

K.M.

Αριθμός 25/2019

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Γ' Πολιτικό Τμήμα

Συγκροτήθηκε από τους Δικαστές:   
 Προεδρεύουσα Αρεοπαγίτη, - Εισηγητή,

Αρεοπαγίτες.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του, την 7η Νοεμβρίου 2018 με την παρουσία και της γραμματέως, για να δικάσει την εξής υπόθεση μεταξύ:

Των αναιρεσιόντων: 1. [Redacted]

[Redacted] α, νομίμως εκπροσωπούμενης, [Redacted], κατοίκου Γλυφάδας Αττικής [Redacted], κατοίκου [Redacted] που εκπροσωπήθηκαν από τον πληρεξούσιο δικηγόρο [Redacted] Ζωηράδου, με δήλωση του άρθρου 242 παρ. 2 του Κ.Πολ.Δ.

Των αναιρεσίβλητων: 1. [Redacted]

[Redacted] 2. [Redacted]



προκειμένη περίπτωση, από τις υπ' αριθμ. 4297 Α' /9-7-2018, 4298 Α' /9-7-2018 και 4311 Α' /11-7-2018 εκθέσεις επίδοσης του δικαστικού επιμελητή της περιφέρειας του Εφετείου Αθηνών

που είναι διορισμένος στο Πρωτοδικείο Αθηνών, στην πρώτη από τις οποίες προσαρτάται η από 9-7-2018 απόδειξη παραλαβής από τον αρμόδιο αξιωματικό του δικογράφου που θυροκολλήθηκε και η υπό ίδια ημερομηνία βεβαίωση περί αποστολής της ταχυδρομικής ειδοποίησης που ορίζει το άρθρο 128 παρ.4 γ' ΚΠολΔ., προκύπτει ότι κατόπιν έγγραφης παραγγελίας της πληρεξούσιας δικηγόρου των παριστάμενων αναιρεσίβλητων, που επισπεύδουν τη συζήτηση, ακριβή αντίγραφα της κρινόμενης αίτησης αναίρεσης και της αίτησης προσδιορισμού νέας δικασίμου-κλήσης, με πράξη ορισμού δικασίμου και κλήση προς εμφάνιση κατά τη συζήτηση αυτής (της 7-11-2018), επιδόθηκαν νόμιμα και εμπρόθεσμα στους πρώτη, τέταρτο και έβδομο των αναιρεσίβλητων. Οι τελευταίοι, όμως, δεν εμφανίστηκαν κατά την αναφερόμενη στην αρχή νέα μετ' αναβολή δικάσιμο, όταν η υπόθεση εκφωνήθηκε κατά τη σειρά του οικείου πινακίου, ούτε υπέβαλαν έγγραφη δήλωση για παράστασή τους στο ακροατήριο κατά τα άρθρα 242 παρ.2 και 573 παρ.1 ΚΠολΔ. Επομένως, πρέπει, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 576 παρ.2 εδ. α' και γ' ΚΠολΔ., να προχωρήσει η συζήτηση παρά την απουσία τους.-

Όπως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 118 αρ. 4, 566 παρ. 1 και 577 παρ. 3 ΚΠολΔ., για την πληρότητα του λόγου αναίρεσης με τον οποίο αποδίδεται στο δικαστήριο της ουσίας παράβιαση των κανόνων ουσιαστικού δικαίου (άρθρο 559 αρ. 1 α' ΚΠολΔ), που συντρέχει όταν το δικαστήριο της ουσίας εφάρμοσε κανόνα ουσιαστικού δικαίου που δεν ήταν εφαρμοστέος ή παρέλειψε να εφαρμόσει εκείνον που ήταν εφαρμοστέος είτε προσέδωσε στον εφαρμοσθέντα κανόνα έννοια διαφορετική από εκείνη την οποία έχει, πρέπει να αναφέρονται στο αναιρετήριο, εκτός των άλλων, κατά τρόπο σαφή, η συγκεκριμένη διάταξη του ουσιαστικού δικαίου που

Σελίδα 4 της 25/2019 πολιτικής απόφασης του Αρείου Πάγου

παραβιάσθηκε, και το αποδιδόμενο στο δικαστήριο νομικό σφάλμα περί την ερμηνεία ή εφαρμογή του ουσιαστικού νόμου, καθώς επίσης, εφόσον το δικαστήριο έκρινε κατ' ουσία την υπόθεση, τα πραγματικά γεγονότα, που αυτό δέχθηκε υπό τα οποία και συντελέστηκε η προσβαλλόμενη παραβίαση των κανόνων του ουσιαστικού δικαίου. Η από την παράλειψη αυτή αοριστία του δικογράφου της αναίρεσης, η οποία επάγεται την απόρριψη αυτής ως απαράδεκτης (άρθρο 577 παρ. 1, 2 ΚΠολΔ) δεν μπορεί να συμπληρωθεί με παραπομπή σε άλλο διαδικαστικό έγγραφο (Ολ.Α.Π.32/96 και Ολ.Α.Π.57/1990). Με τον πρώτο, κατά το πρώτο μέρος του, λόγο της αναίρεσης και με την επίκληση του άρθρου 559 αρ. 1 ΚΠολΔ., αποδίδεται στην προσβαλλόμενη απόφαση η αιτίαση ότι "το Εφετείο προκειμένου να καταλήξει στο αποδεικτικό του πόρισμα και να αναγνωρίσει με την αναιρεσιβαλλόμενη ως άκυρο το υπ' αριθμ. 9910/2006 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Ι προέβη σε παραβίαση των διατάξεων που αφορούν τη σύσταση ως οριζόντιων ιδιοκτησιών των καθ' υπέρβαση των πολεοδομικών διατάξεων και της άδειας οικοδομής κατασκευών και τις μεταβιβάσεις αυτών, όπως την εξηγεί ο έχων τον υπέρτατο έλεγχο των συμβολαιογράφων Εισαγγελέας του Αρείου Πάγου στην υπ' αριθμ. 10/2009 γνωμοδότησή του προς τη Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος για τη σύνταξη των συμβολαίων που αφορούν το θέμα που επιλύει μ' αυτήν προκειμένου τα συμβόλαιά τους να είναι έγκυρα, νόμιμα και ισχυρά". Στον εξεταζόμενο αυτόν αναιρετικό λόγο, στον οποίο δεν αναφέρεται ενάριθμα η διάταξη του ουσιαστικού δικαίου που φέρεται ότι παραβιάστηκε, δεν διαλαμβάνονται στο αναιρετήριο οι κρίσιμες ουσιαστικές παραδοχές της προσβαλλόμενης απόφασης, δηλαδή τα πραγματικά περιστατικά που δέχθηκε το Εφετείο, υπό τα οποία και συντελέστηκε η επικαλούμενη παραβίαση κανόνων ουσιαστικού δικαίου, ούτε καθορίζεται η νομική πλημμέλεια του

ΞΕΩΡΗΘΗΚΕ  
9 Εισπητή

Σελίδα 5 της 25/2019 πολιτικής απόφασης του Αρείου Πάγου

δικαστηρίου, ήτοι σε τι συνίσταται το υπαγωγικό σφάλμα του Εφετείου, που δέχθηκε κατ' ουσία την αγωγή και αναγνώρισε ως άκυρη τη με το παραπάνω συμβόλαιο μεταβίβαση των επίδικων χώρων της πυλωτής, δηλαδή αν η παραβίαση οφείλεται σε ψευδή ερμηνεία ή εσφαλμένη εφαρμογή, ώστε να μπορεί να ελεγχθεί, αν οι αιτιάσεις που προσάπτονται στην αναιρεσιβαλλόμενη απόφαση οδήγησαν σε εσφαλμένο διατακτικό. Επομένως, ο λόγος αυτός είναι αόριστος και πρέπει να απορριφθεί προεχόντως ως απαράδεκτος. Σε κάθε περίπτωση, αν με το λόγο αυτόν και υπό την επίκληση της αναιρετικής πλημμέλειας από τον αριθμό 1 του άρθρου 559 ΚΠολΔ εκλαμβάνουν οι αναιρεσιόντες ότι παραβιάστηκε η πιο πάνω γνωμοδότηση του Εισαγγελέα του Αρείου Πάγου, ο λόγος αυτός είναι απαράδεκτος, διότι η εν λόγω εισαγγελική γνωμοδότηση δεν θέτει κανόνα ουσιαστικού δικαίου και συνεπώς η παραβίασή της δεν ιδρύει τον επικαλούμενο αναιρετικό λόγο.-

Όπως προκύπτει από τα άρθρα 335, 338 - 340 και 346 ΚΠολΔ., ο δικαστής, για να σχηματίσει την κρίση του επί των πραγματικών ισχυρισμών των διαδίκων, που ασκούν ουσιώδη επίδραση στην έκβαση της δίκης, υποχρεούται να λαμβάνει υπόψη όλα τα αποδεικτικά μέσα, που νομίμως επικαλούνται και προσκομίζουν οι διάδικοι, μεταξύ των οποίων και τα έγγραφα. Η παράβαση της υποχρέωσης αυτής ιδρύει τον αναιρετικό λόγο του αριθμού 11 γ' του άρθρου 559 ΚΠολΔ. Εξάλλου, κατά το άρθρο 559 αρ. 8 β' ΚΠολΔ., ιδρύεται λόγος αναίρεσης και όταν το δικαστήριο παρά το νόμο δεν έλαβε υπόψη πράγματα που προτάθηκαν και έχουν ουσιώδη επίδραση στην έκβαση της δίκης. "Πράγματα" θεωρούνται, οι ισχυρισμοί των διαδίκων που έχουν αυτοτελή ύπαρξη και τείνουν σε θεμελίωση ή κατάργηση δικαιώματος, δικονομικού ή ουσιαστικού, που ασκήθηκε είτε ως επιθετικό είτε ως αμυντικό μέσο (Ολ.Α.Π.14/2004, Ολ.Α.Π.2/2001). Δεν αποτελούν "πράγματα" με την παραπάνω έννοια

Σελίδα 6 της 25/2019 πολιτικής απόφασης του Αρείου Πάγου

οι γνωμοδοτήσεις των εισαγγελέων που ανάγονται στην ερμηνεία και εφαρμογή των νόμων, που προσάγουν οι διάδικοι και δεν συνιστούν ιδιαίτερο αποδεικτικό μέσο, αλλά έγγραφο, που εκτιμάται ελεύθερα από το δικαστήριο, οι οποίες αποτελούν απλή εξωδικονομική προέκταση των νομικών επιχειρημάτων τους και αποσκοπούν στο να βοηθήσουν το δικαστή για την κατάστρωση της μείζονος σκέψης του συλλογισμού του και όχι των πραγματικών περιστατικών της ελάσσονος πρότασης, η μη λήψη υπόψη των οποίων δεν ιδρύει τον ερευνώμενο εκ της διατάξεως του αριθμού 8 περ. β' του άρθρου 559 ΚΠολΔ λόγο (ΑΠ 606/1986). Στην προκειμένη υπόθεση, με τους από τους αριθμούς 8 και 11 του άρθρου 559 ΚΠολΔ πρώτο, κατά το δεύτερο μέρος, και δεύτερο, κατά το τρίτο μέρος, αναιρετικούς λόγους οι αναιρεσείοντες μέμφονται το Εφετείο ότι με την προσβαλλόμενη απόφασή του δεν έλαβε υπόψη το έγγραφο της πιο πάνω 10/2009 γνωμοδότησης του Εισαγγελέα του Αρείου Πάγου, που είχαν προσκομίσει και επικαλεστεί, «με συνέπεια να μη λάβει υπόψη και τα εις αυτό περιεχόμενα πράγματα και διατάξεις που πρέπει να εφαρμόζονται επ' αυτών, τα οποία είναι αντίστοιχα με τα στην παρούσα υπόθεση εκτεθέντα και τις επ' αυτών εφαρμόστέες διατάξεις, που είχαν ουσιώδη επίδραση στην έκβαση της δίκης, και να οδηγηθεί στο εσφαλμένο διατακτικό της», καθώς και τα προσκομισθέντα με επίκληση μισθωτήρια των δύο επίδικων χώρων ως καταστήματος, από τα οποία προκύπτει η από την 18-3-1976 περαιωμένη περίκλεισή τους. Οι λόγοι αυτοί, που παρά την αναφορά τους και στον αριθμό 8 του άρθρου 559 ΚΠολΔ., στηρίζονται, σύμφωνα με το περιεχόμενό τους, μόνο στην πλημμέλεια από τον αριθμό 11 γ' του ίδιου άρθρου, πρέπει να απορριφθούν ως αβάσιμοι, διότι το Εφετείο κατέληξε στην κρίση του για την ουσία της υπόθεσης, αναφορικά με το ότι είναι άκυρη η σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών στους ανοικτούς χώρους της πυλωτής, ως αντικείμενη στις αναγκαστικού δικαίου αναφερόμενες

ΠΡΕΩΡΗΘΗΚΕ  
Εισηγητής

4

πολεοδομικές διατάξεις, κατ' άρθρο 174 ΑΚ και ότι η πρώτη εναγόμενη εργολήπτρια εταιρία ουδέποτε απέκτησε κυριότητα σε αυτούς τους χώρους με αποτέλεσμα να είναι άκυρη και η με το 9910/2006 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών. I

Η μεταβίβασή τους με διανομή στους λοιπούς εναγομένους, καθόσον η καταρτισθείσα με αυτό δικαιοπραξία έχει παράνομο περιεχόμενο, κατ' άρθρο 174 ΑΚ, δεδομένου ότι αντίκειται στις αναγκαστικού δικαίου απαγορευτικές πολεοδομικές διατάξεις, οπότε θεωρείται σαν να μην έγινε, με συνέπεια οι τελευταίοι να μην αποκτούν κυριότητα επί των επίδικων χώρων της πυλωτής, αφού έλαβε υπόψη και συνεκτίμησε, όπως βεβαιώνει με την προσβαλλόμενη απόφασή του, και όλα τα έγγραφα, μεταξύ των οποίων και τα προαναφερόμενα (γνωμοδότηση του Εισαγγελέα του Αρείου Πάγου και μισθωτήρια), που επικαλέστηκαν και προσκόμισαν οι διάδικοι, η δε μνεία ότι λήφθηκαν υπόψη και όλα τα έγγραφα καλύπτει και αυτά. Επίσης, από την περιλαμβανόμενη στην προσβαλλόμενη απόφαση βεβαίωση ότι το Εφετείο προς σχηματισμό της δικανικής του πεποίθησης έλαβε υπόψη και όλα τα έγγραφα, τα οποία επικαλέστηκαν και προσκόμισαν νομίμως οι διάδικοι, σε συνδυασμό με το σύνολο των αιτιολογιών της, δε γεννάται αμφιβολία ότι το Εφετείο, παρά τη μη ειδική αναφορά των εγγράφων αυτών (εισαγγελικής γνωμοδότησης και μισθωτηρίων), συνεκτίμησε αυτά με τις λοιπές αποδείξεις.-

Από τις διατάξεις των άρθρων 1002, 1117 ΑΚ και 1, 2 παρ.1, 3 παρ.1, 4 παρ.1, 5, 13 και 14 του Ν. 3741/1929, που διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του ΑΚ με το άρθρο 54 του Εισαγωγικού αυτού Νόμου, προκύπτει ότι επί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους 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

Σελίδα 8 της 25/2019 πολιτικής απόφασης του Αρείου Πάγου

που χρησιμεύουν στην 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 ερμηνευτικά πορίσματα εκ της κοινής πείρας και από τις σχετικές διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας (άρθρ. 11 του Γεν. Οικοδομικού Κανονισμού των ετών 1929, 1955, 1973 και τον ισχύοντα ΓΟΚ Ν. 1577/1985, όπως τροποποιήθηκε σύμφωνα με το Ν. 2831/2000), 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 (διαιρετά ή αδιαίρετα) τμήματα της οικοδομής και να έχει αναχθεί σε συγκεκριμένο και ανεξάρτητο τμήμα αυτής, κατάλληλο προς χωριστή και αυτοτελή οικιστική εν γένει χρήση. Μόνο 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 (άρθρ. 1002 εδ.β ΑΚ και 1 παρ.2 Ν. 3741/1929), 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

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ  
Εισηγητής



την αναβλητική αίρεση της κατασκευής τους (άρθρο 201 ΑΚ). Εξάλλου, αν ληφθεί υπόψη ότι η θεσπιζόμενη με τα άρθρα 1002 ΑΚ και 1 του 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 ανωτέρω κανόνα, στα αντικείμενα της αναγκαστικής συγκυριότητας επί του εδάφους και θεωρείται γι' αυτό κοινόκτητο και κοινόχρηστο μέρος του ακινήτου (Ολ.Α.Π.23/2000). Περαιτέρω, από τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 2 εδ. α, β, ββ και παρ. 5 του Ν. 960/1979 σε συνδυασμό προς τη διάταξη του εδαφίου γ' της παρ. 5 του άρθρου 1 του ίδιου νόμου, όπως το άρθρο αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 του Ν. 1221/1981, με τις οποίες επιβλήθηκε η εκπλήρωση υποχρέωσης για τη δημιουργία χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων κατά την ανέγερση των κτιρίων, συνάγεται ότι όταν η οικοδομή ανεγείρεται με άδεια υπό το πολεοδομικό σύστημα της αφέσεως του ισόγειου χώρου ακάλυπτου (PILOTTIS) προς δημιουργία χώρων επ' αυτού σταθμεύσεως αυτοκινήτων, ο χώρος αυτός δεν μπορεί να αποτελέσει διαιρεμένες ιδιοκτησίες, δηλαδή ιδιοκτησίες που να ανήκουν στην αποκλειστική κυριότητα ενός ή περισσότερων ιδιοκτητών, είτε αυτοί είναι οροφοκτήτες είτε είναι τρίτοι, αλλά παραμένει κοινόχρηστος. Ο ως άνω ακάλυπτος χώρος ως κοινόχρηστος είναι και κοινόκτητος ανήκων στη συγκυριότητα των ιδιοκτητών της οικοδομής. 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

Σελίδα 10 της 25/2019 πολιτικής απόφασης του Αρείου Πάγου

τοιούτων αποκλειστικώς σε ένα ή ορισμένους ιδιοκτήτες ορόφου ή διαμερίσματος αλλά μόνο της οικοδομής στην οποία υπάρχουν οι χώροι αυτοί. Τότε ο περιορισμός της χρήσης τους από τους λοιπούς οροφοκτήτες έχει απλώς το χαρακτήρα δουλείας κατ' άρθρο 13 παρ. 3 Ν. 3741/1929, χωρίς όμως να είναι πραγματική δουλεία με την έννοια των άρθρων 1118 και 1119 ΑΚ. Οι χώροι αυτοί, εφόσον δεν μπορούν να αποτελέσουν διαιρεμένες ιδιοκτησίες, δεν είναι δεκτικοί και συστάσεως χωριστών εμπράγματων δικαιωμάτων με τα οποία θα απέβαλλαν τον κοινόχρηστο χαρακτήρα τους, που έχει επιβληθεί από τις αναγκαστικού δικαίου πιο πάνω πολεοδομικές διατάξεις (Ολ.Α.Π. 5/1991). Εξάλλου, από τη διάταξη του άρθρου 559 αρ.1 ΚΠολΔ προκύπτει ότι λόγος αναίρεσης για ευθεία παραβίαση κανόνα ουσιαστικού δικαίου ιδρύεται, αν αυτός δεν εφαρμοστεί, ενώ συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του, ή αν εφαρμοστεί, ενώ δεν έπρεπε, καθώς και αν εφαρμοστεί εσφαλμένα. Στην περίπτωση που το δικαστήριο έκρινε κατ' ουσία την υπόθεση, η παραβίαση κανόνα ουσιαστικού δικαίου κρίνεται ενόψει των πραγματικών περιστατικών που ανελέγκτως δέχθηκε ότι αποδείχθηκαν το δικαστήριο της ουσίας και της υπαγωγής αυτών στο νόμο και ιδρύεται ο λόγος αυτός αναίρεσης, αν οι πραγματικές παραδοχές της απόφασης καθιστούν φανερή την παραβίαση (Ολ.Α.Π.12/2016, Ολ.Α.Π.7/2006). Τέλος, κατά το άρθρο 559 αρ. 19 ΚΠολΔ., ιδρύεται λόγος αναίρεσης και αν η απόφαση δεν έχει νόμιμη βάση και ιδίως δεν έχει καθόλου αιτιολογίες ή έχει αιτιολογίες αντιφατικές ή ανεπαρκείς σε ζήτημα που ασκεί ουσιώδη επίδραση στην έκβαση της δίκης (Ολ.Α.Π.1/1991). Έλλειψη νόμιμης βάσης, κατά την έννοια της διάταξης αυτής, υπάρχει όταν από το αιτιολογικό της απόφασης, που συνιστά την ελάχιστο πρόταση του δικανικού συλλογισμού, δεν προκύπτουν κατά τρόπο πλήρη, σαφή και χωρίς αντιφάσεις, τα πραγματικά περιστατικά, τα οποία, σύμφωνα με το νόμο, είναι αναγκαία για την κρίση, στη

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ  
Εισηγητής

C  
IV

ΛΛ  
V

συγκεκριμένη περίπτωση ότι συντρέχουν οι όροι της διάταξης που εφαρμόστηκε ή ότι δεν συντρέχουν οι όροι της εφαρμογής της. Ιδρύεται, δηλαδή, ο λόγος αυτός, όταν από τις παραδοχές της απόφασης δημιουργούνται αμφιβολίες για το αν παραβιάστηκε ή όχι ορισμένη ουσιαστική διάταξη νόμου. Αναφέρεται ο λόγος αυτός σε πλημμέλειες αναγόμενες στη διατύπωση του αποδεικτικού πορίσματος και δεν ιδρύεται, όταν υπάρχουν ελλείψεις αναγόμενες στην εκτίμηση των αποδείξεων και ειδικότερα στην ανάλυση, στάθμιση και αιτιολόγηση του πορίσματος που έχει εξαχθεί από αυτές, αρκεί τούτο να εκτίθεται σαφώς, πλήρως και χωρίς αντιφάσεις (Ολ.Α.Π.9/2016). Ως "ζητήματα", δε, των οποίων η μη αιτιολόγηση ή η αιτιολόγηση κατά τρόπο ανεπαρκή ή αντιφατικό στερεί από την απόφαση τη νόμιμη βάση, νοούνται μόνο οι ισχυρισμοί που έχουν αυτοτελή ύπαρξη, δηλαδή εκείνοι που τείνουν στη θεμελίωση ή την κατάλυση ουσιαστικού δικαιώματος που ασκήθηκε, είτε ως επιθετικό είτε ως αμυντικό μέσο, όχι όμως και τα πραγματικά ή νομικά επιχειρήματα, που συνεχονται με την αξιολόγηση και στάθμιση των αποδείξεων, για τα οποία η έλλειψη ειδικής και εμπεριστατωμένης αιτιολογίας δεν ιδρύει λόγο αναίρεσης (Ολ.Α.Π.12/1995, Ολ.Α.Π.24/1992). Στην προκείμενη περίπτωση, όπως προκύπτει από την παραδεκτή επισκόπηση της προσβαλλόμενης απόφασης (άρθρο 561 παρ.2 ΚΠολΔ.), το Εφετείο, μετά από συνεκτίμηση των νομίμως σ' αυτό επικληθέντων και πρόσκομισθέντων αποδεικτικών στοιχείων, δέχθηκε, κατά το ενδιαφέρον μέρος και κατά την αναιρετικώς ανέλεγκτη περί πραγμάτων κρίση του, ότι αποδείχθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: «Οι ενάγοντες είναι συνιδιοκτήτες [συγκύριοι και συννομείς] αυτοτελών οριζόντιων ιδιοκτησιών της πολυκατοικίας, που έχει κτιστεί σε οικόπεδο στη θέση "Μοσχάτο", μέσα στο εγκεκριμένο σχέδιο της πόλης του Δήμου Μοσχάτου Αττικής, στο εξήντα επτά [67] οικοδομικό τετράγωνο του εν λόγω Δήμου και επί της οδού»

Σελίδα 12 της 25/2019 πολιτικής απόφασης του Αρείου Πάγου

3, έκτασης κατά μεν τους τίτλους κτήσης 302,90 τ.μ., κατά νεότερη δε καταμέτρηση 305,68 τ.μ., το οποίο συνορεύει ανατολικά σε πλευρά 24,50 μέτρα με ιδιοκτησία Ι και εν μέρει με ιδιοκτησία Ι, δυτικά σε πλευρά 25 μέτρων με ιδιοκτησία Ι, βόρεια σε πρόσοψη 12,40 μέτρων με την οδό Δ, στην οποία φέρει τον αριθμό 2 και νότια σε πλευρά 12,75 μέτρων με ιδιοκτησία

η οποία [πολυκατοικία] έχει υπαχθεί στις περί οριζόντιας ιδιοκτησίας διατάξεις του ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ, με την 3453/1975 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας της συμβολαιογράφου Πειραιώς, νομίμως

μεταγεγραμμένης. Ειδικότερα: α) Η πρώτη από τους ενάγοντες είναι κυρία του με στοιχεία ΕΝΑ [1] διαμερίσματος του πρώτου ορόφου της παραπάνω πολυκατοικίας, επιφάνειας 74,00 τ.μ., που αποτελείται από χωλ, σαλόνι, δύο υπνοδωμάτια, κουζίνα, λουτρό, διάδρομο και βεράντα προς την οδό και τον ακάλυπτο χώρο, συνορεύει βόρεια με πρασιά και πέραν αυτής με την οδό, νότια με αυλή, ανατολικά με γειτονική ιδιοκτησία και δυτικά με το με αριθμό ΔΥΟ [2] διαμέρισμα, φρέαρ, ανελκυστήρα, πλατύσκαλο και κλιμακοστάσιο και έχει ιδιόκτητο όγκο 230 κ.μ, αναλογία όγκου κοινοχρήστων 33 κ.μ., και συνολικό όγκο 263 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 98/1000 εξ αδιαιρέτου, αναλογία δαπανών κοινοχρήστων 138/1000, αναλογίας δαπανών θέρμανσης και ανελκυστήρα 141/1000 και ψήφους 113/1000, απέκτησε δε τούτο με αγορά από τον προηγούμενο κύριο αυτού, με το 16.591/25-10-1996

συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Πειραιώς, που έχει νόμιμα μεταγραφεί. β) Η δεύτερη των εναγόντων είναι κυρία του με στοιχεία ΕΝΑ [1] διαμερίσματος του δευτέρου

ΠΡΕΩΡΗΘΗΚΕ  
Εισαγγελέας

Σελίδα 13 της 25/2019 πολιτικής απόφασης του Αρείου Πάγου

ορόφου της πολυκατοικίας αυτής, επιφάνειας 74 τ.μ., που αποτελείται από χωλ, σαλόνι, δύο κοιτώνες, κουζίνα, λουτρό, διάδρομο και βεράντες προς την οδό και τον ακάλυπτο χώρο, συνορεύει βόρεια με πρασιά και πέραν αυτής με την οδό

, νότια με αυλή, ανατολικά με γειτονική ιδιοκτησία Ηλιοπούλου και δυτικά με το με αριθμό ΔΥΟ [2] διαμέρισμα, φρέαρ ανελκυστήρα, πλατύσκαλο και κλιμακοστάσιο και έχει ιδιόκτητο όγκο 230 κ.μ, αναλογία όγκου κοινοχρήστων 33 κ.μ., και συνολικό όγκο 263 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 98/1000 εξ αδιαιρέτου, αναλογία δαπανών κοινοχρήστων 138/1000, αναλογία δαπανών θέρμανσης και ανελκυστήρα 141/1000 και ψήφους 113/1000, απέκτησε δε αυτό με αγορά από την προηγούμενη κυρία αυτού Ι, με το 15.288/30-11-2005 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Ι -

Γ, νομίμως μεταγεγραμμένου. γ] Η τρίτη των εναγόντων είναι κυρία του με στοιχεία ΔΥΟ [2] διαμερίσματος του δευτέρου ορόφου της πολυκατοικίας αυτής, επιφάνειας 54 τ.μ., που αποτελείται από χωλ, σαλόνι, κοιτώνα, κουζίνα, λουτρό, διάδρομο και βεράντες προς την οδό και τον ακάλυπτο χώρο, συνορεύει βόρεια με πρασιά και πέραν αυτής με την οδό

, νότια με αυλή, πλατύσκαλο και φρέαρ ανελκυστήρα, ανατολικά με το με αριθμό ΕΝΑ (1) διαμέρισμα, φρέαρ ανελκυστήρα, πλατύσκαλο και κλιμακοστάσιο και δυτικά με ιδιοκτησία Κορωναίου και έχει ιδιόκτητο όγκο 168. κ.μ., αναλογία όγκου κοινοχρήστων 24 κ.μ., και συνολικό όγκο 192 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 71/1000 εξ αδιαιρέτου, αναλογία δαπανών κοινοχρήστων 101/1000, αναλογία δαπανών θέρμανσης και ανελκυστήρα 103/1000 και ψήφους 82/1000, απέκτησε δε αυτό με αγορά από την προηγούμενη κυρία αυτού Μαρτίνα σύζυγο Ι, το γένος Ι, με το 9418/04-11-1985 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Πειραιώς

Σελίδα 14 της 25/2019 πολιτικής απόφασης του Αρχείου Πάγου

1, που έχει μεταγραφεί νόμιμα. δ] Οι τέταρτος και πέμπτη των εναγόντων είναι συγκύριοι κατά ποσοστό 1/2 εξ αδιαιρέτου ο καθένας, του με στοιχείο ΕΝΑ [1] διαμερίσματος του τρίτου ορόφου της ίδιας πολυκατοικίας, επιφάνειας 74 τ.μ., που αποτελείται από χωλ, σαλόνι, δύο κοιτώνες, κουζίνα, λουτρό, διάδρομο και βεράντες προς την οδό 1 και τον ακάλυπτο χώρο, συνορεύει βόρεια με πρασιά και πέραν αυτής με την οδό 1, νότια με αυλή, ανατολικά με ιδιοκτησία Ηλιοπούλου και δυτικά με το με αριθμό ΔΥΟ [2] διαμέρισμα, φρέαρ ανελκυστήρα, πλατύσκαλο και κλιμακοστάσιο και έχει ιδιόκτητο όγκο 230 κ.μ., αναλογία όγκου κοινοχρήστων 33 κ.μ., και συνολικό όγκο 263 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 98/1000 εξ αδιαιρέτου, αναλογία δαπανών κοινοχρήστων 138/1000, αναλογία δαπανών θέρμανσης και ανελκυστήρα 141/1000 και ψήφους 113/1000, απέκτησαν δε τούτο, ως μελλοντικό να ανεγερθεί, με αγορά από την προηγούμενη κύρια αυτού την ετερρόρυθμη εταιρία με την επωνυμία 1, με το 3439/25-6-1975 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Πειραιώς 1 - 1, νομίμως μεταγεγραμμένου. ε] Ο έκτος των εναγόντων είναι κύριος του με στοιχεία ΕΝΑ [1] διαμερίσματος του τέταρτου ορόφου της πολυκατοικίας αυτής, επιφάνειας 74 τ.μ., που αποτελείται από χωλ, σαλόνι, δύο κοιτώνες, κουζίνα, λουτρό, διάδρομο και βεράντες προς την οδό 1 και τον ακάλυπτο χώρο, συνορεύει βόρεια με πρασιά και πέραν αυτής με την οδό 1, νότια με αυλή, ανατολικά με ιδιοκτησία Ηλιοπούλου και δυτικά με το με αριθμό ΔΥΟ [2] διαμέρισμα, φρέαρ ανελκυστήρα, πλατύσκαλο και κλιμακοστάσιο και έχει ιδιόκτητο όγκο 230 κ.μ., αναλογία όγκου κοινοχρήστων 33 κ.μ., και συνολικό όγκο 263 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 98/1000 εξ αδιαιρέτου, αναλογία δαπανών κοινοχρήστων 138/1000, αναλογία

ΕΩΡΗΘΗΚΕ  
Εισπλητής

Σελίδα 15 της 25/2019 πολιτικής απόφασης του Αρείου Πάγου

δαπανών θέρμανσης και ανελκυστήρα 141/1000 και ψήφους 113/1000, απέκτησε δε τούτο με αγορά από την προηγούμενη κύρια αυτού Ι, με το 5239/4-7-2005 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών

νομίμως μεταγεγραμμένου. και στ] Ο έβδομος των εναγόντων είναι κύριος του με στοιχεία ΔΥΟ [2] διαμερίσματος του τέταρτου ορόφου της πολυκατοικίας αυτής, επιφάνειας 54 τ.μ., που αποτελείται από χωλ, σαλόνι, κοιτώνα, κουζίνα, λουτρό, διάδρομο και βεράντες προς την οδό Λάμπρου Κατσώνη και τον ακάλυπτο χώρο, συνορεύει βόρεια με πρασιά και πέραν αυτής με την οδό Λάμπρου Κατσώνη, νότια με αυλή, πλατύσκαλο και φρέαρ ανελκυστήρα, ανατολικά με το με αριθμό ΕΝΑ [1] διαμέρισμα, φρέαρ ανελκυστήρα, πλατύσκαλο και κλιμακοστάσιο και δυτικά με ιδιοκτησία Κορωναίου και έχει ιδιόκτητο όγκο 168 κ.μ., αναλογία όγκου κοινοχρήστων 24 κ.μ., και συνολικό όγκο 192 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 71/1000 εξ αδιαιρέτου, αναλογία δαπανών κοινοχρήστων 101/1000, αναλογία δαπανών θέρμανσης και ανελκυστήρα 103/1000 και ψήφους 82/1000, απέκτησε δε αυτό με αγορά από την Κωνσταντίνα Δημητρίου Ζαρκαδούλα, με το 24184/29-12-2008 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών

Ι, που έχει νόμιμα μεταγραφεί. Με την προαναφερόμενη συστατική της οροφοκτησίας πράξη, οι αρχικοί συγκύριοι του ακινήτου ετερόρρυθμη εταιρία με την επωνυμία

~~Παππάς του~~

~~Η. ΤΟ Γένος~~

~~Σπυρίδωνος και~~

~~που~~, συνέστησαν σε αυτό [οικόπεδο] οριζόντια ιδιοκτησία από την οποία θα διέπετο η ανεγειρόμενη πολυκατοικία, η οποία θα αποτελείτο από ισόγειο, πρώτο, δεύτερο, τρίτο και τέταρτο ορόφους και το δώμα με το δωμάτιο σε αυτό.

Σελίδα 16 της 25/2019 πολιτικής απόφασης του Αρείου Πάγου

Σύμφωνα με την παραπάνω πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, κοινόκτητα και κοινόχρηστα πράγματα της πολυκατοικίας είναι το οικόπεδο, οι ακάλυπτοι χώροι, οι φωταγωγοί, η κύρια είσοδος, το κλιμακοστάσιο, το πλατύσκαλο, ο από μπετόν αρμέ σκελετός με τις πλάκες των ορόφων, οι θεμελιώσεις, τα εξωτερικά τοιχώματα, το δώμα (ταράτσα), οι κεντρικοί υδροηλεκτρικοί σωλήνες, το κεντρικό δίκτυο ηλεκτρικού ρεύματος, οι αποχετευτικοί σωλήνες, το λεβητοστάσιο με τους κεντρικούς αγωγούς κεντρικής θέρμανσης καθώς και κάθε χώρος ή πράγμα που θεωρείται κατά νόμο ή κατ' έθιμο κοινό. Περαιτέρω, σύμφωνα με την περιγραφή των οριζόντιων ιδιοκτησιών, το ισόγειο περιλαμβάνει τους με αριθμούς ένα [1] και δύο [2] χώρους PILOTIS, την κύρια είσοδο της πολυκατοικίας, το φρέαρ, τον ανελκυστήρα, το κλιμακοστάσιο, το λεβητοστάσιο και τον με αριθμό [3] βοηθητικό χώρο του ακαλύπτου, το δε δώμα περιλαμβάνει την απόληξη του κλιμακοστασίου, το μηχανοστάσιο του ανελκυστήρα και το με αριθμό ENA [1] διαμέρισμα. Περαιτέρω, α) ο χώρος ένα [1] της πυλωτής είναι ενιαίος με επιφάνεια 80 τ.μ., με είσοδο από την οδό / και συνορεύει βόρεια με πρασιά και πέραν αυτής με την οδό Λάμπρου Κατσώνη, νότια με αυλή και φρέαρ ανελκυστήρα, ανατολικά με ιδιοκτησία Ηλιοπούλου και δυτικά με κύρια είσοδο πολυκατοικίας, φρέαρ ανελκυστήρα και λεβητοστάσιο και έχει όγκο ιδιόκτητο 256 κ.μ., αναλογία όγκου κοινοχρήστων 37 κ.μ, συνολικό όγκο 293 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας ~~εξ~~ ~~αδιαίρετου~~ ~~στο~~ ~~οικόπεδο~~ ~~108/1000~~ και ~~ψηφούς~~ ~~125/1000~~, β) ο χώρος ΔΥΟ [2] της πυλωτής αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο, επιφάνειας 32 τ.μ., με είσοδο από την οδό Λάμπρου Κατσώνη, συνορεύει βόρεια με πρασιά και πέραν αυτής με την οδό Λάμπρου Κατσώνη, νότια με αυλή, ανατολικά με κεντρική είσοδο πολυκατοικίας και κλιμακοστάσιο και δυτικά με ιδιοκτησία και έχει όγκο ιδιόκτητο 102 κ.μ., αναλογία όγκου κοινοχρήστων 15

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ  
Επιστημονικά

Σ



Σελίδα 17 της 25/2019 πολιτικής απόφασης του Αρείου Πάγου

κ.μ., συνολικό όγκο 117 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 43/1000 και ψήφους 49/1000 και γ] το με αριθμό ΕΝΑ [1] διαμέρισμα στο δώμα αποτελείται από ένα δωμάτιο, επιφάνειας 12 τ.μ., συνορεύει βόρεια και νότια με ταράτσα, ανατολικά με ταράτσα και δυτικά εν μέρει με πλατύσκαλο και εν μέρει με μηχανοστάσιο ανελκυστήρα και έχει όγκο ιδιόκτητο 33 κ. μ., αναλογία όγκου κοινοχρήστων 5 κ.μ., συνολικό όγκο 38 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 14/000, αναλογία δαπανών κοινοχρήστων 24/1000, αναλογία δαπανών καλοριφέρ και ανελκυστήρα 24/1000 και ψήφους 16/1000, τούτο δε θα έχει για την αποκλειστική του εξυπηρέτηση τη χρήση ενός τμήματος της κοινόχρηστης ταράτσας περιφραγμένης, σύμφωνα με το σχέδιο κάτοψης του δωματός. Τόσο οι χώροι της πυλωτής, όσο και το διαμέρισμα στο δώμα καθορίστηκε με τη συστατική της οροφοκτησίας πράξη ότι περιέρχονται στην κατασκευάστρια ετερόρρυθμη εταιρία - πρώτη εναγομένη. Από τα εκτιθέμενα σαφώς προκύπτει ότι το διαμέρισμα στο δώμα ορίστηκε ότι θα αποτελέσει χωριστή ιδιοκτησία, μέλλουσα να περιέλθει στην συμβαλλόμενη και εργολήπτρια εταιρία - πρώτη εναγομένη. Συγκεκριμένα η ιδιοκτησία αυτή περιγράφεται στην συστατική της οροφοκτησίας πράξη, ως διαμέρισμα περίκλειστο, αποτελούμενο από ένα δωμάτιο, που διαχωρίζεται σαφώς από τα άλλα τμήματα της οικοδομής και προοριζόμενο μετά την κατασκευή του, ως ανεξάρτητο τμήμα αυτής για χωριστή και αυτοτελή οικιστική χρήση, δεν ανήκει πλέον στα κοινόχρηστα και κοινόκτητα μέρη της οικοδομής. Από την ανέγερση της οικοδομής, η οποία ολοκληρώθηκε το έτος 1976 μέχρι το έτος 2006 που η περιουσία της πρώτης εναγομένης διανεμήθηκε στους δεύτερη και τρίτο εναγομένους - μέλη της -, αυτή νεμόταν το επίδικο ανενόχλητα με διάνοια κυρίου, καλή πίστη και νόμιμο τίτλο, κατά τη φύση και τον προορισμό του, εκμισθώνοντας αυτό σε τρίτους, οπότε κατέστη αποκλειστική κυρία αυτού τόσο με παράγωγο τρόπο

Σελίδα 18 της 25/2019 πολιτικής απόφασης του Αρείου Πάγου

κτήσης όσο και με πρωτότυπο. Περαιτέρω, με το 9910/2006 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών [redacted], στο οποίο συμβλήθηκαν, ως εκκαθαριστές της πρώτης εναγόμενης εταιρίας, οι αρχικώς δεύτερη και ο τρίτος των εναγομένων, προέβησαν αυτοί, στο πλαίσιο εκκαθάρισης της περιουσίας της, σε μεταβίβαση με διανομή μεταξύ άλλων και του διαμερίσματος αυτού στην [redacted] μητέρα των δεύτερου και τρίτου ήδη εκκαλούντων. Οι εναγόμενοι δεν επικαλέστηκαν ούτε προσκόμισαν για την απόδειξη της κτήσης κυριότητας από τη δεύτερη στο διαμέρισμα του δώματος είτε με παράγωγο είτε με πρωτότυπο τρόπο [τακτική χρησικτησία], πιστοποιητικό μεταγραφής του παραπάνω 9910/30-10-2006 συμβολαίου μεταβίβασης οριζοντίων ιδιοκτησιών λόγω διανομής, πλην όμως αποδείχτηκε ότι αυτή [δεύτερη αρχικώς εναγομένη], συνέχισε να ασκεί στο συγκεκριμένο διαμέρισμα τις ίδιες πράξεις νομής με τον προκάτοχό της, πρώτη εναγομένη εργολήπτρια εταιρία, πληρουμένων στο πρόσωπό της των προϋποθέσεων της έκτακτης χρησικτησίας, με το συνυπολογισμό στο χρόνο νομής της του χρόνου νομής της δικαιοπαρόχου της. Δεν είναι επομένως άκυρη η μεταβίβαση του διαμερίσματος του δώματος με το 9.910/30-10-2006 συμβόλαιο διανομής, στην αρχικώς δεύτερη εναγομένη [redacted] [redacted] δικαιοπάροχο των δεύτερου και τρίτου των ήδη εκκαλούντων και τα αντίθετα που υποστηρίζουν οι ενάγοντες με τους πρώτο και δεύτερο λόγους της έφεσής τους, είναι αβάσιμα και απορριπτέα. Αντίθετα οι χώροι της πυλωτής δεν αποτελούν εγκύρως συσταθείσες οριζόντιες ιδιοκτησίες, αφού δεν προκύπτει από την συστατική της οροφοκτησίας πράξη ότι πρόκειται για περικλειστούς χώρους και δεν χαρακτηρίζονται αυτοί είτε ως διαμερίσματα είτε ως καταστήματα ή αποθήκες, αλλά πρόκειται για ανοικτούς στεγασμένους χώρους της πυλωτής της πολυκατοικίας, η οποία κτίστηκε με το

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ  
No. 1-Εισιτητής

σύστημα της άφεσης του συγκεκριμένου ισόγειου χώρου ακάλυπτου. Η πρώτη εναγομένη οικοπεδούχος και εργολήπτρια εταιρία, παραβαίνοντας σαφώς τις ανωτέρω διατάξεις, με την 3453/1975 πράξη σύστασης οροφокτησίας, συνέστησε παρανόμως οριζόντιες ιδιοκτησίες στις πυλωτές ΕΝΑ [1] και ΔΥΟ [2] της πολυκατοικίας, μετατρέποντας στη συνέχεια αυτές σε κλειστούς χώρους, γεγονός όμως που δεν τους προσδίδει την ιδιότητα των οριζόντιων ιδιοκτησιών, αφού για την μετατροπή αυτή δεν υπήρξε τροποποίηση της σύστασης οροφокτησίας ή άλλη νομίμως μεταγεγραμμένη συμφωνία των οροφокτητών. Επομένως, εφόσον σύμφωνα με τα αναφερόμενα στη μείζονα σκέψη, είναι άκυρη η σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών στους ανοικτούς χώρους της πυλωτής, ως αντικείμενη στις αναγκαστικού δικαίου αναφερόμενες πολεοδομικές διατάξεις, κατ' άρθρο 174 ΑΚ, η πρώτη εναγομένη εργολήπτρια εταιρία ουδέποτε απέκτησε κυριότητα σε αυτούς τους χώρους με αποτέλεσμα να είναι άκυρη και η με το 9910/2006 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών, μεταβίβασή τους με διανομή, ως πράξη εκκαθάρισης, στους συμβαλλομένους ως εκκαθαριστές της αρχικώς δεύτερη και τρίτο των εναγομένων, καθόσον η καταρτιζόμενη με αυτό δικαιοπραξία έχει παράνομο περιεχόμενο, κατ' άρθρο 174 ΑΚ, δεδομένου ότι αντίκειται στις αναγκαστικού δικαίου απαγορευτικές πολεοδομικές διατάξεις, οπότε θεωρείται σαν να μην έγινε [άρθρο 180 ΑΚ], με συνέπεια ούτε η δεύτερη αρχικώς εναγομένη αλλ' ούτε και ο τρίτος των εναγομένων να αποκτούν κυριότητα στους με αριθμούς ΔΥΟ [2] και ΕΝΑ [1] χώρους της πυλωτής αντίστοιχα.». Με τις παραδοχές αυτές το Εφετείο, κατόπιν παραδοχής ως βάσιμου του πρόσθετου λόγου της από 9-7-2010 έφεσης των εναγόντων, έκανε εν μέρει ουσιαστικά δεκτή την αγωγή των αναιρεσίβλητων, μετ' εξαφάνιση της απόφασης του πρωτοβάθμιου Δικαστηρίου ως προς το μέρος με το οποίο δέχθηκε ότι οι αναιρεσείοντες δεν απέκτησαν με το

επίμαχο συμβόλαιο κυριότητα κατά το ½ εξ αδιαιρέτου στους επίδικους χώρους της πυλωτής, και αναγνώρισε ότι η προσβαλλόμενη δικαιοπραξία περί μεταβίβασης με το συμβόλαιο αυτό των επίδικων χώρων της πυλωτής είναι άκυρη και ότι οι τελευταίοι ουδέποτε απέκτησαν δικαίωμα πλήρους κυριότητας σ' αυτούς. Έτσι που αποφάνθηκε το Εφετείο αφενός μεν διέλαβε στην προσβαλλόμενη απόφασή του πλήρεις, σαφείς και χωρίς αντιφάσεις αιτιολογίες στο ουσιώδες ζήτημα της ακυρότητας της ένδικης δικαιοπραξίας συστάσεως οριζόντιων ιδιοκτησιών στους ανοικτούς χώρους της πυλωτής της πιο πάνω πολυκατοικίας, αφετέρου δε δεν παραβίασε τις προαναφερθείσες ουσιαστικές διατάξεις του ΑΚ και του ν. 3741/1929 και επομένως ο από το άρθρο 559 αρ. 1 και 19 ΚΠολΔ δεύτερος λόγος της αίτησης αναίρεσης, κατά τις περί του αντιθέτου αιτιάσεις, είναι αβάσιμος. Δεν συνιστά δε αντιφατική αιτιολογία η παραδοχή της προσβαλλόμενης απόφασης ότι το διαμέρισμα του δώματος, το οποίο είχε κατασκευασθεί κατά παράβαση της άδειας οικοδομής, αποκτήθηκε νόμιμα με χρησικτησία και οι επίδικοι χώροι στην πυλωτή παρανόμως. Ο ίδιος λόγος αναίρεσης κατά τις αιτιάσεις ότι το Εφετείο παρέλειψε να αναφερθεί στη νομιμοποίηση με διοικητικές πράξεις των καθ' υπέρβαση της άδειας της οικοδομής κατασκευασθέντων επίδικων χώρων της πυλωτής, που ήταν περικλειστοί, γεγονός που γνώριζαν οι αναιρεσίβλητοι και οι δικαιοπάροχοί τους και δεν είχαν ποτέ διαμαρτυρηθεί για τη συνεχή νομή τους από τους αναιρεσειόντες, και ότι αδικαιολόγητα διέλαθε της προσοχής αυτού (Εφετείου) η υπ' αριθμ. 10/2009 γνωμοδότηση του Εισαγγελέα του Αρείου Πάγου και παραβίασε έτσι τις διατάξεις των άρθρων 1001, 1002, 1117 ΑΚ και το ν. 3741/1929 (άρθρα 3 παρ.1 και 4 παρ.1), ευθέως και εκ πλαγίου, είναι απορριπτέος ως απαράδεκτος, αφού οι αποδιδόμενες ελλείψεις στην απόφαση δεν συνιστούν παραβίαση των πιο πάνω ουσιαστικών διατάξεω. Κατά τα λοιπά, ο ίδιος λόγος είναι απαράδεκτος καθόσον

ΠΡΕΩΡΗΘΗΚΕ  
Εισαγγελέας

Σ

Σελίδα 21 της 25/2019 πολιτικής απόφασης του Αρείου Πάγου

οι δι' αυτού προβαλλόμενες αιτιάσεις ανάγονται στην εκτίμηση των πραγμάτων και αξιολόγηση των αποδεικτικών μέσων που δεν ελέγχεται από τον Άρειο Πάγο.-

Κατά το άρθρο 559 αρ. 8 περ. β' ΚΠολΔ., αναίρεση επιτρέπεται και αν το δικαστήριο παρά το νόμο δεν έλαβε υπόψη πράγματα που προτάθηκαν και έχουν ουσιώδη επίδραση στην έκβαση της δίκης. Πράγματα, υπό την έννοια της πιο πάνω διάταξης, θεωρούνται οι ασκούντες ουσιώδη επίδραση στην έκβαση της δίκης αυτοτελείς ισχυρισμοί των διαδίκων, οι οποίοι, υπό την προϋπόθεση της νόμιμης πρότασής τους, θεμελιώνουν ιστορικώς το αίτημα της αγωγής, ανταγωγής, ένστασης ή αντένστασης ουσιαστικού ή δικονομικού δικαιώματος (Ολ.Α.Π.25/2003, Ολ.Α.Π.12/2000), όχι δε και εκείνοι που συνέχονται με την ιστορική βάση της αγωγής και αποτελούν άρνηση αυτής, ούτε και εκείνοι που δεν έχουν αυτοτέλεια και αποτελούν επιχειρήματα νομικά ή πραγματικά, τα οποία αντλούνται από το νόμο ή από την εκτίμηση των αποδείξεων (Ολ.Α.Π.14/2004, Ολ.Α.Π.469/1984). Εξάλλου, κατά τη διάταξη του άρθρου 562 παρ. 2 ΚΠολΔ., είναι απαράδεκτος λόγος αναίρεσης που στηρίζεται σε ισχυρισμό, ο οποίος δεν προτάθηκε νόμιμα στο δικαστήριο της ουσίας, εκτός αν πρόκειται: α) για παράβαση που δεν μπορεί να προβληθεί στο δικαστήριο της ουσίας, β) για σφάλμα που προκύπτει από την ίδια την απόφαση και γ) για ισχυρισμό που αφορά τη δημόσια τάξη. Η διάταξη αυτή, η οποία αποτελεί εκδήλωση της θεμελιώδους αρχής ότι ο Άρειος Πάγος ελέγχει τη νομιμότητα της απόφασης του δικαστηρίου της ουσίας με βάση την πραγματική και νομική κατάσταση που όφειλε να λάβει υπόψη του ο ουσιαστικός δικαστής, καθιερώνει ειδική προϋπόθεση του παραδεκτού των λόγων αναίρεσης, η συνδρομή της οποίας πρέπει να προκύπτει από το αναιρετήριο. Πρέπει, δηλαδή, να αναφέρεται στο αναιρετήριο, ότι ο ισχυρισμός που στηρίζει το λόγο αναίρεσης είχε προταθεί στο δικαστήριο το οποίο

εξέδωσε την προσβαλλόμενη απόφαση και μάλιστα ότι είχε προταθεί νόμιμα και ότι αυτός είναι ουσιώδης, ως ασκών επίδραση στην έκβαση της δίκης και τέτοιοι δεν είναι οι μη προταθέντες ισχυρισμοί. Συνεπώς, ο ισχυρισμός πρέπει να παρατίθεται στο αναιρετήριο, όπως προτάθηκε στο δικαστήριο της ουσίας, να αναφέρεται δε και ο χρόνος και τρόπος πρότασής του ή επαναφοράς του στο ανώτερο δικαστήριο, ώστε να μπορεί να κριθεί με βάση το αναιρετήριο αν ήταν παραδεκτός και νόμιμος (Ολ.Α.Π.15/2000). Ενόψει αυτών, αν ο αναιρεσείων είχε νικηθεί στον πρώτο βαθμό, η νόμιμη επαναφορά των ισχυρισμών του στο εφετείο, πριν από την εξαφάνιση της εκκαλουμένης, μόνο με λόγο περιεχόμενο στο δικόγραφο της έφεσης ή σε δικόγραφο πρόσθετων λόγων πρέπει να γίνεται. Στην προκειμένη περίπτωση, οι αναιρεσείοντες με τον τρίτο λόγο της αίτησης αναίρεσης προσάπτουν στην προσβαλλόμενη απόφαση την εκ του άρθρου 559 αρ. 8 περ. β' ΚΠολΔ αιτίαση, γιατί το Εφετείο με την προσβαλλόμενη απόφαση δέχθηκε κατ' ουσία την κατ' αυτών ένδικη αγωγή των αναιρεσίβλητων, χωρίς να λάβει υπόψη τα παρακάτω, που διαλαμβάνονται στην παρ. IV των προτάσεών τους, τα οποία είχαν εκθέσει και επικαλεστεί, προς σχολιασμό του πρώτου λόγου της έφεσής τους και συγκεκριμένα κατά λέξη τα εξής: «Το θέμα των διοικητικών κυρώσεων, επειδή οι οριζόντιες αυτές ιδιοκτησίες μας δεν προβλέπονταν από την 6867/19-12-1974 άδεια οικοδομής, δεν αφορά στην εγκυρότητα κτήσεως αυτών και πάντως νομιμοποιήθηκαν αυτές οι ιδιοκτησίες και με όσες διοικητικές πράξεις έχουμε επικαλεστεί μέχρι σήμερα, τελικά δε και με τις προσκομιζόμενες με επίκληση με αριθμούς πρωτοκόλλου 4166 της 26-10-2011 και 4267 της 26-10-2011 αιτήσεις μας προς διατήρηση, κατ' εφαρμογή του Ν.3843/2010, των ένδικων ιδιοκτησιών PILOTIS 81,74 τ.μ. και 31,10 τ.μ., αντίστοιχα, σε συνδυασμό προς τον υπολογισμό του προς τούτο ειδικού προστίμου των ευρώ 13.553,77 και 3.764,53 αντίστοιχα, ως και την καταβολή αυτών των αξιόλογων

ΕΩΡΗΘΗΚΕ  
Εισαγγελέας

σε σχέση με τις σημαντικότερα υποβαθμισμένες τρέχουσες αξίες τους, τα οποία αφορούν σε πράγματα και στις αποδείξεις αυτών, τα οποία, λαμβανόμενα υπόψη, θα είχαν ουσιώδη επίδραση στην έκβαση της δίκης, γιατί με την εκτιθέμενη σε αυτά νόμιμη διαδικασία είχαν νομιμοποιηθεί και πολεοδομικά τα δύο αυθαίρετα ένδικα καταστήματα που αποπερατώθηκαν πριν το Μάρτιο του 1976 και είχαν καταστεί οριζόντιες ιδιοκτησίες με την ονομασία χώρος ένα και χώρος δύο δυνάμει της 3453/2-7-1975 πράξης σύστασης των οριζόντιων ιδιοκτησιών της συμβολαιογράφου Πειραιώς -  
 , νομίμως μεταγραφείσας, και είχαν μεταβιβαστεί στην εταιρία " ". Ο ερευνώμενος αυτός αναιρετικός λόγος, εφόσον ρητώς αναφέρεται στο αναιρετήριο ότι οι αναφερόμενες σ' αυτόν πλημμέλειες, που δεν αφορούν τη δημόσια τάξη και σημειωτέον δεν συνιστούν "πράγματα" κατά την εκτιθέμενη στη νομική σκέψη έννοια αλλά άρνηση της αγωγής καθώς και πραγματικά και νομικά επιχειρήματα στα πλαίσια άρνησης αυτής, προτάθηκαν από τους αναιρεσείοντες στην κατ' έφεση δίκη με τις έγγραφες προτάσεις τους, και όχι με το δικόγραφο της έφεσής τους ως εκκαλούντες, ούτε άλλωστε προκύπτει κάτι τέτοιο από την επισκόπηση της έφεσής τους, είναι απορριπτέος προεχόντως ως απαράδεκτος. Εξάλλου, ο ίδιος λόγος αναίρεσης, κατά το σχετικό μέρος του, από τον αριθμό 1 του άρθρου 559 ΚΠολΔ., με τον οποίο αποδίδεται η πλημμέλεια για παράβαση κανόνα δικαίου, χωρίς την παράθεση αντίστοιχου πραγματικού, είναι αόριστος και συνεπώς πρέπει να απορριφθεί ως απαράδεκτος.-

Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 953, 954, 1002, 1041, 1045, 1117 ΑΚ και 1 παρ. 1, 2 παρ. 1, 4 παρ. 1, 5 παρ. 1α, 13 και 14 του Ν 3741/1929 "περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους" προκύπτει ότι δεν μπορεί να αποκτηθεί κυριότητα με χρησικτησία σε τμήμα ή όροφο της όλης οικοδομής και αν το τμήμα αυτό είναι αυτοτελές και

Σελίδα 24 της 25/2019 πολιτικής απόφασης του Αρείου Πάγου

προορισμένο για αυτοτελή χρήση και εκμετάλλευση, εφόσον τούτο δεν αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία που έχει νομίμως συσταθεί (Α.Π.402/2010, Α.Π.2057/2009, Α.Π.779/2008). Εξάλλου, από τη διάταξη του άρθρου 559 αρ.1 ΚΠολΔ προκύπτει ότι ο λόγος αναίρεσης για ευθεία παραβίαση κανόνα ουσιαστικού δικαίου ιδρύεται αν αυτός δεν εφαρμοστεί, ενώ συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του, ή αν εφαρμοστεί, ενώ δεν έπρεπε, καθώς και αν το δικαστήριο προσέδωσε στον εφαρμοστέο κανόνα έννοια διαφορετική από την αληθινή. Στην περίπτωση που το δικαστήριο έκρινε κατ' ουσία την υπόθεση, η παραβίαση κανόνα ουσιαστικού δικαίου κρίνεται ενόψει των πραγματικών περιστατικών που ανελέγκτως δέχθηκε ότι αποδείχθηκαν το δικαστήριο της ουσίας και της υπαγωγής αυτών στο νόμο και ιδρύεται ο λόγος αυτός αναίρεσης, αν οι πραγματικές παραδοχές της απόφασης καθιστούν φανερή την παραβίαση και τούτο συμβαίνει όταν το δικαστήριο εφάρμοσε το νόμο, παρότι τα πραγματικά περιστατικά που δέχθηκε ότι αποδείχθηκαν δεν ήταν αρκετά για την εφαρμογή του ή δεν εφάρμοσε το νόμο, παρότι τα πραγματικά περιστατικά που δέχθηκε αρκούσαν για την εφαρμογή του καθώς και όταν προέβη σε εσφαλμένη υπαγωγή των περιστατικών στη διάταξη στο πραγματικό της οποίας αυτά δεν υπάγονται (Ολ.Α.Π.7/2006, Ολ.Α.Π.4/2005). Τέλος, κατά το άρθρο 559 αρ. 19 του ΚΠολΔ ιδρύεται λόγος αναίρεσης και, αν η απόφαση δεν έχει νόμιμη βάση και, ιδίως, δεν έχει καθόλου αιτιολογίες ή έχει αιτιολογίες αντιφατικές ή ανεπαρκείς σε ζήτημα που ασκεί ουσιώδη επίδραση στην έκβαση της δίκης. Ο από τη διάταξη αυτή προβλεπόμενος λόγος προϋποθέτει, ότι το δικαστήριο εξέτασε την ουσία της υπόθεσης και δεν ιδρύεται, όταν η αγωγή ή η ένσταση, απορρίφθηκε ως μη νόμιμη. Στην προκειμένη περίπτωση, με την προσβαλλόμενη απόφαση απορρίφθηκε ο λόγος έφεσης των αναιρεσιδόντων κατά της πρωτόδικης απόφασης, με την οποία είχε

ΕΞΗΡΗΘΗΚΕ  
ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ



απορριφθεί ως μη νόμιμη η ένστασή τους για κτήση κυριότητας στους επίδικους χώρους της πυλωτής με τακτική, επικουρικώς με έκτακτη χρησικτησία, επειδή δεν έχουν προβλεφθεί στη συστατική πράξη ως αυτοτελείς ιδιοκτησίες και παραμένουν κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής επί των οποίων αποκτάται αυτοδικαίως συγκυριότητα όλων των οροφοκτητών, κατ' ανάλογη μερίδα τούτων και όλοι αυτοί μπορούν να τα χρησιμοποιούν, ενώ δεν χάνουν το δικαίωμά τους με αχρησία. Με τον τέταρτο, κατά το πρώτο μέρος, λόγο της αναίρεσης, προσάπτεται στην προσβαλλόμενη απόφαση η πλημμέλεια, από τον αριθμό 1 του άρθρου 559 ΚΠολΔ., ότι το Εφετείο με το να δεχθεί τα παραπάνω εσφαλμένα εφάρμοσε τις ουσιαστικού δικαίου διατάξεις των άρθρων 1041, 1042, 1043, 1045, 1046, 1051, 1052 ΑΚ. Όμως, με αυτά που δέχθηκε το Εφετείο ορθά ερμήνευσε και εφάρμοσε τις ανωτέρω διατάξεις ουσιαστικού δικαίου, διότι δεν μπορεί να αποκτηθεί κυριότητα σε διαιρετό τμήμα της όλης οικοδομής με χρησικτησία, εφόσον τούτο δεν αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία που έχει νομίμως συσταθεί και ο εξεταζόμενος αυτός λόγος της αναίρεσης είναι αβάσιμος και απορριπτέος. Ο ίδιος λόγος αναίρεσης, κατά το υπόλοιπο μέρος του, με το οποίο οι αναιρεσείοντες αποδίδουν στην προσβαλλόμενη απόφαση την πλημμέλεια από τον αριθμό 19 του άρθρου 559 ΚΠολΔ., ως προς τις παραδοχές αυτής για τον ίδιο, ως άνω, ισχυρισμό, είναι απαράδεκτος, διότι το Δικαστήριο δεν εξέτασε τον ισχυρισμό κατ' ουσία, αλλά τον απέρριψε ως μη νόμιμο, και ως εκ τούτου δεν ιδρύεται η προαναφερόμενη πλημμέλεια. -

Με το λόγο αναίρεσης από τον αριθμό 1 του άρθρου 559 ΚΠολΔ (παραβίαση κανόνα ουσιαστικού δικαίου) ελέγχονται τα σφάλματα του δικαστηρίου κατά την εκτίμηση του νόμου βάσιμου της αγωγής ή των ισχυρισμών των διαδίκων, καθώς και τα νομικά σφάλματα κατά την έρευνα της ουσίας της διαφοράς. Ελέγχεται, δηλαδή, αν η αγωγή, η ένσταση κλπ ορθώς απορρίφθηκε ως μη νόμιμη ή αν, κατά παράβαση

Σελίδα 26 της 25/2019 πολιτικής απόφασης του Αρείου Πάγου

κανόνα ουσιαστικού δικαίου, έγινε δεκτή ως νόμιμη ή απορρίφθηκε ή έγινε δεκτή κατ' ουσία (Ολ.Α.Π.10/2011). Περαιτέρω, κατά το άρθρο 281 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 οικονομικός σκοπός του δικαιώματος. Κατά την έννοια της διάταξης αυτής, το δικαίωμα θεωρείται ότι ασκείται καταχρηστικά και όταν η συμπεριφορά του δικαιούχου που προηγήθηκε ή η πραγματική κατάσταση που διαμόρφώθηκε κατά το μεσολαβήσαν χρονικό διάστημα δεν δικαιολογούν τη μεταγενέστερη άσκησή του κατά τις περί δικαίου και ηθικής αντιλήψεις του μέσου κοινωνικού ανθρώπου, αφού τείνει στην ανατροπή καταστάσεως που δημιουργήθηκε από ορισμένες ειδικές συνθήκες και διατηρήθηκε για πολύ χρόνο, με επακόλουθο να συνεπάγεται επαχθείς συνέπειες για τον υπόχρεο (Ολ.Α.Π.17/1995). Μόνη όμως η αδράνεια επί μακρόν χρόνο του δικαιούχου και όταν ακόμα δημιούργησε στον υπόχρεο την πεποίθηση ότι δεν υπάρχει το δικαίωμα ή ότι δεν πρόκειται να ασκηθεί πλέον αυτό, δεν αρκεί να καταστήσει καταχρηστική τη μεταγενέστερη άσκηση αυτού, αλλά απαιτείται να συντρέχουν επιπρόσθετα ειδικές συνθήκες και περιστάσεις, προερχόμενες κυρίως από την προηγηθείσα συμπεριφορά τόσο του δικαιούχου όσο και του υπόχρεου, εφόσον όμως η συμπεριφορά του τελευταίου τελεί σε αιτιώδη σχέση με εκείνη του δικαιούχου, ενόψει των οποίων καθώς και της αδράνειας του δικαιούχου η επακολουθούσα άσκηση του δικαιώματος, που τείνει σε ανατροπή της καταστάσεως που δημιουργήθηκε από τις παραπάνω ειδικές συνθήκες και διατηρήθηκε επί μακρό χρόνο, να εξέρχεται των ορίων που τίθενται με το άρθρο 281 ΑΚ (Ολ.Α.Π. 8/2001). Με τον πέμπτο λόγο της αίτησης αναίρεσης προβάλλεται αιτίαση από το άρθρο 559 αρ.1 ΚΠολΔ και ειδικότερα της ευθείας παραβίασης από το Εφετείο, το οποίο με την προσβαλλόμενη απόφαση απέρριψε ως αβάσιμο τον προβαλλόμενο

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ  
Εισηγητής

3

^

από τους εναγόμενους παραδεκτά στο πρωτοβάθμιο Δικαστήριο ισχυρισμό τους, τον οποίο επανέφεραν με τον τέταρτο λόγο της έφεσής τους, με εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή της ουσιαστικού δικαίου διάταξης του άρθρου 281 ΑΚ κατά την απόρριψη ως μη νόμιμης της ένστασης περί καταχρηστικής άσκησης της αγωγικής αξίωσης. Ο λόγος αυτός είναι απορριπτέος, ως αβάσιμος, καθόσον, όπως προκύπτει από την επισκόπηση των διαδικαστικών εγγράφων (άρθρο 561 παρ. 2 Κ.Πολ.Δ.), οι αναιρεσείοντες, ως εναγόμενοι, προς απόκρουση της αγωγής πρόβαλαν την ένσταση της καταχρηστικής άσκησης του αγωγικού δικαιώματος των αναιρεσίβλητων, για αναγνώριση της ακυρότητας του υπ' αριθμ. 9910/30-10-2006 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών

, με το οποίο μεταβιβάστηκαν οι επίδικοι χώροι της πυλωτής στη δεύτερη αρχικώς εναγόμενη και στον τρίτο από αυτούς λόγω έλλειψης κυριότητας της πρώτης εναγόμενης, επικαλούμενοι προς θεμελίωση της ιστορικής βάσης αυτής ότι "από την ανέγερση της πολυκατοικίας, ήτοι το 1976 μέχρι σήμερα οι χώροι της πυλωτής υπήρξαν περικλειστοί και ότι οι ενάγοντες και οι δικαιοπάροχοί τους γνώριζαν την πραγματική αυτή κατάσταση χωρίς ποτέ μέχρι σήμερα να διαμαρτυρηθούν". Το Εφετείο, όπως προκύπτει από την προσβαλλομένη απόφαση, απέρριψε ως μη νόμιμη την ένσταση αυτή, δεχόμενο ειδικότερα ότι και αληθή υποτιθέμενα τα παραπάνω πραγματικά περιστατικά δεν προσκρούουν στη διάταξη του άρθρου 281 Α.Κ., γιατί μόνη η προηγηθείσα αδράνεια των εναγόντων στην άσκηση του δικαιώματός τους δεν αρκεί για τη θεμελίωση της ένστασης περί καταχρηστικής άσκησης του. Συνεπώς, το Εφετείο με το να απορρίψει ως μη νόμιμη την ίδια ένσταση, ορθώς δεν εφάρμοσε τη διάταξη του άρθρου 281 ΑΚ, αφού τα προαναφερόμενα περιστατικά, που επικαλέστηκαν οι αναιρεσείοντες και αληθή υποτιθέμενα δεν πληρούν το πραγματικό της διάταξης αυτής. Κατ'

ακολουθίαν τούτων, πρέπει η αίτηση αναίρεσης να απορριφθεί στο σύνολό της, να διαταχθεί η εισαγωγή στο Δημόσιο Ταμείο του κατατεθέντος, σύμφωνα με το άρθρο 495 παρ. 4 ΚΠολΔ., που προστέθηκε με το άρθρο 12 παρ. 2 του ν. 4055/2012, παραβόλου και να καταδικαστούν οι ανααιρεσείοντες, ως ηττηθέντες διάδικοι, στη δικαστική δαπάνη των παριστάμενων ανααιρεσίβλητων, οι οποίοι παρέστησαν με την ίδια πληρεξούσια δικηγόρο και κατέθεσαν προτάσεις (άρθρα 176, 183 και 191 παρ.2 ΚΠολΔ.), όπως ειδικότερα ορίζεται στο διατακτικό.-

**ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ**

Απορρίπτει την από 10-9-2014 αίτηση των υπό εκκαθάριση ομόρρυθμης εταιρίας με την επωνυμία "Ι και Σία" κλπ για αναίρεση της υπ' αριθμ. 7807/2013 αποφάσεως του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών.-

Διατάσσει την εισαγωγή του κατατεθέντος παραβόλου στο Δημόσιο Ταμείο.-

Καταδικάζει τους ανααιρεσείοντες στη δικαστική δαπάνη των παριστάμενων ανααιρεσίβλητων, την οποία ορίζει στο ποσό των δύο χιλιάδων επτακοσίων (2.700) ευρώ.-

Κρίθηκε και αποφασίσθηκε στην Αθήνα στις 5 Δεκεμβρίου 2018.

Δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του, στην Αθήνα στις 10 Ιανουαρίου 2019.-

**Η ΠΡΟΕΔΡΕΥΟΥΣΑ**

**Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ**