

ΜΠρΑθ 732/2014

Πυλωτή - Θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων - Εκκρεμοδικία -.

Αναγνωρίζονται ως κοινόχρηστες θέσεις σταθμεύσεις που είχαν συσταθεί με χαρακτηριστικά οριζόντιας ιδιοκτησίας, ήτοι με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαίρετου στο οικόπεδο. Ακύρωση της συστάσεως, του κανονισμού και των μεταβιβαστικών συμβολαίων. Δεν απαιτείται ξεχωριστή μεταγραφή συστατικής πράξης και κανονισμού πολυκατοικίας οι οποίοι είναι ενσωματωμένοι στο ίδιο έγγραφο. Η εκκρεμοδικία λήγει με την έκδοση οριστικής αποφάσεως επί της αγωγής, ανεξαρτήτως αν τη δέχεται η την απορρίπτει για λόγο δικονομικό η ουσιαστικό. Υποχρέωση για καταβολή εξόδων προηγούμενης δίκης υφίσταται μονό στην περίπτωση που υπάρχει ισχυρή παραίτηση από αγωγή και εκ νέου άσκηση της με την ίδια νομική βάση.

ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΜΙΣΘΩΤΙΚΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Αριθμός Απόφασης 732/2014
ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΓΟ ΑΘΗΝΩΝ
(Ειδική Διαδικασία Μισθωτικών Διαφορών)

Αποτελούμενο από τη Δικαστή Αποστολία Παντελίδου, Πρόεδρο Πρωτοδικών, την οποία όρισε η Πρόεδρος του Τριμελούς Συμβουλίου Διεύθυνσης του Πρωτοδικείου Αθηνών, και από τη γραμματέα Ανδρονίκη Κατσιάδα.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριο του, στην Αθήνα, την 4η-11-2013, για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

ΤΩΝ ΕΝΑΓΟΥΣΩΝ: 1) ..., 2) ... και 3) ..., απασών κατοίκων Πεύκης Αττικής (οδός ...), εκ των οποίων η μεν πρώτη παραστάθηκε μαζί με τον πληρεξούσιο δικηγόρο της Δημήτριο Αβράμ, οι δε λοιπές εκπροσωπήθηκαν από τον ίδιο ως άνω πληρεξούσιο δικηγόρο τους, που προσκόμισε το υπ' αρ. 36214159/2013 γραμμάτιο προκαταβολής εισφορών του Δ.Σ.Α., και

ΤΩΝ ΕΝΑΓΟΜΕΝΩΝ: 1) ... και 13) ..., αμφοτέρων κατοίκων Λαρίσης (οδός ...), εκ των οποίων οι μεν 4ος και 8η εκπροσωπήθηκαν από τον πληρεξούσιο δικηγόρο τους Γεράσιμο Μαφρέδα που προσκόμισε το υπ' αρ. 11501583/2013 γραμμάτιο προκαταβολής εισφορών του Δ.Σ.Α., οι δε λοιποί δεν παραστάθηκαν ούτε εκπροσωπήθηκαν από πληρεξούσιο δικηγόρο.

Οι ενάγουσες ζητούν να γίνει δεκτή η υπ' αρ. έκθεσης κατάθεσης 333/6 /2-1-2012 αγωγή τους που κατατέθηκε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου αυτού, προσδιορίσθηκε για την σημερινή δικάσιμο και γράφτηκε στο έκθεμα.

Κατά τη συζήτηση της υπόθεσης, οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των διαδίκων = Α.-ώ ανέπτυξαν τους ισχυρισμούς τους και ζήτησαν να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά και στις προτάσεις τους.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ
ΣΚΕΦΤΗΚΕ ΚΑΤΑ ΝΟΜΟ

Όπως προκύπτει από τις υπ' αρ. 11.704γ, 11.703γ, 11.708γ, 11.713γ, 11.712γ, 11.711γ, 11.705γ, 11.706γ, 11.707γ/17-10-2013 εκθέσεις επίδοσης του δικαστικού επιμελητή στο Πρωτοδικείο Αθηνών ..., ακριβές αντίγραφο της κρινόμενης αγωγής με πράξη ορισμού δικασίμου και κλήσης προς συζήτηση για τη σημερινή δικάσιμο, επιδόθηκε νομότυπα και εμπρόθεσμα στους απολιπομένους εναγόμενους - πλην των δωδέκατου και δέκατης τρίτης των εναγομένου, ως προς τους οποίους παραιτήθηκαν οι ενάγουσες από το δικόγραφο της αγωγής. Οι εναγόμενοι, όμως, αυτοί δεν εμφανίστηκαν κατά τη σημερινή δικάσιμο, όταν η υπόθεση εκφωνήθηκε στη σειρά της, και συνεπώς πρέπει να δικαστούν ερήμην. Το Δικαστήριο, ωστόσο, θα προχωρήσει στη συζήτηση της υπόθεσης σαν να ήταν όλοι οι διάδικοι παρόντες (άρθρο 649 παρ.2 του Κ.Πολ.Δ.).

Οι ενάγουσες με προφορική δήλωση τους που καταχωρήθηκε στα πρακτικά δημόσιας συνεδρίασης του Δικαστηρίου αυτού και επαναλαμβάνεται στις προτάσεις που νόμιμα κατέθεσαν, παραιτήθηκαν από το δικόγραφο της αγωγής ως προς τους δωδέκατο και δέκατη τρίτη των εναγομένων. Μετά ταύτα, καταργείται η δίκη και η αγωγή θεωρείται ως μη ασκηθείσα ως προς τους εναγόμενους αυτούς (άρ. 294, 295, 297 του Κ.Πολ.Δ.).

Από τα άρθρα 953, 954, 1001, 1002, 1117, 1033, 1194, 1198 του Α.Κ., σε συνδυασμό με τα άρθρα 2, 3, 5-7, 10, 13 και 14 του Ν. 3.741/1929 «περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους» (που διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του Α.Κ. με το άρθρ. 54 του Εισ.Ν.Α.Κ.), προκύπτει ότι σύσταση ή μεταβίβαση χωριστής ιδιοκτησίας κατ' ορόφους ή διαμερίσματα ορόφου μπορεί να γίνει μόνο με ρητή σύμβαση του κυρίου ή των κυρίων του όλου ακινήτου, για την οποία δεν απαιτείται χρήση πανηγυρικών εκφράσεων, περιβαλλόμενη τον τύπο του συμβολαιογραφικού έγγραφου και υποκείμενη σε μεταγραφή, ή με διάταξη τελευταίας βούλησης. Η τέτοια χωριστή ιδιοκτησία δημιουργείται και αυτομάτως, όταν ο ιδιοκτήτης ολόκληρης οικοδομής εκποιεί ορόφους ή διαμερίσματα ορόφων, χωρίς να απαιτείται στην περίπτωση αυτή κατάρτιση ιδιαίτερης σύμβασης γι' αυτήν και (ιδιαίτερη) ή ή διπλή μεταγραφή, αφού δεν πρόκειται για δύο διαφορετικές συμβάσεις περιέχονται στο ίδιο έγγραφο, ώστε να απαιτείται ιδιαίτερη μεταγραφή της (Α.Π. 740/2013, Α.Π.56/2011, Ελλ.Δ/νη 2011,788,Α.Π. 1.226/2003). Εξάλλου, από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1002 και 1117 του Α.Κ., 2 § 1, 4 § 1, 5 § 1 εδ. α' και 13 του Ν. 3.741/1929 προκύπτει ότι οι ιδιοκτήτες οριζόντιων ιδιοκτησιών οικοδομής έχουν αναγκαστική συγκυριότητα και δικαίωμα συμμετοχής στη χρήση σε όλα τα ενδεικτικώς οριζόμενα κοινόχρηστα και κοινόκτητα μέρη της οικοδομής και μπορούν, με σύμφωνη απόφαση τους, που πρέπει να καταρτισθεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο και να μεταγραφεί, να ρυθμίσουν κατά διάφορο τρόπο το δικαίωμα χρήσης καθενός στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη και ειδικότερα να συμφωνήσουν ότι κάποιος από τους ιδιοκτήτες έχει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης στα μέρη αυτά. Ο νομοθέτης, καθιερώνοντας τον συμβολαιογραφικό τύπο όχι μόνο για τις εμπράγματα συμφωνίες - οι οποίες υποβάλλονται στον πιο πάνω τύπο βάσει των γενικών διατάξεων των άρθρων 1033 και 1192 του Α.Κ., γιατί διαφορετικά είναι άκυρες - αλλά και τις ενοχικές συμφωνίες θέλησε να προσδώσει εμπράγματο χαρακτήρα και στις συμφωνίες αυτές, ώστε να επεκταθεί η δέσμευση και στους ειδικούς και καθολικούς διαδόχους, αλλά και στους τρίτους, γιατί έτσι μόνο διασφαλίζεται η σταθερότητα των συναλλαγών που έχουν σχέση με τις διαιρεμένες ιδιοκτησίες, αλλά εξασφαλίζονται και οι ιδιοκτήτες μεταξύ τους και προάγεται η λειτουργία και ευρυθμία του όλου θεσμού της οροφοκτησίας. Η ρύθμιση, δε, που εισάγεται με τον Ν.3.741/1929, σε σχέση με την απόκτηση και την κατάργηση ιδιαίτερων δικαιωμάτων χρήσης στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της υπαγόμενης στη ρύθμιση του ιδιοκτησίας, είναι ειδική και έχει υπαγορευθεί από την ιδιαιτερότητα της κατ' ορόφους

ιδιοκτησίας. Σε περίπτωση λοιπόν, μη τήρησης του τύπου, η συμφωνία αυτή ισχύει μόνο μεταξύ των συμβληθέντων και δεν καταλαμβάνει τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους και τους τρίτους. Συνεπώς, για να δεσμεύεται ο καθολικός ή ο ειδικός διάδοχος από ενοχική συμφωνία που καταρτίσθηκε, κατά την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων (άρ. 361 του Α.Κ.), μεταξύ του δικαιοπαρόχου του ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας και ετέρου συνιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας ή ετέρων συνιδιοκτητών οριζόντιων ιδιοκτησιών της ίδιας πολυώροφης οικοδομής και η οποία συνεπάγεται περιορισμό ή αποκλεισμό του δικαιώματος συμμετοχής του στη χρήση των κοινοκτητών και κοινοχρήστων μερών, θα πρέπει αυτός (καθολικός ή ειδικός διάδοχος) να αναλάβει με ιδιαίτερη σύμβαση την υποχρέωση που είχε και ο δικαιοπάροχος του (Α.Π. 849/2013).

Από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1007, 1117 του Α.Κ., παρ. 1, 4 παρ. 1, 5 και 13 του Ν.3.741/1929, που διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του Α.Κ. με το άρθρο 54 του Εισ.Ν.Α.Κ., 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 απο όλους τους οροφοκτῆτες 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 οροφοκτῆτων, που γίνονται με συμβολαιογραφικό έγγραφο μεταγραφόμενο νομίμως, κατά τα άρθρα 4 παρ. 1, 5 και 13 του ως άνω Ν.3741/1929. Αν τούτο δε 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 δημιουργία χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων δια την εξυπηρέτησιν των κτιρίων», όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 Ν. 1221/1981. Κατά την τελευταία αυτή διάταξη «αι τυχόν δημιουργούμενοι 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 ισόγειου 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 οροφοκτῆτων 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 οροφοκτῆτων 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. 1.221/1981, 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 τον λόγο αυτό απολύτως άκυρη, ως αντικείμενη στην αναγκαστικού δικαίου ως άνω απαγορευτική πολεοδομική διάταξη (άρ. 174 του Α.Κ.). Η ακυρότητα δε, αυτή ως απόλυτη μπορεί να προταθεί από καθένα που έχει έννομο συμφέρον ακόμη δε και από τον αντισυμβαλλόμενο (Ολ.Α.Π.5/1991, Ελλ.Δνη 32, 750, Ολ.Α.Π. 23/2000, Ελλ.Δνη 42,58, Α.Π. 186/1996, Α.Π.448/1996, Ελλ.Δνη 37,596, 600, Ολ.Α.Π.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, η οποία πρέπει να καταρτιστεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο και να μεταγραφεί-δικαιώμα αποκλειστικής χρήσης σε ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων της ίδιας οικοδομής (Ολ.Α.Π.23/2000). Η ρύθμιση που εισάγεται με τον ανωτέρω νόμο σε σχέση με την απόκτηση και την κατάργηση ιδιαίτερων δικαιωμάτων χρήσης στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της υπαγόμενης στη ρύθμιση του ιδιοκτησίας, εναρμονίζεται με την ιδιαιτερότητα της κατ' όροφο ιδιοκτησίας και προπάντων εξυπηρετεί την ανάγκη δημιουργίας κατάστασης σταθερότητας και ασφάλειας σε σχέση με τα δικαιώματα των ιδιοκτητών οριζόντιων ιδιοκτησιών στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους. Έτσι παρέπεται ότι οι διατάξεις αυτές ως ειδικές κατισχύουν των γενικών διατάξεων των άρθρων 785 επ. του Α.Κ για την κοινωμία, με συνέπεια η κατά συγκεκριμένο τρόπο χρήση κοινόκτητου και κοινόχρηστου μέρους της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους μόνο με συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών μπορεί να επιτευχθεί και δεν μπορεί αυτή σε περίπτωση διαφωνίας των συνιδιοκτητών, να εξαναγκαστεί με δικαστική απόφαση κατ' εφαρμογή του άρθρου 790 του Α.Κ. (Α.Π. 1.493/2001). Περαιτέρω, ο με το ανωτέρω περιεχόμενο περιορισμός της χρήσης του χώρου αυτού από τους λοιπούς οροφοκτήτες έχει απλώς το χαρακτήρα δουλείας, κατ' άρθρο 13 παρ. 3 Ν. 3.741/1929, χωρίς όμως να είναι πραγματική δουλεία με την έννοια των άρθρων 1118 και 1119 του Α.Κ. 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. 1.221/1981 και το Π.Δ. 1.340/1981, 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 οροφοκτησίας δικαιοπραξία και με οποιαδήποτε μεταγενέστερη κατά τους νόμιμους τύπους γενόμενη τροποποίηση 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, αποθήκες, που αποτελούν βοηθητικούς χώρους των διαμερισμάτων, χωρίς δική τους λειτουργικότητα, έστω και αν οι αποθήκες αυτές έχουν ορισθεί με τη συστατική της οριζόντιας ιδιοκτησίας δικαιοπραξία ως αυτοτελείς ιδιοκτησίες, με αποτέλεσμα οι ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων των ορόφων να μην μπορούν να εξασφαλίσουν στην pilotis θέσεις στάθμευσης των αυτοκινήτων τους και να στερούνται έτσι της δυνατότητας χρήσης κοινόκτητου και κοινόχρηστου μέρους της οικοδομής. Πρέπει να σημειωθεί ότι στον καθορισμό του απαιτούμενου, αριθμού θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων αναλόγως της χρήσης και του μεγέθους των κτιρίων σε περιοχές εντός της μείζονος περιοχής της πρωτεύουσας, με βάση το Π.Δ. 1.340/1981 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 ριλοτίς 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 μην εξασφαλίζεται θέση στάθμευσης αυτοκινήτου στο διαμέρισμα και έτσι να στερείται παντελώς της χρήσεως της ριλοτίς 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 (Α.Π. 2.155/2009, Νο.Β. 2010/1999). Εξάλλου, από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1118, 1121 και 1134 του Α.Κ. προκύπτει ότι το εμπράγματο δικαίωμα της πραγματικής δουλείας είναι παρεπόμενο της κυριότητας επί του δεσπόζοντος ακινήτου, με την έννοια ότι κάθε μεταβίβαση του ακινήτου, στο οποίο η δουλειά παρέχει ωφέλεια, περιλαμβάνει αυτοδικαίως και τη δουλειά, έστω και αν δεν ορίζεται τίποτε σχετικά στην πράξη μεταβίβασης (Α.Π. 318/2013). Περαιτέρω, τη διάταξη του άρθρου 182 του Α.Κ, όταν η άκυρη δικαιοπραξία περιέχει τα στοιχεία άλλης δικαιοπραξίας, αυτή ισχύει, εφόσον συνάγεται ότι τα μέρη θα την θελαν, αν ήξεραν την ακυρότητα. Από τη διάταξη προκύπτει ότι, όταν η άκυρη δικαιοπραξία περιέχει τα στοιχεία άλλης δικαιοπραξίας, ισχύει κατά μετατροπή η τελευταία, υπό την προϋπόθεση ότι αυτή είναι έγκυρη και την οποία τα μέρη δεν προέβλεψαν ούτε ηθέλησαν, θα ήθελαν όμως, αν ήξεραν την ακυρότητα της καταρτισθείσας πρώτης. Για να χωρήσει δε, η μετατροπή αυτή, απαιτείται να επικαλεσθεί αυτήν ένα από τα μέρη που έλαβαν μέρος στην άκυρη δικαιοπραξία και να αποδείξει την επικληθείσα ως άνω νομοθετική θέληση αυτών που συμμετείχαν να ισχύσει η άλλη έγκυρη δικαιοπραξία στην περίπτωση, που γνώριζαν την ακυρότητα της πρώτης. Εξάλλου, από τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 2 και 5 εδ. τελευταίο του ν. 960/1979 «Περί υποβολής υποχρεώσεων προς δημιουργία χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων δια την εξυπηρέτησιν των κτιρίων», όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 5 του Ν. 1221/1981 προκύπτει ότι, αν η οικοδομή ανεγείρεται με άδεια και υπό το πολεοδομικό σύστημα της αφέσεως του ισογείου χώρου ακάλυπτου (πυλωτή), με τη συστατική της οροφοκτησίας πράξη ή με μεταγενέστερη συμφωνία μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών (άρθ. 4 παρ. 1, 5 και 13 ν, 3741/1929), που γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή, μπορεί εγκύρως να παραχωρηθεί το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης του χώρου της πυλωτής ή τμήματος αυτού σε έναν ή ορισμένους ιδιοκτήτες ορόφου ή διαμερίσματος της οικοδομής στην οποία υπάρχει ο χώρος αυτός (Ολ.Α.Π.5/1991, Ελλ.Δνη 1991,750, Ολ. Α.Π.23/2000, Ελλ.Δνη 2001,58, Α.Π. 2.174/2009, Α.Π. 841/2009). Από τα παραπάνω συνάγεται ότι η άκυρη, ως συστατική στον χώρο της πυλωτής διαιρεμένης ιδιοκτησίας, δικαιοπραξία, μπορεί να ισχύσει, κατά μετατροπή, ως δικαιοπραξία συστάσεως δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης του χώρου της πυλωτής ή τμήματος αυτής στον ιδιοκτήτη διαμερίσματος της ίδιας οικοδομής, που αναφέρεται ως εμπράγματος δικαιούχος αυτού, καθόσον το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης (έλασσον) εμπεριέχεται στο (μείζον) δικαίωμα της κυριότητας και εφόσον συντρέχουν και οι λοιποί όροι της μετατροπής, ήτοι άγνοια της ακυρότητας της πρώτης δικαιοπραξίας και υποθετική βούληση να ισχύσει η δεύτερη, αν τα μέρη γνώριζαν την πρώτη (Α.Π. 1.662/2000, Ελλ.Δνη 42,724, Α.Π. 619/1999 Ε.Δ.Π. 1999. 206).

Εξάλλου, κατ' άρθρο 281 του Α.Κ., 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. Κατά την έννοια της διάταξης αυτής, το δικαίωμα θεωρείται ότι ασκείται καταχρηστικά, όταν η συμπεριφορά του δικαιούχου που προηγήθηκε, ή η πραγματική διαμορφώθηκε, κατά το χρονικό διάστημα που μεσολάβησε, ή οι περιστάσεις που μεσολάβησαν, χωρίς κατά νόμο να

εμποδίσουν τη γένεση ή να επάγονται απόσβεση του δικαιώματος, καθιστούν μη εφικτή τη μεταγενέστερη άσκηση του κατά τις περί δικαίου και ηθικής του μέσου κοινωνικού ανθρώπου, αφού τείνουν στην ανατροπή κατάστασης που δημιουργήθηκε υπό ορισμένες ειδικές συνθήκες και διατηρήθηκε για πολύ χρόνο με επακόλουθο να συνεπάγεται επαχθείς συνέπειες για τον υπόχρεο. Απαιτείται, δηλαδή, για να χαρακτηριστεί καταχρηστική η άσκηση του δικαιώματος, να έχει δημιουργηθεί στον υπόχρεο, από τη συμπεριφορά του δικαιούχου σε συνάρτηση με εκείνη του υπόχρεου, και μάλιστα ευλόγως, η πεποίθηση ότι ο δικαιούχος δεν πρόκειται να ασκήσει το δικαίωμα του. Απαιτείται ακόμη οι πράξεις του υπόχρεου και η υπ' αυτού δημιουργηθείσα κατάσταση, που συνεπάγεται ιδιαιτέρως επαχθείς για τον ίδιο επιπτώσεις, να τελούν σε αιτιώδη σχέση με την προηγούμενη συμπεριφορά του δικαιούχου. Το ζήτημα δε, αν οι συνέπειες, που συνεπάγεται η άσκηση του δικαιώματος, είναι επαχθείς για τον υπόχρεο, πρέπει να αντιμετωπίζεται και σε συνάρτηση με τις αντίστοιχες συνέπειες που μπορεί να επέλθουν σε βάρος του δικαιούχου από την παρακώλυση της ικανοποίησης του δικαιώματος του (Α.Π.381/2009).

Περαιτέρω, κατά το άρθρο 221 παρ. 1 εδ. α' του Κ.Πολ.Δ. μέ την άσκηση της αγωγής, σύμφωνα με το άρθρο 215, η κατάθεση της έχει ως συνέπεια: α) την εκκρεμοδικία... Κατά, δε, το άρθρο 222 Κ.Πολ.Δ, όταν επέλθει εκκρεμοδικία και όσο αυτή διαρκεί, δεν μπορεί να γίνει σε οποιοδήποτε Δικαστήριο, νέα δίκη, για την ίδια ένδικη διαφορά, ανάμεσα στους ίδιους διαδίκους, εφόσον εμφανίζονταν με την ίδια ιδιότητα. Αν, κατά τη διάρκεια της εκκρεμοδικίας, ασκηθεί άλλη αγωγή, για την ίδια ένδικη διαφορά, αναστέλλεται και αυτεπαγγέλτως η εκδίκαση της. εωσότου περατωθεί η πρώτη δίκη. Όπως προκύπτει από τις διατάξεις αυτές, η έναρξη της εκκρεμοδικίας που αποτελεί την πρώτη, κατά σειρά, δικονομική συνέπεια άσκησης της αγωγής, εντοπίζεται στο χρονικό σημείο κατάθεσης του αγωγικού δικογράφου, εφόσον όμως, ολοκληρώθηκε η άσκηση της, με επίδοση αντιγράφου στον αντίδικο. Η εκκρεμοδικία λήγει με την έκδοση οριστικής απόφασης επί της αγωγής, ανεξαρτήτως αν τη δέχεται ή την απορρίπτει για λόγο δικονομικό ή ουσιαστικό (Α.Π. 126/2007). Αναβιώνει, δε, η εκκρεμοδικία της αγωγής με την άσκηση έφεσης και ειδικότερα από τη στιγμή της σύνταξης της έκθεσης κατάθεσης του ενδίκου μέσου, χωρίς να απαιτείται ο προσδιορισμός δικασίμου και ανατρέχει στο χρόνο έκδοσης της οριστικής απόφασης (Ολ.Α.Π.38/1996, Α.Π. 1.528/2008). Επομένως, μετά την έκδοση οριστικής απόφασης και πριν ασκηθεί έφεση, η παραίτηση είναι ανίσχυρη και δεν παράγει έννομες συνέπειες, διότι ακόμη και αν η παραίτηση γίνει με δήλωση που περιλαμβάνεται σε νέα αγωγή, οπότε υπάρχει στάδιο προβολής αντιρρήσεων από τον εναγόμενο, κατά τη συζήτηση της τελευταίας, δεν υπάρχει πάντως εκκρεμοδικία της προηγούμενης αγωγής, ώστε να επέλθει κατάργηση της (βλ. Κεραμέα- Κονδύλη- Νίκα, Ερμηνεία Κ.Πολ.Δ., εκδ.2000, άρ. 295 αρ. παραγρ.8). Εξάλλου, η εκκρεμοδικία αποτελεί μεν αρνητική διαδικαστική προϋπόθεση της δίκης και η συνδρομή των προϋποθέσεων αυτής λαμβάνεται υπόψη αυτεπαγγέλτως από το Δικαστήριο, ως προνομιακός όμως ισχυρισμός προτείνεται παραδεκτά σε κάθε στάση της πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας δίκης (Α.Π. 1.528/2008).

Ακολούθως, από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 295 παρ. 2 και 263 περ. δ του Κ.Πολ.Δ. προκύπτει ότι η δικονομική αναβλητική ένσταση της μη καταβολής των εξόδων της προηγούμενης δίκης παρέχεται μόνο στην περίπτωση που υπήρξε, κατά το άρθρο 295 παρ. 1 εδ. α' του Κ.Πολ.Δ. παραίτηση από το δικόγραφο της αγωγής και στη συνέχεια ασκήθηκε πάλι η ίδια αγωγή στηριζόμενη στην ίδια νομική βάση (Α.Π. 1.266/1984 Ελλ.Δνη 26,40, Ε.Θ. 2.684/1990, Ελλ.Δνη 32,1.304), και όχι και σε άλλες περιπτώσεις, όπως όταν η προηγούμενη αγωγή απορρίφθηκε ως απαράδεκτη ή αβάσιμη (Ε.Θ.1 79/2010, Αρμ.20 13/312, Μακρίδου σε

Κεραμέα/Κονδύλη/Νίκα, Κ.Πολ.Δ. Ι (2000), 263 αρ. 6, Β. Βαθρακοκοιλη. Κ.Πολ.Δ., τόμ. Β 1994, άρθρο 263 αρ. 9).

Οι ενάγουσες, με την κρινόμενη αγωγή τους, εκθέτουν ότι είναι οι μεν πρώτη επικαρπώτρια και δεύτερη ψιλή κυρία του υπό στοιχεία Α2 διαμερίσματος, η δε τρίτη κυρία του υπό στοιχεία Β2 διαμερίσματος της πολυκατοικίας που κείται στην Πεύκη Αττικής, ενώ οι εναγόμενοι τυγχάνουν κύριοι των αναφερομένων στην αγωγή, χώρων στάθμευσης της πυλωτής, ως αυτοτελών οριζόντιων ιδιοκτησιών, δυνάμει σχετικών συμβολαίων, νομίμως μεταγεγραμμένων. Ακολουθώντας, ιστορούν ότι, δυνάμει της υπ' αρ. .../1977 πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών ..., νομίμως μεταγεγραμμένης, η πολυκατοικία αυτή υπήχθη στις διατάξεις του Ν. 3.741/1929. Περαιτέρω, ισχυρίζονται ότι στην ανωτέρω πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας καθώς και στα σχετικά συμβόλαια κτήσης των εναγομένων αναφέρονται κατά παράβαση των σχετικών νόμων, οι επίμαχοι ανοιχτοί χώροι στάθμευσης της πυλωτής ως αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες. Ακολουθώντας, ιστορούν ότι ο κοινόχρηστος χώρος έκτασης 260 τ.μ., που βρίσκεται στην πυλωτή της πολυκατοικίας, θα μπορούσε να αξιοποιηθεί ως χώρος στάθμευσης 12 αυτοκινήτων με διάνοιξη διαδρόμου προσπέλασης. Εν συνεχεία, εκθέτουν ότι οι εναγόμενοι, οι οποίοι διαθέτουν χώρους στάθμευσης, κατά τον περιγράφομενο ως άνω παράνομο τρόπο, αρνούνται και απαγορεύουν την ελεύθερη σύγκληση ανωτέρω χώρου έκτασης 260 τ.μ., κατόπιν σχετικής διαμόρφωσης του, ως προς την είσοδο και έξοδο οχημάτων.

Με βάση το ιστορικό αυτό, οι ενάγουσες ζητούν: 1) ν' αναγνωριστεί για τους λόγους που αναφέρουν, ως απολύτως άκυρη έναντι παντός η υπ' αρ. .../1977 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών ..., προς το ότι οι υπ' αρ. ... χώροι στάθμευσης της πιλοτής ορίσθησαν ως αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες, 2) να αναγνωριστούν ως άκυρα τα μεταβιβαστικά συμβόλαια των αντιδίκων ως προς το ότι απέκτησαν τους ανωτέρω χώρους στάθμευσης ως αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες, 3) να αναγνωριστούν ως κοινόχρηστοι όλοι οι ανωτέρω χώροι στάθμευσης, 4) να υποχρεωθούν οι αντίδικοι και κάθε τρίτος που έλκει δικαιώματα από αυτούς, να επιτρέψει στις ενάγουσες ως συγκυρίων, συννομέων και συγκατόχων αλλά και σε κάθε τρίτο που θα παραχωρήσουν τη χρήση, την ελεύθερη σύγκληση των ανωτέρω χώρων στάθμευσης, 5) να αναγνωριστεί ο χώρος της πιλοτής, ο οποίος έχει εμβαδό 260 τ.μ., ως κοινόχρηστος χώρος ελεύθερης σύγκλησης για τη στάθμευση αυτοκινήτων, 6) να επιτραπεί στις ενάγουσες η ελεύθερη σύγκληση του ανωτέρω χώρου για τη στάθμευση των αυτοκινήτων τους, 7) να καταδικαστούν οι εναγόμενοι σε δήλωση βούλησης για την υποχρεωτική σύμπραξη τους στη συμβολαιογραφική τροποποίηση της ανωτέρω πράξης σύστασης, ώστε ο χώρος της πιλοτής εμβαδού 260 τ.μ. να αξιοποιηθεί ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, 8) να απειληθεί κατά των αντιδίκων αλλά και κάθε τρίτου που έλκει καθ' οιονδήποτε τρόπο δικαιώματα από αυτούς, ως προς τις ανωτέρω θέσεις στάθμευσης της πιλοτής και τον κοινόχρηστο χώρο αυτής εμβαδού 260 τ.μ., χρηματική ποινή 1.000€ για κάθε παράβαση της εκδοθησομένης απόφασης ως μέσο εκτέλεσης αυτής κατ' αρ. 947 του Κ.Πολ.Δ., 9) να κηρυχθεί η απόφαση που θα εκδοθεί, προσωρινά εκτελεστή και τέλος να καταδικαστούν οι εναγόμενοι στα δικαστικά τους έξοδα.

Η κρινόμενη αγωγή παραδεκτά φέρεται προς συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου αυτού, που είναι καθ' ύλην και κατά τόπο αρμόδιο (άρ. 17 παρ.3, 29 παρ.1 του Κ.Πολ.Δ.), κατά την ειδική διαδικασία των μισθωτικών διαφορών που προβλέπεται από τα άρθρα 647 επόμε. του Κ.Πολ.Δ. Είναι δε, ορισμένη, διότι δεν απαιτείται ιδιαίτερη, ξεχωριστή μεταγραφή της συστατικής πράξης και του κανονισμού

πολυκατοικίας, οι οποίοι είναι ενσωματωμένοι στο ίδιο έγγραφο. όπως αλυσιτελώς ισχυρίστηκαν οι παριστάμενοι εναγόμενοι, κατά τα διαλαμβανόμενα ανωτέρω στη μείζονα σκέψη (Ε.Πατρ.979/2009, ΑχΝομ.2010,640), και νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων που αναφέρονται ανωτέρω στη μείζονα σκέψη, καθώς και των άρθρων 361, 174 του Α.Κ., 70, 947 παρ. Ι του Κ.Πολ.Δ., πλην ως ανωτέρω υπ' αρ. 5, 6, 7 αιτημάτων, τα οποία κρίνονται απορριπτέα ως νόμω αβάσιμα, διότι, σύμφωνα με όσα αναφέρονται ανωτέρω στη μείζονα σκέψη (Α.Π. 1.493/2001), η κατά συγκεκριμένο τρόπο χρήση κοινόκτητου και κοινόχρηστου μέρους της κατ' ορόφου ιδιοκτησίας μόνο με συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών δύναται να επιτευχθεί και δεν μπορεί σε περίπτωση διαφωνίας των συνιδιοκτητών να εξαναγκαστεί με δικαστική απόφαση, κατ' εφαρμογή του άρ. 790 του Α.Κ., όπως αβασίμως ισχυρίζονται οι ενάγουσες. Κατά τα λοιπά, πρέπει να εξεταστεί περαιτέρω η υπό κρίση αγωγή, για να κριθεί αν είναι βάσιμη και από ουσιαστική άποψη. Σημειώνεται ότι η δήλωση των εναγουσών ότι παραιτούνται από το δικόγραφο της προγενέστερης υπ' αρ. κατάθεσης 137.928/4.902/2009 όμοιας αγωγής τους, επί της οποίας εκδόθηκε η υπ' αρ. 1.485/2011 απόφαση του Δικαστηρίου αυτού, με την οποία απορρίφθηκε η τελευταία ως άνω αγωγή, ως απαράδεκτη, λόγω αοριστίας, στερείται έννομης σημασίας, διότι, σύμφωνα με όσα αναφέρονται ανωτέρω στη μείζονα σκέψη, δεν υφίσταται εκκρεμοδικία της προηγούμενης αγωγής, ώστε να επέλθει κατάργηση της. Περαιτέρω, απορριπ4α κρίνεται ως μη νόμιμη, η αναβλητική ένσταση της μη καταβολής εξόδων της προηγούμενης δίκης, που παραδεκτά πρότειναν προφορικά και επαναλαμβάνουν στις προτάσεις τους οι παριστάμενοι εναγόμενοι. Συγκεκριμένα, οι εναγόμενοι αυτοί ισχυρίστηκαν ότι οι ενάγουσες είχαν ασκήσει εναντίον τους την προγενέστερη υπ' αρ. 137.928/4.902/2009 όμοια αγωγή τους, επί της οποίας εκδόθηκε η υπ' αρ. 1.485/2011 απόφαση του Δικαστηρίου αυτού, με την οποία απορρίφθηκε η τελευταία ως άνω αγωγή ως απαράδεκτη, και ότι οι τελευταίες δεν τους κατέβαλαν τα έξοδα της δίκης αυτής, ύψους 350 ευρώ που τους επιδικάσθηκαν με την απόφαση αυτή. Με αυτό όμως, το περιεχόμενο η ένσταση κρίνεται ως μη νόμιμη, διότι το άρ. 263 περ. δ του Κ.Πολ.Δ. δεν ισχύει επί απόρριψης της αγωγής ως απαράδεκτης, κατά τα διαλαμβανόμενα ανωτέρω στη μείζονα σκέψη.

Από την εκτίμηση της ένορκης κατάθεσης των μαρτύρων απόδειξης και ανταπόδειξης, που εξετάστηκαν στο ακροατήριο του Δικαστηρίου αυτού, οι οποίες περιλαμβάνονται στα ταυτάριθμα με την απόφαση πρακτικά δημόσιας συνεδρίασης του Δικαστηρίου, καθώς και των εγγράφων, τα οποία νόμιμα προσκόμισαν και επικαλέστηκαν οι διάδικοι, αποδείχθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά. Οι ενάγουσες τυγχάνουν οι μεν πρώτη επικαρπώτρια και δεύτερη ψιλή κυρία του υπό στοιχεία .. διαμερίσματος, δυνάμει του υπ' αρ. .../1982 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών ..., που έχει νόμιμα, μεταγραφεί (Α.Μ. ...), η δε τρίτη ενάγουσα κυρία του υπό στοιχεία ... διαμερίσματος της πολυκατοικίας που κείται στην Πεύκη Αττικής επί της διασταύρωσης ..., δυνάμει του υπ' αρ. .../2006 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αμαρουσίου ..., που έχει νόμιμα μεταγραφεί ...). Οι εναγόμενοι, δε, απέκτησαν την κυριότητα των κατωτέρω αναφερόμενων οριζόντιων ιδιοκτησιών της ίδιας ως άνω πολυκατοικίας, η οποία υπήχθη στις διατάξεις του Ν. 3.741/1929, δυνάμει της υπ' αρ. .../1977 πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών ..., που έχει νόμιμα μεταγραφεί (Α.Μ....). Στην τελευταία ως άνω υπ' αρ. .../1977 πράξη σύστασης ορίστηκε ότι η πιλοτή περιλαμβάνει κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους και ... χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων, οι οποίοι λεπτομερώς περιγράφονται ως προς τη θέση, έκταση, ενώ αναφέρεται και το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου, που αντιστοιχεί σε έκαστο χώρο στάθμευσης, δηλαδή προσδίδονται σε αυτές χαρακτηριστικά οριζόντιας ιδιοκτησίας. Συγκεκριμένα: 1)οι πρώτος και δεύτερη των εναγομένων απέκτησαν εξ αδιαιρέτου τη συγκυριότητα του υπό στοιχεία ...

διαμερίσματος καθώς και τον υπ' αρ. ... χώρο στάθμευσης της πιλοτής, δυνάμει του υπ' αρ. .../1977 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών ..., που έχει νόμιμα μεταγραφεί (Α.Μ. ...), 2) ο τρίτος εναγόμενος απέκτησε την κυριότητα του υπό στοιχεία ... διαμερίσματος, δυνάμει του υπ' αρ. .../1977 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών ..., που έχει νόμιμα μεταγραφεί (Α.Μ. ...), καθώς και τον υπ' αρ. ... χώρο στάθμευσης της πιλοτής, ως αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία, δυνάμει του υπ' αρ..../1984 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών ..., που έχει νόμιμα μεταγραφεί (Α.Μ. ...), 3) ο τέταρτος εναγόμενος απέκτησε την κυριότητα του υπό στοιχεία ... διαμερίσματος καθώς και τον υπ' αρ. ... χώρο στάθμευσης της πιλοτής, δυνάμει του υπ' αρ. .../2005 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών ..., που έχει νόμιμα μεταγραφεί (Α.Μ....), 4) ο πέμπτος εναγόμενος απέκτησε την κυριότητα του υπό στοιχεία ... διαμερίσματος καθώς και τον υπ' αρ. ... χώρο στάθμευσης της πιλοτής, δυνάμει του υπ' αρ..../2003 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών ..., που έχει νόμιμα μεταγραφεί (Α.Μ....), 5) η έκτη και ο έβδομος των εναγομένων απέκτησαν την ψιλή κυριότητα και την επικαρπία, αντίστοιχα, του υπό στοιχεία ... διαμερίσματος καθώς και τον υπ' αρ. ... χώρο στάθμευσης της πιλοτής, δυνάμει του υπ' αρ..../2006 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αμαρουσίου ..., που έχει νόμιμα μεταγραφεί (Α.Μ....), 6) η όγδοη εναγομένη απέκτησε την κυριότητα του υπό στοιχεία ... διαμερίσματος καθώς και τον υπ' αρ.... χώρο στάθμευσης της τής, δυνάμει το υπ' αρ. .../1994 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών ..., που έχει νόμιμα μεταγραφεί (Α.Μ. ...), 7) οι ένατη, ατη και ενδέκατη των εναγομένων απέκτησαν τη συγκυριότητα του υπό στοιχεία ... διαμερίσματος καθώς και τον υπ' αρ. ... χώρο στάθμευσης της πιλοτής, δυνάμει του υπ' αρ..../2008 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών ..., που έχει νόμιμα μεταγραφεί (Α.Μ....). Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι οι ρυθμίσεις που περιέχονται τόσο στην υπ' αρ. .../1977 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμό πολυκατοικίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών ... όσο και στα προαναφερόμενα συμβόλαια κτήσης των εναγομένων, κατά το μέρος, που διαλαμβάνουν μεταχείριση των επίδικων θέσεων στάθμευσης οριζόντιων ιδιοκτησιών είναι απολύτως άκυρες, και τούτο διότι, με τις άνω ρυθμίσεις δημιουργούνται στον χώρο της πιλοτής, διηρημένες ιδιοκτησίες. Οι ρυθμίσεις όμως, αυτές έρχονται σε ευθεία αντίθεση προς την αναγκαστικού δικαίου πολεοδομική διάταξη του άρθρου 1 του Ν. 1.221/1981, κατά τα διαλαμβανόμενα ανωτέρω στη μείζονα σκέψη. Αποδείχθηκε, όμως ότι οι παριστάμενοι 4ος και 8η των εναγομένων εάν γνώριζαν ότι είναι άκυρη η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, όσον αφορά στους υπ' αρ. ... και ... χώρους στάθμευσης, αντίστοιχα, με την πράξη οροφοκτησίας, θα ήθελαν η άκυρη αυτή δικαιοπραξία να ισχύσει κατά μετατροπή ως έγκυρη παραχώρηση δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης των χώρων αυτών στάθμευσης, γενομένου δεκτού ως βάσιμου κατ' ουσίαν του σχετικού ισχυρισμού των 4ου και 8ης των εναγομένων περί της μετατροπής της άκυρης αυτής δικαιοπραξίας (άρ. 182, 200 του Α.Κ.). Επομένως, επί των θέσεων αυτών εγκύρως αποκτήθηκε από τους παριστάμενους 4ος και 8η των εναγομένων δικαίου μα αποκλειστικής χρήσης που αποκλείει τις ενάγουσες από τη χρήση τους. Κατά συνέπεια, η αγωγή ως προς τις ως άνω θέσεις, των οποίων η αποκλειστική χρήση ανήκει, κατά τα ανωτέρω, στους εναγόμενους αυτούς, είναι κατ' ουσία αβάσιμη και πρέπει να απορριφθεί. Επί των λοιπών θέσεων στάθμευσης που δημιουργήθηκαν με τη συστατική πράξη στον κοινόχρηστο χώρο της πιλοτής, επί των οποίων μάλιστα οι εναγόμενοι λόγω της ερημοδικίας τους δεν προβάλουν δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης, οι ενάγουσες δικαιούνται να κάνουν απόλυτη χρήση αυτών, όπως και οι λοιποί συνιδιοκτήτες, καθόσον οι θέσεις αυτές είναι κοινόχρηστες ως ευρισκόμενες στον κοινόχρηστο χώρο της πιλοτής.

Κατά συνέπεια, πρέπει να γίνει εν μέρει δεκτή η υπό κρίση αγωγή από ουσιαστική άποψη και να αναγνωριστούν ως άκυρα τόσο η υπ' αρ. .../1977 πράξη σύστασης

οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμός Συμβολαιογράφου Αθηνών ..., όσο και τα συμβόλαια όλων των εναγομένων, πλην των 12ου και 13ης (ως προς παραιτήθηκαν οι ενάγουσες από το δικόγραφο της αγωγής τους) προς το υπ' αρ. ... χώροι στάθμευσης της πυλωτής ορίσθησαν ως αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες και ως τέτοιες μεταβιβάστηκαν κατά κυριότητα στους εναγόμενους. Επίσης, πρέπει να αναγνωριστούν ως κοινόχρηστοι οι υπ' αρ. ... χώροι στάθμευσης και να υποχρεωθούν οι 1ος, 2η, 3ος, 5ος, 6η, 7ος, 9η, 10η εναγόμενοι και κάθε τρίτος που έλκει δικαιώματα από αυτούς να ανεχθούν την ελεύθερη σύγκληση των αμέσως ανωτέρω χώρων στάθμευσης από τις ενάγουσες αλλά και κάθε τρίτο που θα του παραχωρήσουν αυτές τη χρήση, και να απειληθεί σε βάρος τους χρηματική ποινή 200 ευρώ για κάθε παράβαση της εκδοθησομένης απόφασης(άρ. 947 του Κ.Πολ.Δ.). Το αίτημα, όμως, να κηρυχθεί η απόφαση προσωρινά εκτελεστή πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμο κατ' ουσίαν, διότι, κατά την κρίση του Δικαστηρίου, δε συντρέχουν εξαιρετικοί προς τούτο λόγοι, ούτε η καθυστέρηση στην εκτέλεση θα προκαλέσει ζημία στις ενάγουσες. Επίσης, πρέπει να καθοριστεί το παράβολο ερημοδικίας, σε περίπτωση άσκησης ανακοπής ερημοδικίας από τους απολιπόμενους εναγομένους, στο ποσό των 150 ευρώ (άρ. 505, 652 παρ.1 και 653 παρ.1 του Κ.Πολ.Δ.).Τέλος, πρέπει να καταδικαστούν οι εναγόμενοι(πλην του δωδέκατου και δέκατης τρίτης των εναγομένων, ως προς τους οποίους έγινε κατάργηση της δίκης), κατά την έκταση της ήττας τους, στα δικαστικά έξοδα των εναγουσών (άρ. 178, 191 παρ.2 του Κ.Πολ.Δ.), κατά τα ειδικότερα οριζόμενα κατωτέρω στο διατακτικό.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Δικάζει κατ' αντιμωλία των 4ου και 8ης των εναγομένων και ερήμην των λοιπών εναγομένων.

Καταργείται η δίκη ως προς τους δωδέκατο και δέκατη τρίτη των εναγομένων.

Ορίζει το παράβολο ερημοδικίας στο ποσό των εκατό πενήντα (150) ευρώ. Απορρίπτει ό,τι κρίθηκε απορριπτέο.

Δέχεται εν μέρει την αγωγή.

Αναγνωρίζει ως απολύτως άκυρη την υπ' αρ. .../1977 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμό πολυκατοικίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών ..., προς το ότι οι υπ' αρ. ... χώροι στάθμευσης της πυλωτής ορίσθησαν ως αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες.

Αναγνωρίζει ως άκυρα τα μεταβιβαστικά συμβόλαια όλων των εναγομένων, πλην των 12ου και 13ης (ως προς τους οποίους παραιτήθηκαν οι ενάγουσες από το δικόγραφο της αγωγής τους), σχετικά με το ότι απέκτησαν τους επίδικους χώρους στάθμευσης ως αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Αναγνωρίζει ως κοινόχρηστους τους υπ' αρ. ... χώρους στάθμευσης. Υποχρεώνει τους 1ο, 2η, 3ο, 5ο, 6η, 7ο, 9η, 10η εναγόμενους και κάθε τρίτο που έλκει δικαιώματα από αυτούς να επιτρέψουν στις ενάγουσες αλλά και σε κάθε τρίτο που θα παραχωρήσουν αυτές τη χρήση, την ελεύθερη σύγκληση των αμέσως ανωτέρω χώρων στάθμευσης.

Επιβάλλει σε βάρος των αμέσως ως άνω εναγομένων χρηματική ποινή διακοσίων (200) ευρώ για κάθε παράβαση της εκδοθησομένης απόφασης.

Επιβάλλει σε βάρος των εναγομένων τα δικαστικά έξοδα των εναγουσών, τα οποία ορίζει στο ποσό των εκατόν πενήντα (150) ευρώ.

Κρίθηκε, αποφασίστηκε και δημοσιεύτηκε σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριο του, στην Αθήνα, την 29η-5-2014, χωρίς την παρουσία των διαδίκων και των πληρεξούσιων δικηγόρων τους.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ