

## **ΠΠρΑθ 5510/2013**

### **Πυλωτή - Θέσεις στάθμευσης -**

Αναγνώριση ακυρότητας Συστάσεως Οριζόντιας Ιδιοκτησίας με τη οποία έχουν συσταθεί στη πυλωτή πολυκατοικίας θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων ως αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες. Αναγνώριση της ακυρότητας μεταβιβαστικών συμβολαίων με τα οποία τρίτοι, μη κύριοι διαμερισμάτων της πολυκατοικίας και ιδιοκτήτρια μικρής αποθήκης - βοηθητικού χώρου της πολυκατοικίας απέκτησαν τις θέσεις αυτές ως αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες Αναγνώριση των θέσεων αυτών ως κοινοχρήστων χωρών ελευθέρως συγχρήσεως. Απόρριψη της ενστάσεως εκ του άρθρου 182 ΑΚ περί μετατροπής της άκυρης δικαιοπραξίας με την οποία απέκτήθηκαν οι θέσεις αυτές ως αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες σε έγκυρη παραχώρηση αποκλειστικής χρήσης διότι για να ισχύσει μια τέτοια μετατροπή, πρέπει να υπάρχει κυριότητα επί διαμερίσματος - χώρου κυρίας χρήσεως της πολυκατοικίας. Τακτική διαδικασία. Ερημοδικία εναγομένου. Αποδεικνύονται πλήρως, διότι θεωρούνται ως ομολογημένοι εκ μέρους του, οι πραγματικοί ισχυρισμοί της ενάγουσας. Απόρριψη της ενστάσεως εκ του άρθρου 281 ΑΚ.

ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ  
Β' ΠΟΛΙΤΙΚΟ ΤΜΗΜΑ

Αριθμός αποφάσεως 5510/2013  
ΤΟ ΠΟΛΥΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Αποτελούμενο από τους Δικαστές Μαρία - Γεωργία Τσάμη, Πρόεδρο Πρωτοδικών, Παρασκευή Μπουρέλου, Πρωτοδίκη - Εισηγήτρια, Νικόλαο Ροζάκη, Πρωτοδίκη και από τη Γραμματέα Ελένη Ορφανού.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριο του στις 31 Ιανουαρίου 2012, για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ :

Της ενάγουσας: ..., κατοίκου Αθηνών, η οποία εμφανίσθηκε στο Δικαστήριο με τους πληρεξουσίους δικηγόρους της Δημήτριο Αβραάμ και Χρυσάνθη Ντέμου.

Των εναγομένων: 1) ... και 4) ...

Η ενάγουσα ζητεί να γίνει δεκτή η από 13.4.2010 αγωγή της, που κατατέθηκε στη γραμματεία του Δικαστηρίου τούτου με γενικό αριθμό κατάθεσης 81.784/2010 και αριθμό κατάθεσης δικογράφου 4.684/2010, προσδιορίστηκε για την δικάσιμο της 8.2.2011 και μετά από αναβολή για την αναφερόμενη στην αρχή της παρούσας δικάσιμο και γράφτηκε στο πινάκιο.

Κατά τη συζήτηση της υπόθεσης οι πληρεξούσιο δικηγόροι των διαδίκων ανέπτυξαν τους ισχυρισμούς τους και ζήτησαν να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά και τις προτάσεις τους.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗΝ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ  
ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΚΑΤΑ ΤΟ ΝΟΜΟ

Όπως προκύπτει από την υπ' αριθμ. 5.888γ/2.6.2010 έκθεση επίδοσης του δικαστικού επιμελητή στο Πρωτοδικείο Αθηνών ..., που προσκομίζεται νόμιμα με επίκληση από την ενάγουσα, ακριβές αντίγραφο της υπό κρίση αγωγής, με την κάτω από αυτήν πράξη για τον προσδιορισμό δικασίμου και κλήση προς συζήτηση για την αρχική δικάσιμο της 8.2.2011, κατά την οποία αναβλήθηκε η συζήτηση για τη σημερινή δικάσιμο με σχετική επισημείωση στο οικείο πινάκιο, επιδόθηκε νόμιμα και εμπρόθεσμα στην τρίτη των εναγομένων. Όμως η τελευταία δεν παραστάθηκε κατά την ανωτέρω δικάσιμο, κατά την οποία η υπόθεση εκφωνήθηκε στη σειρά της

από το οικείο πινάκιο και, συνεπώς, πρέπει να δικαστεί ερήμην (άρθρο 271 § 2 β' ΚΠολΔ, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 29 του Ν. 3994/2011), διότι, αφού είχε κλητευθεί νομίμως για την αρχικώς ορισθείσα δικάσιμο, η αναγραφή της υπόθεσης στο πινάκιο ισχύει ως νόμιμη κλήτευση της (άρθρο 226 § 4 εδ. δ' ΚΠολΔ).

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1 § 5 εδ. τελ. του Ν. 960/79 «περί επιβολής υποχρεώσεων προς δημιουργίαν χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων δια την εξυπηρέτησιν των κτιρίων», όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του Ν. 1221/81, οι τυχόν δημιουργούμενες θέσεις σταθμεύσεως στον ελεύθερο ισόγειο χώρο του κτιρίου, όταν τούτο κατασκευάζεται επί υποστηλωμάτων (pilotis) κατά τις ισχύουσες διατάξεις, δεν δύνανται να αποτελέσουν διηρημένες ιδιοκτησίες. 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 (pilotis), ο ακάλυπτος αυτός χώρος δεν μπορεί να αποτελέσει διηρημένες ιδιοκτησίες, που να ανήκουν σε έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες, είτε αυτοί είναι οροφοκτῆτες είτε τρίτοι, αλλά παραμένει κοινόχρηστος χώρος, επί του οποίου αποκτάται αυτοδικαίως συγκυριότητα, εφόσον υφίσταται οριζόντια ιδιοκτησία σε όροφο της οικοδομῆς ή διαμέρισμα ορόφου, των οροφοκτῆτων κατ' ανάλογη μερίδα τους επί του κοινοχρήστου χώρου, που χρησιμεύει σε όλους τους οροφοκτῆτες (κοινή χρήση). Επομένως, η συμφωνία των οροφοκτῆτων για κατάργηση του κοινοχρήστου χώρου της πυλωτής και η μεταβίβαση του χώρου της σε τρίτους κατά διηρημένες ιδιοκτησίες έρχεται σε ευθεία αντίθεση προς τις ανωτέρω διατάξεις, είναι άκυρη σύμφωνα με το άρθρο 174 ΑΚ και θεωρείται ως μη γενομένη {ΑΠ 1252/2011 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 1821/2011 ΕΠΙΣΚΕΜΠΔ 2012.355, ΑΠ 2155/2009 ΝοΒ 2010.1999, ΑΠ 2174/2009, ΑΠ 2117/2007 ΤΝΠ Νόμος}. Εξάλλου, από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1002, 1117 ΑΚ, 1, 2 § 1, 3 § 1, 4 § 1, 5 και 13 του Ν. 3741/1929, που διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του ΑΚ με το άρθρο 54 του ΕισΝΑΚ, προκύπτει σαφώς ότι επί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους (οριζόντια ιδιοκτησία) δημιουργείται χωριστή κυριότητα επί ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου και αναγκαστική συγκυριότητα, που αποκτάται αυτοδικαίως, κατ' ανάλογη μερίδα, επί του εδάφους και επί των μερών της οικοδομῆς, που χρησιμεύουν στην κοινή χρήση όλων των οροφοκτῆτων, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται κατά ενδεικτική στις διατάξεις αυτές απαρίθμηση το έδαφος, οι αυλές κ.λ.π. Οι ως άνω βασικές αρχές του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας προκύπτουν σαφώς από τις ανωτέρω διατάξεις, οι οποίες όμως δεν προσδιορίζουν επαρκώς την έννοια του «ορόφου» και «διαμερίσματος ορόφου». Από το πνεύμα, εντούτοις, των διατάξεων για την οροφοκτησία και ιδίως από το 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 εκ της κοινής πείρας και από τις σχετικές διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας (άρθρο 11 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού των ετών 1929, 1955 και 1973), συνάγεται ότι όροφος ή διαμέρισμα ορόφου, κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων, είναι το αναποχώριστο τμήμα της οικοδομῆς 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 (διαιρετά ή αδιαιρετά) τμήματα της οικοδομῆς και να αναχθεί σε συγκεκριμένο και ανεξάρτητο τμήμα αυτής, κατάλληλο προς χωριστή και αυτοτελή οικιστική εν γένει χρήση. Μόνον οι όροφοι και τα διαμερίσματα ορόφων με την ως άνω έννοια, καθώς και τα εξομοιούμενα από τον νόμο με ορόφους, υπόγεια και δωμάτια κάτω από τη στέγη (άρθρα 1002 εδ. β' ΑΚ και 1 § 2 του Ν. 3741/1929), μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο οριζόντιας ιδιοκτησίας. Επομένως, δεν είναι δυνατό να συσταθεί διαιρεμένη ιδιοκτησία σε ανοικτό χώρο, εκτός αν προβλέπεται στη συστατική της οροφοκτησίας πράξη ή σε μεταγενέστερη συμφωνία όλων των οροφοκτῆτων, που έχει μεταγραφεί νόμιμα, ότι ο χώρος αυτός πρόκειται να οικοδομηθεί, οπότε η σύσταση διαιρεμένης ιδιοκτησίας αναφέρεται σε μελλοντικούς ορόφους ή διαμερίσματα και τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της κατασκευῆς τους (άρθρο 201 ΑΚ). Αλλωστε, αν ληφθεί υπόψη ότι η θεσπιζόμενη με τα άρθρα 1002 ΑΚ και 1 του Ν. 3741/1929 αποκλειστική (χωριστή) κυριότητα ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου αποτελεί την εξαίρεση του κανόνα "superficies soio cedit", που έχει περιληφθεί στο άρθρο 1001 εδ. α' του ΑΚ,

οποιοδήποτε μέρος του όλου ακινήτου, που δεν ορίστηκε ή δεν ορίστηκε έγκυρα με τον συστατικό τίτλο της οροφокτησίας ότι αποτελεί αντικείμενο της αποκλειστικής κυριότητας κάποιου συνιδιοκτήτη, υπάγεται αυτοδικαίως από τον νόμο, κατ' εφαρμογή του ανωτέρω κανόνα, στα αντικείμενα της αναγκαστικής συγκυριότητας επί του εδάφους και θεωρείται γι' αυτό κοινόκτητο και κοινόχρηστο μέρος του ακινήτου. Επιπλέον, τα άρθρα 22 § 9 και 32 § 4 του ν.δ 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 υποσηλωμάτων για τη δημιουργία στο ισόγειο ανοικτού στεγασμένου χώρου, που αφήνεται εξ ολοκλήρου κενός και χρησιμεύει για τη στάθμευση αυτοκινήτων. Ο κενός αυτός χώρος του ισογείου, που ονομάστηκε πιλοτή (pilotis), είναι εξ ορισμού ανοικτός και, κατά συνέπεια, ισχύουν γι' αυτόν όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω, δηλαδή η συμφωνία των οροφокτητών να συστήσουν σε τμήματα της πιλοτής, που θα παραμείνουν ανοικτά, αυτοτελείς (διαιρεμένες) ιδιοκτησίες θα είναι άκυρη ως αντικείμενη στις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις, που καθορίζουν τις θεμελιακές αρχές του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας (άρθρο 174 ΑΚ) και συνακόλουθα, τα τμήματα αυτά είναι κοινόκτητα και κοινόχρηστα, εκτός εάν προβλέπεται στην ανωτέρω συμφωνία ότι θα κατασκευαστούν σε αυτά κλειστοί χώροι οπότε δημιουργούνται έγκυρα διαιρεμένες ιδιοκτησίες στους περικλειστούς χώρους, που θα κατασκευαστούν (ΟΛΑΠ 23/2000, ΑΠ 857/2012 ΤΝΠ Νόμος). Σημειώνεται ότι η προεκτεθείσα έννοια των διατάξεων για την οροφокτησία δεν είναι αντίθετη, αλλά επιβεβαιώνεται ουσιαστικά από τις ειδικές ρυθμίσεις του άρθρου 1 § 5 εδ. α' και β' του Ν. 960/1979 και 1221/1981 για τις θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων. Πράγματι, οι διατάξεις του άρθρου 1 § 5 εδ. α' και β' του Ν. 960/1979, όπως αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 1 του Ν. 1221/1981, προβλέπουν ότι προκειμένου για θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων, που βρίσκονται σε στεγασμένους χώρους κτιρίου, το οποίο έχει υπαχθεί στο σύστημα της διαιρεμένης ιδιοκτησίας, κάθε θέση στάθμευσης αποτελεί διαιρεμένη 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 στάθμευσης αυτοκινήτων, που δεν είναι περικλειστοί, αλλά απλώς στεγασμένοι, κατ' εξαίρεση του κανόνα ότι αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας αποτελούν μόνο οι κλειστοί χώροι ορόφου ή διαμερισμάτων ορόφων. Ειδικά όμως για την πυλωτή, το εδάφιο γ' της παραγράφου 5 του ανωτέρω άρθρου ορίζει ότι οι δημιουργούμενες στην πυλωτή θέσεις στάθμευσης δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας. Οι ρυθμίσεις αυτές 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 στάθμευσης αυτοκινήτων. Ενόψει των ανωτέρω γίνεται φανερό ότι ο χώρος της πυλωτής ή ανοικτά τμήματα του χώρου αυτού δεν ήταν δυνατό ούτε πριν από τους Ν. 960/1979 και 1221/1281 να αποτελέσουν αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας και, συνεπώς, οι χώροι της πυλωτής ανήκαν και τότε στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής, επί των οποίων μπορούσε μόνο να παραχωρηθεί με τη συστατική της οροφокτησίας δικαιοπραξία ή με μεταγενέστερη συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών, η οποία έπρεπε να καταρτιστεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο και να μεταγραφεί, δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης σε ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων της ίδιας οικοδομής και όχι και σε τρίτους (άρθρ. 4 § 1 και 13 του Ν. 3741/1979, βλ. ΟΛΑΠ 23/2000, ΑΠ 634/2010 ΝοΒ 2010.1712, ΑΠ 2302/2009 ΤΝΠ Νόμος). Ειδικότερα, από τον συνδυασμό των διατάξεων του άρθρων 3, 4 § 1, 5 και 13 § 1 του Ν. 3741/1929 προκύπτει ότι με τη συστατική της οροφокτησίας δικαιοπραξία ή με μεταγενέστερη συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών, που γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή, μπορεί εγκύτως να παραχωρηθεί δικαίωμα αποκλειστικής χρήσεως του χώρου της πυλωτής ή τμημάτων αυτού σε ένα ή ορισμένους ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων, αλλά μόνο της οικοδομής, στην οποία υπάρχει ο εν λόγω χώρος. Ο κατ' αυτόν τον τρόπο δημιουργούμενος περιορισμός της χρήσεως των χώρων αυτών από τους λοιπούς οροφокτητές έχει απλώς τον χαρακτήρα δουλείας κατ' άρθρον 13 § 3 Ν. 3741/1929, υπό την έννοια ότι δεσμεύει τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους των συμβληθέντων και αντιτάσσεται κατά των τρίτων, χωρίς όμως να είναι πραγματική δουλεία με την έννοια των άρθρων 1118 και 1119 ΑΚ, (ΑΠ 318/2013, ΑΠ 1252/2011 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 635/2010 ΝοΒ 2010.1712, ΑΠ 2174/2009 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 2155/2009 ΝοΒ

2010.1999). Αλλά και στην περίπτωση αυτή αντιβαίνει στον σκοπό του νόμου και είναι επίσης απολύτως άκυρη τέτοια συμφωνία, όταν η αποκλειστική χρήση χώρου της πωλητής παραχωρείται, όχι σε χωριστές ιδιοκτησίες ορόφων ή διαμερισμάτων προς εξυπηρέτηση τους, αλλά σε εκ κατασκευής βοηθητικούς απλώς χώρους ορόφων ή διαμερισμάτων, όπως αποθηκών, έστω και αν οι βοηθητικοί αυτοί χώροι ορίζονται ως αυτοτελείς ιδιοκτησίες με τη συστατική πράξη της οροφοκτησίας ή με άλλη μεταγενέστερη συμφωνία (ΑΠ 1529/1999 ΕΕΝ 2001.282), Έτσι, δεν επιτρέπεται στους συνιδιοκτήτες του οικοπέδου, με την συστατική της οροφοκτησίας δικαιοπραξία και με οποιαδήποτε μεταγενέστερη κατά τους νομίμους τύπους γενόμενη τροποποίηση της. να μην εξασφαλίζουν στην κοινόκτητη πωλητή της οικοδομής θέσεις σταθμεύσεως των αυτοκινήτων των ιδιοκτητών των διαμερισμάτων, με την παραχώρηση των θέσεων αυτών σε εκ κατασκευής και λειτουργικώς κείμενες συνήθως στο υπόγειο της οικοδομής αποθήκες, εξυπηρετικές μόνον των αναγκών των διαμερισμάτων, που αποτελούν βοηθητικούς χώρους αυτών, χωρίς δική τους αυτοτελή λειτουργικότητα, έστω και αν οι αποθήκες αυτές έχουν ορισθεί στη συστατική της οριζόντιας ιδιοκτησίας δικαιοπραξία ως αυτοτελείς ιδιοκτησίες, με αποτέλεσμα οι ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων των ορόφων να μην μπορούν να εξασφαλίσουν στην πωλητή θέσεις σταθμεύσεως των αυτοκινήτων τους και να στερούνται έτσι της δυνατότητας χρήσεως κοινοκτήτου και κοινοχρήστου μέρους της ως άνω οικοδομής. Πρέπει να σημειωθεί ότι στον καθορισμό του απαιτούμενου αριθμού θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτου αναλόγως της χρήσεως και του μεγέθους των κτιρίων σε περιοχές εντός της μείζονος περιοχής πρωτεύουσας βάσει του π.δ. 1340/1981 δεν προβλέπεται θέση σταθμεύσεως αυτοκινήτου για επιφάνεια μικρότερη από 40 τετραγωνικά μέτρα, ενώ στην επιφάνεια του κτιρίου, για τον υπολογισμό των θέσεων σταθμεύσεως, δεν συνυπολογίζονται και οι εν γένει βοηθητικοί χώροι. Επομένως, κατανομή των θέσεων των αυτοκινήτων στον ακάλυπτο χώρο της πωλητής της οικοδομής, ώστε να εξασφαλίζεται θέση σταθμεύσεως αυτοκινήτου σε υπόγεια, χωρίς λειτουργική ανεξαρτησία, μικρή αποθήκη, επιφάνειας μικρότερης από 40 τετραγωνικά μέτρα, που αποτελεί βοηθητικό χώρο διαμερίσματος και να μην εξασφαλίζεται θέση σταθμεύσεως αυτοκινήτου στο διαμέρισμα και έτσι να στερείται παντελώς της χρήσεως της πωλητής ο ιδιοκτήτης διαμερίσματος ορόφου, αντιβαίνει ευθέως στον από τις ως άνω πολεοδομικές διατάξεις επιβαλλόμενο περιορισμό της κυριότητας και είναι άκυρη, γι' αυτό δε και θεωρείται ως μη γενομένη κατά τα άρθρα 174 και 180 ΑΚ (ΑΠ 1821/2011 ΕΠΙΣΚΕΜΠΔ 2012.355, ΑΠ 2155/2009 ΝοΒ 2010.1999, ΑΠ 2117/2007 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 818/2003 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 448/1996 ΔΕΕ 1996.431). Περαιτέρω, 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. Από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι, όταν η άκυρη δικαιοπραξία περιέχει τα στοιχεία άλλης δικαιοπραξίας, την οποία τα μέρη δεν προέβλεψαν ούτε ηθέλησαν, θα ήθελαν όμως, αν ήξεραν την ακυρότητα της καταρτισθείσης, τότε ισχύει η τελευταία (ΑΠ 160/2005 ΕΔΠ 2007.8, ΑΠ 619/1999 ΕΔΠ 1999.205). Κατά ταύτα οι νομίμως μεταγραφείσες συμβολαιογραφικές πράξεις, με τις οποίες η πωλητή της πολυκατοικίας ή τμήματα αυτής κατέστησαν ακύρως αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες και στη συνέχεια μεταβιβάστηκαν ως τέτοιες, μπορούν, με τη συνδρομή και του άρθρου 200 ΑΚ, να ισχύσουν κατά μετατροπή ως πράξεις παραχωρήσεως δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης επί της πωλητές ή τμημάτων της στον συνιδιοκτήτη της οικοδομής που αναφέρεται ως δικαιούχος αυτών, ενόψει και του ότι το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης σαφώς εμπεριέχεται στο δικαίωμα της αποκλειστικής κυριότητας (ΑΚ 1000) συναρτώμενο με συγκεκριμένη ή συγκεκριμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες της οικοδομής, με τη μορφή του περιορισμού της κυριότητας στην οροφοκτησία (ΑΠ 158/2005 ΕΛΛΔικ 2006.505, ΑΠ 1051/2003 ΕΔΠ 2004.15, ΑΠ 551/2003 ΝοΒ 2004.22, ΑΠ 395/1999 ΕΛΛΔικ 1999.1568, ΕφΑΘ 4208/2002 ΕΔΠ 2002.223, ΕφΑΘ 7210/2001 ΕΔΠ 2001.316, ΕφΘεσ 3629/1997 ΕΔΠ 1998.336). Για να χωρήσει όμως η μετατροπή μιας άκυρης δικαιοπραξίας σε άλλη έγκυρη απαιτείται: 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 κατά μετατροπή άλλη δικαιοπραξία, εάν αυτά γνώριζαν την ακυρότητα (ΑΠ 1051/2003 ΕΔΠ 2004.15, ΕφΑΘ 2056/2009 ΕΦΑΔ 2010.694). Τέλος, κατά το άρθρο 281 ΑΚ η άσκηση του δικαιώματος απαγορεύεται αν υπερβαίνει προφανώς τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο κοινωνικός ή ο οικονομικός σκοπός

του δικαιώματος. Για την εφαρμογή της διάταξης αυτής, που σκοπεύει στην πάταξη της κακοπιστίας και της ανηθικότητας κατά την ενάσκηση κάθε δικαιώματος και έχει ως εκ τούτου έντονο τον χαρακτήρα κανόνα δημόσιας τάξης, δεν αρκεί κατ' αρχήν μόνο η για μακρό χρονικό διάστημα μη άσκηση του δικαιώματος από τον δικαιούχο, αλλά απαιτείται η συνδρομή και περιστατικών, από τα οποία να εμφανίζεται συμπεριφορά, που να δημιουργεί εκδήλως την πεποίθηση στον υπόχρεο ότι δεν θα ασκήσει πλέον το δικαίωμα του, σε τρόπο ώστε η παρά ταύτα άσκηση του, τείνουσα στην ανατροπή της κατάστασης, που στο μεταξύ δημιουργήθηκε και έχει συγκεκριμένες επαχθείς συνέπειες για τον υπόχρεο, να αντίκειται κατά τρόπο που είναι προφανής στα αντικειμενικά όρια που θέτει η διάταξη (ΑΠ 247/2004 ΝοΒ 2005.258, ΑΠ 1343/2001 ΕλλΔικ 2002.25, ΑΠ 1842/1999 ΕΔΠ 2000.103, ΕφΑΘ 2056/2009 ΕΦΑΔ 2010 694, 7348/2005 ΕΔΠ 2006.35, ΕφΠειρ 106/2004 ΕΔΠ 2004.235). Στην προκειμένη περίπτωση η ενάγουσα εκθέτει με την υπό κρίση αγωγή της ότι είναι: κυρία των περιγραφομένων σ' αυτήν οριζοντίων ιδιοκτησιών (διαμερίσματος και αποθήκης) της πολυκατοικίας, που έχει ανεγερθεί με το σύστημα της αντιπαροχής στη συμβολή των οδών ... στην Αθήνα. Ότι η οικοδομή αυτή έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ με την υπ' αριθμ. .../1978 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας της Συμβολαιογράφου Ελευσίνας ..., που έχει μεταγραφεί νόμιμα. Ότι σύμφωνα με την πράξη αυτή η πωλητή της πολυκατοικίας περιλαμβάνει, εκτός των άλλων, τις υπό στοιχεία P-3, P-4, P-5 και P-6 ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες (θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων), από τις οποίες οι δύο πρώτες έχουν επιφάνεια 15 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 1%0 εξ αδιαιρέτου η καθεμία, ενώ οι λοιπές έχουν επιφάνεια 17 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 1%0 εξ αδιαιρέτου η καθεμία. Ότι με την υπ' αριθμ. .../1981 πράξη της ίδιας παραπάνω Συμβολαιογράφου, που επίσης έχει μεταγραφεί νόμιμα, μειώθηκε η επιφάνεια της υπό στοιχεία P-3 θέσης στάθμευσης, αυξήθηκε ανάλογα η επιφάνεια της υπό στοιχεία P-4 θέσης στάθμευσης και διαιρέθηκε η τελευταία σε δύο επιμέρους οριζόντιες ιδιοκτησίες (θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων} με τα στοιχεία P-4α και P-4β, οι οποίες έχουν επιφάνεια 11,50 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 0,50%0 εξ αδιαιρέτου η καθεμία. Ότι οι ανωτέρω υπό στοιχεία P-5, P-4α και P-6 οριζόντιες ιδιοκτησίες (θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων) περιήλθαν στους πρώτο, δεύτερο και τέταρτη των εναγομένων εξ αγοράς από τους οικοπεδούχους με τα υπ' αριθμ. .../1981, .../2009 και .../2009 συμβόλαια των Συμβολαιογράφων Ελευσίνας ... το πρώτο και Αθηνών ...τα λοιπά, που έχουν μεταγραφεί νόμιμα, ενώ η υπό στοιχεία P-4β οριζόντια ιδιοκτησία (θέση στάθμευσης αυτοκινήτου) περιήλθε στην τρίτη των εναγομένων με το υπ' αριθμ. .../1984 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών ..., που έχει μεταγραφεί νόμιμα, εξ αγοράς από τον ..., στον οποίο είχε περιέλθει εξ αγοράς από τους οικοπεδούχους με το υπ' αριθμ. .../1981 συμβόλαιο, που επίσης έχει μεταγραφεί νόμιμα. Ότι όμως η ανωτέρω συστατική της οροφωμένης δικαιοπραξία είναι άκυρη, καθ' ο μέρος ορίζεται με αυτήν ότι οι θέσεις στάθμευσης της πωλητής αποτελούν αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες, διότι ο χώρος της πωλητής ή ανοικτά τμήματα του χώρου αυτού δεν είναι δυνατόν να αποτελέσουν αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας και, συνεπώς, οι χώροι της πωλητής ανήκουν στα κοινόκτητα μέρη της οικοδομής. Ότι επιπλέον οι ανωτέρω συμβολαιογραφικές πράξεις δεν μπορούν να ισχύσουν κατά μετατροπή ως πράξεις παραχώρησης του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης των επιδίκων θέσεων σταθμεύσεως στους εναγομένους, διότι οι μεν τρεις πρώτοι από αυτούς δεν έχουν στην κυριότητα τους άλλη οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα ή αποθήκη) στην ως άνω πολυκατοικία, ώστε να έχουν δικαίωμα χρήσεως στις κοινόκτητες θέσεις στάθμευσης, η δε τέταρτη έχει στην κυριότητα της μόνον την υπό στοιχεία Υ-3 αποθήκη του υπογείου, που αποτελεί βοηθητικό απλώς χώρο, στον οποίο δεν μπορεί να παραχωρηθεί εγκύρως η αποκλειστική χρήση θέσης σταθμεύσεως αυτοκινήτου της πωλητής, εφόσον η ίδια (η ενάγουσα), αν και ιδιοκτήτρια διαμερίσματος ορόφου, στερείται θέσεως σταθμεύσεως αυτοκινήτου. Ότι, τέλος, τα ως άνω υπ' αριθμ. 11.314/2009 και 11.316/2009 συμβόλαια, με τα οποία μεταβιβάστηκαν οι ως άνω υπό στοιχεία P-5 και P-6 θέσεις στάθμευσης στον πρώτο και την τέταρτη των εναγομένων αντίστοιχα, κατήρτισε ως αντιπρόσωπος του ενός εκ των τριών πωλητών και οικοπεδούχων ... η εργολήπτρια εταιρεία με την επωνυμία «... & Σία ΟΕ» (πρώην ετερόρρυθμη εταιρεία με την επωνυμία «... και Σία Ε.Ε.»), νομίμως εκπροσωπούμενη από τον πρώτο των εναγομένων (διαχειριστή αυτής), μετά τον θάνατο του ανωτέρω οικοπεδούχου και εν γνώσει

της εντεύθεν παύσεως της πληρεξουσιότητας, που της είχε χορηγηθεί προς τούτο με το υπ' αριθμ. 2514/1978 προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο. Με βάση το ιστορικό αυτό η ενάγουσα ζητεί, κατ' ορθή εκτίμηση του δικογράφου: α) να αναγνωρισθεί η ακυρότητα της υπ' αριθμόν .../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 πυλωτής ως αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών, β) να αναγνωρισθεί η ακυρότητα των υπ' αριθμούς 4.528/1981, .../1984, .../2009 και .../2009 συμβολαίων, με τα οποία μεταβιβάσθηκαν οι ανωτέρω θέσεις στάθμευσης στους εναγομένους, για τον λόγο ότι αυτές δεν καθορίστηκαν έγκυρα ως αντικείμενα διαιρεμένης ιδιοκτησίας, τα δε υπ' αριθμ. .../2009 και .../2009 μεταβιβαστικά συμβόλαια καταρτίστηκαν υετὰ την παύση της πληρεξουσιότητας του εκ των πωλητών και οικοπεδούχων... και εν γνώσει της παύσεως αυτής, γ) να γνωρισθεί ότι οι ανωτέρω θέσεις στάθμευσης είναι κοινόχρηστες, δ) να υποχρεωθούν οι εναγόμενοι να επιτρέψουν την ελεύθερη σύγκρηση των θέσεων αυτών στην ενάγουσα, με απειλή χρηματική ποινής και προσωπικής κράτησης για κάθε παράβαση της εκδοθησομένης απόφασης, δ) να κηρυχθεί προσωρινά εκτελεστή η απόφαση που θα εκδοθεί και ε) να καταδικασθούν οι εναγόμενοι στη δικαστική της δαπάνη. Έχοντας αυτό το περιεχόμενο και αιτήματα, τα οποία παραδεκτώς σωρεύονται στο ίδιο δικόγραφο (άρθρο 218 § 1 ΚΠολΔ), η αγωγή, παρά τα όσα αντίθετα ισχυρίζεται ο δεύτερος των εναγομένων, αρμοδίως εισάγεται ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου, για να δικασθεί κατά την προκείμενη τακτική διαδικασία, αφού δεν εισάγεται κατά κυριολεξία διαφορά μεταξύ ιδιοκτητών ορόφων ή διαμερισμάτων ορόφων από τη σχέση της οροφοκτησίας κατά την έννοια του άρθρου 17 § 2 ΚΠολΔ, αλλά διαφορά μεταξύ ιδιοκτητών ορόφων και τρίτων (βλ. ΕφΑΘ 3203/2007 ΕΔΠ 2009.309, ΕφΑΘ 1886/1994 ΕΔΠολ 1994.208, ΕφΠειρ 318/2004 ΠειρΝομ 2004.174, ΕφΠειρ 699/1994 ΕΔΠολ 1996.48). Εξάλλου, από το παραπάνω περιεχόμενο της αγωγής καθίσταται σαφές ότι με αυτήν δεν επιζητείται η αναγνώριση του δικαιώματος συγκυριότητας της ενάγουσας επί των επιδίκων χώρων στάθμευσης της πυλωτής, αλλά η επίλυση της διαφοράς μεταξύ των διαδίκων σχετικά με την ακυρότητα της πράξης σύστασης οριζόντιο ιδιοκτησίας, την ανυπαρξία δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης εναγομένων επί των επιδίκων θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων, τον κοινόχρηστο χαρακτήρα των ανωτέρω χώρων και εντεύθεν το δικαίωμα σύγκρησης αυτών εκ μέρους της ενάγουσας. Επομένως, η αγωγή αυτή, η οποία δεν αφορά τη διάγνωση των ορίων των εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί της πυλωτής, αλλά την επίλυση της διένεξης μεταξύ των διαδίκων ως προς τη χρήση του εν λόγω χώρου, δεν είναι εμπράγματη, μικτή ή περί νομής και ως εκ τούτου δεν απαιτείται να εγγραφεί για το παραδεκτό της ασκήσεως της στα βιβλία διεκδικήσεων σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 220 § 1 ΚΠολΔ (πρβλ. ΑΠ 1252/2011 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 1372/1997 ΤΝΠ Δ ΣΑ, ΕφΑΘ 9986/1995 ΕλλΔικ 1996.689, ΕφΠειρ 318/2004, ΕφΠατρ 1165/2006 ΤΝΠ Νομός), όπως ισχυρίζονται αβάσιμα οι παριστάμενοι εναγόμενοι. Περαιτέρω, όσον αφορά το (δεύτερο) αίτημα για αναγνώριση της ακυρότητας των υπ' αριθμ. .../2009 και .../2009 μεταβιβαστικών συμβολαίων κατάρτισης τους μετά την παύση της κατά νόμο πληρεξουσιότητας του οικοπεδούχου και εν γνώσει της παύσεως αυτής, η αγωγή είναι απαράδεκτη και πρέπει να απορριφθεί 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 Νόμος, ΑΠ 484/2007 ΝοΒ 2007.1651, 1805, ΑΠ 12/2000 ΕΕΝ 2001.497), πλην όμως μέχρι της αποκρούσεως (αποποίησης) οι τρίτοι δεν νομιμοποιούνται να επικαλεσθούν την ακυρότητα της σύμβασης για τον ανωτέρω λόγο, διότι στην περίπτωση αυτή δημιουργείται σχετική (και όχι απόλυτη) ακυρότητα (βλ. ΕφΘεσ 2966/1992 ΕλλΔικ 1994.636, ΠΠΑ 5460/2005 ΤΝΠ ΔΣΑ), απόκειται δε στην ευχέρεια των κληρονόμων του αντιπροσωπευομένου αν θα την επικαλεσθούν ή όχι (βλ. ΑΠ 1187/2000 ΧΡΙΑ 2001.302). Ωστόσο, κατά τα λοιπά η αγωγή είναι παραδεκτή και επαρκώς ορισμένη, διότι περιέχει όλα τα αναγκαία για τη νομική θεμελίωση της στοιχεία και, ειδικότερα, αναφέρονται στο δικόγραφο αυτής η ιδιότητα της ενάγουσας ως ιδιοκτήτριας διαμερίσματος της αναφερομένης οικοδομής, η οποία έχει υπαχθεί στις διατάξεις της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους, οι συμβολαιογραφικές πράξεις σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και τροποποίησης αυτής και η μεταγραφή τους, ο δι' αυτών καθορισμός των επιδίκων θέσεων

σταθμεύσεως της πυλωτής ως αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών, η μεταβίβαση τους κατά κυριότητα στους εναγομένους και η ανυπαρξία δικαιώματος αποκλειστικής χρήσεως επ' αυτών για τους αναφερόμενους σ' αυτήν λόγους (βλ. ΕφΑθ 7210/2001 ΕΔΠΟΛ 2001.316, ΕφΠειρ 699/1994 ΕΔΠολ 1996.48), δεν ήταν δε απαραίτητο για το ορισμένο της αγωγής να μνημονεύεται στο δικόγραφο αυτής η διπλή μεταγραφή της συμβολαιογραφικής πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού λειτουργίας της οικοδομής, διότι το ένδικο δικαιώματα της ενάγουσας δεν πηγάζουν από τον κανονισμό, αλλά από τις προαναφερόμενες αναγκαστικού δικαίου διατάξεις, που καθιστούν άκυρη τη συμφωνία για κατάργηση του κοινόχρηστου χώρου της πιλοτής και τη μεταβίβαση του χώρου της σε τρίτους κατά διηρημένες ιδιοκτησίες.

Επομένως, παρά τα όσα αντίθετα ισχυρίζονται οι πρώτος και τέταρτη των εναγομένων, η αγωγή (πλην της δεύτερης βάσης του δεύτερου αιτήματος της) είναι παραδεκτή και νόμιμη, στηριζόμενη στις προαναφερόμενες διατάξεις και εκείνες των άρθρων 70, 947 § 1, 907, 908 § 1 και 176 ΚΠολΔ και πρέπει, κατά το μέρος που κρίθηκε παραδεκτή, να ερευνηθεί περαιτέρω ως προς την ουσιαστική βασιμότητα της.

Κατά της αγωγής αυτής δεν υπάρχει ένσταση, που να εξετάζεται αυτεπαγγέλτως και για τα γεγονότα, που περιέχονται στο δικόγραφο αυτής, επιτρέπεται η ομολογία. Επομένως, εφόσον η τρίτη των εναγομένων ερημοδικεί, αποδεικνύονται πλήρως οι πραγματικοί ισχυρισμοί της ενάγουσας, δεδομένου ότι θεωρούνται ως ομολογημένοι εκ μέρους της ερημοδικαζομένης εναγομένης. Κατ' ακολουθίαν, η αγωγή, κατά το μέρος που κρίθηκε παραδεκτή, πρέπει να γίνει δεκτή ως προς αυτήν ως βάσιμη και κατ' ουσίαν (άρθρα 271 § 3 και 352 § 1 ΚΠολΔ, όπως ισχύει το πρώτο από αυτά μετά την αντικατάσταση του με το άρθρο 29 του Ν. 3994/2011 και εφαρμόζεται στην προκειμένη περίπτωση κατά την μεταβατική διάταξη του άρθρου 72 § 2 του ίδιου νόμου) και να ορισθεί το νόμιμο παράβολο για την περίπτωση που η ανωτέρω εναγομένη ασκήσει ανακοπή ερημοδικίας κατά της παρούσας (άρθρα 501, 502 § 1 και 505 § 2 ΚΠολΔ), όπως ορίζεται ειδικότερα στο διατακτικό. Περαιτέρω, από τις ένορκες καταθέσεις των μαρτύρων αποδείξεως και ανταποδείξεως, οι οποίες περιέχονται στα ταυτάριθμα με την παρούσα πρακτικά δημόσιας συνεδρίασης και σταθμίζονται και εκτιμώνται ανάλογα με τον λόγο της γνώσης και τον βαθμό της αξιοπιστίας του κάθε μάρτυρα, από την επισκόπηση των προσκομιζομένων με επίκληση φωτογραφιών, η γνησιότητα των οποίων δεν αμφισβητείται (άρθρα 444 αρ. 3, 445, 448 § 2 και 457 ΚΠολΔ), καθώς και από τα υπόλοιπα έγγραφα, που προσκομίζονται νόμιμα με επίκληση από τους διαδίκους, για να ληφθούν υπόψη είτε προς άμεση απόδειξη είτε για την συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων, πλην: α) της από 24.1.2012 τεχνικής έκθεσης του αρχιτέκτονα μηχανικού Παναγή Αλεξίου Πούλου, β) της υπ' αριθμ. 1473/2012 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Τμήματος Ασφαλιστικών Μέτρων) και γ) των συνημμένων στις προτάσεις των πρώτου και τέταρτης των εναγομένων από Ιανουαρίου 2012 τεχνικής εκθέσεως του πολιτικού μηχανικού ... και πέντε (5) φωτογραφιών, που δεν λαμβάνονται υπόψη ούτε για τη συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων, διότι προσκομίσθηκαν απαραδέκτως, τα μεν υπό στοιχείο ... έγγραφα με την προσθήκη στις προτάσεις των πρώτου και τέταρτης των εναγομένων, καίτοι δεν αφορούν στην αντίκρουση ισχυρισμών της ενάγουσας, που περιέχονται στις προτάσεις της (άρθρο 237 § 3 ΚΠολΔ), τα δε λοιπά από την ενάγουσα με την προσθήκη μετά τη συζήτηση, η οποία κατά νόμον περιορίζεται στην αξιολόγηση των αποδείξεων και στην αντίκρουση των ισχυρισμών που προβλήθηκαν οψίμως (άρθρο 237 § 4 ΚΠολΔ), προϋπόθεση που δεν συντρέχει στην προκειμένη περίπτωση, αποδεικνύονται τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά, που ασκούν ουσιώδη επιρροή στην έκβαση της δίκης: Η ενάγουσα είναι κυρία δύο οριζοντίων ιδιοκτησιών της πολυώροφης οικοδομής (πολυκατοικίας), που βρίσκεται στη συμβολή των οδών ... στη θέση «Πινακωτά» στην Αθήνα. Ειδικότερα, αυτή με το υπ' αριθμ. .../1983 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Ελευσίνας ..., που έχει μεταγραφεί νόμιμα (στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, στον τόμο ... και με αύξοντα αριθμό ...), απέκτησε στην πλήρη και αποκλειστική κυριότητα της εξ αγοράς από τους οικοπεδούχους: α) την υπ' αριθμόν ένα (1) οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα) του πρώτου υπέρ το ισόγειο ορόφου, εμβαδού 84 τ.μ., με ποσοστό συνιδιοκτησίας 112 χιλιοστά εξ αδιαίρετου και β) την υπ' αριθμόν τέσσερα (4) οριζόντια ιδιοκτησία

(αποθήκη) του υπογείου, εμβαδού 8 τ.μ., με ποσοστό συνιδιοκτησίας 2 χιλιοστά εξ αδιαιρέτου. Η ανωτέρω οικοδομή ανεγέρθηκε με το σύστημα της αντιπαροχής δύναμει του υπ' αριθμ. .../1978 προσυμφώνου μεταβίβασης ποσοστών εξ αδιαιρέτου οικοπέδου και εργολαβικού συμβολαίου της ίδιας παραπάνω Συμβολαιογράφου Ελευσίνας ..., που υπεγράφη μεταξύ της εργολήπτριας εταιρείας με την επωνυμία «... και Σία Ε.Ε.» και των οικοπεδούχων ..., ..., το γένος ... και ... (του τελευταίου ως διαχειριστή προικώου της συζύγου του .... Η οικοδομή αυτή έχει κατασκευασθεί επί υποσηλωμάτων (pilotis), αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο (υπόστυλο χώρο - πυλωτή), τέσσερις άνωθεν αυτού ορόφους και δώμα (ταράτσα) και έχει υπαχθεί στις διατάξεις των άρθρων 10C2 και 1117 και του Ν. 3741/1929 «περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους» με την υπ' αριθμ. .../1978 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού Πολυκατοικίας της ίδιας παραπάνω Συμβολαιογράφου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα (στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων, στον τόμο ... και με αύξοντα αριθμό ...). Με βάση την πράξη αυτή, που καταρτίστηκε από τους ανωτέρω συμβληθέντες (οικοπεδούχους και εργολήπτρια, που ανήγειρε την πολυκατοικία), η ανωτέρω οικοδομή περιλαμβάνει εννέα (9) διαμερίσματα, ενώ η πυλωτή αυτής περιλαμβάνει τις υπό στοιχεία P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7 και P-8 οκτώ (8) θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτου, οι οποίες ορίστηκαν ως ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες με τα αναφερόμενα για την καθεμία ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου. Από αυτές οι υπό στοιχεία P-3 και P-4 θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων θα είχαν επιφάνεια 15 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 1%0 εξ αδιαιρέτου η καθεμία, ενώ οι υπό στοιχεία P-5 και P-6 θα είχαν επιφάνεια 17 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 1%0 εξ αδιαιρέτου η καθεμία. Με την υπ' αριθμ. 4.526/1981 πράξη της ίδιας παραπάνω Συμβολαιογράφου, που επίσης έχει μεταγραφεί νόμιμα (στον τόμο 3159 και με αύξοντα αριθμό 414 των ίδιων παραπάνω βιβλίων μεταγραφών), τροποποιήθηκε η ανωτέρω συστατική της οροφοκτησίας πράξη ως προς τις υπό στοιχεία P-3 και P4 θέσεις στάθμευσης και συγκεκριμένα, μειώθηκε η επιφάνεια της υπό στοιχεία P-3 θέσης κατά οκτώ (8) τ.μ. προς όφελος της υπό στοιχεία θέσης και διαχωρίστηκε η τελευταία σε δύο επιμέρους θέσεις με τα στοιχεία P-4α και P-4β, επιφάνειας 11,50 τ.μ. 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 υπ' αριθμ. .../1981 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Ελευσίνας ..., που έχει μεταγραφεί νόμιμα (στον τόμο ... και αριθμό ... των ίδιων παραπάνω βιβλίων μεταγραφών), στον δεύτερο εναγόμενο την πλήρη κυριότητα της υπό στοιχεία P-4α θέσης στάθμευσης της πυλωτής, επιφάνειας 11,50 τ.μ. και ποσοστού συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 0,50%0 εξ αδιαιρέτου, β) με το υπ' αριθμ. 11.316/2009 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών ..., που έχει μεταγραφεί νόμιμα (στον τόμο ... και αριθμό ...), στον πρώτο εναγόμενο (διαχειριστή και νόμιμο εκπρόσωπο της ως άνω εργολήπτριας εταιρείας, η οποία εν τω μεταξύ είχε μετατραπεί σε ομόρρυθμη εταιρεία με την επωνυμία «... και Σία Ο.Ε.») την πλήρη κυριότητα της υπό στοιχεία P-5 θέσης στάθμευσης της πυλωτής, εμβαδού 17 τ.μ. και ποσοστού συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 1%0 εξ αδιαιρέτου και γ) με το υπ' αριθμ. .../2009 συμβόλαιο της ίδιας παραπάνω Συμβολαιογράφου Αθηνών ..., που, όπως δεν αμφισβητείται, έχει μεταγραφεί νόμιμα, μεταβίβασαν λόγω πωλήσεως στην τέταρτη εναγομένη την πλήρη κυριότητα της υπό στοιχεία P-6 θέσης στάθμευσης της πυλωτής, εμβαδού 17 τ.μ. και ποσοστού συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 1%0 εξ αδιαιρέτου, καθώς και της υπ' αριθμόν τρία (3) οριζόντιας ιδιοκτησίας (αποθήκης) του υπογείου, επιφανείας οκτώ (8) τ.μ. και ποσοστού συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο δύο χιλιοστών (2/1000) εξ αδιαιρέτου. Σύμφωνα όμως και με όσα αναπτύσσονται στη μείζονα σκέψη, ο καθορισμός με τη συστατική της οροφοκτησίας πράξη ως αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών των ανωτέρω υπό στοιχεία P-3, P-4, 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 των επιδίκων θέσεων σταθμεύσεως κατά κυριότητα στους εναγομένους αποτελούν δικαιопραξίες, οι οποίες κατά τα εκτιθέμενα στη μείζονα σκέψη είναι άκυρες ως αντικείμενες στις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις, που απαγορεύουν τη δημιουργία αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών στον εξ ορισμού ανοικτό χώρο της πυλωτής. Η ακυρότητα δε αυτή είναι απόλυτη και παραδεκτά προτείνεται από την ενάγουσα, η οποία έχει έννομο προς τούτο συμφέρον ως ιδιοκτήτρια διαμερίσματος της

πολυκατοικίας και συγκυρία του εν λόγω κοινοκτητού μέρους της οικοδομής (της πλωτής). Εξάλλου, οι ανωτέρω συμβολαιογραφικές πράξεις, με τις οποίες τμήματα της πλωτής κατέστησαν ακύρως αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες και στη συνέχεια μεταβιβάστηκαν ως τέτοιες στους ανωτέρω εναγομένους, δεν μπορούν να ισχύουν κατά μετατροπή ως συμφωνίες παραχώρησης του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσεως των επιδίκων θέσεως σταθμεύσεως αυτοκινήτων, αφού: α) όπως δεν αμφισβητείται ειδικά από τους ως άνω εναγομένους και κατά την κρίση του Δικαστηρίου συνομολογείται, οι δύο πρώτοι από αυτούς δεν έχουν στην κυριότητα τους άλλη αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία στην εν λόγω πολυκατοικία, έτσι ώστε να έχουν δικαίωμα χρήσεως στις κοινόκτητες θέσεις σταθμεύσεως της πλωτής, δε τέταρτη εξ αυτών έχει στην κυριότητα της την ανωτέρω υπόγεια χωρίς λειτουργική ανεξαρτησία, μικρή αποθήκη, ήτοι εκ κατασκευής βοηθητικό απλώς χώρο διαμερίσματος, στον οποίο δεν μπορούσε να παραχωρηθεί εγκύρως η αποκλειστική χρήση θέσης σταθμεύσεως αυτοκινήτου της πλωτής, εφόσον δεν είχαν εξασφαλισθεί θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων στους ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων. Εξάλλου, ακόμη κι αν η ως άνω εναγομένη συνοικεί με τον υιό της ... σε διαμέρισμα της ίδιας οικοδομής, που ανήκει στην αποκλειστική κυριότητα του, το γεγονός αυτό δεν μπορεί να οδηγήσει σε διαφορετική κρίση, αφού το συμβόλαιο μεταβίβασης της κυριότητας της ανωτέρω θέσης στάθμευσης στην τέταρτη εναγομένη, ιδιοκτήτρια της αποθήκης, δεν μπορεί να ισχύσει κατά μετατροπή ως πράξη παραχώρησης της αποκλειστικής χρήσης της θέσης αυτής στον ιδιοκτήτη του διαμερίσματος, υιό της. Κατά συνέπεια, εφόσον δεν ήταν δυνατόν να καταρτισθεί έγκυρη δικαιοπραξία με αντικείμενο την αποκλειστική χρήση των επιδίκων θέσεων σταθμεύσεως της πλωτής, δεν υφίσταται η δυνατότητα να ισχύσουν κατά μετατροπή οι ως άνω άκυρες συμβολαιογραφικές πράξεις ως πράξεις παραχώρησης του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης και η σχετική ένσταση των εναγομένων (εκ του άρθρου 182 ΑΚ) πρέπει, σύμφωνα και με όσα αναφέρθηκαν ήδη στη μείζονα σκέψη, να απορριφθεί ως αβάσιμη κατ' ουσίαν. Συνακόλουθα, οι επιδικές θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων στην πλωτή της εν λόγω πολυκατοικίας, οι οποίες ανήκουν 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. Άλλωστε, δεν αποδεικνύεται ότι η άσκηση του ενδίκου δικαιώματος της τελευταίας υπερβαίνει προφανώς τα όρια, που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο κοινωνικός ή ο οικονομικός σκοπός του δικαιώματος. Ειδικότερα, προς στοιχειοθέτηση της ένστασης του αυτής ο δεύτερος των εναγομένων ισχυρίσθηκε ότι: α) ενώ στάθμευε το όχημα του στην επιδική υπό στοιχεία Ρ-4α θέση στάθμευσης από το έτος 1981, η ενάγουσα μέχρι την επίδοση της κρινομένης αγωγής (το έτος 2010) ουδέποτε εξέφρασε οποιαδήποτε αντίρρηση για τη συμπεριφορά του και την εντεύθεν παγιωθείσα πραγματική κατάσταση, την οποία ασφαλώς γνώριζε, καθότι χρησιμοποιεί το ανωτέρω διαμέρισμα της ως κύρια κατοικία της από το έτος 1983. β) Καθ' όλο το ανωτέρω χρονικό διάστημα αυτός θεωρούσε καλόπιστα ότι είχε αποκτήσει κατά κυριότητα την ανωτέρω θέση στάθμευσης και εντεύθεν διέθετε όλες τις απορρέουσες από το δικαίωμα αυτό εξουσίες, συμμετείχε δε κανονικά στις δαπάνες κοινοχρήστων, καταβάλλοντος τα χρήματα, που αναλογούσαν στο ποσοστό συνιδιοκτησίας του επί του οικοπέδου, γ) Τα ποσά αυτά μάλιστα καταλόγιζε και εισέπραττε εκ μέρους του η ίδια η ενάγουσα ως διαχειρίστρια της πολυκατοικίας κατά τα έτη 2002, 2004, 2005, 2006 και 2007, εγκρίνοντας με τον τρόπο αυτό την ως άνω παγιωθείσα πραγματική κατάσταση, δ) Αυτός είναι πλέον 74 ετών και η ανατροπή της ως άνω κατάστασης με την αναγνώριση της ακυρότητας του τίτλου κτήσης του και την αποβολή του από την εν λόγω θέση στάθμευσης, η οποία βρίσκεται στη διπλανή πολυκατοικία από εκείνη, στην οποία βρίσκεται η οικία του, θα είναι εξαιρετικά επαχθής και θα έχει δυσμενέστερες συνέπειες στην καθημερινή του διαβίωση, αφού πλέον είναι αντικειμενικά δυσχερές να βρει χώρο στάθμευσης πλησίον της κατοικίας του και οι αξιώσεις του κατά των πωλητών της θέσης αυτής έχουν παραγραφεί, με αποτέλεσμα να απειλείται η δημιουργία αφόρητα και αναπότρεπτα άδικης κατάστασης, η οποία εμπίπτει στο πραγματικό της διάταξης του άρθρου 281 ΑΚ. Όμως η ένσταση αυτή είναι αβάσιμη και πρέπει να απορριφθεί, αφού: α) από τα ίδια παραπάνω αποδεικτικά μέσα δεν αποδεικνύεται ότι η ενάγουσα με τη συμπεριφορά της δημιούργησε εκδήλως την πεποίθηση στον

ως άνω εναγόμενο ότι δεν θα ασκήσει πλέον το δικαίωμα της. Απεναντίας, αποδεικνύεται ότι αυτή από την εγκατάσταση της στην ανωτέρω πολυκατοικία μέχρι την άσκηση της κρινομένης αγωγής χρησιμοποιούσε για τη στάθμευση του αυτοκινήτου της χώρους σταθμεύσεως της πυλωτής, αμφισβητώντας έτσι εμπράκτως τη σύσταση αυτοτελών διαιρεμένων ιδιοκτησιών επ' αυτής και το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης της εκ μέρους των αναφερομένων στα συμβόλαια ως δικαιούχων, β) Και ναι μεν αποδεικνύεται ότι αυτή ως διαχειρίστρια της πολυκατοικίας κατά τα έτη 2002, 2004, 2005, 2006 και 2007 εισέπραξε από τον ανωτέρω εναγόμενο τα χρήματα, που αναλογούσαν στο αναφερόμενο στη σύσταση ποσοστό συνιδιοκτησίας του επί του οικοπέδου, συνολικού ποσού (40 + 120 + 40 + 45 + 45 ευρώ αντίστοιχα =) 290 ευρώ, πλην όμως μόνο το γεγονός αυτό δεν αρκεί, για να δημιουργηθεί εκδήλως η πεποίθηση στον δεύτερο εναγόμενο ότι δεν θα ασκήσει πλέον το δικαίωμα της. γ) Εξάλλου, ο ανωτέρω εναγόμενος, ο οποίος σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης του είναι αρχιτέκτων στο επάγγελμα, δεν αποδεικνύεται ότι είχε ευλόγως την πεποίθηση ότι απέκτησε έγκυρα την κυριότητα ή το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης της εν λόγω θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου, έτσι ώστε να δικαιολογείται η μη άσκηση των δικαιωμάτων του έναντι των πωλητών και δ) σε κάθε περίπτωση δεν αποδεικνύεται ότι η ανατροπή της κατάστασης, που στο μεταξύ δημιουργήθηκε, έχει συγκεκριμένες επαχθείς συνέπειες για τον ανωτέρω εναγόμενο, που να καθιστούν καταχρηστική την άσκηση του ενδίκου δικαιώματος, αφού, πέραν του τόπου της κατοικίας του και της καταβολής των ανωτέρω χρηματικών ποσών εκ μέρους του (για δαπάνες κοινοχρήστων), δεν αποδεικνύεται οποιοδήποτε από τα περιστατικά, που αυτός επικαλέσθηκε σχετικά με τις επιπτώσεις στην καθημερινή διαβίωση του. Τέλος, όσον αφορά την ανωτέρω ένσταση καταχρηστικής ασκήσεως του ενδίκου δικαιώματος, που προέβαλαν οι πρώτος και τέταρτη των εναγομένων, οι τελευταίοι υποστήριξαν ότι: α) η ενάγουσα από το έτος 1983, που αγόρασε το ανωτέρω διαμέρισμα της, μέχρι την κατάθεση της κρινομένης αγωγής (τον Απρίλιο του έτους 2010) ουδέποτε παραπονέθηκε καθ' οιονδήποτε τρόπο ότι δεν μπορούσε να σταθμεύσει το αυτοκίνητο της στον χώρο της πυλωτής, β) Αντιθέτως, αυτή κατά την εκδίκαση σχετικών αιτήσεων της εργολήπτριας εταιρείας εναντίον της ζήτησε να αναγνωρισθεί ως αποκλειστική νομέας της επίδικης P-5 θέσης στάθμευσης λόγω της δήθεν συνεχούς και ανενόχλητης χρήσης της επί 25 έτη, πράγμα που έρχεται σε αντίφαση με την ένδικη αξίωση της να της επιτραπεί η σύγκρηση των επιδικών θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων, γ) Ενόψει των ανωτέρω είναι εμφανές ότι ο πραγματικός σκοπός, που επιδιώκει με την έγερση της κρινομένης αγωγής της, δεν είναι η ελεύθερη σύγκρηση των θέσεων σταθμεύσεως της πυλωτής, αλλά η κατοχύρωση και νομιμοποίηση της αποκλειστικής χρήσης μίας εξ αυτών με την κατ' ουσίαν κατάληψη της από το αναφερόμενο αυτοκίνητο, ιδιοκτησίας της, που είναι ακινητοποιημένο και μονίμως σταθμευμένο στην υπό P-5 θέση στάθμευσης της πυλωτής, κατ' αποκλεισμό όλων των υπολοίπων συνιδιοκτητών από τη χρήση της και δ) παρότι είναι ελεύθερη η υπό στοιχεία P-3 θέση στάθμευσης της πυλωτής, η οποία για μεγάλο χρονικό διάστημα δ χρησιμοποιείται, ούτε ανήκει σε οποιονδήποτε από τους συνιδιοκτήτες, που διαμένουν στην πολυκατοικία, εντούτοις, η ενάγουσα επιμένει να καταλαμβάνει την επίδικη υπό στοιχεία P-5 θέση στάθμευσης του πρώτου των εναγομένων, αδιαφορώντας προκλητικά για τη σύγκρηση και την αναστάτωση, που προκαλείται έτσι στους ενοίκους της πολυκατοικίας. Όμως και η ένσταση αυτή είναι αβάσιμη και πρέπει να απορριφθεί, διότι: α) από τα ίδια παραπάνω αποδεικτικά μέσα δεν αποδεικνύεται ότι η ενάγουσα δημιούργησε εκδήλως την πεποίθηση στους ως άνω εναγομένους ότι δεν θα ασκήσει το δικαίωμα της, αλλά απεναντίας, αποδεικνύεται ότι αυτή από την εγκατάσταση της στην ανωτέρω πολυκατοικία μέχρι την άσκηση της κρινομένης αγωγής δεν παραπονέθηκε μεν, πλην όμως χρησιμοποιούσε για τη στάθμευση του αυτοκινήτου της χώρους σταθμεύσεως της πυλωτής, αμφισβητώντας έτσι εμπράκτως τη σύσταση αυτοτελών διαιρεμένων ιδιοκτησιών επ' αυτής και το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης της εκ μέρους των αναφερομένων στα συμβόλαια ως δικαιούχων, όπως αναφέρθηκε ήδη, ενώ β) κατά τα λοιπά τα επικαλούμενα πραγματικά περιστατικά, και αληθή υποτιθέμενα, δεν είναι καθ' εαυτά ικανά, για να θεμελιώσουν την εφαρμογή του άρθρου 281 ΑΚ. Και τούτο διότι, ακόμη κι αν είναι αληθές ότι η ενάγουσα άσκησε προηγουμένως ανταίτηση για την αναγνώριση της ως αποκλειστικής νομέως της υπό στοιχεία P-δ θέσης στάθμευσης, ότι ο απώτερος σκοπός της είναι η αποκλειστική χρήση μίας τέτοιας θέσης και ότι υπάρχει άλλος χώρος στην πυλωτή, ο οποίος προς το παρόν δεν χρησιμοποιείται (χωρίς να

διευκρινίζεται εάν έχει συσταθεί έγκυρα δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης επ' αυτού), η ενάγουσα δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι ενεργεί κατά τρόπο που αντίκειται προφανώς στα αντικειμενικά όρια της ανωτέρω διάταξης, όταν αξιώνει την αναγνώριση του κοινόχρηστου χαρακτήρου των επιδίκων χώρων στάθμευσης της πυλωτής και την προστασία του δικαιώματος της προς σύγκριση αυτών (από κοινού με τους λοιπούς συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας). Εξάλλου, σε περίπτωση ευδοκίμησης της αγωγής της η ενάγουσα δεν κατοχυρώνει την αποκλειστική χρήση οποιασδήποτε θέσης στάθμευσης της πυλωτής, αλλά το δικαίωμα προς σύγκριση των επιδίκων θέσεων σταθμεύσεως με τους λοιπούς συνιδιοκτήτες της οικοδομής, ο τρόπος χρήσης του οποίου σε περίπτωση καταχρηστικής ασκήσεως του μπορεί να ρυθμιστεί δικαστικώς. Σε κάθε δε περίπτωση ο ισχυρισμός περί υπάρξεως άλλης ελεύθερης θέσης σταθμεύσεως στην πυλωτή, δεν αποδεικνύεται βάσιμος, αφού κατά την ένορκη επ' ακροατηρίω κατάθεση του μάρτυρα ανταποδείξεως ... αδελφού της ενάγουσας, η εν λόγω υπό στοιχεία P-3 θέση στάθμευσης δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί από οποιονδήποτε, διότι δεν έχει το αναγκαίο ελάχιστο πλάτος και η στάθμευση σε αυτή εμποδίζει τη λειτουργία της όπισθεν κείμενης υπό στοιχεία P-1 θέσης. Η κατάθεση δε αυτή δεν διαψεύδεται από οποιοδήποτε αποδεικτικό στοιχείο, αλλά απεναντίας ενισχύεται και από το προσκομιζόμενο νόμιμα με επίκληση από Μαρτίου 1978 σχεδιάγραμμα κάτοψης ισογείου του πολιτικού μηχανικού ..., στο οποίο αποτυπώνεται η διάταξη των θέσεων σταθμεύσεως της πυλωτής, όπως είχαν προβλεφθεί με τη συστατική της οροφокτησίας πράξη. Επομένως, πρέπει η κρινομένη αγωγή να γίνει δεκτή ως βάσιμη και κατ' ουσίαν, να αναγνωρισθεί η ακυρότητα της υπ' αριθμόν .../1978 πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας της Συμβολαιογράφου Ελευσίνας ..., όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμ. .../1981 πράξη της ίδιας παραπάνω Συμβολαιογράφου, αναφορικά με τον καθορισμό των επιδίκων θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων της πυλωτής ως αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών, καθώς και των αγοραπωλητηρίων συμβολαίων, όσον αφορά τη μεταβίβαση της κυριότητας των επιδίκων θέσεων σταθμεύσεως στους εναγομένους, να αναγνωρισθεί ότι οι θέσεις αυτές, είναι κοινόχρηστες και να υποχρεωθούν οι εναγόμενοι να επιτρέπουν τη σύγκριση των θέσεων αυτών στην ενάγουσα, με απειλή χρηματικής ποινής και προσωπικής κράτησης. Επίσης, πρέπει να κηρυχθεί προσωρινά εκτελεστή η απόφαση ως προς την καταψηφιστική της διάταξη, διότι η καθυστέρηση στην εκτέλεση μπορεί να προκαλέσει σημαντική ζημία στην ενάγουσα που νίκησε (άρθρα 907 και 908 § 1 ΚΠολΔ) και να επιβληθούν τα δικαστικά της έξοδα σε βάρος των εναγομένων, που ηττήθηκαν (άρθρα 176, 191 § 2 ΚΠολΔ), όπως ορίζεται ειδικότερα στο διατακτικό.

#### ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

- ΟΡΙΖΕΙ το παράβολο ερημοδικίας στο ποσό των διακοσίων<sup>^</sup>Οί<sup>^</sup>Ι. πενήντα (250) ευρώ.
- ΔΕΧΕΤΑΙ την αγωγή.
- ΑΝΑΓΝΩΡΙΖΕΙ την ακυρότητα της υπ' αριθμόν .../1978 πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας της Συμβολαιογράφου Ελευσίνας ... όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμ. .../1981 πράξη της ίδιας παραπάνω Συμβολαιογράφου, αναφορικά με τον καθορισμό ως αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών των υπό στοιχεία P-4α, P-4 β, P-5 και P-6 θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων της πυλωτής της πολυκατοικίας, που βρίσκεται στη συμβολή των οδών ... στην Αθήνα.
- ΑΝΑΓΝΩΡΙΖΕΙ την ακυρότητα: α) του υπ' αριθμ. .../1981 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Ελευσίνας ..., β) του υπ' αριθμ. .../1984 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών ... και γ) των υπ' αριθμ. .../2009 και .../2009 συμβολαίων της Συμβολαιογράφου Αθηνών ..., κατά το μέρος που αφορούν τη μεταβίβαση της κυριότητας των ανωτέρω υπό στοιχεία P-4α, P-4β, P-5 και P-6 θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων της πυλωτής στους εναγομένους.

ΑΝΑΓΝΩΡΙΖΕΙ ότι οι ανωτέρω υπό στοιχεία P-4α, P-4β: P-5 και P-6 θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων της πυλωτής της ως άνω πολυκατοικίας είναι κοινόχρηστες.

ΥΠΟΧΡΕΩΝΕΙ τους εναγομένους να επιτρέπουν τη σύγκριση των ανωτέρω υπό στοιχεία Ρ-4α, Ρ-4β, Ρ-5 και Ρ-6 θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων της πυλωτής στην ενάγουσα.

ΚΗΡΥΣΣΕΙ την απόφαση προσωρινά εκτελεστή ως προς την αμέσως προηγούμενη οιάταξή της.

ΑΠΕΙΛΕΙ σε βάρος καθενός των εναγομένων χρηματική ποινή, ποσού τριακοσίων (300) ευρώ και προσωπική κράτηση, διάρκειας ενός (1) μηνός, για κάθε παράβαση της ίδιας ανωτέρω διάταξης στο μέλλον. Και

ΕΠΙΒΑΛΛΕΙ σε βάρος των εναγομένων τα δικαστικά έξοδα της ενάγουσας, τα οποία καθορίζει στο ποσό των εξακοσίων πενήντα (650) ευρώ.

Κρίθηκε και αποφασίστηκε στην Αθήνα στις 23.10.2013

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Δημοσιεύτηκε σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριο του στην Αθήνα στις 25.10.2013, χωρίς να παρευρίσκονται οι διάδικοι και οι πληρεξούσιοι δικηγόροι τους.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ