

Αριθμός 214/2014

ΤΟ ΤΡΙΜΕΛΕΣ ΕΦΕΤΕΙΟ ΘΡΑΚΗΣ

Συγκροτήθηκε από τους Δικαστές Αντώνιο Τσαλαπόρτα, Πρόεδρο Εφετών, Μυρσίνη Παπαχίου και Δήμητρα Σίσκου - Εισηγήτρια, Εφέτες και το Γραμματέα Κυριάκο Γκάζο.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριο στις 21 Μαρτίου 2014, για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

ΤΟΥ ΕΚΚΑΛΟΥΝΤΟΣ - ΕΝΑΓΟΜΕΝΟΥ: Ελληνικού Δημοσίου, που εκπροσωπείται νόμιμα από τον Υπουργό Οικονομικών και κατοικοεδρεύει στην Αθήνα, το οποίο παραστάθηκε διά του Δικαστικού Αντιπροσώπου του ΝΣΚ Παναγιώτη Δούκα, ο οποίος κατέθεσε προτάσεις.

ΤΟΥ ΕΦΕΣΙΒΛΗΤΟΥ - ΕΝΑΓΟΝΤΟΣ:, κατοίκου Κομοτηνής, ο οποίος παραστάθηκε με δήλωση του άρθρου 242 παρ. 2 του ΚΠολΔικ., από τον πληρεξούσιο δικηγόρο του Γεώργιο Μαγουλά του Δικηγορικού Συλλόγου Θεσσαλονίκης, ο οποίος κατέθεσε προτάσεις.

Ο ενάγων με την από 10-8-2011 αγωγή, που έχει κατατεθεί με αριθμό πράξης κατάθεσης/18-8-2011, ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ροδόπης, ζητούσε, ό,τι ανέφερε σ' αυτήν. Το Δικαστήριο εξέδωσε την υπ' αριθμ. 91/2012 οριστική απόφασή του με την οποία δέχθηκε ό,τι αναφέρεται σ' αυτήν.

Κατά της απόφασης αυτής παραπονείται το εκκαλούν με την από 10- 1-2013 (αριθμ. έκθ. κατάθ. ../11-1-2013) έφεσή του, δικάσιμος της οποίας ορίστηκε η αναφερόμενη στην αρχή της παρούσας.

Κατά τη συζήτηση της υπόθεσης και κατά την εκφώνησή της από το σχετικό πινάκιο στη σειρά της, ο πληρεξούσιος δικηγόρος του εκκαλούντος αναφέρθηκε στις προτάσεις που κατέθεσε, ενώ ο πληρεξούσιος δικηγόρος του εφεσίβλητου κατέθεσε εμπρόθεσμα τις προτάσεις του και παραστάθηκε στο ακροατήριο του Δικαστηρίου τούτου, με δήλωση του άρθρου 242 παρ. 2 του Κ.Πολ,Δικ.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ
ΣΚΕΦΤΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Η υπό κρίση έφεση κατά της υπ' αριθμ. 91/2012 οριστικής απόφασης του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ροδόπης, που εκδόθηκε κατά την τακτική διαδικασία, αντιμωλία των διαδίκων, έχει ασκηθεί νομότυπα και εμπρόθεσμα, ήτοι εντός της προθεσμίας των τριάντα ημερών από την επίδοση της εκκαλουμένης απόφασης την 12-12-2012 με επιμέλεια του εναγόντος στο εναγόμενο - εκκαλούν (βλ. την σχετική επισήμειωση στο αντίγραφο της εκκαλουμένης απόφασης της δικαστικής επιμελήτριας του Πρωτοδικείου Αθηνών), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 511, 513 παρ. 1, 516 παρ. 1, 517, 518 παρ. 1, 520 παρ. 1 Κ.Πολ.Δικ. Συνεπώς, πρέπει να γίνει αυτή τυπικά δεκτή (άρθρ. 532 ΚΠολΔ) και να εξεταστεί περαιτέρω, κατά την ίδια διαδικασία, ως προς το παραδεκτό και βάσιμο των λόγων της (άρθρ. 533 παρ.1 του ίδιου Κώδικα). Ο εναγών και ήδη εφεσίβλητος με την από 10-8-2011 αγωγή του, εξέθετε ότι έχει γίνει κύριος ενός ακινήτου, που βρίσκεται στην περιμετρική οδό του σχεδίου της πόλης της Κομοτηνής της Περιφερειακής Ενότητας Ροδόπης, συνολικής επιφάνειας 2.573,89 τετραγωνικών μέτρων, όπως περιγράφεται ειδικότερα, κατά θέση, έκταση και όρια στην αγωγή

και εμφανίζεται. με τα περιμετρικά στοιχεία, που λεπτομερώς αναφέρονται στο συνημμένο σε αυτή τοπογραφικό διάγραμμα, αξίας 135.000,00 ευρώ. Ότι το δικαίωμα κυριότητας απέκτησε με παράγωγο τρόπο από αληθή κύριο, ειδικότερα δε, με κληρονομική διαδοχή, με τις με αριθμούς/21-6-2004 και/21-6-2004 δηλώσεις αποδοχής κληρονομιάς, της Συμβολαιογράφου Κομοτηνής, που μεταγράφηκαν νόμιμα, και με τις οποίες αποδέχθηκε την κληρονομιά της μητέρας και του πατέρα του, που απεβίωσαν την 10-1-1953 και 10-11-1991, αντίστοιχα χωρίς να αφήσουν διαθήκη. Ότι στη δικαιοπάροχο μητέρα του (.....) είχε περιέλθει από κληρονομιά, με την ενεργή ανάμιξη της σε αυτήν, του πατέρα της, που απεβίωσε χωρίς να αφήσει διαθήκη την 10-2-1917 και στον τελευταίο με το με αριθμό 14 της 18ης Δεκεμβρίου του έτους 1326 (1910) τίτλο κυριότητας, ο οποίος εκδόθηκε από τη Διοίκηση Κομοτηνής του Οθωμανικού Αυτοκρατορικού Κτηματολογίου και σημειώθηκε στα τηρούμενα βιβλία κτηματολογίου του μηνός Νοεμβρίου 1326 (1910) στον τόμο 9 και στην σελίδα 18 παρά του αρχικού κυρίου, ο οποίος ήταν κύριος ευρύτερης έκτασης, που του είχε παραχωρηθεί από το Οθωμανικό Κράτος, την οποία και κατείχε κατά πλήρη κυριότητα από το έτος 1300 (1884) και ανήκε στην κατηγορία των ιδιοκτητών, υποκειμένων στη δεκάτη γαιών, το δε δικαίωμα εξουσίσεως με την εισαγωγή της ελληνικής νομοθεσίας στις νέες χώρες μετατράπηκε σε δικαίωμα πλήρους και αμετάκλητης κυριότητας [άρθρο 78 του οθωμανικού νόμου περί γαιών της 7 Ραμαζάν 1274 (1856), σε συνδυασμό με το άρθρο 8 των οδηγιών περί ταπίων της 7 Σαμπάν 1276]. Άλλως, επικουρικά ισχυρίστηκε, ότι κατέστη κύριος της επίδικης έκτασης και με πρωτότυπο τρόπο και δη με τα προσόντα της τακτικής και έκτακτης χρησικτησίας, δεδομένου ότι νέμονταν το ακίνητο με προσμέτρηση και του χρόνου νομής των δικαιοπαρόχων του από το έτος 1910, σε κάθε δε περίπτωση από το χρόνο εισαγωγής του Αστικού Κώδικα (26-2-1946) και εφεξής (έως και τον χρόνο άσκησης της αγωγής), με διάνοια κυρίου και με καλή πίστη, ασκώντας τις αναφερόμενες στην αγωγή πράξεις νομής, άλλως και σε περίπτωση που θεωρηθεί, ότι το επίδικο ακίνητο ανήκει στις δημόσιες γαίες, ότι κατέστη κύριος με πρωτότυπο τρόπο, με την, επί μία τουλάχιστον τριακονταετία, νομή και κατοχή του με καλή πίστη και διάνοια κυρίου των απώτερων δικαιοπαρόχων του, που συμπληρώθηκε μέχρι το έτος 1915, άλλως με πρωτότυπο τρόπο, καθόσον ασκούσαν οι απώτεροι ως άνω δικαιοπάροχοί του το δικαίωμα εξουσιάζσεως (τεσσαρούφ) επί του ακινήτου, για χρονικό διάστημα μείζον της δεκαετίας έως τις 20-5-1917. Ότι το εναγόμενο Ελληνικό Δημόσιο συνέταξε αυθαίρετα το από 31-3-1971 πρωτόκολλο καταλήψεως αστικού κτήματος, που μεταγράφηκε νόμιμα, χαρακτηρίζοντας για πρώτη φορά το ως άνω ακίνητο «μουσουλμανικό νεκροταφείο» και το κατέγραψε στα δημόσια κτήματά του με στοιχεία ABK 1706, επιβάλλοντάς του έκτοτε, σε αραιά χρονικά διαστήματα, πρωτόκολλα καθορισμού αποζημίωσης αυθαίρετης χρήσης, θεωρώντας τον αυθαίρετο κάτοχο, προβάλλοντας, με αυτό τον τρόπο, ίδιον αυτού δικαίωμα κυριότητας επί του επιδίκου και παραβιάζοντας το προστατευόμενο, σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Σύμβαση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και συνταγματικά κατοχυρωμένο, δικαίωμα της ιδιοκτησίας του. Επίσης, εξέθετε ότι το επίδικο, κατά τη διαδικασία κτηματογράφησης της περιοχής, καταχωρήθηκε στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Κομοτηνής με αριθμό ΚΑΕΚ, με δικαιούχο του εμπράγματος δικαίωματος της κυριότητας το Ελληνικό Δημόσιο και τίτλο κτήσης «ΝΟΜΟΣ», με εμβαδόν 2.184,00 τ.μ., που εμπίπτει όλο εντός της ως άνω συνολικής εκτάσεως 2.573,89 τ.μ. ιδιοκτησίας του, ενώ το υπόλοιπο τμήμα αυτής ρυμοτομήθηκε, για τη διάνοιξη της οδού και περιλαμβάνεται στο ΚΑΕΚ Με βάση αυτό το ιστορικό ζήτησε, να αναγνωρισθεί κύριος του γεωτεμαχίου με αριθμό ΚΑΕΚ, εμβαδού 2.184,00 τ.μ. και να διορθωθεί η ανακριβής πρώτη εγγραφή, που καταχωρήθηκε στο κτηματολογικό βιβλίου

του Κτηματολογικού Γραφείου Κομοτηνής, ώστε στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου με ΚΑΕΚ να αναγραφεί ως κύριος κατά ποσοστό 100% με τρόπο κτήσης κληρονομιά και τίτλους κτήσης τις με αριθμούς/21-6-2004 και/21-6-2004 δηλώσεις αποδοχής κληρονομιάς, της Συμβολαιογράφου Κομοτηνής, που μεταγράφηκαν νόμιμα, άλλως με τρόπο κτήσης χρησικτησία και να καταδικαστεί το εναγόμενο Ελληνικό Δημόσιο στην καταβολή της δικαστικής του δαπάνης.

Επί της αγωγής αυτής, εκδόθηκε η εκκαλούμενη απόφαση, με την οποία αφού απέρριψε ως μη νόμιμη την πρώτη επικουρική βάση της αγωγής περί κτήσεως κυριότητας με τακτική χρησικτησία, διότι ελλείπει, κατά τα εκτιθέμενα σ' αυτή ο απαιτούμενος νόμιμος ή νομιζόμενος τίτλος, τόσο κατά τις διατάξεις του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου, όσο και κατά το άρθρο 1041 ΑΚ, αφού ο επικαλούμενος τίτλος, αποτελεί μεν τον νομικό λόγο, στον οποίο στηρίχθηκε η κτήση της κυριότητας του επιδικού ακινήτου, αλλά δεν στοιχειοθετεί την έννοια του νόμιμου ή νομιζόμενου τίτλου για την κτήση αυτή, ακολούθως έκρινε νόμιμη την αγωγή, ως προς την κύρια βάση της κτήσης κυριότητας με παραγωγό τρόπο [κληρονομική διαδοχή] και ως προς την δεύτερη επικουρική, στηριζόμενη στη κτήση κυριότητας με πρωτότυπο τρόπο, δέχθηκε αυτές εν μέρει ως ουσιαστικά βάσιμες και ειδικότερα αναγνώρισε τον ενάγοντα, κύριο του επίδικου ακινήτου και δη κατά ποσοστό 3/4 εξ αδιαιρέτου με πρωτότυπο τρόπο με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας και κατά ποσοστό 1/4 εξ αδιαιρέτου με παράγωγο τρόπο και διατάχθηκε η διόρθωση των ανακριβών πρώτων εγγραφών στο κτηματολογικό βιβλίο του Κτηματολογικού Γραφείου Κομοτηνής, ώστε να αναγραφεί ο ενάγων, ως δικαιούχος κυριότητας. Κατά της αποφάσεως αυτής παραπονείται με την κρινόμενη έφεσή του το εκκαλούν Ελληνικό Δημόσιο, για λόγο που ανάγεται σε εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή του νόμου και κακή εκτίμηση των αποδείξεων και ζητεί την εξαφάνισή της, ώστε να απορριφθεί η αγωγή κατά το μέρος, που κρίθηκε νόμιμη ως κατ' ουσία αβάσιμη.

Σύμφωνα με τη θεμελιώδη δικονομική αρχή, που καθιερώνεται με το άρθρο 109 §1 ΚΠολΔ και έχει συνταγματικό υπόβαθρο (βλ. άρθρο 8 Συντ.) "δεν επιτρέπεται να αφαιρεθεί από κανέναν, χωρίς τη θέλησή του, ο δικαστής που ορίζει ο νόμος γι' αυτόν". Η διάταξη αυτή, η οποία αποτελεί εκδήλωση της αρχής της διάκρισης των εξουσιών, καθιερώνει την αρχή του νόμιμου δικαστή, με την έννοια, ότι το δικαστήριο το οποίο θα εκδικάσει μια υπόθεση: α) καθορίζεται εκ των προτέρων με βάση ορισμένα συνδεδεικμένα στοιχεία, που ορίζονται από το νόμο και όχι από τις περιστάσεις ορισμένης δίκης ή από τα πρόσωπα των διαδίκων, β) τα πρόσωπα που το συγκροτούν πρέπει να ορίζονται με κριτήρια αντικειμενικά και όχι κατά τις προτιμήσεις του προϊσταμένου του δικαστηρίου ή τις επεμβάσεις της εκτελεστικής εξουσίας και γ) απαγορεύεται η αντικατάστασή τους στη διάρκεια της δίκης, εκτός αν προκύπτουν λόγοι, που ανάγονται στο πρόσωπο του δικαστή. Η διάταξη αυτή σκοπό έχει τη διασφάλιση της ανεξαρτησίας του δικαστή, έναντι της εκτελεστικής εξουσίας και των προϊσταμένων του, την κατοχύρωση της αδέσμευτης και απροσωπώληπτης απονομής της δικαιοσύνης, την αποτροπή συγκρότησης δικαστηρίων με κριτήρια που αποβλέπουν σε ορισμένο αποτέλεσμα και την εξασφάλιση του κύρους της δικαιοσύνης, έναντι του καθενός, ο οποίος έχει δημοσίου περιεχομένου αξίωση (είτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο είτε αλλοδαπός είναι) να δικαστεί από το νόμιμο δικαστή του (βλ. Βαθρακοκόιλη άρθρο 109 αρ, 4 και ΕφΑΘ 7612/2004). Η νόμιμη σύνθεση του Δικαστηρίου, κατά την εν λόγω διάταξη υπάρχει αν δεν τηρήθηκαν οι διατάξεις του ΚΠολΔ ή ειδικού νόμου (όπως ο Ν. 1756/1988, όπως ισχύει, περί Οργανισμού Δικαστηρίου και Καταστάσεως Δικαστικών Λειτουργιών). Έτσι ο καθορισμός της συνθέσεως του δικαστηρίου, με την έννοια του προσδιορισμού του συγκεκριμένου δικαστή ή των συγκεκριμένων δικαστών, που θα εκδικάσουν τις υποθέσεις, γίνεται από τον πρόεδρο του δικαστηρίου ή από τριμελές συμβούλιο (άρθρο 15 του ν. 1756/1988, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 2 του ν.

2172/1993). Συναφώς, κατά μεν την ΚΠολΔ 256 παρ. 1 περ. β` και ε`, για την προφορική συζήτηση στο ακροατήριο συντάσσονται, από το γραμματέα και με τις οδηγίες του δικαστή που διευθύνει τη συζήτηση, πρακτικά, που πρέπει να περιέχουν, μεταξύ άλλων, και τα ονοματεπώνυμα των δικαστών και τη δημοσίευση της απόφασης, κατά δε την ΚΠολΔ 305 περ. 1 και 5 το πρωτότυπο της απόφασης πρέπει να αναφέρει, μεταξύ άλλων, τη σύνθεση του δικαστηρίου και, αν πρόκειται για πολυμελή δικαστήρια, το όνομα του εισηγητή δικαστή και ότι η απόφαση δημοσιεύθηκε (ΑΠ 36/2006, ΑΠ 286/2006 ΤΝΠ Νόμος). Στην προκειμένη περίπτωση, όπως αποδεικνύεται από την εκκαλούμενη απόφαση και την 22/2013 αυτεπάγγελη διόρθωση των πρακτικών της συζήτησης αυτής, από προφανή παραδρομή αναγράφηκε στα πρακτικά της ανωτέρω απόφασης, ότι Εισηγητής Δικαστής είναι ο Αργύριος Γκόγκολας και μέλος της σύνθεσης η Δικαστής Μαρία Κορυφίδου, αντί του ορθού, ότι Εισηγήτρια Δικαστής είναι η Ελένη Αντωνοπούλου και μέλος της σύνθεσης ο Αργύριος Γκόγκολας. Άρα οι αιτιάσεις του εκκαλούντος, με τις οποίες αποδίδεται στην εκκαλουμένη η πλημμέλεια, ότι μη νόμιμη σύνθεση του πρωτοβάθμιου δικαστηρίου εκδίκασε την υπόθεση και δημοσίευσε την προσβαλλόμενη, είναι αβάσιμες και απορριπτέες, καθώς και ο σχετικός πρώτος λόγος της εφέσεώς του.

Με τη διάταξη του άρθρου 106 παρ. 1 του ν.δ/τος 118/1973, το οποίο έχει κωδικοποιηθεί στο νέο Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών, Προϊκών και Κερδών από Ααχεία, που κυρώθηκε με το πρώτο άρθρο του νόμου 2961/2001 (ΦΕΚ Α` 266/22-11-2001) ορίζεται ότι, κατόπιν σχετικής ενστάσεως, υποβαλλόμενης σε κάθε στάση της δίκης ή και αυτεπαγγέλτως, αναστέλλεται η πρόοδος της δίκης επί της αγωγής και κάθε ενδίκου μέσου, αν για το αντικείμενο αυτής υπάρχει υποχρέωση καταβολής φόρου κληρονομιάς, κατά τις διατάξεις του νόμου αυτού, εφόσον δεν προσκομίζεται πιστοποιητικό του οικονομικού εφόρου, περί υποβολής της σχετικής κατά νόμο δηλώσεως φόρου κληρονομιάς ή περί εκδόσεως από τη φορολογική αρχή πράξεως επιβολής φόρου. Με τη διάταξη αυτή καθιερώνεται αναστολή της επισπευδομένης συζήτησης, μέχρι της εγχειρήσεως της σχετικής ως άνω δηλώσεως ή της εκδόσεως πράξεως, περί οφειλής ή μη φόρου. Η μη αναστολή της συζητήσεως, κατά τις επιταγές της διατάξεως αυτής, που επιδιώκει φορολογικούς σκοπούς, οι οποίοι μπορούν να επιτευχθούν και με άλλα μέσα, δηλαδή με ενέργειες των φορολογικών οργάνων, χωρίς να απαιτείται η εξαφάνιση της αποφάσεως, που δεν διέταξε την αναστολή, για την επίτευξη των επιδιωκόμενων φορολογικών σκοπών, οι οποίοι δεν έχουν επίδραση στην έκβαση της δίκης και συνεπώς και στην ορθή απονομή της δικαιοσύνης, δεν δημιουργεί अपαράδεκτο, που συνεπάγεται την εξαφάνιση της απόφασης, που δεν το διέταξε (βλ. ολ.ΑΠ 1331/1985 Ελλ.Δ/νη 26.1133, ΑΠ 437/1998 Ελλ.Δ/νη 39.1275). Επομένως ο δεύτερος λόγος της έφεσης, κατά τον οποίο αποδίδεται στην εκκαλουμένη η πλημμέλεια, ότι κατ' εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή του νόμου δεν κήρυξε απάραδκτη τη συζήτηση της αγωγής του εφεσιβλήτου, για το λόγο ότι δεν προσκόμισε αυτός πιστοποιητικό του ως άνω άρθρου είναι απορριπτέος ως αβάσιμος. Εξάλλου θα πρέπει να σημειωθεί, ότι ο εφεσίβλητος έχει υποβάλλει δήλωση φόρου κληρονομιάς στην αρμόδια Δ.Ο.Υ (βλ. την από 15-6-2004 δήλωση φόρου κληρονομιάς και την από 25-4-2012 υπεύθυνη δήλωση, ότι δεν συντρέχει περίπτωση μετάθεσης της φορολογικής υποχρέωσης, δοθέντος ότι η κληρονόμος μητέρα του απεβίωσε το έτος 1953 και ως εκ τούτου έχει παραγραφεί η σχετική αξίωση σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1 παρ. 14 του ν.2892/2001 και συνεπώς δεν συντρέχει τέτοιος λόγος αναστολής της προκειμένης δίκης. Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρ. 2 παρ. 7 του ν. 147/1914, στις Νέες Χώρες, οι οποίες βρίσκονταν προηγουμένως κάτω από την άμεση επικυριαρχία του Οθωμανικού Κράτους, διατηρούνται σε ισχύ οι διατάξεις του Οθωμανικού Δικαίου «περί γαιών», οι οποίες ρυθμίζουν τα σχετικά με την κτήση δικαιωμάτων ιδιωτικής φύσεως επ' αυτών, ενώ οι δικαιοπραξίες γι' αυτά συντελούνται εφεξής κατά τους Ελληνικούς Νόμους. Στις Νέες Χώρες από 1-2-1914 άρχισε να ισχύει σύμφωνα με το αρθρ. 2 παρ. 4 του

ίδιου ως άνω νόμου 147/1914 (του οποίου οι διατάξεις επεκτάθηκαν και στην Δυτική Θράκη με το ν.δ/μα της 26-10/10-12-1923), η Ελληνική Νομοθεσία. Εξάλλου, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 51 και 55 του Εισ.Ν.Α.Κ., η κτήση κυριότητας ή άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος, που έλαβε χώρα πριν από την εισαγωγή του Α.Κ., κρίνεται κατά το δίκαιο που ίσχυε, κατά το χρόνο κατά τον οποίο έγιναν τα πραγματικά περιστατικά, που απαιτούνται για την κτήση αυτών, ενώ η προστασία τους διέπεται εφεξής από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα. Περαιτέρω σύμφωνα με το άρθρο 1 του Οθωμανικού Νόμου «περί γαιών» της 7 Ραμαζάν 1274 (καθ' ημάς 1856), οι διατάξεις του οποίου ρυθμίζουν τα δικαιώματα ιδιωτικής φύσεως σ' αυτές, διατηρήθηκαν σε ισχύ στις Νέες Χώρες, με τη διάταξη του άρθρου 2 παρ. 4 του ν. 147/1914, ορίζεται ότι, οι, στο Οθωμανικό Κράτος, ευρισκόμενες γαίες ανάγονται σε πέντε κατηγορίες: Α) Γαίες καθαρής κυριότητας (εραζίτ μεμλουκέ - μούλκια), δηλ. γαίες εξουσιαζόμενες λόγω κυριότητας, Β) Δημόσιες γαίες (εραζίτ εμιριέ), Γ) Γαίες αφιερωμένες (εραζίτ μεβκουφέ - βακούφικες), Δ) Γαίες εγκαταλελειμμένες (εραζίτ με- τρουκέ) και Ε) Γαίες νεκρές (εραζίτ μεβάτ). Πλην των γαιών καθαρής ιδιοκτησίας, όλες οι υπόλοιπες κατηγορίες γαιών αποτελούσαν ουσιαστικά τη δημόσια κτήση του Οθωμανικού Κράτους, στο οποίο ανήκε ολόκληρη η ακίνητη περιουσία, πλην, όπως είναι φανερό, της ως άνω καθαρής ιδιοκτησίας (μούλκια), η οποία ανήκε σε ιδιώτες. Ξεχώριζαν ορισμένα μόνο τμήματα της εν γένει δημόσιας κτήσης, είτε δι' αυτοκρατορικών (σουλτανικών) διαταγμάτων, είτε σιωπηρώς, τα οποία εκπλήρωναν γενικότερο σκοπό και τα οποία αποτελούσαν τις λοιπές, πλην των καθαρών δημοσίων γαιών (εραζίτ εμιριέ), κατηγορίες του άρθρου 1. Αυτό, γιατί στο Οθωμανικό Κράτος ολόκληρη η κατακτηθείσα γη (ολόκληρη η Οθωμανική αυτοκρατορία προερχόταν από κατακτήσεις) περιερχόταν, κατά το κοράνιο και το ιερό μουσουλμανικό δίκαιο, στην κυριότητα του κυρίαρχου Σουλτάνου, ως εκπροσώπου του τουρκικού δημοσίου και θεωρείτο, επομένως, δημόσια (Ελευθεριάδου Γνωμοδοτήσεις έκδ. Εθν. Τυπογραφείου 1915, Ι. Καραγιάννης στο ΝοΒ 26.1133). Ειδικότερα, κατά το άρθρο 2 του ως άνω Οθωμανικού νόμου «περί γαιών» οι καθαρής κυριότητας (ιδιόκτητοι γαίαι) είναι τεσσάρων ειδών: 1) Τα εν τοις χωρίοις και κώμαις (Κασαπάτ) κείμενα οικόπεδα, καθώς και αι εις τον περίβολόν των ευρισκόμενοι γαίαι, αίτινες δεν δύνανται να μη ώσι περιπλέον του ημίσεως στρέμματος και θεωρούνται ως συμπλήρωμα της κατοικίας, 2) Αι γαίαι, αι αποσπασθείσαι από δημοσίας γαίας και τη αδεία του ιερού νόμου υπαχθείσαι εις την αληθή ιδιοκτησίαν τινός, ίνα κατέχωνται κατά τους διαφόρους τρόπους της κυριότητος. Ο Σουλτάνος, η Πολιτεία των Οθωμανών, με την παντοδυναμία του, αποσπά εδάφη εκ της «δημοσίας γης» και τα καθιστά καθάρα ιδιοκτησία, «μουλκ», διά ιδίου εγγράφου, «μουλκναμεϊ χουμαγιούν» (βλ. άρθρο 12:1 ν.περί γαιών και Α. Ζ. Καλλικλής το Οθωμανικόν δίκαιον εν Ελλάδι έκδ. 1931 σελ.117), 3) Αι δεκατιζόμεναι γαίαι (ουσσριγέ, δηλαδή terres decimates) και 4) Αι φορολογούμεναι γαίαι (χαραζδζιέ, δηλαδή terres tributaires). Δεκατιζόμεναι γαίαι είναι αι εν καιρώ της κατακτήσεως εις τους πορθητάς ως λάφυρα διανεμηθείσαι γαίαι. Φορολογούμεναι γαίαι είναι αι γαίαι, αι οποίαι είχαν μείνει στην κατοχή των κατοίκων μη Μουσουλμάνων (περί όλων των ανωτέρω βλ. Δημητρίου Νικολαΐδου ΟΘΩΜΑΝΙΚΟΙ ΚΩΔΙΚΕΣ έκδοση 1869, σελ. 429 - 430). Όταν ο κύριος των δεκατιζόμενων και φορολογούμενων γαιών αποθάνει άκληρος οι γαίες αυτές αποκτώνται από το δημόσιο και καθίστανται δημόσιες («εμιριέ», άρθρο 2 παρ. 2 του νόμου περί γαιών). Περαιτέρω κατά το άρθρο 3 του αυτού ως άνω Οθωμανικού Νόμου δημόσιες γαίες είναι οι αγροί, οι λειμώνες τα λιβάδια τα θέρετρα ήτοι οι χειμερινές και οι θερινές βοσκές, τα δάση και παρόμοιοι τόποι τούτων, των οποίων η κυριότητα ανήκει στο Τουρκικό Δημόσιο (βλ. και άρθρ. 4, 9, 12, 34 και 49 του ίδιου νόμου). Η παραχώρηση στους ιδιώτες των παραπάνω ακινήτων, τα οποία αποτελούν την κατηγορία των δημοσίων γαιών (εραζίτ εμιριέ) γίνεται με τη χορήγηση από το κράτος εγγράφου τίτλου, ονομαζόμενου «ταπί», το οποίο φέρει το μονόγραμμα (τουγρά) του Σουλτάνου, με το οποίο παρέχεται σ' αυτούς δικαίωμα, όχι κυριότητας,

αλλά, διηνεκούς εξουσιάσεως (τεσσαρούφ), αντικείμενο της οποίας είναι η αναφερόμενη στον τίτλο χρήση του εδάφους. Εξαίρεση του κανόνα, ότι μόνο με τίτλο (ταπί) αποκτάται το δικαίωμα εξουσιάσεως, για ορισμένη χρήση των δημοσίων γαιών καθιερώνει το άρθρο 78 του ίδιου παραπάνω νόμου «περί γαιών», σύμφωνα με το οποίο εάν κάποιος καταλάβει και καλλιεργήσει δημόσιες και αφιερωμένες γαίες για δέκα (10) έτη, χωρίς δικαστική αμφισβήτηση από το Δημόσιο, αποκτά δικαίωμα εγκαταστάσεως και είτε έχει έγκυρο τίτλο, είτε δεν έχει, οι γαίες δεν θεωρούνται σχολάζουσες, αλλά δίδεται σ' αυτόν δωρεάν νέος τίτλος. Από το σαφές περιεχόμενο της παραπάνω διατάξεως, την ερμηνευτική εγκύκλιο του Υπουργείου Δικαιοσύνης της 28 Σεφέρ 1304, του αρθρ. 13 του νόμου «περί εγγράφων ταπίων» της 8 Δζεμαγής Αχίρ 1275 (καθ' ημάς 1857), του άρθρου 2 των διασαφητικών διατάξεων περί ταπίων της 15 Σαμπάν 1276, αλλά και το σύνολο των διατάξεων του νόμου περί γαιών (ειδικότερα των άρθρων 9, 30, 71), συνάγεται, ότι απαραίτητη προϋπόθεση, για την απόκτηση του δικαιώματος αυτού της μονίμου εγκαταστάσεως είναι όχι μόνο η συνεχής επί δέκα (10) έτη κατοχή, αλλά και η ταυτόχρονη καλλιέργεια της γης. Επομένως, η διάταξη του άρθρου 78 έχει εφαρμογή μόνο επί καλλιεργήσιμων γαιών και όχι επί οικοπέδων και κήπων, έστω και αν καλλιεργούνται με κηπευτικά και με οπωροφόρα δένδρα, ούτε επί βοσκοτόπων, δασών κ.λ.π., τα οποία εξουσιάζονται μόνο με έκδοση τίτλου (ταπίου). Περαιτέρω με το διάταγμα 2468/1917 της προσωρινής Κυβερνήσεως Θεσσαλονίκης (άρθρο 2 αυτού), το οποίο κυρώθηκε με τον ν. 1072/1917, καταργήθηκε κατά βάση ο θεσμός των δημοσίων γαιών του οθωμανικού δικαίου. Από της ισχύος του ως άνω διατάγματος, δηλαδή από 20-5-1917, το δικαίωμα διηνεκούς εξουσιάσεως (τεσσαρούφ) μεταβλήθηκε σε δικαίωμα πλήρους και οριστικής κυριότητας των 4/5 εξ αδιαιρέτου, του υπολοίπου 1 /5 εξ αδιαιρέτου παραμείναντος στο Δημόσιο, ενώ ο ν. 2052/1920 επαναλαμβάνει στα αρθρ. 49 επ. τις διατάξεις του διατάγματος 2468/1917. Στη συνέχεια με τα άρθρα 101 - 104 του διατάγματος της 11/12-11-1929, που εκδόθηκε κατά εξουσιοδότηση του άρθρου 2 του ν.4226/1929 και τροποποιήθηκε με τα άρθρα 17, 18 και 19 του ν. 1540/1938, παραχωρήθηκε στους ιδιοκτήτες των 4/5 και το υπόλοιπο 1/5 εξ αδιαιρέτου και έτσι αυτοί, που είχαν αποκτήσει δικαίωμα διηνεκούς εξουσιάσεως έγιναν καθ' ολοκληρίαν κύριοι του ακινήτου και χωρίς εγγραφή στα βιβλία μεταγραφών. Το παραπάνω δικαίωμα διηνεκούς εξουσιάσεως, μετά τον θάνατο του εξουσιάζοντος, μετέβαινε με υπεισέλευση στην κληρονομιά του, στα τέκνα του, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 54 του προαναφερόμενου Οθωμανικού Νόμου «περί γαιών» και των νόμων 12 Πανδ, (28.7), 14 παρ. 8 (11.7), 6 Πανδ. (29.2), 12 Πανδ. (38.16), 3.616 (2.19), Θεμ. φ.3 (3.19) του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου, το οποίο ίσχυε, κατά τους νόμους αυτούς και επί Τουρκοκρατίας στην Ελλάδα, ως προς τους Χριστιανούς υπηκόους του Οθωμανικού Κράτους, δυνάμει σουλτανικών φερμανιών, μετά δε την απελευθέρωση της Βόρειας Ελλάδος από τον τουρκικό ζυγό, εξακολούθησε να ισχύει σ' αυτή, όπως και οι προαναφερόμενες διατάξεις του Οθωμανικού Νόμου «περί γαιών», σύμφωνα με το προαναφερθέν άρθρο 2 του ν. 147/1914 και το άρθρο 7 του ν.ΔΡΑΔ/1913, ο οποίος, κατά το άρθρο 16 αυτού, εφαρμόστηκε στις Νέες Χώρες αναδρομικά από 6-10-1912 (βλ. Α.Π. 582/1998, ΕλλΔνη 39, σελ. 1282). Ενόψει αυτών, εφόσον, μετά το θάνατο του ασκούντος δικαίωμα εξουσιάσεως επί του δημοσίου αγρού, τα τέκνα αυτού υπεισήλθαν στην κληρονομιά του και συνέχισαν να ασκούν το δικαίωμα αυτό, μετά από δεκαετή αδιαμφισβήτητη κατοχή και καλλιέργεια του αγρού αυτού, που συμπληρώθηκε στο πρόσωπο αυτών ή του κληρονομηθέντος μέχρι 20-5-1917, γίνονταν κύριοι του εν λόγω αγρού τα τέκνα αυτού, κατά τις προαναφερόμενες διατάξεις του άρθρου 49 του ν.2052/1920 και των άρθρων 101 - 104 του Διατάγματος της 11/12-1-1929, κατά τις οποίες κρίνεται και μετά την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα, η κτήση της κυριότητας αυτών, σύμφωνα με το άρθρο 51 του Εισαγωγικού Νόμου του κώδικα αυτού, όπως ήδη προαναφέρθηκε. Εξάλλου, όταν ένα ακίνητο υπάγεται στην κατηγορία των δημοσίων γαιών δεν είναι δυνατόν να αποκτηθεί κατά κυριότητα με χρησικτησία από ιδιώτη, διότι, όπως

προκύπτει από τα άρθρα 1248 και 1814 του Οθωμανικού Αστικού Κώδικα, η χρησικτησία δεν αναγνωρίζεται από αυτόν ως τρόπος κτήσεως της κυριότητας τόσο για τα ακίνητα καθαρής ιδιοκτησίας (μούλκ), στα οποία υπάγονται τα οικόπεδα, οι οικίες και γενικά τα οικοδομήματα, εργαστήρια και αμπελώνες, που βρίσκονται μέσα σε πόλεις, χωριά και κωμοπόλεις, όσο και για τις δημόσιες γαίες. Με τα δεδομένα αυτά, δεν συνυπολογίζεται ο χρόνος, που διέδραμε υπό το κράτος της τουρκικής νομοθεσίας, για την κτήση κυριότητας με χρησικτησία, είτε τακτική, είτε έκτακτη, από το έτος 1914 και εφεξής, που ίσχυσε η ελληνική νομοθεσία στις νέες χώρες (άρθρο I και 2 του ν. 147/1914). Τα ακίνητα στις Νέες Χώρες, με εξαίρεση εκείνα, για τα οποία προβλέπει ο ν.2074/1920 "περί των εν ταις νέαις χώραις κοινοτικών γαιών", εφόσον δεν ανήκουν ή δεν περιήλθαν σε φυσικά πρόσωπα (μούλκια - τεσσαρούφ), ανήκουν οπωσδήποτε στο Ελληνικό Δημόσιο. Στο τελευταίο περιήλθε η κυριότητά τους, κατά διαδοχή του Τουρκικού Δημοσίου, σύμφωνα με το άρθρο 60 παρ.1 της συνθήκης της Λωζάνης, η οποία κυρώθηκε με το από 25/8/1923 ν.δ. Συνεπώς, στα κτήματα αυτά, ως δημόσια, χωρεί μεν έκτακτη χρησικτησία, με τις προϋποθέσεις των διατάξεων των ν. 8 παρ. 1 (7.39), ν. 9 παρ. 1, Πανδ. (50.14), ν. 2 παρ. 20, Πανδ. (41.4), Πανδ. (44.3), ν. 76 παρ. 1, Πανδ. (18.1) και 7 παρ. 3, Πανδ. (23.3) του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου, που ίσχυε πριν από τον Αστικό Κώδικα, δηλαδή ύστερα από την άσκηση νομής σ' αυτά με καλή πίστη και με διάνοια κυρίου, για χρονικό διάστημα μιας συνεχούς τριακονταετίας, με τη δυνατότητα του χρησιδεσπόζοντος να συνυπολογίσει στο χρόνο της δικής του νομής και εκείνον του δικαιοπαρόχου του, εφόσον είχε γίνει με νόμιμο τρόπο καθολικός ή ειδικός διάδοχός του, αλλά η τριακονταετής νομή, με τα προαναφερόμενα προσόντα, πρέπει να έχει συμπληρωθεί μέχρι και τις 11 Σεπτεμβρίου 1915, όπως αυτό προκύπτει από το συνδυασμό των προπαρατιθέμενων διατάξεων με εκείνες των άρθρων 18 και 21 του ν. της 21- 6/3-7-1837, "Περί διακρίσεως δημοσίων κτημάτων", του ν.ΔΕΗ/1912, των διαταγμάτων "Περί δικαιοστασίου", που εκδόθηκαν με βάση αυτόν και του άρθρου 21 του ν.δ. της 22-4/16-5-1926 "περί διοικητικής αποβολής από των κτημάτων της Αεροπορικής αμύνης". Με τις διατάξεις αυτές έχει ανασταλεί κάθε παραγραφή ή δικαστική προθεσμία σε αστικές διαφορές και απαγορεύτηκε οποιαδήποτε παραγραφή των δικαιωμάτων του Δημοσίου στα κτήματά του, άρα και η χρησικτησία τρίτων επ αυτών. Κυριότητα, όμως, επί δημοσίων γαιών, οι οποίες περιήλθαν στο Ελληνικό Δημόσιο, ως διάδοχο του Οθωμανικού Κράτους και επί των οποίων δεν υπήρξε δικαίωμα εξουσίας άλλου, που έχει ήδη μετατραπεί σε δικαίωμα πλήρους ιδιοκτησίας, δεν μπορούσε να αποκτηθεί με χρησικτησία ούτε μετά την ισχύ της ελληνικής νομοθεσίας στις νέες Χώρες, δυνάμει των άρθρων 1 και 2 του ν.147/1914 (ΑΠ 1340/2010 ΤΝΠΝόμος). Εάν όμως στο ακίνητο αυτό ο ιδιώτης απέκτησε δικαίωμα διηνεκούς εξουσιάσεως (τεσσαρούφ), το οποίο μετατράπηκε, όπως προαναφέρθηκε, σε δικαίωμα πλήρους κυριότητας, τότε το ακίνητο αυτό, μη περιερχόμενο στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου, μπορεί να χρησιδεσποσθεί, διότι το άρθρο 21 του Ν.Δ. της 21- 4/6-5-1926 θέσπισε το απαράγραπτο των δικαιωμάτων επί των ακινήτων κτημάτων, που περιήλθαν στο Δημόσιο (βλ. Α.Π 406/1974, Νο.Β. 22, σελ.1384). Περαιτέρω σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 8 παρ. 1 Κωδ. (7.39), 9 παρ. 1 Πανδ. (50.14), 2 παρ. 20 Πανδ. (41.4), 6 παρ. 1 Πανδ. (44.3), 76 παρ. 1 Πανδ (18.1) και 7 παρ. 3 Πανδ. (23.3) του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου, που ίσχυε πριν από τον Αστικό Κώδικα, μπορούσε να αποκτηθεί η κυριότητα ακινήτου με έκτακτη χρησικτησία, ύστερα από άσκηση νομής πάνω στο πράγμα, με καλή πίστη και διάνοια κυρίου, για χρονικό διάστημα μιας συνεχούς τριακονταετίας, με τη δυνατότητα αυτού που χρησιδεσπόζει να συνυπολογίσει στον χρόνο της ίδιας αυτού νομής και εκείνον του δικαιοπαρόχου του, εφόσον γίνει με νόμιμο τρόπο καθολικός ή ειδικός διάδοχος αυτού. Εξάλλου από τις διατάξεις των άρθρων 249, 971, 974, 976, 1045 και 1051 του Α.Κ. προκύπτει, ότι στην έκτακτη χρησικτησία, για την οποία δεν απαιτείται νόμιμος τίτλος και καλή πίστη, προκειμένου να συνυπολογισθεί η νομή των προκτητόρων εκείνου που χρησιδεσπόζει

το πράγμα, κινητό ή ακίνητο, δεν απαιτείται καθολική ή ειδική διαδοχή στο δικαίωμα της κυριότητας πάνω στο πράγμα, αλλά αρκεί απλώς η διαδοχή (καθολική ή ειδική) στη νομή του πράγματος. Από τα προαναφερόμενα συνάγεται, ότι ο καθολικός ή ειδικός διάδοχος στη νομή δικαιούται να προσμετρήσει στο δικό του χρόνο νομής αυτόν του δικαιοπαρόχου του και έτσι, εφόσον συμπληρωθεί, απ' αυτόν τον συνυπολογισμό, ο χρόνος που απαιτείται για τη χρησικτησία, να γίνει κύριος του πράγματος (βλ. Ολ,Α.Π 1593/1979, No. B28, σελ. 1010). Ο χρόνος που απαιτείται για την έκτακτη χρησικτησία ανέρχεται σε είκοσι (20) χρόνια, εφόσον όμως ολόκληρος αυτός ο χρόνος έχει διαρρεύσει από 23-2-1946 και μετά (άρθρ. 1045 του Α.Κ.), αν πρόκειται όμως για συνυπολογισμό χρόνου, που έχει διαρρεύσει, κατά ένα μέρος του κατά τη διάρκεια ισχύος του Αστικού Κώδικα και κατά ένα μέρος του κατά τη διάρκεια ισχύος του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου, τότε, κατ' εφαρμογή των άρθρων 64 και 65 του Εισ.ΝΑ.Κ., αν με τον συνυπολογισμό του χρόνου, που έχει διαρρεύσει πριν από τον ισχύ του Αστικού Κώδικα υπολείπεται προς συμπλήρωση του χρόνου των τριάντα ετών, που απαιτείται κατά το προηγούμενο δίκαιο, χρόνος μικρότερος των είκοσι ετών, θα εφαρμοσθεί το προηγούμενο δίκαιο και η τριακονταετία θα αρχίσει από την έναρξη της νομής του δικαιοπαρόχου, αν δε αντίθετα υπολείπεται χρόνος μεγαλύτερος των είκοσι (20) ετών, θα εφαρμοσθεί ο Αστικός Κώδικας και η εικοσαετία που καθορίζεται από αυτόν, θα αρχίσει από την ισχύ του (23-2-1946). Πρέπει να σημειωθεί, ότι η επίκλησή του πριν από τον Αστικό Κώδικα χρησικτησίας θα πρέπει να γίνεται με τα προσόντα του προηγούμενου δικαίου, δηλαδή ότι η νομή ασκήθηκε με διάνοια κυρίου και με καλή πίστη (ΑΠ 551/2012, ΑΠ 473/2010 ΤΝΠΝόμος). Τέλος με τη σύμβαση (Συνθήκη) περί ειρήνης μεταξύ Ελλάδας - Τουρκίας (Οθωμανικής Αυτοκρατορίας) των Αθηνών της 1ης/14ης Νοεμβρίου 1913, που κυρώθηκε με τον νόμο ΔΣΙΓ' 4213, που έλαβε μεταγενέστερα τον αριθμό 79 της 14/14-11-1913 (ΦΕΚ 229/14-11-1913 σελ. 809 επ.), ιδιαίτερα των άρθρων 5 και 6 παρ. 2, 3 αυτής, σε συνδυασμό με τα άρθρα 3, 4 εδ. β\ 8, 9, 12, 24, 30, 36, 49 εδ. β\ 61, 68, 71, 78, 79 και 97 του Οθωμανικού Νόμου «περί γαιών» της 7ης Ραμαζάν 1274 (1856), που διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή της Ελληνικής Νομοθεσίας στις προσαρτηθείσες Νέες Χώρες, καθώς και τα άρθρα 1 και 13 του νόμου «περί ταπίων» της 7ης Σαμπάν 1276 (1858), τις λοιπές περί δασών διατάξεις του νόμου της 11ης Σεβάλ 1286 (1868), τα άρθρα 2 και 3 των οδηγιών της 23ης Μουχαρέμ 1293 (1875) και της από 28 Σεφέρ 1304 (1886) εγκυκλίου του Τουρκικού Υπουργείου Δικαιοσύνης, το Ελληνικό Δημόσιο υπεισήλθε, ως διάδοχο «δικαιώματι πολέμου», στην κυριότητα όλων των δημοσίων γαιών (Γ. Νάκος «Το νομικό καθεστώς των τέως δημοσίων Οθωμανικών γαιών 1821 -1912» εκδ. 1984, σελ. 453 - 454, σημ. 153 - 154, Ε. Δωρή «Τα Δημόσια Κτήματα» τομ. Α' 1980, σελ. 407 - 410). Συγκεκριμένα για τη Θράκη, το πιο πάνω νομικό καθεστώς, που αναφέρεται στη ρύθμιση δικαιωμάτων επί Τουρκοκρατίας επί των τέως δημοσίων οθωμανικών γαιών των Νέων Χωρών, εξαιτίας της πρόσκαιρης βουλγαρικής κατοχής (1913 - 1920), εισήχθη με το Ν.Δ. 26/10-11-1923 «Περί επεκτάσεως στη Θράκη όλων ανεξαιρέτως των ελληνικών αστικών νόμων» άρθρο μόνο. Παρά το γεγονός δε, ότι η Θράκη στις 20-5-1917 τελούσε υπό βουλγαρική κατοχή και συνεπακόλουθα κατά το χρόνο εκείνο ίσχυε το βουλγαρικό δίκαιο, σκοπός του νομοθέτη ήταν η εξομοίωση των ρυθμίσεων των Νέων Χωρών του 1912 - 1913 με αυτές των Νέων Χωρών του 1923 και για το λόγο αυτό, ανήγαγε τη νομιμότητα κτήσεως δικαιωμάτων ή της συμπλήρωσης των θετικών προϋποθέσεων αναγνώρισής τους, στο δημιουργικό ή γενεσιουργό τους δίκαιο, που ήταν το οθωμανικό. Έτσι αρκεί και για τις τέως δημοσίες οθωμανικές γαίες, που βρίσκονται στη Θράκη, η κτήση των ιδιωτικών αυτών δικαιωμάτων (άρθρο 3 ΟΘΝΠΓαιών) ή η συμπλήρωσή των, σύμφωνα με το οθωμανικό δίκαιο, θετικών προϋποθέσεων που οδηγούσε, επίσης, στην αναγνώριση της κτήσεως ιδιωτικών δικαιωμάτων (άρθρο 78 ΟΘΝΠΓαιών), να είχε επέλθει μέχρι την ημερομηνία δημοσιεύσεως του αρχικού διατάγματος 2468/1917 (20-5-

1917), υπό την προϋπόθεση, μετά την επέκταση της ελληνικής νομοθεσίας στη Θράκη, να συνεχιζόταν η διατήρηση των κεκτημένων σύμφωνα με το Οθωμανικό δίκαιο δικαιωμάτων, είτε από τους αρχικούς δικαιούχους είτε από τους καθολικούς ή ειδικούς διαδόχους τους. Επιπρόσθετα δε, όπως προκύπτει από τις διατάξεις του άρθρου 4 του Κτηματολογικού Κανονισμού, τα κτήματα «μουλκ» και αν είναι ακαλλιέργητα, άγωνα ή αποτελούνται εκ δασών, αλσών, νομών (βοσκότοπων) κλπ παραμένουν στην ελεύθερη κυριότητα των ιδιωτών και υπόκεινται στη δημοσιοποίηση μόνο αν περιλαμβάνουν περιοχές κοινής χρήσεως (αιγιαλό, όρμο, φάρο, οδούς, δρόμους, πλατείες κλπ), που αναφέρονται στο άρθρο 3 του Κτηματολογικού Κανονισμού. Κατά το Οθωμανικό δίκαιο (άρθρα 167, 175, 181 και 185 του Οθωμανικού Αστικού Κώδικα) οι μεταβιβάσεις μουλκιών δεν υπόκεινταν σε διατυπώσεις, καθ' όσον τα μουλκ εξομοιώνονταν προς κινητά και ουδεμία μεταγραφή της μεταβιβαστικής συμβάσεως απαιτούνταν στα οικεία βιβλία μεταγραφών, αλλά και ούτε απαιτούνταν και η παράδοση του πωληθέντος (ΑΠ 267/2008 ΤΝΠ Νόμος). Μετά όμως από την έκδοση του νόμου της 28ης Σεπτεμβρίου 1291 (καθ' ημάς 1875) ήταν αναγκαία η έκδοση τίτλου (μουλκσενεντί), που στην πράξη επικράτησε να αποκαλείται «ταπί» (Δ. Νικολαΐδη, Οθωμανικοί Κώδικες, σελ. 954 και Σ. Τζωρτζακάκη - Τζιρίδου, Οθωμανικό Κτηματολόγιο και τίτλοι Ιδιοκτησίας Αρμ. 1982 σελ. 31 επ.) Για την καταγραφή των μουλκιών και τον εφοδιασμό των κυρίων τους με τίτλο κυριότητας προβλέφθηκε από το νόμο αυτό η σύσταση επιτροπών ελέγχου (γιοκλαμά) και καθορίστηκε και ο τρόπος της μεταβίβασης αυτών εν ζωή, της κληρονομικής διαδοχής και αποθηκεύσεως.

Στην προκειμένη περίπτωση, από την εκτίμηση των ενόρκων καταθέσεων των μαρτύρων των διαδίκων (ενός από κάθε πλευρά), που εξετάστηκαν ενώπιον του ακροατηρίου του πρωτοβαθμίου δικαστηρίου και οι οποίες περιέχονται στα ταυτάριθμα, με την εκκαλουμένη, πρακτικά, καθώς και από όλα τα έγγραφα, που οι διάδικοι επικαλούνται και προσκομίζουν, από τα οποία άλλα χρησιμεύουν ως άμεση απόδειξη και άλλα για τη συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων, για κάποια από τα οποία γίνεται ιδιαίτερη μνεία κατωτέρω, χωρίς πάντως να παραλείπεται κανένα, κατά την εκτίμηση της ουσίας της υπόθεσης, καθώς και των διδαγμάτων της κοινής πείρας τα οποία λαμβάνονται αυτεπαγγέλτως υπόψη (άρθρο 336 §4 ΚΠολΔ), από τη με αριθμό 58/24-4-2012 ένορκη βεβαίωση, που δόθηκε ενώπιον της Ειρηνοδίκη Κομοτηνής με επιμέλεια του ενάγοντος, ύστερα από νομότυπη κλήτευση του Ελληνικού Δημοσίου, πριν από δύο τουλάχιστον ημέρες, όπως αποδεικνύεται από τη με αριθμό/6-4-2012 επιδοτήρια έκθεση της δικαστικής επιμελήτριας του Πρωτοδικείου Αθηνών, πλην της με αριθμό/2003 ένορκης κατάθεσης - βεβαίωσης, που δόθηκε ενώπιον της Ειρηνοδίκη Κομοτηνής, η οποία έχει ληφθεί στα πλαίσια άλλης δίκης και δεν συνιστά ιδιαίτερο αποδεικτικό μέσο, αλλά απλά έγγραφο, που εκτιμάται για τη συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων (ΑΠ134/2012 ΤΝΠ Νόμος), υποδεικνύονται τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Το επίδικο ακίνητο εμβαδού 2.573,89 τ.μ., βρίσκεται στην περιμετρική οδό του σχεδίου της πόλης της Κομοτηνής της περιφερειακής Ενότητας Ροδόπης, στο Ο.Τ. επί της οδού και συνορεύει, βόρεια με πλευρά Α-Β μήκους 6,34 μ., πλευρά Β-Γ μήκους 1,07 μ., πλευρά Γ-Δ μήκους 7,09 μ., πλευρά Δ-Ε μήκους 18,66 μ., πλευρά Ζ-Η μήκους 0,43 μ. και πλευρά Η-Θ μήκους 9,82 μ. με την οδό Δωδεκανήσου, ανατολικά με πλευρά Θ-Ι μήκους 17,93 μ., πλευρά Ι-Κ μήκους 10,31 μ., πλευρά Κ-Λ μήκους 19,11 μ., πλευρά Λ-Μ μήκους 6,23μ. και πλευρά Μ-Ν μήκους 13,23 μ. με την οδό Δωδεκανήσου, νότια με πλευρά Ν-Ξ μήκους 15,01 μ. με ιδιοκτησία και πλευρά Ξ-Ο μήκους 4,59 μ. με ιδιοκτησία και δυτικά με πλευρά Ο-Α μήκους 72,73 μ., με ιδιοκτησία Ένωσης, όπως αυτό ειδικότερα απεικονίζεται κατά θέση, έκταση, όρια και πλευρικές διαστάσεις με στοιχεία περιγράμματος Α-Β-Γ-Δ-

E-Z-H-Θ-TK- Λ-M-N-Ξ-O στο συνημμένο στην αγωγή από Μάιο 2004 τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο συνέταξε ο τοπογράφος Μηχανικός Στο οικόπεδο αυτό είναι κτισμένα α) κτίριο -1- παλιό, πρόχειρο υπόστεγο πολύ κακής κατάστασης εμβαδού 31,93τμ, β) κτίριο -2- παλιό, πρόχειρο υπόστεγο πολύ κακής κατάστασης, εμβαδού 278,96 τ.μ. και γ) κτίριο -3- παλιό, πρόχειρο υπόστεγο πολύ κακής κατάστασης, εμβαδού 21,50 τ.μ. Το παραπάνω ακίνητο είχε περιέλθει στην κυριότητα των δίκαιο-παροχών του ενάγοντος ως εξής: Στον απώτατο δικαιοπάροχο του ενάγοντος, κατά παραχώρηση του Τουρκικού κράτους με δικαίωμα διηνεκούς εξουσιάζσεως (τεσσαρούφ), ως ανήκον στην κατηγορία των δημοσίων γαιών και ειδικότερα ως αγρός αποκείμενος σε δεκάτη και ειδικότερα παραχωρήθηκε σ' αυτόν με τον με αριθμό 14 της 18ης Νοεμβρίου του έτους 1326 Ρουμί (1910) τίτλο κυριότητας, ο οποίος εκδόθηκε από τη Διοίκηση Κομοτηνής του Οθωμανικού Αυτοκρατορικού Κτηματολογίου και σημειώθηκε στα τηρούμενα κτηματολογικά βιβλία του μηνός Νοεμβρίου 1326 (1910) στον τόμο 9 και στη σελίδα 18, υπό τον όρο της καταβολής ετήσιας δεκάτης, έναντι τιμήματος 250 γροσίων, το οποίο κατέβαλε στον πωλητή Σύμφωνα με τον ανωτέρω τίτλο, που νόμιμα επικαλείται και προσκομίζει σε επικυρωμένη μετάφραση από την τουρκική στην ελληνική γλώσσα ο εφεσίβλητος ενάγων, ο προαναφερόμενος αγρός έχει έκταση τριών στρεμμάτων, βρίσκεται στην Κομοτηνή με σαφή όρια - επί των οποίων εφαρμόζει - και δη ανατολικά με ποταμό Μποκλουτζά, δυτικά με και οικογενειακό νεκροταφείο, βόρεια με δρόμο και νότια με ιδιοκτησίαΜετά το θάνατο του την 10-2-1917 περιήλθε, λόγω κληρονομικής διαδοχής, στη θυγατέρα του και άμεσο δικαιοπάροχο του ενάγοντος η οποία αναμίχθηκε με πρόθεση κληρονόμου. Περαιτέρω αποδείχθηκε, ότι καλόπιστα από το 1923, μέχρι την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα, αλλά και στη συνέχεια έως και το 1953, οπότε και απεβίωσε (10-1-1.953), η νεμόταν το παραπάνω ακίνητο, που ανήκει στην κατηγορία των ελεύθερης κυριότητας κτημάτων (μουλκ), ασκώντας διάνοια κυρίου τις πράξεις κατοχής, που προσιδίαζαν στη φύση του, χωρίς δικαστική αμφισβήτηση. Ειδικότερα, λόγω της (ρύσεως του κτήματος, καλλιεργούσε αρχικά το επίδικο με καπνά και αργότερα για λογαριασμό αυτής ο σύζυγός της και ο εναγών (γεννηθείς την 21-8- 1924) για την άσκηση της επαγγελματικής τους δραστηριότητας, όπως παρακάτω ειδικότερα αναφέρεται. Το εν λόγω ακίνητο ήταν μετά την 10-11- 1923 επιδεκτικό χρησικτησίας, δεδομένου ότι από τότε με το ΝΔ 26/10-11- 1923 «περί επεκτάσεως στη Θράκη όλων ανεξαιρέτως των ελληνικών νόμων - έπαψε να ισχύει στη Δυτική Θράκη το Οθωμανικό δίκαιο - που, σύμφωνα, με τα προεκτιθέμενα, δεν αναγνώριζε τον θεσμό της χρησικτησίας τόσο ως προς τα ακίνητα καθαρής ιδιοκτησίας (μούλκια), όσο και ως προς τις δημόσιες γαίες, κατά τα άρθρα 1248 και 1614 του Οθωμ.Α,Κ και άρχισε να ισχύει η Ελληνική Νομοθεσία. Η κληρονομήθηκε αδιάθετη από τον σύζυγό της και τον ενάγοντα υιό της, κατά ποσοστό 1/4 εξ αδιαιρέτου ο πρώτος και 3/4 εξ αδιαιρέτου ο δεύτερος, οι οποίοι συνέχισαν να νέμονται από κοινού, με διάνοια συγκυρίου, το πιο πάνω ακίνητο ενώ ακολούθως την 10-11-1991 απεβίωσε στην Κομοτηνή και ο, χωρίς να αφήσει διαθήκη κατα- λείποντας μοναδικό του κληρονόμο το γιο του - ενάγοντα, ο οποίος εξακολούθησε να το νέμεται με διάνοια κυρίου, κατά τον ίδιο τρόπο και μέχρι την άσκηση της ένδικης αγωγής. Ο ενάγων αποδέχθηκε την επαχθείσα σ' αυτόν κληρονομιάα περιουσία και για αμφοτερές τις κληρονομικές διαδοχές συντάχθηκαν οι με αριθμούς και/21-6-2004 δηλώσεις αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Κομοτηνής, οι

οποίες μεταγράφηκαν νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κομοτηνής στον τόμο και με αύξοντες αριθμούς .. και .. αντίστοιχα. Τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας συνέτρεξαν στο πρόσωπο του ενάγοντος και του δικαιοπαρόχου πατέρα του, κατά τα παραπάνω ποσοστά με συνυπολογισμό στο χρόνο της δικής τους νομής και του χρόνου νομής της δικαιοπαρόχου τους και, δεδομένου στην περίπτωση αυτή, πρόκειται για συνυπολογισμό χρόνου, που έχει διαρρεύσει κατά ένα μέρος του, κατά τη διάρκεια ισχύος του ΑΚ και κατά ένα μέρος του κατά τη διάρκεια ισχύος του Βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου και, κατ'εφαρμογή των άρθρων 64 και 65 ΕισΝΑΚ, ο μακρύτερος του προϊσχύσαντος δικαίου χρόνος (τριακονταετία) συμπληρώνεται ενωρίτερα, ήτοι την 10-1J-1953, οπότε σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην νομική σκέψη της παρούσας η χρησικτησία συμπληρώνεται με την παρέλευση του χρόνου αυτού του προϊσχύσαντος Δικαίου. Αναφορικός δε με τις διακατοχικές πράξεις, που άσκησαν οι προαναφερόμενοι δικαιοπάροχοι του ενάγοντος και ο ίδιος στο ακίνητο, αυτές προσιδιάζουν στον ως άνω χαρακτήρα και τη μορφολογία του εδάφους του και συνίσταντο κυρίως στη καλλιέργεια καπνού (προπολεμικά) και μετά την ανέγερση το έτος 1947, από τον ενάγοντα, των παραπάνω κτισμάτων σ' αυτό στην λειτουργία οικογενειακής επιχείρησης εμπορίας καταρχήν τσιμεντόλιθων και κατόπιν ξυλείας και δασικών προϊόντων, την οποία διατήρησε ο εναγών έως τη συνταξιοδότησή του, κατά το έτος 1996, οπότε και συνέχισε τη λειτουργία της επιχείρησης ο γιος του μέχρι το τέλος του έτους 2000, εκμισθώνοντας ακολούθως το ακίνητο για ανάλογη χρήση στον - τρίτο - Αυτοί κατείχαν αδιαλείπτως το ακίνητο και ενεμήθηκαν αυτό καλόπιστα, με θέληση να το εξουσιάζουν, ως κύριοι και με την άδολη και ειλικρινή πεποίθηση, ότι δεν προσβάλλουν την κυριότητα άλλου, ασκώντας τις παραπάνω διακατοχικές πράξεις, που προσιδιάζουν στη φύση του. Έτσι ο ενάγων έγινε κύριος αυτού του ακινήτου, κατά ποσοστό 1/4 με τον παραγωγό τρόπο της κληρονομικής διαδοχής από τον αληθή κύριο πατέρα του, και κατά ποσοστό 3/4 με τον πρωτότυπο τρόπο, ήτοι με έκτακτη χρησικτησία, δεδομένου ότι το ανωτέρω ακίνητο ήταν μετά την 10-11-1923 επιδεκτικό χρησικτησίας, τα στοιχεία της οποίας (20ετής νομή υπό την ισχύ του ΑΚ και 30ετής και καλή πίστη για τον προγενέστερο του ΑΚ χρόνο), με προσμέτρηση του χρόνου χρησικτησίας του άμεσου και απώτερου δικαιοπαρόχου του, συνέτρεξαν στο πρόσωπό του και επομένως το επίδικο ακίνητο ουδέποτε περιήλθε στο Ελληνικό Δημόσιο. Η κρίση του Δικαστηρίου περί της διενέργειας διακατοχικών πράξεων επί του επιδίκου καλόπιστα και με διάνοια κυρίου από τους απώτερους και τον άμεσο δικαιοπάροχο του ενάγοντος και επομένως περί της κτήσεως κυριότητας επ' αυτού, στηρίζεται κυρίως στην ένορκη κατάθεση του μάρτυρα σε συνδυασμό με τον προαναφερόμενο τίτλο νόμιμης εξουσίσεως. Το γεγονός, ότι αυτός (τίτλος) δεν μεταγράφηκε νομίμως στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κομοτηνής, προκειμένου να προσπορίσει κυριότητα στον απώτερο δικαιοπάροχο του ενάγοντος, δεν δημιουργεί από μόνο του τεκμήριο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, καθόσον δεν πρόκειται για μεταβίβαση δημόσιας έκτασης, αλλά συνιστά αποδεικτικό στοιχείο του χαρακτήρα του επιδίκου, ως καθαρής ιδιοκτησίας γη (μούλκ), υποκείμενη στη δεκάτη (οσριγίε), σύμφωνα με το άρθρο 2 περ. 3η του Οθωμανικού Νόμου «περί γαιών», που δεν αποτέλεσε τη δημόσια κτήση του Οθωμανικού κράτους, ως ανήκουσα σε ιδιώτες, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην νομική σκέψη της παρούσας. Το εκκαλούν - εναγόμενο αρνείται τα παραπάνω και ισχυρίζεται, ότι ο τίτλος αυτός δεν αφορά το επίδικο ακίνητο. Ενόψει όμως όλων των ανωτέρω, σαφώς προκύπτει κατά την κρίση του Δικαστηρίου τούτου, ότι ο παραπάνω τίτλος εφαρμόζει επί του επιδίκου και εμπίπτει εντός της έκτασης, που εξουσίαζε αρχικά ως σύνολο ο απώτερος δικαιοπάροχος του ενάγοντος και εν συνεχεία φέρονται ότι κατείχαν οι άμεσοι δικαιοπάροχοί του, γεγονός που προκύπτει και από: α) το από 31-3-1971 πρωτόκολλο κατάληψης του επιδίκου από το Ελληνικό Δημόσιο και το πρωτόκολλο κατάληψης του με ΑΒΚ 728 όμορου κτήματος, του οποίου πλεονάζουσα έκταση, όπως

ισχυρίζεται το εναγόμενο είναι το επίδικο και των τοπογραφικών διαγραμμάτων αυτών, τα οποία το ταυτοποιούν απόλυτα, καθόσον ως όριο ανατολικά φέρεται ο ποταμός Μποκλουτζάς και σύμφωνα με το πρωτόκολλο κατάληψης του επιδίκου δρόμος, δυτικά οικογενειακό νεκροταφείο και σύμφωνα με το πρωτόκολλο το με ΑΒΚ 728 δημόσιο κτήμα καταγεγραμμένο ως εν αχρησία τουρκικό νεκροταφείο, βόρεια δρόμος και σύμφωνα με το πρωτόκολλο επέκταση της οδού και νότια ιδιοκτησία και σύμφωνα με το πρωτόκολλο ιδιοκτησία Χ1 και κοινόχρηστος χώρος, β) το από 6-12-1968 τοπογραφικό διάγραμμα του διπλωματούχου πολιτικού μηχανικού, που προσκομίζει μετ' επικλήσεως ο ενάγων, όπου αποτυπώνεται τόσο η όμορη ιδιοκτησία του ελληνικού δημοσίου με ΒΚ 728, όσο και το επίδικο, όπου στα ανατολικά του οριοθετείται από τον δρόμο και στην συνέχεια αυτού εφάπτεται η κοίτη του χειμάρρου Μποκλουτζά, ενώ σύμφωνα με την τοπογράφιση της πόλης της Κομοτηνής του έτους 1933, που προσκομίζει το ελληνικό δημόσιο αποτυπώνεται στο ανατολικό άκρο ο χειμάρρος Μποκλουτζάς και γ) το δελτίο πληροφοριών δημοσίου αστικού κτήματος με αριθμό 728 του έτους 1972 και το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού, με τα οποία διευκρινίζεται, ότι εντός του αποτυπωμένου κτήματος 728 κείται και το κτήμα με αριθμό 1706 εκτάσεως 2.200 τ.μ., με νότιο σύνορο και ανατολικό ανώνυμη οδό και ακολούθως χείμαρρος Μποκλουτζάς, ενώ στο από 22-3-1971 τοπογραφικό διάγραμμα του Διευθυντή της Τ.Υ. Ν.Ροδόπης, ανατολικό σύνορο του ΒΚ 1706 είναι ο Μποκλουτζάς με καμία εκεί αναφορά σε δρόμο. Περαιτέρω, από τα ίδια ως άνω αποδεικτικά στοιχεία δεν αποδείχθηκε ο ισχυρισμός του εναγόμενου, τον οποίο επαναφέρει με το οικείο σκέλος του τρίτου λόγου έφεσής του, ότι το επίδικο ακίνητο αποτελούσε πριν από την απελευθέρωση της Δυτικής Θράκης τμήμα δημόσιας έκτασης καταχωρημένης από το έτος 1933 ως Τουρκικό Νεκροταφείο, ήτοι δημοσία κοινόχρηστη γαία του Οθωμανικού δικαίου, καθόσον με βάση όσα προαναφέρθηκαν αποτελούσε αγροτική έκταση καλλιεργούμενη με καπνό. Επομένως, δεν μπορεί να λεχθεί ότι τούτο «ως κοινόχρηστη δημόσια γαία», η οποία ανήκε στο Τουρκικό Δημόσιο, περιήλθε στο Ελληνικό Δημόσιο, ως διάδοχο του Τουρκικού και ως εκ τούτου εξαιρέθηκε από τη χρησιμότητα σε βάρος του Δημοσίου, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 21 του Ν.Δ.22.4/ 16-5-1926 «Περί Διοικητικής αποβολής από των κτισμάτων της Αεροπορικής Άμυνας», όπως ορθά έκρινε η εκκαλουμένη, ως προς την εφαρμογή του νόμου και την εκτίμηση των αποδείξεων, οι δε αντίθετες αιτιάσεις του εκκαλούντος με τον οικείο προβαλλόμενο λόγο της ένδικης έφεσής του είναι αβάσιμες και πρέπει να απορριφθούν. Περαιτέρω δεν αποδείχθηκε, ότι στο συγκεκριμένο σημείο η επίδικη έκταση προσαυξήθηκε κατόπιν της αναφανείσας κοίτης του μη πλεύσιμου ποταμού Μποκλουτζά, συνεπεία εκτελέσεως από το Δημόσιο τεχνικών έργων κατά τα έτη 1960 - 1967, έτσι ώστε να εξακολουθήσει αυτή να ανήκει κατά κυριότητα στο εκ- καλούν Ελληνικό Δημόσιο και να είναι ανεπίδεκτη χρησιμότητας από τον ενάγοντα και τους δικαιπαρόχους του. Ο ισχυρισμός αυτός, που συνιστά ένσταση του τελευταίου περί ιδίας κυριότητας δεν επιβεβαιώθηκε από το αποδεικτικό υλικό, όπως, ορθά εκτιμώντας τις αποδείξεις, έκρινε η εκκαλουμένη και επομένως τυγχάνει ουσία αβάσιμος, όπως και ο συναφής με αυτόν λόγος έφεσης. Ειδικότερα επί των ισχυρισμών αυτών του εκκαλούντος, λεκτέα τα εξής: Το έτος 1971 το εκκαλούν για πρώτη φορά προβάλλει διεκδίκηση επί του επιδίκου. Το καταγράφει στα βιβλία καταγραφών δημοσίων κτημάτων με ΑΒΚ 1706 και συντάσσει το από 31-3-1971 πρωτόκολλο καταλήψεως αστικού κτήματος, χαρακτηρίζοντάς το ως μουσουλμανικό νεκροταφείο, που περιήλθε στο Ελληνικό Δημόσιο εκ διαδοχής του τουρκικού κράτους, το οποίο μεταγράφει στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κομοτηνής στον τόμο ... με αύξοντα αριθμό ... Σύμφωνα με το ως άνω πρωτόκολλο το δημόσιο αυτό κτήμα συνολικής έκτασης 2.200 τ.μ., βρίσκεται στο τέρμα της οδού Φιλιππουπόλεως και συνορεύει ανατολικά με δρόμο, δυτικά με δημόσιο κτήμα με ΑΒΚ 728, αρκτικώς με επέκταση οδού Φιλιππουπόλεως και

μεσημβρινώς με ιδιοκτησία και κοινόχρηστο χώρο και σημειώνεται, ότι καλλιεργείται από τον (ενάγοντα), έμπορο δασικών προϊόντων, από το έτος 1966 έως σήμερα, ενώ έκτοτε επιβάλλονται πρωτόκολλα καθορισμού αποζημίωσης αυθαίρετης χρήσης σε βάρος του ως άνω αυθαίρετου κατόχου. Εν συνεχεία, κατά τη διαδικασία κτηματογράφησης της πόλης της Κομοτηνής, το επίδικο ακίνητο καταχωρήθηκε στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Κομοτηνής και έλαβε αριθμό ΚΑΕΚ, ενώ σύμφωνα με το κτηματολογικό διάγραμμα είναι έκτασης 2.184 τ.μ., οριζόμενο βόρεια με την οδό Δωδεκανήσου, που φέρει αριθμό ΚΑΕΚ, νότια με ιδιοκτησία που φέρει αριθμό ΚΑΕΚ, ανατολικά με την οδό Δωδεκανήσου ομοίως και δυτικά με την οδό Φιλιππουπόλεως που φέρει ΚΑΕΚ Το ως άνω κτηματογραφημένο ακίνητο, εμπίπτει όλο εντός της προπεριγραφόμενης έκτασης συνολικού εμβαδού 2.573,89 τ.μ. (το εναπομείναν αυτής τμήμα ρυμοτομείται, για τη διάνοιξη της οδού) και καταχωρήθηκε στο κτηματολογικό βιβλίο, ως αρχική εγγραφή, κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες με αριθμό ΚΑΕΚ και αναγραφόμενο ως δικαιούχο εμπράγματος δικαιώματος το εναγόμενο Ελληνικό Δημόσιο με αιτία κτήσης ΝΟΜΟΣ, δηλαδή το από 31-3-1971 πρωτόκολλο κατάληψης αστικού κτήματος, που μεταγράφηκε νόμιμα με την παρατήρηση «BK 1706 μεταβολή λόγω απόφασης δευτεροβάθμιας επιτροπής». Στο σημείο αυτό πρέπει να λεχθεί, ότι η έκδοση από διοικητικές αρχές πρωτοκόλλων καταλήψεως ακινήτων, επί των οποίων το Ελληνικό Δημόσιο προβάλλει δικαιώματα κυριότητας, αποτελούσα διοικητική πράξη (ΑΕΔ 7/1987), που, χωρίς να συνιστά μέσο οριστικής επιλύσεως διαφοράς, οδηγεί σε ικανοποίηση ιδιωτικού δικαιώματος «αυτογνώμονη», δηλαδή χωρίς την παρέμβαση των δικαστικών αρχών, η οποία κατ' αρχήν απαιτείται προς τον σκοπό αυτό, πρέπει, λόγω του εξαιρετικού χαρακτήρα της, να προβλέπεται ειδικώς από τον νόμο, μη αναγόμενο στα ευρύτερα διοικητικά καθήκοντα των οργάνων, που την επιχειρούν. Ο α.ν.1539/1938 «Περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων» προβλέπει στο άρθρο 34 περίπτωση εκδόσεως πρωτοκόλλου καταλήψεως, αυτή όμως αφορά ακίνητα εγκαταλελειμμένα από τους ιδιοκτήτες τους και όχι τα κατεχόμενα από τρίτους ακίνητα, που υποβάλλονται στην κατ' άρθρο 25 διαδικασία εξακριβώσεως των δικαιωμάτων του Δημοσίου, για τα οποία δεν προβλέπεται η έκδοση πρωτοκόλλου. Επομένως, πρωτόκολλο καταλήψεως, που εκδίδεται για ακίνητο, κατ' ακολουθίαν της εξακριβώσεως των επ' αυτού δικαιωμάτων του Δημοσίου, κατά την ως άνω διαδικασία, όπως στην προκειμένη περίπτωση δεν είναι νόμιμο. Πέραν της νομιμότητας ή μη του πρωτοκόλλου κατάληψης, το οποίο εκδόθηκε μετά την κτήση της κυριότητας του επιδίκου, κατά τα προαναφερόμενα, από τον ενάγοντα και τον πατέρα αυτού από κανένα αποδεικτικό στοιχείο, πλην της κατάθεσης ενώπιον του Δικαστηρίου της μάρτυρα ανταπόδειξης, υπαλλήλου της κτηματικής υπηρεσίας Ν. Ροδόπης, που καταθέτει «...δεν είναι το επίδικο το παλιό εν αχρηστεία νεκροταφείο, αλλά το ΑΒΚ 728, που είναι όμορο και αποτελεί το επίδικο πλεονάζουσα έκταση αυτού, που αποκαλύφθηκε μετά τα τεχνικά έργα, που πραγματοποιήθηκαν στον ποταμό Μποκλουτζά..» δεν αποδείχθηκε ο ισχυρισμός του εναγόμενου . Ωστόσο το ίδιο το εναγόμενο Ελληνικό Δημόσιο αναφέρει διά των προτάσεών του στο πρωτοβάθμιο δικαστήριο, πως στο τοπογραφικό διάγραμμα της ευρύτερης περιοχής του έτους 1933, η τοποθεσία στην οποία κείται το επίδικο είναι καταγεγραμμένη ως δημόσιο κτήμα, που εκτείνεται έως το πρηνές του ποταμού Μποκλουτζά, χαρακτηρισμένο ως τουρκικό νεκροταφείο. Συνεπώς, αναγνωρίζει ότι το επίδικο ακίνητο υπήρχε με τη σημερινή του μορφή και συνορεύει με τον ποταμό, ενώ εάν πράγματι είχε αναφανεί, όπως αβάσιμα και αντιφατικά διατείνεται, μετά από τη διενέργεια τεχνικών έργων στο τελευταίο μισό της δεκαετίας του 1960, τότε δεν θα μπορούσε να είχε τοπογραφηθεί το έτος 1933. Σε κάθε πάντως περίπτωση, από κανένα έγγραφο δεν προκύπτει πότε διενεργήθηκαν τα τεχνικά έργα στον Μποκλουτζά, σε ποιο ακριβώς σημείο του και με ποιες συνέπειες εδαφικών

διαφοροποιήσεων, τι έκτασης ήταν και με τι αποτελέσματα, ενώ το αναφερόμενο από το εναγόμενο ΦΕΚ (το οποίο προσκομίζεται με επίκληση από τον ενάγοντα και όχι από το εναγόμενο) με αριθμό Δ' 139/5-10-1960, αφορά αναγκαστική απαλλοτριώση κτημάτων προς κατασκευή τάφρου εκτροπής Κάτω Μποκλουτζά, χωρίς περαιτέρω στοιχεία. Σε αντίθεση, από σωρεία δημοσίων εγγράφων, τα οποία αναφέρθηκαν παραπάνω, προκύπτει, πως μεταξύ του επιδίκου και του ποταμού ή χειμάρρου (σύμφωνα με τις περισσότερες αναφορές), μεσολαβεί δρόμος, ο οποίος φέρεται ως το ανατολικό σύνορο του επιδίκου, που ήδη σήμερα είναι η οδός Δωδεκανήσου. Ως εκ τούτου και αληθής υποτιθέμενος ο προτεινόμενος ισχυρισμός του εναγόμενου, ότι συνεπεία τεχνικών έργων αναφάνηκε πλεονάζουσα χερσαία έκταση, τότε αυτή είναι ο δρόμος και όχι το επίδικο ακίνητο, που εκτείνεται πέραν αυτού. Εξάλλου, για τα ως άνω δικαιώματα του ενάγοντος συνάγεται ισχυρότατο τεκμήριο από τις εξής διοικητικές πράξεις οργάνων του εναγόμενου Δημοσίου: α) Το επίσημο τοπογραφικό διάγραμμα της πόλης της Κομοτηνής του έτους 1933, στο οποίο αποτυπώνεται στο ανατολικό άκρο ο χειμάρρος Μποκλουτζάς, και β) το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης της Κομοτηνής, που δημοσιεύτηκε στο με αριθμό Δ` 80/7-2-1979 ΦΕΚ «περί καθορισμού συντελεστών δόμησης», στο οποίο εμφανίζεται το Ο,Τ. . . ., όπου βρίσκεται το επίδικο, παραπλευρώς δρόμος και στην επέκταση αυτού ο χειμάρρος Μποκλουτζάς, ενώ ως τουρκικό νεκροταφείο φαίνεται καταγεγραμμένη έκταση βορειοανατολικά του επιδίκου. Τέλος, ο ισχυρισμός του εναγόμενου, ότι στις ανοιγείσες, μεταξύ αυτού και του ενάγοντος από το έτος 1977 και μετέπειτα, δίκες, σχετικά με την ακύρωση των πρωτοκόλλων καθορισμού αποζημίωσης, που επιβάλλονταν εις βάρος του τελευταίου, αυτός (ενάγων) στήριζε την κυριότητά του επί του επιδίκου σε διάφορους τρόπους κτήσης, ουδεμία έννομη επιρροή ασκεί στην υπό κρίση υπόθεση, δεδομένου ότι ο τίτλος ιδιοκτησίας ανευρέθη μόλις το έτος 2001, οπότε και χωρίς χρονοτριβή υπέβαλε αίτηση προς την κτηματική υπηρεσία του δημοσίου προσκομίζοντας τον τίτλο και τα σχετικά αποδεικτικά της κυριότητάς του. Αλλωστε και το εναγόμενο Ελληνικό Δημόσιο, από τη σύνταξη του πρώτοκόλλου κατάληψης ακινήτου το έτος 1971 έως σήμερα, μετέβαλλε τους αποδεικτικούς, της κυριότητάς του, ισχυρισμούς, από τουρκικό εν αχρηστία νεκροταφείο σε αναφανείσα, ένεκα έργων, κοίτη του ποταμού Μποκλουτζά. Με βάση λοιπόν τα προαναφερόμενα, η αγωγή έπρεπε να γίνει δεκτή ως βάσιμη και από ουσιαστική άποψη και να αναγνωρισθεί ο ενάγων κύριος του επιδίκου ακινήτου μετά των επ' αυτού κτισμάτων με ΚΑΕΚ, όπως αυτό αποτυπώνεται στο κτηματολογικό διάγραμμα και να διαταχθεί η διόρθωση των ανακριβών πρώτων εγγραφών των κτηματολογικών βιβλίων του Κτηματολογικού Γραφείου Κομοτηνής, ώστε να εγγραφεί ως κύριος ο ενάγων. Εφόσον τα ίδια είπε και η προσβαλλόμενη απόφαση, έστω και με κατά ένα μέρος διαφορετικές αιτιολογίες, ορθά εφάρμοσε το νόμο και εκτίμησε τις αποδείξεις και συνεπώς δεν έσφαλε, οι δε αντίθετοι λόγοι της εφέσεως πρέπει να απορριφθούν ως αβάσιμοι. Πρέπει μόνο να αντικατασταθούν εν μέρει σύμφωνα με τα προαναφερόμενα οι αιτιολογίες της εκκαλούμενης. Συνεπώς η έφεση του εναγόμενου πρέπει να απορριφθεί στο σύνολό της. Τα δικαστικά έξοδα του εφεσιβλήτου, κατά παραδοχή του σχετικού αιτήματος του, πρέπει να επιβληθούν σε βάρος του εκκαλούντος, λόγω της ήττας του (άρθρα 176, 183 και 191 παρ. 2 ΚΠολΔικ), θα είναι όμως μειωμένα (ως προς την αμοιβή του πληρεξούσιου δικηγόρου του εφεσιβλήτου), κατά το άρθρο 22 παρ. 1 του ν.3693/1957 σε συνδυασμό με το άρθρο 2 της υπ' αριθ. 134423/1992 κοινής αποφάσεως των Υπουργών Οικονομικών και Δικαιοσύνης, που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 5 παρ.12 του ν.1738/1987, όπως ορίζεται στο διατακτικό.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΙΚΑΖΕΙ κατ' αντιμωλία των διαδίκων.

ΔΕΧΕΤΑΙ την έφεση από τυπική άποψη, αλλά την

ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΙ ως ουσιαστικά αβάσιμη.

ΕΠΙΒΑΛΛΕΙ σε βάρος του εκκαλούντος τα δικαστικά έξοδα του εφεσιβλήτου, τα οποία ορίζει σε τριακόσια (300,00 €) ευρώ.

ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίστηκε στην Κομοτηνή στις 8 Μαΐου 2014 και δημοσιεύθηκε στο ακροατήριο του δικαστηρίου σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στις 29 Μαΐου του ίδιου έτους, απάντων των διαδίκων και των πληρεξουσίων τους δικηγόρων.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ