

ΔΚ



ΑΠΟΦΑΣΗ 47/2014

Αριθμός έκθεσης κατάθεσης αγωγής 154/6-4-2012

**ΤΟ ΠΟΛΥΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΡΟΔΟΥ**

**ΤΑΚΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ**

**ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ** από τους Δικαστές Πέτρο Πρέκα, Πρόεδρο Πρωτοδικών, Θωμά Δουκάκη, Πρωτοδίκη και Σταύρο Χαριτίδη, Πρωτοδίκη-Εισηγητή και τη Γραμματέα Αγγελική Κατσαντώνη.

**ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ** δημόσια στο ακροατήριό του την 17-10-2013, για να δικάσει την με αριθμ. κατάθεσης 154/2012 αγωγή μεταξύ :

**ΤΟΥ ΕΝΑΓΟΝΤΟΣ:** Θωμά Σπανού του Χρήστου, κατοίκου Ρόδου, που παραστάθηκε μετά της πληρεξούσιας δικηγόρου του Αικατερίνης –Μαρίας Μαραγκού (Δ.Σ.Ροδου), νομίμως διορισθείσας δυνάμει της υπ' αριθμ. 282/26-9-2013 πράξης της Προέδρου Πρωτοδικών Ρόδου, και η οποία κατέθεσε προτάσεις.

**ΤΗΣ ΕΝΑΓΟΜΕΝΗΣ :** Ελένης, συζ. Ιωάννη Τάλια το γένος Μερκουρίου Καρόφτη, κατοίκου Κρεμαστής Ρόδου, που δεν παραστάθηκε.

Ο ενάγων ζητεί να γίνει δεκτή η από 5-4-2012 αγωγή του που κατατέθηκε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου τούτου και προσδιορίστηκε να συζητηθεί για τη δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας και γράφτηκε στο πινάκιο.

ΚΑΤΑ τη συζήτηση της υπόθεσης η πληρεξούσια δικηγόρος του ενάγοντος ζήτησε να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά και στις προτάσεις της.

**ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ**

**ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ**

Από τη με αριθμό 6938 Β/12-8-2013 έκθεση επίδοσης του δικαστικού επιμελητή στο Πρωτοδικείο Ρόδου Στέφανου Κουτσούκου, την οποία προσκομίζει μετ' επικλήσεως ο ενάγων, προκύπτει ότι ακριβές επικυρωμένο αντίγραφο της υπό κρίση αγωγής με πράξη ορισμού δικασίμου και κλήση προς συζήτηση για τη δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας απόφασης επιδόθηκε νομότυπα και εμπρόθεσμα στην εναγομένη, σύμφωνα με τους



ορισμούς των άρθρων 126 § 1 περ. δ', 127 § 1 και 128 ΚΠολΔ. Η εναγομένη, όμως, δεν εμφανίστηκε στη δικάσιμο αυτή, κατά την οποία η υπόθεση εκφωνήθηκε από τη σειρά του οικείου πινακίου, και πρέπει συνεπώς να δικαστεί ερήμην (άρθρο 271 §§ 1 και 2 ΚΠολΔ, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 29 ν. 3994/2011).

Κατά το άρθρο 63 §§ 1 και 2 του κτηματολογικού κανονισμού Δωδεκανήσου που κυρώθηκε με το με αριθμό 132/01.09.1929 Διάταγμα του Ιταλού Κυβερνήτη Δωδεκανήσου και διατηρήθηκε σε ισχύ, ως τοπικό δίκαιο, βάσει του άρθρου 8 § 2 ν. 510/1947, και μετά την προσάρτηση της Δωδεκανήσου στην Ελλάδα και την εισαγωγή σε αυτήν της Ελληνικής νομοθεσίας, κατά των εγγραφών του κτηματολογικού βιβλίου που αφορούν σε ακίνητα ελεύθερης ιδιοκτησίας (μουλκ) συγχωρείται η παραγραφή κατά τις αρχές της ιταλικής νομοθεσίας μετά δεκαπενταετία από τότε που οι εγγραφές αυτές πραγματοποιήθηκαν. Ο νομέας που χρησιδέσποσε μπορεί να επιτύχει την εγγραφή του δικαιώματος με πράξη (συμφωνία) με την οποία συνομολογείται η συνεχής δεκαπενταετής νομή του εκ μέρους του εγγεγραμμένου τιτλούχου ή με δικαστική απόφαση που αναγνωρίζει έναντι του τελευταίου τιτλούχου ή των κληρονόμων του ή, αν αυτοί δεν υπάρχουν, του Διευθυντή του Κτηματολογικού Γραφείου ότι η παραγραφή συμπληρώθηκε. Με τις διατάξεις αυτές καθιερώνεται έκτακτη χρησικτησία (κτητική παραγραφή) με δεκαπενταετή νομή, ως προς τα άλλα δε στοιχεία αυτής, δηλαδή τις προϋποθέσεις ενάρξεως, διαδρομής και συμπληρώσεως της δεκαπενταετούς αυτής κτητικής παραγραφής, η παραπομπή που γίνεται με τον κτηματολογικό κανονισμό στις διατάξεις της Ιταλικής νομοθεσίας έχει την έννοια της παραπομπής στις αντίστοιχες διατάξεις του Ελληνικού Αστικού Κώδικος, που ισχύει πλέον στη Δωδεκάνησο (βλ. αντί πολλών ΑΠ 697/2009 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 404/2009 ΝΟΜΟΣ). Περαιτέρω, από τις διατάξεις των άρθρων 61-63, 65 και 68 του ως άνω Κτηματολογικού Κανονισμού, προκύπτει, μεταξύ άλλων, ότι κατά την εκδίκαση αγωγής, με την οποία ζητείται ν' αναγνωρισθεί η συμπλήρωση της προβλεπόμενης απ' αυτές 15ετούς ή 10ετούς κτητικής παραγραφής, είτε αυτή (η εκδίκαση) γίνεται κατ' αντιμωλία είτε ερήμην του εναγομένου, τα περιστατικά που θεμελιώνουν την βάση της αγωγής ότι το επίδικο ακίνητο φέρεται

εγγεγραμμένο στο οικείο κτηματολογικό βιβλίο, είτε ολόκληρο είτε εν μέρει, υπέρ του εναγόμενου, καθώς και η νομική φύση του ακινήτου, αποδεικνύονται μόνο με την προσκομιδή ακριβούς αντιγράφου του αντίστοιχου κτηματολογικού τίτλου ή πιστοποιητικού του διευθυντή του κτηματολογικού γραφείου, που εκδίδεται με βάση τον προαναφερόμενο τίτλο, διότι τα περιστατικά αυτά δεν μπορούν να ομολογούνται είτε με δικαστική είτε με εξώδικη ομολογία, αφού για να καταστεί κάποιος κύριος του ακινήτου με 15ετή κτητική παραγραφή ή για ν' αποκτήσει με 10ετή κτητική παραγραφή το δικαίωμα ωφελίμου κυριότητας (τεσσαρούφ) των δημοσίων κτημάτων «εραζί-εμπριέ» (βλ. και άρθρα 1, 2, 4, 63 παρ. 5, 65 Κτηματολογικού Κανονισμού, άρθρο 78 του νόμου από 17 Ραμαζάν 1274 οθωμανικού νόμου περί γαιών), θα πρέπει να επιτύχει την αναγνώριση του δικαιώματος έναντι εκείνου, ο οποίος με βάση την τελευταία εγγραφή φέρεται ως κύριος του ακινήτου (ΕφΔωδ 192/1992, ΔωδΝομ τόμος 3, σελ.186, ΕφΔωδ 287/1991, ΕλλΔνη 33, σελ.1268, ΕφΔωδ 167/2002 αδημ., ΠΠρΡοδ 251/2007 ΝΟΜΟΣ, Π. Θεοδωρόπουλου, Το ισχύον εν Δωδεκανήσου δίκαιον σελ. 149, 152).

Στην προκείμενη περίπτωση, με την υπό κρίση αγωγή του, ο ενάγων εκθέτει ότι στην κτηματική περιφέρεια του Δήμου Ρόδου βρίσκονται α) μια οριζόντια ιδιοκτησία με στοιχεία πίνακα ΓΙ1, νομικής φύσης «μούλκ» και ειδικότερα ένα ισόγειος βιομηχανικός χώρος, επιφάνειας 180,00 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας 5 χιλιοστών (στα οποία αντιστοιχούν 50 τ.μ. εξ αδιαιρέτου) επί του οικοπέδου (ακινήτου) με κτηματολογικά στοιχεία μερίδα 94 γαιών Ρόδου, τόμος 4 και ήδη 94, φύλλο 164 και ήδη 12 και φάκελλος 951, νομικής φύσης «μούλκ» και β) μια άλλη οριζόντια ιδιοκτησία με στοιχεία πίνακα ΓΙ2, νομικής φύσης «μούλκ» και ειδικότερα ένα ισόγειος βιομηχανικός χώρος, επιφάνειας 180,00 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας 5 χιλιοστών (στα οποία αντιστοιχούν 50 τ.μ. εξ αδιαιρέτου) επί του οικοπέδου (ακινήτου) με κτηματολογικά στοιχεία μερίδα 94 γαιών Ρόδου, τόμος 4 και ήδη 94, φύλλο 164 και ήδη 12 και φάκελλος 951, νομικής φύσης «μούλκ». Ότι η εναγόμενη φέρεται ως κυρία (τιτλούχος) των ως άνω οριζόντιων ιδιοκτησιών, δυνάμει του υπ' αριθμ. 2829/20-2-1997 συμβολαίου αγοράς της Συμβολαιογράφου Ρόδου Χρθσάνθης Κώτη-Κολλ, νομίμως μεταγεγραμμένου κι ότι ενώ έτσι έχει η τυπική



κατάσταση των ακινήτων αυτών στην πραγματικότητα από το έτος 1997 ο ίδιος τα νέμεται συνεχώς και αδιαλείπτως, ασκώντας πράξεις νομής με διάνοια κυρίου και δη τα χρησιμοποιούσε συνεχώς για τις ανάγκες της εμπορικής του δραστηριότητας και ήδη τα χρησιμοποιεί ως κατοικία του τα τελευταία χρόνια. Για τους λόγους αυτούς ζητά, επικαλούμενος έννομο προς τούτο συμφέρον, να αναγνωρισθεί έναντι της εναγομένης ότι συμπληρώθηκε στο πρόσωπό του ο νόμιμος χρόνος (δεκαπενταετία) της κτητικής παραγραφής, που προβλέπεται στο άρθρο 63 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, προς απόκτηση αποκλειστικής κυριότητος επί των επίδικων οριζόντιων ιδιοκτησιών. Με το ως άνω ιστορικό και αίτημα, η αγωγή αρμοδίως και παραδεκτώς εισάγεται για να συζητηθεί ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου (άρθρα 11 αρ.1, 14, 18 και 29 παρ.1 ΚΠολΔ), κατά την τακτική διαδικασία και είναι νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 63 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, 974, 1045 ΑΚ και 70 ΚΠολΔ. Συνεπώς, πρέπει να εξεταστεί περαιτέρω ως προς την ουσιαστική βασιμότητά της, δεδομένου ότι αυτή καταχωρήθηκε εμπρόθεσμα στα βιβλία του Κτηματολογίου Ρόδου (βλ. την με αριθμ. πρωτ. 4922/16-9-2013 βεβαίωση κατάθεσης της κρινόμενης αγωγής στο Κτηματολόγιο Ρόδου την 11-4-2012), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 51 αρ.3 και 52 παρ.2 του Κτηματολογικού Κανονισμού, σε συνδυασμό με το άρθρο 220 ΚΠολΔ.

Ενώπει της ερημοδικίας της εναγομένης, οι πραγματικοί ισχυρισμοί του ενάγοντος που περιέχονται στην αγωγή του, για τους οποίους επιτρέπεται ομολογία, θεωρούνται ομολογημένοι (άρθρα 271 § 3 και 352 § 1 ΚΠολΔ). Περαιτέρω, αποδεικνύονται η νομική φύση των επίδικων ακινήτων ως «μούλκ», η οποία εξαιρείται της ομολογίας, καθώς επίσης και τα πραγματικά περιστατικά, επί των οποίων ερείδεται, η, αυτεπαγγέλτως ελεγχόμενη από το Δικαστήριο, παθητική νομιμοποίηση της εναγομένης, ως κυρίας (τιτλούχου) των επίδικων ακινήτων-οριζόντιων ιδιοκτησιών (βλ. το με αριθμό πρωτοκόλλου 4555/2009 πιστοποιητικό ιδιοκτησίας του Κτηματολογίου Ρόδου, και ιδίως την με αριθμό 1532/21-2-1997 εγγραφή αναφορικά με την αγορά των επίδικων ακινήτων από την εναγόμενη, καθώς επίσης και την με αριθμό 1530/21-2-1997 εγγραφή αναφορικά με την σύσταση των ως άνω οριζόντιων ιδιοκτησιών στα οικεία βιβλία του εν λόγω Κτηματολογίου). Εξάλλου, δεν υπάρχει ένσταση κατά της

αγωγής που να εξετάζεται αυτεπαγγέλτως. Πρέπει, συνεπώς, να γίνει δεκτή η κρινόμενη αγωγή ως και κατ' ουσίαν βάσιμη και να αναγνωρισθεί έναντι της εναγομένης ότι συμπληρώθηκε στο πρόσωπο του ενάγοντος ο νόμιμος χρόνος προς κτητική παραγραφή επί των επίδικων οριζόντιων ιδιοκτησιών και συγκεκριμένα α) μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας με στοιχεία πίνακα ΓΙ1, νομικής φύσης «μούλκ» και ειδικότερα ενός ισόγειου βιομηχανικού χώρου, επιφάνειας 180,00 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας 5 χιλιοστών (στα οποία αντιστοιχούν 50 τ.μ. εξ αδιαιρέτου) επί του οικοπέδου (ακινήτου) με κτηματολογικά στοιχεία μερίδα 94 γαιών Ρόδου, τόμος 4 και ήδη 94, φύλλο 164 και ήδη 12 και φάκελλος 951, νομικής φύσης «μούλκ» και β) μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας με στοιχεία πίνακα ΓΙ2, νομικής φύσης «μούλκ» και ειδικότερα ενός ισόγειου βιομηχανικού χώρου, επιφάνειας 180,00 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας 5 χιλιοστών (στα οποία αντιστοιχούν 50 τ.μ. εξ αδιαιρέτου) επί του οικοπέδου (ακινήτου) με κτηματολογικά στοιχεία μερίδα 94 γαιών Ρόδου, τόμος 4 και ήδη 94, φύλλο 164 και ήδη 12 και φάκελλος 951, νομικής φύσης «μούλκ». Επίσης, πρέπει να οριστεί το νόμιμο παράβολο για την περίπτωση άσκησης ανακοπής ερημοδικίας εκ μέρους της εναγομένης κατά της απόφασης αυτής (άρθρα 501, 502, 505 ΚΠολΔ) κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο διατακτικό, ενώ τέλος, δικαστικά έξοδα δεν επιδικάζονται σε βάρος της ηπηθείσας εναγομένης, ελλείψει σχετικού αιτήματος εκ μέρους του ενάγοντος (191 §2 ΚΠολΔ).

### ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

**ΔΙΚΑΖΕΙ** ερήμην της εναγομένης.

**ΟΡΙΖΕΙ** το παράβολο για την περίπτωση άσκησης από την εναγομένη ανακοπής ερημοδικίας κατά της παρούσας στο ποσό των διακοσίων Ευρώ (200,00 €).

**ΔΕΧΕΤΑΙ** την αγωγή.

**ΑΝΑΓΝΩΡΙΖΕΙ** έναντι της εναγομένης ότι συμπληρώθηκε στο πρόσωπο του ενάγοντος ο νόμιμος χρόνος δεκαπενταετούς νομής (κτητικής παραγραφής) για την κτήση με χρησικτησία α) μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας με στοιχεία πίνακα ΓΙ1 (γάμα γιώτα ένα), νομικής φύσης «μούλκ» και ειδικότερα ενός ισόγειου

~ 6<sup>η</sup> σελίδα της υπ' αριθμ. 47/2014 απόφασης  
του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ρόδου (Πανιώνι Αρειανά)

βιομηχανικού χώρου, επιφάνειας 180,00 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας 5 χιλιοστών (στα οποία αντιστοιχούν 50 τ.μ. εξ αδιαιρέτου) επί του οικοπέδου (ακινήτου) με κτηματολογικά στοιχεία μερίδα 94 γαιών Ρόδου, τόμος 4 και ήδη 94, φύλλο 164 και ήδη 12 και φάκελλος 951, νομικής φύσης «μούλκ» και β) μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας με στοιχεία πίνακα ΓΙ2 (γάμα γιώτα δύο), νομικής φύσης «μούλκ» και ειδικότερα ενός ισόγειου βιομηχανικού χώρου, επιφάνειας 180,00 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας 5 χιλιοστών (στα οποία αντιστοιχούν 50 τ.μ. εξ αδιαιρέτου) επί του οικοπέδου (ακινήτου) με κτηματολογικά στοιχεία μερίδα 94 γαιών Ρόδου, τόμος 4 και ήδη 94, φύλλο 164 και ήδη 12 και φάκελλος 951, νομικής φύσης «μούλκ».

ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίσθηκε στη Ρόδο στις 23-6-2014 και δημοσιεύθηκε στο ακροατήριό του σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στη Ρόδο στις 27-6-2014.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

