

Αριθμός απόφασης 296/2018

(αριθμός κατάθεσης αγωγής
αριθμός κατάθεσης ανταγωγής)

**ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ
(ΤΑΚΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ)**

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από την Δικαστή Ευδοκία Γκιόγκη Πρωτόδικη που ορίστηκε από την Πρόεδρο του Πρωτοδικείου Ηρακλείου και από τη Γραμματέα Βιργινία Γαϊτάνη.

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ δημόσια στο ακροατήριό του την 14 Ιουνίου 2017, για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

ΤΟΥ ΕΝΑΓΟΝΤΟΣ - ΑΝΤΕΝΑΓΟΜΕΝΟΥ:, κατοίκου Ηρακλείου, οδός, (ΑΦΜ), που παραστάθηκε δια του πληρεξουσίου Δικηγόρου του Ηρακλείου Γεωργίου Πιταροκοίλη, δυνάμει της από 15.3.2017 εξουσιοδοτήσεως.

ΤΩΝ ΕΝΑΓΟΜΕΝΩΝ - ΑΝΤΕΝΑΓΟΝΤΩΝ: 1), κατοίκου Ηρακλείου, οδός (ΑΦΜ) και 2), κατοίκου Ηρακλείου οδός, οι οποίοι παραστάθηκαν ο πρώτος αυτοπροσώπως υπό την ιδιότητα αυτού ως Δικηγόρου Ηρακλείου και η δεύτερη δια του, πρώτου, πληρεξουσίου δικηγόρου της Εμμανουήλ Συμεωνίδη δυνάμει της 30.5.2017 εξουσιοδοτήσεως.

Ο ενάγων ζητεί να γίνει δεκτή η με αριθμό κατάθεσης αγωγή τους, με αντικείμενο ενοχική απαίτηση, η οποία κατατέθηκε την 5.12.2016 και προσδιορίστηκε προς συζήτηση για τη δικάσιμο που αναγράφεται στην αρχή της παρούσας και ενεγράφη στο

πινάκιο.

Οι αντεναγόμενοι ζητούν να γίνει δεκτή η με αριθμό κατάθεσης ΓΑ ανταγωγή τους, με αντικείμενο ενοχική απαίτηση, η οποία κατατέθηκε την 3.2.2017 και προσδιορίστηκε προς συζήτηση για τη δικάσιμο που αναγράφεται στην αρχή της παρούσας και ενεγράφη στο πινάκιο.

ΚΑΤΑ ΤΗ ΣΥΖΗΤΗΣΗ της υπόθεσης εμφανίστηκε ο πρώτος εναγόμενος - αντενάγων και ζήτησε ως πληρεξούσιος δικηγόρος και της δεύτερης εναγόμενης - αντενάγουσας να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά και στις προτάσεις τους, ενώ δεν εμφανίστηκε ο πληρεξούσιος δικηγόρος του ενάγοντος - αντεναγόμενου.

**ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ
ΣΚΕΦΤΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ**

Νόμιμα φέρονται προς συζήτηση οι με αριθμό κατάθεσης ΓΑ κύρια αγωγή και ανταγωγή, οι οποίες πρέπει να ενωθούν και να συνεκδικαστούν, εφόσον εκκρεμούν ενώπιον του ίδιου Δικαστηρίου, υπάγονται στην ίδια διαδικασία, αφορούν αξιώσεις που απορρέουν από το ίδιο περιστατικό και, κατά την κρίση του Δικαστηρίου, διευκολύνεται και επιταχύνεται η διεξαγωγή της δίκης και επέρχεται μείωση των εξόδων (άρθρο 246 ΚΠολΔ).

Από τις διατάξεις των άρθρων 200, 288, 361, 513 και 681 ΑΚ προκύπτει, ότι η αγοραπωλησία αυτοτελούς οριζόντιας ιδιοκτησίας (διαμερίσματος) υπό κατασκευή πολυκατοικίας, όταν ο πωλητής είναι και κατασκευαστής αυτής, φέρει, κατ' αρχήν, το χαρακτήρα μεικτής σύμβασης, ήτοι της συμβάσεως πωλήσεως και της συμβάσεως μισθώσεως έργου, επί της οποίας εφαρμόζονται, ανάλογα με τη βούληση των μερών και το αποτέλεσμα προς το οποίο αυτά απέβλεψαν, τόσο οι διατάξεις για την πώληση, όσο και εκείνες για τη μίσθωση έργου, εκτός εάν, κατά την αληθή δικαιοπρακτική βούληση των συμβαλλομένων πωλητή και αγοραστή και ενόψει όλων των επιμέρους περιστάσεων, η σύμβαση αυτή φέρει αμιγώς το χαρακτήρα της πώλησης, οπότε διέπεται από τις περί πωλήσεως διατάξεις. Έτσι,

καθόσον μεν αφορά τη μεταβίβαση των ποσοστών του οικοπέδου και την οριζόντια ιδιοκτησία, εφαρμογή έχουν οι διατάξεις για την πώληση, καθόσον δε αφορά την αποπεράτωση της πολυκατοικίας και του ημιτελούς διαμερίσματος αυτής, σύμφωνα με τους όρους της συμβάσεως, καθώς και την ύπαρξη ελλείψεων και ελαττωμάτων, εφαρμογή έχουν οι διατάξεις για τη μίσθωση έργου και, ειδικότερα, εκείνες των άρθρων 688 έως 693 του Α.Κ., γιατί θεωρείται, ότι στο αποτέλεσμα αυτό κυρίως, δηλαδή την εκτέλεση του έργου κατά τους όρους της σύμβασης και την παράδοση αυτού κατά το συμφωνημένο χρόνο, απέβλεψαν τα μέρη. Η ύπαρξη δε των ελλείψεων ή ελαττωμάτων του ημιτελούς έργου, κατά την κατάρτιση της σύμβασης, δεν καθιστά αυτή σύμβαση πώλησης για το μέχρι τότε (χρόνο κατάρτισης της σύμβασης) εκτελεσθέν μέρος του όλου έργου, αφού κρίσιμος χρόνος της ευθύνης του εργολάβου για ελαττώματα του όλου έργου είναι εκείνος που αυτό παραδόθηκε από τον εργολάβο και δεν νοείται τμηματική παράδοση αυτού, εκτός αν άλλως έχει συμφωνηθεί (ΑΠ 1220/2017, ΝΟΜΟΣ).

Με την κρινόμενη αγωγή, με την οποία ο ενάγων παραιτείται παραδεκτώς τύποις του δικογράφου της προηγούμενα ασκηθείσας με αριθμό ΓΑ αγωγής, εκτίθεται ότι ο ενάγων υπό την ιδιότητα αυτού ως εργολάβου, ανήγειρε επί ακινήτου ιδιοκτησίας του, κατόπιν έκδοσης σχετικής οικοδομικής αδειάς, τέσσερις οριζόντιες ιδιοκτησίες. Ότι δυνάμει του από 4.5.2011 ιδιωτικού συμφωνητικού συμφώνησε με τους εναγόμενους την πώληση προς αυτούς δύο εκ των τεσσάρων οριζόντιων ιδιοκτησιών, ευρισκόμενων κατά το χρόνο εκείνο στο στάδιο της κατασκευής, έναντι συνολικού τιμήματος πώλησης και εργολαβικής αμοιβής ύψους 264.000 ευρώ, για τις εργασίες που αναλυτικά αναφέρονται στο προαναφερόμενο ιδιωτικό συμφωνητικό. Ότι ακολούθως, δυνάμει του με αριθμό συμβολαίου αγοραπωλησίας, νομίμως μεταγραφέντος, μεταβίβασε στους εναγομένους κατά ποσοστό 1/2 εξ αδιαιρέτου σε έκαστο, τις ανωτέρω δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες έναντι ποσού 142.000 ευρώ, με ημερομηνία παράδοσης την 1.12.2011. Ότι με την υπογραφή των ανωτέρω συμφωνιών και δη με την υπογραφή του από 4.5.2011 συμφωνητικού έλαβε ποσό 10.000 ευρώ προς πολεοδομική

τακτοποίηση ορισμένων χώρων των πωλούμενων ιδιοκτησιών και με την υπογραφή του συμβολαίου ποσό 15.000 ευρώ και δύο συναλλαγματικές ύψους 10.000 και 4.000 αντίστοιχα, με ημερομηνία λήξης την 24.12.2011 και 30.2.2012 αντίστοιχα. Ότι εντός του καλοκαιριού του έτους 2011 έλαβε επίσης δια τραπεζικής επιταγής εκ μέρους της δανειοδοτούσας τράπεζας των εναγομένων για λογαριασμό αυτών, το ποσό των 105.000 ευρώ, ενώ τέλος την 10.8.2011 του κατέβαλαν οι εναγόμενοι το ποσό των 64.672,01 ευρώ έναντι της εργολαβικής του αμοιβής. Ότι περί τα τέλη του έτους 2011, ενόψει λήξεως της πρώτης ως άνω συναλλαγματικής, συμφώνησαν προφορικώς την απαλλαγή του (ενάγοντος ως εργολάβου) από την υποχρέωση εκτέλεσης ορισμένων εργασιών ύψους 6.000 ευρώ. Ότι λόγω νέων απαιτήσεων των εναγομένων περί εργασιών επί των οριζόντιων ιδιοκτησιών, πέραν των συμφωνηθέντων στο από 4.5.2011 ιδιωτικό συμφωνητικό, υπήρξε ολιγόμηνη καθυστέρηση στην ολοκλήρωση των εργασιών που προβλέπονταν στο από 4.5.2011 ιδιωτικό συμφωνητικό επί των οριζόντιων ιδιοκτησιών, εν γνώσει και συναινέσει των εναγομένων, οι οποίες (εργασίες) ολοκληρώθηκαν προσηκόντως τον Ιούλιο του έτους 2012. Ότι στη σύναψη του μεταβιβαστικού συμβολαίου πριν από την πλήρη αποπεράτωση των ιδιοκτησιών, προέβη κατόπιν προτροπής των εναγομένων και προς εξυπηρέτηση αυτών, προκειμένου, εκτός από το στεγαστικό δάνειο κάλυψης του τιμήματος αγοράς των ιδιοκτησιών, να λάβουν επίσης από πιστωτικό ίδρυμα επισκευαστικό δάνειο ύψους 83.000 ευρώ, προκειμένου να εξοφλήσουν με αυτό μέρος της ως άνω συμφωνηθείσας εργολαβικής αμοιβής του, το τίμημα δε της αγοραπωλησίας των 142.000 ευρώ αντιστοιχούσε στην αξία των οριζόντιων ιδιοκτησιών κατά το χρόνο μεταβίβασής τους. Ότι οι εναγόμενοι, έναντι των ανωτέρω συμφωνιών τους, του έχουν καταβάλει συνολικά το ποσό των 202.672,01 ευρώ, εξακολουθούν δε να του οφείλουν το ποσό των 55.327,99 ευρώ ως εργολαβική αμοιβή. Ότι περαιτέρω, οι εναγόμενοι εκμεταλλευόμενοι τη δικηγορική τους ιδιότητα, επέτυχαν την κατάρτιση του συμβολαίου αγοραπωλησίας χωρίς ρητή αναφορά της εργολαβικής αμοιβής του, πείθοντάς τον ότι το αναγραφόμενο

στο συμβόλαιο ποσό των 142.000 ευρώ αντιστοιχεί στην αξία των μεταβιβαζόμενων ιδιοκτησιών κατά το στάδιο κατασκευής τους κατά την υπογραφή του συμβολαίου. Ότι με αυτό τον τρόπο εσκεμμένα έθεσαν σε διακινδύνευση την εργολαβική του αμοιβή, επιδεικνύοντας αντισυμβατική και αντίθετη προς τα συναλλακτικά ήθη συμπεριφορά, καθώς τον διαβεβαίωναν ρητώς ότι η αμοιβή του ήταν πλήρως νομικά διασφαλισμένη, ενώ γνώριζαν ότι αυτό δεν ισχύει. Ότι αυτός ως εργολάβος έχει προβεί σε ορθή εκτέλεση του συνόλου των συμφωνημένων εργασιών και παράδοση των επίδικων ιδιοκτησιών ήδη από τον Ιούλιο του έτους 2012. Με βάση το ιστορικό αυτό, κατά τα ειδικότερα αναλυτικώς εκτιθέμενα στην αγωγή πραγματικά περιστατικά, ζητεί, επί τη βάση της σύμβασης έργου ως ανεξόφλητη εργολαβική αμοιβή, άλλως επί τη βάση του αδικαιολόγητου πλουτισμού, άλλως της αδικοπραξίας, μετά από παραδεκτό περιορισμό του αγωγικού αιτήματος από καταψηφιστικό σε αναγνωριστικό με τις προτάσεις, να αναγνωρισθεί ότι υποχρεούνται οι εναγόμενοι, να του καταβάλλουν το ποσό των 55.327,99 ευρώ ευθυνόμενοι εις ολόκληρον, άλλως έκαστος το ποσό των 27.663,99 ευρώ, με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής και έως την εξόφληση. Ζητεί επίσης κατά την επικουρική βάση της αδικοπραξίας την καταβολή πρόσθετης αποζημίωσής του ύψους 10.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση για την ηθική βλάβη που υπέστη από την αντίθετη στα συναλλακτικά ήθη κατ' άρθρο 919 ΑΚ συμπεριφορά των εναγομένων. Ζητεί επίσης να κηρυχθεί η απόφαση που θα εκδοθεί προσωρινά εκτελεστή και να καταδικαστούν οι εναγομένοι στην καταβολή των δικαστικών του εξόδων. Με αυτό το περιεχόμενο και αίτημα, η αγωγή αρμοδίως καθ' ύλην και κατά τόπον φέρεται προς συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου αυτού (άρθρα 7, 9, 10, 14 παρ. 2, 25 παρ. 1 ΚΠολΔ), κατά την τακτική διαδικασία, απορριπτομένου του ισχυρισμού των εναγομένων περί εκκρεμοδικίας απορρέουσας από την με αριθμό κατάθεσης των ιδίων κατά του ενάγοντος, καθόσον η τελευταία αγωγή έχει διάφορη νομική βάση (έγερση αξιώσεων από ευθύνη από διαπραγματεύσεις). Είναι δε ορισμένη και νόμιμη κατά την κύρια βάση της, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 681 επ. ΑΚ, κατά δε την επικουρική βάση της αδικοπραξίας

στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 914, 919 και 932 ΑΚ, 70 και 176 ΚΠολΔ. Ως προς την επικουρική βάση του αδικαιολόγητου πλουτισμού είναι απορριπτέα ως μη νόμιμη, δεδομένου ότι όπως συνάγεται από το αγωγικό δικόγραφο υπάρχει νόμιμη αιτία της διεκδίκησης του αιτούμενου χρηματικού ποσού, ερειδόμενη στη μίσθωση έργου. Εάν δε αιτία του αιτούμενου χρηματικού ποσού είναι η πώληση, η αγωγή είναι μη νόμιμη επί τη βάση του αδικαιολόγητου πλουτισμού σύμφωνα με τη μείζονα σκέψη που προηγήθηκε. Περαιτέρω το παρεπόμενο αίτημα περί κήρυξης της απόφασης προσωρινά εκτελεστής, πρέπει μετά την παραδεκτή τροπή του αγωγικού αιτήματος από καταψηφιστικό σε αναγνωριστικό, να απορριφθεί ως μη νόμιμο. Ακολούθως, κατά το μέρος που η αγωγή κρίθηκε νόμιμη, πρέπει να εξεταστεί ως προς την ουσιαστική της βασιμότητα.

Από τις διατάξεις των άρθρων 513, 522, 534, 540 και 543 ΑΚ, όπως ισχύουν μετά την τροποποίηση του δικαίου της πώλησης δυνάμει του ν. 3043/2002, προκύπτει, ότι σε περίπτωση που κατά το χρόνο μετάθεσης του κινδύνου στον αγοραστή υφίσταται πραγματικό ελάττωμα ή έλλειψη συνομολογημένης ιδιότητας του πωληθέντος αντικειμένου, ο αγοραστής δικαιούται να απαιτήσει διόρθωση ή αντικατάσταση του πράγματος με άλλο, εκτός αν η ενέργεια είναι αδύνατη ή προκαλεί δυσανάλογες δαπάνες, να μειώσει το τίμημα ή να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση, εκτός και αν πρόκειται για επουσιώδες ελάττωμα. Σε περίπτωση, εξάλλου, που υφίσταται έλλειψη συνομολογημένης ιδιότητας ή η τυχόν ελαττωματικότητα του πράγματος οφείλεται σε υπαιτιότητα του πωλητή, ο αγοραστής μπορεί σωρευτικά με τα ανωτέρω δικαιώματα να απαιτήσει αποζημίωση για τη ζημία, που δεν καλύπτεται από την άσκησή τους. Εξάλλου, πραγματικό ελάττωμα συνιστά η ατέλεια του πράγματος, που αφορά στην ιδιοσυστασία ή την κατάστασή του κατά τον κρίσιμο χρόνο της μετάθεσης του κινδύνου στον αγοραστή και η οποία έχει αρνητική επίδραση στην αξία ή τη χρησιμότητα αυτού. Ως ιδιότητα δε του πράγματος θεωρείται όχι μόνο κάποιο συγκεκριμένο φυσικό γνώρισμα ή πλεονέκτημα αυτού, αλλά και οποιαδήποτε σχέση, η οποία, από το είδος και τη διάρκειά της, επιδρά κατά την αντίληψη

των συναλλαγών στην αξία ή τη χρησιμότητα του πράγματος. Εξάλλου, ως συνομολογημένη νοείται μία ιδιότητα, όταν υπάρχει ρητή ή σιωπηρή συμφωνία των μερών ότι το πράγμα έχει την συγκεκριμένη ιδιότητα, στην ύπαρξη της οποίας αποδίδεται ιδιαίτερη σημασία από τον αγοραστή και την οποία ο πωλητής εγγυάται αναλαμβάνοντας και την ευθύνη για την ενδεχόμενη έλλειψη της (ΑΠ 267/2015, ΝΟΜΟΣ). Περαιτέρω, ο αγοραστής δύναται να ζητήσει αποζημίωση για κάθε ζημία (θετική ή αποθετική), η οποία συνάπτεται αμέσως προς την ύπαρξη του ελαττώματος ή την έλλειψη της συνομολογηθείσας ιδιότητας, δηλαδή την διαφορά μεταξύ των δύο αξιών, τις δαπάνες κατά την προσπάθεια διορθώσεως του πράγματος, το διαφυγόν κέρδος, την ζημία από την τυχόν στέρηση χρήσεως του πράγματος και όλα τα έξοδα για άλλους λόγους. Ως διαφυγόν δε κέρδος ορίζεται, κατ' άρθρον 298 εδ. β' ΑΚ, το υπό τίνος προσδοκώμενον μετά πιθανότητας κατά την συνήθη πορεία των πραγμάτων ή τις ειδικές περιστάσεις και ιδίως τα ληφθέντα προπαρασκευαστικό μέτρα. Τα κατά την συνήθη πορεία των πραγμάτων προσδιορίζοντα την προσδοκίαν ορισμένου κέρδους προπαρασκευαστικά μέτρα και οι ειδικές περιστάσεις πρέπει, κατ' άρθρον 216§1 ΚΠολΔ, να εκτίθενται διά του αγωγικού δικογράφου υπό την έννοια ότι δεν αρκεί η αφηρημένη επανάληψη των εκφράσεων του άρθρου 298 ΑΚ ούτε η αναφορά του συνολικώς φερομένου ως διαφυγόντος κέρδους αλλά απαιτείται εξειδικευμένη και λεπτομερής, κατή περίπτωσην, μνεία των συγκεκριμένων περιστατικών και μέτρων, τα οποία καθιστούσαν πιθανόν το κέρδος ως προς τα επί μέρους κονδύλια αυτού, ώστε να δύνανται να αποτελέσουν αντικείμενο αποδείξεως, δίχως, όμως, να είναι απαραίτητο διά της αγωγής να εξειδικεύονται τα προσδίδοντα την δυναμική του προσδοκώμενου κέρδους στοιχεία αναφοράς συγκεκριμένων συναλλαγών, προσώπων και παραστατικών (βλ. ΑΠ 1703 /2013, ΒΝΔΝΟΜΟΣ: 617708 και ΑΠ 536 /2011, ΤΝΠΔΣΑ). Στη θετική ζημία περιλαμβάνεται και η πρόσθετη απασχόληση εργατών ή υπαλλήλων του ζημιωθέντος εις την αποκατάσταση των δυσμενών διά τα έννομα συμφέροντα συνεπειών (πρβλ. ΑΠ 536/2011, ο.π. και ΑΠ 605 /2009, ΤΝΠΔΣΑ). Εξ άλλου η αθέτηση προϋφισταμένης

ενοχής δεν συνιστά αδικοπραξία, πλην, όμως, είναι δυνατόν ζημιογόνος πράξη ή παράλειψη, διά της οποίας παραβιάζεται η σύμβαση, να θεμελιώσει συγχρόνως και ευθύνη εξ αδικοπραξίας. Αυτό συμβαίνει, όταν και άνευ της προϋπαρχούσης συμβατικής σχέσεως, η ενέργεια αυτή δύναται να χαρακτηριστεί παράνομη ως αντίθετη προς το εκ του άρθρου 914 ΑΚ επιβαλλόμενο γενικό καθήκον της μη υπαιτίου προκλήσεως ζημίας εις τρίτον. Η ευθύνη αυτή κρίνεται κατά τους γενικούς όρους περί αδικοπραξιών. Ειδικότερα, όταν υπάρχει ενδοσυμβατική ευθύνη για πραγματικό ελάττωμα ή έλλειψη συνομολογηθείσης ιδιότητας του πωληθέντος πράγματος, για την θεμελίωση της εξωσυμβατικής ευθύνης από αδικοπραξία του πωλητού πρέπει η ύπαρξη του ελαττώματος ή η έλλειψη της συνομολογηθείσης ιδιότητας κατά τον χρόνο μεταβάσεως του κινδύνου του πράγματος στον αγοραστή να οφείλεται σε υπαίτια συμπεριφορά του πωλητού, δια της οποίας αυτός εκ προθέσεως επιδιώκει να παράγει, ενισχύσει ή διατηρήσει πεπλανημένη αντίληψη ή εντύπωση στον αγοραστή εν σχέσει προς την ύπαρξη του ελαττώματος ή την έλλειψη της συνομολογηθείσης ιδιότητας του πράγματος, ανεξαρτήτως εάν η συμπεριφορά αυτή συνίσταται στην παράσταση ψευδών γεγονότων ως αληθών ή σε απόκρυψη ή αποσιώπηση ή ατελή ανακοίνωση των αληθών γεγονότων, των οποίων η αποκάλυψη στον αγνοούντο αυτά αγοραστή επεβάλλετο εκ της καλής πίστεως ή της υφιστάμενης ιδιαίτερας σχέσεως μεταξύ πωλητού και αγοραστού. Πρόκειται, δηλαδή για συρροή δύο αξιώσεων (μιας εξ ενδοσυμβατικής και μιας εξ εξωσυμβατικής ευθύνης), οι οποίες αποβλέπουν στον ίδιο σκοπό, δηλαδή στην αυτή παροχή, οπότε είναι δυνατή η παράλληλη άσκηση, όχι όμως και η παράλληλη ικανοποίηση αμφοτέρων, αφού η ικανοποίηση της μιας έχει ως αποτέλεσμα και την απόσβεση της άλλης, εκτός εάν διά μιας εξ αυτών επιδιώκεται κάτι επιπλέον, όπως χρηματική ικανοποίηση ηθικής βλάβης εκ της αδικοπρακτικής ευθύνης (ΕφΠειρ 314/2015, ΝΟΜΟΣ).

Με την με αριθμό κατάθεσης ΓΑ ανταγωγή τους, με την οποία οι αντενάγοντες παραιτούνται παραδεκτώς τύποις του δικογράφου της προηγούμενα ασκηθείσας με αριθμό

ανταγωγής τους, οι αντενάγοντες - εναγόμενοι ισχυρίζονται ότι ο αντεναγόμενος - ενάγων δυνάμει του με αριθμό συμβολαίου αγοραπωλησίας, νομίμως μεταγραφέντος, μεταβίβασε σε έκαστο εκ αυτών κατά ποσοστό 1/2 εξ αδιαιρέτου, τις αναφερόμενες σε αυτό οριζόντιες ιδιοκτησίες, εκ συνόλου τεσσάρων οριζόντιων ιδιοκτησιών, ιδιοκτησίας της τρίτης έτερου συνιδιοκτήτη (.....) και της τέταρτης του ίδιου (αντεναγόμενου εργολάβου-πωλητή). Ότι δυνάμει της προαναφερόμενης συμβολαιογραφικής πράξης προέβη στην πώληση των ανωτέρω (υπό στοιχεία 3 και 4) ιδιοκτησιών, έναντι τιμήματος 142.000 ευρώ, με την υποχρέωση όπως παραδώσει αυτές πλήρως, νομίμως και προσηκόντως αποπερατωμένες, ήτοι «με το κλειδί στο χέρι», έως την 1.12.2011, ολοκληρώνοντας με δικές του δαπάνες το σύνολο των απαιτούμενων εργασιών, ως αυτές είχαν συμφωνηθεί στο από 4.5.2011 ιδιωτικό συμφωνητικό που επίσης συνήφθη μεταξύ τους. Ότι η συνολική συμφωνία αυτών, αποτυπωθείσα στο από 4.5.2011 ιδιωτικό συμφωνητικό, έναντι συνολικής αμοιβής του αντεναγόμενου πωλητή-εργολάβου, ύψους 264.000 ευρώ, περιελάμβανε αφενός την παράδοση των ανωτέρω δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών πλήρως, νομίμως και προσηκόντως αποπερατωμένων, αφετέρου τη συμφωνία παραχώρησης προς αυτούς των αναλογούντων στις οριζόντιες ιδιοκτησίες κοινόχρηστων χώρων του μείζονος οικοπέδου κατ' αποκλειστική χρήση με την προσήκουσα διαμόρφωση αυτών των κοινόχρηστων χώρων ως αύλειων, καθώς και την εξάλειψη εκ των οριζόντιων ιδιοκτησιών τους υπάρχουσας προσημείωσης υποθήκης. Ότι οι ίδιοι έχουν προβεί στην καταβολή προς τον αντεναγόμενο συνολικού ποσού 208.762,01 ευρώ και δη ποσού 142.000 ευρώ για την αγορά δύο πλήρως αποπερατωμένων οριζόντιων ιδιοκτησιών σε εκτέλεση του ως άνω συμβολαίου αγοραπωλησίας και ποσού 66.762,01 ευρώ ως προκαταβολή για την υπεσχεμένη από αυτόν και τον έτερο συγκύριο του ακινήτου παραχώρησης προς τους ίδιους των αναλογούντων στις οριζόντιες ιδιοκτησίες κοινόχρηστων χώρων κατ' αποκλειστική χρήση. Ότι κατά το χρονικό διάστημα από τη σύνταξη του αγοραπωλητηρίου συμβολαίου έως και την 24.11.2016, οπότε αναγκάστηκαν να παραλάβουν τις ιδιοκτησίες με ρητή επιφύλαξη των νομίμων

δικαιωμάτων τους, ο αντεναγόμενος υπαίτιος δεν είχε παραδώσει τις επίδικες ιδιοκτησίες, πλήρως και νομίμως αποπερατωμένες, σύμφωνα με την επίδικη σύμβαση πωλήσεως. Ότι ειδικότερα, κατ' εκτίμηση των αναφερόμενων στο ανταγωγικό δικόγραφο, υπάρχουν οι ακόλουθες πλημμέλειες: α) οι επίδικες ιδιοκτησίες είναι αυθαίρετες πολεοδομικά, για το λόγο ότι δεν κατασκευάστηκαν σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, αλλά με διαφορετικό φέροντα οργανισμό, ήτοι από οπλισμένο σκυρόδεμα, αντί εξωτερικής τοιχοποιίας από λιθοδομή γεγονός που καθιστά αυτές αυθαίρετες στο σύνολό τους· β) οι ιδιοκτησίες τους είναι βεβαρυμένες με πραγματική δουλεία υπόγειας διέλευσης σωληνώσεων άρδευσης, γεγονός που δολίως τους απέκρυψε ο αντεναγόμενος· γ) το συνολικό, μείζον, οικόπεδο, επί του οποίου έχουν ανεγερθεί οι τέσσερις συνολικά οριζόντιες ιδιοκτησίες, είναι κατά 100 τμ μικρότερης έκτασης από την αναγραφείσα στο συμβόλαιο έκταση και ως εκ τούτου μειώνεται και η ανάλογη έκταση που αναλογεί στις ιδιοκτησίες τους επί της οποίας έχουν προσδοκία αποκλειστικής χρήσης, δ) εκκρεμεί σημαντικός αριθμός εργασιών οι οποίες παρέμειναν ανεκτέλεστες, ήτοι i) η νόμιμη ηλεκτροδότηση των επίδικων δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών, καθόσον ο αντεναγόμενος προέβη παρανόμως στην ηλεκτροδότηση των επίδικων οριζόντιων ιδιοκτησιών με πλαστογράφηση των υπογραφών τους και προ οποιοσδήποτε πολεοδομικής τακτοποίησης των επίδικων οριζόντιων ιδιοκτησιών, ii) δοκιμές άριστης λειτουργίας των εγκατεστημένων δικτύων ηλεκτροδότησης, ύδρευσης, αποχέτευσης, iii) παράδοση έγγραφων εγγυήσεων περί των εγκατεστημένων μηχανημάτων (ηλιακού θερμοσίφωνα, πιεστικού, θερμαντικών σωμάτων κλπ), καθώς και φωτογραφιών εσκαμμένου αγωγού καλωδιακών σωληνώσεων-ηλεκτροφόρων αγωγών εντός περιβάλλοντος χώρου μεταξύ των δύο κτιρίων (επίδικων ιδιοκτησιών), συνοδευόμενων από έγγραφη εγγύηση του εγκαταστάτη ηλεκτρολόγου περί ασφαλούς εγκατάστασης αυτών, iv) ελαιοχρωματισμός με ειδικά βερνίκια εσωτερικών ξύλινων ορόφων, δαπέδου και σκάλας ΚΤΙΡΙΟΥ 4 και σχετικό μερεμέτια και στοκαρίσματα σε ΚΤΙΡΙΟ 3, v) ελαιοχρωματισμός με μονωτικό υλικό και ειδικά βερνίκια σκεπής και δύο κτιρίων εξωτερικά, vi) μερεμέτια

ελαιοχρωματισμού ΚΗΡΙΟΥ 4 και μόνωσης ρωγμών πρόσοψης ΚΤΙΡΙΟΥ 3, vii) τοποθέτηση κατάλληλων υδρορροών επί των κεραμοσκεπών αμφοτέρων των κτιρίων, viii) τοποθέτηση εξωτερικού φωτισμού των δύο κτιρίων και προβολέων στο ΚΗΡΙΟ 3 για φωτισμό οικοπέδου, viii) διόρθωση κακοτεχνιών πλακόστρωσης μπαλκονιού σοφίτας ΚΗΡΙΟΥ 3, ix) διόρθωση κακοτεχνιών εγκαταστάσεων βρυσών λουτρού και κουζίνας ΚΤΙΡΙΟΥ 3, x) καθαρισμός εσωτερικά αμφοτέρων κτιρίων, xi) εγκατάσταση πιεστικού νερού και σύνδεση αυτού, xii) αποκατάσταση χώρου κύριας εισόδου ΚΤΙΡΙΟΥ 3 (εξομάλυνση πρανούς), και xiii) παράδοση βεβαίωσης μηχανικού περί πολεοδομικής νομιμότητας των κτιρίων. Ότι έως σήμερα ο αντεναγόμενος δεν έχει προβεί στην εκπλήρωση της υποχρέωσής του παράδοσης σε αυτούς πλήρως αποπερατωμένων νομίμων οριζόντιων ιδιοκτησιών, μη προβαίνοντας στις σχετικές δηλώσεις περί πολεοδομικής τακτοποίησης αυθαιρέτων κτισμάτων κατά τους ισχύοντες νόμους Ν. 4014/2011 και 4178/2013 και αρνούμενος να συμπράξει σε αυτές ως συνιδιοκτήτης του μείζονος οικοπέδου. Ότι επιπλέον με την παραλαβή των ιδιοκτησιών υπεβλήθησαν σε δαπάνες για τη διαπίστωση των ως άνω πλημμελειών επί αυτών. Ότι, τέλος, οι ίδιοι ως επαγγελματίες δικηγόροι, απώλεσαν διαφυγόντα εισοδήματα από τη μη δυνατότητα χρήσης χώρου επί του ΚΤΙΡΙΟΥ 4 ως υποκαταστήματος του δικηγορικού τους γραφείου. Ότι ο αντεναγόμενος τους εξαπάτησε, παρασιωπώντας και αποκρύπτοντάς τους ότι οι επίδικες ιδιοκτησίες είναι καθ' ολοκληρίαν αυθαίρετες, εμφανίζοντάς τες σύμφωνες προς την με αριθμό οικοδομική άδεια, ενώ εν συνεχεία με πλαστογράφηση δημοσίων εγγράφων και χρήση αυτών, παρά τους Ν. 4014/2011 και 4178/2013, επέτυχε παρανόμως την ηλεκτροδότηση αυτών και ακολούθως προέβη, με την αποστολή των από 5.9.2012 και 23.11.2012 εξώδικων προσκλήσεων του, σε εκβίαση αυτών ότι αν δεν λάβει το υποτιθέμενο τίμημα του αντιτίμου της αγοραπωλησίας, δεν προτίθεται να εκπληρώσει καμία οφειλή του, αντί να προβεί σε διόρθωση των πραγματικών και νομικών ελαττωμάτων των επίδικων ιδιοκτησιών ως όφειλε. Με βάση το περιεχόμενο αυτό, επικαλούμενοι τις διατάξεις που ρυθμίζουν τη σύμβαση πωλήσεως και δη τις

διατάξεις περί των νομικών και πραγματικών ελαττωμάτων και έλλειψης συνομολογημένων ιδιοτήτων, σε συνδυασμό με τον αδικαιολόγητο πλουτισμό και τις διατάξεις περί αδικοπραξίας, άλλως επί τη βάση των διατάξεων της σύμβασης έργου και δη των άρθρων 690 επ. περί ελλείψεων του έργου με υπαιτιότητα του εργολάβου, ζητούν να υποχρεωθεί ο αντεναγόμενος, επί τη βάσει των διατάξεων της πώλησης, άλλως της σύμβασης έργου, σε συνδυασμό να τους καταβάλει: 1) ποσό 36.706,11 ευρώ ως δαπάνη για την πολεοδομική τακτοποίηση των επίδικων ιδιοκτησιών με τον Ν. 4178/2013 λόγω του πραγματικού ελαττώματος των επίδικων ιδιοκτησιών ως αυθαιρέτων πολεοδομικά, 2) ποσό 3.000 ευρώ λόγω των νομικών ελαττωμάτων των ιδιοκτησιών από την ύπαρξη δουλείας διέλευσης σωληνώσεων άρδευσης και της μικρότερης έκτασης του μείζονος οικοπέδου κατά 100 τμ, 3) ποσό 6.900 ευρώ προς αποκατάσταση των ανεκτέλεστων εργασιών και δη ποσό 3.100 ευρώ για την νόμιμη ηλεκτροδότηση των ακινήτων και ποσό 3.800 για τις λοιπές ανεκτέλεστες εργασίες ως προσδιορίζονται ανωτέρω υπό στοιχεία δ) ii έως xii, 4) ποσό 4.778,40 ευρώ ως δαπάνη για τη διόρθωση πραγματικών ελαττωμάτων και λοιπά έξοδα και συγκεκριμένα i) ποσό 1.230 ευρώ ως δαπάνη αποτύπωσης της πραγματικής κατάστασης με τοπογραφικό διάγραμμα, ii) ποσό 1.500 ευρώ ως δαπάνη από το χρόνο μετάβασής τους στις δημόσιες υπηρεσίες, iii) ποσό 400 ευρώ για αγορά κολώνας ΔΕΗ και έξοδα σύνδεσης αυτής, iv) ποσό 125 ευρώ για αλλαγή ονόματος χρήστη στη ΔΕΗ, v) ποσό 150 ευρώ λόγω αλλαγής κλειδαριών σε εξώπορτες, vi) ποσό 43,40 ευρώ εξόδων δικαστικού επιμελητή για επίδοση της προαναφερόμενης δήλωσης παραλαβής των επίδικων ιδιοκτησιών με επιφύλαξη, vii) ποσό 20 ευρώ για έξοδα μετακίνησης (καύσιμα) για τις εργασίες αλλαγής κλειδαριών, viii) ποσό 1.000 ευρώ για αμοιβής εκπόνησης τεχνικής έκθεσης για τις ανεκτέλεστες εργασίες, και ix) ποσό 310 ευρώ για αμοιβής εκπόνησης μελέτης ηλεκτρολογικής εγκατάστασης, 5) ποσό 17.850 ευρώ ως αποζημίωση λόγω διαφυγόντων κερδών και δη ποσό 12.750 ευρώ στον πρώτο εξ αυτών και 5.100 ευρώ στη δεύτερη εξ αυτών λόγω μη δυνατότητας λειτουργίας χώρου στο ΚΤΙΡΙΟ 4 ως υποκατάστημα της επαγγελματικής τους δραστηριότητας ως

δικηγόρων για το χρονικό διάστημα από 2.12.2011, συμφωνημένο χρόνο παράδοσης των ιδιοκτησιών, άλλως από 7.8.2012 χρόνο δήλωσης έναρξης δραστηριότητας για τον επίδικο χώρο έως το χρόνο άσκησης της αγωγής (3.2.2017), επικαλούμενοι ότι το ανωτέρω ποσό θα αποκέρδαιναν μετά βεβαιότητας, κατά τη συνήθη πορεία των πραγμάτων, επί τη βάση της αυξανόμενης γεωμετρικά πελατεία τους ως ασκούντων το δικηγορικό επάγγελμα από τον Ιούνιο του έτους 1991 ο πρώτος εξ αυτών και τον Δεκέμβριο του 1990 η δεύτερη εξ αυτών, τον τουριστικό χαρακτήρα της επίδικης περιοχής και το γεγονός ότι ήδη λειτουργούσαν δικηγορικό γραφείο στην πόλη του Ηρακλείου και υποκατάστημα αυτού στον Πύργο, και, τέλος, 5) ποσό 10.000 ευρώ σε έκαστο, ως εύλογη χρηματική ικανοποίηση για την ηθική βλάβη που υπέστησαν από την αδικοπρακτική συμπεριφορά του αντεναγόμενου. Ζητούν επίσης να επιδικαστούν νόμιμοι τόκοι από την επίδοση της αγωγής, να κηρυχθεί η απόφαση που θα εκδοθεί προσωρινά εκτελεστή, να απαγγελθεί σε βάρος του αντεναγόμενου προσωπική κράτηση 1 έτους και χρηματική ποινή 6.000 ευρώ ως μέσο αναγκαστικής εκτέλεσης της απόφασης που θα εκδοθεί, και να καταδικαστεί αυτός στα δικαστικά τους έξοδα. Η ως άνω ανταγωγή αρμοδίως και παραδεκτώς, καθ' ύλην και κατά τόπο, εισάγεται ενώπιον του Δικαστηρίου αυτού προς συζήτηση (άρθρα 7, 9, 10, 14 παρ. 2, 25 παρ. 1 ΚΠολΔ), καθόσον έχει κατατεθεί και επιδοθεί στον αντεναγόμενο εντός της νομίμου προθεσμίας των 60 ημερών, κατ' άρθρο 238 ΚΠολΔ, από την κατάθεση της αγωγής την 5.12.2016 (βλ. τη με αριθμό 10357B/3.2.2017 έκθεση επίδοσης του δικαστικού επιμελητή στο Εφετείο Ανατολικής Κρήτης Αγγέλου Λέων. Μακράκη). Είναι δε αρκούντος ορισμένη και νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 513 επ. 514, 516, 534, 535, 537, 540, 543, 550, 914, 932 ΑΚ και 216, 386 ΠΚ, των αγωγικών αιτιάσεων περί αυθαιρέτου πολυοδομικά χαρακτήρα των επίδικων ιδιοκτησιών, έλλειψης νομίμου σύνδεσης ηλεκτροδότησης και μικρότερης έκτασης του μείζονος ακινήτου, εκλαμβάνομενων ως πραγματικών ελαττωμάτων των αγορασθέντων ιδιοκτησιών, της ύπαρξης δουλείας διέλευσης σωλήνων άρδευσης ως νομικού ελαττώματος και των λοιπών πλημμελειών εκλαμβάνομενων ως ελλείψεων

συνομολογημένων ιδιοτήτων των επίδικων ακινήτων, κατ' εκτίμηση των εκτιθέμενων πραγματικών περιστατικών στο αγωγικό δικόγραφο. Πρέπει επομένως, να εξεταστεί περαιτέρω ως προς την ουσιαστική της βασιμότητα, δεδομένου ότι για το αντικείμενο της καταβλήθηκε το προσήκον τέλος δικαστικού ενσήμου, με τα ανάλογα επ' αυτού ποσοστά υπέρ τρίτων (βλ. τα με αριθμούς 5189/4.3.2017 και 5190/4.3.2017 διπλότυπα είσπραξης ΔΟΥ Ηρακλείου).

Με την διάταξη του άρθρου 681 του Α.Κ. καθορίζονται τα ουσιώδη στοιχεία της συμβάσεως μισθώσεως έργου, που είναι η συμφωνία των συμβαλλομένων, το έργο και η αμοιβή, η οποία σύμφωνα με το άρθρο 694 του ίδιου Κώδικος, καταβάλλεται κατά την παράδοση του έργου, εκτός αν η παράδοση τούτου συμφωνήθηκε κατά τμήματα, οπότε καταβάλλεται με την παράδοση εκάστου τμήματος. Ως παράδοση του έργου νοείται η εκπλήρωση της κυρίας υποχρέωσης του εργολάβου, συνισταμένη στην εκτέλεση και προσπόριση του έργου στον εργοδότη, στην περιέλευση δηλαδή αυτού στη σφαίρα εξουσιάσεως του τελευταίου, υπό την προϋπόθεση ότι το έργο είναι το προσήκον, ήτοι δεν είναι εντελώς διάφορο του συμφωνηθέντος, διότι τότε ο εργολάβος δεν θεωρείται ότι προεκπλήρωσε την παροχή του, ώστε να δικαιούται κατ' άρθρο 694 Α.Κ. την συμφωνηθείσα αμοιβή του. Από το συνδυασμό, δε των διατάξεων των άρθρων 688, 689, 690, και 694 του Α.Κ. προκύπτει ότι ένα έργο θεωρείται περατωμένο ή εκτελεσμένο, έστω και αν έχει ελλείψεις συμφωνημένων ιδιοτήτων ή πραγματικά ελαττώματα, ακόμη και ουσιώδη που το καθιστούν άχρηστο. Στην περίπτωση αυτή ο κύριος του έργου έχει, υπό προϋποθέσεις, ορισμένα δικαιώματα, όπως αυτό της αναστροφής της συμβάσεως ή της μειώσεως της αμοιβής ή εκείνο της αποζημιώσεως, ενώ δεν έχει ούτε τις κατά τις γενικές διατάξεις ενστάσεις της μη εκπληρώσεως ή της μη προσηκούσης εκπληρώσεως της συμβάσεως (αρθρ. 374 Α.Κ.), ούτε τα δικαιώματα από τα άρθρα 380 επ. 383 επ. σε συνδυασμό προς τα άρθρ. 337, 343 παρ. 2, 384, 386 και 387 ΑΚ για τις περιπτώσεις της αδυναμίας ή της υπερημερίας του εργολάβου σχετικά με τη μη προσήκουσα εκπλήρωση της παροχής του, άρα ούτε απαλλαγής του από την αντιπαροχή (καταβολή της αμοιβής του εργολάβου), εκτός

αν α) εξαιτίας της ελλείψεως ιδιοτήτων ή των ελαττωμάτων το έργο το οποίο παρεδόθη ή προσφέρθηκε είναι εντελώς διάφορο του συμφωνηθέντος ως εκτελεστέου, αφού τότε δεν υπάρχει εκπλήρωση της παροχής και ο εργολάβος δεν δικαιούται να αξιώσει την αμοιβή του, ή β) έχει συμφωνηθεί μεταξύ κυρίου του έργου και εργολάβου αντίθετος της προαναφερομένης ρύθμιση, αφού οι σχετικές διατάξεις έχουν χαρακτήρα διατάξεων ενδοτικού δικαίου (ΑΠ 1487/2017, ΝΟΜΟΣ). Περαιτέρω, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 158, 159, 180, 181, 361, 369, 513, 1033 ΑΚ, 13 §3 του Ν. 1587/1950, προκύπτει ότι όπου ο νομός απαιτεί την τήρηση τύπου για την κατάρτιση δικαιοπραξίας, ο τύπος απαιτείται για ολόκληρο το περιεχόμενό της. Στον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου υπόκειται όχι μόνο η εμπράγματη σύμβαση μεταβίβασης ακινήτου, αλλά και η ενοχική της πώλησής του ως προς όλα τα ουσιώδη στοιχεία της, δηλαδή το πράγμα και το τίμημα. Η μη τήρηση, όμως, του τύπου αυτού ως προς μέρος του τιμήματος, όπως στην περίπτωση κατά την οποία το τελευταίο συμφωνήθηκε μεγαλύτερο από αυτό που αναγράφεται στο συμβόλαιο, δεν επάγεται ακυρότητα της όλης σύμβασης, αλλά η σύμβαση είναι άκυρη μόνον κατά τη συμφωνία του τιμήματος που δόθηκε επιπλέον του αναγραφόμενου στο συμβόλαιο, για το οποίο δεν τηρήθηκε ο επιβαλλόμενος με ποινή ακυρότητας τύπος. Το μη αναγραφόμενο στο συμβόλαιο επιπλέον μέρος του συμφωνηθέντος τιμήματος, αν δεν έχει καταβληθεί, δεν μπορεί να απαιτηθεί από τον πωλητή, ούτε με τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού, αφού ο αγοραστής από νόμιμη αιτία έλαβε ολόκληρο το πωληθέν ακίνητο με βάση το νομίμως συμφωνηθέν, ως καλυπτόμενο από τον τηρηθέντα τύπο, μικρότερο τίμημα, ώστε κατά το επιπλέον τίμημα ο μη καταβολών αγοραστής δεν ωφελήθηκε χωρίς νόμιμη αιτία. Στην αντίθετη περίπτωση που το επιπλέον μέρος έχει καταβληθεί μπορεί να αναζητηθεί από τον αγοραστή με τις διατάξεις αυτές μόνο κατά το μέρος που υπερβαίνει την αγοραία (αληθινή) αξία του πωληθέντος ακινήτου (ΑΠ 801/2010, ΝΟΒ 2011/931, ΕφΘεσ 781/2014, Δ/2014, 1481).

Από τα έγγραφα που νόμιμα επικαλούνται και προσκομίζουν οι διάδικοι - σημειώνεται ότι οι με αριθμούς και ένορκες

βεβαιώσεις ενώπιον της Ειρηνοδίκου Ηρακλείου και η με αριθμό ένορκη βεβαίωση της Συμβολαιογράφου Ηρακλείου Ευθυμίας Κουντάκη, που επικαλείται και προσκομίζει ο ενάγων - αντεναγόμενος, καθώς και οι με αριθμούς, και ένορκες βεβαιώσεις της Συμβολαιογράφου Ηρακλείου Νίκης Γούναρη, και οι με αριθμούς και ένορκες βεβαιώσεις της Συμβολαιογράφου Πύργου Ν. Ηρακλείου Δέσποινας Εληώτη που επικαλούνται και προσκομίζουν οι εναγόμενοι - αντενάγοντες, λαμβάνονται υπόψη ως δικαστικά τεκμήρια, καθόσον έχουν ληφθεί στο πλαίσιο έτερων δικών- αποδείχθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Δυνάμει του με αριθμό συμβολαίου αγοραπωλησίας οριζόντιων ιδιοκτησιών της Συμβολαιογράφου Ηρακλείου Ελένης Βαρβεράκη, νομίμως μεταγραφέντος στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Χερσονήσου Πεδιάδας στον τόμο με αριθμό, οι εναγόμενοι - αντενάγοντες (εφεξής «εναγόμενοι») απέκτησαν, κατά πλήρη κυριότητα και κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου έκαστος, δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες ευρισκόμενες επί ακινήτου συνολικής έκτασης 2.370,58 τμ, στην δημοτική ενότητα Χερσονήσου του Δήμου Χερσονήσου Ν. Ηρακλείου, Ειρηνοδικείου και Υποθηκοφυλακείου Χερσονήσου, στη θέση «.....», το οποίο συνορεύει βόρεια με ιδιοκτησία, ανατολικά με ιδιοκτησία, νότια - νοτιοανατολικά με ιδιοκτησία, νοτιοδυτικά με δημοτική οδό και δυτικά με αγροτική οδό. Ειδικότερα απέκτησαν την κυριότητα των με αριθμούς 3 και 4 οριζόντιων ιδιοκτησιών και συγκεκριμένα: α) Του υπό στοιχείο 3 κτιρίου, αποτελούμενου από i) υπόγεια αποθήκη, που ήδη κατά την υπογραφή του συμβολαίου είχε μετατραπεί σε κατοικία (τακτοποίηση - διατήρηση για 40 χρόνια σύμφωνα με τον Ν. 3842/2010, ως ρητώς σημειώνεται στο συμβόλαιο), εμβαδού 69,01 τ, ii) ισόγειο διαμέρισμα εμβαδού 69,01 τμ και iii) σοφίτα, εμβαδού 42,21 τμ (τακτοποιημένου επίσης κατά τον Ν. 3842/2010, ως ρητώς σημειώνεται στο συμβόλαιο). Η ως άνω οριζόντια ιδιοκτησία έχει επίσης δύο ακάλυπτους ημιυπαίθριους χώρους, εμβαδού 2 τμ, ενώ το όλο κτίριο (3) έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας στο συνολικό οικόπεδο 28%, συνορεύοντας βόρεια - βορειοδυτικά εν μέρει με ημιυπαίθριο χώρο του κτιρίου 4 και εν μέρει

με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και πέραν αυτού με το κτίριο (4), νοτιοανατολικά εν μέρει με ημιυπαίθριο χώρο του κτιρίου 2 και εν μέρει με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και πέραν αυτού με το κτίριο (2), ανατολικά με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και πέραν αυτού με ιδιοκτησία και νοτιοδυτικά με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και πέραν αυτού με δημοτικό δρόμο. Και β) Του υπό στοιχείο 4 κτιρίου, αποτελούμενου από i) υπόγεια αποθήκη, που ήδη κατά την υπογραφή του συμβολαίου είχε μετατραπεί σε κατοικία (τακτοποίηση - διατήρηση για 40 χρόνια σύμφωνα με τον Ν. 3842/2010, ως ρητώς σημειώνεται στο συμβόλαιο), εμβαδού 12,16 τμ, ii) ισόγεια αποθήκη εμβαδού 12,16 τμ που ήδη κατά την υπογραφή του συμβολαίου είχε μετατραπεί σε κατοικία (τακτοποίηση - διατήρηση για 40 χρόνια σύμφωνα με τον Ν. 3842/2010, ως ρητώς σημειώνεται στο συμβόλαιο). Η ως άνω οριζόντια ιδιοκτησία έχει επίσης ένα ημιυπαίθριο χώρο, εμβαδού 1 τμ, ενώ το όλο κτίριο (4) έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας στο συνολικό οικόπεδο 16% εξ αδιαιρέτου, συνορεύοντας βόρεια - βορειοδυτικά με ακάλυπτο χώρο εν μέρει με ημιυπαίθριο χώρο του κτιρίου 4 και εν μέρει με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και πέραν αυτού με αγροτικό δρόμο, νοτιοανατολικά εν μέρει με ημιυπαίθριο χώρο του κτιρίου 3 και εν μέρει με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, ανατολικά με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και πέραν αυτού με ιδιοκτησία, νοτιοδυτικά με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και πέραν αυτού με δημοτικό δρόμο. Επί του επίδικου ακινήτου είχαν συσταθεί νομίμως οριζόντιες ιδιοκτησίες με το με αριθμό συμβόλαιο σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών της Συμβολαιογράφου Χερσονήσου Ελένης Δρουγκάκη - Σφακιανάκη, νομίμως μεταγραφέντος στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Χερσονήσου Πεδιάδος στον τόμο με αριθμό Το τίμημα δε της αγοραπωλησίας αυτής είχε οριστεί, σύμφωνα με τα περιεχόμενα στο συμβόλαιο αγοραπωλησίας, στο ποσό των 142.000 ευρώ, το οποίο θα καταβάλλονταν στον πωλητή από δάνειο των αγοραστών από πιστωτικό ίδρυμα εντός 3 μηνών από την υπογραφή του συμβολαίου. Προγενέστερα της σύνταξης του ανωτέρω αγοραπωλητηρίου συμβολαίου, οι εναγόμενοι μετά του ενάγοντος- αντεναγόμενου (εφεξής «ενάγοντος») είχαν προβεί στη

συμφωνία και κατάρτιση του από 4.5.2011 ιδιωτικού συμφωνητικού, δυνάμει του οποίου είχαν συμφωνήσει όπως ο ενάγων προβεί στην πώληση των ανωτέρω δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών, απαλλαγμένων κάθε εμπραγμάτου βάρους ή ενοχικής δέσμευσης, πλην αυτής που απορρέει από το θεσμό της οριζόντιας ιδιοκτησίας, τακτοποιημένων και νομιμοποιημένων πλήρως σε όλους τους χώρους τους, με το σύστημα «με το κλειδί στο χέρι», έναντι του συνολικού χρηματικού ποσού των 264.000 ευρώ. Ειδικότερα ανέλαβε ο ενάγων ως πωλητής, έχοντας λάβει με την υπογραφή του εν λόγω ιδιωτικού συμφωνητικού προκαταβολή ποσού 10.000 ευρώ, την υποχρέωση όπως προβεί άμεσα σε τακτοποίηση όλων ημιυπαίθριων χώρων, σύμφωνα με τον Ν. 3843/2010 και νομιμοποίηση όλων των πολεοδομικών εκκρεμοτήτων των δυο κτισμάτων των πωλούμενων δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών σε όλο το αληθώς καλυμμένο εμβαδόν τους, με την κατάθεση-υποβολή ειδικώς απαιτούμενου φακέλου ή προστίμων ή παραβόλων για το σκοπό αυτό και δη «τακτοποίηση και νομιμοποίηση των δύο ιδιοκτησιών-κτισμάτων, καθώς και αλλαγή χρήσης της υπό στοιχ. 4 κτιρίου-ιδιοκτησίας, από αποθήκη που υφίσταται σήμερα, σε κατοικία νόμιμα». Επί πλέον, συμφωνήθηκε να προβεί σε τακτοποίηση και νομιμοποίηση του υπόγειου της υπ' αριθμ. ΤΡΙΑ (3) κατοικίας-ιδιοκτησίας, με το παράβολο και το ειδικό πρόστιμο αυτού, καθώς και να με δαπάνες των αγοραστών, να προβεί στην Αλλαγή Χρήσης του, ώστε να καταστεί νόμιμα, από υπόγεια αποθήκη που εμφανίζεται στην υφιστάμενη άδεια οικοδομής σε κύριο χώρο κατοικίας. Από αμφότερες τις γραπτές αυτές συμφωνίες των διαδίκων αποδεικνύεται ότι η μεταξύ τους συμφωνία αφορούσε σε μεταβίβαση οριζόντιων ιδιοκτησιών και όχι αυτοτελών, ανεξάρτητων αποκλειστικών ιδιοκτησιών ή κάθετων ιδιοκτησιών. Δεδομένης και της δικηγορικής ιδιότητας των αγοραστών καθίσταται σαφές ότι αυτοί γνώριζαν εξ αρχής ότι δεν αποκτούν ανεξάρτητο οικοπέδο, αλλά κατοικία με τις δεσμεύσεις του θεσμού των οριζοντίων ιδιοκτησιών επί του μείζονος ακινήτου. Ούτε δε ότι θα έχουν δικαιώματα αποκλειστικής χρήσης επί τμήματος του οικοπέδου, καθώς κάτι τέτοιο θα ήταν εφικτό επί σύστασης κάθετης διηρημένης ιδιοκτησίας, ως δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης του χώρου της

δηρημένης καθέτως ιδιοκτησίας, πλην όμως δεδομένου ότι οι οριζόντιες ιδιοκτησίες ευρίσκοντο εκτός σχεδίου πόλεως, δεν ήταν εκ του νόμου δυνατή η σύσταση κάθετων ιδιοκτησιών, κατά το χρόνο τουλάχιστον της σύνταξης του αγοραπωλητηρίου συμβολαίου. Όσον αφορά ειδικότερα στην ανάληψη υποχρέωσης του ενάγοντας εργολάβου προς σύμπραξη «για τη σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας ή και απόκτηση αποκλειστικής κυριότητας του κάθε συνιδιοκτήτη για το όλο οικόπεδο (εμβαδού 2.370,58 τμ) μόλις καταστεί αυτό πολεοδομικά δυνατόν» δυνάμει του ως άνω αγοραπωλητηρίου συμβολαίου, την οποία επικαλούνται διηγηματικά οι εναγόμενοι στην ανταγωγή τους, επισημαίνεται ότι δεν εγείρεται εν προκειμένω τέτοια αξίωση εκ μέρους των εναγόμενων, ήτοι αξίωση περί καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως για την σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας και την συνακόλουθη υπαγωγή σε καθεστώς πολεοδομικής τακτοποίησης-νομιμοποίησης σύμφωνα με τις κείμενες νομοθετικές διατάξεις, αλλά προβλήθηκε μόνο θέμα πραγματικού ελαττώματος των επίδικων ιδιοκτησιών ως αυθαιρέτων λόγω διαφοράς του φέροντος οργανισμού αυτών σε σχέση με την οικοδομική τους άδεια. Περαιτέρω, ό,τι συμφωνήθηκε στο από 4.5.2011 ιδιωτικό συμφωνητικό, όσον αφορά νομιμοποιήσεις - τακτοποιήσεις χώρων των επίδικων ιδιοκτησιών, υλοποιήθηκε στο με αριθμό αγοραπωλητήριο συμβόλαιο, όπως ρητώς αναφέρεται στο κείμενο αυτού (και αναφέρθηκε ανωτέρω). Το ακίνητο επί του οποίου ανεγέρθηκαν οι επίδικες οριζόντιες ιδιοκτησίες είχε αγοραστεί από τον ενάγοντα εργολάβο δυνάμει του με αριθμό συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Χερσονήσου Ελένης Δρουγάκη - Σφακιανάκη, νομίμως μεταγραφέντος στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Χερσονήσου Πεδιάδος στον τόμο με αριθμό Ειδικότερα δυνάμει του προαναφερόμενου συμβολαίου απέκτησε ο πρώτος εναγόμενος κατά πλήρη κυριότητα ένα αγροτεμάχιο (περιέχον 24 ελαιόδενδρα), ευρισκόμενο στην κτηματική περιφέρεια του Δήμου Χερσονήσου στη θέση «.....», εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμού, έκτασης 2.370,57 τμ, ως αυτό αποτυπωνόταν με στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α στο από Ιούνιος 2004 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Επί

του ακινήτου αυτού, ως άρτιου και οικοδομήσιμου, ο πρώτος εναγόμενος, εν συνεχεία, συνέστησε, δυνάμει του με αριθμό συμβολαίου της ίδιας ως άνω Συμβολαιογράφου Χερσονήσου, νομίμως μεταγραφένετος στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Χερσονήσου Πεδιάδος στον τόμο με αριθμό, οριζόντιες ιδιοκτησίες επί των υπό ανέγερση κατοικιών σύμφωνα με την αριθμό άδεια οικοδομής της Διεύθυνσης Πολεοδομίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ηρακλείου, στην οποία προβλεπόταν η ανέγερση τριών εφραπτόμενων ισόγειων κατοικιών με υπόγειο και μιας εφραπτόμενης διώροφης κατοικίας με υπόγειο, με εξωτερική τοιχοποιία από λιθοδομή, και η οποία άδεια προσαρτάται στην ανωτέρω συμβολαιογραφική σύσταση. Συγκεκριμένα όλο το προαναφερόμενο οικόπεδο και τα κτίσματα που πρόκειται να ανεγερθούν σε αυτό ή που μελλοντικά θα συμπληρώνονταν, υπήχθη στις διατάξεις του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του ΑΚ, και δημιουργήθηκαν τέσσερις αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες, διακρινόμενες ως Κτίριο (1) έως (4), επί μιας οικοδομής, περιλαμβάνουσας τρεις εφραπτόμενες ισόγειες κατοικίες με υπόγειο και μια εφραπτομένη διώροφη κατοικία με υπόγειο, σύμφωνα με την προαναφερόμενη άδεια οικοδομής. Επισημαίνεται ότι στο τοπογραφικό σκαρίφημα που υπάρχει στην επίδικη άδεια οικοδομής αποτυπώνονται τέσσερα συνεχόμενα κτίρια με απόσταση μεταξύ τους (εκάστου από το προηγούμενο) 5 μέτρων. Στη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών δεν περιλαμβάνεται καμία ειδικότερη πρόβλεψη αναφορικά με τη χρήση ή μη κοινόχρηστων και λοιπών κοινόκτητων χώρων, παρά γίνεται μόνο μνεία ότι οι σχέσεις των μελλοντικών συνιδιοκτητών επί του ακινήτου θα ρυθμίζονται σύμφωνα με τους κανόνες της καλής πίστης και της καλής γειτνίασης. Το ζήτημα της παραχώρησης αποκλειστικής χρήσης του ακαλύπτου χώρου γύρωθεν των επίδικων οριζόντιων ιδιοκτησιών συνάπτεται άμεσα είτε με το ζήτημα σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας επί του μείζονος ακινήτου, είτε με την τροποποίηση της σύστασης απαιτεί δε, τη σύμπραξη όλων των συνιδιοκτητών του ακινήτου. Από κανένα ωστόσο στοιχείο δεν αποδεικνύεται ότι υπήρξε έστω και προφορικός τέτοια συμφωνία μεταξύ των διαδίκων ή ότι ετέθη το ζήτημα αυτό κατά το χρόνο

σύναψης της αγοραπωλησίας. Οι εναγόμενοι εξ αρχής γνώριζαν ότι οι ιδιοκτησίες που αγόρασαν ήταν οριζόντιες ιδιοκτησίες που είχαν ανεγερθεί σε ακίνητο ευρισκόμενο εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμού βάσει της με αριθμό οικοδομικής άδειας της Δ/σης Πολεοδομίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ηρακλείου, είχε δε γίνει τακτοποίηση-νομιμοποίηση των υπογείων αμφοτέρων των οριζοντίων ιδιοκτησιών και αλλαγή χρήσης τους από αποθήκες σε κατοικίες. Αντιπαράθεση μεταξύ του ενάγοντος και των εναγομένων αγοραστών ανέκυψε ουσιαστικά μετά την αποπεράτωση των οριζόντιων ιδιοκτησιών, οι οποίες, όπως θα αναφερθεί κατωτέρω, εμπροθέσμως αποπερατώθηκαν κατά τα συμφωνηθέντα στο με αριθμό συμβόλαιο, οπότε οι εναγόμενοι πριν παραλάβουν τυπικώς το ακίνητο (με πρωτόκολλο δηλαδή ως ισχυρίζονται παράδοσης - παραλαβής), επιθυμούσαν να προβούν σε τακτοποίηση-νομιμοποίηση των όποιων αποκλίσεων είχαν γίνει στη δόμηση κατά την ανέγερση των επίδικων οριζόντιων ιδιοκτησιών, ώστε αμφότερες οι ιδιοκτησίες να πληρούν τους ορισμούς της πολεοδομικής νομοθεσίας (ως προς εμβαδό, χρήση όρους και προϋποθέσεις δόμησης κλπ). Σε αυτό το πλαίσιο ανέκυψε ότι υπήρχαν αποκλίσεις στη δόμηση των ιδιοκτησιών αναφορικά με τον τρόπο κατασκευής τους, υπερβάσεις δόμησης και χρήση των ιδιοκτησιών. Ειδικότερα, όπως αποδεικνύεται και από τις ένορκες καταθέσεις των μαρτύρων (μάρτυρος ανταπόδειξης) και (μάρτυρος απόδειξης), πολιτικών μηχανικών, οι αποκλίσεις στις οριζόντιες ιδιοκτησίες από τη με αριθμό οικοδομική άδεια αφορούσαν στην κατασκευή από σκυρόδεμα αντί της λιθοδομής, όπως προβλεπόταν σύμφωνα με το Ν. 3044/2002, σε υπέρβαση δόμησης, ήτοι κάλυψης ημιυπαίθριων χώρων και σε αλλαγή χρήσεως των χώρων που παρουσιάζονταν ως αποθήκες. Αναφορικά με την αλλαγή χρήσης χώρων από αποθήκη σε κατοικία, αυτές είχαν ήδη λάβει χώρα κατά τη σύναψη του συμβολαίου επιμελεία του πρώτου εναγομένου πωλητή. Επιπλέον ρητώς στο, συμβόλαιο αναφερόταν η ύπαρξη δύο μικρών ημιυπαίθριων χώρων, εμβαδού 2 τμ στο ένα κτίριο και 1 τμ στο άλλο κτίριο (οριζόντιες ιδιοκτησίες). Όσον αφορά στον τρόπο κατασκευής, ήτοι της χρήσης σκυροδέματος αντί λιθοδομής, αυτό ήταν ορατό και

σαφές εξαρχής στους αγοραστές εναγόμενους, οι οποίοι το είχαν αποδεχθεί και συμφωνήσει. Με άλλα λόγια ουδέποτε συμφωνήθηκε ή ετέθη ως θέμα συμφωνίας η πλήρης τακτοποίηση και νομιμοποίηση των πωληθέντων οριζόντιων ιδιοκτησιών κατά το χρόνο παράδοσης σύμφωνα με το ισχύοντα κατά το χρόνο αυτό νομοθετικό πλαίσιο. Εξάλλου μια τέτοια συμφωνία, αν και είναι σαφώς προς όφελος των όποιων αγοραστών, είναι εξαιρετικά δεσμευτική για τον πωλητή-κατασκευαστή, δεδομένης της συχνότατης αλλαγής της σχετικής νομοθεσίας, που καθιστά κατ' αποτέλεσμα άγνωστες τις προϋποθέσεις της ενδεχόμενης τακτοποίησης - νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών στον εκάστοτε ισχύοντα νόμο. Και στην προκειμένη περίπτωση κατά το χρόνο σύναψης του αγοραπωλητηρίου συμβολαίου δεν είχαν ακόμη εκδοθεί ο Ν. 4014/2011 και φυσικά ο Ν. 4178/2013 που ισχύει σήμερα, σύμφωνα με τους οποίους κατά τους ισχυρισμούς των εναγομένων απαιτείται για τη νομιμοποίηση των ακινήτων η παραχώρηση σε αυτά αποκλειστικών χώρων. Αντικείμενο συμφωνίας περί τακτοποίησης - νομιμοποίησης μεταξύ των διαδίκων ήταν μόνο όσα αναφέρονται στο από 4.5.2011 ιδιωτικό συμφωνητικό, τα οποία και υλοποιήθηκαν έως τη σύνταξη του συμβολαίου, όπως προκύπτει από το κείμενο αυτού, ήτοι η αλλαγή χρήσης των αποθηκών σε κύρια κατοικία και η τακτοποίηση της σοφίτας σύμφωνα με τον Ν. 3843/2010. Εξάλλου, επισημαίνεται ότι η αναληφθείσα υποχρέωση του ενάγοντος εργολάβου προς σύμπραξη περί της σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας ή και απόκτησης αποκλειστικής κυριότητας κάθε συνιδιοκτήτη που προαναφέρθηκε, αφορούσε μόνο σε σύμπραξη αυτού, όχι και σε συνακόλουθη ανάληψη της οικονομικής σχετικής υποχρέωσης, ήτοι κάλυψη του αναγκαίου οικονομικού κόστους κατά την ισχύουσα νομοθεσία, η οποία μάλιστα ήταν άγνωστη κατά το χρόνο σύνταξης του συμβολαίου. Ακολούθως το ζήτημα του φερόμενου ως πραγματικού ελαττώματος που αφορά στην κατασκευή από σκυρόδεμα αντί της λιθοδομής, αφενός ήταν σε πλήρη γνώση των εναγομένων εξαρχής, αφετέρου δεν αποδεικνύεται ότι καθιστά τις επίδικες οριζόντιες ιδιοκτησίες αυθαίρετες, δεδομένου ότι αυτές καλύπτονται από οικοδομική άδεια. Εξάλλου δεν αποδεικνύεται ότι η

αιτούμενη δαπάνη προς πολεοδομική τακτοποίηση, σχετίζεται με το πραγματικό ελάττωμα που επικαλούνται όψιμα οι εναγόμενοι, ήτοι τον διαφορετικό φέροντα οργανισμό, και όχι με λοιπά ζητήματα των επίδικων ιδιοκτησιών, όπως το γεγονός ότι οι πρόκειται για μεταβιβάσιμες οριζόντιες ιδιοκτησίες, στις οποίες επιθυμούν να προσδώσουν ιδιότητες κάθετων ή και ανεξάρτητων ιδιοκτησιών. Περαιτέρω, αποδεικνύεται ότι με το επίδικο με αριθμό συμβόλαιο αγοραπωλησίας οριζόντιων ιδιοκτησιών της Συμβολαιογράφου Ηρακλείου Ελένης Βαρβεράκη, συμφωνήθηκε η πώληση από τον ενάγοντα, υπό την ιδιότητα αυτού ως οικοπεδούχου-κατασκευαστή, προς τους εναγόμενους, των δύο επίδικων οριζόντιων ιδιοκτησιών (ΚΤΙΡΙΟ 3 και ΚΤΙΡΙΟ 4) «με το κλειδί», ήτοι πλήρως αποπερατωμένων έως την 1.12.2011, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΓΟΚ, οικοδομικής άδειας και σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, έναντι του τιμήματος των 142.000 ευρώ. Το προηγθέν ιδιωτικό συμφωνητικό της 4.5.2011, είχε ουσιαστικά το ίδιο περιεχόμενο και σκοπό, ήτοι την μεταβίβαση των επίδικων οριζόντιων ιδιοκτησιών, όπου αναγράφονταν επιπλέον ως συνομολογηθείσες ιδιότητες, συγκεκριμένες εργασίες που όφειλαν να έχουν γίνει στις επίδικες ιδιοκτησίες έως το χρόνο παράδοσης αυτών. Οι εργασίες αυτές αφορούσαν στις πολεοδομικές τακτοποιήσεις, αλλαγές χρήσης, εκκρεμότητες ή νομιμοποιήσεις κυρίων ή ημιυπαίθριων χώρων εντός της τρέχουσας προθεσμίας του ισχύοντος τότε Ν. 3843/2010 (Γ.1 όρος συμφωνητικού), στην κάλυψη τυχόν πρόσθετου φόρου από τις νομιμοποιήσεις/τακτοποιήσεις αυτές από τον ενάγοντα-πωλητή (Γ.2 όρος συμφωνητικού) και στην εκτέλεση συγκεκριμένων εργασιών ώστε οι οριζόντιες ιδιοκτησίες να πωληθούν έτοιμες προς κατοίκηση, δηλαδή «με το κλειδί στο χέρι» (Γ.3 όρος συμφωνητικού), οι οποίες εργασίες επιγραμματικά ήταν οι ακόλουθες: α) πλήρη αποπεράτωση της υδραυλικής εγκατάστασης, αγορά και τοποθέτησης όλων των υδραυλικών υλικών και σύνδεσή τους με τον οργανισμό ύδρευσης, β) πλήρη αποπεράτωση της ηλεκτρολογικής εγκατάστασης και τοποθέτηση όλου του ηλεκτρολογικού υλικού, γ) διάνοιξη βόθρου λυμάτων δέουσας στεγανοποίησης και σύνδεσής του με πλήρως αποπερατωμένη εγκατάσταση αποχετευτικού δικτύου, δ) αγορά και

τοποθέτηση ντουλαπιών σύγχρονης κουζίνας, ε) αγορά και τοποθέτηση γωνιακής ντουλάπας, στ) αγορά και τοποθέτηση-επίστρωση μαρμάρων στα κλιμακοστάσια, ζ) αγορά και τοποθέτηση εσωτερικών κουφωμάτων, η) αποπεράτωση εν γένει του ΚΤΙΡΙΟΥ 4 (εσωτερικά και εξωτερικά, στο ισόγειο, στο πατάρι του, ήτοι ηλεκτρολογική εγκατάσταση, τοποθέτηση ηλεκτρολογικών υλικών, επίστρωση ισογείου δαπέδου με πλακάκια αναλόγου ποιότητας της ιδιοκτησίας ΤΡΙΑ 3, πόρτα εισόδου, κουφώματα παραθύρων, αποπεράτωση εσωτερικής σκάλας και ξύλινου δαπέδου ορόφου-παταριού), θ) υλικά και εργασία για την ανέγερση αυλότοιχου περιμετρικά των δύο ιδιοκτησιών, ι) υλικά και εργασία για τον ελαιοχρωματισμό εσωτερικά και εξωτερικά των δύο κτιρίων, της εν γένει περίφραξης, αυλότοιχου, όλων των αυλόπορτων και όλων των κάγκελων των δύο κτιρίων (μπαλκονιών κλπ), αυλότοιχου κλπ, ια) αποκατάσταση υφιστάμενων κακοτεχνιών, ήτοι πλακοστρώσεις μπαλκονιών ιδιοκτησίας ΤΡΙΑ προς απομάκρυνση με φυσική ροή όμβριων υδάτων, πόσης φύσεως κακοτεχνίες τοιχίων και τοίχων κτιρίων, αποκατάσταση και βάψιμο με ειδική βαφή ξύλινης επένδυσης όλων των ορόφων στις συνενώσεις και συνδέσεις μεταξύ ξύλων και τοίχων, αποκατάσταση με ειδικό στοκάρισμα κάθε είδους ρωγμών, καθαρισμός εσωτερικών και εξωτερικών χώρων πωλούμενων ιδιοκτησιών, ιβ) εγκατάσταση γείωσης δύο κτιρίων, και ιγ) τακτοποιήσεις περιβάλλοντων χώρων οικοπέδου (επιστρώσεις με τσιμέντο διαφόρων διαδρόμων, της αυλής, κατασκευή κλειστής αποθήκης-λεβητοστασίου, καθαρισμός ακαλύπτου περιβάλλοντος χώρου). Στο ιδιωτικό αυτό συμφωνητικό ως τίμημα της αγοραπωλησίας αναφερόταν το συνολικό ποσό των 254.000 ευρώ. Από απλή αντιπαραβολή των δύο αυτών εγγράφων, προκύπτει με σαφήνεια ότι κυρίαρχη ενοχική σχέση των διάδικων μερών είναι αυτή της πώλησης, ήτοι της πώλησης δύο έτοιμων προς οίκηση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Ακολούθως, σύμφωνα με τη μείζονα σκέψη που προηγήθηκε, ο ενάγων, οικοπεδούχος - εργολάβος, δεν δικαιούται τυχόν μείζονος τιμήματος το οποίο δεν έχει συμπεριελήφθη στο συναφθέν συμβολαιογραφικό έγγραφο, καθώς η επίδικη σύμβαση πωλήσεως είναι άκυρη κατά τη συμφωνία του επιπλέον του

αναγεγραμμένου στο συμβόλαιο τιμήματος, για το οποίο δεν έχει τηρηθεί ο επιβαλλόμενος με ποινή ακυρότητας τύπος. Επομένως η με αριθμό κατάθεσης ΓΑαγωγή πρέπει να απορριφθεί στην ουσία της ως αβάσιμη. Επιπλέον δεν αποδείχθηκε ότι οι εναγόμενοι, ενεργώντας με πρόθεση, παραπλάνησαν και έπεισαν τον ενάγοντα στη σύνταξη του επίδικου συμβολαίου με σκοπό να απωλέσει αυτός των δικαιωμάτων οποιοσδήποτε νόμιμης αμοιβής του. Εξάλλου, οικοπεδούχος του ακινήτου ήταν ο ίδιος ο ενάγων, ο οποίος ως επαγγελματίας κατασκευαστής ανεγειρόμενων κατοικιών, όφειλε να γνωρίζει την ιδιαιτερότητα των πωλήσεων ακινήτων με το σύστημα της αντιπαροχής, όπου οικοπεδούχοι είναι τρίτα προς τον εργολάβο πρόσωπα, όπου κυρίαρχη θέση επέχει η σχέση της μίσθωσης έργου, έναντι της πώλησης πλήρως αποπερατωμένων κατοικιών εξ ίδιας ιδιοκτησίας, ήτοι μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου με συγκεκριμένη μορφή, όπως στην προκειμένη περίπτωση, όπου η απόκτηση συγκεκριμένης κατοικίας είναι ο τελικός και κυρίαρχος σκοπός των συμβαλλόμενων μερών. Περαιτέρω, αποδείχθηκε ότι ο ενάγων προέβη σύμφωνα με τα συμφωνηθέντα στο επίδικο αγοραπωλητήριο συμβόλαιο στην αποπεράτωση των ένδικων οριζόντιων ιδιοκτησιών και στην παράδοση αυτών τον Ιούλιο του έτους 2012, μετά από ολιγόμηνη καθυστέρηση, ήτοι έναντι του Δεκεμβρίου του έτους 2011, ως είχε συμφωνηθεί στο συμβόλαιο. Για την παράδοση των επίδικων οριζόντιων ιδιοκτησιών, προέβη σε όλες τις συμφωνημένες ενέργειες, τις οποίες οι εναγόμενοι ήλεγχαν διαρκώς και αποδέχονταν μετά των συχνών επισκέψεών τους στο οικόπεδο. Ειδικότερα, αποδείχθηκε ότι μοναδικό θέμα διένεξης των διάδικων μερών ήταν το ζήτημα της πολεοδομικής τακτοποίησης των οριζόντιων ιδιοκτησιών με το μεταγενέστερο ισχύον νομοθετικό καθεστώς, και πλέον συγκεκριμένα της ανάληψης του οικονομικού κόστους αυτού, καθώς κατά τη σύνταξη του επίδικου συμβολαίου την 24.6.2011 δεν είχε ψηφισθεί ο Ν. 4014/2011 που τέθηκε σε ισχύ την 21.9.2011 (ΦΕΚ 209/Α/21-09-2011), ούτε φυσικά ο Ν. 4178/2013, δυνάμει του οποίου, το πρώτον, κατέστη πιθανή η τακτοποίηση, ως καθέτων ή ανεξάρτητων ιδιοκτησιών, περιπτώσεων αναλόγων της επίδικης, που υλοποιήθηκε εσφαλμένα ως σύσταση και μεταβίβαση

οριζοντίων ιδιοκτησιών, παρά το γεγονός ότι πρόκειται για εκτός σχεδίου πόλεως συγκρότημα ανεξάρτητων κτιρίων, εν γνώσει φυσικά των αγοραζόντων αυτές εναγόμενων. Αυτό καταδεικνύεται με σαφήνεια και από την ένορκη κατάθεση του μάρτυρος πολιτικού μηχανικού, ο οποίος βεβαιώνει ότι ουδέποτε ετέθη ζήτημα κακοτεχνιών ή λοιπών ελλείψεων ή ελαττωμάτων των πωληθεισών ιδιοκτησιών, αλλά και του μάρτυρος πολιτικού, επίσης, μηχανικού,, που αναφέρει ότι πηγή έριδος των διάδικων μερών ήταν η διχογνωμία των μηχανικών αυτών περί του τρόπου υπολογισμού και συνακόλουθα του ύψους των προστίμων για την τακτοποίηση των ιδιοκτησιών κατ' εφαρμογή του Ν. 4178/2013, ήτοι σε χρόνο πολύ μεταγενέστερο της αποπεράτωσης των επίδικων ιδιοκτησιών, χωρίς να γίνεται μνεία για τυχόν προηγούμενες έριδες αναφορικά με κακοτεχνίες ή ελλείψεις στις επίδικες ιδιοκτησίες. Αυτό, εξάλλου, ήτοι το γεγονός της πολεοδομικής τακτοποίησης των ιδιοκτησιών ως ανεξάρτητες, με την ανάληψη του σχετικού κόστους από τον ενάγοντα κατασκευαστή, αναφέρεται ως βασικό ζήτημα και στις από 5.9.2012 και 23.11.2012 εξώδικες δηλώσεις-προσκλήσεις των εναγομένων. Ανεξαρτήτως, ωστόσο των ανωτέρω, πέραν του ζητήματος της πολεοδομικής τακτοποίησης των επίδικων ιδιοκτησιών, που αναπτύχθηκε επαρκώς ανωτέρω και καταδείχθηκε ότι δεν πρόκειται περί πραγματικού ελαττώματος που γεννά ευθύνη του ενάγοντας προς αποζημίωση των εναγομένων, αναφορικά με τις λοιπές ανταγωγικές αιτιάσεις σχετικά με τις λοιπές αναφερόμενες πλημμέλειες των επίδικων ιδιοκτησιών, λεκτέα είναι τα ακόλουθα: Ο ενάγων αποπεράτωσε τις επίδικες οριζόντιες ιδιοκτησίες και παρέδωσε αυτές ήδη από τον Ιούλιο του έτους 2012, τις οποίες οι εναγόμενοι αρνούσαν να παραλάβουν, επιθυμώντας την πολεοδομική τακτοποίηση αυτών με επιβάρυνση του πωλητή εργολάβου και τις οποίες παρέλαβαν με επιφύλαξη μόλις την 24.11.2016 με την επίδοση στον ενάγοντα σχετικής δηλώσεώς τους δια δικαστικού επιμελητή. Όλες οι αναφερόμενες ως άνω εργασίες που περιλαμβάνονται στο από 4.5.2011 ιδιωτικό συμφωνητικό αποδεικνύεται από τις προσκομισθείσες ένορκες βεβαιώσεις των μαρτύρων, ηλεκτρολόγου,, εργολάβου οικοδομών, που

απασχολήθηκαν στις επίδικες οικοδομές, σε συνδυασμό με τις προσκομισθείσες αποδείξεις είσπραξης αμοιβών μηχανικών (σχετικά 12^α-δ ενάγοντος) αγοράς ηλεκτρολογικού και υδραυλικού εξοπλισμού, υλικών χρωματισμού και λοιπών τιμολογίων παροχής υπηρεσιών (σχετικά ενάγοντος με αρ. 14^ο, 14β, 15 έως και 25, 43 έως και 54^α-δ), τις 28 φωτογραφίες των επίδικων ιδιοκτησιών (σχετικό με αρ. 28 του ενάγοντος), η γνησιότητα των οποίων δεν αμφισβητήθηκε, ότι έχουν γίνει. Επιπλέον έλαβε χώρα σύνδεση των ιδιοκτησιών με το δίκτυο ηλεκτροδότησης και εγκρίθηκε η μετατροπή εργοταξιακής σύνδεσης σε μόνιμη (βλ. την από 13.7.2012 επιστολή ΔΕΔΔΗΕ προς εταιρεία προμήθειας ηλεκτρικής ενέργειας στο όνομα του ενάγοντος). Η εκτέλεση της ηλεκτρικής εγκατάστασης ανατέθηκε από τον ενάγοντα εργολάβο στον ηλεκτρολόγο εγκαταστάτη με τη σχετική προς τη ΔΕΔΔΗΕ από 11.6.2012 δήλωση, την 6.7.2012 έγινε υπεύθυνη δήλωση για ηλεκτροδοτούμενα κτίσματα στο όνομα του πρώτου εναγόμενου, ο οποίος (πρώτος εναγόμενος) και την 17.7.2012 προέβη σε πληρωμή του ηλεκτρολόγου για την τοποθέτηση τριφασικού ρεύματος, καλωδίων κλπ (βλ. από 17.7.2012 απόδειξη που προσκομίζεται από τους εναγόμενους). Αντιστοίχως τοποθετήθηκε στις επίδικες ιδιοκτησίες το υδρόμετρο FA052687-10, ήτοι έλαβε χώρα σύνδεση με το δίκτυο ύδρευσης (βλ. με αρ. πρωτ. 1533/3.7.2012 έγγραφο ΔΕΥΑΧ). Επίσης ουδεμία πραγματική δουλειά βαρύνει τις ιδιοκτησίες των εναγομένων, δεδομένου ότι ο αγωγός άρδευσης που διερχόταν εντός του ακινήτου μετατοπίστηκε από το αρμόδιο συνεργείο της ΔΕΥΑ Χερσονήσου εκτός της ιδιοκτησίας και τοποθετήθηκε υπογείων επί των παρακείμενων της ιδιοκτησίας δημοτικών οδών, όπως βεβαιώνεται ρητώς με τη με αρ. πρωτ. βεβαίωση της ΔΕΥΑ Χερσονήσου που επικαλείται και προσκομίζει ο ενάγων. Σημειώνεται ότι στην από 23.11.2016 τεχνική έκθεση του μηχανικού Ιωάννη Θεοδωράκη που επικαλούνται και προσκομίζουν οι εναγόμενοι, δεν γίνεται αναφορά σε μη ολοκλήρωση των ηλεκτρολογικών και υδραυλικών εγκαταστάσεων των ιδιοκτησιών, αλλά στην ανάγκη ελέγχου καλής λειτουργίας αυτών, ενέργεια η οποία δεν μπορεί να υπαχθεί στην έννοια των ελαττωμάτων ή των συνομολογημένων ιδιοτήτων ενός πράγματος.

Το ίδιο ισχύει και για την από 31.12.2016 τεχνική έκθεση του μηχανολόγου μηχανικού, ο οποίος επίσης αναφέρεται σε ολοκληρωμένη ηλεκτρολογική εγκατάσταση επί των επίδικων ιδιοκτησιών, προβαίνοντας απλώς σε παρατηρήσεις επί αυτής, χωρίς εν συνεχεία να καθίσταται σαφές πως καταλήγει στο συμπέρασμα ότι «η εγκατάσταση χαρακτηρίζεται επικίνδυνη και ακατάλληλη προς χρήση» από το γεγονός ότι εντοπίζει έλλειψη φρεατίων, τα οποία «δέον όπως τοποθετηθούν», παροχή τριφασικού ρεύματος, εν αντιθέσει με πρόβλεψη σε σχέδια για παροχή μονοφασικού ρεύματος, και πρόταση εγκατάστασης τριγώνου γείωσης και επαναμέτρηση αυτής. Καμία εκ των προαναφερόμενων παρατηρήσεων δεν μπορεί να εκληφθεί ως πραγματικό ελάττωμα ή έλλειψη συνομολογηθείσας ιδιότητας, αλλά απλώς ως σύσταση προς ενδεχόμενη βελτίωση της εγκατάστασης. Όσον αφορά τις εργασίες ελαιοχρωματισμού, από τις αναφερθείσες ανωτέρω φωτογραφίες, αποδεικνύεται το αντίθετο, όσων αναφέρονται στην ως άνω έκθεση, που δεν αποδέχεται την πραγματοποίηση των εργασιών αυτών. Όσον αφορά δε στην αιτίαση περί έλλειψης συνομολογημένης ιδιότητας των επίδικων ιδιοκτησιών λόγω μικρότερης έκτασης του μείζονος ακινήτου κατά 100 τμ, ήτοι έκτασης αυτού 2.270,72 τμ, αντί της αναφερόμενης στο συμβόλαιο 2.370,58 τμ, η διαφορά αυτή δεν μπορεί να εκληφθεί ως συνομολογημένη ιδιότητα, δεδομένου ότι δεν αποδεικνύεται (ούτε γίνεται σχετική επίκληση) πως η διαφορά αυτή επιδρά στις μεταβιβασθείσες οριζόντιες ιδιοκτησίες, δεδομένου ότι δεν αμφισβητείται ούτε εμβαδόν των κατοικιών, ούτε η αναλογία του ποσοστού συγκυριότητας αυτών επί του οικοπέδου. Επιπλέον πέραν της αόριστης αναφοράς ότι λόγω «μείωσης» της συνολικής έκτασης κατά 100 τμ, αναλογικό είναι μικρότερη η έκταση που αναλογεί στην αποκλειστική χρήση των ιδιοκτησιών τους, επισημαίνεται εκ νέου ότι στην κυριότητα των εναγομένων δεν περιήλθε ούτε αναλήφθηκε η υποχρέωση να περιέλθει συγκεκριμένη κατά χρήση έκταση. Ως εκ τούτου δεν αποδεικνύεται να επιδρά ουδόλως στις επίδικες μεταβιβάσεις η μικρότερη κατά 100 τμ έκταση του μείζονος κοινού ακινήτου (αγροτεμαχίου) από την αναγραφόμενη στο συμβόλαιο, κι αν ακόμη ήθελε υποτεθεί ότι είναι πράγματι 2.270,72 τμ, αντί της

αναγραφόμενης 2.370,58 τμ. Ακολούθως όλων των ανωτέρω, μη αποδεικνυόμενων νομικών ή πραγματικών ελαττωμάτων των επίδικων μεταβιβασθεισών ιδιοκτησιών ή ελλείψεις συνομολογημένων ιδιοτήτων αυτών, η κρινόμενη ανταγωγή θα πρέπει να απορριφθεί ως ουσία αβάσιμη. Κατά συνέπεια, μη αποδεικνυόμενης της βασιμότητας των κρινόμενων αγωγής και ανταγωγής, πρέπει αυτές να απορριφθούν στο σύνολό τους. Λόγω, δε, της δυσχέρειας στην ερμηνεία των εφαρμοζόμενων κανόνων δικαίου, τα δικαστικά έξοδα πρέπει να συμψηφιστούν μεταξύ των διαδίκων.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΣΥΝΕΚΔΙΚΑΖΕΙ αντιμωλία των διαδίκων τη με αριθμό κατάθεσης ΓΑ αγωγή και τη με αριθμό κατάθεσης ανταγωγή.

ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΙ τη με αριθμό κατάθεσης ΓΑ αγωγή.

ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΙ τη με αριθμό κατάθεσης ΓΑ ανταγωγή.

ΣΥΜΨΗΦΙΖΕΙ τα δικαστικά έξοδα μεταξύ των διαδίκων.

ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίστηκε και δημοσιεύθηκε σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του στο Ηράκλειο στις 18 Μαΐου 2018, χωρίς την παρουσία των διαδίκων ή των πληρεξουσίων δικηγόρων τους.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ