιοκτήτη του οικοπέδου και της εργολήπτριας ομορρύθμου εταιρείας με την επωνυμία "Τ _____ ΚΑΙ Ο_____

Ε. _____ Β. _____ Ε' _____ & ΣΙΑ ΟΕ, που εκπροσωπήθηκε από τον νόμιμο εκπρόσωπο και διαχειριστή της Β. _____

Ε. _____ . Με το με αριθμό 1 άρθρο της πράξης αυτής συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας, όρισαν ότι η πολυκατοικία θα αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο (πυλωτή) πρώτο, δεύτερο, τρίτο, τέταρτο, πέμπτο, έκτο, έβδομο και όγδοο όροφο. Με το άρθρο 2 ότι το υπόγειο αποτελείται εκτός από τους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους και από ιδιόκτητες αποθήκες εμβαδού 4 τμ. περίπου η κάθε μία συγκεκριμένα από τις με τα στοιχεία Υ-1, Υ-2, Υ-3, Υ-4, Υ-5, Υ-6, Υ-7 και Υ-8 αποθήκες στην αποκλειστική χρήση των οποίων



ανήκουν οι θέσεις στάθμευσης στην πυλωτή και τον ακάλυπτο χώρο με τα στοιχεία P-1, P-2, P-3, P-4, P-6 αντίστοιχα στις αποθήκες με στοιχεία Y-1, Y-2, Y-3, Y-4, Y-5, στην αποθήκη Y-7 η P-7 θέση στάθμευσης και στην αποθήκη Y-8 η P-8 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου. Επίσης στην ίδια πράξη συμφωνήθηκε ότι στον παραπάνω οικοπεδούχο περιέρχονται κατά πλήρη κυριότητα το με στοιχ. Δ-1 διαμέρισμα του τετάρτου ορόφου, το οποίο ενώνεται με εσωτερική κλίμακα με μέρος του πέμπτου πάνω από την πυλωτή ορόφου επιφανείας 120,50 τμ. έτσι ώστε να αποτελούν μία λειτουργική ενότητα (μεζονέτα), το με στοιχ. E-1 διαμέρισμα του πέμπτου ορόφου επιφανείας 55 τμ., η με στοιχ. Y-8 αποθήκη του υπογείου μετά του σε αυτή ανήκοντος κατά χρήση με στοιχ. P-8 χώρου σταθμεύσεως αυτοκινήτου στην πυλωτή και η με στοιχ. Y-6 αποθήκη και 25 τμ. σε σύνολο 88 του με στοιχ. A-1 διαμερίσματος του πρώτου ορόφου. Όλες οι υπόλοιπες ιδιοκτησίες της υπό ανέγερση πολυκατοικίας συμφωνήθηκε να περιέλθουν κατά τους όρους του με αριθ 6980/1990 προσυμφώνου και εργολαβικού συμβολαίου, κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας λόγω εργολαβικού ανταλλάγματος στην εργολήπτρια εταιρεία στην οποία συγκεκριμένα αναφορικά με τις αποθήκες ορίστηκε ότι περιέρχονται με τα στοιχ. Y-1, Y-2, Y-3, Y-4, Y-5 και Y-7 και αναφορικά με τις θέσεις στάθμευσης οι P-1, P-2, P-3, P-4, P-6 και P-7 θέσεις στάθμευσης στην πυλωτή

Handwritten signature and initials on the left margin.

Handwritten signature and initials on the left margin.

Handwritten signature and initials at the bottom center.

οι οποίες ανήκουν στις αντίστοιχες αποθήκες. Η ως άνω εργολήπτρια εταιρεία θα είχε το δικαίωμα διαθέσεως σε τρίτους των περιελθόντων σ' αυτή διαμερισμάτων και αποθηκών μετά των κοινοχρήστων μερών της πολυκατοικίας.

Με το 7481/1992 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Ε. Πι που μεταγράφηκε νόμιμα, περιήλθε κατά κυριότητα στην όγδοη των εναγομένων Α. Α. (ήδη πρώτη εκκαλούσα) το με στοιχεία Η-1 διαμέρισμα του ογδού ορόφου, επιφανείας 88 τμ. και η με στοιχεία Υ-7 αποθήκη του υπογείου με τον στην εν λόγω αποθήκη ανήκοντα Ρ-7 χώρο στάθμευσης στην πλωτή. Ωσαύτως με το 7556/1992 συμβόλαιο της αυτής ως άνω συμβολαιογράφου, που μεταγράφηκε νόμιμα, η δέκατη των εναγομένων Μ. ,συζ.Γ. Ζ (ήδη δεύτερη εκκαλούσα), αγόρασε την με στοιχεία Υ-1 αποθήκη του υπογείου της πολυκατοικίας, στην αποκλειστική χρήση της οποίας ανήκει η Ρ-1 θέση στάθμευσης στον ακάλυπτο χώρο της πλωτής. Οι παραπάνω πράξεις κατά το μέρος που παραχώρησαν τις θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτου, ως παραρτήματα, στις χωρίς λειτουργική ανεξαρτησία και με επιφάνεια 4 τμ. αποθήκες του υπογείου, προκειμένου οι ιδιοκτήτες αυτών (εκκαλούσες) να κάνουν αποκλειστική χρήση, χωρίς να έχουν εξασφαλίσει θέσεις στάθμευσης



για όλα τα διαμερίσματα της πολυκατοικίας, όπως αυτό των εναγόντων, είναι κατά τα αναφερόμενα στη μείζονα σκέψη, κατά την οποία και δεν έχει σημασία αν η θέση βρίσκεται στην πυλωτή ή στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου (βλ. και ΕΑ 9986/1995 ΕλλΔνη 37, 689) άκυρες ως αντιβαίνουσες στις αναγκαστικού χαρακτήρα διατάξεις του άρθρου 1 του ν.960/1979, όπως ισχύουν μετά την αντικατάστασή τους με το άρθρο 1 του Ν. 1221/1981. Το γεγονός δε ότι η πρώτη εφεσιβλήτη διατηρεί και διαμέρισμα στην ίδια πολυκατοικία δεν διαφοροποιεί τούτο, καθόσον η αποκλειστική χρήση των παραπάνω θέσεων δεν συνδέεται καθόλου με διαμερίσματα, αλλά μόνο με τις αποθήκες. Κατά συνέπεια, οι συγκεκριμένες θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτου, ως ευρισκόμενες εντός κοινοκτήτου χώρου απέκτησαν κοινόχρηστο χαρακτήρα και δικαιούνται εντεύθεν να κάνουν χρήση αυτών όλοι οι συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας. Επομένως η πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας, κατά το μέρος που παραχωρήθηκαν οι ως άνω θέσεις ως παραρτήματα στις αντίστοιχες αποθήκες και τα παραπάνω συμβόλαια κατά το σκέλος της παραχώρησης της χρήσης των θέσεων αυτών ως παραρτήματα σε αποθήκες, των εκκαλουσών είναι άκυρα κατά το αντίστοιχο μέρος. Άρα, η εκκαλουμένη απόφαση, που αποφάνθηκε ομοίως και αναγνώρισε την ακυρότητα των ως άνω συμβολαιογραφικών πράξεων ως προς την παραχώρηση των θέσεων στάθμευσης, κάνοντας δεκτή την αγωγή των δύο πρώτων εφεσιβλήτων, ορθά εκτί-

παραχώρηση
επιστημονικά
Σταμάτος



μησε τις αποδείξεις και το νόμο εφάρμοσε, γι' αυτό και απορριπτέος τυγχάνει ο περί του αντιθέτου δεύτερος, κατά τα πρώτο, τρίτο και τέταρτο σκέλη αυτού, λόγος εφέσεως.

IV. Κατά το άρθρο 182 ΑΚ., όταν η άκυρη δικαιοπραξία περιέχει τα στοιχεία άλλης δικαιοπραξίας, αυτή ισχύει, εφόσον συνάγεται ότι τα μέρη θα την ήθελαν, αν ήξεραν την ακυρότητα. Για να χωρήσει αυτή η μετατροπή απαιτείται να επικαλεσθεί αυτήν ένα από τα μέρη που έλαβαν μέρος στη δικαιοπραξία και να αποδείξει την επικληθείσα ως άνω υποθετική θέληση αυτών που συμμετείχαν σ' αυτήν (ΑΠ 967/97 ΕλλΔνη 39,123). Εν προκειμένω οι εναγόμενες και ήδη εκκαλούσες ισχυρίστηκαν πρωτοδίκως ότι ακόμη και αν η παραχώρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης των χώρων στάθμευσης της πωλωτής και του ακαλύπτου χώρου της πολυκατοικίας στις υπόγειες αποθήκες αυτών ήταν άκυρη και πάλι θα ίσχυε κατά μετατροπή ως έγκυρη συμφωνία παραχώρησης του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης στα διαμερίσματά τους. Ο ισχυρισμός αυτός είναι απορριπτέος ως αόριστος, όπως και η εκκαλουμένη απόφαση έκρινε, διότι πράγματι δεν περιέχει σαφή αίτηση των εναγομένων για μετατροπή του άκυρου μέρους των ως άνω συμβολαιογραφικών πράξεων και την υποθετική βούληση των συμβληθέντων σ' αυτές. Πέραν, όμως, της αοριστίας ο ως άνω ισχυ-



ρισμός είναι μη νόμιμος, αφού οι παραπάνω πράξεις δεν αφορούν τα διαμερίσματα, αλλά αποθήκες, επιπλέον δε η δεύτερη εκκαλούσα δεν είναι ιδιοκτήτρια διαμερίσματος στην πολυκατοικία. Συνεπώς, ο δεύτερος κατά το δεύτερο σκέλος αυτού λόγος εφέσεως, με τον οποίο οι εκκαλούσες παραπονούνται για την απόρριψη του ως άνω ισχυρισμού τους από την εκκαλουμένη απόφαση, είναι αβάσιμος και απορριπτέος.

V. Κατά το άρθρο 88 ΚΠολΔ. ο ενάγων, ο εναγόμενος και όποιος άσκησε κύρια παρέμβαση έχουν δικαίωμα να προσεπικαλέσουν στη δίκη εκείνους από τους οποίους έχουν δικαίωμα να απαιτήσουν αποζημίωση σε περίπτωση ήττας. Η προσεπίκληση δικονομικού εγγυητή, προϋποθέτει προϋφιστάμενη έννομη σχέση (από το νόμο, από σύμβαση ή από αδικοπραξία) μεταξύ προσεπικαλούντος και προσεπικαλούμενου, η οποία θεμελιώνει δικαίωμα αποζημιώσεως του προσεπικαλούντος αν ηττηθεί στη δίκη (ΑΠ 348/1978 ΝοΒ 1979, 167 ΕφΠειρ 570/1997 ΕλλΔνη 1997,427). Εν προκειμένω, με την από 11-2-2009 προσεπίκληση, στην οποία ενώνεται και παρεμπόμπουσα αγωγή αποζημιώσεως κατά της τρίτης εφεσίβλητης, οι εκκαλούσες ισχυρίζονται ότι σε βάρος τους ασκήθηκε η ένδικη αγωγή, το περιεχόμενο της οποίας παραθέτουν αυτολεξεί. Ότι με τις αναφερόμενες συμβολαιογραφικές πράξεις, που μεταγράφηκαν νόμιμα, η ως άνω εφεσίβλητη τους μεταβίβασε λόγω πωλήσεως τις περιγραφόμενες αποθήκες, στην αποκλειστική χρήση των οποίων ανήκουν ως παραρτήματα οι περιγραφόμενες θέσεις στάθ-

Προσεπικλήση
Εισαγγελέως

μευσης στην πωλωτή και στον ακάλυπτο χώρο της πολυώροφης οικοδομής, για τις οποίες κατέβαλαν τίμημα. Ότι για το λόγο αυτό προσεπικαλούν την εν λόγω εφεσίβλητη, που επέχει θέση δικονομικού εγγυητή έναντι αυτών και ζητούν α) να παρέμβη προς υποστήριξή τους στην ανοιγείσα με την κύρια αγωγή δίκη και β) να υποχρεωθεί, σε περίπτωση παραδοχής της κύριας αγωγής, να τους καταβάλει ως αποζημίωση για τη στέρηση των θέσεων στάθμευσης το ποσό των 12.000,00 Ευρώ σε κάθε μία εκκαλούσα. Με το ανωτέρω περιεχόμενο η προσεπίκληση και η ενωμένη με αυτήν παρεμπίπτουσα αγωγή είναι αόριστες και ως εκ τούτου απορριπτές, ως απαράδεκτες, καθόσον δεν εκτίθεται στο δικόγραφό τους η έννομη σχέση από την οποία προκύπτει η υποχρέωση της προσεπικαλουμένης να καταβάλει στις προσεπικαλούσες αποζημίωση. Άρα, δεν έσφαλε η εκκαλουμένη που αποφάνθηκε ομοίως, γι' αυτό και πρέπει να απορριφθεί, ως άβάσιμος ο περί του αντιθέτου τρίτος και τελευταίος λόγος εφέσεως. Μετά ταύτα πρέπει να απορριφθεί η έφεση, ως αβάσιμη κατ' ουσίαν και να καταδικαστούν οι εκκαλούσες, λόγω της ήττας τους, στα δικαστικά έξοδα των εφεσιβλήτων του παρόντος βαθμού δικαιοδοσίας (άρθρα 106, 176, 180 παρ. 1, 183, 191 παρ. 2, 591 παρ. 1 ΚΠολΔ), οριζομένων αυτών σε τετρακόσια πενήντα (450) ευρώ για τους πρώτη και δεύτερο των εφεσιβλήτων

Πι . . . , συζ. Ν . Ν και Νι . Ν
Παραστάντων με κοινό δικόγραφο και δικηγόρο, και σε τετρακόσια
πενήντα (450) ευρώ για την τρίτη τούτων, εδρεύουσα στην Αθήνα και
επί της Οδού Πι . . . , αριθμ 11 (Ν. Κ . . .), ομόρρυθμη εταιρεία με
την επωνυμία «Τι . . . και ο . . . Ε . . . - Ε
Ε . . . και Σία Ο.Ε.», παραστάσης δι' ιδίου δικογράφου και
δικηγόρου.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Δικάζοντας αντιμωλία των διαδίκων

Δέχεται τυπικά την έφεση

Απορρίπτει αυτήν κατ' ουσίαν. - Και

Επιβάλλει στις εκκαλούσες τα δικαστικά έξοδα των εφεσιβλήτων του
παρόντος βαθμού δικαιοδοσίας, τα οποία ορίζει στο ποσό των τετρα-
κοσίων πενήντα (450) ευρώ για τους πρώτη και δεύτερο τούτων και
ομοίως σε τετρακόσια πενήντα (450) ευρώ για την τρίτη από αυτούς.-

Κρίθηκε και αποφασίσθηκε στην Αθήνα στις 19 Ιουλίου 2011
και δημοσιεύθηκε σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση, στο ακροατήριό
του στις 21 Οκτωβρίου 2011 χωρίς να παρίστανται οι διάδικοι και οι
πληρεξούσιοί τους δικηγόροι.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Π. Χατζηπαναγιώτου



Η Γραμματέας

Ακριβές αντίγραφο
ΕΦΕΣΤΗΚΕ
στα τη . . .

ΠΕΤΡΟΣ ΜΑΥΡΑΓΑΝΝΗΣ

28 MAR. 2012