

ΠΥΛΩΤΗ

ΕΝΑ ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΤΩΝ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Η Πυλωτή, δηλαδή ο **ελευθερος ισογειος χωρος μεταξυ των υποστηλωματων μας πολυκατοικιας** είναι απο τα διαχρονικα ζητηματα που απασχολουν τους ιδιοκτητες διαμερισματων στις πολυκατοικιες. Ρυθμιζεται ηδη απο παλαιους νομους, τον Ν 960/1979 και τον 1221/1981 και είναι ευρύτερα γνωστο ότι με τους νομους αυτους **απαγορευεται η συσταση οριζοντιων, διηρημενων και αυτοτελων ιδιοκτησιων στην Πυλωτη**

Η παρουντα μελετη μαζί με πλουσια Νομολογια (Αποφασεις Μονομελων Δικαστηριων αλλά και άλλων δικαστηριων δηλ Εφετειων και Αρειου Παγου) εχει σκοπο να καταστησει πιο ευληπτα τα προβληματα, που δημιουργουνται σε μια Πυλωτη Πολυκατοικιας. Αλλωστε για θεματα Πυλωτης, που οι αποφασεις της δημοσιευονται στην ΕΘΝΙΚΗ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ του Δ.Σ.Α, εχω τη τιμη να με ρωτουν πολλοι συναδελφοι. Συνοπτικα ο Αρειος Παγος σημερα εχει την ακολουθη θεση για τις θεσεις σταθευσεωσ στη Πυλωτη

Η πλωτή είναι χώρος κοινόκτητος και κοινόχρηστος. Ανήκει σε όλους τους ιδιοκτήτες της πολυκατοικίας, όπως οι αυλές, το κλιμακοστάσιο κτλ. Το ιδιόκτητο πάρκινγκ απαγορεύεται ρητά.

Οι συνιδιοκτήτες των διαμερισμάτων μιας πολυκατοικίας όμως μπορούν να καθορίσουν συγκεκριμένους χώρους για στάθμευση που θα ανήκουν στην αποκλειστική τους χρήση (όχι ιδιοκτησία). Θέση στάθμευσης δικαιούνται μόνο τα διαμερίσματα και τα καταστήματα της πολυκατοικίας, όχι οι αποθήκες και μάλιστα όταν είναι κάτω από 40 τ.μ.

Το ποιος θα παρκάρει νόμιμα στην πλωτή και σε ποιον ανήκουν οι θέσεις στάθμευσης μπορεί να καθορίζεται με τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας ή με χωριστό συμβόλαιο. Αν δεν γίνει ούτε το ένα ούτε το άλλο, τότε ισχύει ο νόμος. Δηλαδή, έχουν δικαίωμα στάθμευσης όλοι, όπου να 'ναι, χωρίς συγκεκριμένες θέσεις.

Οι θέσεις στάθμευσης που είχαν αγοραστεί πριν από την απαγόρευση του νόμου ως χωριστές ιδιοκτησίες είναι και σήμερα ιδιόκτητες. Αυτές οι θέσεις μπορούν και να μεταβιβαστούν και να ενοικιαστούν.

Περαιτέρω κατά την εξέλιξη της Νομολογιας εχουν εκδοθει και άλλες αποφασεις όπως λ.χ ότι θεσεις σταθευσεωσ στην Πυλωτη δεν μπορουν να ανηκουν σε τριτους μη ενοικουσ της Πολυκατοικιας διότι αυτό απαγορεύεται ρητως με τους νόμους 960/1979 και 1221/81. Προσφατα το Πολυμελεσ Πρωτοδικειο Αθηνων με την υπ αριθμ 255/2018 που εκανε αισθηση πανελλαδικα, εκρινε ότι στην πυλωτη δεν μπορουν να παρκαρουν τα αυτοκινητα τους τριτοι, δηλ ιδιοκτητες ενοικιοι διπλανων πολυκατοικιων. Τους απαγορευσε λοιπον το παρκαρισμα απειλωντας τους με

προστιμο 1000 ευρω για κάθε παραβαση της αποφασης.Ας παρουμε τα πραγματα απο την αρχη και πρεπει να τονισθει ότι το δικαιωμα αποκλειστικης χρησης μιας θεσεως σταθμευσεως στη Πυλωτη, επιτυγχανεται με **συμφωνια ολων των συνιδιοκτητων**, που περιβαλλεται τον τυπο του συμβολαιογραφικου εγγραφου και υποκειται σε μεταγραφη, μπορει να παραχωρηθει **δικαιωμα αποκλειστικης χρησης** θεσεως σταθμευσεως στη Πυλωτη.

Η συμφωνία των οροφωκτητών για κατάργηση του κοινόχρηστου χαρακτήρα της πιλοτής και **η μεταβίβαση του χώρου της σετρίτους κατά διηρημένες ιδιοκτησίες** έρχεται σε ευθεία αντίθεση με τις διατάξεις των ν. 3741/1929, ν.1221/1981 και είναι άκυρη

Υπαρχει σωρεια περιπτωσεων,που εχει απασχολησει τα Ελληνικα Δικαστηρια. Ο βασικος κανοντας είναι ότι στην Πυλωτη μπορει μονο να υπαρξει εγκυρη παραχωρηση της αποκλειστικης χρησης μιας θεσεως σταθμευσεως ανα διαμερισμα(**ΠΔ 111/2004**), με **εγγραφη συμφωνια ολων των συνιδιοκτητων της πολυκατοικιας** όπως προαναφεραμε, που περιβαλλεται τον τυπο του συμβολαιογραφικου εγγραφου και υποκειται σε μεταγραφη.

Κοινόχρηστες είναι όσες θέσεις σταθμεύσεως δεν έχουν παραχωρηθεί κατ' αποκλειστική χρήση σε ιδιοκτήτη διαμερίσματος της πολυκατοικίας. Δεν δικαιούνται οι συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας να απαγορεύουν την ελεύθερη σύγκριση των θέσεων αυτών σε ιδιοκτήτη διαμερίσματος της πολυκατοικίας με τον ισχυρισμό ότι αυτός δεν αγόρασε θέση σταθμεύσεως.(**ΕφΑΘ 1252/2009**)

Αναγνωρίζονται ως κοινόχρηστες θέσεις ελευθέρως συγχρήσεως θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων στην **πυλωτή** (η δεύτερη επιπλέον της μιας που είχε αναγνωρισθεί και πρωτοδίκως) ως προς την διάθεση των οποίων είχε καταρτιστεί **μόνο προσύμφωνο** και όχι, όπως προβλέπονταν στη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας οριστικό συμβόλαιο συστάσεως πραγματικής δουλείας, το οποίο είναι μεν άκυρο κατά τον Ν. 960/1979, υπό τους όρους όμως του άρθρου 182 ΑΚ, κατά μετατροπή, ισχύει ως εγκυρη συμφωνία παραχώρησης αποκλειστικής χρήσης.

Εξάλλου ,ακυρη παραχωρηση θεσεως σταθμευσεως στη Πυλωτη ,μπορει να ισχυσει κατά μετατροπη εκ του αρθρου **182 Α.Κ** σε εγκυρη παραχωρηση αποκλειστικης χρησης της θεσεως αυτης. Η Μετατροπη αυτή, που πρεπει να αποδειχθει με **μαρτυρες**, γινεται κατ **ενσταση** η με **ασκηση αγωγης**.

Αρμοδιο για την εκδικαση της σχετικης αγωγης , είναι το Μονομελες Πρωτοδικειο της περιφερειας του τοπου του ακινητου (ΜονΠρωτΑθ733/1998) και η αγωγή αυτή δεν εγγραφεται στα βιβλια διεκδικησεων λογω του ενοχικου της χαρακτηρα. Εγγραφεται μονον εάν ασκηθει ως εμπραγματη αρνητικη (**ΕφΑΘ 2332/2018**)

Οι υποθεσεις της Πυλωτης εκδικαζονται μονο κατά την διαδικασια του 17παρ 2 ΚΠολΔ ,ως διαφορα δηλ συνιδιοκτητων οροφων(**733/1998 Μον Πρωτ Αθ ,ΝΟΒ 1998,σελ 1093**)

Αν υπάρχουν πλέον του ενός εναγοντες η εναγομενοι, τότε **δεν** υφίσταται μεταξύ αυτών αναγκα-στική αλλά **απλή ομοδικία (Εφ Αθ 1252/2009)**

Περαιτέρω με τη κάθε συστάση, πρέπει να ρυθμίζονται οι θέσεις σταθμεύσεως της πολυκατοικίας, οι οποίες δεν μπορούν να έχουν υπαχθεί σε μικρές, κάτω των **40 τ.μ, αποθηκές** –βοηθητικούς χώρους κατά το **Π.Δ 1340/1981 (ΜονΠρωτΑθ 1533/2010, ΕΘΝΙΚΗ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ Δ.Σ.Α)**

Και ο επικαρπώτης η ο έχων δουλεία οικησεως θεσεως σταθμευσεως στη Πυλωτή έχει κατ **αρθρο 1173 Α.Κ** ομοια δικαιώματα με αυτά του ιδιοκτητη διαμερισματος(**Ολ ΑΠ 8/2002**)

Ο εργολήπτης που ανήγειρε πολυκατοικία, δεν μπορεί να έχει δικαίωμα χρήσεως στην **πυλωτή** εάν δεν έχει και διηρημένη ιδιοκτησία ή αν αυτή δεν του έχει παραχωρηθεί νομίμως από τους ιδιοκτήτες της οικοδομής. (**ΑΠ 200/1997**)

Η Αγωγή για την εγκυρότητα της παραχωρήσεως αποκλειστικής χρήσεως θεσεως σταθμευσεως στην Πυλωτή , κρινεται **ως καταχρηστική** , εάν σ αυτή εκτιθενται πραγματικά περιστατικά όσο και πραγματικές περιστάσεις εξαιτίας των οποίων θα επέλθουν εις βάρος του εναγομενου δυσμενεις συνεπειες, δηλ απαιτείται να γινεται επικλήση της προκυπτουσας καταχρησης και ταυτοχρονα διατυπωνεται αιτημα απορριψης της αγωγης (**Ολ ΑΠ 472/2008**)

Δυνατόν όμως, εφόσον μέρος της πλωτής **επιτρέπεται να κλεισθεί, να παραχωρηθεί ως χωριστή ιδιοκτησία** ή να ανήκει ως παρακολούθημα σε κάποια ιδιοκτησία, λ.χ. ως χώρος στάθμευσης, **αν τούτο προβλέπεται από τον Κανονισμό (ΑΠ 1441/06· 1131/03)** Η **πυλωτή** μπορεί να μην καταλαμβάνει ολόκληρο το ισόγειο του κτιρίου, αλλά το 50% αυτού τουλάχιστον. Το υπόλοιπο τμήμα και μέχρι το 50% μπορεί να είναι περικλειστο πανταχόθεν, οπότε δεν περιλαμβάνεται στην **πυλωτή** και δεν είναι κοινόκτητος και κοινόχρηστος χώρος. Ο χώρος της πυλωτής δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης, ενώ ο περικλειστος προσμετράται εκτός αν αποτελεί χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων. Το περικλειστο μέρος του ισογείου **μπορεί να αποτελεί αυτοτελή διαιρεμένη ιδιοκτησία** ή να ανήκει ως παρακολούθημα σε τέτοια. Η επίδικη θέση σταθμεύσεως εφόσον είναι περικλειστη σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και εφόσον ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος καταλαμβάνει τουλάχιστον το 50%, δεν είναι κοινόκτητο και κοινόχρηστο μέρος. (**ΑΠ 1610/2010**)

Αυτή είναι μια συντομη επισκοπήση για την Πυλωτή που αποτελεί ακόμη ένα συγχρονο και ταυτοχρονα διαχρονικο προβληματων των πολυκατοικιων που διεπονται απο τον Ν 3741/1929 τους Ν .960/1979 ,Ν 1221/1981 , τα αρθρα 1002 και 1117 Α.Κ σε συνδυασμο με το Ν.Δ 1024/1971 .

ΔΗΜΗΤΡΗΣ Κ. ΑΒΡΑΑΜ

ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ