

ΜΠρΤρικάλων 29/2016

Ακάλυπτος - Θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων -.

Παράνομη η αποκλειστική χρήση ανοικτής θέσεως στάθμευσης στον ακάλυπτο της πολυκατοικίας όταν το σχετικό δικαίωμα δεν αποκτάται με συμβόλαιο. Αναγνώριση της εν λόγω θέσεως ως κοινοχρήστου χώρου ελευθέρας συγχρήσεως. Απαγόρευση στους εναγομένους να χρησιμοποιούν αποκλειστικά την ανωτέρω θέση. Προσωρινώς εκτελεστή η απόφαση και απειλή χρηματικής ποινής 200 ευρώ για κάθε παραβίαση της.

Αριθμός Απόφασης 29/2016
Αριθμός Κατάθεσης Αγωγής ΕιΜ192/13.05.2014

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΤΡΙΚΑΛΩΝ
ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΜΙΣΘΩΤΙΚΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από τη Δικαστή Θεοδώρα Τέτσιου, Πρωτοδικη, που ορίσθηκε από την Πρόεδρο της Διοίκησης του Πρωτοδικείου Τρικάλων, και από τη Γραμματέα Θεοδώρα Ζαλαβρά.

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ δημόσια, στο ακροατήριο του, την 21η Οκτωβρίου 2016, για να δικάσει την με αριθμό καταθέσεως ΕιΜ192/13.05.2014 αγωγή, μεταξύ:

ΤΩΝ ΕΝΑΓΟΝΤΩΝ: 1) ... και 2) ..., κατοίκων Τρικάλων, οι οποίοι παραστάθηκαν στο Δικαστήριο μετά της πληρεξουσίου δικηγόρου τους Χρυσάνθης Ντέμου - Παππά του Δ. Σ. Αθηνών.

ΤΩΝ ΕΝΑΓΟΜΕΝΩΝ: 1) ..., και 10) ..., για λογαριασμό του ανηλικού υιού τους ..., ως συνασκούντων τη γονική μέριμνα αυτού, κατοίκων Τρικάλων, οι οποίοι παραστάθηκαν στο Δικαστήριο διά του πληρεξουσίου δικηγόρου τους Κωνσταντίνου Τσιάρα του Δ. Σ. Τρικάλων, εκτός από τη δέκατη, η οποία ήταν απύσχα.

ΚΑΤΑ ΤΗ ΣΥΖΗΤΗΣΗ της υποθέσεως οι διάδικοι παραστάθηκαν, όπως σημειώνεται παραπάνω και οι πληρεξούσιοι δικηγόροι ζήτησαν να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά και στις έγγραφες προτάσεις τους.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ
ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΚΑΤΑ ΤΟ ΝΟΜΟ

Οι ενάγοντες, πριν την προφορική συζήτηση της ουσίας της υπόθεσης, με προφορική δήλωση της πληρεξουσίου δικηγόρου τους, που καταχωρίστηκε στα ταυτάριθμα με την παρούσα πρακτικά δημόσια συνεδρίασης, παραιτήθηκαν του δικογράφου της αγωγής ως προς τη δέκατη των εναγόμενων. Ενόψει των ανωτέρω, πρέπει κατ' εφαρμογή των άρθρων 294, 295 παρ.1, 297 ΚΠολΔ, να θεωρηθεί ότι δεν ασκήθηκε η αγωγή κατά της δέκατης εναγομένης.

Ι). Κατά τη διάταξη του άρθρου 17 παρ. 2 του ΚΠολΔ, στην υλική (εξαιρετική) αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου, χωρίς διάκριση του αντικειμένου της διαφοράς, υπάγονται οι διαφορές μεταξύ ιδιοκτητών ορόφων ή διαμερισμάτων από τη σχέση της κατ' όροφο ιδιοκτησίας, κατά δε το άρθρο 647 παρ. 2 του ίδιου Κώδικα, οι ως άνω διαφορές δικάζονται κατά την ειδική διαδικασία των άρθρων 648 έως 657 αυτού. Από τη διατύπωση της πιο πάνω διάταξης είναι φανερό ότι δύο είναι τα στοιχεία που καθορίζουν την υλική αρμοδιότητα του Δικαστηρίου αυτού: α) η διαφορά μεταξύ οροφωκτητών και β) η διαφορά αυτή να προέρχεται από τη σχέση της οροφωκτησίας, μεταξύ αυτών (οροφωκτητών), ανεξάρτητα εάν αφορά τις διαιρετές ιδιοκτησίες τους ή τα κοινά μέρη της οικοδομής. Σαν τέτοιες διαφορές πρέπει να νοηθούν, μεταξύ άλλων, εκείνες που αναφέρονται: αα) στην ερμηνεία και εφαρμογή του Ν. 3741/1929, των άρθρων 1002 και 1117 του ΑΚ και του Ν. 1024/1971, ββ) στην ερμηνεία και εφαρμογή των συστατικών της οροφωκτησίας πράξεων και κατά τα άρθρα 4 παρ. 1 και 13 του Ν. 3741/1929 ειδικών συμφωνιών και του κανονισμού της οροφωκτησίας και γγ) στις διενέξεις γενικά μεταξύ των οροφωκτητών και της ίδιας οροφωκτησίας ως άνω προς τα εκατέρωθεν δικαιώματα και υποχρεώσεις τους. Επομένως, το κριτήριο για να χαρακτηριστεί μια διαφορά μεταξύ οροφωκτητών ως προερχόμενη από

τη σχέση της οροφοκτησίας είναι το εάν πραγματικά η συγκεκριμένη διαφορά ή διένεξη προκύπτει απ' αυτή την ίδια τη σχέση της κατ' όροφο ιδιοκτησίας, ανεξάρτητα από τη σχέση του ουσιαστικού δικαίου, στην οποία στηρίζεται (π.χ. εντολή, νομή, κυριότητα κλπ) ή από άλλη σχέση, άσχετη και τυχαία με την ειδική σχέση της οροφοκτησίας. Δηλονότι οι διαφορές πρέπει να είναι συναφείς προς την εφαρμογή του Ν. 3741/1929 και προς την ενάσκηση ή εκπλήρωση των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων που απορρέουν από το νόμο αυτό ή τον από τον ίδιο νόμο προβλεπόμενο και καταρτισθέντα κανονισμό. Η κατά τη σχέση της οριζοντίου ιδιοκτησίας πρέπει, με βάση το συγκεκριμένο ιστορικό της αγωγής, να αποτελεί την αναγκαία προϋπόθεση για τη σύσταση του επιδικίου δικαιώματος, το έννομο συμφέρον για την άσκηση της αγωγής ή την ενεργητική και παθητική νομιμοποίηση των διαδικιών (βλ. ΑΠ 520/1987 ΝοΒ 36. 1411, ΕφΑΘ 7580/1999 ΕΔΠολ 2001. 19, ΕφΠειρ 1186/1999 ΠειρΝομ 2000 . 165, Εφ ΑΘ 2281/1997 ΕλλΔνη38. 1917, ΕφΠειρ 12/1984 ΕλλΔνη 25. 1418, Χρ. Κανέλλος, Η Οροφοκτησία, έκδοση 1988 σελ. 162-163, Ιωαν. Κατράς Πανδέκτης Μισθώσεων και Οροφοκτησίας 6η έκδ. 2005, παρ. 223 σελ. 655-658 και τις εκεί παραπομπές σε νομολογία). Αντιθέτως, δεν υπάγονται στη διαδικασία αυτή οι διαφορές οι σχετιζόμενες με τα όρια της νομής ή της κυριότητας ή των εμπράγματων δικαιωμάτων γενικά, που απορρέουν από την ιδιοκτησία (ΑΠ 1620/1983 ΝοΒ 32. 1365, ΕφΙωαν 193/1994 ΑρχΝομ 1995. 278, ΕφΑΘ 308/1992 ΕΔΠολ 1993. 61, ΠΠρΛαρ 201/1999 ΑρχΝομ 1999. 798).

II). Από τις διατάξεις των άρθρων 1002, 1117 του ΑΚ και 1, 2 παρ.1, 3 παρ. 1,4 παρ.1, 5,13 Ν. 3741/1929, που διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του ΑΚ με το άρθρο 54 του ΕισΝΑΚ, προκύπτει 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 οικοδομής που χρησιμεύουν για την κοινή χρήση όλων των οροφοκτητών. Οι ως άνω βασικές αρχές του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας προκύπτουν σαφώς από τις παραπάνω 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 εκ της κοινής πείρας ερμηνευτικά πορίσματα και από τις σχετικές διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας (άρθ. 11 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού των ετών 1929, 1955 και 7 παρ. 1 στοιχ. Β του Ν. 1577/1985 - ΓΟΚ/1985), συνάγεται ότι όροφος ή διαμέρισμα ορόφου είναι το αναποχώριστο τμήμα της οικοδομής 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 (δαιρετά ή αδαιρετά) τμήματα της οικοδομής και να έχει 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 παραπάνω έννοια, καθώς και τα εξομοιούμενα από το νόμο με ορόφους, υπόγεια και δωμάτια κάτω από τη στέγη, μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Επομένως, δεν είναι δυνατό να συσταθεί διαιρεμένη ιδιοκτησία επί ανοικτού χώρου, εκτός αν προβλέπεται στη συστατική της οροφοκτησίας πράξη ή σε μεταγενέστερη συμφωνία όλων των οροφοκτητών που έχει μεταγραφεί νόμιμα, ότι ο χώρος αυτός πρόκειται να οικοδομηθεί, οπότε η σύσταση διαιρεμένης ιδιοκτησίας αναφέρεται στους μελλοντικούς ορόφους ή διαμερίσματα και τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της κατασκευής τους (άρθ. 201 ΑΚ). Εξάλλου, αν ληφθεί υπόψη ότι η θεσπιζόμενη με τα άρθρα 1002 ΑΚ και 1 Ν. 3741/1929 αποκλειστική (χωριστή) κυριότητα επί ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου αποτελεί την εξαίρεση του κανόνα «superficies solo cedit», που έχει περιληφθεί στο άρθρο 1001 εδ. α του ΑΚ, οποιοδήποτε μέρος του όλου ακινήτου που δεν ορίστηκε ή δεν ορίστηκε έγκυρα, με το συστατικό της οροφοκτησίας τίτλο, ότι αποτελεί αντικείμενο της αποκλειστικής κυριότητας κάποιου συνιδιοκτήτη, υπάγεται αυτοδικαίως από το νόμο, κατ' εφαρμογή του ανωτέρου κανόνα, στα αντικείμενα της αναγκαστικής συγκυριότητας επί του εδάφους και θεωρείται γι' αυτό κοινόκτητο και κοινόχρηστο μέρος του ακινήτου. Περαιτέρω, τα άρθρα 22 παρ. 9 και 32 παρ. 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 υποστρωμάτων 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 και αναφέρεται σε μεταγενέστερα νομοθετήματα ως «Pilotis» (άρθ. 1 παρ. 5 περ. γ', όπως αντικ. με το ν. 1221/1981, 7 περ. Αι και 9 παρ. 10 ΓΟΚ/1985) είναι εξ ορισμού ανοικτός και, συνεπώς, ισχύουν γι' αυτόν όσα αναφέρθηκαν παραπάνω, δηλαδή η συμφωνία των οροφοκτητών να συστήσουν σε τμήματα της πιλοτής που θα παραμείνουν ανοικτά αυτοτελείς (δαιρεμένες) ιδιοκτησίες, είναι άκυρη ως αντικείμενη στις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις, που καθορίζουν τις θεμελιακές αρχές του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας (άρθ. 174 ΑΚ) και, συνακόλουθα, τα τμήματα αυτά είναι κοινόκτητα και κοινόχρηστα (ΟΛΑΠ 5/1991 ΕλλΔνη 32. 750, ΑΠ 31/2001 ΕλλΔνη 42. 431, ΑΠ 448/1996 ΕλλΔνη 37. 500). Σημειώνεται, τέλος, ότι η προεκτεθείσα έννοια των διατάξεων για την οροφοκτησία δεν είναι αντίθετη, αλλά επιβεβαιώνεται ουσιαστικά από τις ειδικές ρυθμίσεις των ν. 960/1979 και 1221/1981 για τις θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων. Πράγματι, οι διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 5 εδ. α' και β' του ν. 960/1979, όπως αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 1 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 μόνον οι κλειστοί χώροι ορόφων ή διαμερισμάτων. Ειδικά όμως για την πιλοτή, το τελευταίο εδάφιο γ' της παρ. 5 του ως άνω άρθρου ορίζει ότι οι τυχόν δημιουργούμενες στον ελεύθερο χώρο της πιλοτής θέσεις στάθμευσης δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας και, ως εκ τούτου, η τυχόν συμφωνία των οροφωκτῶν για κατάργηση του κοινόκτητου και κοινόχρηστου χαρακτήρα της πιλοτής και η μεταβίβαση του χώρου αυτής κατά διαιρεμένες ιδιοκτησίες σε τρίτους είναι άκυρη, πάσχοντας από απόλυτη ακυρότητα, η οποία μπορεί να προβληθεί από οποιονδήποτε έχει έννομο συμφέρον (ΑΠ 1608/2010 σε ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 635/2010ΕφΑΔ 2010. 930). Οι παραπάνω ρυθμίσεις και ιδίως αυτές των εδαφίων α[^] και β[^] καθώς και εκείνη του εδαφίου γ' του ν. 960/1979 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 αυτών γίνεται φανερό ότι ο χώρος της πιλοτής ή ανοιχτά τμήματα του χώρου αυτού δεν είναι δυνατό (όπως, άλλωστε, ίσχυε και πριν από την έκδοση των ν. 960/1979 και 1221/1981) να αποτελέσουν αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας και, συνεπώς, οι χώροι της πιλοτής (ήτοι ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος του ισογείου του κτιρίου, που επικοινωνεί άμεσα με τον περιβάλλοντα χώρο και ορίζεται γύρωθεν από το περίγραμμα του κτιρίου) ανήκουν στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής (ανήκοντας σε όλους τους συνιδιοκτήτες κατά την προσδιορισμένη ανάλογη μερίδα εκάστου και στο χώρο αυτόν).

III). Περαιτέρω, η διάταξη του άρθρου 182 Α. Κ. ορίζει: «Όταν η άκυρη δικαιοπραξία περιέχει τα στοιχεία άλλης δικαιοπραξίας, αυτή ισχύει εφόσον συνάγεται ότι τα μέρη θα την ήθελαν, αν ήξεραν την ακυρότητα». Κατά τη διάταξη αυτή προϋποθέσεις για τη μετατροπή μιας άκυρης δικαιοπραξίας σε άλλη έγκυρη είναι: 1) η ακυρότητα της πρώτης και για την ακυρότητα αυτή άγνοια των μερών, 2) η άκυρη περιέχει και τα στοιχεία της κατά μετατροπή έγκυρης και 3) υποθετική βούληση των μερών, όπως ισχύσει η μετά μετατροπή άλλη δικαιοπραξία, εάν αυτά γνώριζαν την ακυρότητα. 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 διά 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 οροφωκτησίας 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 (ΟΛΑΠ 5/1991 ΕλλΔνη 1991. 750, ΟΛΑΠ 23/2000 ΕλλΔνη 2001. 58, ΑΠ 2174/2009 σε ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 841/2009 σε ΝΟΜΟΣ). Από τα παραπάνω συνάγεται ότι η άκυρη, ως συστατική στο χώρο της πυλωτής διαιρεμένης ιδιοκτησίας, δικαιοπραξία, μπορεί να ισχύσει, κατά μετατροπή, ως δικαιοπραξία συστάσεως δικαίωματος αποκλειστικής χρήσης του χώρου της πυλωτής ή τμήματος αυτής στον ιδιοκτήτη διαμερίσματος της ίδιας οικοδομής, που αναφέρεται ως εμπράγματος δικαιούχος αυτού, καθώς και 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 (ΑΠ 1662/2000 ΕλλΔνη42. 724, ΑΠ 619/1999 ΕΔΠολ 1999. 206, ΜΠρΑΘ 871/2007 σε ΝΟΜΟΣ).

Στην προκειμένη περίπτωση με την υπό κρίση αγωγή, όπως παραδεκτώς διορθώθηκε, οι ενάγοντες εκθέτουν ότι είναι συγκύριοι κατά ποσοστό 1/2 εξ αδιαιρέτου ο καθένας της λεπτομερώς περιγραφόμενης στην αγωγή οριζόντιας ιδιοκτησίας (διαμερίσματος) της κείμενης στα Τρίκαλα επί της οδού ... πολυώροφης οικοδομής. Ότι η εν λόγω οικοδομή υπήχθη σε καθεστώς «περί κατ' ορόφων ιδιοκτησίας» δυνάμει της υπ' αριθ. .../2004 πράξης σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών, κατανομής ποσοστών, διανομής μελλόκτιστων και κανονισμού πολυκατοικίας του Συμβολαιογράφου Τρικάλων ..., που μεταγράφηκε νόμιμα. Ότι σύμφωνα με την προμνησθείσα πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας οι υπαίθριες θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτου του ακάλυπτου ορίζεται ότι δεν θα αποτελούν οριζόντιες ιδιοκτησίες, αλλά παρακαλουθήματα και κατ' αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης άλλων οριζοντίων ιδιοκτησιών της αυτής πολυκατοικίας, που θα καθορισθούν από την εργολήπτρια εταιρία και από τους οικοπεδούχους, μεταγενέστερα είτε με ειδική πράξη, είτε θα αναφέρονται στα συμβόλαια πώλησης και μεταβίβασης των οριζοντίων ιδιοκτησιών. Ότι σε συνδυασμό με τα υπ' αριθ. ... και .../10.03.2006 συμβόλαια διορθώσεων - τροποποιήσεων της ως άνω πράξης σύστασης του ιδίου ως άνω συμβολαιογράφου, που μεταγράφηκαν νόμιμα, οι θέσεις σταθμεύσεως του ακάλυπτου Π-6, Π-7, Π-10, Π-11 και Π-12 περιήλθαν παράνομα στην κυριότητα του πρώτου και της δεύτερης των εναγομένων ως διηρημένες οριζόντιες ιδιοκτησίες. Ότι ο τρίτος και η τέταρτη των εναγομένων, οι οποίοι απέκτησαν την κυριότητα της λεπτομερώς περιγραφόμενης στην αγωγή οριζόντιας ιδιοκτησίας (διαμερίσματος) της ανωτέρω πολυώροφης οικοδομής, παράνομα απέκτησαν την αποκλειστική χρήση της Π-8 θέσης στάθμευσης, καθώς δεν συνέπραξαν και οι ενάγοντες στην παραχώρησης της ως συνοικοπεδούχοι και συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας. Ότι ο πέμπτος και η έκτη των

εναγομένων, οι οποίοι απέκτησαν την κυριότητα της λεπτομερώς περιγραφόμενης στην αγωγή οριζόντιας ιδιοκτησίας (διαμερίσματος) της ανωτέρω οικοδομής, παράνομα χρησιμοποιούν αποκλειστικά την Π - 9 υπαίθρια θέση στάθμευσης. Ότι η υπό στοιχεία Υ-10 θέση στάθμευσης του υπογείου παρανόμως περιήλθε στον πρώτο και στη δεύτερη των εναγομένων με την τροποποίηση, καθώς δεν συνέπραξαν οι ενάγοντες. Ότι ο έβδομος, η όγδοη και ο ..., ο οποίος λόγω της ανηλικιότητάς του εκπροσωπείται από τον πατέρα του ..., ένατο των εναγόντων, ο οποίος ασκεί αποκλειστικά τη γονική μέριμνα αυτού, μετά το θάνατο της μητρός του, ... συζ. ..., το γένος Απ..., οι οποίοι απέκτησαν τις λεπτομερώς περιγραφόμενες στην αγωγή οριζόντιες ιδιοκτησίες (διαμερίσματα) της ανωτέρω οικοδομής, στις οποίες ανήκαν κατά χρήση οι υπό στοιχεία Υ1, Υ2, Υ12 και Υ13 θέσεις στάθμευσης του υπογείου, απέκτησαν παρανόμως κατά ψιλή κυριότητα τις υπό στοιχεία ΑΠ1, ΑΠ2 και ΑΠ3 αποθήκες, οι οποίες υπήχθησαν στις Υ1, Υ2 και Υ3 θέσεις στάθμευσης με τη δεύτερη ως άνω τροποποίηση, καθώς δεν ορίστηκαν ως οριζόντιες ιδιοκτησίες, ήτοι δεν υφίστανται ως αποθήκες αλλά χρησιμοποιούνται ως χώροι στάθμευσης. Επικαλούμενοι δε περαιτέρω ότι η σύσταση διαιρεμένων ιδιοκτησιών στον κοινόχρηστο χώρο της πυλωτής, καθώς και το συμβόλαιο σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών, τα τροποποιητικά αυτού, καθώς και τα συμβόλαια μεταβίβασης κυριότητας επί αυτού (χώρου) αντίκεινται σε πολεοδομικές διατάξεις αναγκαστικού δικαίου και για το λόγο αυτό είναι άκυρα, ζητούν, κατ' ορθή εκτίμηση των αγωγικών αιτημάτων, προς άρση της υφισταμένης αβεβαιότητας στις σχέσεις των διαδίκων, ενόψει της αμφισβήτησης από τους εναγομένους του χαρακτήρα των εν λόγω θέσεων στάθμευσης ως κοινόχρηστων: α) να αναγνωρισθεί ότι είναι άκυρη η υπ αριθ. .../2004 πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών, κατά το μέρος που οι δύο πρώτοι εναγόμενοι φέρεται ότι απέκτησαν τη χρήση των υπό στοιχεία Π-5, Π-6, Π-11 και Π-12 θέσεων στάθμευσης καθώς και η υπ' αριθ. .../2006 τροποποίηση της ανωτέρω πράξης, κατά το μέρος που επαναπροσδιορίστηκαν οι ως άνω θέσεις στάθμευσης χωρίς να υπάρξει υπαγωγή των θέσεων αυτών σε συγκεκριμένα διαμερίσματα ιδιοκτησίας τους και χωρίς τη σύμπραξη των εναγόντων, β) να αναγνωρισθεί η ακυρότητα των υπ' αρ. .../2005 και .../2005 συμβολαίων γονικών παροχών, με τα οποία ο έβδομος και η όγδοη εναγόμενοι φέρεται ότι απέκτησαν τις υπό στοιχεία Π-7, Π-10 και Π-12 ανοικτές θέσεις στάθμευσης του ακάλυπτου χώρου της πολυκατοικίας και του υπ' αριθ. .../2005 συμβολαίου δωρεάς εν ζωή, με το οποίο ο ... φέρεται ότι απέκτησε την υπό το στοιχείο Π-6 ανοικτή θέση στάθμευσης του ακάλυπτου χώρου της πολυκατοικίας, χωρίς τη σύμπραξη των εναγόντων, γ) να αναγνωρισθεί ή ακυρότητα του υπ αρ. .../2005 συμβολαίου αγοράς, με το οποίο φέρεται ότι μεταβιβάστηκε στον τρίτο και στην τέταρτη των εναγομένων η χρήση της υπό στοιχείο Π-8 θέσης στάθμευσης του ακάλυπτου, καθώς δεν συνέπραξαν οι ενάγοντες, δ) να απαγορευθεί στους πέμπτο και έκτο των εναγομένων να χρησιμοποιούν αποκλειστικά την Π-9 θέση στάθμευσης του ακάλυπτου, ε) να αναγνωρισθούν ως κοινόχρηστοι χώροι οι υπό στοιχεία Π-5, Π-6, Π-7, Π-10, Π-11, Π-12, Π-8, Π-9 ανοικτές θέσεις στάθμευσης του ακάλυπτου χώρου της πολυκατοικίας, στ) να υποχρεωθούν οι εναγόμενοι και κάθε τρίτος που έλκει δικαιώματα απ' αυτούς να επιτρέψουν στους ενάγοντες την ελεύθερη και ανεμπόδιστη σύγχρηση των ανωτέρω κοινοχρήστων θέσεων, ζ) να αναγνωρισθεί η ακυρότητα του υπ' αριθ. .../2005 συμβολαίου δωρεάς εν ζωή, με το οποίο ο ..., ο οποίος εκπροσωπείται από τον ένατο εναγόμενο φέρεται ότι απέκτησε κατά ψιλή κυριότητα την υπό στοιχείο Υ-10 θέση στάθμευσης του υπογείου, η) να αναγνωρισθεί ως κοινόχρηστη η ελεύθερη και ανεμπόδιστη σύγχρηση της ανωτέρω θέσεως, ι) να αναγνωρισθεί η ακυρότητα του υπ' αριθ. 6060/2006 συμβολαίου διορθώσεων - τροποποιήσεων κατά το μέρος που ο έβδομος, η όγδοη και ο ... φέρεται ότι απέκτησαν κατά ψιλή κυριότητα τις υπό στοιχεία ΑΠ1, ΑΠ2 και ΑΠ3 αποθήκες, την επικαρπία των οποίων φέρεται ότι παρακράτησαν ο πρώτος και οι δεύτεροι των εναγομένων, κ) άλλως να αναγνωρισθούν ως κοινόχρηστοι χώροι ελεύθερης, συγχρήσεως, κα) να υποχρεωθούν οι εναγόμενοι να ανέχονται την από τους ενάγοντες ελεύθερη σύγχρηση των άνω θέσεων, με την απειλή εις βάρος τους χρηματικής ποινής ύψους 3.000,00 ευρώ για κάθε παράβαση των διατάξεων της εκδοθησομένης απόφασης, να κηρυχθεί η απόφαση προσωρινά εκτελεστή, καθώς και να καταδικασθούν οι εναγόμενοι στη δικαστική τους δαπάνη. Με βάση το ανωτέρω περιεχόμενο και τα αιτήματα της, η ένδικη διαφορά παραδεκτά εισάγεται για συζήτηση στην εξαιρετική αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου και εκδικάζεται κατά την ειδική διαδικασία των μισθωτικών διαφορών των άρθρων 647 επ. ΚΠολΔ, η οποία προήκει στην προκειμένη περίπτωση, κατά την οποία δικάζονται και οι διαφορές του άρθρου 17 αριθμ. 2 ΚΠολΔ, που ανακύπτουν ανάμεσα στους ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων από τη σχέση της οροφωκτησίας. Η υπό κρίση αγωγή είναι επαρκώς ορισμένη (άρθ. 216 παρ. 1 ΚΠολΔ) και νόμω βάσιμη, ερειδόμενη στις διατάξεις που αναφέρονται ανωτέρω στην υπό στοιχείο «II» μείζονα πρόταση του δικανικού συλλογισμού και ιδίως σε αυτές των άρθρων 1, 2, 3, 4, 5 και 13 του Ν. 3741/1929, 1 παρ. 5 Ν. 960/1979, 174, 180, 785, 787, 1000, 1001, 1002, 1117 ΑΚ, 54 ΕισΝΑΚ, 70, 176, 907, 908, 947 παρ. 1 ΚΠολΔ, εκτός από τα παρεπόμενα αιτήματα να κηρυχθεί η παρούσα απόφαση προσωρινά εκτελεστή και να απειληθεί εις βάρος των εναγομένων χρηματική ποινή, τα οποία πρέπει ν' απορριφθούν ως νόμω αβάσιμα, όσον αφορά στα αναγνωριστικά τα αιτήματα της κρινόμενης αγωγής. Επομένως, η αγωγή πρέπει να εξεταστεί περαιτέρω και ως προς την ουσιαστική της βασιμότητα, δεδομένου δεν απαιτείται η έγγραφη της στα βιβλία διεκδικήσεων, καθόσον δεν υπάγεται σε κάποια εκ των περιπτώσεων του άρθρου 220 παρ. 1 του ΚΠολΔ (ΑΠ 602/2001 ΕλλΔνη 43. 153) ούτε υπόκειται σε τέλος δικαστικού ενσήμου (βλ. Ιωαν. Κατρά, ό.π., παρ. 310-311 σελ. 1061 αρ. 6).

Από την ένορκη κατάθεση της μάρτυρος των εναγομένων και την ανωμοτί κατάθεση του πρώτου εναγόντος ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου, που περιέχονται στα ταυτάριθμα με την παρούσα πρακτικά δημόσιας συνεδρίασης, από όλα τα έγγραφα που νόμιμα επικαλούνται και προσκομίζουν οι διάδικοι, άλλα

εκ των οποίων λαμβάνονται υπόψη προς άμεση απόδειξη και άλλα (άρθρα 339, 395 ΚΠολΔ) για τη συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων, για μερικά από τα οποία γίνεται ειδική αναφορά παρακάτω, χωρίς όμως να παραλειφθεί κανένα για την ουσιαστική διάγνωση της υπό κρίση διαφοράς, από τις φωτογραφίες του επιδικίου (άρθρο 444 παρ. 3 ΚΠολΔ), η γνησιότητα των οποίων δεν αμφισβητήθηκε, αποδείχθηκαν τα ακόλουθα:

Ο πρώτος και η δεύτερη των εναγομένων δυνάμει του υπ' αριθ. .../19.09.1995 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου του πρώην συμβολαιογράφου Τρικάλων ..., νομίμως μεταγεγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Τρικάλων, στον τόμο ... και με αριθμό ..., απέκτησαν ως συγκύριοι, συννομείς και συγκατοχοι κατά ποσοστό ΛΑ εξ αδιαιρέτου ο καθένας από αυτούς ένα οικοπέδο 894,97 τμ, ευρισκόμενο εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως των Τρικάλων, Δήμου Τρικκαίων, το οποίο κείται επί της οδού Μαυροκορδάτου αριθ. εμφανιόμενο με τα στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-Λ-Μ-Ν-Ξ-Ο-Π-Ρ-Σ-Τ-Υ-Φ-Ω-Α στο από Δεκεμβρίου 2002 Τοπογραφικό Διάγραμμα της Πολιτικού Μηχανικού ..., που προσαρτάται στο υπ' αριθ. .../2004 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Τρικάλων Οι ανωτέρω συνοικοπεδούχοι απεφάσισαν να ανεγείρουν πολυώροφη οικοδομή-πολυκατοικία, και για το σκοπό αυτό συμβλήθηκαν με την εργολήπτρια ετερόρρυθμη εταιρεία με την επωνυμία «ΑΦΟΙ ... ΕΕ» και συνυπέγραψαν καταρχάς το υπ' αριθ. 2916/2003 Προσύμφωνο και Εργολαβικό του συμβολαιογράφου Τρικάλων ..., και αφού έλαβαν την υπ' αριθ. .../25.02.2004 άδεια ανέγερσης πολυκατοικίας, που εκδόθηκε από το Δήμο Τρικκαίων - Τμήμα Πολεοδομίας, στη συνέχεια προέβησαν με την ως άνω εργολήπτρια εταιρεία στην υπ' αριθ. 4.495/09.11.2004 τροποποίηση του ως άνω εργολαβικού και περαιτέρω στην κατάρτιση της υπ' αριθ. .../09.11.2004 «Σύστασης Οριζόντιας Ιδιοκτησίας - Διανομής Μελλόκτηστων και Κανονισμού Πολυκατοικίας», νομίμως μεταγεγραμμένης στο Υποθηκοφυλακείο Τρικάλων, στον τόμο ... με αριθμούς ..., με την οποία υπήγαγαν την ανεγερθσόμενη πολυκατοικία στις διατάξεις του Ν. 3741/29, του ΝΔ 1024/71 και των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ, διένειμαν τις οριζόντιες ιδιοκτησίες, παραρτήματα και λοιπούς χώρους της ως άνω πολυκατοικίας και κατήρτισαν τον Κανονισμό αυτής. Με το υπ' αριθ. 4495/2004 εργολαβικό και την υπ' αριθ. .../2004 σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας του ως άνω συμβολαιογράφου, περιήλθε η αποκλειστική χρήση των υπ' αριθ. Π-5, Π-6, Π-11 και Π-12 θέσεων στάθμευσης του ακαλύπτου της επιδικής πολυκατοικίας, κατ' ισομοιρία και αδιαίρετα στον καθένα από τους δύο πρώτους εναγόμενους. Περαιτέρω, αποδείχθηκε ότι οι ενάγοντες, δυνάμει του υπ' αριθ. 3068/13.07.2005 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου της συμβολαιογράφου Τρικάλων ..., νομίμως μεταγεγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Τρικάλων στον τόμο 566 με αριθμό 59, απέκτησαν κατά συγκυριότητα, σύννομη και συγκατοχή, ήτοι κατά ποσοστό ΛΑ εξ αδιαιρέτου ο καθένας τους από τους δυο πρώτους των εναγομένων, της Εργολήπτριας Εταιρείας με την επωνυμία «ΑΦΟΙ ... Ε. Ε» εκ τρίτου συμβαλλόμενης, μία οριζόντια ιδιοκτησία και συγκεκριμένα το υπό στοιχείο Ε-1 διαμέρισμα του πέμπτου (Ε') πάνω από το ισόγειο ορόφου της πολυκατοικίας, κείμενης στα Τρίκαλα επί της οδού ..., αποτελούμενο από τρία υπνοδωμάτια, κουζίνα, καθιστικό, λουτρό, αποθήκη και ημιυπαίθριο χώρο, με καθαρή επιφάνεια 110 τμ., με επιφάνεια κοινοχρήστων 11,98 τμ. με μικτή επιφάνεια 121,98 τμ., όγκο ιδιόκτητο 330,00 κυβ.μ., όγκο κοινοχρήστων 35,94 κυβ.μ., όγκο μικτό 365,94 κυβ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας αδιαίρετα στο όλο οικοπέδο 69,17/1000, στο οποίο αντιστοιχούν 61,91 τμ. αδιαίρετα του οικοπέδου, ψήφους 69/1000, συμμετοχή στις δαπάνες α) κοινοχρήστων 86,48/1000 και β) ανεκκυστήρα 96,91/1000, και συνορεύει από γύρω με το υπό στοιχεία Ε2 διαμέρισμα, με κοινόχρηστο διάδρομο, με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και πέραν αυτού με την οδό ... και εν μέρει με ιδιοκτησία κληρονόμων ..., με ιδιοκτησία ... και με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και πέραν αυτού με ιδιοκτησία Το παραπάνω διαμέρισμα εμφανίζεται στο σχεδιάγραμμα κάτοψης Β'- Γ- Ε'-ΣΤ ορόφου του αρχιτέκτονα μηχανικού Στη συνέχεια με την υπ' αριθ. .../10.03.2006 διόρθωση-τροποποίηση πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας του συμβολαιογράφου Τρικάλων ..., νομίμως μεταγεγραμμένης στο Υποθηκοφυλακείο Τρικάλων, στον τόμο ... με αριθμούς ..., διορθώθηκε η ανωτέρω υπ' αριθ. 4496/2004 σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, ως εξής: «... Α) Διευκρινίζεται ότι οι ανοιχτές - υπαίθριες θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτου του ακαλύπτου χώρου, που λαμβάνουν οι οικοπεδούχοι και οι μετέπειτα διάδοχοι τους, ως παραρτήματα ή άλλως ως αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης είναι οι παρακάτω και όχι οι εκ παραδρομής αναφερόμενες στην άνω σύσταση οροφωκτησίας, ήτοι οι υπό στοιχεία Π-7, Π-6, Π-10, Π-12...». Δηλαδή η υπ' αριθ. .../2006 πράξη τροποποίησης αφορά τη συμφωνία μεταξύ οικοπεδούχων και εργολήπτριας εταιρείας ως προς τα ανοικτά γκαράζ, καθώς και την υπ' αριθ. Υ-10 θέση στάθμευσης του υπογείου, η οποία αποτελεί χωριστή ιδιοκτησία, καθώς έχει χιλιοστά στο οικοπέδο. Αφορά επομένως τη συμφωνία μεταξύ των οικοπεδούχων και της εργολήπτριας εταιρείας ως προς το εργολαβικό αντάλλαγμα και δεν έχει σχέση με άλλους χώρους των υπολοίπων συνιδιοκτητών. Την ίδια ημέρα υπεγράφη και η υπ' αριθ. .../10.03.2006 τροποποίηση πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, νομίμως μεταγεγραμμένης στο Υποθηκοφυλακείο Τρικάλων, στον τόμο ... με αριθμούς ... όπου υπογράφουν όλοι, ήτοι οι οικοπεδούχοι, η εργολήπτρια εταιρεία και οι αγοραστές των διαμερισμάτων, με την οποία τροποποιήθηκε η .. προαναφερόμενη υπ' αριθ. .../2004 σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας. Οι δε ενάγοντες υπέγραψαν την ανωτέρω τροποποίηση (6061/2006) και ενέκριναν διόρθωση που έγινε με την υπ' αριθ. .../2006 διορθωτική πράξη του συμβολαιογράφου Τρικάλων Επομένως, αβασίμως οι ενάγοντες ισχυρίζονται ότι δεν συνέπραξαν στην τροποποίηση αυτή. Όλοι οι υπόλοιποι ανοιχτοί χώροι στάθμευσης του ακαλύπτου χώρου, σύμφωνα με την προαναφερόμενη υπ' αριθ. .../2004 σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, ανήκουν στην εργολήπτρια εταιρεία, η οποία μπορεί να τους παραχωρεί κατά αποκλειστική χρήση, ως παρακολουθήματα των διαμερισμάτων που

θα πωλούσε. Περαιτέρω, αποδείχθηκε ότι οι τρίτος και τέταρτη των εναγομένων, δυνάμει του υπ' αριθ. .../17.12.2005 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου της συμβολαιογράφου Τρικάλων ..., νομίμως μεταγεγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Τρικάλων στον τόμο ... με αριθμό ... απέκτησαν κοινώς αδιαίρετως και κατ' ισομοιρία κατά ποσοστό 1/2 εξ αδιαίρετου ο καθένας από αυτούς την κυριότητα του με στοιχεία Ε-2 διαμερίσματος του πέμπτου πάνω από το ισόγειο ορόφου, εκτάσεως 105 τμ., επιφάνεια κοινοχρήστων 11,44 τμ., μικτή επιφάνεια 116,44 τμ., όγκο ιδιόκτητο 315,00 κυβ.μ., όγκο κοινοχρήστων 34,31 κυβ.μ., όγκο μικτό 349,31 κυβ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας αδιαίρετα στο οικοπέδο 66,03/1000, καθώς και το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης της υπό στοιχεία Π-8 ανοιχτής θέσης σταθμεύσεως αυτοκινήτου στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Οι δε πέμπτος και έκτη των εναγομένων, δυνάμει του υπ' αριθ. 5760/21.12.2005 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου του συμβολαιογράφου Τρικάλων ..., νομίμως μεταγεγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Τρικάλων, στον τόμο ... με αριθμό ..., απέκτησαν κοινώς αδιαίρετως και κατ' ισομοιρία κατά ποσοστό 1/4 εξ αδιαίρετου ο καθένας από αυτούς την κυριότητα του με στοιχεία Ε-2 διαμερίσματος του ισόγειου εκτάσεως 66 τμ., με ποσοστό συνιδιοκτησίας αδιαίρετα στο οικοπέδο 41,50/1000, αποδείχθηκε, όμως, ότι οι ως άνω εναγόμενοι δεν απέκτησαν με το ως άνω συμβόλαιο και το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης της υπό στοιχεία Π-9 ανοιχτής θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου, όπως αβάσιμα διατείνονται. Επομένως, το τμήμα αυτό έχει χαρακτήρα κοινόκτητο και κοινόχρηστο, ήτοι αποτελεί τμήμα των κοινόχρηστων μερών της οικοδομής, επί των οποίων όλοι οι κύριοι των κοινοχρήστων μερών διαιρεμένων ιδιοκτησιών της οικοδομής, ήτοι και οι ενάγοντες, έχουν εξ αδιαίρετου ιδανικό μερίδιο συγκυριότητας, κατά την αναλογία των ποσοστών συγκυριότητας τους επί του όλου οικοπέδου και ως εκ τούτου οι πέμπτος και η έκτη των εναγομένων παρανόμως χρησιμοποιούν αποκλειστικά την υπό στοιχεία Π-9 ανοιχτή θέση στάθμευσης αυτοκινήτου. Από τα ίδια ως άνω αποδεικτικά μέσα, αποδείχθηκε ότι ο έβδομος των εναγομένων, δυνάμει του υπ' αριθ. .../05.08.2005 συμβολαίου Γονικής Παροχής του συμβολαιογράφου Τρικάλων ..., νομίμως μεταγεγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Τρικάλων στον τόμο ...7 με αριθμό ..., απέκτησε από τους πρώτο και δεύτερη των εναγομένων, τη ψιλή κυριότητα των Υ1, Υ2, Υ13, Υ15 θέσεων σταθμεύσεως του υπογείου, εμβαδού 12 τμ έκαστη και του Δ2 διαμερίσματος του Δ' ορόφου, ενώ οι πρώτος και δεύτερη των εναγομένων παρακράτησαν την επικαρπία, και την πλήρη κυριότητα του Δ1 διαμερίσματος του Δ' ορόφου και το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης των Π7 κα. Π-10 ανοικτών υπαίθριων θέσεων σταθμεύσεως. Η δε όγδοη των εναγομένων, δυνάμει του υπ' αριθ. .../05.08.2005 συμβολαίου Γονικής Παροχής του συμβολαιογράφου Τρικάλων ..., νομίμως μεταγεγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Τρικάλων στον τόμο ... με αριθμό ..., απέκτησε από τους πρώτο και δεύτερη των εναγομένων, τη ψιλή κυριότητα των Υ3 και Υ11 θέσεων σταθμεύσεως του υπογείου, εμβαδού 12 τμ έκαστη, ενώ οι ανωτέρω παρακράτησαν την επικαρπία, και την πλήρη κυριότητα των Ε1Α καταστήματος του ισόγειου, του Π διαμερίσματος του Γ ορόφου, και την αποκλειστική χρήση της Π 12 ανοιχτής υπαίθριας θέσεως σταθμεύσεως στον ακάλυπτο. Ο δε ανήλικος ..., δυνάμει του υπ' αριθ. 5248/05.08.05 συμβολαίου δωρεάς εν ζωή ψιλής κυριότητας του συμβολαιογράφου Τρικάλων ..., νομίμως μεταγεγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Τρικάλων στον τόμο ... με αριθμό ..., απέκτησε από τους πρώτο και δεύτερη των εναγομένων (παππούς και γιαγιά του αντιστοίχως), τη ψιλή κυριότητα των Υ9 και Υ10 θέσεων σταθμεύσεως του υπογείου, εμβαδού 12 τμ έκαστη, το Ε1ΒV κατάστημα του ισόγειου, το Β1 διαμέρισμα του Β' ορόφου, ενώ οι ανωτέρω παρακράτησαν την επικαρπία επ' αυτών, κα. το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης της Π6 ανοιχτής υπαίθριας θέσης σταθμεύσεως του ακάλυπτου. Επίσης, όσον αφορά στην Υ 10 θέση στάθμευσης του υπογείου πρέπει να αναφερθούν τα εξής: Η θέση αυτή, αποτελεί χωριστή ιδιοκτησία, καθώς έχει εμβαδό 12 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας αδιαίρετα στο οικοπέδο πέντε χιλιοστά 5/1000. Η θέση αυτή περιήλθε στους πρώτο και δεύτερη των εναγομένων - οικοπεδούχων, με την προαναφερόμενη σύσταση και τις δύο τροποποιήσεις που προαναφέρθηκαν, οι δε ενάγοντες υπέγραψαν την υπ' αριθ. .../2006 τροποποίηση, στην οποία αναφέρεται ρητά η διόρθωση που έγινε με την υπ' αριθ. .../2006 διόρθωση - τροποποίηση και επομένως έλαβαν γνώση και ενέκριναν αυτή με την υπογραφή της δεύτερης τροποποίησης. Οι ενάγοντες ισχυρίζονται ότι δεν υπέγραψαν για τη δημιουργία των αποθηκών με αριθμούς ΑΠ1, ΑΠ2, ΑΠ3. Όμως οι αποθήκες αυτές δημιουργήθηκαν στο υπόγειο με την υπ' αριθ. .../2006 τροποποίηση της σύστασης οροφωκτησίας, την οποία υπέγραψαν όλοι οι συνιδιοκτήτες. Αποδείχθηκε δε ότι η υπό στοιχεία ΑΠ 1 αποθήκη, ανήκει, σύμφωνα με την υπ' αριθ. 6061/2006 τροποποίηση της σύστασης οροφωκτησίας κατά αποκλειστική χρήση στην υπό στοιχεία Υ-3 θέση στάθμευσης του υπογείου, η υπό στοιχεία ΑΠ2 αποθήκη ανήκει κατά αποκλειστική χρήση στην υπό στοιχεία Υ-2 θέση στάθμευσης του υπογείου και η υπό στοιχεία ΑΠ3 αποθήκη ανήκει κατά αποκλειστική χρήση στην υπό στοιχεία Υ-1 θέση στάθμευσης του υπογείου. Οι δε υπό στοιχεία Υ-1, Υ-2 και Υ-3 θέσεις, στάθμευσης του υπογείου αποτελούν χωριστές ιδιοκτησίες, με καθαρή επιφάνεια 12 τ.μ. και με ποσοστό συνιδιοκτησίας, αδιαίρετα στο οικοπέδο πέντε χιλιοστά (5/1000), σύμφωνα με την υπ' αριθ. .../2004 σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας Επομένως και ο ισχυρισμός των εναγόντων αντιδίκων ότι δεν συνέπραξαν στη σύσταση των αποθηκών, είναι αναληθής. Ο δε όρος που τέθηκε στην υπ' αριθ. .../2004 σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησιών ήταν σαφέστατος και γνωστός σε όλους τους συμβαλλομένους, όπως και κάθε άλλος όρος και συμφωνία που περιλαμβάνεται στη σύσταση και τον κανονισμό πολυκατοικίας και ο κάθε μελλοντικός αγοραστής προσχωρεί σε αυτούς και τους αποδέχεται. Επομένως οι ενάγοντες με την αγορά του διαμερίσματος τους και της συνεπεία αυτής προσχώρησης στους όρους της σύστασης και του κανονισμού, οι οποίοι ήταν γνωστοί σ' αυτούς, αποδέχθηκαν το δικαίωμα των οικοπεδούχων, με τη σύμπραξη της εργολήπτριας εταιρείας, να καθορίζουν στο μέλλον τη χρήση των ανοικτών θέσεων

στάθμευσης, άλλως έδωσαν και του κανονισμού δικαίωμα μελλοντικών τροποποιήσεων της οροφκτησία μόνο σ' αυτούς (οικοπεδούχους και εργολήπτρια εταιρεία), οι οποίες θα γίνονται κατ' εντολή και με την έγκριση τους που παρασχέθηκε σ' αυτούς δια της προσχωρήσεως στους όρους της σύστασης και του κανονισμού της πολυκατοικίας. Για το λόγο αυτό οι ενάγοντες και οι λοιποί συνιδιοκτήτες δεν συνυπέγραψαν στην υπ' αριθ. .../2006 τροποποίηση, η οποία υπεγράφη από τους οικοπεδούχους και την εργολήπτρια εταιρεία κατ' εντολή και με την έγκριση των λοιπών συνιδιοκτητών, αλλά όλοι οι συνιδιοκτήτες υπέγραψαν την υπ' αριθ. 6061/2006 τροποποίηση της σύστασης, η οποία αφορά άλλους κοινόχρηστους και λοιπούς χώρους που δεν περιλαμβάνονταν στο δικαίωμα υπογραφής και τροποποίησης των οικοπεδούχων και της εργολήπτριας εταιρείας, το οποίο χορηγήθηκε σ' αυτούς με την αρχική υπ' αριθ. .../2004 πράξη σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών. Άλλωστε η υπ' αριθ. .../2006 πράξη τροποποίησης της οροφκτησίας δεν έγινε «εν κρύπτω», αλλά ήταν γνωστή και έγινε αποδεκτή από όλους τους συνιδιοκτήτες, δεδομένου ότι αναφέρεται ρητώς στην επομένη υπ' αριθ. 6061/2006 πράξη τροποποίησης. Σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν, τηρήθηκαν πλήρως οι διατάξεις του άρθρου 4 παρ.1 και 13 του Ν. 3741/1929. Επομένως, όλα τα προρρηθέντα συμβολαιογραφικά έγγραφα έχουν συνταχθεί απολύτως νόμιμα, με τη σύμπραξη και των εναγόντων. Μετά ταύτα, η υπό κρίση αγωγή πρέπει α) ν' απορριφθεί ως ουσιαστικά αβάσιμη για τους πρώτο, δεύτερη, τρίτο, τέταρτη, έβδομο, όγδοη και ένατο των εναγομένων, ενώ παρέλκει η εξέταση της ουσιαστικής βασιμότητας της ένστασης καταχρηστικής ασκήσεως του δικαιώματος, που νομίμως προέβησαν διά του πληρεξουσίου τους δικηγόρου, κατ' άρθρο 281 ΑΚ., τα δε δικαστικά έξοδα των ανωτέρω εναγομένων πρέπει να καταδικασθούν να καταβάλουν στο σύνολο τους, λόγω της ήττας τους, οι ενάγοντες (άρθρα 176 και 191 παρ. 2 ΚΠολΔ), κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο διατακτικό της παρούσας και β) να γίνει δεκτή ως ουσιαστικά βάσιμη όσον αφορά στους πέμπτο και έκτη των εναγομένων, να αναγνωρισθεί ως κοινόχρηστος χώρος ελεύθερης συγχρήσεως η υπό στοιχεία Π-9 ανοικτή θέση στάθμευσης του ακάλυπτου χώρου της πολυκατοικίας, που κείται στα Τρίκαλα, επί της οδού ..., να απαγορευθεί στους πέμπτο και έκτη των εναγομένων να χρησιμοποιούν αποκλειστικά την Π-9 θέση στάθμευσης του ακάλυπτου και να υποχρεωθούν οι εναγόμενοι να ανέχονται την από τους ενάγοντες ελεύθερη σύγκριση της άνω θέσεως. Τέλος, πρέπει να απειληθεί σε βάρος των εναγομένων χρηματική ποινή διακοσίων (200,00) ευρώ για κάθε παραβίαση των αμέσως δύο προηγούμενων διατάξεων της παρούσας απόφασης. Περαιτέρω, πρέπει η αγωγή να κηρυχθεί προσωρινώς εκτελεστή, διότι η καθυστέρηση στην εκτέλεση μπορεί να προκαλέσει σημαντική ζημία στους ενάγοντες (άρθρο 908 § 1 Κ.Πολ.Δ.), κατά τις ανωτέρω δύο διατάξεις, ενώ τα δικαστικά έξοδα των εναγόντων πρέπει να καταδικασθούν να καταβάλουν στο σύνολο τους, λόγω της ήττας τους, οι εναγόμενοι (άρθρα 176 και 191 παρ. 2 ΚΠολΔ), κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο διατακτικό της παρούσας.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΑΠΟΦΑΙΝΕΤΑΙ ότι η αγωγή δεν ασκήθηκε σε βάρος της δέκατης των εναγομένων.

ΔΙΚΑΖΕΙ κατ' αντιμωλία των διαδίκων.

ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΙ την αγωγή κατά του πρώτου, δεύτερης, τρίτο, τέταρτης, έβδομο, όγδοης και ένατο των εναγομένων.

ΚΑΤΑΔΙΚΑΖΕΙ τους ενάγοντες στην καταβολή των δικαστικών εξόδων των εναγομένων, τα οποία ορίζει στο ποσό των πεντακοσίων ευρώ (500,00€).

ΔΕΧΕΤΑΙ την αγωγή όσον αφορά στον πέμπτο και έκτη των εναγομένων.

ΑΝΑΓΝΩΡΙΖΕΙ ότι η υπό στοιχεία Π-9 ανοικτή θέση στάθμευσης του ακάλυπτου χώρου της πολυκατοικίας, που κείται στα Τρίκαλα, επί της οδού ... είναι κοινόχρηστος χώρος ελεύθερης συγχρήσεως.

ΑΠΑΓΟΡΕΥΕΙ στους εναγομένους να χρησιμοποιούν αποκλειστικά την υπό στοιχεία Π-9 ανοικτή θέση στάθμευσης του ακάλυπτου χώρου της ως άνω πολυκατοικίας.

ΥΠΟΧΡΕΩΝΕΙ τους εναγομένους να ανέχονται την ελεύθερη σύγκριση του άνω χώρου από τους ενάγοντες συνιδιοκτήτες της άνω πολυκατοικίας.

ΚΗΡΥΣΣΕΙ την απόφαση προσωρινώς εκτελεστή, αναφορικά με τις αμέσως προηγούμενες δύο διατάξεις της.

ΑΠΕΙΛΕΙ κατά των εναγομένων χρηματική ποινή διακοσίων (200,00) ευρώ για κάθε παραβίαση της παρούσας απόφασης, αναφορικά με την ίδιες ως άνω διατάξεις της.

ΚΑΤΑΔΙΚΑΖΕΙ τους εναγόμενους στην καταβολή των δικαστικών εξόδων των εναγόντων, τα οποία ορίζει στο ποσό των πεντακοσίων ευρώ (500,00€).

ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίσθηκε και δημοσιεύτηκε, σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του, στα Τρίκαλα, την 22 Φεβρουαρίου 2016, χωρίς την παρουσία των διαδίκων και των πληρεξουσίων δικηγόρων τους.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ