

ΣΧΕΤΙΚΟΙ ΝΟΜΟΙ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

Δικαστήριο: ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ

Τόπος: ΑΘΗΝΑ

Αριθ. Απόφασης: 871

Ετος: 2007

Περίληψη

Οριζόντια ιδιοκτησία - Κοινόχρηστοι χώροι - Πυλωτή - Χώροι στάθμευσης - Απαγόρευση σύστασης χωριστών ιδιοκτησιών στην πυλωτή - Παράνομη η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών στην πυλωτή. Θέσεις στάθμευσης με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο και αναλογία οικοπέδου σε τ.μ. Η συμφωνία των οροφокτητών για κατάργηση του κοινοχρήστου χαρακτήρα της πυλωτής και η μεταβίβαση του χώρου αυτής σε τρίτο κατά διηρημένες ιδιοκτησίες, έρχεται σε ευθεία αντίθεση προς την αναγκαστικού δικαίου πολεοδομική διάταξη του Ν. 1221/1981, ως επιδιώκουσα απαγορευμένο και αθέμιτο αποτέλεσμα και επομένως είναι άκυρη, λόγω της αντιθέσεως της προς την απαγορευτική διάταξη του πολεοδομικού νόμου. Εφόσον δε ο χώρος αυτός δεν μπορεί να αποτελέσει διαιρεμένη ιδιοκτησία, δεν είναι δεκτικός και συστάσεως χωριστού εμπράγματος δικαιώματος (όπως πραγματικής δουλείας) με το οποίο θα έχανε τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του, και επομένως η σχετική δικαιοπραξία με την οποία γίνεται κάτι τέτοιο, είναι επίσης άκυρη. Και ναι μεν, με συμφωνία βέβαια όλων των συνιδιοκτητών, που γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο μεταγραφόμενο νομίμως, δύναται εγκύρως να παραχωρηθεί η χρήση των χώρων αυτών ως τοιούτων αποκλειστικώς σε ένα ή ορισμένους ιδιοκτήτες ορόφου ή διαμερίσματος, πλην όμως ο περιορισμός της χρήσης των χώρων αυτών από τους λοιπούς οροφокτητές έχει απλώς το χαρακτήρα δουλείας και δεν συνιστά πραγματική δουλεία. Η παραπάνω ακυρότητα είναι απόλυτη και μπορεί να προταθεί από καθένα που έχει έννομο συμφέρον ακόμη δε και από τον αντισυμβαλλόμενο. Απόρριψη ως αναπόδεικτες της ενστάσεως περί μετατροπής της κυριότητας επί των θέσεων στάθμευσης σε δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης.

Κείμενο Απόφασης

ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Αποτελούμενο από τη Δικαστή Αικατερίνη Σέττα, Πρόεδρο Πρωτοδικών, την οποία όρισε ο Πρόεδρος του Τριμελούς Συμβουλίου Διοίκησης του Πρωτοδικείου και από τη Γραμματέα, Δέσποινα Μυλωνά.

Συεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 25/09/2006 για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

Των εναγόντων: 1) Σ.Κ. του Δ, ο οποίος εμφανίστηκε στο ακροατήριο με τον πληρεξούσιο δικηγόρο του, Αβραάμ Δημήτριο, και 2) Μ.Κ., αμφοτέρων κατοίκων Πεύκης Αττικής, την οποία εκπροσώπησε ο πληρεξούσιος δικηγόρος της Αβραάμ Δημήτριος,

Της εναγομένης: Σ.Τ., κατοίκου Πεύκης Αττικής, η οποία εμφανίστηκε στο δικαστήριο με τον πληρεξούσιο δικηγόρο της Νατσούλη Δημήτριο

Οι ενάγοντες ζητούν να γίνει δεκτή η από 25/07/2005 αγωγή τους, που κατατέθηκε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου τούτου με αριθμό 117347/4676/2005, προσδιορίστηκε για την παραπάνω δικάσιμο και εκφωνήθηκε από τη σειρά του εκθέματος.

Κατά την συζήτηση της υποθέσεως οι πληρεξούσιοι των διαδίκων, ανέπτυξαν τους ισχυρισμούς τους και ζήτησαν να γίνουν δεκτά, όσα αναφέρονται στα πρακτικά και στις προτάσεις τους.

.....

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΝ ΝΟΜΟ

Από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1002 και 1117 του ΑΚ 1, 2 παρ. 1, 4 παρ. 1, 5 και 13 του Ν. 3741/1929, που διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του ΑΚ με το άρθρο 54 του ΕισΝΑΚ, συνάγεται ότι επί οριζόντιας ιδιοκτησίας, ιδρύεται κυρίως μεν, χωριστή κυριότητα σε όροφο οικοδομής ή διαμέρισμα ορόφου, παρεπόμενης δε και αναγκαστικής συγκυριότητας, που αποκτάται αυτοδικαίως, κατ' ανάλογη μερίδα, στα μέρη του όλου ακινήτου, που χρησιμεύουν σε κοινή από όλους τους οροφοκτῆτες χρήση, μετά των οποίων περιλαμβάνεται κατά ενδεικτική στις διατάξεις αυτές απαρίθμηση, το έδαφος, οι αυλές κ.λ.π. Ο προσδιορισμός των κοινοκτήτων και κοινόχρηστων 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 του νόμου, όταν οι πιο πάνω δικαιοπραξία και 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 εμμέσως πλην 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 εξυπηρέτηση των κτιρίων», όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του Ν. 1221/1981. Κατά την τελευταία αυτή διάταξη του νόμου «α τυχόν δημιουργούμενοι θέσεις σταθμεύσεως εις τον ελεύθερον ισόγειον χώρο του κτιρίου όταν κατασκευάζεται επί υποστηλωμάτων (pilotis) κατά τις ισχύουσες διατάξεις δεν δύναται ν' αποτελέσουν διηρημένας ιδιοκτησίας. Δηλαδή από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι όταν η οικοδομή ανεγείρεται με άδεια και υπό το πολεοδομικό σύστημα της αφέσεως του ισογείου χώρου ακάλυπτου, ο ακάλυπτος αυτός χώρος δεν μπορεί να αποτελέσει διηρημένες ιδιοκτησίες, που να ανήκουν δηλαδή σε έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες, είτε αυτοί είναι οροφοκτῆτες ή τρίτοι, αλλά θα παραμείνει ως κοινόχρηστος, με την πιο πάνω έννοια, χώρος επί του οποίου αποκτάται αυτοδικαίως, όπως προαναφέρθηκε, συγκυριότητα, εφόσον υφίσταται οριζόντια ιδιοκτησία σε όροφο οικοδομής ή σε διαμέρισμα ορόφου και παρεπόμενος αναγκαστική συγκυριότητα των οροφοκτητών κατ' ανάλογη μερίδα τούτων επί του κοινόχρηστου αυτού χώρου, που χρησιμεύει σε κοινή, από όλους τους οροφοκτῆτες χρήση. Ενόψει αυτών η συμφωνία των οροφοκτητών για κατάργηση του κοινοχρήστου χαρακτήρα της πυλωτής και η μεταβίβαση του χώρου αυτής σε τρίτο κατά διηρημένες ιδιοκτησίες, έρχεται σε ευθεία αντίθεση προς την άνω αναγκαστικού δικαίου πολεοδομική διάταξη του Ν. 1221/1981, ως επιδιώκουσα απαγορευμένο και αθέμιτο αποτέλεσμα, ήτοι την κάλυψη του υποχρεωτικώς από το νομό ακάλυπτου ισογείου χώρου ή με μεταβίβαση αυτού σε τρίτους κατ' αποκλειστική τους ιδιοκτησία και επομένως είναι κατά το άρθρο 174 ΑΚ άκυρη, λόγω της αντιθέσεως της προς την απαγορευτική διάταξη του πολεοδομικού νόμου. Εφόσον δε ο χώρος αυτός δεν μπορεί να αποτελέσει διαιρεμένη ιδιοκτησία, δεν είναι δεκτικός και συστάσεως χωριστού εμπράγματος δικαιώματος (όπως πραγματικής δουλείας) με το οποίο θα έχανε τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του, και επομένως η σχετική δικαιοπραξία με την οποία γίνεται κάτι τέτοιο, είναι επίσης άκυρη, σύμφωνα με την ίδια ως άνω διάταξη. Και ναι μεν, με συμφωνία βέβαια όλων των συνιδιοκτητών, που γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο μεταγραφόμενο νομίμως, δύναται εγκύρως κατ' άρθρα 5 και 13 του Ν. 3741/1929 να παραχωρηθεί η χρήση των χώρων αυτών ως τοιούτων αποκλειστικώς σε ένα ή ορισμένους ιδιοκτήτες ορόφου ή διαμερίσματος, πλην όμως ο περιορισμός της χρήσης των χώρων αυτών από τους λοιπούς οροφοκτῆτες έχει απλώς το χαρακτήρα δουλείας κατ' άρθρον 13 παρ. 3 του Ν. 3741/1929 και δεν συνιστά πραγματική δουλεία με την έννοια των άρθρων 1118 και 1119 ΑΚ. Η παραπάνω ακυρότητα είναι απόλυτη και μπορεί να προταθεί από καθένα που έχει έννομο συμφέρον ακόμη δε και από τον αντισυμβαλλόμενο (βλ. ΟΛΑΠ 5/1991 ΕΛΔνη 32, 750, ΟΛΑΠ 23/2000 ΕΛ Δνη 42, 58, ΑΠ 186/1996, ΑΠ 448/1996 ΕΛΔνη 37, 596, 600). Περαιτέρω κατά την διάταξη του άρθρου 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 προκύπτει ότι όταν η άκυρη δικαιοπραξία περιέχει τα στοιχεία άλλης δικαιοπραξίας ισχύει κατά μετατροπή η τελευταία, υπό την προϋπόθεση ότι αυτή είναι εγκυρη και την οποία τα μέρη δεν προέβλεψαν ούτε ηθέλησαν, θα ήθελαν όμως αν ήξεραν την ακυρότητα της καταρτισθείσης 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 (ΑΠ 1662/2000 ΕΛΔνη 42, 724, ΑΠ 619/1999 ΕΔΠ 1999, 206, ΑΠ 967/1997 ΕΛΔνη 39, 123). Τέλος, για την εφαρμογή της διατάξεως του άρθρου 281 ΑΚ, που απαγορεύει την άσκηση δικαιώματος αν υπερβαίνει προφανώς τα όρια που επιβάλλονται από την καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή από τον κοινωνικό ή οικονομικό σκοπό του δικαιώματος, απαιτείται κατ' αρχήν αδράνεια του δικαιούχου για μεγάλο χρονικό διάστημα και παράλληλα να συντρέχουν και άλλα περιστατικά ή ειδικές συνθήκες και περιστάσεις που να προέρχονται από τη συμπεριφορά του ίδιου, από τα οποία, ενόψει και της αδράνειας του δικαιούχου να δημιουργήθηκε ευλόγως στον οφειλέτη η πεποίθηση της μη ενασκήσεως αυτού, οπότε και μόνο η μεταγενέστερη άσκηση του δικαιώματος, που τείνει σε ανατροπή της καταστάσεως, η οποία δημιουργήθηκε υπό ορισμένες συνθήκες και διατηρήθηκε για μακρό χρονικό διάστημα, αντίκειται προφανώς στην καλή πίστη, τα χρηστά ήθη και τον κοινωνικό και τον οικονομικό σκοπό του δικαιώματος (ΟΛΑΠ 1/ 1997 ΕΛΔνη 38 ,1755, ΑΠ 619/1999 ΕΔΠ 1999, 206). Στην προκειμένη περίπτωση με την υπό κρίση αγωγή οι ενάγοντες, εκθέτουν ότι είναι συγκύριοι κατ' ισομοιρία της υπό στοιχεία Γ-2 οριζόντιας ιδιοκτησίας (διαμερίσματος) του τρίτου ορόφου πολυκατοικίας, που βρίσκεται στην Πεύκη Αττικής, επί της οδού Κ αρ. * , που έχει υπαχθεί στο καθεστώς της οροφοκτησίας με την υπ' αριθμ. 63880/1980 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμό πολυκατοικίας, που έχει νόμιμα μεταγραφεί. Περαιτέρω ισχυρίζονται ότι η εναγομένη ως οικοπεδούχος και ιδιοκτήτρια της υπό ανέγερση ως άνω πολυκατοικίας με την προαναφερόμενη πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας συνέστησε στο ισόγειο □ πυλωτή οκτώ στεγασμένους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων και ειδικότερα τους Ρ-1 , Ρ-2 , Ρ-3 , Ρ-4 , Ρ-5 , Ρ-6 , Ρ-7 , Ρ-8 έκαστος των οποίων είχε ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/οοο επί του όλου οικοπέδου γ εκ των οποίων έχει μεταβιβάσει κατά κυριότητα με πώληση την μεν Ρ-8 στον Κ Λ με το υπ' αριθμ. 5306/1984 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ε Δ - Δ, την δε Ρ-3 στον Β Λ και Α συζ. Β Λ με το υπ' αριθμ. 1329/1989 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Χ Τ, που έχουν νόμιμα μεταγραφεί 5 άλλες δύο θέσεις στάθμευσης χρησιμοποιεί αποκλειστικά για δική της χρήση απαγορεύοντας στους λοιπούς ιδιοκτήτες τη χρήση τους, άλλη θέση στάθμευσης χρησιμοποιεί ο μισθωτής διαμερίσματος της και άλλη εκμισθώνει σε ιδιοκτήτη, διαμερίσματος της πολυκατοικίας. Επικαλούμενοι δε περαιτέρω ότι η σύσταση διαιρεμένων ιδιοκτησιών στον κοινόχρηστο χώρο της πυλωτής αντίκεινται σε πολεοδομικές διατάξεις αναγκαστικού δικαίου και για τον λόγο αυτό είναι άκυρες ζητούν: α) να αναγνωρισθεί ότι είναι άκυρη η υπ' αριθμ. 63880/1980 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας ως προς όλες τις προαναφερόμενες θέσεις στάθμευσης (Ρ-1 , Ρ-2 , Ρ-3 , Ρ-4, Ρ-5 , Ρ-6, Ρ-7 , Ρ-8) β) να αναγνωρισθεί ως απολύτως άκυρη οποιαδήποτε μεταβίβαση των Ρ-3 και Ρ-8 θέσεων στάθμευσης γ) να αναγνωρισθούν ως κοινόχρηστοι όλοι οι ως άνω χώροι στάθμευσης δ) να υποχρεωθεί η εναγομένη να επιτρέψει την ελεύθερη σύγχρηση των άνω θέσεων ε) να απειληθεί χρηματική ποινή κατά της εναγομένης για κάθε παράβαση της εκδοθησομένης απόφασης στ) να υποχρεωθεί η εναγομένη να καταβάλει σε έκαστο των εναγόντων χρηματική ικανοποίηση 15.000 ευρώ με τον νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής λόγω της ηθικής βλάβης, που υπέστησαν εξαιτίας της συμπεριφοράς της εναγομένης η οποία τους απαγόρευε να χρησιμοποιούν την κοινόχρηστη πυλωτή. Με τέτοιο περιεχόμενο και αίτημα η αγωγή αρμοδίας καθ' ύλην και κατά τόπον εισάγεται για να συζητηθεί ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου (άρθρα 17 αρ. 2 , 29 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ.) κατά την ειδική διαδικασία των άρθρων 647 επ. ΚΠολΔ πλην όμως είναι απαράδεκτη όσον αφορά το αίτημα αυτής να αναγνωρισθεί ως απολύτως άκυρη οποιαδήποτε μεταβίβαση των Ρ-3 και Ρ-8 θέσεων στάθμευσης για τον λόγο ότι η αγωγή δεν στρέφεται και κατ' αυτών, στους οποίους έχουν μεταβιβασθεί οι άνω θέσεις στάθμευσης και παρεπόμενα το ως άνω αίτημα πρέπει να απορριφθεί ως απαράδεκτο. Επίσης μη νόμιμο κατ ως εκ τούτου απορριπτό είναι το αίτημα της αγωγής περί καταβολής χρηματικής ικανοποίησης λόγω ηθικής βλάβης για τον λόγο ότι τα επικαλούμενα στην αγωγή από τους ενάγοντες πραγματικά περιστατικά σε βάρος της εναγομένης δεν συνιστούν αδικοπραξία υπό την έννοια του άρθρου 914 ΑΚ, ώστε με βάση αυτή να θεμελιώνεται περαιτέρω αξίωση για χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης κατ' άρθρο 932 ΑΚ. Κατά τα λοιπά η αγωγή κρίνεται ορισμένη και είναι νόμιμη , στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 1,2,3,4,5 και 13 του Ν. 3741/1929, 1002, 1117, 174 ΑΚ, 70, 947 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ. Πρέπει επομένως η αγωγή κατά το μέρος, που κρίθηκε παραδεκτή και νόμιμη να ερευνηθεί περαιτέρω κατ' ουσίαν. Η εναγομένη αρνήθηκε την αγωγή και πρότεινε την ένσταση καταχρηστικής άσκησης αυτής επικαλούμενη ότι οι ενάγοντες ουδόλως παραπονέθηκαν για 8 έτη όσον αφορά τις θέσεις στάθμευσης της πυλωτής, που είναι νόμιμη, στηριζόμενη στη διάταξη του άρθρου 281 ΑΚ και πρέπει να ερευνηθεί περαιτέρω κατ' ουσίαν. Επίσης πρότεινε τον ισχυρισμό ότι η άκυρη ως προς τις διαιρεμένες ιδιοκτησίες των χώρων στάθμευσης υπ5 αριθμ. 63880/1980 πράξη οροφοκτησίας ισχύει κατά μετατροπή ως έγκυρη πράξη παραχώρησης του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης επί των επιδίκων χώρων, ισχυριζόμενη ότι εάν ε γνώριζε ότι η πράξη οροφοκτησίας ήταν άκυρη θα επέλεγε να παρακρατήσει υπέρ εαυτής το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης της πυλωτής, ο ισχυρισμός αυτός

αποτελεί ένσταση, στηριζόμενη στο άρθρο 182 ΑΚ και πρέπει να ερευνηθεί περαιτέρω κατ' ουσίαν. Από την εκτίμηση των ενόρκων καταθέσεων των μαρτύρων απόδειξης κατ' ανταπόδειξης, που εξετάστηκαν στο ακροατήριο, από τα έγγραφα, που οι διάδικοι προσκομίζουν και επικαλούνται αποδεικνύονται τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Δυνάμει του υπ' αριθμ. 3550/1997 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Π Δ-Ξ που έχει μεταγραφεί νόμιμα οι ενάγοντες είναι συγκύριοι κατά ποσοστό 14 εξ αδιαιρέτου ο καθένας της υπό στοιχεία Γ-2 οριζόντιας ιδιοκτησίας (διαμερίσματος) του τρίτου ορόφου και της υπ' αριθμ. 2 διηρημένης ιδιοκτησίας (αποθήκης) του υπογείου μιας πολυκατοικίας που βρίσκεται στην Πεύκη Αττικής επί της οδού Κ αριθμ. *. Η ως άνω πολυκατοικία ανεγέρθη με βάση την υπ' αριθμ. 1999/1978 άδεια της Πολεοδομίας Αγίας Παρασκευής έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 3741/1929 "περί οριζοντίου ιδιοκτησίας" και των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ και διέπεται από την υπ' αριθμ. 63880/1980 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμό πολυκατοικίας, που έχουν μεταγραφεί νόμιμα και καταρτίστηκαν από την εναγομένη ιδιοκτήτρια του οικοπέδου, επί του οποίου ανεγέρθη η ως άνω πολυκατοικία. Στην ως άνω πράξη οροφοκτησίας αναφέρεται μεταξύ άλλων ότι το ισόγειο - πωλητή εμφανίζεται σε κάτοψη στο προσαρτώμενο σχεδιάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Ο Κ και αποτελείται από την κεντρική είσοδο 9 το κλιμακοστάσιο το φρέαρ του ανελκυστήρα, τον φωταγωγό και οκτώ στεγασμένους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων (πάρκιν) και συγκεκριμένα τους κάτωθι: 1) τον υπό στοιχεία Ρ-1 επιφανείας 12,40 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/000εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου 2) τον υπό στοιχεία Ρ-2 επιφανείας 21,20 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/000 εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου 3) τον υπό στοιχεία Ρ-3 επιφανείας 20,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/000 εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου 4) τον υπό στοιχεία Ρ-4 επιφανείας 18,90 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/000 εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου 5) τον υπό στοιχεία Ρ-5 επιφανείας 18,90 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/000 εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου 6) τον υπό στοιχεία Ρ-6 επιφανείας 20,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/000 εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου 7) τον υπό στοιχεία Ρ-7 επιφανείας 21,20 με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/000 εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου και 8) τον υπό στοιχεία Ρ-8 επιφανείας 21,10τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/000 εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου και γίνεται μνεία ότι έκαστος των άνω 8 χώρων θα έχει αναλογία οικοπέδου σε τετραγωνικά μέτρα 0,90 του τετραγωνικού μέτρου. Στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας δεν ορίζεται τίποτε σχετικά με την χρήση - των άνω θέσεων στάθμευσης, πλην όμως προσδίδονται σε αυτές χαρακτηριστικά οριζοντίου ιδιοκτησίας διότι αναφέρεται ότι εκτός από ορισμένη επιφάνεια σε τετραγωνικά μέτρα έχουν ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικοπέδο και αναλογία οικοπέδου σε τ.μ. Η εναγομένη δε η οποία είναι κυρία της υπό στοιχεία Β-1 οριζόντιας ιδιοκτησίας (διαμερίσματος), συνομολογεί ότι συνέστησε διηρημένες ιδιοκτησίες με τις προαναφερόμενες θέσεις στάθμευσης. Ειδικότερα απεδείχθη ότι η εναγομένη την υπό στοιχεία Ρ-3 θέση στάθμευσης έχει μεταβιβάσει με πώληση στον Β Λ και στην Α Λ ιδιοκτήτες του Α-1 διαμερίσματος, την υπό στοιχεία Ρ-8 θέση στάθμευσης έχει μεταβιβάσει με πώληση στον Κ Λ ιδιοκτήτη του Γ-1 διαμερίσματος, την υπό στοιχεία Ρ-6 θέση στάθμευσης έχει εκμισθώσει στον Α Π μισθωτή της του Β-1 διαμερίσματος της και εκ των υπολοίπων θέσεων την μία εκμισθώνει στον Μ ιδιοκτήτη διαμερίσματος της πολυκατοικίας και τις άλλες δύο χρησιμοποιούν αποκλειστικώς τα τέκνα της Αθανάσιος και Ε Τ. Από την υπαγωγή των ανωτέρω ρυθμίσεων, που περιέχονται στην προαναφερόμενη πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας στις ερμηνευθείσες, στη μείζονα σκέψη, διατάξεις, ευθέως και ανενδοιάστως συνάγεται, ότι οι ρυθμίσεις αυτές, κατά το μέρος, που διαλαμβάνουν μεταχείριση των επίδικων θέσεων στάθμευσης οριζόντιων ιδιοκτησιών είναι απολύτως άκυρες, και τούτο διότι, με τις άνω ρυθμίσεις δημιουργούνται στο χώρο της πωλητής, διηρημένες ιδιοκτησίες. Οι ρυθμίσεις όμως αυτές έρχονται σε ευθεία αντίθεση προς την αναγκαστικού δικαίου πολεοδομική διάταξη του άρθρου 1 του Ν. 1221/1981. Περαιτέρω απεδείχθη ότι οι ενάγοντες από το 1997, οπότε αγόρασαν το υπό στοιχεία Γ-2 διαμέρισμα παραπνούντο προφορικά στην εναγομένη διότι δεν μπορούσαν να χρησιμοποιήσουν χώρο για να σταθμεύσουν το αυτοκίνητο τους στον κοινόχρηστο χώρο της πωλητής και εγγράφως διαμαρτυρήθηκαν σχετικά με την από 13-6-2005 εξώδικη δήλωση τους, που επιδόθηκε στην εναγομένη στις 21-6-2005, όπως προκύπτει από την υπ' αριθμ. 1919/2005 έκθεση επίδοσης του δικαστικού επιμελητή του Πρωτοδικείου Αθηνών Α Μ και συνακόλουθα πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμη κατ' ουσίαν η ένσταση καταχρηστικής άσκησης της αγωγής, που πρότεινε η εναγομένη. Επίσης από ουδέν αποδεικτικό στοιχείο προέκυψε ότι η εναγομένη εάν εγγώριζε ότι είναι άκυρη η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών όσον αφορά τους επίδικους χώρους στάθμευσης με την πράξη οροφοκτησίας θα ήθελε η άκυρη αυτή δικαιοπραξία να ισχύσει κατά μετατροπή ως έγκυρη παραχώρηση δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης των επίδικων χώρων στάθμευσης και κατά συνέπεια ο ισχυρισμός της εναγομένης περί τοιαύτης μετατροπής πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος κατ' ουσίαν. Ενόψει των ανωτέρω η αγωγή πρέπει να γίνει εν μέρει δεκτή ως βάσιμη και κατ' ουσίαν, να αναγνωρισθεί ότι η υπ' αριθμ. 63880/1980 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι άκυρη κατά τις διατάξεις αυτής

με τις οποίες προσδίδονται χαρακτηριστικά οριζόντιας ιδιοκτησίας στις υπό στοιχεία P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8 θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων στην πυλωτή της πολυκατοικίας, να αναγνωρισθεί ότι οι ως άνω χώροι στάθμευσης είναι κοινόχρηστοι χώροι, να υποχρεωθεί η εναγομένη να ανεχθεί την ελεύθερη σύγκριση των άνω θέσεων στάθμευσης και να απειληθεί σε βάρος της χρηματική ποινή 200 ευρώ για κάθε παράβαση της εκδοθησομένης απόφασης. Τέλος τα δικαστικά έξοδα των εναγόντων κατόπιν σχετικού αιτήματος τους πρέπει να επιβληθούν κατά ένα μέρος σε βάρος της εναγομένης λόγω της εν μέρει νίκης και ήττας των διαδίκων (αρθ. 178 παρ. 1 Κ,Πολ.Δ.).

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΑΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Δικάζει κατ' αντιμωλία των διαδίκων.

Απορρίπτει ό,τι κρίθηκε απορριπτέο.

Δέχεται εν μέρει την αγωγή.

Αναγνωρίζει ότι η υπ' αριθμ. 63880/1980 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κ Β είναι άκυρη, κατά τις διατάξεις αυτής με τις οποίες προσδίδονται χαρακτηριστικά οριζόντιας ιδιοκτησίας στις υπό στοιχεία P-1* P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8 θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων στην πυλωτή της πολυκατοικίας, που βρίσκεται στην Πεύκη Αττικής επί της οδού Κ αριθμ. *.

Αναγνωρίζει ότι οι ως άνω θέσεις στάθμευσης είναι κοινόχρηστοι χώροι για τους συνιδιοκτήτες της άνω πολυκατοικίας.

Υποχρεώνει την εναγομένη να παύσει να εκμεταλλεύεται τους άνω χώρους στάθμευσης.

Υποχρεώνει την εναγομένη να ανέχεται την ελεύθερη σύγκριση των άνω χώρων από τους συνιδιοκτήτες της άνω πολυκατοικίας.

Επιβάλλει σε βάρος της εναγομένης χρηματική ποινή διακοσίων (200) ευρώ για κάθε παράβαση της εκδοθησομένης απόφασης.

Επιβάλλει σε βάρος της εναγομένης ένα μέρος των δικαστικών εξόδων των εναγόντων, που ορίζει σε εκατόν πενήντα (150) ευρώ.

Κρίθηκε κ.λ.π.

Η Δικαστής

Λήμματα: Οριζόντια ιδιοκτησία, Κοινόχρηστοι χώροι, Πυλωτή, Χώροι στάθμευσης, Απαγόρευση σύστασης χωριστών ιδιοκτησιών στην πυλωτή

ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΕΙΣ Δημοσίευση: ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ
ΔΣΑ

ΣΧΕΤΙΚΟΙ ΝΟΜΟΙ

Error: com.opentext.basis.jdbc.BasisSQLException: The object has been closed.
(54253) (IJ000)
