

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

533 /2020

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΕΦΕΤΕΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΑΠΟΤΕΛΟΥΜΕΝΟ από τη Δικαστή Ελένη Σκριβάνου, Εφέτη, η οποία ορίστηκε από τον Πρόεδρο του Τριμελούς Συμβουλίου Διεύθυνσης του Εφετείου Πειραιώς και από τη Γραμματέα Ε.Τ..

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΚΑΤΑ ΤΟ ΝΟΜΟ

Η κρινόμενη έφεση κατά της υπ'αρ. 4027/2017 οριστικής απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιώς, που εκδόθηκε κατά την τακτική διαδικασία, όπως αυτή ίσχυε πριν την τροποποίηση των διατάξεών της με το Ν.4335/23-7-2015, που δεν καταλαμβάνει τις αγωγές, οι οποίες ασκήθηκαν πριν την 1-1-2016 (άρθρο 9 παρ.2 ως άνω νόμου), όπως εν προκειμένω, έχει ασκηθεί νομότυπα και εμπρόθεσμα (άρθρα 495 επ., 511, 513, 516 παρ.1, 518 παρ.2 ΚΠολΔ), δεδομένου ότι δεν προκύπτει, ούτε οι διάδικοι επικαλούνται, ότι έλαβε χώρα επίδοση της εκκαλουμένης και από τη δημοσίευση αυτής μέχρι την άσκηση της έφεσης, δεν έχει παρέλθει διάστημα μεγαλύτερο της διετίας. Εξάλλου, ο εκκαλών έχει καταθέσει το προβλεπόμενο από το άρθρο 495 παρ. 3 εδ.α ΚΠολΔ, παράβολο του Δημοσίου, (βλ. τη σχετική σημείωση της γραμματέα του πρωτοβάθμιου δικαστηρίου, κάτωθεν της προαναφερθείσας έκθεσης κατάθεσης του δικογράφου της έφεσης).

Πρέπει, επομένως, να γίνει τυπικά δεκτή και να εξετασθεί περαιτέρω από το Δικαστήριο τούτο, που είναι καθ' ύλη και κατά τόπο αρμόδιο, κατά την ίδια διαδικασία με την οποία εκδόθηκε η εκκαλουμένη απόφαση, ως προς το παραδεκτό και βάσιμο των λόγων της (άρθρα 19, 533 παρ.1,2 ΚΠολΔ) και μέσα στα όρια που καθορίζονται από αυτούς (άρθρο 522 ΚΠολΔ).

Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 369, 1033, 369, 1192, 1194 και 1198 ΑΚ, συνάγεται ότι αποκτά κάποιος κυριότητα ακινήτου με παράγωγο τρόπο, ύστερα από συμφωνία με τον κύριο του ακινήτου ότι μετατίθεται σ' αυτόν η κυριότητα για κάποια νόμιμη αιτία, εφόσον η σχετική συμφωνία γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή. Από τη διάταξη αυτή προκύπτει, επίσης, ότι, μεταξύ των προϋποθέσεων που απαιτούνται για την απόκτηση της κυριότητας ακινήτου με σύμβαση, είναι, ο μεταβιβάσας να ήταν κύριος του ακινήτου που μεταβιβάστηκε. Περαιτέρω, κατά μεν τη διάταξη του άρθρου 1045 ΑΚ, εκείνος που έχει στη νομή του για μια εικοσαετία πράγμα κινήτο ή ακίνητο γίνεται κύριος αυτού με έκτακτη χρησικτησία, κατά δε το άρθρο 974 του ίδιου Κώδικα, όποιος απέκτησε τη φυσική εξουσία πάνω στο πράγμα (κατοχή) είναι νομέας, αν ασκεί την εξουσία αυτή με διάνοια κυρίου. Με τις διατάξεις αυτές, για την κτήση της κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία, απαιτείται άσκηση νομής επί συνεχή εικοσαετία, με τη δυνατότητα εκείνου που απέκτησε τη νομή του πράγματος με καθολική ή με ειδική διαδοχή να συνυπολογίσει στο χρόνο της δικής του νομής και το χρόνο νομής του δικαιιοπαρόχου

του, κατ' άρθρο 1051 ΑΚ. Εξάλλου, από το συνδυασμό των προαναφερόμενων διατάξεων με εκείνες των άρθρων 1094 ΑΚ, 70, 216 παρ.1 ΚΠολΔ προκύπτει, ότι, για την πληρότητα της αναγνωριστικής αγωγής κυριότητας ακινήτου, του οποίου η κυριότητα αποκτήθηκε με παράγωγο τρόπο, πρέπει ο ενάγων να αναφέρει, εκτός των άλλων, ότι κατέστη κύριος του επίδικου ακινήτου για ορισμένη αιτία με συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή και ότι ο άμεσος δικαιοπάροχος του ήταν κύριος του πράγματος που μεταβίβασε. Ο τρόπος κτήσης της κυριότητας επί του επίδικου από το δικαιοπάροχο του ενάγοντος δεν είναι στοιχείο της αγωγής. Μόνο, αν ο εναγόμενος ήθελε αμφισβητήσει με τις προτάσεις του της πρώτης πρωτοβάθμιας συζήτησης την κυριότητα του τελευταίου και των προ αυτού κτητόρων του επίδικου, υποχρεούται ο ενάγων, για το ορισμένο της αγωγής, να αναφέρει είτε με την αγωγή καθ' υποφορά, είτε με τις προτάσεις του της ίδιας συζήτησης της αγωγής ορισμένο νόμιμο τρόπο με τον οποίο ο δικαιοπάροχος του έγινε κύριος του ακινήτου, τέτοιος δε τρόπος μπορεί να είναι εκείνος της κτήσης της κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία. Συνίσταται δε ο εν λόγω τρόπος στο ότι ο δικαιοπάροχος του ενάγοντος έχει στη νομή του, δηλαδή στην φυσική του εξουσία με διάνοια κυρίου, το ακίνητο για μια συνεχή εικοσαετία, ενώ κατά το βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο, που ίσχυε μέχρι την εισαγωγή του ΑΚ (στις 23-2-1946), ο τρόπος αυτός συνίστατο στο ότι το ίδιο πρόσωπο είχε στην νομή του με καλή πίστη το ακίνητο για μια συνεχή τριακονταετία. Επίσης, για το ορισμένο της αγωγής, σ' αυτήν την τελευταία περίπτωση, πρέπει ο ενάγων στο δικόγραφο της αγωγής του να αναφέρει τις διακατοχικές πράξεις του δικαιοπαρόχου του στο ακίνητο (ΑΠ 1125/2018, ΑΠ 96/2010 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 2065/2009 ΝοΒ 2010, 1991, ΑΠ 1879/2008, Εφ.Πειρ.584/2015 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ. Αν η αγωγή στηρίζεται σε έκτακτη χρησικτησία, πρέπει ο ενάγων να αναφέρει τις υλικές και εμφανείς πράξεις νομής που άσκησε συνεχώς επί 20 τουλάχιστον έτη πάνω στο ακίνητο, με τις οποίες φανερώνεται η βούλησή του να το έχει σαν δικό του, δυνάμενος να συνυπολογίσει, όπως ήδη προαναφέρθηκε, στο χρόνο της δικής του νομής και το χρόνο νομής του δικαιοπαρόχου του. Τα ίδια ισχύουν και επί αναγνωριστικής αγωγής κυριότητας ακινήτου μεταξύ ιδιώτη (ως ενάγοντα) και Ελληνικού δημοσίου (ως εναγομένου). Στη σχετική δίκη ο ιδιώτης έχει υποχρέωση, για το ορισμένο της αγωγής του, να επικαλεστεί ότι απέκτησε το επίδικο ακίνητο με κάποιο νόμιμο τρόπο. Σε περίπτωση που ο τίτλος κτήσης του είναι παράγωγος (π.χ. αγορά, εάν το Δημόσιο αμφισβητήσει την κυριότητα του δικαιοπαρόχου του, τότε ο ιδιώτης θα πρέπει, συμπληρώνοντας με τις προτάσεις του την αγωγή στο πρωτοβάθμιο δικαστήριο, να επικαλεστεί τον τρόπο κτήσης κυριότητας των δικαιοπαρόχων του μέχρι να αναχθεί σε πρωτότυπο τρόπο, που κατά κανόνα θα είναι η έκτακτη χρησικτησία (ΑΠ 1125/2018ο.π, Εφ.Πειρ.584/2015ο.π). Όμως, ο ιδιώτης δεν είναι υποχρεωμένος να επικαλεστεί και ότι το επίδικο ακίνητο είναι δεκτικό χρησικτησίας (επειδή π.χ. δεν είναι δημόσιο, μετά τη συμπλήρωση έκτακτης χρησικτησίας κατά το βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο σε βάρος του Δημοσίου, μέχρι τις 11-9-1915) ή ότι εξαιρείται από αυτή, ως δημόσιο κτήμα (άρθρα 21 του Ν.Δ 22.4/16.5.1926 και 4 του Ν.Δ 1539/1938), καθόσον ο ισχυρισμός ότι το ακίνητο δεν είναι δεκτικό ή εξαιρείται της χρησικτησίας δεν αποτελεί στοιχείο του ορισμένου της πιο πάνω αγωγής, αλλά ένσταση, η οποία πρέπει να προταθεί και να αποδειχθεί από το Δημόσιο (ΑΠ 1125/2018ο.π, ΑΠ1535/2003, ΑΠ 325/2002 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ).

Επίσης, από το συνδυασμό των διατάξεων των Ν. 93 βασ. Β 8, Ν. 96, 112 πανδ. του προϊσχύσαντος βυζαντινορωμαϊκού (β.ρ) δικαίου και των άρθρων 15 του από 21-6-1937 Νόμου «περί διακρίσεως κτημάτων», 1 παρ. 1 Α.Ν. 2344/1940 και 967-968 ΑΚ, προκύπτει ότι ο αιγιαλός (δηλαδή η περιστοιχίζουσα τη θάλασσα χερσαία ζώνη που

βρέχεται από τις μέγιστες αλλά συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων) είναι κοινόχρηστο πράγμα που ανήκει στο Δημόσιο τόσο κατά το ισχύον, όσο και κατά το προϊσχύον δίκαιο. Κατά δε τις διατάξεις των Ν. 2 παρ. 1 πανδ. (1.8), Εισ. παρ.1 πανδ. (2.1), 26 πανδ. (39.3), 3 παρ. 4 πανδ. (43.20), 7 κώδ. (33.34) και 7 πανδ. (44.3) του β.ρ. δικαίου και των άρθρων 966, 971 και 1054 ΑΚ, τα κοινής χρήσης πράγματα, που ανήκουν στο Δημόσιο, είναι εκτός συναλλαγής (extra commercium) και ανεπίδεκτα χρησικτησίας, εκτός αν απέβαλαν την ιδιότητά τους αυτή, γιατί έπαυσε ο για την κοινή χρήση προορισμός τους, οπότε εξακολουθεί η επ' αυτών κυριότητα του Δημοσίου, στην ιδιωτική περιουσία του οποίου υπάγονται εφεξής. Εξάλλου, κατά τις διατάξεις των Ν. 18,24 παρ. 1 πανδ. (41.3), 9 εισ. (2,9), 2 κώδ. (7.30) και 2 Βασ. (50.10), τα ακίνητα του Δημοσίου εξαιρούνται της τακτικής χρησικτησίας, κατά τις διατάξεις όμως των Ν. 8 παρ. 1 κώδ. (7.39) και 9 παρ. 1 Βασ. (50.14) μπορούσε να αποκτηθεί επ' αυτών κυριότητα με έκτακτη χρησικτησία, δηλαδή με άσκηση νομής με καλή πίστη και διάνοια κυρίου αδιαλείπτως επί τριακονταετία, η οποία έπρεπε να συμπληρωθεί μέχρι την 15-9-1915, καθόσον έκτοτε τα δημόσια κτήματα εξαιρέθηκαν και από την έκτακτη χρησικτησία, όπως προκύπτει από τις διατάξεις αφενός του νόμου ΔΣΗ/1912 και των διαταγμάτων «περί δικαιοστασίου» που εκδόθηκαν με βάση αυτόν και αφετέρου του άρθρου 21 του Ν.Δ της 22-4/16-5-1926 «περί διοικητικής αποβολής από των κτημάτων Αεροπορικής Αμύνης», με τις οποίες απαγορεύθηκε εφεξής οποιαδήποτε παραγραφή των δικαιωμάτων του Δημοσίου επί των κτημάτων του, άρα και η χρησικτησία τρίτων επ' αυτών (Ολ. Α.Π. 75/1987, ΑΠ 1512/2004, ΑΠ 1535/2003, Εφ.Θεσ.71/2009 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ).Ο ανωτέρω αναφερθείς αναγκαστικός νόμος (2344/1940) διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του ΑΚ με το άρθρο 53 του Εισ.Ν. αυτού και διέπει ακόμη τις εκκρεμείς υποθέσεις (δηλαδή αυτές για τις οποίες η έκθεση της Επιτροπής καθορισμού του αιγιαλού και της παραλίας με το διάγραμμα της χάραξής τους συντάχθηκαν και εγκρίθηκαν πριν από τη δημοσίευση του νέου νόμου στο ΦΕΚ 285^Α/19-12-2001), κατ' άρθρο 34 παρ. 2 του Ν.2971/2001. Στον ίδιο αυτό αναγκαστικό νόμο προβλέπεται και ο διοικητικός καθορισμός των ορίων του αιγιαλού από την προβλεπόμενη στο άρθρο 2 αυτού Επιτροπή (ήδη Επιτροπή του άρθρου 100 του Π.Δ. 284/1988) με τη σύνταξη από την οριζόμενη σ' αυτό δημόσια υπηρεσία ή το δικαιούμενο σε τούτο ιδιώτη τοπογραφικού ή υψομετρικού διαγράμματος, τη χάραξη σ' αυτό ερυθράς γραμμής για την οριογραμμή του αιγιαλού και δημοσίευση αυτού (διαγράμματος) και της σχετικής έκθεσης της ανωτέρω Επιτροπής στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης (ΑΠ 566/2012 ΝοΒ 2012.1734, ΑΠ 332/2010 ΝοΒ 2010.753). Ακόμη, σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 3 του ίδιου νόμου, σε περίπτωση που, εξαιτίας προσχώσεων ή άλλων αιτιών, είναι εμφανές, ότι, κατά το χρόνο του ως άνω καθορισμού του αιγιαλού, αυτός διαφοροποιείται από τον υφιστάμενο παλαιότερα, είναι δυνατό, βάσει ενόρκων μαρτυρικών καταθέσεων, ενώπιον της Επιτροπής, και (βάσει) διαφόρων άλλων ενδείξεων, να καθοριστεί η παλιά θέση του, η υφιστάμενη μέχρι το 1884, εάν υπάρχουν κατοχές ιδιωτών, ή και παλαιότερα, αν δεν υπάρχουν τέτοιες, η Επιτροπή προβαίνει στον καθορισμό και του παλαιού αιγιαλού, το όριο του οποίου εμφανίζεται στο διάγραμμα με κυανή γραμμή. Το τμήμα γης μεταξύ της οριογραμμής του παλαιού και της οριογραμμής του κατά το χρόνο του καθορισμού υπάρχοντος αιγιαλού, αποβάλλει την προηγούμενη ιδιότητα του κοινόχρηστου πράγματος και καθίσταται δημόσιο κτήμα, που ανήκει στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου (ΑΠ 897/2009 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, Εφ.Θεσ. 304/2010 Αρμ. 2011.771, Εφ.Πειρ. 12/2004 Πειρ.Νομ. 2004.30).

Σύμφωνα, τέλος, με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 2 Ν. 2664/1998, «... σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής μπορεί να ζητηθεί, με αγωγή ενώπιον του αρμόδιου καθ'

ύλην και κατά τόπο Πρωτοδικείου, η αναγνώριση του δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή εγγραφή και η διόρθωση, ολικά ή μερικά, της πρώτης εγγραφής. Η αγωγή (αναγνωριστική ή διεκδικητική) ασκείται από όποιον έχει έννομο συμφέρον μέσα σε αποκλειστική προθεσμία πέντε (5) ετών, εκτός εάν πρόκειται για το Ελληνικό Δημόσιο και για μόνιμους κατοίκους εξωτερικού ή εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά τη λήξη της πενταετούς αυτής προθεσμίας, για τους οποίους η προθεσμία άσκησης της αγωγής είναι επτά (7) έτη (...) Για τα πρόσωπα των δύο τελευταίων κατηγοριών, που εγκαταστάθηκαν στην Ελλάδα κατά την τελευταία διετία της πενταετούς κατά τα ως άνω προθεσμίας, η προθεσμία για την άσκηση της αγωγής δεν συμπληρώνεται πριν από την πάροδο διετίας από την οριστική εγκατάσταση τους στην Ελλάδα. β) Για τις περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του Ν. 3481/2006 (Α' 162), η αποκλειστική προθεσμία της περίπτωσης α' της παραγράφου αυτής είναι δώδεκα (12) ετών, εκτός εάν πρόκειται για το Ελληνικό Δημόσιο και για μόνιμους κατοίκους εξωτερικού ή εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά τη λήξη της δωδεκαετούς αυτής προθεσμίας, για τους οποίους η προθεσμία άσκησης της αγωγής είναι δεκατέσσερα (14) έτη. Για τα πρόσωπα των δύο τελευταίων κατηγοριών, που εγκαταστάθηκαν στην Ελλάδα κατά την τελευταία διετία της δωδεκαετούς κατά τα ως άνω προθεσμίας, η προθεσμία για την άσκηση της αγωγής δεν συμπληρώνεται πριν από την πάροδο διετίας από την οριστική εγκατάσταση τους στην Ελλάδα. Η αποκλειστική προθεσμία αυτής της παραγράφου αρχίζει από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που προβλέπει το άρθρο 1 παρ. 3. Η αγωγή απευθύνεται κατά του αναγραφόμενου ως δικαιούχου του δικαιώματος, στο οποίο αφορά η πρώτη εγγραφή ή κατά των καθολικών του διαδόχων. Σε περίπτωση ειδικής διαδοχής στο δικαίωμα, στο οποίο αφορά η πρώτη εγγραφή, η αγωγή πρέπει να στραφεί τόσο κατά του φερόμενου με την πρώτη εγγραφή ως δικαιούχου ή των καθολικών του διαδόχων όσο και κατά των ειδικών διαδόχων αυτού. Όταν η αγωγή στρέφεται κατά του Ελληνικού Δημοσίου, που αναγράφεται ως δικαιούχος δικαιώματος στις αρχικές εγγραφές, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 8 Α.Ν. 1539/1938 (Α' 488), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 24 Ν. 2.732/1999 (Α' 154) (περιπτ. γ'). Περαιτέρω, κατά το χρόνο συζήτησης της αγωγής αναφορικά στο παραδεκτό αυτής, προβλέπεται στο άρθρο 6 παρ.3 περ. ε του Ν.2664/1998 ότι: « Για τη συζήτηση ενώπιον Δικαστηρίου αγωγών και αιτήσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 2, προσκομίζεται, με ποινή απαραδέκτου, αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου και απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του ακινήτου, στο οποίο αφορά η διόρθωση ... ».

Στην προκειμένη περίπτωση, ο ενάγων εξέθετε στην ως άνω από 4-5-2015 αγωγή του, όπως αυτή παραδεκτά διορθώθηκε, κατ' άρθρο 224 ΚΠολΔ, με προφορική δήλωση του πληρεξούσιου δικηγόρου του ενώπιον του ακροατηρίου του πρωτοβάθμιου δικαστηρίου, που καταχωρήθηκε στα ταυτάρια με την εκκαλουμένη απόφαση, πρακτικά αυτού, αλλά και με τις πρωτόδικες προτάσεις του, κατ' εκτίμηση του δικογράφου της, ότι είναι κύριος και νομέας ενός ιδιωτικού ακινήτου, ήτοι ενός αγροτεμαχίου με την εντός αυτού οικία, που βρίσκεται στην, εκτός σχεδίου πόλης θέση «.....» στη Σαλαμίνα, εμβαδού, κατά νεότερη καταμέτρηση, 433 τ.μ., όπως αυτό εμφανίζεται στο από Δεκεμβρίου 2014 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού με έκταση 427,11 τ.μ. Ότι, απέκτησε το εν λόγω ακίνητο με παράγωγο τρόπο, δυνάμει του υπ'αρ. /16-12-1994 πωλητηρίου συμβολαίου της συμβολαιογράφου Πειραιώς, που μεταγράφηκε νόμιμα, ήτοι με αγορά από τους δικαιοπαρόχους του και, οι οποίοι το είχαν αποκτήσει, κατ'

ισομοιρία, κατά ένα τμήμα του έκτασης 320 τ.μ., δυνάμει του υπ'αρ./5-9-1968 συμβολαίου αγοραπωλησίας του συμβολαιογράφου Πειραιώς, που επίσης μεταγράφηκε νόμιμα, και κατά το υπόλοιπο τμήμα του, των 113 τ.μ, με έκτακτη χρησικτησία, νεμόμενοι συνεχώς και αδιάλειπτα το επίδικο, από το έτος 1968. Ότι, οι δικαιούχοι των τελευταίων είχαν αποκτήσει μια ευρύτερη της μεταβιβασθείσας έκταση, από την κατάτμηση της οποίας προήλθε το επίδικο, ήτοι ο μιν με αγορά σε ποσοστό 2/16 εξ αδιαιρέτου, η σε ποσοστό 4/16 και οι, σε ποσοστό 2/16 εξ αδιαιρέτου έκαστη, από κληρονομία του, που απεβίωσε στις 21-12-1944. Ότι, τόσο οι άμεσοι όσο και οι απώτεροι ως άνω δικαιούχοί του (ενάγωντος), νεμήθηκαν με καλή πίστη και αδιατάρακτα το επίδικο. Ότι, και ο ίδιος ο ενάγων από το έτος 1994 που το αγόρασε, νέμεται το επίδικο, προβαίνοντας στην εκμίσθωσή του και στην καταβολή των φόρων και τελών που αναλογούν σε αυτό. Ότι, κατά την κτηματογράφηση της περιοχής, υπέβαλλε δήλωση του δικαιώματός του, πλην, όμως, κατά την έναρξη του Κτηματολογίου στην Σαλαμίνα, το ακίνητο, το οποίο έλαβε ΚΑΕΚ, καταχωρήθηκε με έκταση 427 τ.μ. και δικαιούχο κυριότητας το εναγόμενο Ελληνικό Δημόσιο. Ζητούσε δε ακολούθως, ο ενάγων, επικαλούμενος έννομο συμφέρον, λόγω της προσβολής του εμπράγματος δικαιώματός του ένεκα της ανακριβούς πρώτης κτηματολογικής εγγραφής: α) να αναγνωριστεί κύριος του επίδικου ακινήτου με ΚΑΕΚ, όπως αυτό περιγράφεται στο ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού και β) να διαταχθεί ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού γραφείου να προβεί στις νόμιμες ενέργειες για τη διόρθωση της εν λόγω ανακριβούς κτηματολογικής εγγραφής, ώστε να φαίνεται ο ενάγων ως δικαιούχος και όχι το εναγόμενο Ελληνικό Δημόσιο.

Με την εκκαλουμένη απόφασή του (υπ'αρ. 4027/2017), το Μονομελές Πρωτοδικείο Πειραιώς, αφού έκρινε παραδεκτή την αγωγή, καθώς τηρήθηκε η προβλεπόμενη, από τις οικείες διατάξεις του Ν. 2664/1998, προδικασία, ορθώς την απέρριψε ως προς την κύρια βάση αυτής, περί κτήσης κυριότητας του επίδικου ακινήτου με παράγωγο τρόπο, ως αόριστη. Κι αυτό διότι, παρότι το Ελληνικό Δημόσιο, αμφισβήτησε, με τις πρωτόδικως κατατεθείσες προτάσεις του, την κυριότητα των δικαιωπαρόχων του ενάγοντα, εντούτοις, ο τελευταίος, δεν συμπλήρωσε με τις πρωτόδικες προτάσεις του την αγωγή, επικαλούμενος, ως όφειλε για το ορισμένο αυτής, κατά τα αναφερθέντα στη μείζονα σκέψη, τον τρόπο κτήσης κυριότητας των απώτατων δικαιωπαρόχων του, μέχρι να αναχθεί σε πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας στο επίδικο, και στην περίπτωση που αυτός ήταν η έκτακτη χρησικτησία, η οποία συμπληρώθηκε είτε κατά τον ΑΚ, είτε κατά το προϊσχύον βυζαντινορωμαϊκό (β.ρ) δίκαιο, αναφέροντας ποιες συγκεκριμένες υλικές πράξεις νομής διενεργήθηκαν από αυτούς στο εν λόγω ακίνητο. Ακολούθως, αφού έκρινε την αγωγή ορισμένη, ως προς την στηριζόμενη στις διατάξεις περί έκτακτης χρησικτησίας, επικουρική βάση της, (καθώς, ως προς τη βάση αυτή, ο ενάγων, δεν είναι υποχρεωμένος να επικαλεστεί και ότι το επίμαχο ακίνητο είναι δεκτικό χρησικτησίας, επειδή π.χ. δεν είναι δημόσιο ή επειδή αυτή συμπληρώθηκε κατά το β.ρ δίκαιο σε βάρος του Δημοσίου έως τις 11-9-1915, διότι, ο ισχυρισμός ότι το ακίνητο δεν είναι δεκτικό ή εξαιρείται της χρησικτησίας ως δημόσιο κτήμα, όπως επίσης αναφέρθηκε στη μείζονα σκέψη, δεν αποτελεί στοιχείο του ορισμένου της πιο πάνω αγωγής, αλλά ένσταση, που πρέπει να προταθεί και να αποδειχθεί από το Δημόσιο) και νόμιμη, πλην του αιτήματός της να διαταχθεί ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου να προβεί στις νόμιμες ενέργειες για τη διόρθωση της εν λόγω ανακριβούς κτηματολογικής εγγραφής, το οποίο απέρριψε ως μη νόμιμο διότι, η διόρθωση κτηματολογικής εγγραφής εκτελείται, κατόπιν αίτησης από τον έχοντα έννομο συμφέρον προς το Κτηματολογικό Γραφείο, όταν η απόφαση, που διατάσσει

τη διόρθωση καταστεί τελεσίδικη, χωρίς να απαιτείται ειδική διάταξη που να διατάσσει τον Προϊστάμενο του ως άνω Γραφείου να το πράξει. Στη συνέχεια, το πρωτοβάθμιο δικαστήριο απέρριψε την αγωγή, κατά το μέρος που κρίθηκε ορισμένη και νόμιμη, ως ουσιαστικά αβάσιμη, δεχόμενη τον προβληθέντα, με τις, ενώπιόν του, νομίμως κατατεθείσες προτάσεις του, ισχυρισμό του εναγόμενου Ελληνικού Δημοσίου, (που συνιστά ένσταση διακωλυτική της γένεσης του δικαιώματος του ενάγοντα), ότι το επίδικο ακίνητο, ως παλαιότερα κοινόχρηστο πράγμα, ειδικότερα δε ως τμήμα του αιγιαλού της περιοχής, που ήταν ενεργός τουλάχιστον το έτος 1884, ο οποίος, κατόπιν βαθμιαίας υποχώρησης των υδάτων, μεταβλήθηκε σε παλαιό αιγιαλό, ήτοι σε νέα χερσαία ζώνη, αποτελεί, έκτοτε, μέρος της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου και συγκεκριμένα τμήμα του δημοσίου κτήματος με ΑΒΚ, οπότε είναι ανεπίδεκτο χρησικτησίας.

Ήδη κατά της ως άνω οριστικής απόφασης παραπονείται ο ενάγων- εκκαλών, με την κρινόμενη έφεσή του για τους λόγους που εκθέτει σ' αυτήν και ανάγονται σε εσφαλμένη εφαρμογή του νόμου και κακή εκτίμηση των αποδείξεων, ζητεί δε την εξαφάνισή της, ώστε να γίνει δεκτή η αγωγή του.

Από την εκτίμηση των ένορκων καταθέσεων των μαρτύρων των διαδίκων (ενός από κάθε πλευρά), που εξετάστηκαν ενώπιον του ακροατηρίου του πρωτοβάθμιου δικαστηρίου και εμπεριέχονται στα ταυτάριθμα με την εκκαλουμένη απόφαση πρακτικά αυτού, καθώς και όλων των εγγράφων που νομίμως επικαλούνται και προσκομίζουν οι διάδικοι, αποδεικνύονται τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά:

Το επίδικο ακίνητο αποτυπώνεται στο από Δεκεμβρίου 2014 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού, υπό στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Α, και έκταση 427,11 τ.μ., με ισόγειο εντός αυτού ανεγερθέν κτίσμα επιφάνειας 300 τ.μ. και αποθήκη 37,70 τ.μ., συνορεύει δε δυτικά επί πλευράς ΑΒ 10,06 τ.μ. με την παραλιακή οδό ... της Σαλαμίνας και περικλείεται από τις οδούς, είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης, εκτός οικισμού και εκτός ζώνης αυτών. Με το με αρ. .../16-12-1994 πωλητήριο συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Πειραιώς, που νόμιμα μεταγράφηκε στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Σαλαμίνας, στον τόμο ... και με α.α....., ο ενάγων αγόρασε το επίδικο από τους και, οι οποίοι είχαν ανεγείρει επί αυτού μια ισόγεια οικοδομή επιφάνειας 146,82 τ.μ. δυνάμει της με αριθμό/1969 οικοδομικής αδειάς. Έκτοτε ο ενάγων χρησιμοποιεί το ακίνητο με διάνοια κυρίου και προβαίνει στην εκμίσθωσή του σε τρίτους, με τελευταίο χρονικά μισθωτή τον υιό του από την 1-1-2010, που το υπομισθώνει στη, η οποία το χρησιμοποιεί ως ταβέρνα. Περαιτέρω, αποδείχθηκε ότι με την με αρ. πρωτ. 103567/3365/Β0010/17-5-2000 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, δημοσιευθείσα στο ΦΕΚ Δ 335/8-6-2000, καθορίστηκε σύμφωνα με την έκθεση της αρμόδιας Επιτροπής καθορισμού ορίων αιγιαλού και παραλίας, ο αιγιαλός και η παραλία στα Βασιλικά της Σαλαμίνας, κατόπιν επιτόπιας αυτοψίας και με βάση το από Ιουνίου του 1998 τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού Σύμφωνα δε, με το διάγραμμα του τεχνικού τμήματος της Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας, θεωρημένο από τον Προϊστάμενο του ως άνω τμήματος της εν λόγω υπηρεσίας στις 16-11-2016, το επίδικο εντοπίζεται εντός των ορίων του παλαιού αιγιαλού και του καταγεγραμμένου επίσημα στα βιβλία της Οικονομικής Εφορίας Σαλαμίνας δημοσίου κτήματος, το οποίο καταλαμβάνει την έκταση μεταξύ των οριογραμμών της παραλίας και του παλαιού αιγιαλού, αποτελεί δε δημόσιο κτήμα, το οποίο δεν δύναται, εκ του νόμου, να χρησιδεσποσθεί. Από τα παραπάνω προκύπτει ότι, ο αιγιαλός, ως

φυσικά καθορίζεται, παλαιότερα καταλάμβανε και το επίδικο γεωτεμάχιο. Στη συνέχεια δε, εξαιτίας φυσικών αιτιών και της ανθρώπινης παρέμβασης για την κατασκευή τεχνικών έργων, προς διαμόρφωση της προβλήτας και της παραλιακής οδού των της Σαλαμίνας, λόγω της επέκτασης της χερσαίας ζώνης της περιοχής και της αναγκαστικής υποχώρησης των θαλασσιών υδάτων, μετατοπίστηκε μεν, αλλά η παλιά του έκταση, όπως εκ του νόμου διοικητικά καθορίζεται, διατηρεί την ιδιότητα της ως δημόσιο κτήμα, ανήκον στην ιδιωτική περιουσία του δημοσίου, παρότι αποβάλλει τον κοινόχρηστο χαρακτήρα της, σύμφωνα και με όσα εκτέθηκαν στη μείζονα σκέψη. Εξάλλου, αποδείχθηκε ότι, κατά την κτηματογράφηση της περιοχής το Ελληνικό Δημόσιο υπέβαλλε δήλωση ιδιοκτησίας, επειδή, όμως, το δημόσιο κτήμα με αριθμό 146 Π δεν ενεγράφη στην κυριότητά του, άσκησε την υπ'αρ. .../15-3-2003 ένστασή του, η οποία έγινε δεκτή και το επίδικο ακίνητο, με την έναρξη του Κτηματολογίου στην περιοχή της Σαλαμίνας, έλαβε ΚΑΕΚ και καταχωρήθηκε με δικαιούχο κυριότητας το εναγόμενο (Ελληνικό Δημόσιο).

Ο ενάγων – εκκαλών υποστηρίζει ότι το επίδικο δεν υπήρξε παλαιός αιγιαλός, αλλά αγρός. Η παραπάνω έκθεση, όμως, της αρμόδιας Επιτροπής, που, κατόπιν αυτοψίας και τηρώντας τη διαδικασία που προβλέπει ο νόμος, απεφάνθη ότι το επίδικο εντάσσεται στα όρια του παλαιού αιγιαλού, η οποία επιβεβαιώνεται και από την κατάθεση του μάρτυρα του εναγόμενου, υπαλλήλου της Περιφερειακής Δ/σης Δημόσιας Περιουσίας Αττικής (πρώην Κτηματικής Υπηρεσίας Πειραιά), δεν μπορεί να αναιρεθεί μόνο με την μαρτυρική κατάθεση του μάρτυρα του ενάγοντα- πολιτικού μηχανικού, που αναφέρει ότι το ακίνητο δεν ήταν ποτέ αιγιαλός. Οπότε ο σχετικός δεύτερος λόγος της έφεσης πρέπει να απορριφθεί. Εξάλλου, το γεγονός ότι εκδόθηκε στο όνομα των δικαιωπαρόχων του (ενάγοντα), όπως προαναφέρθηκε, οικοδομική άδεια το έτος 1969 για την ανέγερση λυόμενης οικίας εντός του επιδίκου, (δηλ. πριν τον καθορισμό του αιγιαλού με βάση την ως άνω διαδικασία και το πόρισμα της ως άνω Επιτροπής ότι πρόκειται περί παλαιού αιγιαλού), δεν μπορεί να κατισχύσει του δικαιώματος κυριότητας του εναγόμενου Δημοσίου στο εν λόγω ακίνητο, απορριπτομένων των όσων αντιθέτως υποστηρίζει ο ενάγων στον τρίτο λόγο της έφεσής του, ως αβάσιμων. Επίσης, το ότι, ο ενάγων, υπέβαλλε προς το Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής τη δήλωση ένταξης της αυθαίρετης δόμησης του επιδίκου γεωτεμαχίου στο Ν.4178/2013, όπως επικαλείται στον τέταρτο λόγο της ένδικης έφεσης, να μεν αποτελεί μια διακατοχική πράξη επ' αυτού, όπως σημειώνεται και στην εκκαλουμένη απόφαση, αλλά η εκ μέρους της διοίκησης επιβολή προστίμου για το αυθαίρετο κτίσμα δεν συνιστά κρίση περί του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του ακινήτου, ούτε βέβαια, αναγνώριση δικαιώματος κυριότητας του ενάγοντα σε αυτό. Άλλωστε, όπως αναφέρθηκε ανωτέρω, αποδείχθηκε μεν, ότι ο ενάγων διενήργησε πράξεις νομής στο επίδικο ακίνητο, διανοία κυρίου, από το χρόνο που περιήλθε η νομή του σε αυτόν το έτος 1994 με αγορά, και πριν από αυτόν οι άμεσοι δικαιωπάροχοί του, σύμφωνα με τα παραπάνω, ωστόσο αυτές (πράξεις νομής), δεν δύνανται να οδηγήσουν στην απόκτηση, εκ μέρους του, της κυριότητας του επιδίκου, καθώς το τελευταίο, κατά τα χρονικά διαστήματα που ασκήθηκαν οι εν λόγω πράξεις (ήτοι μετά το έτος 1915), δεν ήταν δεκτικό χρησικτησίας, σύμφωνα με τα, επίσης, προεκτεθέντα, γενομένης δεκτής και ως ουσιαστικά βάσιμης της σχετικής νόμιμης ένστασης του Δημοσίου, κατά τις ορθές παραδοχές και του πρωτοβάθμιου δικαστηρίου. Θα μπορούσε ο ενάγων να είχε επικαλεστεί πρωτοδίκως, είτε με την αγωγή του, είτε με τις προτάσεις του, προς απόκρουση της ένστασης του εναγόμενου και προς ανταπόδειξη των ως άνω αποδειχθέντων ισχυρισμών αυτού, ότι είχε συμπληρωθεί στο πρόσωπο των απώτερων δικαιωπαρόχων του ο χρόνος

(τριακονταετούς) χρησικτησίας επί του επιδικίου μέχρι το έτος 1915, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του β.ρ δικαίου, όπως αναφέρθηκαν στη μείζονα σκέψη, πράγμα που επιχειρεί να το πράξει, το πρώτον με την ένδικη έφεσή του (στον πρώτο λόγο αυτής), πλην, όμως, απαραδέκτως, διότι προσκρούει στη διάταξη του άρθρου 527 ΚΠολΔ, περί απαράδεκτης προβολής νέων πραγματικών ισχυρισμών στην κατ'έφεση δίκη, που δεν προτάθηκαν στην πρωτόδικη δίκη. Δεν συντρέχει δε κάποια από τις αναφερόμενες στο ίδιο άρθρο περιπτώσεις, στις οποίες κατ'εξαίρεση κάμπτεται ο ως άνω κανόνας. Τέλος, όπως επισημαίνεται και στην εκκαλουμένη, ο ενάγων ομολογεί, ότι το επίδικο βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης, ενώ δεν επικαλείται ότι αυτό βρίσκεται εντός οικισμού προϋφιστάμενου του έτους 1923, ή εντός οριοθετημένου οικισμού, ώστε να μπορεί να εξεταστεί από το Δικαστήριο η τυχόν συνδρομή των προϋποθέσεων εφαρμογής του Ν.3127/2003, που προβλέπει τις περιπτώσεις αναγνώρισης κυριότητας στους νομείς δημοσίων κτημάτων.

Κατόπιν των ανωτέρω, το πρωτοβάθμιο δικαστήριο που, με την εκκαλουμένη απόφασή του, κατέληξε στην ίδια κρίση με το παρόν και απέρριψε την αγωγή ως αόριστη ως προς την κύρια βάση της και ως ουσιαστικά αβάσιμη ως προς την επικουρική, κατά τα προεκτεθέντα, δεν έσφαλε και ορθώς εφάρμοσε το νόμο και εκτίμησε τις αποδείξεις. Πρέπει, συνεπώς, η κρινόμενη έφεση, ν' απορριφθεί κατ' ουσία. Η δε δικαστική δαπάνη, για το δεύτερο βαθμό δικαιοδοσίας, θα συμψηφιστεί μεταξύ των διαδίκων, λόγω του, κατά την κρίση του Δικαστηρίου, δυσερμήνευτου των κανόνων δικαίου που εφαρμόστηκαν (άρθρα 179, 183 ΚΠολΔ), καθώς επίσης, θα διαταχθεί η εισαγωγή στο Δημόσιο ταμείο, κατ'άρθρο 495 παρ.3 εδ.ε ΚΠολΔ, του, αναφερόμενου στο διατακτικό, παραβόλου της έφεσης, που κατέθεσε ο εκκαλών.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Δικάζει, κατ' αντιμωλία των διαδίκων, την έφεση κατά της υπ'αρ. 4027/2017 οριστικής απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιώς, που εκδόθηκε κατά την τακτική διαδικασία.

Δέχεται τυπικά την έφεση.

Απορρίπτει την έφεση στην ουσία.

Συμψηφίζει τα δικαστικά έξοδα, για το δεύτερο βαθμό δικαιοδοσίας, μεταξύ των διαδίκων.

Διατάσσει την εισαγωγή στο Δημόσιο ταμείο του παραβόλου της έφεσης, που κατέθεσε ο εκκαλών (με αριθμό e-παραβόλο/2018, ποσού 100 ευρώ).

ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίσθηκε και δημοσιεύθηκε στον Πειραιά, στο ακροατήριό του και σε έκτακτη δημόσια αυτού συνεδρίαση στις 10 Αυγούστου 2020, απόντων των διαδίκων και των πληρεξούσιων δικηγόρων τους.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ