

I. Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ 173 ΚΑΙ 200 ΑΚ, ΚΑΙ Η ΑΝΑΙΡΕΤΙΚΗ ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΥΤΩΝ

II. Ο ΣΥΜΠΛΗΡΩΤΙΚΟΣ ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 288 ΑΚ ΣΤΗΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΣ.

1. Οι διατάξεις των άρθρων 173 και 200 του ΑΚ εισάγουν γενικούς ερμηνευτικούς κανόνες, οι οποίοι εφαρμόζονται σε κάθε περίπτωση, κατά την οποία η δικαιοπρακτική δήλωση της βουλήσεως διατυπώθηκε ατελώς ή έννοια αυτής είναι αμφίβολη. Οι κανόνες αυτοί παραβιάζονται στην περίπτωση κατά την οποία το δικαστήριο της ουσίας, παρά την διάγνωση - έστω και έμμεση - είτε της ατέλειας στην διατύπωση της δικαιοπρακτικής βουλήσεως είτε αμφιβολίας για την έννοια αυτής, παραλείπει είτε να προσφύγει στους εν λόγω κανόνες για να διαπιστώσει την αληθή βούληση των δικαιοπρακτούντων είτε να παραθέσει στην απόφασή του τα πραγματικά στοιχεία, από τα οποία προκύπτει η εφαρμογή τους ή προβαίνει σε κακή εφαρμογή τους¹. Περαιτέρω, στην περίπτωση κατά την οποία το δικαστήριο της ουσίας, πράγματι καταφεύγει σε ερμηνεία όρου δικαιοπραξίας (συμβάσεως), επειδή τον κρίνει ασαφή, προκειμένου να ερμηνεύσει κατά τις ανωτέρω διατάξεις, σύμφωνα με τους κανόνες της καλής πίστης και των (χρηστών) συναλλακτικών ηθών, απαιτείται - προκειμένου να καταλήξει στο πόρισμά του, περί της αληθούς βουλήσεως των συμβληθέντων - να διατυπώσει και να παραθέσει στην απόφασή του ποιούς ακριβώς ειδικότερους κανόνες συναλλακτικών ηθών και καλής πίστης έλαβε υπ' όψιν του, προκειμένου να καταλήξει στο ανωτέρω πόρισμά του². Διαφορετικά, το

¹ ΑΠ 853/2001 ΕπιθΔικΠολυκ 2002/112. ΑΠ 203/1996 ΕπιθΔικΠολυκ 1997/118. ΑΠ 989/1998 ΕπιθΔικΠολυκ 1991/298.

² ΑΠ 733/1995 ΕπιθΔικΠολυκ 1996/16. ΑΠ 989/1988 ανωτ. ΑΠ 1418/1981 ΝοΒ 30/816. ΑΠ 1176/1976 ΕπιθΔικΠολυκ 1977/239. **Παπαδόπουλος**, Η αναιρετική διαδικασία, έκδ. 1977 σελ. 160 (υπό II γγ'). Βλ. και την ΑΠ 225/1972 ΝοΒ 20,1016 η οποία απεφάνθη ότι *το δικαστήριο, κατά την ερμηνεία ασαφούς συμβατικού όρου, δικαιούται και αυτεπαγγέλτως να αντλήσει επιχειρήματα και να*

δικαστήριο της ουσίας παραβιάζει τους ερμηνευτικούς κανόνες των άρθρων 173 και 200 του ΑΚ και εντεύθεν καθιστά την απόφασή του αναιρετέα, κατά τον αναιρετικό λόγο εκ του άρθρου 559 αριθ. 1 εδάφ. α΄ του ΚΠολΔικ³, άλλως κατά το άρθρο 559 αριθ. 19 του ίδιου Κώδικα⁴. Προσέτι, στην ως άνω περίπτωση, το δικαστήριο της ουσίας οφείλει να παραθέσει στην απόφασή του, με σαφήνεια και πληρότητα, όλα τα πραγματικά περιστατικά που διαπιστώθηκαν για τους σκοπούς της ερμηνείας του ασαφούς συμβατικού όρου⁵, διαφορετικά στοιχειοθετείται εκ πλαγίου παράβαση, επειδή το σκεπτικό της ελεγχόμενης απόφασης δεν περιέχει τα απαραίτητα αυτά περιστατικά, με αποτέλεσμα να καθίσταται ανέφικτος ο αναιρετικός έλεγχος της ορθής εφαρμογής των ερμηνευτικών αυτών κανόνων δικαίου, οπότε η απόφαση στερείται νομίμου βάσεως και αναιρείται κατά το άρθρο 559 αριθ. 19 ΚΠολΔικ⁶.

2. Στην προκειμένη περίπτωση, όπως δείκνυται από το προπαρατεθέν κείμενο της προσβαλλόμενης απόφασης, το εφετείο, αποφαινεται ότι ο κρίσιμος όρος της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας (: η σοφίτα του δώματος αποτελεί ενιαίο χώρο και συγκοινωνεί με το κάτωθι αυτής διαμέρισμα Α-1 με εσωτερική κλίμακα) είναι ασαφής, (διότι κατά την σύναψη της εν λόγω συμβάσεως - περί συστάσεως οροφокτησίας στην ανωτέρω οικοδομή - δεν είχε προβλεφθεί ξεχωριστή είσοδος για την σοφίτα), και εντεύθεν καταφεύγει σε ερμηνεία του, χωρίς προσήλωση στις λέξεις, σύμφωνα με τις αρχές της καλής πίστης και των (χρηστών) συναλλακτικών ηθών. Σύμφωνα δε με το εφετείο, η αληθής βούληση των συμβληθέντων, ήταν : η σοφίτα να ανήκει εσαεί στον ιδιοκτήτη του διαμερίσματος Α-1, ως παρακολούθημα αυτού στο διηγεκές.

Υπό τις παραδοχές του αυτές, το εφετείο :

συναγάγει λογικά συμπεράσματα, περί της εννοίας του όρου αυτού κατά την καλή πίστη και τα χρηστά συναλλακτικά ήθη, από τις κοινές γνώσεις του .

³ ΑΠ 142/2003 ΕλλΔνη 2003/1305. ΑΠ 853/2002 ΕλλΔνη 2003/1280. ΑΠ 733/1995 ανωτ. ΑΠ 989/1988 ανωτ. Βλ. και ΑΠ 246/1989 ΕπιθΔικΠολυκ 1989/263. Πρβλ. και **Σημαντήρα**, Γενικά αρχαί του αστικού δικαίου, έκδ. 1980, Νο 174.

⁴ ΑΠ 1418/1981 ανωτ. ΑΠ 1176/1976 ανωτ. **Παπαδόπουλος**, Η αναιρετική διαδικασία, έκδ. 1977 σελ. 160 (υπό II γγ΄).

⁵ ΑΠ 142/2003 ΕλλΔνη ανωτ. ΑΠ 1028/2000 ΕλλΔνη 2001/189. ΑΠ 859/1998 ΕλλΔνη 1999/144.

⁶ ΑΠ 859/1998 ανωτ. ΑΠ 733/1995 ανωτ. ΑΠ 416/1993 ΕλλΔνη 1995/322. ΑΠ 989/1988 ανωτ. ΑΠ 949/1987 ΕλλΔνη 1988/131.

(Α) ερμήνευσε την συμβατική αυτήν ρήτρα και κατέληξε στο προδιαληφθέν πόρισμα εκ της ερμηνείας αυτής, **χωρίς να κάνει στην απόφασή του την ελάχιστη μνεία επί τη βάσει τίνος ειδικότερου κανόνος συναλλακτικών ηθών και καλής πίστης κατέληξε στο συμπέρασμα αυτό**, δηλαδή το δικαστήριο δεν διατυπώνει τους κανόνες των συναλλακτικών ηθών και καλής πίστης, σύμφωνα με τους οποίους ο κύριος της σοφίτας δεν θα έχει καθόλου πρόσβαση στο διαμέρισμά του μέσω κάποιας κλίμακος (!), **την στιγμή κατά την οποία οι κανόνες αυτοί το αντίθετο διαγορεύουν και συγκεκριμένως ότι, στην προκείμενη περίπτωση, και βεβαίως πρέπει να ευρεθεί τρόπος επικοινωνεί ο κύριος της σοφίτας με αυτήν, εν όψει του ότι θα αποτελεί παγκόσμια πρωτοτυπία να αποκλείεται παντελώς ο κύριος ακινήτου από την απόλαυση της ιδιοκτησίας του**. Συνεπώς, το δικαστήριο της ουσίας παραβίασε ευθέως (αναιρετικός λόγος εκ του άρθρου 559 αριθ. 1 εδάφ. α' του ΚΠολΔικ), άλλως πλαγίως (αναιρετικός λόγος του άρθρου 559 αριθ. 19 του ίδιου Κώδικα) τους ερμηνευτικούς κανόνες των άρθρων 173 και 200 του ΑΚ, τους οποίους και εφάρμοσε, ενόψει του ότι η ερμηνεία του συμβατικού αυτού όρου αποτελούσε ζήτημα που ασκούσε ουσιώδη επιρροή στην έκβαση της δίκης, ως στοιχείο της βάσεως της αγωγής μου⁷.

(Β) στέρησε την απόφασή του από νόμιμη βάση, **διότι στο κείμενο της απόφασής του δεν παρατίθενται καθόλου πραγματικά περιστατικά, βάσει των οποίων ερμήνευσε τον ανωτέρω συμβατικό όρο και κατέληξε στο - κατά τη γνώμη μου - λανθασμένο πόρισμα**. Συνεπώς, το δικαστήριο της ουσίας παραβίασε πλαγίως (αναιρετικός λόγος του άρθρου 559 αριθ. 19 του ίδιου Κώδικα) τους ερμηνευτικούς κανόνες των άρθρων 173 και 200 του ΑΚ, τους οποίους και εφάρμοσε, ενόψει του ότι η ερμηνεία του συμβατικού αυτού όρου αποτελούσε ζήτημα που ασκούσε ουσιώδη επιρροή στην έκβαση της δίκης, ως στοιχείο της βάσεως της αγωγής μου,

(Γ) προσέδωσε στον - κατά τις απόψεις του - ασαφή ως άνω συμβατικό όρο ερμηνεία προφανέστατα αντίθετη στην καλή πίστη και στα χρηστά συναλλακτικά ήθη⁸, **διότι δέχθηκε εν τη ουσία ότι, βούληση των συμβαλλομένων ήταν, ο κύριος της**

⁷ ΑΠ 982/1972 ΑρχΝ 24,304. Παπαδόπουλος, ανωτ., σελ. 540-1 (στην § 330).

⁸ Η απόφαση είναι αναιρετέα εάν η ερμηνεία που προσέδωσε το δικαστήριο της ουσίας σε ασαφή συμβατικό όρο είναι προδήλως αντίθετη με τους κανόνες της καλής πίστης και των χρηστών συναλλακτικών ηθών (ΑΠ 353/1996 ΕλλΔνη 37/1584. ΑΠ 578/1994 ΕλλΔνη 36/832. ΑΠ 728/1993 ΕλλΔνη 36/103.

σοφίτας - εάν είναι διαφορετικός από τον κύριο του διαμερίσματος Α-1, γεγονός το οποίο δεν αποκλείσθηκε από την συστατική πράξη της οροφοκτησίας, γι' αυτό και δυνάμει της αριθ. 3578/1997 τελεσίδικης απόφαση του Εφετείου Αθηνών, που επικαλούμην στην αγωγή μου, επιτράπηκε η χωριστή επλειστηρίαση του εν λόγω διαμερίσματος - να μην έχει παντάπασιν οδό προσπέλασης στην ιδιοκτησία του (!), παρά μόνον από τον ακάλυπτο χώρο της πολυκατοικίας, κατά πλήρη παραγνώριση βεβαίως της πλήρους νομικής αδυναμίας μου να κατασκευάσω την κλίμακα αυτήν χωρίς την σύμφωνη γνώμη των υπολοίπων συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας. Συνεπώς, το δικαστήριο της ουσίας παραβίασε ευθέως (αναιρετικός λόγος εκ του άρθρου 559 αριθ. 1 εδάφ. α' του ΚΠολΔικ), άλλως πλαγίως (αναιρετικός λόγος του άρθρου 559 αριθ. 19 του ίδιου Κώδικα) τους ερμηνευτικούς κανόνες των άρθρων 173 και 200 του ΑΚ, τους οποίους και εφαρμόσε, ενόψει του ότι η ερμηνεία του συμβατικού αυτού όρου αποτελούσε ζήτημα που ασκούσε ουσιώδη επιρροή στην έκβαση της δίκης, ως στοιχείο της βάσεως της αγωγής μου και

(Δ) εφαρμόσε εσφαλμένως τους εν λόγω ερμηνευτικούς κανόνες των άρθρων 173 και 200 του ΑΚ, διότι εν προκειμένω δεν επρόκειτο περί ασαφούς συμβατικού όρου (ο όρος ήταν σαφέστατος : η σοφίτα να επικοινωνεί με το κάτωθι αυτής διαμέρισμα Α-1 μέσω εσωτερικής κλίμακας). Το πρόβλημα ανέκυψε αφότου, αφενός η σοφίτα κι αφετέρου το διαμέρισμα Α-1 περιήλθαν, καθένα εξ αυτών, στην κυριότητα διαφορετικού ιδιοκτήτη, γεγονός το οποίο ουδόλως προέβλεψαν οι συμβαλλόμενοι, γι' αυτό και ουδόλως το ερρύθμισαν συμβατικώς. Δηλαδή υπάρχει κενό στην σύμβαση αυτήν, το οποίο έπρεπε να πληρωθεί όχι μέσω της ερμηνείας ενός σαφούς όρου (όπως έπραξε - λανθασμένως - το δικαστήριο της ουσίας), αλλά με την συμπλήρωση της δικαιοπρακτικής βούλησης από το δικαστήριο, με όχημα το άρθρο 288 του ΑΚ, ενόψει της συμπληρωτικής λειτουργίας (της σύμβασης ή του νόμου) που επιτελεί η διάταξη αυτή⁹, η οποία εφαρμόζεται και αυτεπαγγέλτως από το δικαστήριο της ουσίας και τούτο προκειμένου να προσαρμόζεται η παροχή στις απαιτήσεις της καλής πίστης¹⁰. Κατόπιν τούτου, η προσβαλλόμενη με την παρούσα

⁹ ΟλομΑΠ 972/1982 ΝοΒ 32/214. ΑΠ 291/1985 ΝοΒ 34/71. ΑΠ 1570/1983 ΕλλΔνη 25/1165. ΑΠ 911/1980 ΝοΒ 29/291. **Απ. Γεωργιάδης**, στον ΑΚ των Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, κάτω από το άρθρο 288 Νο 14 σελ. 28-29.

¹⁰ ΑΠ 1588/1999 ΕπιθΔικΠολυκ 1999/299. απ 902/1995 ΕπιθΔικΠολυκ 1997/26 (με σημ.). ΑΠ 389/1995 ΕπιθΔικΠολυκ 1997/16 (με σημ. **Ιωάν. Κωστόπουλου**). ΑΠ 560/1986 ΕπιθΔικΠολυκ 1986/175 (με σημ. **Ιωάν. Κωστόπουλου**).

αίτησή μου απόφαση είναι αναιρετέα, κατά το άρθρο 559 αριθ. 1 εδάφ. α' του ΚΠολΔικ.