

ΑΠΟΦΑΣΗ 3040/2021

(γενικός αριθμός κατάθεσης αγωγής:****91/06-09-2019)

(ειδικός αριθμός κατάθεσης αγωγής:***80/06-09-2019)

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΤΑΚΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από την Αναπληρωματική Κτηματολογική Δικαστή Πηνελόπη Κεχαγιόγλου, Πρωτοδίκη, που ορίσθηκε με την υπ'αρ. 37/2019 απόφαση του Τριμελούς Συμβουλίου Διεύθυνσης του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης και τη Γραμματέα Αμαλία Σοφινίδου.

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ δημόσια στο ακροατήριό του στις 28 Ιανουαρίου 2021, για να δικάσει τη με γενικό αριθμό κατάθεσης ***91/06-09-2019 και ειδικό αριθμό κατάθεσης ***80/06-09-2019 αγωγή με αντικείμενο τη διόρθωση ανακριβούς εγγραφής στο κτηματολογικό βιβλίο μεταξύ:

ΤΟΥ ΕΝΑΓΟΝΤΟΣ: Α***** Α***** του Σ*****, κατοίκου ***** Θεσσαλονίκης οδός ***** 151 με ΑΦΜ *****, για τον οποίον προκατέθεσε εμπρόθεσμα προτάσεις η πληρεξούσια δικηγόρος του Ν***** Π***** (Α.Μ. *****), δυνάμει της από 17-12-2019 εξουσιοδοτήσεως η οποία παραστάθηκε κατά την εκφώνηση της υπόθεσης στο ακροατήριο.

ΤΟΥ ΕΝΑΓΟΜΕΝΟΥ: Ελληνικού Δημοσίου, νομίμως εκπροσωπούμενου από τον Υπουργό Οικονομικών, κάτοικο Αθηνών, οδός Καραγιώργη Σερβίας 10 (ΑΦΜ 090165560), που παραστάθηκε δια των προτάσεων που κατέθεσε η δικαστική

πληρεξούσια του ΝΣΚ Α***** Τ***** η οποία δεν παραστάθηκε κατά την εκφώνηση της στο ακροατήριο.

ΚΑΤΑ ΤΗ ΣΗΜΕΡΙΝΗ δημόσια συζήτηση της υπόθεσης, η οποία ορίστηκε, δυνάμει της από 06-02-2020 πράξης ορισμού δικαστή και δικασίμου της Προέδρου του Τριμελούς Συμβουλίου Διεύθυνσης του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, οι διάδικοι παραστάθηκαν, όπως αναφέρεται παραπάνω.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998, όπως ισχύει, προβλέπεται ότι «α) Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής μπορεί να ζητηθεί, με αγωγή ενώπιον του αρμόδιου καθ' ύλην και κατά τόπον 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 επτά (7) ετών 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 δεκατέσσερα (14) έτη. γ) Η αποκλειστική προθεσμία για την άσκηση της αγωγής των περιπτώσεων α' και β' αρχίζει από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που προβλέπει το άρθρο 1 παράγραφος 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», ώστε στην περίπτωση αυτή (σε αντίθεση με τα γενικά ισχύοντα, κατά τα οποία επειδή η κυριότητα είναι διαιρετό δικαίωμα η ομοδικία που συνδέει τους εναγόμενους σε αγωγή για την προστασία της είναι απλή) δημιουργείται εκ του νόμου σχέση αναγκαστικής ομοδικίας (άρθρο 76παρ.1περ.γΚΠολΔ) μεταξύ των εναγομένων - καθολικών και ειδικών διαδόχων, διότι προβλέπεται η υποχρεωτική κοινή παθητική νομιμοποίηση τους και επιπλέον δε νοείται έκδοση αντιφατικών αποφάσεων αναφορικά με τη διόρθωση κτηματολογικής εγγραφής (ΑΠ 774/2016 ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΑΠ 241/2015 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 2048/2009 Χριδ 2010.700, ΕφΑθ 753/2012 ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΠατρ 226/2012 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΘεσ 1067/2010 Αρμ 2011.600, Μαγουλά Γ. Κτηματολογικές Εγγραφές, Η διόρθωση των πρώτων ανακριβών εγγραφών, Δ' έκδοση, σελ.37-40).Εξάλλου, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 6παρ.3ε του ν.2664/1998 που προστέθηκε με το ν.4164/2013 (άρθρο 2 παρ.4), προβλέπεται ότι «Για τη συζήτηση ενώπιον δικαστηρίου αγωγών και αιτήσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 και στην παρούσα παράγραφο, προσκομίζεται, με ποινή απαραδέκτου, αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου και απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του ακινήτου στο οποίο αφορά η διόρθωση. Σε περίπτωση που το αίτημα της αγωγής ή της αίτησης διόρθωσης αφορά σε αλλαγές και στα κτηματολογικά διαγράμματα, κατά τη συζήτηση της αγωγής ή της αίτησης και με ποινή απαραδέκτου, αντί του

αποσπάσματος του κτηματολογικού διαγράμματος προσκομίζεται τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών, στο οποίο αποτυπώνεται η όποια γεωμετρική μεταβολή επέρχεται με την αιτούμενη διόρθωση. Στην τελευταία περίπτωση προσκομίζεται, με ποινή απαραδέκτου, και η εισήγηση του Κτηματολογικού Γραφείου ή, εάν αυτό δεν έχει συσταθεί και το υφιστάμενο Υποθηκοφυλακείο εξακολουθεί να λειτουργεί μεταβατικά ως Κτηματολογικό Γραφείο, της εταιρείας «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», όπως αυτή μετονομάζεται, για τη συνδρομή των τεχνικών προϋποθέσεων της απεικόνισης της γεωμετρικής μεταβολής που επέρχεται με την αιτούμενη διόρθωση στα κτηματολογικά διαγράμματα». Περαιτέρω, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 6 παρ.3α του ν.2664/1998, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του με το άρθρο 2 παρ.3 του ν.4164/2013 προβλέπεται ότι «Στην περίπτωση των αρχικών εγγραφών με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 9, όταν ζητείται η διόρθωση αντί της προβλεπόμενης στην παράγραφο 2 αγωγής, η διόρθωση μπορεί να ζητηθεί με αίτηση εκείνου που ισχυρίζεται ότι έχει εγγραπτέο στο Κτηματολόγιο δικαίωμα, η οποία υποβάλλεται ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή της τοποθεσίας του ακινήτου και, μέχρις ότου ορισθεί αυτός, στο Μονομελές Πρωτοδικείο της τοποθεσίας του ακινήτου που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από την κατάθεση της αιτήσεως του πρώτου εδαφίου και επί ποινή απαραδέκτου, η αίτηση αυτή κοινοποιείται από τον αιτούντα στο Ελληνικό Δημόσιο και εγγράφεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Τα ανωτέρω ισχύουν και στην περίπτωση της κύριας παρέμβασης. Εάν στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου έχουν ήδη

καταχωρισθεί και άλλες αιτήσεις ή κύριες παρεμβάσεις με αντίστοιχο περιεχόμενο, η μεταγενέστερη αίτηση κοινοποιείται από τον αιτούντα επί ποινή απαραδέκτου και εντός της ως άνω προθεσμίας στους προηγούμενους αιτούντες ή κυρίως παρεμβαίνοντες. Η κοινοποίηση της αιτήσεως στις ανωτέρω περιπτώσεις γίνεται με επίδοση επικυρωμένου αντιγράφου της. Εφόσον η αίτηση γίνει τελεσιδίκως δεκτή, διορθώνεται η εγγραφή. Εάν η αίτηση απορριφθεί ως νομικά ή ουσιαστικά αβάσιμη, ο αιτών μπορεί να ασκήσει αγωγή κατά του Ελληνικού Δημοσίου υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 2. Η κατάθεση και κοινοποίηση, σύμφωνα με τα παραπάνω, της αίτησης για τη διόρθωση της εγγραφής διακόπτει την προθεσμία για την έγερση της αγωγής της παραγράφου 2. Η προθεσμία που διακόπηκε θεωρείται σαν να μη διακόπηκε, αν ο αιτών παραιτηθεί από την αίτηση ή αν αυτή απορριφθεί τελεσιδίκως για οποιονδήποτε λόγο. Αν ο δικαιούχος ασκήσει κατά του Ελληνικού Δημοσίου την αγωγή της παραγράφου 2 μέσα σε έξι (6) μήνες από την παραίτηση από την αίτηση ή από την τελεσίδικη απόρριψη της, θεωρείται ότι η προθεσμία διακόπηκε με την κατάθεση και κοινοποίηση της αίτησης αυτής». Ωστόσο, σύμφωνα με την παρ.3ββ) του άρθρου 6 του ν.2664/1998, όπως κατά τα ανωτέρω τροποποιήθηκε προβλέπεται ότι «Κατ' εξαίρεση όσων ορίζονται στην περίπτωση α', όταν πρόκειται για διόρθωση αρχικής εγγραφής επί γεωτεμαχίου με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 9 και ο δικαιούχος επικαλείται ως τίτλο κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, ασκείται η αγωγή της παραγράφου 2 που απευθύνεται κατά του Ελληνικού Δημοσίου».

Περαιτέρω, από το συνδυασμό των άρθρων 953, 954, 1002 και 1117 ΑΚ, 1 και 14 του ν. 3741/1929 και 1 και 2 του ν.δ. 1024/1971 "περί διηρημένης

ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρόμενων επί ενιαίου οικοπέδου" προκύπτει, ότι, εκτός από τις περιπτώσεις σύστασης οροφοκτησίας με βάση τη διάταξη του άρθρου 480 Α του Κ.Πολ.Δ, που προστέθηκε με το άρθρο 11 του ν.1562/1985 ή τις διατάξεις των άρθρων 1 και 6 του τελευταίου νόμου, χωριστή κυριότητα σε όροφο οικοδομής ή σε διαμέρισμα ορόφου μπορεί να συσταθεί μόνο με δικαιοπραξία του κυρίου ή των συγκυρίων του όλου ακινήτου, δηλαδή, είτε με σύμβαση του κυρίου και του αποκτώντος, είτε με σύμβαση μεταξύ των συγκυρίων του όλου ακινήτου, είτε με διάταξη τελευταίας βούλησης, όχι όμως και με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία, η οποία είναι δυνατή μόνο επί συνεστημένης ήδη χωριστής κυριότητας ορόφου ή διαμερίσματος. Η σύσταση, εξάλλου, της οροφοκτησίας περιβάλλεται τον τύπο του συμβολαιογράφου εγγράφου και της μεταγραφής. Η τέτοια χωριστή ιδιοκτησία δημιουργείται αυτομάτως και όταν ο ιδιοκτήτης ολόκληρης οικίας εκποιεί ορόφους ή διαμερίσματα, αφού συντρέχει ο ίδιος δικαιολογητικός λόγος, χωρίς να απαιτείται κατάρτιση ιδιαίτερης συμβάσεως γι' αυτήν και μεταγραφής, ούτε και διπλή μεταγραφή, αφού δεν πρόκειται περί δύο διαφορετικών συμβάσεων περιεχομένων στο ίδιο έγγραφο ώστε να απαιτείται ιδιαίτερη μεταγραφή της κάθε μίας (βλ. ΑΠ 1226/2003 ΤΝΠ Νόμος, ΕφΘρακ 196/2009 ΤΝΠ Νόμος, ΕφΘεσ 47/2007 ΤΝΠ Νόμος, αντίθετη ΕφΠειρ 901/2001 Ε.Δ.Πολ. 2002.45, ΕφΝαυπλ 135/1998 ΕΛΛΔνη 39.1394 που δέχονται ότι προκειμένου τα διαμερίσματα πολυώροφης οικοδομής να είναι δεκτικά συστάσεως χωριστών εμπραγμάτων δικαιωμάτων, απαιτείται διπλή μεταγραφή, δηλαδή τόσο της συστατικής της οροφοκτησίας πράξεως, όσο και του μεταβιβαστικού της κυριότητας τίτλου). Δεν μπορεί, επομένως, κατά νόμο να αποκτηθεί κυριότητα με χρησικτησία, τακτική ή έκτακτη, σε τμήμα, όροφο ή δωμάτιο

του όλου ακινήτου, ακόμη και αν το τμήμα αυτό είναι αυτοτελές και προορισμένο για αυτοτελή χρήση και εκμετάλλευση, εφόσον το εν λόγω τμήμα δεν αποτελεί συνεστημένη ήδη οριζόντια ιδιοκτησία (ΑΠ 2047/2017 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 1187/2015 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 24/2015 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 630/2006 ΕλλΔνη 47.1068, ΑΠ 502/2001 ΕλλΔνη 42.1632, ΑΠ 761/2002 ΕλλΔνη 43.1702, ΑΠ 722/1993 ΕλλΔνη 36.98, ΕφΑθ 79/2008 ΤΝΠ Νόμος, ΜΠρΘεσ 20915/2006, ΤΝΠ Νόμος). Εντούτοις, έχει διατυπωθεί στη Θεωρία και η αντίθετη άποψη, ότι δηλ. είναι επιτρεπτή η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας με χρησικτησία (Δημ. Παπαστερίου, Οριζόντια και Κάθετη Ιδιοκτησία στο Κτηματολογικό Δίκαιο εκδ. 2014 σελ. 408-410 αρ. 162-163, Απ. Γεωργιάδης, Εμπράγματο Δίκαιο, Ι, σελ. 416, αρ. 21. Καράσης, στην ΕρμΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, άρθρ. 1117 αρ. 14) (ΕφΔυτΜακ 96/2019 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Από τη μεριά της νομολογίας η μόνη εξαίρεση που γίνεται δεκτή και καθιστά τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας δεκτική χρησικτησίας είναι η περίπτωση του τελευταίου εναπομένοντος διαιρετού χώρου της οικοδομής. (ΜΠΘες 41946/2009 ΤΝΠ ΔΣΑ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ , Γιώργος Μαγουλάς Κτηματολογικές Εγγραφές Η διόρθωση των πρώτων ανακριβών εγγραφών Δ έκδοση 2019 σελ. 133-134). Ειδικότερα γίνεται δεκτό ότι σε περίπτωση που ο κύριος ή οι συγκύριοι του ακινήτου προβαίνουν σε μερική σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών με διαδοχικές πράξεις πώλησης σε τρίτους η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας επέρχεται αυτόματα ως προς όλο το ακίνητο με την εκποίηση – μεταβίβαση κατά κυριότητα και κατ' επέκταση ό,τι δεν μεταβιβάζεται παραμένει στον μεταβιβάσαντα κύριο ή στους συγκυρίους ως μία οριζόντια ιδιοκτησία. Με τον τρόπο αυτό μπορεί να χωρεί χρησικτησία στον τελευταίο διαιρετό χώρο που απομένει ώστε αυτός να αποτελεί νομίμως συνεστημένη

οριζόντια ιδιοκτησία με χρησικτησία. (Χρησικτησία και οριζόντιες ιδιοκτησίες στο Κτηματολόγιο Σημαντικά προβλήματα που αναφέρονται στη συμβολαιογραφική πρακτική και δυνατότητες θεραπείας Μαριάννα Παπακυριάκου ΕΛΛΔνη 5/2018(59) σελ. 1322 – 1323).

Με την υπό κρίση αγωγή όπως το περιεχόμενό της παραδεκτά διορθώθηκε με τις προτάσεις του (άρθρο 224εδ.β΄ΚΠολΔ) ο ενάγων εκθέτει ότι τυγχάνει αποκλειστικός κύριος της λεπτομερώς περιγραφόμενης οριζόντιας ιδιοκτησίας – διαμερίσματος του δευτέρου τυπικού ορόφου, με αριθμό εσωτερικής αρίθμησης 3 με ποσοστό εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 46/1000, οικοδομής κείμενης στη ***** Θεσσαλονίκης, επί της ***** , κτισμένης επί του οικοπέδου, που έχει καταχωρηθεί στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου ***** με ΚΑΕΚ 19 *****/0/0. Ότι την κυριότητα της ανωτέρω οριζόντιας ιδιοκτησίας απέκτησε με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας, καθώς από το έτος 1977 που εγκαταστάθηκε στο επίδικο δυνάμει του υπ' αριθμ. *****/11-08-1976 προσυμφώνου πώλησης διαμερίσματος μεταβιβαζόμενου καθ' οριζόντια ιδιοκτησία της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Α***** Β**** – Κ***** σε συνδυασμό και το υπ' αριθμ. *****/16-07-1977 πρωτόκολλο παράδοσης – παραλαβής της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Κ***** Κ***** – Χ***** άλλως από το έτος 1980 που καταρτίστηκε η τελευταία μεταγεγραμμένη πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας επί του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ 19 *****/0/0, ασκεί αδιαλείπτως μέχρι σήμερα τις λεπτομερώς αναφερόμενες πράξεις νομής διανοία κυρίου, χωρίς να οχληθεί από κανέναν. Ότι δυνάμει του υπ' αριθμ. *****/24-02-1976 προσυμφώνου και εργολαβικού συμβολαίου της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης

Κ***** Κ***** – Χ***** οι οικοπεδούχοι Κ***** Α*****, Ι*** συζ. Α**** Ν*****, Π**** Α***** Β***** Α***** και Σ***** Α***** ανέθεσαν στον εργολάβο Κ***** Ν***** την ανέγερση με το σύστημα αντιπαροχής πολυώροφης οικοδομής σε οικόπεδο ιδιοκτησίας τους έκτασης 285 τ.μ.. Συμφωνήθηκε δε η μεταβίβαση στον εργολάβο ποσοστού 540/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου (στο οποίο συμπεριλαμβάνονται τα ποσοστά εξ αδιαιρέτου που αντιστοιχούν στους αναλυτικά αναφερόμενους χώρους-οριζόντιες ιδιοκτησίες που μεταβιβάστηκαν με τις αναλυτικά αναφερόμενες νομίμως μεταγεγραμμένες συμβολαιογραφικές πράξεις πώλησης σε τρίτα πρόσωπα και έχουν καταχωρηθεί στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου ***** με αυτοτελή κτηματολογικά φύλλα ως οριζόντιες ιδιοκτησίες με ΚΑΕΚ 19 *****/0/2, 19 *****/0/4-15) και η παρακράτηση από τους οικοπεδούχους του λοιπού ποσοστού 340/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου (στο οποίο συμπεριλαμβάνονται τα ποσοστά εξ αδιαιρέτου που αντιστοιχούν στους αναλυτικά αναφερόμενους χώρους-οριζόντιες ιδιοκτησίες επί των οποίων συστήθηκε οριζόντια ιδιοκτησία με τις αναλυτικά αναφερόμενες νομίμως μεταγεγραμμένες συμβολαιογραφικές πράξεις, εκ των οποίων έχουν καταχωρηθεί στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Νεάπολης με αυτοτελή κτηματολογικά φύλλα ως οριζόντιες ιδιοκτησίες με ΚΑΕΚ 19 *****/0/1 και 19 *****/0/3 καθώς και η επίδικη οριζόντια ιδιοκτησία) και το ποσοστό καθ' ύψος επέκτασης της οικοδομής 120/1000 εξ αδιαιρέτου. Ότι κατά την κτηματογράφηση της περιοχής στην οποία βρίσκεται το επίδικο ακίνητο υπέβαλε δήλωση ιδιοκτησίας γι' αυτό προσκομίζοντας το προαναφερόμενο προσύμφωνο πώλησης, με αποτέλεσμα να απορριφθεί αυτή

και να μην καταχωρηθεί αυτοτελώς ως οριζόντια ιδιοκτησία με ξεχωριστό ΚΑΕΚ, αλλά το ποσοστό συγκυριότητάς του επί του γεωτεμαχίου (ήτοι 46/1000) να συμπεριλαμβάνεται στο κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ 19 *****/0/16 (που αφορά το αδιάθετο ποσοστό συγκυριότητας των οριζοντίων ιδιοκτησιών της οικοδομής) και δικαιούχο του εμπράγματος δικαιώματος κυριότητας «άγνωστο ιδιοκτήτη». Ότι η παραπάνω αρχική εγγραφή, είναι ανακριβής και προσβάλλει το εμπράγματο δικαίωμά του επί του προαναφερόμενου ακινήτου. Με βάση το ιστορικό αυτό, κατ' εκτίμηση των αιτημάτων της αγωγής, ζητεί, α) να αναγνωρισθεί η κυριότητά του επί της περιγραφόμενης οριζόντιας ιδιοκτησίας η αξία της οποίας ανέρχεται στο ποσό των 40.483.80 ευρώ και β) να διορθωθεί η εσφαλμένη αρχική εγγραφή στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Νεάπολης ώστε στο κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ 19 *****/0/16 να αναγραφεί ο ίδιος ως αποκλειστικός κύριος με αιτία κτήσης τη χρησικτησία. Με αυτό το περιεχόμενο και αιτήματα η υπό κρίση αγωγή, αρμοδίως και παραδεκτά εισάγεται προς συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου αυτού που είναι καθ' ύλην και κατά τόπον αρμόδιο (άρθρο 9, 10, 11 αρ. 1, 14 παρ. 2, 29 ΚΠολΔ, άρθρο 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998), για να συζητηθεί κατά την τακτική διαδικασία (άρθρο 6 παρ. 2 του ν.2664/1998, όπως ισχύει). Επιπλέον, για το παραδεκτό της συζήτησης της υπό κρίση αγωγής προσκομίζονται το υπ'αρ.πρωτ. *****/24-06-2019 αντίγραφο κτηματολογικό φύλλου του ακινήτου με ΚΑΕΚ 19 *****/0/16, το υπ' αρ.πρωτ. **09/11-09-2019 απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του ακινήτου με ΚΑΕΚ 19 *****/0/16. Σημειωτέον ότι εκ του περισσού προσκομίζεται πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το επίδικο διαμέρισμα για τα πέντε προηγούμενα έτη διότι η διάταξη

του άρθρου 54^A του ν.4174/2013 με την οποία τέθηκε η σχετική υποχρέωση, αποτελεί μια καθαρά φορολογικού χαρακτήρα διάταξη, που δεν αφορά στην προστασία των συναλλασσομένων σε σχέση με τα ακίνητα ή δεν επιδιώκει την παροχή δικαστικής προστασίας, οπότε δεν δύναται να αποτελεί ειδική διαδικαστική προϋπόθεση μιας εμπράγματης αγωγής και προαπαιτούμενο προκειμένου να εκδοθεί απόφαση επί της ουσίας. Άλλωστε, στόχος της δίκης πρέπει να είναι πάντοτε η έκδοση απόφασης επί της ουσίας και οι διαδικαστικές προϋποθέσεις πρέπει να έχουν σκοπό να εξασφαλίσουν την ομαλή και απρόσκοπτη ροή της διαδικασίας και να αποτελούν εγγυήσεις ορθής δικαστικής απόφασης (πρβλ ΑΠ 1164/2009, ΑΠ 205/2006 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΠατρ 79/2021 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Περαιτέρω, συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις παραδεκτού της αγωγής και ειδικότερα: α) ασκήθηκε εμπρόθεσμα, εντός της προθεσμίας των οκτώ ετών του άρθρ. 6 παρ. 2 του Ν. 2664/1998 (όπως αυτή παρατάθηκε με το άρθρο 102 παρ. 1 του Ν 4623/2019 ΦΕΚ Α 134/09-08-2019), καθότι, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 1616/14-01-2015 (ΦΕΚ 130/Β'/22-01-2015) Υπουργική απόφαση ορίστηκε ως ημερομηνία έναρξης του Κτηματολογίου στην περιοχή της ***** , όπου βρίσκεται το επίδικο, η 22-01-2015, δηλαδή η περιοχή κηρύχθηκε σε κτηματογράφηση μετά την έναρξη ισχύος του Ν.3481/2006, και β) αντίγραφο της έχει εγγραφεί εμπρόθεσμα στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου με ΚΑΕΚ 19 *****/0/16, εντός της προθεσμίας των τριάντα (30) ημερών από την κατάθεσή της, την 11-09-2019 και με αριθμό καταχώρισης **86 (βλ. το επικαλούμενο και προσκομιζόμενο υπ'αρ.πρωτ. **86/11-09-2019 πιστοποιητικό καταχώρισης εγγραπτέας πράξης της Προϊσταμένης του Κτηματολογικού Γραφείου*****).

Περαιτέρω, η υπό κρίση αγωγή είναι νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις του άρθρου 6 παρ.1, 2, 3 του ν.2664/1998, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, καθώς και των άρθρων 953, 954, 974,1000,1002, 1117, 1045,1046 ΑΚ, 1 και 14 του ν. 3741/1929. Επομένως πρέπει να ερευνηθεί περαιτέρω και ως προς την ουσιαστική της βασιμότητα.

Από όλα ανεξαιρέτως τα έγγραφα που ο ενάγων προσκομίζει και επικαλείται (το εναγόμενο δεν προσκόμισε κάποιο έγγραφο), για κάποια από τα οποία γίνεται ιδιαίτερη μνεία παρακάτω, χωρίς όμως να παραλείπεται κανένα κατά την εκτίμηση της ουσίας της διαφοράς, λαμβανόμενα υπόψη είτε ως αυτοτελή αποδεικτικά μέσα είτε για τη συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων, από την υπ' αρ. ***29/18-09-2019 ένορκη βεβαίωση των Κ***** Ν***** του Π***** και της Σ***** και Ε***** Α***** του Α***** και της Θ***** που συντάχθηκε νόμιμα ενώπιον της Ειρηνοδίκη Θεσσαλονίκης Ε***** Θ***** , που επικαλείται και προσκομίζει ο ενάγων με πρωτοβουλία του οποίου έγινε μετά από νόμιμη και εμπρόθεσμη κλήτευση του αντιδίκου του (βλ. την υπ'αρ. ****22B/12-09-2019 έκθεση επίδοσης του δικαστικού επιμελητή του Πρωτοδικείου Αθηνών Γ***** Κ*****) αποδείχθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Δυνάμει του υπ' αριθμ. ****2/24-02-1976 προσυμφώνου μεταβίβασης ποσοστών εξ αδιαιρέτου μετά δικαιώματος ανοικοδομήσεως και σύμβασης εργολαβίας της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Κ***** Κ***** - Χ***** μεταξύ των οικοπεδούχων Κ***** Α***** , Ι***** συζ. Α*****Ν*****, Π**** Α***** , Β***** Α***** και Σ*****Α***** και του εργολάβου Κ***** Ν***** , συμφωνήθηκε η ανέγερση επί οικοπέδου εμβαδού 285 τ.μ. που βρίσκεται στον

Δήμο ***** Θεσσαλονίκης και επί της ***** 151 (τότε Β***** Γ***** 163), πολυώροφης οικοδομής (αποτελούμενης από υπόγειο, ισόγειο – που θα περιλαμβάνει και καταστήματα και τεσσάρων τυπικών ορόφων), η οποία κτίσθηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. ****9/15-04-1976 οικοδομικής άδειας του Γραφείου Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης. Παράλληλα δυνάμει του ίδιου προσυμφώνου προβλέφθηκε η μεταβίβαση στον εργολάβο ποσοστού 540/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου και η παρακράτηση από τους οικοπεδούχους του λοιπού ποσοστού 340/1000 εξ αδιαιρέτου καθώς και ποσοστού 120/1000 εξ αδιαιρέτου που αντιστοιχεί στην καθ' ύψος επέκταση της οικοδομής. Σε εκτέλεση του ως άνω προσυμφώνου οι οικοπεδούχοι δυνάμει του υπ' αριθμ. ****9/18-06-1976 συμβολαίου πώλησης ιδανικών μεριδίων οικοπέδου της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Κ***** Κ***** – Χ***** που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο ***2 με αριθμό ***8 ως πώληση και ως σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας πώλησαν στον εργολάβο ποσοστό 200/1000 εξ αδιαιρέτου το οποίο αποτελεί μέρος του προσυμφωνηθέντος με το υπ' αριθμ. ****2/24-02-1976 προσύμφωνο ποσοστού των 540/1000 εξ αδιαιρέτου. Ειδικότερα το ποσοστό αυτό (200/1000 εξ αδιαιρέτου) αντιστοιχεί στους ακόλουθους διαιρετούς χώρους που μεταβιβάστηκαν σε τρίτα πρόσωπα καθ' υπόδειξη του εργολάβου και επί των οποίων συστήθηκε οριζόντια ιδιοκτησία δυνάμει των κατωτέρω αναφερόμενων συμβολαιογραφικών πράξεων ως ακολούθως: α) ένα αυτοτελές και διηρημένο κατάστημα του ισογείου ορόφου, με αριθμό εσωτερικής αρίθμησης 1, εμβαδού 63 μ.τ. με ποσοστό 59/1000 εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο, το οποίο δυνάμει του υπ' αριθμ. ****8/30-06-1980

συμβολαίου πώλησης καταστήματος υπό διαλυτική αίρεση της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Α***** Β***** – Κ***** που νόμιμα μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης ως πώληση και σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας στον τόμο ***9 και αριθμό ***7, σε συνδυασμό με την υπ' αριθμ. ****46/12-11-1981 πράξη εξόφλησης και άρση διαλυτικής αίρεσης της ίδιας συμβολαιογράφου που μεταγράφηκε νόμιμα μεταβιβάστηκε κατά κυριότητα στον Θ***** Τ***** και στην Ά****Τ***** το γένος Κ***** Α***** β) ένα αυτοτελές και διηρημένο κατάστημα του ισογείου ορόφου, με αριθμό εσωτερικής αρίθμησης 2, εμβαδού 103 τ.μ. με ποσοστό 91/1000 εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο, το οποίο δυνάμει του υπ' αριθμ. *****3/23-07-1999 συμβολαίου πώλησης καταστήματος της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Κ***** Κ*****- Χ***** που καταχωρήθηκε στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου ***** με ΚΑΕΚ 19 *****/0/3 ως πώληση, μεταβιβάστηκε στον Ά***** Σ***** και γ) έναν αυτοτελή και διηρημένο χώρο (αποθήκη) που βρίσκεται στο υπόγειο της οικοδομής, εμβαδού 240 τ.μ. με ποσοστό 50/1000 εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο, το οποίο δυνάμει του υπ' αριθμ. *****/10-11-1997 συμβολαίου πώλησης ακινήτου της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ε***** Π***** – Π***** που νόμιμα μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου ***** ως πώληση και σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας στον τόμο **4 και αριθμό ***0 μεταβιβάστηκε στους Ά***** Μ***** και στον Ε***** Μ*****κατ' ισομοιρία. Περαιτέρω δυνάμει του υπ' αριθμ. ****9/11-08-1975 προσυμφώνου πώλησης διαμερίσματος μεταβιβαζόμενου καθ' οριζόντια ιδιοκτησία της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Α***** Β***** – Κ*****ο εργολάβος ανέλαβε την

υποχρέωση να μεταβιβάσει στον ενάγοντα κατά πλήρη κυριότητα μία αυτοτελή και διηρημένη οριζόντια ιδιοκτησία- διαμέρισμα, εμβαδού 68 τ.μ. κείμενη στο δεύτερο τυπικό όροφο (2^ο εξώστη) με αριθμό εσωτερικής αρίθμησης 3, αποτελούμενη από δύο δωμάτια, δωμάτιο υποδοχής, κουζίνα, λουτροαποχωρητήριο, χωλ και διάδρομο που συνορεύει με κοινόχρηστο διάδρομο, με κλιμακοστάσιο, με το Δ2 διαμέρισμα του αυτού ορόφου με ακάλυπτο χώρο της οικοδομής με ανώνυμο οδό με το Δ1 διαμέρισμα του ορόφου αυτού και με φωταγωγό και με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα κοινόχρηστα και κοινόκτητα χώρους μέρη και εγκαταστάσεις της οικοδομής 46/1000 εξ αδιαιρέτου. Στο ανωτέρω επίδικο διαμέρισμα από το έτος 1977 που αποπερατώθηκε η οικοδομή (βλ. την υπ' αριθμ. ****1/16-07-1977 πράξη παραδόσεως και παραλαβής διηρημένων χώρων πολυώροφου οικοδομής της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Κ***** Κ*****- Χ*****) εγκαταστάθηκε αποκλειστικά ο ενάγων με την οικογένειά του, εξοφλώντας το συμφωνηθέν τίμημα ύψους 500.000 δραχμών όπως κατέθεσε ο εργολάβος Κ***** Ν*****, μεριμνώντας για κάθε ζήτημα συντήρησής της και καταβάλλοντας τους αναλογούντες φόρους (δηλώσεις στις φορολογικές αρχές, βεβαίωση ηλεκτροδότησης της ΔΕΔΔΗΕ, βεβαίωση υδροδότησης της Ε.ΥΑ.Θ. Α.Ε., λογαριασμούς κοινωφελών οργανισμών), χωρίς να οχληθεί ποτέ από κανέναν. Περαιτέρω, και σε εκτέλεση του υπ' αριθμ. *****2/24-02-1976 προσύμφωνου με το οποίο προβλέφθηκε η παρακράτηση από τους οικοπεδούχους του λοιπού ποσοστού 460/1000 εξ αδιαιρέτου (340/1000 εξ αδιαιρέτου που αντιστοιχεί στους ακόλουθους διαιρετούς χώρους και 120/1000 εξ αδιαιρέτου που αντιστοιχεί στην καθ' ύψος επέκταση της οικοδομής) οι

οικοπεδούχοι δύνειμαν τα παρακρατηθέντα από αυτούς ποσοστά δυνάμει του υπ' αριθμ. ****3/07-06-1976 συμβολαίου διανομής προ πάσης ανεγέρσεως της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Κ***** Κ***** – Χ***** που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο *** με αριθμό 311 ως διανομή και ως σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας. Σύμφωνα με αυτήν ο Κ***** Α***** παρακράτησε ποσοστό 272/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, το οποίο αντιστοιχεί στους ακόλουθους διαιρετούς χώρους επί των οποίων συστήθηκε οριζόντια ιδιοκτησία ως ακολούθως: σε α) ένα αυτοτελές και διηρημένο διαμέρισμα του τρίτου ορόφου, υπό στοιχείο Δ3, εμβαδού καθαρού 67,50 τ.μ. με ποσοστό 46/1000 εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο, β) ένα αυτοτελές και διηρημένο διαμέρισμα του τέταρτου ορόφου, υπό στοιχείο Δ3, εμβαδού καθαρού 67,50 τ.μ. με ποσοστό 46/1000 εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο. Η δε Ι***** συζ. Α***** Ν***** το γένος Κ***** Α***** παρακράτησε ποσοστό 182/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου το οποίο αντιστοιχεί σε ένα αυτοτελές και διηρημένο διαμέρισμα του τέταρτου ορόφου, υπό στοιχείο Δ2, εμβαδού καθαρού 92 τ.μ. με ποσοστό 62/1000 εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο. Η Π***** Α***** παρακράτησε ομοίως ποσοστό 182/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου το οποίο αντιστοιχεί σε ένα αυτοτελές και διηρημένο διαμέρισμα του τρίτου ορόφου, υπό στοιχείο Δ1, εμβαδού καθαρού 92 τ.μ. με ποσοστό 62/1000 εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο ενώ και η Β***** Μ***** το γένος Κ***** Α***** παρακράτησε ποσοστό 182/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου το οποίο αντιστοιχεί σε ένα αυτοτελές και διηρημένο διαμέρισμα του τρίτου ορόφου, υπό στοιχείο Δ2, εμβαδού καθαρού 92 τ.μ. με ποσοστό

62/1000 εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο. Τέλος και ο Σ***** Α***** παρακράτησε ποσοστό 182/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου το οποίο αντιστοιχεί σε ένα αυτοτελές και διηρημένο διαμέρισμα του τέταρτου ορόφου, υπό στοιχείο Δ1, εμβαδού καθαρού 92 τ.μ. με ποσοστό 62/1000 εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο, ενώ άπαντες οι οικοπεδούχοι παρακράτησαν ποσοστό 120/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου (και δη κατά 272/1000 ο Κ***** Α***** και κατά 182/1000 έκαστος εκ των λοιπών οικοπεδούχων) το οποίο αντιστοιχεί του δικαιώματος καθ' ύψος επέκτασης της οικοδομής. Περαιτέρω οι οικοπεδούχοι δυνάμει των κατωτέρω αναφερόμενων συμβολαιογραφικών πράξεων προέβησαν στη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας στους ακόλουθους διαιρετούς χώρους της οικοδομής και δη σε α) ένα αυτοτελές και διηρημένο διαμέρισμα του πρώτου τυπικού ορόφου (α' εξώστη), με αριθμό εσωτερικής αρίθμησης 1, εμβαδού 97 τ.μ με ποσοστό 60/1000 εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο, το οποίο δυνάμει του υπ' αριθμ. *****9/07-09-1977 συμβολαίου πώλησης της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Α***** Β***** – Κ***** που νόμιμα μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης ως πώληση και σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας στον τόμο ***7 και αριθμό ***7 μεταβίβασαν στον Π***** Κ***** και Ε*****Κ***** κατ' ισομοιρία, β) ένα αυτοτελές και διηρημένο διαμέρισμα του πρώτου τυπικού ορόφου (α' εξώστη), με αριθμό εσωτερικής αρίθμησης 3, εμβαδού καθαρού 67 τ.μ με ποσοστό 46/1000 εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο, το οποίο δυνάμει του υπ' αριθμ. *****9/14-06-1978 συμβολαίου πώλησης της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Κ***** Κ***** - Χ***** που νόμιμα μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης ως πώληση και σύσταση

οριζοντίου ιδιοκτησίας στον τόμο ****7 και αριθμό ***6 μεταβίβασαν στον Α*****
Θ***** , γ) ένα αυτοτελές και διηρημένο διαμέρισμα του πρώτου τυπικού ορόφου,
με αριθμό εσωτερικής αρίθμησης 1, εμβαδού καθαρού 92 τ.μ με ποσοστό 62/1000
εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο, το οποίο δυνάμει του υπ' αριθμ. *****1/25-01-1979
συμβολαίου πώλησης της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Κ***** Κ***** -
Χ***** που νόμιμα μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου
Θεσσαλονίκης ως πώληση και σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας στον τόμο ****8
και αριθμό ***6 μεταβίβασαν στον Χ***** Μ***** και Α***** Μ***** κατ'
ισομοιρία, δ) ένα αυτοτελές και διηρημένο διαμέρισμα του δεύτερου τυπικού
ορόφου, με αριθμό εσωτερικής αρίθμησης 1, εμβαδού μικτού 100 τ.μ με ποσοστό
64/1000 εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο, το οποίο δυνάμει του υπ' αριθμ. ****0/17-01-
1980 συμβολαίου πώλησης της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Κ*****
Κ***** - Χ***** που νόμιμα μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του
Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης ως πώληση και σύσταση οριζοντίου
ιδιοκτησίας στον τόμο ****0 και αριθμό ***6 μεταβίβασαν στον Ν***** Γ***** και ε)
ένα αυτοτελές και διηρημένο διαμέρισμα του δεύτερου τυπικού ορόφου, με αριθμό
εσωτερικής αρίθμησης 2, εμβαδού μικτού 95 τ.μ με ποσοστό 62/1000 εξ αδιαιρέτου
στο οικόπεδο, το οποίο δυνάμει του υπ' αριθμ. ****1/17-01-1980 συμβολαίου
πώλησης της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Κ***** Κ***** - Χ*****
που νόμιμα μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου
Θεσσαλονίκης ως πώληση και σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας στον τόμο ****1
και αριθμό ** μεταβίβασαν στον Ν***** Γ***** και στην Ε***** Γ***** κατ'
ισομοιρία. Λαμβανομένων, υπόψιν των ανωτέρω αποδειχθέντων, για τον επίδικο

χώρο, ήτοι την αυτοτελή και διηρημένη οριζόντια ιδιοκτησία- διαμέρισμα, εμβαδού 68 τ.μ. κείμενη στον δεύτερο τυπικό όροφο (2^ο εξώστη) με αριθμό εσωτερικής αρίθμησης 3 της ανωτέρω οικοδομής, έχει λάβει χώρα σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τα αναλυτικά εκτιθέμενα στη νομική σκέψη της παρούσας, κατόπιν υπαγωγής της οικοδομής σε καθεστώς οριζόντιας ιδιοκτησίας και της μερικής σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών με διαδοχικές πράξεις πώλησης και σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας των λοιπών διαιρετών χώρων της οικοδομής. Ειδικότερα, δε, κατόπιν και της πλέον πρόσφατης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας επί της οικοδομής, που κατά τα ανωτέρω έλαβε χώρα το έτος 1980, ο επίδικος χώρος συνιστά τον τελευταίο εναπομείναντα διαιρετό χώρο, επί του οποίου συστήθηκε οριζόντια ιδιοκτησία και εφόσον ο ενάγων αιτών, όπως αποδείχθηκε, ασκεί επ'αυτής αδιαλείπτως πράξεις νομής διανοία αποκλειστικού κυρίου για χρονικό διάστημα μείζον των είκοσι ετών, ήδη από το έτος 2000 απέκτησε την πλήρη κυριότητά της με τα προσόντα της έκτακτης χρησιμότητας. Περαιτέρω, αποδείχθηκε ότι κατά την κτηματογράφηση της περιοχής στην οποία βρίσκεται το επίδικο ακίνητο , το οικόπεδο επί του οποίου αυτό βρίσκεται έχει καταχωρηθεί στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Νεάπολης με ΚΑΕΚ 19 *****/0/0 και εμβαδόν 285 τ.μ. ενώ έχουν καταχωρηθεί με αυτοτελή κτηματολογικά φύλλα ως οριζόντιες ιδιοκτησίες με ΚΑΕΚ 19 *****/0/1-14 αντίστοιχα τα διαμερίσματα του πρώτου, δεύτερου, τρίτου και τέταρτου ορόφου, που κατά τα ανωτέρω είτε παρακρατήθηκαν από τους οικοπεδούχους είτε μεταβιβάστηκαν καθ' υπόδειξη του εργολάβου σε τρίτα πρόσωπα. Επίσης έχει καταχωρηθεί σε αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ

19 *****/0/15 το δικαίωμα καθ' ύψος επεκτάσεως της οικοδομής, ενώ είναι καταχωρημένη στο κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ 19 *****/0/16 οριζόντια ιδιοκτησία με αναλογούν ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου «46/1000» και δικαιούχο κυριότητας «άγνωστο» και χωρίς κανένα άλλο προσδιοριστικό στοιχείο (όροφος, εμβαδόν κλπ). Εντούτοις, δεν πρόκειται για συγκεκριμένο διαιρετό χώρο της ως άνω οικοδομής, αλλά για το «αδιάθετο» ποσοστό συγκυριότητας της ως άνω οικοδομής (γνωστό ως «καλάθι» ή «κουβάς») που αντιστοιχεί στην προρρηθείσα οριζόντια ιδιοκτησία του ενάγοντος. Δεν καταλείπεται δε στο Δικαστήριο καμία αμφιβολία ότι επί του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ 19 *****/0/0 φέρονται συνεστημένες 14 οριζόντιες ιδιοκτησίες που αντιστοιχούν στα παραπάνω διαμερίσματα (19 *****/0/1-14), μία οριζόντια ιδιοκτησία που αφορά το δικαίωμα καθ' ύψος επέκτασης της οικοδομής (19 *****/15), το άθροισμα των ποσοστών συνιδιοκτησίας των οποίων ανέρχεται σε $(50/1000 + 59/1000 + 91/1000 + 60/1000 + 62/1000 + 46/1000 + 64/1000 + 62/1000 + 62/1000 + 62/1000 + 46/1000 + 62/1000 + 62/1000 + 46/1000 + 120/1000 = 954/1000)$ μετ' αφαίρεση του οποίου από το συνολικό ποσοστό των 1000/1000 προκύπτει διαφορά 46/1000 όσο και το αδιάθετο ποσοστό συγκυριότητας που αναγράφεται στο κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ 19 *****/0/16. Σημειωτέον ότι το εναγόμενο Ελληνικό Δημόσιο περιορίστηκε με τις μονόφυλλες τυπικές προτάσεις του σε γενική άρνηση της αγωγής, πέραν δε αυτής δεν αμφισβητεί ειδικά τα διαλαμβανόμενα στην αγωγή πραγματικά περιστατικά. Κατόπιν όλων αυτών, και εν όψει του προφανούς έννομου συμφέροντος του ενάγοντος για την αναγνώριση του ως άνω εμπραγμάτου

δικαιώματος και τη διόρθωση της ανωτέρω ανακριβούς κτηματολογικής εγγραφής, πρέπει να γίνει δεκτή η κρινόμενη αγωγή και ως ουσιαστικά βάσιμη, να αναγνωρισθεί ότι κατά τον χρόνο έναρξης του Κτηματολογίου στην περιοχή, ήτοι την 22-01-2015, ο ενάγων ήταν πλήρης και αποκλειστικός κύριος του παραπάνω διαμερίσματος που αντιστοιχεί στο ΚΑΕΚ 19 *****/0/16 με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας και, δεδομένου ότι ο ειδικότερος τρόπος της διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών ανήκει στην εξουσία του δικαστηρίου, να διαταχθεί η διόρθωση της εσφαλμένης πρώτης εγγραφής στα οικεία κτηματολογικά βιβλία, ώστε στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου με ΚΑΕΚ 19 *****/0/16, αφού συμπληρωθεί αυτό με το εμβαδό (68 τ.μ.), τον όροφο στον οποίον βρίσκεται, ήτοι τον δεύτερο τυπικό όροφο (2^ο εξώστη), τον αριθμό εσωτερικής αρίθμησης 3 του διαμερίσματος, καθώς και το ποσοστό συγκυριότητας 46/1000 εξ αδιαιρέτου που έχει στο οικόπεδο, να αναγραφεί ο ενάγων ως αποκλειστικός κύριος αυτού με αιτία κτήσης την έκτακτη χρησικτησία. Τέλος, τα δικαστικά έξοδα του ενάγοντος δεν πρέπει να επιδικαστούν σε βάρος του εναγομένου που ηττάται, καθώς δεν προκάλεσε με τη στάση του τη δίκη (κατ' αναλογική εφαρμογή του άρθρου 177 ΚΠολΔ, βλ. ΜΠρΘες 8859/2007, ΤΝΠ Νόμος, ΜΠρΘες 25819/2006 ΤΝΠ Νόμος).

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΙΚΑΖΕΙ αντιμωλία των διαδίκων.

ΔΕΧΕΤΑΙ την αγωγή.

ΑΝΑΓΝΩΡΙΖΕΙ ότι κατά τον χρόνο έναρξης του Κτηματολογίου στην περιοχή, ήτοι την 22-01-2015, ο ενάγων ήταν πλήρης και αποκλειστικός κύριος του διαμερίσματος εμβαδού 68 τ.μ., που βρίσκεται στον δεύτερο τυπικό όροφο (2^ο εξώστη), τον αριθμό εσωτερικής αρίθμησης 3 του διαμερίσματος της οικοδομής που έχει ανεγερθεί επί του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ 19 *****/0/0 στο οποίο αντιστοιχεί ποσοστό συγκυριότητας 46/1000 εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο και έχει καταχωρηθεί στα κτηματολογικά φύλλα του Κτηματολογικού Γραφείου Νεάπολης με ΚΑΕΚ 19 *****/0/16.

ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ την διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής στο Κτηματολογικό Γραφείο Νεάπολης, ώστε στο κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ 19 *****/0/16 και αφού συμπληρωθεί αυτό με το εμβαδό (68 τ.μ.), τον όροφο (2^ο) και τον αριθμό (3) του διαμερίσματος, να αναγραφεί ο ενάγων ως πλήρης και αποκλειστικός κύριος του ως άνω διαμερίσματος, που έχει ποσοστό συγκυριότητας 46/1000 εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο, με αιτία κτήσης την έκτακτη χρησικτησία.

ΚΡΙΘΗΚΕ και αποφασίσθηκε στις 29 Απριλίου 2021.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΔΗΜΟΣΙΕΥΘΗΚΕ στη Θεσσαλονίκη σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του στις 29 Απριλίου 2021.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ