

Αριθμός απόφασης

731/2023

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΕΦΕΤΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΤΜΗΜΑ Δ΄

Συγκροτήθηκε από τη Δικαστή Ευγενία Κωνσταντινίδου, Εφέτη, που ορίστηκε από τον Πρόεδρο του Τριμελούς Συμβουλίου Διεύθυνσης του Εφετείου Θεσσαλονίκης και από τη Γραμματέα Χριστίνα Παραστατίδου. Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του, στις 04 Απριλίου 2022, για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

ΤΟΥ ΕΚΚΑΛΟΥΝΤΟΣ - ΕΝΑΓΟΜΕΝΟΥ: Ελληνικού Δημοσίου νομίμως εκπροσωπούμενου από τον Υπουργό των Οικονομικών, που κατοικοεδρεύει στην Αθήνα (οδός Ακαδημίας αρ. 68 και Χαρ. Τρικούπη - Κατάστημα Κεντρικής Υπηρεσίας Ν.Σ.Κ., Α.Φ.Μ. Υπουργείου Οικ. 090165560), το οποίο εκπροσωπήθηκε στο ακροατήριο του παρόντος Δικαστηρίου από την δικαστική πληρεξούσια του Ν.Σ.Κ. Δήμητρα Χατζή (Α.Μ. Ν.Σ.Κ. 000541).

ΤΩΝ ΕΦΕΣΙΒΛΗΤΩΝ-ΕΝΑΓΟΝΤΩΝ: 1) του, κατοίκου Θεσσαλονίκης (οδός), κατόχου του Α.Φ.Μ., 2) του, κατοίκου Θεσσαλονίκης (οδός), κατόχου του Α.Φ.Μ., 3) χήρας, το γένος και, κατοίκου Θεσσαλονίκης (οδός), κατόχου του Α.Φ.Μ., 4) του, κατοίκου Θεσσαλονίκης (οδός), κατόχου του Α.Φ.Μ., 5) του, κατοίκου Θεσσαλονίκης (οδός), κατόχου του Α.Φ.Μ., 6) του, κατοίκου Θεσσαλονίκης (οδός), κατόχου του Α.Φ.Μ., 7) του, κατοίκου Ν. Θεσσαλονίκης (οδός), κατόχου του Α.Φ.Μ. και 8) του, κατοίκου Θεσσαλονίκης (οδός), κατόχου του Α.Φ.Μ., οι οποίοι, άπαντες, εκπροσωπήθηκαν στο ακροατήριο του παρόντος Δικαστηρίου, με

δήλωση του άρθρου 242 § 2 ΚΠολΔ, από τον πληρεξούσιο δικηγόρο Γεώργιο Μαγουλά (Α.Μ. Δ.Σ.Θ. 001261).

Οι (εφεσίβλητοι-) ενάγοντες άσκησαν ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, κατά του (εκκαλούντος-) εναγομένου την, από 22.05.2018 και με γενικό-ειδικό αριθμό έκθεσης κατάθεσης/22.05.2018, αγωγή τους (κτηματολόγιο). Το πρωτοβάθμιο δικαστήριο, με την 10421/2020 οριστική απόφασή του, δικάζοντας αντιμωλία των διαδίκων, κατά την τακτική διαδικασία, δέχθηκε την αγωγή, κατά τα ειδικότερα διαλαμβανόμενα στο διατακτικό της. Την απόφαση αυτή προσέβαλε το εναγόμενο με την, από 19.08.2021 και με γενικό/ειδικό αριθμό έκθεσης κατάθεσης ενώπιον του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης/19.08.2021, έφεσή του, η οποία προσδιορίστηκε να συζητηθεί ενώπιον του παρόντος Δικαστηρίου, δυνάμει της, με ΓΑΚ/ΕΑΚ/19.08.2021, πράξης προσδιορισμού δικασίμου της γραμματέως του Εφετείου Θεσσαλονίκης, κατά την αναφερόμενη στην αρχή της παρούσας δικάσιμο. Η υπόθεση εκφωνήθηκε από τη σειρά του οικείου πινακίου και συζητήθηκε αντιμωλία των διαδίκων. Η πληρεξούσια δικηγόρος του εκκαλούντος παραστάθηκε στο ακροατήριο του παρόντος Δικαστηρίου όπως μνημονεύεται παραπάνω και αναφέρθηκε στις έγγραφες προτάσεις του, που κατέθεσε. Αντιθέτως, ο πληρεξούσιος δικηγόρος των εφεσιβλήτων προκατέθεσε τις έγγραφες προτάσεις τους και παραστάθηκε στο ακροατήριο αυτού του Δικαστηρίου με δήλωση του άρθρου 242 § 2 ΚΠολΔ.

ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΚΑΤΑ ΤΟ ΝΟΜΟ

Ι. Η κρινόμενη, από 19.08.2021 και με γενικό/ειδικό αριθμό έκθεσης κατάθεσης στο Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης/19.08.2021, έφεση του εναγομένου κατά της 10421/2020 οριστικής απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, η οποία εκδόθηκε κατά την

τακτική διαδικασία, αντιμωλία των διαδικών, έχει ασκηθεί νομοτύπως ενώπιον του παρόντος Δικαστηρίου, κατ' άρθρο 19 ΚΠολΔ, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 4 § 2 του Ν. 3994/2011 (ΦΕΚ Α' 165/25.07.2011), σε συνδυασμό και με άρθρο 72 § 13 του ίδιου νόμου, που ορίζει ότι: «Στην αρμοδιότητα των μονομελών δικαστηρίων του άρθρου 19 του ΚΠολΔ υπάγονται οι εφέσεις που ασκούνται μετά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου», όπως συμβαίνει εν προκειμένω, προσέτι δε και εμπροθέσμως, εντός της αποκλειστικής προθεσμίας των τριάντα (30) ημερών από την επίδοση της εκκαλουμένης στο εναγόμενο, η οποία έλαβε χώρα στις 02.06.2021 (και η οποία ανεστάλη κατά το χρονικό διάστημα των δικαστικών διακοπών, ήτοι, από 01.07.2021 έως και 31.08.2021, κατ' άρθρο 11 του Κανονιστικού Διατάγματος της 26-6/10-7-1944, «Περί Κώδικος Νόμων περί Δικών του Δημοσίου», ως ισχύει αντικατεστημένο με το άρθρο 12 του Ν. 3514/2006, ΦΕΚ Α' 266/6-12-2006, - σχετ. ΟΛΑΠ 12/2002 σε ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΟΛΑΠ 744/1982 ΝοΒ 31. 806, ΟΛΑΠ 1222/1975 ΝοΒ 24. 186, ΑΠ 2316/2009 ΝοΒ 2010. 1472, ΑΠ 2210/2009 ΝοΒ 2010.1231, ΑΠ 1079/2008 ΝοΒ 2008. 2679), όπως αποδεικνύεται από τη σχετική σημείωση επί του αντιγράφου της εκκαλουμένης, του δικαστικού επιμελητή στο Εφετείο Πειραιώς [άρθρα 495 §§ 1-2, 496-500, 511, 513 § 1 περ. β' εδ. α', 516, 517, 518 §1 εδ. α', 520 §1, 591 § 1 του ΚΠολΔ (όπως τα άρθρα 495, 498 και 591 ισχύουν μετά την αντικατάστασή τους από το άρθρο 1 άρθρο τρίτο του Ν. 4335/2015, ΦΕΚ Α' 87/23.07.2015 - έναρξη ισχύος 01.01.2016)]. Συνεπώς, δοθέντος, επίσης, ότι για το παραδεκτό αυτής (έφεσης) το εκκαλούν δεν υποχρεούνται στην καταβολή του προβλεπόμενου από το άρθρο 495 του ΚΠολΔ παράβολου Δημοσίου, κατ' άρθρο 19 § 1 του Καν. Δ/τος από 26-6/10-7-25/5/23,1944 «Περί Κώδικος νόμων περί δικών του Δημοσίου» (βλ. σχετ. και άρθρο 28 § 4 Ν. 2579/1998, όπου γίνεται επίσης ρητή αναφορά στην απαλλαγή του Δημοσίου), πρέπει η ένδικη έφεση να γίνει τυπικώς δεκτή και να ερευνηθεί περαιτέρω, κατά την ίδια, όπως και πρωτοδίκως, τακτική

διαδικασία, για να κριθεί και ως προς το παραδεκτό και τη νομική και ουσιαστική βασιμότητα των προβαλλόμενων λόγων της, εντός των ορίων του μεταβιβαστικού αποτελέσματος αυτής (άρθρα 522, 524 και 533 §1 ΚΠολΔ).

II. Με την, από 22.05.2018 και με γενικό-ειδικό αριθμό έκθεσης κατάθεσης/22.05.2018, αγωγή τους, όπως αυτή παραδεκτώς διορθώθηκε και συμπληρώθηκε πρωτοδίκως, οι ενάγοντες εξέθεσαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Ότι, τυγχάνουν εξ αδιαιρέτου συγκύριοι, κατά τα αναφερόμενα για έκαστο ποσοστά, ενός οικοπέδου κειμένου επί της οδού (πρώην) αριθμός (πρώην και παλαιότερα), του Δ.Δ. του Δήμου της Π.Ε. Θεσσαλονίκης, εμβαδού, κατά μεν τον τίτλο κτήσης, 157.-μ², κατά δε το Κτηματολόγιο, 162,05.-μ², όπως αυτό περιγράφεται ειδικότερα, κατά θέση και όρια. Ότι, το ακίνητο αυτό είχε περιέλθει σε μεγαλύτερη έκταση, κατά κυριότητα, το έτος 1910, αρχικώς, στον, με αγορά από τον υιό, δυνάμει των αναφερόμενων στο δικόγραφο τίτλων ιδιοκτησίας (.....), ο οποίος, εν συνεχεία, μεταβίβασε τμήμα τούτου, εμβαδού, κατά τον τίτλο κτήσης, 157.-μ², αιτία πώλησης, στην απώτερη δικαιοπάροχο των εναγόντων, χήρα, δυνάμει του υπ' αρ./29-7-1931 συμβολαίου αγοραπωλησίας του άλλοτε συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, νομίμως μετεγγραμμένου. Ότι, ακολούθως, οι ίδιοι κατέστησαν εξ αδιαιρέτου συγκύριοι του ακινήτου, επί του οποίου, εν τω μεταξύ είχε ήδη ανεγερθεί νομίμως τριώροφη οικοδομή με ισόγεια καταστήματα, με παράγωγο τρόπο, δυνάμει των λεπτομερώς παρατιθέμενων στο δικόγραφο συμβολαιογραφικών πράξεων, νομίμως μετεγγραμμένων, ενώ, στο ποσοστό συνιδιοκτησίας 1,6% επί του ακινήτου, με ΚΑΕΚ, που παρέμεινε αδιάθετο, δικαιούχοι είναι οι τρίτη, πέμπτη, έκτη και έβδομος των εναγόντων (έκαστος κατά ποσοστό 14 εξ αδιαιρέτου, λόγω κληρονομικής διαδοχής, για την οποία θα συνταχθεί σχετική δήλωση αποδοχής κληρονομιάς (η οποία, όπως παραδεκτά

συμπληρώθηκε με τις πρωτόδικες προτάσεις τους, ήδη, συντάχθηκε και καταχωρίστηκε στο οικείο κτηματολογικό φύλλο, κατ' άρθρο 7α παρ. 1 του Ν. 2664/1998). Ότι, κατόπιν των ανωτέρω, οι ενάγοντες κατέστησαν συγκύριοι του ακινήτου, προεχόντως, με παράγωγο τρόπο, δευτερευόντως δε, με πρωτότυπο τρόπο και δη, με τα προσόντα της τακτικής, άλλως, της έκτακτης χρησικτησίας, ασκώντας επ' αυτού ανενόχλητα τις αναφερόμενες στο δικόγραφο εμφανείς υλικές διακατοχικές πράξεις νομής, που προσιδιάζουν στη φύση και τον προορισμό του, με διάνοια συγκυρίου, με καλή πίστη και νόμιμο τίτλο, για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο της δεκαετίας, άλλως, της εικοσαετίας (από τον χρόνο εισαγωγής του Αστικού Κώδικα, στις 26-02-1946), με συνυπολογισμό στο χρόνο νομής τους και αυτόν του χρόνου χρησικτησίας των δικαιοπαρόχων τους, πλέον επικουρικώς δε, με βάση το άρθρο 4 του Ν. 3127/2003, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 154 § 11 του Ν. 4389/2016, ως νεμόμενοι το ακίνητο καλόπιστα και αδιατάρακτα, με νόμιμο τίτλο, επί μία δεκαετία τουλάχιστον και, σε κάθε περίπτωση, επί τριακονταετία μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου τούτου, με συνδρομή και των λοιπών προϋποθέσεων της ισχύος του στην προκειμένη περίπτωση. Ότι, κατά την κτηματογράφηση της περιοχής, το ως άνω ακίνητο καταχωρίστηκε στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου και βρέθηκε να έχει εμβαδόν 162,05.-μ², εμφανιζόμενο στο επισυναπτόμενο στο δικόγραφο κτηματογραφικό διάγραμμα της, με αριθμό πρωτ. /21-2-2017, να περικλείεται μεταξύ των αριθμητικών στοιχείων 1-2-3-5-8-7-6-4-1. Ότι, από το εν λόγω διάγραμμα προκύπτει ότι το γεωτεμάχιο της ιδιοκτησίας τους έχει κτηματογραφηθεί εσφαλμένως ως δύο (2) γεωτεμάχια, εκ των οποίων, το πρώτο, με ΚΑΕΚ, με εμβαδόν 139,02.-μ² και δικαιούχους, κατά τις προαναφερόμενες διακρίσεις, τους ενάγοντες και το δεύτερο, με ΚΑΕΚ, με εμβαδόν 23,03.-μ² και αποκλειστικό δικαιούχο κυριότητας το εναγόμενο Ελληνικό Δημόσιο, με αιτία κτήσης το νόμο. Ότι, επίσης, στο, με ΚΑΕΚ,

κτηματολογικά φύλλο (αδιάθετα ποσοστά): α) αναφέρεται ως δικαιούχος κυριότητας κατά ποσοστό 1/4 «άγνωστος», αντί του εβδόμου ενάγοντος και β) αναφέρεται η παρατήρηση ότι «εκκρεμεί αποδοχή κληρονομιάς» και δεν αναφέρεται ο τίτλος κτήσης των τρίτης, πέμπτης και έκτης των εναγόντων. Ότι, οι ανωτέρω αρχικές εγγραφές είναι ανακριβείς και προσβάλλουν τα εμπράγματα δικαιώματα των εναγόντων επί του επιδικού τμήματος του οικοπέδου, εμβαδού 23,03.-μ², αξίας 11.650€. Με βάση το ιστορικό αυτό, οι ενάγοντες ζήτησαν: Α) Να αναγνωρισθεί η συγκυριότητά τους, κατά το αναφερόμενο για έκαστο εξ αδιαίρετου ποσοστό του, επί του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ, εμβαδού 23,03.-μ², που φέρεται ότι ανήκει στο εναγόμενο. Β) Να διορθωθεί η ανακριβής πρώτη εγγραφή και να αποτυπωθεί η χωρική μεταβολή στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης, έτσι ώστε το επίδικο γεωτεμάχιο, με ΚΑΕΚ (οικόπεδο, εμβαδού 23,03.-μ²) να ενσωματωθεί στην, με ΚΑΕΚ, ιδιοκτησία (οικόπεδο εμβαδού 139,02.-μ²) και αμφότερες να αποτυπωθούν ως ενιαίο γεωτεμάχιο, με ολικό εμβαδόν 162,05.-μ², με τις αναγραφόμενες στην αγωγή συντεταγμένες κορυφών, στο οποίο θα καταχωριστούν οι προαναφερόμενες ιδιοκτησίες και Γ) να διορθωθεί η ανακριβής πρώτη εγγραφή ως προς την, με ΚΑΕΚ, ιδιοκτησία (αδιάθετα ποσοστά), ώστε: α) ως προς το ποσοστό 1/4, που φέρεται ως ανήκον σε άγνωστο, να αναγραφεί ότι ανήκει στον έβδομο των εναγόντων, του και της και β) ως προς όλους τους αναγραφόμενους δικαιούχους, του και της, του και της και το γένος και, να αναγραφεί ως αιτία κτήσης η κληρονομιά και να συμπληρωθεί ως τίτλος κτήσης η δήλωση αποδοχής κληρονομιάς, με αριθμό /8-11-2018, της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, με αριθμό καταχώρισης και ημερομηνία καταχώρισης 9-11-2018. Τέλος, οι ενάγοντες ζήτησαν να καταδικαστεί το εναγόμενο στην καταβολή των δικαστικών εξόδων τους. Επί της παραπάνω αγωγής εκδόθηκε από το

Μονομελές Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης, αντιμωλία των διαδικών, κατά την τακτική διαδικασία, η υπ' αριθ. 10421/2020 οριστική απόφαση, με την οποία, αφού κρίθηκε ότι στο δικόγραφο της αγωγής παραδεκτώς σωρεύονται δύο αγωγές εκ του άρθρου 6 §2 του Ν. 2664/1998, ήτοι, η πρώτη, που αφορά την διόρθωση πρώτης κτηματολογικής (με χωρική μεταβολή) στις, με ΚΑΕΚ και, ιδιοκτησίες και η δεύτερη, που αφορά την διόρθωση πρώτης κτηματολογικής εγγραφής στην, με ΚΑΕΚ, ιδιοκτησία, οι οποίες είναι ορισμένες και νόμιμες, ως στηριζόμενες στις διατάξεις των άρθρων 6 §§2 και 3, 7α §1 Ν. 2664/1998, 369, 496, 498, 513, 1142, 1033, 1192, 1194, 1198, 1710, 1711, 1813, 1846, 1193, 1199, 976, 976, 1045, 1041 ΑΚ, 4 Ν. 3127/2003 και 176 ΚΠολΔ, καθώς και, επί της ουσίας, (μετά την απόρριψη της κύριας και της πρώτης επικουρικής βάσης) κατά παραδοχή ως βάσιμης και κατ' ουσίαν της τελευταίας επικουρικής βάσης της αγωγής, ότι οι ενάγοντες κατέστησαν συγκύριοι του επιδίκου ακινήτου, κατά το αναλογούν σε έκαστο τούτων εξ αδιαιρέτου ποσοστό, με τις προϋποθέσεις του άρθρου 4 § 2 περ. β' του Ν. 3127/2003, ως νεμόμενοι αυτό καλόπιστα, διαρκώς και αδιατάρακτα, για περισσότερα από 30 έτη, μέχρι τις 19-3-2003, με συνυπολογισμό και του χρόνου νομής των δικαιοπαρόχων τους, ακολούθως, δεχόμενο το πρωτοβάθμιο δικαστήριο ότι εμφιλοχώρησαν σφάλματα κατά την καταχώρηση του επιδίκου ακινήτου στο Κτηματολογικό Γραφείο, έκανε δεκτή την αγωγή ως προς την ανωτέρω τελευταία επικουρική βάση της και: 1) αναγνωρίστηκε ότι οι ενάγοντες είναι συγκύριοι, έκαστος κατά το αναφερόμενο εξ αδιαιρέτου ποσοστό του, του επιδίκου ακινήτου, εμβαδού 23,03.-μ², που αποτελεί τμήμα του μείζονος οικοπέδου της ιδιοκτησίας τους, εμβαδού 162,05.-μ², 2) διατάχθηκε: α) η διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου, ώστε το επίδικο, με ΚΑΕΚ, γεωτεμάχιο να προσαρτηθεί στο, με ΚΑΕΚ....., γεωτεμάχιο, το οποίο θα διαμορφωθεί ως ενιαίο οικόπεδο, εμβαδού 162,05.-μ² και β) η

διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου, ώστε στο, με ΚΑΕΚ, κτηματολογικά φύλλο (αδιάθετα ποσοστά συγκυριότητας στο οικόπεδο 1,6%) να αναγραφούν ως συνδικαιούχοι κυριότητας οι τρίτη, πέμπτη, έκτη και έβδομος των εναγόντων, έκαστος κατά ποσοστό 25% εξ αδιαιρέτου, με αιτία κτήσης την κληρονομιά και τίτλο κτήσης την υπ' αριθ./8-11-2018 δήλωση αποδοχής κληρονομιάς της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, η οποία καταχωρίστηκε νομίμως στο κτηματολογικά φύλλο του ως άνω ακινήτου, ως σημείωση του άρθρου 7α παρ. 1α του Ν. 2664/1998, με αριθμό και ημερομηνία καταχώρισης/9-11-2018 και 3) καταδικάστηκε το εναγόμενο στην καταβολή μειωμένων των δικαστικών εξόδων των εναγόντων, ποσού 300.-€. Ήδη, το εναγόμενο Ελληνικό Δημόσιο βάλλει, με την ένδικη έφεσή του, κατά της πρωτοβάθμιας απόφασης, καθ' ο μέρος έγινε δεκτή με αυτήν η ασκηθείσα, σε βάρος του, αγωγή, επιδιώκοντας, με την επίκληση του εκτιμώμενου μοναδικού λόγου της, που ανάγεται σε εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή του νόμου και σε πλημμελή εκτίμηση των αποδείξεων, να απορριφθεί η ως άνω αγωγή στο σύνολό της, ήτοι, και κατά το μέρος που έγινε δεκτή και να καταδικαστούν οι εφεσίβλητοι-ενάγοντες στην καταβολή των δικαστικών εξόδων του, αμφοτέρων των βαθμών δικαιοδοσίας.

III. Με το άρθρο 4 του Ν. 3127/2003 «Τροποποίηση και συμπλήρωση των νόμων 2308/1995 και 2664/1998 για την Κτηματογράφηση και το Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από την παρ. 11 του άρθρου 154 του Ν. 4389/2016 (ΦΕΚ Α' 94/27-5-2016), ορίζονται τα εξής: «(Παρ. 1) Σε ακίνητο που βρίσκεται μέσα σε σχέδιο πόλεως ή μέσα σε οικισμό που προϋφίσταται του έτους 1923 ή μέσα σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων, που έχει οριοθετηθεί, ο νομέας του θεωρείται κύριος έναντι του Δημοσίου εφόσον: α) νέμεται, μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, αδιαταράκτως για δέκα (10) έτη το ακίνητο, με νόμιμο τίτλο από

επαχθή αιτία, υπέρ του ίδιου ή του δικαιοπαρόχου του, που έχει καταρτισθεί και μεταγράφει μετά την 23-2-1945, εκτός εάν κατά την κτήση της νομής βρισκόταν σε κακή πίστη ή β) νέμεται, μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, το ακίνητο αδιαταράκτως για χρονικό διάστημα τριάντα (30) ετών, εκτός εάν κατά την κτήση της νομής βρισκόταν σε κακή πίστη. Η διάταξη της περίπτωσης β' εφαρμόζεται για ακίνητο εμβαδού μέχρι 2000 τ.μ. Για ενιαίο ακίνητο εμβαδού μεγαλύτερου των 2.000 τ.μ., η διάταξη εφαρμόζεται μόνον εφόσον στο ακίνητο υφίσταται κατά την 31-12-2002 κτίσμα που καλύπτει ποσοστό τουλάχιστον τριάντα τοις εκατό (30%) του ισχύοντος συντελεστή δόμησης στην περιοχή. Στον χρόνο νομής που ορίζεται στις περιπτώσεις α' και β' προσμετράται και ο χρόνος νομής των δικαιοπαρόχων που διανύθηκε με τις ίδιες προϋποθέσεις. Σε κακή πίστη βρίσκεται ο νομέας, εφόσον δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 1042 του Α.Κ.. (Παρ. 2) Οι ρυθμίσεις της προηγούμενης παραγράφου δεν ισχύουν για εκτάσεις που στο σχέδιο πόλης ή στους οικισμούς αποτελούν κοινόχρηστους χώρους ή πάρκα και άλση.».

Περαιτέρω, κατά το άρθρο 1042 ΑΚ, «Ο νομέας βρίσκεται σε καλή πίστη ... όταν χωρίς βαριά αμέλεια έχει την πεποίθηση ότι απέκτησε την κυριότητα.».

Ο νομέας θεωρείται κακής πίστης μόνον αν γνώριζε ότι δεν έγινε κύριος ή αγνοεί τούτο από βαριά αμέλεια. Από τις εν λόγω διατάξεις θεσπίζεται εξαίρεση από τον κανόνα ότι επί δημοσίων κτημάτων νομέας κατά πλάσμα του νόμου είναι το Δημόσιο και ότι αυτά είναι ανεπίδεκτα κτητικής ή αποσβεστικής παραγραφής, ο οποίος καθιερώνεται από τις διατάξεις του νόμου ΔΞΗ/1912 και των διαταγμάτων «περί δικαιοστασίου», που εκδόθηκαν με βάση αυτόν, από 12-9-1915 μέχρι και τις 16-5-1926, και του άρθρου 21 του ν.δ/τος της 22-4/16-5-1926 «Περί διοικητικής αποβολής από των κτημάτων της Αεροπορικής Αμύνης κλπ», που διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του ΑΚ με το άρθρο 53 του ΕισΝΑΚ και επαναλήφθηκε στο άρθρο 4 του Α.Ν. 1539/1938 «Περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων», εκτός εάν η τριακονταετής νομή της

έκτακτης χρησικτησίας είχε συμπληρωθεί μέχρι τις 11-09-1915, αφού, μετά την χρονολογία αυτή δεν επιτρέπεται ούτε έκτακτη χρησικτησία επί των ακινήτων του Δημοσίου. Έτσι, κατ' εφαρμογή των ως άνω διατάξεων του άρθρου 4 του Ν. 3127/2003, κατ' εξαίρεση του κανόνα του άρθρου 21 του ν.δ/τος της 22-4/16-5-1926, είναι δυνατή η απόκτηση κυριότητας με χρησικτησία και επί δημοσίου κτήματος, όταν αυτό βρίσκεται σε σχέδιο πόλης ή μέσα σε οικισμό προϋφιστάμενο του 1923 ή μέσα σε οικισμό κάτω των 2.000 κατοίκων, που έχει οριοθετηθεί, εφόσον κάποιος το νέμεται αδιατάρακτως, μέχρι την έναρξη ισχύος του ως άνω νόμου, δηλαδή, μέχρι τις 19-3-2003, επί δέκα έτη, με νόμιμο τίτλο από επαχθή αιτία, υπέρ του ίδιου του νεμόμενου ή νεμηθέντος ή υπέρ των δικαιοπαρόχων του, εφόσον ο νόμιμος τίτλος έχει καταρτιστεί και μεταγράφει μετά τις 23-2-1945, εκτός εάν, κατά την κτήση της νομής, ο επικαλούμενος κυριότητα ή οποιοσδήποτε από τους δικαιοπαρόχους του ήταν κακής πίστης, ή επί τριάντα έτη για ακίνητο εμβαδού μέχρι 2.000 τμ (ή για μεγαλύτερο, εάν επ' αυτού υφίσταται κτίσμα κατά την 31 η-12-2002, που καλύπτει ποσοστό 30% τουλάχιστον του ισχύοντος στην περιοχή συντελεστή δόμησης), εκτός εάν, κατά την κτήση της νομής, ο επιληφθείς της νομής του ακινήτου ήταν κακής πίστης, δηλαδή, εφόσον δεν συνέτρεχαν κατά τον χρόνο κτήσης της νομής στο πρόσωπό του οι προϋποθέσεις του άρθρου 1042 ΑΚ. Η ρύθμιση αυτή ως ειδική και εξαιρετική επιτρέπει την απόκτηση της κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία σε ακίνητα του Δημοσίου, εφόσον κάποιος που απέκτησε με καλή πίστη τη νομή ακινήτου του Δημοσίου, νέμεται αδιατάρακτα τούτο για τριάντα έτη, που φθάνουν χρονικά μέχρι την έναρξη ισχύος του παραπάνω νόμου, δηλαδή, μέχρι τις 19-3-2003 και υπό τις λοιπές διαλαμβανόμενες προϋποθέσεις στην παρ. 1 περ. α' και β' του ίδιου νόμου και όχι, εφόσον κάποιος, που απέκτησε με καλή πίστη τη νομή ακινήτου του Δημοσίου, το νέμεται αδιατάρακτα επί τριάντα έτη οποτεδήποτε (πριν από την έναρξη ισχύος του ως άνω νόμου, χωρίς να ενδιαφέρει αν συνεχίζει να νέμεται το ακίνητο του Δημοσίου

αδιατάρακτα και μετά την έναρξη της ισχύος του). Τούτο προκύπτει τόσο από την γραμματική διατύπωση των ανωτέρω διατάξεων που χρησιμοποιούν την φράση «νέμεται μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού αδιαταράκτως για χρονικό διάστημα τριάντα ετών» και όχι «νεμήθηκε πριν από την έναρξη ισχύος αυτού», όσο και από τον γενικότερο δικαιοπολιτικό σκοπό τους, ο οποίος συνίσταται στην κατ' εξαίρεση και υπό προϋποθέσεις νομιμοποίηση των αυθαιρέτως κατεχομένων δημοσίων κτημάτων που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης, ενόψει της σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου, αλλά και στην προστασία των δημοσίων κτημάτων, η οποία δεν συντελείται με την ολική κατάργηση του κανόνα του απαράγραφτου των δικαιωμάτων του Δημοσίου επί των ακινήτων του που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης, για τον μετά τις 11-9-1915 χρόνο, όπως θα συνέβαινε στην περίπτωση που γινόταν δεκτή η τελευταία εκδοχή. Άλλωστε, στον ίδιο νόμο δεν περιέχεται, όσον αφορά το άρθρο 4, η γενική καταργητική ρήτρα, που κατά κανόνα τίθεται στους νόμους, ότι κάθε διάταξη που είναι αντίθετη με τον παρόντα νόμο ή ρυθμίζει θέματα που διέπονται από αυτόν καταργείται. Εξάλλου, κατά την διάταξη του άρθρου 984 ΑΚ, η νομή προσβάλλεται είτε με διατάραξη είτε με αποβολή του νομέα. Διατάραξη της νομής, η έννοια της οποίας δεν είναι νομοθετικά καθορισμένη, υπάρχει όταν δεν αποβάλλεται ο νομέας από το πράγμα, αλλά εξακολουθεί να διατηρεί τη νομή του σε αυτό, συνιστά δε διατάραξη της νομής κάθε θετική πράξη ή παράλειψη που αποτελεί παρενόχληση του νομέα στην άσκηση της νομής του (ΑΠ 942, 943/2012). Θετικά εκδηλώνεται η διατάραξη είτε με πράξη του προσβάλλοντος στο πράγμα είτε με παρεμπόδιση πράξης του νομέα, ενώ αρνητικά, με παράλειψη, όταν ο προσβάλλων δεν προβαίνει στην επιβαλλόμενη ενέργεια προς αποτροπή ή παύση της διατάραξης. Δεν συνιστά διατάραξη η απλή προφορική αμφισβήτηση του δικαιώματος του νομέα, η οποία αντιμετωπίζεται με την αναγνωριστική αγωγή (άρθρο 70 ΚΠολΔ). Η διατάραξη της νομής, κατά την έννοια της ανωτέρω διάταξης του άρθρου 984 του ΑΚ, αναφέρεται σε προσβολή

της νομής και σε προστασία της νομής από την προσβολή της με διατάραξη, κατά το άρθρο 989 ΑΚ. Η έννοια όμως του «νέμεται αδιαταράκτως» στην ως άνω διάταξη του άρθρου 4 του Ν. 3127/2003, δεν αναφέρεται σε προσβολή και προστασία της νομής του νεμόμενου το δημόσιο κτήμα από τον κατά πλάσμα του νόμου αληθή νομέα του δημοσίου κτήματος, που είναι το Δημόσιο, σύμφωνα με τις προαναφερθείσες διατάξεις των νόμων περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων, αλλά αναφέρεται σε μη παρενόχληση του νεμόμενου το δημόσιο κτήμα από τον κατά τον νόμο αληθή νομέα του δημοσίου κτήματος, που είναι το Ελληνικό Δημόσιο. Η παρενόχληση αυτή μπορεί να γίνει με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο δύναται να προστατεύσει τη νομή του επί του δημοσίου κτήματος το Ελληνικό Δημόσιο (ΟΛΑΠ 11/2015 σε ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Τέτοιος νόμιμος τρόπος προστασίας της νομής του Ελληνικού Δημοσίου επί του δημοσίου κτήματος τυγχάνει λχ η κοινοποίηση πράξης της αρμόδιας αρχής περί καθορισμού αποζημίωσης αυθαίρετης χρήσης του δημοσίου κτήματος, αφού, δια της κοινοποιήσεως αυτής, το Ελληνικό Δημόσιο γνωστοποιεί στον νεμόμενο το δημόσιο κτήμα ότι εκείνο είναι, κατά νόμο, ο αληθής νομέας και καθορίζει σε βάρος του νεμόμενου αυτό την οφειλόμενη αποζημίωση για την υπό του ιδίου αυθαίρετη και άνευ συναινέσεως χρήση του κτήματος (ΑΠ 366/2017, ΑΠ 159/2014, ΕφΔωδ 19/2019 σε ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Περαιτέρω, όπως προεκτέθηκε, οι παράγραφοι 1 και 2 του ως άνω άρθρου 4 Ν. 3127/2003 αντικαταστάθηκαν με την παράγραφο 11 του άρθρου 154 Ν. 4389/2016 (ΦΕΚ Α' 94/27-5-2016), χωρίς όμως ουσιώδεις τροποποιήσεις και διαφοροποιήσεις καθόσον αφορά τα οριζόμενα και στις δύο ως άνω παραγράφους, με εξαίρεση τα όσα στη συνέχεια ορίζονται στην παρ. 2, κατά την οποία «Οι ρυθμίσεις της προηγούμενης παραγράφου δεν ισχύουν για εκτάσεις που στο σχέδιο πόλης ή στους οικισμούς αποτελούν κοινόχρηστους χώρους ή πάρκα και άλση», ενώ, σύμφωνα με το άρθρο 240 του νόμου αυτού, η ισχύς του εν λόγω νόμου αρχίζει από την δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης, εκτός εάν

ορίζεται διαφορετικά, χωρίς να υπάρχει ειδικότερη ρύθμιση αναφορικά με την παράγραφο 11 του άρθρου 154. Τέλος, το, κατά το άρθρο 4 Ν. 3127/2003, βάρος απόδειξης της κακής πίστης του νομέως ή του δικαιοπαρόχου του κατά τον χρόνο κτήσης της νομής εκάτερου τούτων φέρει το Ελληνικό Δημόσιο, αφού με την φράση «εκτός εάν κατά την κτήση της νομής βρισκόταν σε κακή πίστη», η οποία ευρίσκεται στο τέλος των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 1 του άρθρου 4 ίδιου νόμου, καθίσταται σαφές ότι το βάρος απόδειξης της καλής πίστης του δεν το έχει ο (επικαλούμενος κυριότητα) νομεύς ή ο δικαιοπάροχός του, αλλά, αντιθέτως, το Ελληνικό Δημόσιο βαρύνεται με την απόδειξη της κακής πίστης του (επικαλούμενου κυριότητα) νομέως ή του δικαιοπαρόχου του (ΟΛΑΠ 11/2015, ΑΠ 121/2022, ΑΠ 22/2021, ΑΠ 807/2019, ΑΠ 23/2019, ΑΠ 187/2017 σε ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Στην προκειμένη περίπτωση, από την εκτίμηση όλων, ανεξαιρέτως, των εγγράφων [βλ. ΟΛΑΠ 23/2008, ΟΛΑΠ 9/2000, ΑΠ 522/2019, ΑΠ 433/2019, ΑΠ 179/2019, ΑΠ 1461/2013 σε ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, κατά τις οποίες, σαφής και ορισμένη είναι η επίκληση (με τις προτάσεις) ενός εγγράφου όταν είναι ειδική και από αυτήν προκύπτει η ταυτότητά του)], που νομίμως προσκομίζουν με επίκληση οι διάδικοι με τις προτάσεις τους, συγκαταλεγόμενων μεταξύ αυτών και των προσκομιζόμενων με επίκληση από τους εφεσιβλήτους και μη αμφισβητούμενων από το εκκαλούν, φωτογραφιών του επιδίκου ακινήτου (άρθρα 443, 444 § 3, 448 § 2, 457 § 4 ΚΠολΔ), τα οποία (έγγραφα) κατέστησαν κοινά αποδεικτικά μέσα (βλ. ΑΠ 994/2012, ΑΠ 1/2011 σε ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ), λαμβανόμενα υπόψη έστω και αν δεν πληρούν όλους τους όρους του νόμου, εκτιμώμενα, άλλα ως αυτοτελή αποδεικτικά μέσα και άλλα για τη συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων (άρθρα 339, 395 ΚΠολΔ) και τα οποία (έγγραφα) συνεκτιμώνται για την ουσιαστική διάγνωση της διαφοράς, ανεξαρτήτως του γεγονότος ότι ορισμένα μόνον από αυτά μνημονεύονται ειδικότερα κατωτέρω, χωρίς, ωστόσο, να παραβλέπεται η αποδεικτική δύναμη των λοιπών (βλ. ΟΛΑΠ 2/2008, ΟΛΑΠ 15/2003, ΑΠ 195/2020, ΑΠ 2064/2006 σε

ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ) και από την υπ' αριθ./14-11-2018 ένορκη βεβαίωση ενώπιον της Ειρηνοδίκη Θεσσαλονίκης, του μάρτυρα του, η οποία παραδεκτώς λαμβάνεται υπόψη, καθόσον έγινε με επιμέλεια των εφεισβλήτων-εναγόντων, κατόπιν νομότυπης και εμπρόθεσμης κλήτευσης του εκκαλούντος-εναγομένου, δυνάμει της/14-6-2018 έκθεσης επίδοσης του δικαστικού επιμελητή στην περιφέρεια του Εφετείου Πειραιώς με έδρα την Αθήνα (άρθρα 421, 422 και 424 ΚΠολΔ), αποδείχθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Δυνάμει του υπ' αρ./24-5-1954 πρωτοκόλλου κατάληψης του Γραφείου Διαχείρισης Ανταλλάξιμης Περιουσίας (Δ.Α.Π.) Θεσσαλονίκης της Υπηρεσίας Διαχείρισης Ανταλλάξιμων Μουσουλμανικών Κτημάτων (Υ.Δ.Α.Μ.Κ.) κατελήφθη ολόκληρη η περιοχή του τότε Συνοικισμού, όπως η έκταση αυτή καθορίζεται στο κτηματολογικό διάγραμμα διανομής γαιών του αγροκτήματος (.....) της Τοπογραφικής Υπηρεσίας Θεσσαλονίκης με αρ., εμβαδού 378.625.-μ², ως ανήκουσα στους ανταλλαγέντες μουσουλμάνους Εφένδη, υιό, θυγατέρα και θυγατέρα, συνιδιοκτήτες του τσιφλικιού «.....». Με την υπ' αρ./29-12-1955 διαταγή του Υπουργείου Οικονομικών, η ανωτέρω κατάληψη περιορίστηκε, εν συνεχεία, σε έκταση εμβαδού 349.000.-μ². Η έκταση αυτή, η οποία καταχωρίστηκε στο κτηματολόγιο του Γραφείου Δ.Α.Π. Θεσσαλονίκης, με αύξοντα Α.Κ., περιήλθε στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου ως ανταλλάξιμη περιουσία, δυνάμει της, από 30-1-1923, συνθήκης της Λωζάννης «περί ανταλλαγής ελληνοτουρκικού πληθυσμού», η οποία κυρώθηκε με το ν.δ. 23/25-8-1923 και με βάση την κυρωθείσα με το Ν. 4793/1930 σύμβαση της Άγκυρας, που συνάφθηκε μεταξύ της Ελλάδας και της Τουρκίας. Στο μεταξύ, ο, κάτοικος εν ζωή Θεσσαλονίκης, ο οποίος απεβίωσε το έτος 1943, ισχυριζόμενος ότι ολόκληρη η ως άνω έκταση (εμβαδού, κατ' εκείνον, 550 στρεμμάτων) ανήκε στον ίδιο κατά δικαίωμα πλήρους και αποκλειστικής κυριότητας, ήδη, από το έτος 1927 είχε προχωρήσει στη διαίρεσή της σε οικοδομικά τετράγωνα

και σε οικόπεδα (οικοπεδοποίηση), τα οποία έκτοτε μεταβίβαζε, αιτία πώλησης, σε τρίτους, άλλοτε με οριστικά συμβόλαια νομίμως μετεγγραμμένα, άλλοτε με προσύμφωνα και άλλοτε με ιδιωτικά έγγραφα. Με το υπ' αρ. /1-11-1967 συμβόλαιο «Συμβιβαστικόν - Άρσις καταλήψεως και παραίτησις αγωγών» της άλλοτε συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης συζ., που μεταγράφηκε νομίμως στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου (τ., αρ.), το οποίο συντάχθηκε μεταξύ των νομίμων κληρονόμων του και του Ελληνικού Δημοσίου, νομίμως εκπροσωπούμενου από τον Επιθεωρητή ΥΔΑΜΚ και Προϊστάμενο του Γραφείου ΔΑΠ, ως πληρεξούσιο του Υπουργού Οικονομικών, επιλύθηκε συμβιβαστικώς η διαφορά που ανέκυψε από τις προαναφερόμενες ενέργειες μεταξύ των συμβαλλομένων. Με το συμβόλαιο αυτό, αφενός μεν, αναγνωρίστηκαν ως έγκυρες, μεταξύ άλλων, όλες οι μεταβιβάσεις οικοπέδων στην περιοχή του Δήμου, στις οποίες προέβη ο με οριστικά συμβόλαια (συνολικώς,), ως προς τα οποία (οικόπεδα) το Ελληνικό Δημόσιο προέβη σε άρση της κατάληψης και παραιτήθηκε από κάθε αξίωση και κάθε εμπράγματο δικαίωμά του, αφετέρου δε, οι κληρονόμοι του παραιτήθηκαν από κάθε εμπράγματο δικαίωμα και κάθε αξίωσή τους επί της εναπομείνας υπόλοιπης έκτασης εντός του με Α.Κ. ανταλλάξιμου κτήματος. Μεταξύ των ακινήτων που περιλαμβάνονται στο μείζον με Α.Κ. ανταλλάξιμο κτήμα περιλαμβάνονται: Α) ένα οικόπεδο με αριθμό ... της οικοπεδοποίησης, εμβαδού 134.-μ², κείμενο στο υπ' αρ. τετράγωνο (μπλοκ), το οποίο συνορεύει, κατά τον τίτλο κτήσης, σε πλευρά μήκους 10,40 μ. με την οδό και, ήδη, οδό, σε πλευρά μήκους 13 μ. με την οδό, σε πλευρά μήκους 10,20 μ. με το υπ' αρ. ... οικόπεδο της οικοπεδοποίησης και σε πλευρά 13 μ. με το υπ' αρ. ... οικόπεδο της οικοπεδοποίησης Το ως άνω οικόπεδο μεταβιβάστηκε κατά πλήρη κυριότητα, αιτία πώλησης, από τον στην χήρα, το γένος, δυνάμει του υπ' αρ. /29-7-1931 συμβολαίου πώλησης του τότε συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης

....., νομίμως μετεγγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου, στον τόμο ... με α/α Η μεταβίβαση αυτή, όπως προαναφέρθηκε, αναγνωρίστηκε ως έγκυρη με το, ως άνω, υπ' αρ./1967 συμβόλαιο περί συμβιβασμού [βλ. αντίγραφο συμβολαίου σε συνδυασμό με το συνημμένο σε αυτό σχεδιάγραμμα και τη συνημμένη κατάσταση ακινήτων, στην οποία με αύξ. αριθμό αναφέρονται οι αριθμοί τετραγώνου (...), οικοπέδου (...), συμβολαίου (...), τα στοιχεία μεταγραφής του συμβολαίου (ΟΒ, ...) και η έκταση του μεταβιβασθέντος ακινήτου (134,00 τμ)]. Ακολούθως, δυνάμει του με αρ./28-12-1935 συμβολαίου του τότε συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, νομίμως μετεγγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου (τ. ..., αρ.), η χήρα μεταβίβασε αιτία πώλησης το ανωτέρω ακίνητο, μετά της επ' αυτού υφιστάμενης μονώροφης οικίας, κατά πλήρη κυριότητα και κατ' ισομοιρία στους του και σύζυγο το γένος Με τις υπ' αρ./9-8-1958,/6-10-1958 και/2-10-1962 άδειες προσθήκης του Πολεοδομικού Γραφείου Θεσσαλονίκης, που εκδόθηκαν στο όνομα του, οι τελευταίοι επέκτειναν το υφιστάμενο κτίσμα, διαμορφώνοντας αυτό σε οικοδομή, αποτελούμενη στο ισόγειο από τρία καταστήματα και στον πρώτο όροφο από ένα οροφοδιαμέρισμα. Επακολούθησε σειρά μεταβιβαστικών συμβολαίων, με τα οποία οι παραπάνω συγκύριοι μεταβίβασαν διαιρετούς χώρους - οριζόντιες ιδιοκτησίες της εν λόγω οικοδομής. Ειδικότερα: α) Δυνάμει του με αρ./23-4-1960 προικοσυμφώνου του τότε συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, νομίμως μετεγγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου (τ. ..., αρ.), οι και συνέστησαν οριζόντια ιδιοκτησία (Ν. 3741/1929) και μεταβίβασαν λόγω προίκας, κατά ψιλή κυριότητα, προς την θυγατέρα τους του και της (έκτη ενάγουσα) και κατ' επικαρπία στον μέλλοντα σύζυγό της, το μεσαίο από τα τρία καταστήματα του ισογείου, εμβαδού 16.-μ², με ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο 23,7% εξ

αδαιρέτου, β) Δυνάμει του με αρ./10-7-1969 συμβολαίου δωρεάς εν ζωή του τότε συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, νομίμως μετεγγραμμένου, στις 12-7-1969, στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου (τ., αρ.), οι και, συνέστησαν οριζόντια ιδιοκτησία και μεταβίβασαν στη θυγατέρα τους (πέμπτη ενάγουσα), κατά ψιλή κυριότητα, το δεξιό από τα τρία καταστήματα του ισογείου, εμβαδού 31,80.-μ², με ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο 3,80% εξ αδαιρέτου, προσέτι δε και το δικαίωμα προσθήκης ορόφου επί του δευτέρου ύπερθεν του ισογείου ορόφου, με ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο 15,925% εξ αδαιρέτου, παρακρατώντας εφ' όρου ζωής αυτών την επικαρπία, εκδοθείσης σχετικώς και της υπ' αρ./12-9-1969 αδείας προσθήκης του Γραφείου Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης, γ) Δυνάμει του με αρ./10-7-1969 συμβολαίου δωρεάς εν ζωή του τότε συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, νομίμως μετεγγραμμένου, στις 12-7-1969, στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου (τ., αρ. ...), οι και συνέστησαν οριζόντια ιδιοκτησία και μεταβίβασαν στον υιό τους (έβδομο ενάγοντα), κατά ψιλή κυριότητα, το δικαίωμα ανέγερσης καταστήματος επί του ακάλυπτου τμήματος του οικοπέδου και καθ' όλη την οικοδομητέα επιφάνεια αυτού, εμβαδού 30.-μ² και μέχρι του ύψους του ισογείου, με ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο 3,40% εξ αδαιρέτου καθώς και το δικαίωμα ανοικοδόμησης του τρίτου πάνω από το ισόγειο ορόφου, με ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο 15,925% εξ αδαιρέτου, παρακρατώντας εφ' όρου ζωής αυτών την επικαρπία, εκδοθείσης σχετικώς και της υπ' αρ./30-8-1971 αδείας του Γραφείου Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης, δ) Δυνάμει του με αρ./10-7-1969 συμβολαίου δωρεάς εν ζωή του τότε συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, νομίμως μετεγγραμμένου, στις 12-7-1969, στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου (τ. ..., αρ. ...) και στις 30-1-2008 (τ. ..., αρ. ...), μόνον ως σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, οι και συνέστησαν οριζόντια ιδιοκτησία και μεταβίβασαν στη

θυγατέρα τους (τρίτη ενάγουσα), κατά ψιλή κυριότητα, το αριστερό από τα τρία καταστήματα του ισογείου, εμβαδού 31,80.-μ², με ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο 3,80% εξ αδιαιρέτου, καθώς και το δικαίωμα προσθήκης ορόφου επί του δώματος του ανεγερθησομένου τρίτου ύπερθεν του ισογείου ορόφου, με ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο 15,925% εξ αδιαιρέτου, παρακρατώντας εφ' όρου ζωής αυτών την επικαρπία, ε) Δυνάμει του με αρ./4-10-1972 συμβολαίου δωρεάς εν ζωή του τότε συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, νομίμως μετεγγραμμένου, στις 12-10-1972, στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου (τ., αρ. ...), οι και συνέστησαν οριζόντια ιδιοκτησία και μεταβίβασαν στη θυγατέρα τους (έκτη ενάγουσα), κατά ψιλή κυριότητα, ολόκληρο τον πρώτο όροφο, εμβαδού 134.-μ², με ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο 15,925% εξ αδιαιρέτου, παρακρατώντας εφ' όρου ζωής αυτών την επικαρπία. Οι προαναφερόμενοι επικαρπωτές απεβίωσαν, ο μεν, στις 29-11-1972, η δε, στις 5-3-1992, οπότε και τα αντίστοιχα προαναφερόμενα δικαιώματα επικαρπίας συνενώθηκαν αυτοδικαίως με τα δικαιώματα ψιλής κυριότητας και οι ανωτέρω ψιλοί κύριοι κατέστησαν δικαιούχοι δικαιώματος αποκλειστικής και πλήρους κυριότητας (άρθρο 1167 εδ. α' ΑΚ). Επακολούθησαν νέες συμβολαιογραφικές πράξεις, δυνάμει των οποίων οι ενάγοντες απέκτησαν τα παρακάτω αναφερόμενα εμπράγματα δικαιώματα επί των οριζοντίων ιδιοκτησιών της οικοδομής: α) δυνάμει του με αρ./9-5-2002 συμβολαίου πώλησης διαμερίσματος της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, νομίμως μετεγγραμμένου, στις 6-8-2002, στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου (τ., αρ.) και στις 9-5-2005 (τ., αρ.), μόνον ως σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, όπως το συμβόλαιο αυτό διορθώθηκε και συμπληρώθηκε με την υπ' αρ./31-10-2002 πράξη της ίδιας, ως άνω, συμβολαιογράφου, επίσης νομίμως μετεγγραμμένης, την 1-11-2002, στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου (τ., αρ.) και στις 9-5-2005 (τ. ..., αρ.

....), ο του και της (έβδομος των εναγόντων) μεταβίβασε λόγω πώλησης στον του και της (πρώτο ενάγοντα), κατά ψιλή κυριότητα, ένα διαμέρισμα του τρίτου ορόφου, εμβαδού 129,35.-μ², με ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο 15,925% εξ αδιαιρέτου, β) Δυνάμει του με αρ./18-4-2008 συμβολαίου της συμβολαιογράφου, νομίμως μετεγγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου (τ., αρ.), η του και της (έκτη ενάγουσα) μεταβίβασε λόγω πώλησης, κατά ψιλή κυριότητα: α) στην, συζ. (τρίτη ενάγουσα) το μεσαίο από τα τρία καταστήματα του ισόγειου, εμβαδού 16.-μ², με ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο 23,7% εξ αδιαιρέτου και β) στην (δεύτερη ενάγουσα), κατά κυριότητα, ολόκληρο τον πρώτο όροφο, εμβαδού 134.-μ², αποτελούμενο από τρία δωμάτια, σαλοτραπεζαρία, κουζίνα, άλλη κουζίνα, λουτροαποχωρητήριο και αποχωρητήριο, με ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο 15,925% εξ αδιαιρέτου, παρακρατώντας εφ' όρου ζωής αυτής την επικαρπία, γ) Δυνάμει του με αρ./13-5-2008 συμβολαίου της συμβολαιογράφου, νομίμως μετεγγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου (τ., αρ.), η του και της (πέμπτη ενάγουσα) μεταβίβασε, αιτία δωρεάς, στην του και της (τέταρτη ενάγουσα), κατά ψιλή κυριότητα, ένα διαμέρισμα του δευτέρου πάνω από το ισόγειο ορόφου, εμβαδού 117,07.-μ², αποτελούμενο από πέντε δωμάτια, χολ, κουζίνα και λουτροκαμπινέ, με ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο 15,925% εξ αδιαιρέτου, παρακρατώντας εφ' όρου ζωής αυτής την επικαρπία, δ) Δυνάμει του με αρ./13-5-2008 συμβολαίου της συμβολαιογράφου, νομίμως μετεγγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου (τ., αρ.), η του και της (πέμπτη ενάγουσα) μεταβίβασε, αιτία δωρεάς, στη συζ. (τρίτη ενάγουσα), κατά ψιλή κυριότητα, το δεξιό, γί' αυτόν που βλέπει την οικοδομή από την οδό, από τα τρία καταστήματα του ισόγειου, εμβαδού 31,80.-μ², με ποσοστό συγκυριότητας στο

οικόπεδο 3,80% εξ αδιαιρέτου, παρακρατώντας εφ' όρου ζωής αυτής την επικαρπία, ε) Δυνάμει της υπ' αρ./24-3-2009 πράξης της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, νομίμως μετεγγραμμένης, στις 13-4-2009, στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου (τ., αρ.), οι πέμπτη, έκτη και τρίτη των εναγόντων προέβησαν σε τροποποίηση και ανακατανομή των οριζοντίων ιδιοκτησιών τους-καταστημάτων τους, του ισογείου της άνω κατανομής, ώστε τελικά, στο δεξιό κατάστημα να αναλογεί εξ αδιαιρέτου ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 10,40% (αντί 3,80%), στο μεσαίο κατάστημα 10,50% (αντί 23,70%) και στο αριστερό κατάστημα 10,40% (αντί 3,80%). στ) Δυνάμει του με αρ./24-3-2009 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, νομίμως μετεγγραμμένου, στις 13-4-2009, στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου (τ., αρ. ...), η τρίτη ενάγουσα μεταβίβασε προς τη θυγατέρα της, νυν δεύτερη ενάγουσα, λόγω γονικής παροχής, κατά ψιλή κυριότητα το αριστερό κατάστημα της ως άνω οικοδομής, παρακρατώντας εφ' όρου ζωής αυτής την επικαρπία, ζ) Δυνάμει του με αρ./24-3-2009 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, νομίμως μετεγγραμμένου, στις 13-4-2009, στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου (τ., αρ. ...), η τρίτη ενάγουσα μεταβίβασε, κατά ψιλή κυριότητα, προς τον υιό της, νυν πρώτο ενάγοντα, λόγω γονικής παροχής, το μεσαίο κατάστημα της παραπάνω οικοδομής, η) Δυνάμει του με αρ./24-3-2009 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, νομίμως μετεγγραμμένου, στις 13-4-2009, στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου (τ., αρ.), η τρίτη ενάγουσα μεταβίβασε, κατά ψιλή κυριότητα, προς τη θυγατέρα της, νυν τέταρτη ενάγουσα, λόγω γονικής παροχής, το δεξιό κατάστημα της ανωτέρω οικοδομής, θ) Δυνάμει του με αρ./18-3-2010 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, νομίμως μετεγγραμμένου, στις 24-3-2010, στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου (τ., αρ.....), ο έβδομος ενάγων μεταβίβασε στον όγδοο των

εναγόντων, λόγω γονικής παροχής, κατά ψιλή κυριότητα, ένα ισόγειο κατάστηματος οικοδομής, εμβαδού 30.-μ², με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 3,40% εξ αδιαιρέτου, παρακρατώντας εφ' όρου ζωής αυτού την επικαρπία, ι) Δυνάμει της με αρ./8-11-2018 δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς της συμβολαιογράφου, η οποία καταχωρίστηκε, στις 9-11-2018, με αρ. καταχώρισης, στο βιβλίο του κτηματολογικού γραφείου, με ΚΑΕΚ, κατ' άρθρο 7α Ν. 2664/1998, οι τρίτη, πέμπτη, έκτη και έβδομος των εναγόντων αποδέχθηκαν τις κληρονομίες των γονέων τους και, σε εκάστη των οποίων συμπεριλαμβανόταν ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου ποσοστού 1,6% εξ αδιαιρέτου του ως άνω οικοπέδου, καθιστάμενοι συγκύριοι αυτού (του ποσοστού) έκαστος κατά % εξ αδιαιρέτου. Β) Περαιτέρω, στο ίδιο ως άνω μείζον, με αρ. ΑΚ, ανταλλάξιμο κτήμα, της Ν. Θεσσαλονίκης, περιλαμβάνεται ακίνητο, εμβαδού, σύμφωνα με τον πίνακα περιγραφής, 23,10.-μ², το οποίο αποτελεί το με Α.Κ. ανταλλάξιμο κτήμα, ευρισκόμενο στην γωνία των οδών και, που έχει όρια ανατολικά το με Α.Κ. ακίνητο, δυτικά την οδό, βόρεια την οδό και νότια το με αρ. ... της οικοπεδοποίησης (ήτοι, με το προαναφερόμενο, με ΚΑΕΚ, γεωτεμάχιο). Το εν λόγω, με Α.Κ., ανταλλάξιμο κτήμα, εμβαδού 23,10.-μ², προέρχεται από διαχωρισμό του μείζονος, με ΑΚ, ανταλλάξιμου κτήματος σε 88 τμήματα, δυνάμει της με αρ./8-6-1960 απόφασης της Επιτροπής Δ.Α.Π. Θεσσαλονίκης [βλ. αντίγραφο της απόφασης σε συνδυασμό με την συνημμένη σε αυτή Έκθεση Διαχωρισμού, στην οποία το εν λόγω τμήμα περιγράφεται ως τμήμα (λωρίς), κείμενο επί της προσόψεως της οικίας του, καθώς και το, από 26-7-1960, απόσπασμα από τον πίνακα περιγραφής του με Α.Κ. κτήματος, όπου αναφέρεται ως κάτοχος ο]. Το ανωτέρω, με Α.Κ., ανταλλάξιμο κτήμα, εμβαδού 23,10.-μ², ως τμήμα του μείζονος με ΑΚ ανταλλάξιμου κτήματος, περιήλθε, κατ' αρχάς, στην κυριότητα του εναγόμενου Ελληνικού Δημοσίου κατά πρωτότυπο τρόπο, δυνάμει της, από 30-1-1923, σύμβασης της

Λωζάννης «περί ανταλλαγής ελληνοτουρκικού πληθυσμού», που κυρώθηκε με το ν.δ. 23/25-8-1923 και με βάση την κυρωθείσα με το Ν. 4793/1930 σύμβαση της Άγκυρας μεταξύ Ελλάδας και Τουρκίας. Ήδη, το άνω γεωτεμάχιο ταυτίζεται σήμερα με το, με ΚΑΕΚ, γεωτεμάχιο, εμβαδού, κατά το Κτηματολόγιο,-μ², με διεύθυνση «....., θέση ΑΚ», με φερόμενο δικαιούχο κυριότητας το εναγόμενο, κατά ποσοστό 100% και με αιτία κτήσης το νόμο. Το ακίνητο αυτό, το οποίο είναι αστικό (οικόπεδο) και βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης, το έτος 1931 καταλήφθηκε από την απώτερη δικαιοπάροχο των εναγόντων,, όταν η τελευταία αγόρασε από τον το όμορο ακίνητο, εμβαδού 134.-μ², στο οποίο ενσωμάτωσε το επίδικο, κατά τις μη αμφισβητούμενες ειδικά και μη προσβαλλόμενες από το εκκαλούν-εναγόμενο Ελληνικό Δημόσιο ουσιαστικές παραδοχές της εκκαλουμένης απόφασης. Εν συνεχεία, αποδείχθηκε ότι η νομή του όλου ακινήτου (που εξ αρχής, σημειωτέον, ήτοι, από της μεταβιβάσεώς του από τον στην, αποτελούσε ένα ενιαίο οικόπεδο, με αμετάβλητα όρια) περιήλθε στους και (άμεσους δικαιοπαρόχους και γονείς των τρίτης, πέμπτης, έκτης και έβδομου των εναγόντων) κατά το έτος 1935, όταν οι τελευταίοι προέβησαν στην αγορά του όμορου ακινήτου από την Έκτοτε και μέχρι τον θάνατό τους, στις 27-11-1972 και στις 5-3-1992, αντιστοίχως, κατά τα προαναφερθέντα, οι και και, ακολούθως, οι ενάγοντες, από τον χρόνο μεταβίβασης σε έκαστο τούτων των ανωτέρω οριζοντίων ιδιοκτησιών και μέχρι τις 19-3-2003, θεωρώντας το επίδικο ως τμήμα της ιδιοκτησίας τους και αντιμετωπίζοντας τα δύο τμήματα (134.-μ² και 23.-μ²) ως ενιαίο οικόπεδο, αποδείχθηκε ότι ασκούσαν επ' αυτού όλες τις εμφανείς υλικές, κατά προορισμό και φύση, διακατοχικές πράξεις, που προσιδιάζουν σε συγκυρίου και είναι δηλωτικές εξουσίασης αυτού κατά τρόπο διαρκή και σταθερό. Ειδικότερα, αμέσως μετά την εγκατάστασή τους σε αυτό, το έτος 1935, οι αρχικοί κύριοι, και, περιέφραξαν το μείζον οικόπεδο (134-μ² και 23-μ²), το

επόπτευσαν, χρησιμοποιούσαν την κτισμένη επί αυτού, αρχικώς, μονώροφη οικία ως κατοικία τους, επιμελούμενοι για την συντήρηση και την εύρυθμη λειτουργία της, εν συνεχεία, μάλιστα, απευθύνθηκαν επανειλημμένα στην αρμόδια πολεοδομική αρχή και έλαβαν τις υπ' αρ./1958,/1958 και .../1962 πολεοδομικές άδειες (προσθήκης), ανέθεσαν σε μηχανικούς την εκτέλεση των σχετικών εργασιών και, με δαπάνες τους, ανήγειραν οικοδομή, αποτελούμενη από ισόγειο και πρώτο όροφο, μερίμνησαν για την σύνδεση της οικοδομής με τα δίκτυα ηλεκτρισμού, ύδρευσης και τηλεφώνου, χρησιμοποιούσαν την κατοικία του πρώτου ορόφου ως οικογενειακή στέγη, εκμίσθωναν σε τρίτους τα τρία καταστήματα του ισογείου, δήλωναν τις ιδιοκτησίες τους στην αρμόδια φορολογική αρχή και κατέβαλαν ανελλιπώς, αντιστοιχώς, τους οικείους φόρους και τέλη. Τις ίδιες διακατοχικές πράξεις (επιτήρηση, φροντίδα, χρήση ως κατοικία, εκμίσθωση κλπ) συνέχισαν και οι διάδοχοί τους και, μάλιστα, οι πέμπτη και έβδομος των ανωτέρω έλαβαν τις/12-9-1969 και/30-8-1971 πολεοδομικές άδειες, δυνάμει των οποίων επέκτειναν καθ' ύψος την οικοδομή, με την προσθήκη δευτέρου και τρίτου ορόφου, αντιστοιχώς. Μάλιστα, επισημαίνεται ότι στις εν λόγω πολεοδομικές άδειες, καθώς και στα συνημμένα σε αυτές αντίστοιχα τοπογραφικά διαγράμματα, το οικόπεδο της κυριότητας των εναγόντων έχει εμβαδόν 150.-μ² (και όχι 134.-μ²) και συνορεύει με την οδό (και όχι με άλλη ιδιοκτησία), δηλαδή, περιγράφεται ως ενιαίο ακίνητο με το επίδικο τμήμα. Στην δε δεύτερη πολεοδομική άδεια έχει τεθεί και η, από 28-8-1971, βεβαίωση του Προϊσταμένου του Γραφείου Δ.Α.Π., σύμφωνα με την οποία το «υπό στοιχεία ΑΒΓΔ οικόπεδον επί της οδού Δήμου δεν φέρεται καταχωρημένον εις το παρ' ημίν Κτηματολόγιον ως ανταλλάξιμον». Αποδείχθηκε περαιτέρω ότι, στις ως άνω διακατοχικές πράξεις τους προέβησαν τόσο οι ενάγοντες όσο και οι δικαιопάροχοί τους με διάνοια κυρίου, δηλαδή, με θέληση να εξουσιάζουν (και) το επίδικο ως συγκύριοι. Η δε νομή τους επ' αυτού καθ' όλο το διάστημα από το έτος 1935 έως τις 19-3-2003, υπήρξε

συνεχής και αδιάλειπτη, χωρίς ποτέ να διαταραχθεί, καθ' οιονδήποτε τρόπο, από το εναγόμενο Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο δεν προέβη σε οποιαδήποτε νόμιμη πράξη για την άμεση ή έμμεση προστασία της νομής του (ενδεικτικώς, κοινοποίηση πρωτοκόλλου διοικητικής αποβολής, κοινοποίηση πράξης καθορισμού αποζημίωσης για αυθαίρετη χρήση, έγερση αγωγής κλπ). Επισημαίνεται δε, πως, όπως αποδεικνύεται από το αντίγραφο του πίνακα περιγραφής του με αρ. κτήματος, στον οποίο αναφέρεται ως «ονοματεπώνυμον και ιδιότης νυν κατέχοντος δυνάμει μισθωτηρίου ή άνευ» ο, το Ελληνικό Δημόσιο τελούσε σε βέβαιη γνώση, ήδη από το έτος 1960, πως στην κατοχή του επιδίκου ακινήτου βρίσκονταν οι δικαιούχοι των εναγόντων, ενώ, και στη συνέχεια, σε αυτοψία που πραγματοποιήθηκε κατά το έτος 1988 από υπαλλήλους της Κτηματικής Υπηρεσίας, διαπιστώθηκε εκ νέου η κατάληψη (βλ. την, με αρ./5-7-2018, έκθεση έρευνας της Κτηματικής Υπηρεσίας Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με την οποία «στον φάκελο του κτήματος βρέθηκε η από 20/5/1988 έκθεση αυτοψίας υπαλλήλων της υπηρεσίας μας στην οποία αναφέρεται ότι εντός του ΑΚ Ανταλλάξιμου κτήματος ανεγέρθη πολυώροφος οικοδομή εδώ και πολλά χρόνια»). Περαιτέρω, από κανένα αποδεικτικό μέσο δεν αποδείχθηκε ότι οι εναγόντες αλλά και οι δικαιούχοι τους τελούσαν σε κακή πίστη κατά την εκτέλεση των προαναφερόμενων, εν γένει, διακατοχικών πράξεών τους, τόσο κατά τον χρόνο κτήσης του όλου (άρα, και του επιδίκου τμήματος του) ακινήτου όσο και μεταγενέστερα, αλλά, αντιθέτως, από το σύνολο των προαναφερόμενων αποδεικτικών μέσων, επιβεβαιώνεται ότι αυτοί, χωρίς βαριά αμέλεια, είχαν την πεποίθηση ότι αποκτούσαν δικαίωμα κυριότητας στο επίδικο. Προς τούτο, ήτοι, στην ύπαρξη καλής πίστης των εναγόντων και των δικαιούχων τους συνηγορεί και το γεγονός ότι σε όλους τους προαναφερόμενους τίτλους κτήσης (από το έτος 1931 και εφεξής), το αγορασμένο, αρχικά από την και μεταγενέστερα από τους και, περιγράφεται εσφαλμένα στο βόρειο όριο του ως

συνορεύον με την οδό (μεταγενέστερα οδό) και όχι με
ετέρα ιδιοκτησία και δη, με ιδιοκτησία του εναγομένου Ελληνικού
Δημοσίου. Και ναι μεν οι και, με την υπ' αρ. πρωτ.
...../7-4-1970 αίτησή τους προς το Γραφείο Δ.Α.Π., αιτήθηκαν
την πώληση προς αυτούς του με αρ. ανταλλάξιμου οικοπέδου,
έκτασης 23,10.-μ² και, συνεπώς, συνάγεται ότι, κατ' εκείνο τον
χρόνο, είχαν πληροφορηθεί πως το επίδικο είχε καταγραφεί ως
ανταλλάξιμο κτήμα, ωστόσο, όμως, το εναγόμενο και κατόπιν τούτου,
σε ουδεμία ενέργεια προέβη, είτε για την αποδοχή της ως άνω αίτησης
και την εφαρμογή της σχετικής διοικητικής διαδικασίας, είτε για την
απόρριψη αυτής και την διεκδίκηση του επιδίκου, με συνέπεια και μετά
τον χρόνο αυτό, οι ανωτέρω συννομείς τούτου να συνεχίσουν να
παραμένουν σταθερά και ανενόχλητα στο ακίνητο, να το έχουν στην
πλήρη διάθεσή τους και δικαιολογημένα να έχουν την διαμορφωθείσα
ευλόγως και στερεώς πεποίθηση ότι αυτό τους ανήκε. Άλλωστε,
σημειώνεται πως, ακόμη και αν ήθελε εκτιμηθεί ότι οι και,
από της υποβολής της παραπάνω αιτήσεώς τους (7-4-1970) και
εντεύθεν τελούσαν σε κακή πίστη, τούτη, ούσα αποδεδειγμένα
επιγενόμενη, ουδόλως έβλαψε τους μεταγενέστερους νομείς του
επιδίκου, αφού η καλή πίστη επιβάλλεται να υπάρχει κατά τον χρόνο
της απόκτησης της νομής (άρθρο 1044 ΑΚ). Σημειώνεται δε, πως και
στα τελευταία (νεότερα) συμβόλαια, που αναφέρθηκαν παραπάνω, το
εμβαδόν όλου του ακινήτου, πάντοτε εντός των ίδιων ορίων,
προφανώς κατόπιν ακριβέστερης καταμέτρησης με σύγχρονα μέσα,
φέρεται να είναι 157.-μ². Από το σύνολο των παραπάνω και παρά τον
αντίθετο, πλην ουσιαστικά αβάσιμο και γι' αυτό απορριπτέο, ισχυρισμό
του εναγομένου περί της κακοπιστίας τους, αποδεικνύεται ότι, με τις
προϋποθέσεις του άρθρου 4 § 1 περ. β' του Ν. 3127/2003 (και όχι με
την πρώτη περίπτωση της παρ. 1 του ίδιου άρθρου, καθόσον, οι τίτλοι
κυριότητας των εναγόντων είτε αφορούν μεταβιβάσεις από χαριστική
αιτία είτε καταρτίστηκαν και μεταγράφηκαν μετά τις 19-3-2003), με
τον οποίο εισήχθη εξαίρεση από τον κανόνα ότι, λόγω της

πλασματικής νομής του Ελληνικού Δημοσίου, τα δημόσια κτήματα είναι ανεπίδεκτα κτητικής ή αποσβεστικής παραγραφής, ώστε, υπό προϋποθέσεις, να επιτρέπεται η νομιμοποίηση των αυθαιρέτως κατεχόμενων τέτοιων κτημάτων, που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης, ενόψει της σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου με την ιδιάζουσα χρησικτησία του άρθρου 4 του Ν. 3127/2003, που αντιτάσσεται κατά του Δημοσίου και προϋποθέτει ακριβώς την κυριότητα του τελευταίου, οι ενάγοντες κατέστησαν συγκύριοι του επιδίκου ακινήτου, έκαστος κατά το εξ αδιαιρέτου ποσοστό του, με (την ειδική) έκτακτη χρησικτησία της περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 4 του ως άνω νόμου, δοθέντος ότι νεμήθηκαν αυτό, συνυπολογιζόμενου και του χρόνου νομής των δικαιοπαρόχων τους, κατά τα προαναφερθέντα, με καλή πίστη, συνεχώς και αδιαλείπτως, χωρίς ουδέποτε να διαταραχθούν από το εναγόμενο Ελληνικό Δημόσιο, υπό την έννοια της θετικής πράξης ή παράλειψης [δεδομένου μάλιστα ότι, οι αναφερόμενες (πρωτοδίκως και στο δικόγραφο της έφεσης) από το τελευταίο ενέργειές του (κατάληψη του ανταλλαξίμου κτήματος, καταγραφή τούτου, διαχωρισμό του ευρύτερου ανταλλαξίμου κτήματος, σύνταξη του συμβιβαστικού συμβολαίου με τους κληρονόμους του , σύνταξη εκθέσεων αυτοψίας, δήλωση του επιδίκου στο Κτηματολόγιο ως ιδιοκτησία του Δημοσίου, υπόδειξη του όλου ΑΚ κατά τη σύνταξη των πράξεων τακτοποίησης και αναλογισμού οικοπέδων με αριθμούς/1991 και/1992) δεν συνιστούν εμφανώς διαταρακτικές της νομής πράξεις, περιελθούσες σε άμεση γνώση των εναγόντων και των δικαιοπαρόχων τους], για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των τριάντα (30) ετών, από το έτος 1931 έως την έναρξη ισχύος του άνω Ν. 3127/2003, στις 19-3-2003 (ΑΠ 22/2021, ΑΠ 1023/2013 σε ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Μετά ταύτα, οι ενάγοντες κατέστησαν συγκύριοι ενός οικοπέδου, κείμενου στο Δ.Δ. του Δήμου, στο υπ' αρ. Ο.Τ., στη συμβολή των οδών, εμβαδού 161,59.-μ², το οποίο αποτυπώνεται στο, από 01-06-2018, τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού

..... με περιμετρικά στοιχεία A-B-Γ-Δ-E-A, συνορεύον γύρω, σε πλευρά AB μήκους 10,23.-μ. με την οδό, σε πλευρά ΒΓ μήκους 12,48.-μ. με ιδιοκτησία αγνώστων, σε πλευρά Γ-Δ μήκους 3,42.-μ. με ιδιοκτησία αγνώστων, σε πλευρά Δ-E μήκους 10,02.-μ. με την οδό και σε πλευρά E-A μήκους 15,86.-μ. με την οδό Το ίδιο οικόπεδο αποτυπώνεται με εμβαδόν 162,05.-μ², στο, από 15-06-2018, διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών του τοπογράφου μηχανικού....., με περιμετρικά στοιχεία 1-2-3-5-8-7-6-4-1 και περιγράφεται με τα ίδια στοιχεία στον ενσωματωμένο στο ως άνω διάγραμμα πίνακα συντεταγμένων των κορυφών με συντεταγμένες κορυφών για το σημείο 1: X = 410281.079 και Y=4500351.270, 2: X= 410282.352 και Y=4500349.351, 3: X= 410289.113 και Y=4500339.158, 4: X= 410289.133 και Y= 4500357.173, 5: X= 410289.843 και Y= 4500338.139, 6: X= 410290.448 και Y= 4500355.285, 7: X= 410297.629 και Y= 4500344.980 και 8: X= 410298.345 και Y = 4500343.951. Περαιτέρω από τα ίδια ως άνω αποδεικτικά μέσα, αποδεικνύεται ότι με την, με αρ. 9400/1-3-2007, απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 429/Β728-3-2007) κηρύχθηκε υπό κτηματογράφηση ο Δήμος Ν. Θεσσαλονίκης, ενώ, ήδη, με την, με αρ. 58385/16-12-2014, απόφαση (ΦΕΚ 3437/Β722.12.2014) διαπιστώθηκε η περαίωση της διαδικασίας κτηματογράφησης για τα ακίνητα της περιοχής του Δήμου του Ν. Θεσσαλονίκης. Το ανωτέρω ακίνητο, εμβαδού 162,05.-μ², καταχωρίστηκε ως δύο αυτοτελή γεωτεμάχια, ήτοι: Α) το με ΚΑΕΚ γεωτεμάχιο, εμβαδού 139.-μ², το οποίο απεικονίζεται στο, από 15-6-2018, διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών του τοπογράφου μηχανικού με περιμετρικά στοιχεία 2-3-5-8-7-6-2 και περιγράφεται με τα ίδια στοιχεία στον ενσωματωμένο στο ως άνω διάγραμμα πίνακα συντεταγμένων των κορυφών, με συντεταγμένες κορυφών για το σημείο 2: X= 410282.352 και Y=4500349.351, 3: X= 410289.113 και Y=4500339.158, 5: X= 410289.843 και Y= 4500338.139, 6: X= 410290.448 και Y= 4500355.285, 7: X= 410297.629 και Y=

4500344.980 και 8: $X = 410298.345$ και $Y = 4500343.951$. Επί αυτού έχει ανεγερθεί η ως άνω πολυώροφη οικοδομή και έχουν συσταθεί οι προαναφερόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες, στις οποίες και το οικείο κτηματολογικό φύλλο παραπέμπει και δη: α) με ΚΑΕΚ, εμβαδού 16.-μ², όροφος 0, αρ. .., με δικαιούχο ψιλής κυριότητας τον πρώτο ενάγοντα και δικαιούχο επικαρπίας την έκτη ενάγουσα, με ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο 10,5%, β) με ΚΑΕΚ, εμβαδού 31,80.-μ², όροφος 0, αρ. ..., με δικαιούχο ψιλής κυριότητας την δεύτερη ενάγουσα και δικαιούχο επικαρπίας την τρίτη ενάγουσα, με ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο 10,4%, γ) με ΚΑΕΚ, εμβαδού 31.-μ², όροφος 0, αρ. ..., με δικαιούχο ψιλής κυριότητας την τέταρτη ενάγουσα και δικαιούχο επικαρπίας την πέμπτη ενάγουσα, με ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο 10,4%, δ) με ΚΑΕΚ, εμβαδού 30.-μ², όροφος 0, αρ., με δικαιούχο ψιλής κυριότητας τον όγδοο ενάγοντα και δικαιούχο επικαρπίας τον έβδομο ενάγοντα, με ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο 3,44%, ε) με ΚΑΕΚ, εμβαδού 134.-μ², όροφος 1, με δικαιούχο ψιλής κυριότητας την δεύτερη ενάγουσα και δικαιούχο επικαρπίας την έκτη ενάγουσα, με ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο 15,925%, στ) με ΚΑΕΚ, εμβαδού 117,070.-μ², όροφος 2, με δικαιούχο ψιλής κυριότητας την τέταρτη ενάγουσα και δικαιούχο επικαρπίας την πέμπτη ενάγουσα, με ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο 15,925%, ζ) με ΚΑΕΚ, εμβαδού 129,350.-μ², όροφος 3, με δικαιούχο πλήρους κυριότητας τον πρώτο ενάγοντα, με ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο 15,925%, η) με ΚΑΕΚ (αδιάθετα ποσοστά), με συνδικαιούχους πλήρους κυριότητας τις πέμπτη, έκτη και τρίτη των εναγόντων και άγνωστο (έκαστο, κατά ποσοστό 1/4 εξ αδιαιρέτου), με ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο 1,6% και θ) με ΚΑΕΚ (δικαίωμα στο υψούν), με αποκλειστική δικαιούχο την τρίτη ενάγουσα, με ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο 15,925%. Β) Το με ΚΑΕΚ γεωτεμάχιο, εμβαδού 23.-μ², με δικαιούχο πλήρους κυριότητας κατά ποσοστό 100% το εναγόμενο και αιτία κτήσης το νόμο. Το γεωτεμάχιο

αυτό απεικονίζεται στο, από 15-6-2018, διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών του τοπογράφου μηχανικού με περιμετρικά στοιχεία 1-2-4-6 και περιγράφεται με τα ίδια στοιχεία στον ενσωματωμένο στο ως άνω διάγραμμα πίνακα συντεταγμένων των κορυφών, με συντεταγμένες κορυφών για το σημείο 1: $X = 410281.079$ και $Y=4500351.270$, 2: $X= 410282.352$ και $Y=4500349.351$, 4: $X= 410289.133$ και $Y= 4500357.173$ και 6: $X= 410290.448$ και $Y= 4500355.285$. Πλην όμως, οι παραπάνω εγγραφές είναι εσφαλμένες, αφού: Α) το με ΚΑΕΚ γεωτεμάχιο αποτελεί τμήμα του ως άνω οικοπέδου των εναγόντων, συνολικού εμβαδού $162,05\text{-}\mu^2$, επί του οποίου τα εξ αδιαιρέτου ποσοστά συγκυριότητας ενός έκαστου τούτων, με βάση τις προαναφερόμενες μεταβιβάσεις και την ασκηθείσα, κατά τα ανωτέρω, συννομή του Ν. 3127/2003, διαμορφώνονται ως εξής: α) για τον πρώτο ενάγοντα σε $26,425\%$, ήτοι, $10,5\%$ (κατάστημα Κ1) + $15,925\%$ (διαμέρισμα 3ου ορόφου) = $26,425\%$, β) για την δεύτερη ενάγουσα σε $26,325\%$, ήτοι, $10,40\%$ (κατάστημα Κ2) + $15,925\%$ (διαμέρισμα 1ου ορόφου) = $26,325\%$, γ) για την τρίτη ενάγουσα σε $16,325\%$, ήτοι, $15,925\%$ (δικαίωμα στο υψούν) + $0,40\%$ (αδιάθετα ποσοστά), δ) για την τέταρτη ενάγουσα σε $16,325\%$, ήτοι, $10,40\%$ (κατάστημα Κ3) + $15,925\%$ (διαμέρισμα 2ου ορόφου) = $26,325\%$, ε) για την πέμπτη ενάγουσα σε $0,40\%$ (αδιάθετα ποσοστά), στ) για την έκτη ενάγουσα σε $0,40\%$ (αδιάθετα ποσοστά), ζ) για τον έβδομο ενάγοντα σε $0,40\%$ (αδιάθετα ποσοστά) και η) για τον όγδοο ενάγοντα σε $3,40\%$ (κατάστημα Κ4) και Β) η με ΚΑΕΚιδιοκτησία (αδιάθετα ποσοστά) ανήκει στους τρίτη, πέμπτη, έκτη και έβδομο των εναγόντων και δη, σε έκαστο τούτων κατά ποσοστό 25% εξ αδιαιρέτου, με αιτία κτήσης την κληρονομιά και τίτλο κτήσης την υπ' αρ./8-11-2018 δήλωση αποδοχής κληρονομιάς της συμβολαιογράφου, που καταχωρίστηκε νομίμως στο κτηματολογικό φύλλο του ως άνω ακινήτου, ως σημείωση του άρθρου 7α παρ. 1α του Ν. 2664/1998, με αριθμό και ημερομηνία καταχώρισης/9-11-2018. Ως εκ τούτου, η με

γενικό/ειδικό αριθμό έκθεσης κατάθεσης/22-05-2018 αγωγή έπρεπε να γίνει δεκτή ως βάσιμη και κατ' ουσίαν και: Α) να αναγνωρισθεί ότι οι ενάγοντες είναι συγκύριοι του με ΚΑΕΚ γεωτεμαχίου, εμβαδού 23,03.-μ², έκαστος κατά το προαναφερθέν εξ αδιαιρέτου ποσοστό του, Β) να διαταχθεί η διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου, ώστε το με ΚΑΕΚ γεωτεμάχιο να προσαρτηθεί στο με ΚΑΕΚ ακίνητο, ιδιοκτησίας των εναγόντων και να διαμορφωθεί ένα ενιαίο οικόπεδο, εμβαδού 162,05.-μ², όπως αυτό αποτυπώνεται στο προαναφερόμενο τοπογραφικό διάγραμμα χωρικών μεταβολών με περιμετρικά στοιχεία 1-2-3-5-8-7-6-4-1 και περιγράφεται στον ενσωματωμένο στο ίδιο διάγραμμα πίνακα συντεταγμένων των κορυφών, με συντεταγμένες κορυφών αυτές που ήδη αναφέρθηκαν παραπάνω, και Γ) να διαταχθεί η διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου, ώστε στο με ΚΑΕΚ κτηματολογικά φύλλο (αδιάθετα ποσοστά συγκυριότητας στο οικόπεδο 1,6%), αντί του εσφαλμένου «άγνωστος», να αναγραφούν ως συνδικαιούχοι κυριότητας οι τρίτη, πέμπτη, έκτη και έβδομος των εναγόντων, έκαστος κατά ποσοστό 25% εξ αδιαιρέτου, με αιτία κτήσης την κληρονομιά και να συμπληρωθεί ο τίτλος κτήσης, με την αναγραφή της υπ' αρ./8-11-2018 δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς της συμβολαιογράφου, η οποία καταχωρίστηκε στο κτηματολογικό φύλλο του ως άνω ακινήτου ως σημείωση του άρθρου 7α παρ. 1α του Ν. 2664/1998 με αριθμό και ημερομηνία καταχώρισης/9-11-2018. Επομένως, το πρωτοβάθμιο δικαστήριο που έκρινε ομοίως και δέχθηκε την αγωγή ως βάσιμη και κατ' ουσίαν, κατά τη βάση της ειδικής χρησικτησίας του άρθρου 4 παρ. 1 περ. β' του Ν. 3127/2003, με τον οποίο θεσπίζεται εξαίρεση από τον ΑΝ 1539/1938 και επιτρέπεται η απόκτηση κυριότητας με χρησικτησία και επί δημοσίου κτήματος, υπό τη συνδρομή των προϋποθέσεων που ορίζονται στην ως άνω διάταξη και, εν συνεχεία, αναγνώρισε ότι οι

ενάγοντες-εφεσίβλητοι είναι συγκύριοι, έκαστος κατά το ως άνω αναφερόμενο εξ αδιαιρέτου ποσοστό του, του επιδικου ακινήτου, εμβαδού 23,03.-μ², που αποτελεί τμήμα του μείζονος οικοπέδου της ιδιοκτησίας τους, εμβαδού 162,05.-μ² και διέταξε όσα αναφέρθηκαν αμέσως προηγουμένως (υπό τα στοιχεία Β' και Γ'), δεν έσφαλε ως προς την ερμηνεία και την εφαρμογή του νόμου και ως προς την εκτίμηση των σχετικών αποδείξεων και ο εκτιμώμενος ως ένας λόγος της έφεσης, με τον οποίο το εκκαλούν παραπονείται περί του αντιθέτου ως προς τις ανωτέρω παραδοχές, πρέπει να απορριφθεί ως ουσία αβάσιμος. Συνακόλουθα, πρέπει να απορριφθεί και η κρινόμενη έφεση, στο σύνολό της, ως ουσία αβάσιμη. Τα δικαστικά έξοδα των εφεσιβλήτων, του παρόντος βαθμού δικαιοδοσίας, κατόπιν και του σχετικού αιτήματος τους, πρέπει να επιβληθούν σε βάρος του εκκαλούντος, που ηττήθηκε στη δίκη αυτή (άρθρα 176, 183, 189 § 1, 191 § 2 ΚΠολΔ), υπολογιζόμενα, όμως, μειωμένα, κατά την αμφιμερούς ισχύος διάταξη του άρθρου 22 § 1 του Ν. 3693/1957, σε συνδυασμό με την παρ. 2 της υπ' αριθ. 134423/8-12-1992 κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Δικαιοσύνης (βλ. ΑΠ 40/2013, ΑΠ 1258/2005, ΕφΑΘ 3448/2022 σε ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΑΘ 4142/2005 ΕΛΔ/νη 2005. 1537), κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο διατακτικό.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Δικάζει αντιμωλία των διαδίκων την, από 19-08-2021 και με γενικό/ειδικό αριθμό έκθεσης κατάθεσης δικογράφου ένδικου μέσου/19-08-2021, έφεση κατά της υπ' αριθ. 10421/2020 οριστικής απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, που εκδόθηκε κατά την τακτική διαδικασία.

Δέχεται τυπικώς και **απορρίπτει** κατ' ουσία την έφεση.

Καταδικάζει το εκκαλούν στην καταβολή των δικαστικών εξόδων των εφεσιβλήτων, του παρόντος βαθμού δικαιοδοσίας, τα οποία καθορίζει στο συνολικό ποσό των τριακοσίων ευρώ (300.-€).

Κρίθηκε, αποφασίστηκε και δημοσιεύθηκε στη Θεσσαλονίκη, στις 04 Μαΐου 2023, σε έκτακτη, δημόσια συνεδρίαση, στο ακροατήριό του, χωρίς την παρουσία των διαδίκων και των πληρεξουσίων δικηγόρων τους.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Επειδή αυτή προήχθη και μετατέθηκε
η Πρόεδρος του Τριμελούς Συμβουλίου
Διεύθυνσης Σοφία Μαντζακίδου,
Πρόεδρος Εφετών