#### ΠολΠΘεσ 13299/2014

#### Πρόεδρος: Κ. Εμμανουηλίδου, Πρόεδρος Πρωτοδικών

#### Εισηγητής: Βασίλειος Χατζηπανταζής, Πρωτοδίκης

#### Δικηγόροι: Α. Τατσόπουλος, Β. Παπαλόη, Ε. Κωνσταντή, Α. Καραγεωργίου, Δ. Καλέση, Λ. Κιτσαράς, Σ. Τσαντίνης, Δ. Σακελλαροπούλου, Μ. Σεμερτζίδης, Ν. Τσιάντος

**Νομικές διατάξεις**: 174, 178, 180, 181, 211, 281, 288, 335, 336, 337, 362, 363, 369, 380, 382, 513, 514, 515 § 1, 516, 517, 518, 904 επ., 914 επ., 932, 972, 976 § 1, 976 § 2, 1033, 1094, 1192, 1194, 1198, 1271, 1324, 1329, 1330, 1265 ΑΚ, 1, 7, 10, 11, 13, 18, 29, 43, 44, 70, 106, 111 § 2, 117, 118, 216 § 1, 218 §§ 1-2, 219, 220, 247 ΚΠολΔ, 2 § 5, 6 §§ 2 και 3, 8 § 1, 9, 12 § 1, 13 §§ 1-4, 16, 17 § 4, 18 ν. 2664/1998, 2 § 1, 5 § 1, 6 § 1, ν. 973/1979, 3 § 1 ν. 1512/1985, 1-3 ν. 1198/1981, 3 ν.δ. 1018/1971, 18 § 1 ν.δ. 26-6/10.7.1944

*Πρώτες εγγραφές «αγνώστου ιδιοκτήτη»· διόρθωση με τη διαδικασία προδήλου, κατ’ άρθρο 18 ν. 2664/1998· μεταγενέστερες κτηματολογικές εγγραφές, κατ’ άρθρο 13 ν. 2664/1998· μαχητό τεκμήριο ακρίβειας· ανατροπή με αμετάκλητη απόφαση· παραδεκτό άσκησης σχετικής αγωγής· προστασία καλόπιστου τρίτου αποκτώντος παρά μη κυρίου· εισαγωγή πλάσματος δικαίου· πρωτότυπη κτήση κυριότητας· προστασία πραγματικού δικαιούχου· ενοχικές αξιώσεις· έγκυρο σύμβασης πώλησης-ανταλλαγής ακινήτου παρά μη κυρίου· μη κτήση κυριότητας· ενοχική προστασία του αγοραστή· κοινόχρηστα πράγματα· καταπλεονεκτική δικαιοπραξία, κατ’ άρθρο 178 ΑΚ· Κτηματική Εταιρία Δημοσίου· κανονισμός χρήσης γης· Γεροντική Σύναξη· εξάλειψη προσημείωσης υποθήκης· αοριστία αγωγής για ηθική βλάβη· χωρισμός δίκης*

[…] 3. O ν. 2664/1998 περί Εθνικού Κτηματολογίου εισήγαγε τον τεχνικό όρο ακίνητα «αγνώστου ιδιοκτήτη», για αυτά που στις πρώτες εγγραφές του Εθνικού Κτηματολογίου, κατ’ εφαρμογή του άρθρου 972 του ΑΚ, ως αδέσποτα, ανήκουν ήδη στο Ελληνικό Δημόσιο, πλην όμως αυτό παρέλειψε να υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας κατά την κτηματογράφηση της περιοχής (καθόσον τέτοια υποχρέωση δεν υπήρχε για το Ελληνικό Δημόσιο πριν το ν. 4164/2013) ή και αν ακόμη δεν είναι αδέσποτα, ουδείς υπέβαλε δήλωση ιδιοκτησίας γι΄αυτά ή αν κατά την κτηματογράφηση δεν προσδιορίσθηκε ο κύριος αυτών ενδεχομένως και από παραδρομή. Η εν λόγω πρώτη εγγραφή περί «αγνώστου ιδιοκτήτη» εκ των πραγμάτων δημιουργεί εκκρεμότητα αναφορικά με το δικαιούχο εμπράγματου δικαιώματος επί ακινήτου, η οποία δεν επιτρέπεται να διατηρηθεί και μετά τη λήξη της προθεσμίας του άρθρου 6 § 2 του ιδίου νόμου περί αμφισβήτησης της ακρίβειας των πρώτων εγγραφών (βλ. Εισηγ. Έκθ. ν. 2664/1998 στο άρθρο 9, *Παπαστερίου*, Κτηματολογικό Δίκαιο σ. 849). Έτσι προβλέφθηκε πέραν της δικαστικής διόρθωσης της πρώτης εγγραφής «αγνώστου ιδιοκτήτη» με αμετάκλητη δικαστική απόφαση επί αγωγής του άρθρου 6 § 2 του ιδίου νόμου ή με τελεσίδικη απόφαση επί αίτησης του άρθρου 6 § 3 του ιδίου νόμου και εφόσον στην τελευταία περίπτωση παρέλθει άπρακτη η προθεσμία του άρθρου 6 παρ. 2 του ιδίου νόμου περί αμφισβήτησης της ακρίβειας των πρώτων εγγραφών (βλ. ΠολΠρΘεσ 21757/2011 αδημ., *Γ. Διαμαντόπουλος-Κ.Εμμανουηλίδου*, Ζητήματα Κτηματoλογικού Δικονομικού Δικαίου σελ. 25-26, 92-104 και τις εκεί παραπομπές στη θεωρία και νομολογία), η εξωδικαστική διόρθωση με απόφαση του Προϊσταμένου του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου κατ΄ άρθρο 18 του ανωτέρω νόμου, ο οποίος επιλαμβάνεται είτε αυτεπαγγέλτως είτε κατόπιν αιτήσεως οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον επί της εν λόγω ανακρίβειας, εφόσον πρόκειται για «πρόδηλο σφάλμα» και συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις του νόμου. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, της εξωδικαστικής διόρθωσης της ανακρίβειας της πρώτης εγγραφής περί «αγνώστου ιδιοκτήτη», αυτή δεν οριστικοποιείται πριν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία του άρθρου 6 § 2 του ιδίου νόμου περί αμφισβήτησης της ακρίβειας των πρώτων εγγραφών. Σε κάθε περίπτωση, η διόρθωση, είτε δικαστική είτε εξωδικαστική, δεν μεταβάλει το χαρακτήρα της εγγραφής από «πρώτη» σε «μεταγενέστερη» και μετά την ως άνω οριστικοποίησή της παράγει αμάχητο τεκμήριο ακριβείας, όπως όλες οι πρώτες εγγραφές. Εάν στην ανωτέρω προθεσμία δεν διορθωθεί με οιονδήποτε τρόπο η ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη», τότε κατ’ άρθρο 9 του ν. 2664/1998 θεωρούνται τα ακίνητα αυτά ότι ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο.

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 13 § 1 του ν. 2664/1998 οι εγγραφές στα κτηματολογικά φύλλα για τις πράξεις του άρθρου 12 του ιδίου νόμου τεκμαίρονται ακριβείς. Στην περίπτωση αυτή πρόκειται για εγγραφές που έπονται των πρώτων εγγραφών μετά την οριστικοποίησή τους κατ’ άρθρο 7 § 1 (όταν δεν αμφισβητήθηκε η ακρίβειά τους) ή § 3 (όταν αμφισβητήθηκε και είτε κατέστη αμετάκλητη η δικαστική απόφαση που απέρριψε την αγωγή, είτε αν έγινε ολικά ή μερικά δεκτή η ασκηθείσα αγωγή, κατέστη αμετάκλητη η σχετικώς εκδοθείσα απόφαση και διορθώθηκε σχετικά η πρώτη εγγραφή) του ίδιου νόμου. Το ίδιο μαχητό τεκμήριο (αυτό του άρθρ. 13 § 1), κατά παραπομπή του νόμου, δημιουργούν και οι μεταγενέστερες εγγραφές, που καταχωρίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο έως την κατά το άρθρο 7 οριστικοποίηση της πρώτης εγγραφής (άρθρ. 8 § 1 ν. 2664/1998). Μεταξύ των ανωτέρω πράξεων κατ’ άρθρο 12 § 1 περ. α του ιδίου νόμου συγκαταλέγονται και οι αναφερόμενες στην παράγραφο 1 και υπό τον αριθμό 1 του άρθρου 1192 του Αστικού Κώδικα δικαιοπραξίες, με τις οποίες συνίσταται, μετατίθεται ή καταργείται εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο (εμπράγματες δικαιοπραξίες). Η καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία σε συνδυασμό με την ακολουθούσα εγγραφή παράγουν το προβλεπόμενο μαχητό τεκμήριο ακρίβειας των επιγενόμενων (μεταγενέστερων) κτηματολογικών εγγραφών. Μέσω του τεκμηρίου αυτού επέρχεται προστασία των καλοπίστων τρίτων, υλοποιείται η αρχή της δημόσιας πίστης των κτηματολογικών βιβλίων και εφαρμόζεται η αρχή της δημοσιότητας στα ακίνητα (άρθρ. 2 § 5 ν. 2664/1998, *Παπαστερίου* Κτηματολογικό Δίκαιο, σ. 1189). Η καταχώριση πρέπει να είναι σύννομη, έτσι ώστε να επέλθει η κτηματολογική εγγραφή και ο όρος του ενεργού της εμπράγματης δικαιοπραξίας μετά την καταχώρισή της (*Παπαστερίου*, ό.π. σ. 1174 αρ. 7 επ.). Το σύννομο της καταχωρίσεως και της εγγραφής κρίνεται σύμφωνα με το κτηματολογικό δίκαιο, ενώ συμπληρωματικά μπορούν να εφαρμοστούν οι διατάξεις που διέπουν τη λειτουργία των υποθηκοφυλακείων. Tο μαχητό τεκμήριο καλύπτει α) την ύπαρξη του δικαιώματος, β) τον φορέα του δικαιώματος, γ) το αντικείμενο του δικαιώματος, δ) το περιεχόμενο αυτού, ε) το νομικό χαρακτηρισμό αυτού, στ) την απώλεια αυτού, ζ) την αλλοίωση-τροπή αυτού και η) την μη ύπαρξη δικαιώματος που διαγράφεται από τα κτηματολογικά βιβλία (βλ. *Παπαστερίου* ό.π. σ. 1180 αρ. 44). Εντούτοις η σύννομη καταχώριση και εγγραφή δεν θεραπεύει τα τυχόν υπάρχοντα ελαττώματα της συγκεκριμένης εμπράγματης δικαιοπραξίας (όπως πχ. η ύπαρξη ενός λόγου ακυρότητας ή ενός λόγου ακυρωσίας (βλ. *Παπαστερίου* ό.π. σ. 1175 αρ. 30). Επίσης το μαχητό τεκμήριο του άρθρου 13 § 1 καταλαμβάνει και τα δικαιώματα του Δημοσίου και μάλιστα καταλαμβάνει την ύπαρξη των δικαιωμάτων του Δημοσίου, εφόσον είναι καταχωρημένα ή αντίστοιχα τη μη ύπαρξη των δικαιωμάτων του Δημοσίου, εφόσον δεν είναι καταχωρημένα. Αυτό το μαχητό τεκμήριο σημαίνει ότι μέχρι την ανατροπή του με αμετάκλητη, κατ’ επιταγή του νόμου, δικαστική απόφαση, παράγεται τεκμήριο ακρίβειας των επιγενόμενων (μεταγενέστερων) κτηματολογικών εγγραφών, δεδομένου ότι προηγήθηκε έλεγχος νομιμότητας κατ’ άρθρο 16 του ιδίου νόμου, ο οποίος παρέχει ικανές εγγυήσεις για την ακρίβειά τους. Σύμφωνα δε με την § 2 του άρθρου 13 ν. 2664/1998 η ανατροπή του κατά την § 1 μαχητού τεκμηρίου ακριβείας γίνεται με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, ύστερα από αγωγή όποιου έχει έννομο συμφέρον, που εκδικάζεται κατά την τακτική διαδικασία, από το κατά τόπο και καθ’ ύλην αρμόδιο δικαστήριο.

Στην ίδια λογική κινείται και το άρθρο 8 § 1 εδ. β΄ (όπως το εδάφιο αυτό αντικαταστάθηκε από το άρθρο 2 § 5 ν. 3127/2003), σύμφωνα με το οποίο το μαχητό τεκμήριο των μεταγενέστερων –πριν την οριστικοποίηση της πρώτης– εγγραφών, δεν αντιτάσσεται κατ’ εκείνου που αμφισβήτησε την ακρίβεια της πρώτης εγγραφής ενώπιον των δικαστηρίων μέσα στην προβλεπόμενη στην § 2 του άρθρου 6 του ιδίου νόμου προθεσμία και πέτυχε την έκδοση υπέρ αυτού αμετάκλητης δικαστικής απόφασης. Από τη διατύπωση του νόμου, σε αμφότερες τις διατάξεις, συνάγεται ότι η καταχώριση και μόνο της προβλεπόμενης αγωγής, είτε του άρθρου 13 § 2 είτε του άρθρου 6 § 2 (στην περίπτωση διόρθωσης των πρώτων εγγραφών) του ν. 2664/1998, δεν επιφέρει την κατάλυση του μαχητού τεκμηρίου, αλλά απαιτείται δικαστική απόφαση και μάλιστα τέτοιας δικονομικής ωριμότητας, ώστε να είναι αμετάκλητη (*Παπαστερίου*, ό.π., σ. 1197 αρ. 94). Έννομο δε συμφέρον για την έγερση της αγωγής έχει ο πραγματικός δικαιούχος εμπράγματου δικαιώματος και δη ο κύριος του ακινήτου, ανεξάρτητα αν απέκτησε την κυριότητα με πρωτότυπο ή παράγωγο τρόπο (*Καρύμπαλη-Τσίπτσιου*, Τεκμήριο ακρίβειας των κτηματολογικών εγγραφών και δημόσια πίστη, ΕλλΔνη 1999.1480, 1483). Εναγόμενος είναι ο αναγραφόμενος ανακριβώς ως δικαιούχος εμπράγματου δικαιώματος στα κτηματολογικά φύλλα δυνάμει της μεταγενέστερης εγγραφής ή οι καθολικοί του διάδοχοι και σε περίπτωση ειδικής διαδοχής και οι ειδικοί διάδοχοι –επί ποινή απαραδέκτου–, εφόσον η εκδοθησομένη απόφαση είναι αντιτάξιμη έναντι αυτών κατά την § 3 εδ. β του ιδίου άρθρου (13 ν. 2664/1998). Αίτημα της αγωγής είναι αφενός η αναγνώριση του προσβαλλόμενου με την ανακριβή εγγραφή δικαιώματος και αφετέρου η διόρθωση της ανακριβούς εγγραφής, ενώ δεν αποκλείεται να περιέχει και καταψηφιστικό αίτημα (*Καρύμπαλη-Τσίπτσιου*, ό.π., ΕλλΔνη 1999.1483). Χρονικός περιορισμός ασκήσεως της αγωγής του άρθρου 13 § 2 δεν εισάγεται κατά νόμο, όπως συμβαίνει με την αγωγή του άρθρου 6 § 2, για την οποία υφίσταται χρονικός περιορισμός. Η αγωγή του άρθρου 13 § 2 καταχωρίζεται στο οικείο κτηματολογικό φύλλο μέσα σε προθεσμία 30 ημερών από την κατάθεσή της, επί ποινή απαραδέκτου της συζητήσεώς της (άρθρ. 13 § 2 εδ. δ ν. 2664/1998). Αυτός που εναντιώνεται στην τεκμαιρόμενη ακρίβεια της κτηματολογικής εγγραφής βαρύνεται με την υποχρέωση να αποδείξει την ανακρίβεια από την οποία ωφελείται (*Καρύμπαλη-Τσίπτσιου*, ό.π., ΕλλΔνη 1999.1484). Μέχρι δε τη διόρθωση, με βάση την αμετάκλητη δικαστική απόφαση, της ανακρίβειας στο κτηματολογικό φύλλο, ισχύει το μαχητό τεκμήριο υπέρ του ανακριβώς φερομένου ως δικαιούχου, ενώ από τη διόρθωση ισχύει το επιτασσόμενο στην ανωτέρω απόφαση (*Παπαστερίου*, ό.π., Γ § 15, αρ. 111, σ. 1203).

Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 13 § 3 εδ. β΄, πριν από την ως άνω εγγραφή της αγωγής διόρθωσης μεταγενέστερης εγγραφής, τρίτος αποκτά εγκύρως δικαίωμα από τον ανακριβώς αναγραφόμενο δικαιούχο ή τους καθολικούς του διαδόχους, εκτός αν στηρίζει την κτήση του σε χαριστική αιτία ή τη στηρίζει μεν σε επαχθή αιτία, είναι όμως κακόπιστος, επειδή γνωρίζει ή από βαριά του αμέλεια αγνοεί την ανακρίβεια της εγγραφής επί της οποίας στηρίχθηκε. Στο δόλο συμπεριλαμβάνεται τόσο ο άμεσος όσο και ο ενδεχόμενος, δηλ. το ότι ο τρίτος δεν γνωρίζει ότι η μεταγενέστερη εγγραφή είναι ανακριβής, προβλέπει όμως ότι ενδεχομένως –όχι αναγκαίως– είναι ανακριβής και το αποδέχεται (*Παπαστερίου*, ό.π., σ. 1212). Ως προς τη βαριά αμέλεια και σύμφωνα και με την κρατούσα άποψη στο πλαίσιο του συστήματος των μεταγραφών, βαριά αμέλεια συνιστά η παράλειψη ελέγχου των κτηματολογικών βιβλίων περί των δικαιωμάτων των δικαιοπαρόχων του μεταβιβάζοντος, μιας και το Κτηματολογικό Δίκαιο καθιερώνει υποχρέωση του αποκτώντος να ερευνά το κτηματολογικό βιβλίο (ΑΠ 1918/2008, ΕλλΔνη 2010.783, ΑΠ 980/1990, ΕλλΔνη 1991.560). Αντικείμενο της καλής πίστης είναι η ύπαρξη της ιδιότητας του δικαιούχου στο πρόσωπο του εκποιούντος, ενώ κρίσιμος χρόνος, κατά τον οποίο ελέγχεται η καλή πίστη, κατ’ ορθότερη άποψη, είναι αυτός της καταρτίσεως της εκποιητικής δικαιοπραξίας (*Παπαστερίου*, ό.π., σ. 1217). Στην περίπτωση, που στη θέση τρίτου, είναι νομικό πρόσωπο, η καλή πίστη κρίνεται από το όργανο που το εκπροσωπεί κατά την κατάρτιση της δικαιοπραξίας.

Με την ρητή διάταξη του άρθρου 13 § 3 εδ. β του 2664/1998 εισάγεται πλάσμα δικαίου, ως καθιερωμένης διεθνώς αρχής του Κτηματολογικού Δικαίου (ΜονΠΡόδ 489/2010, ΤΝΠ Νόμος), δυνάμει του οποίου προβλέπεται η κτήση εμπράγματος δικαιώματος και δη κυριότητας επί ακινήτου από μη δικαιούχο μεταβιβάζοντα στον καλόπιστο αποκτώντα, η οποία επιφέρει σημαντική ρωγμή στην ισχύουσα αρχή του εμπραγμάτου δικαίου «ουδείς μετάγει πλέον ου έχει δικαιώματος», σε αρμονία με τη διάταξη του 1036 του ΑΚ που αφορά τα κινητά, επικροτώντας έτσι ως δικαιοπολιτική επιλογή την πρόκριση των συμφερόντων του τρίτου, που συναλλάσσεται με το εγγεγραμμένο πρόσωπο, έναντι των συμφερόντων του αληθούς κυρίου (*Παπαστερίου*, ό.π., σ. 1184 αρ. 58, 1188 αρ.70,71 και τις εκεί παραπομπές στη θεωρία). Για την καλόπιστη κτήση από μη δικαιούχο πρέπει να συντρέχουν οι παρακάτω όροι: α) να υπάρχει δικαίωμα, το οποίο να θεμελιώνεται στις πράξεις που πρέπει να καταχωρίζονται κατά το άρθρο 12 ν. 2664/1998, β) η κτήση του δικαιώματος να πραγματοποιείται πριν από την άσκηση και την καταχώριση της αγωγής για την ανατροπή του μαχητού τεκμηρίου του άρθρου 13 § 1, γ) η κτήση να έχει ως μεταβιβάζοντα το πρόσωπο που αναγράφεται ανακριβώς ως δικαιούχος, δ) η κτήση δικαιώματος να καλύπτει μόνο την έλλειψη δικαιώματος ή τους περιορισμούς του δικαιώματος και ε) η κτήση να απορρέει από δικαιοπραξία μεταβιβαστική της κυριότητας σε ακίνητο. Τη συνδρομή της καλής πίστης, ενόψει της φύσεώς της ως ενδιάθετης κατάστασης, συνάγει ο δικαστής της ουσίας συμπερασματικά από τα περιστατικά που δέχθηκε ως αποδειχθέντα (ΑΠ 102/2010, ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 1255/2004, ΕλλΔνη 2005.88). Το βάρος αποδείξεως της κακής πίστης του τρίτου φέρει εκείνος που αμφισβητεί την ακρίβεια της κτηματολογικής εγγραφής (άρθρο 13 § 3 εδ. τελ. ν. 2664/1998). Η παραπάνω κτήση με καλή πίστη παρά μη κυρίου είναι πρωτότυπη, καθώς δεν υπάρχει καμία απολύτως συμμετοχή του πραγματικού δικαιούχου στην κτήση του δικαιώματος από τον καλόπιστο αποκτώντα (*Αργυρίου*, Το δίκαιο του Κτηματολογίου, 2η έκδοση, σ. 197, αριθ. 510, σημ. 247). Εφόσον δε η κτήση είναι πρωτότυπη, ο καλόπιστος τρίτος αποκτά το δικαίωμα στο ακίνητο κατά τρόπο οριστικό, όπως το ακίνητο καθορίζεται στο κτηματολογικό φύλλο, δηλ. αποκτά αμέσως κυριότητα, όπως και στα κινητά κατά την ΑΚ 1036 (*Απ. Γεωργιάδης*, ΕμπρΔ, 2010, § 44, αρ. 104, σ. 551). Ο πραγματικός δικαιούχος χάνει την κυριότητά του στο ακίνητο, ενώ μετά τη μετάθεση της κυριότητας στον αποκτώντα, η παραπέρα μεταβίβαση αποτελεί μεταβίβαση από κύριο κατά την ΑΚ 1033, αλλά και η επιβάρυνση του δικαιώματος της κυριότητας με εμπράγματη ασφάλεια αποτελεί παραχώρηση από τον κύριο κατά την ΑΚ 1265 εδ. β΄. Είναι δε αδιάφορο αν ο ίδιος τρίτος γνωρίζει ότι ο δικαιοπάροχός του δικού του δικαιοπαρόχου δεν ήταν κύριος του ακινήτου. (*Παπαστερίου*, ό.π., σ. 1195 αρ. 88) Ο πραγματικός δικαιούχος έχει πλέον κατά του προσώπου που αναγραφόταν ανακριβώς στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος τις εξής ενοχικές αξιώσεις: α. την αξίωση αποδόσεως του πλουτισμού και β. την αξίωση αποζημίωσης κατά τις διατάξεις που διέπουν τις αδικοπραξίες (*Παπαστερίου*, ό.π., Γ § 15, αρ. 86 επ., σ. 1195-1197). Ως προς τις αξιώσεις αυτές ισχύουν οι όροι και οι προϋποθέσεις που θέτουν αντίστοιχα τα άρθρα 904 επ. και 914 επ. ΑΚ.

Έτσι σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 904 παρ. 1 εδ. α΄ ΑΚ για τη γέννηση της αξίωσης του αδικαιολόγητου πλουτισμού πρέπει να συντρέξουν αθροιστικά οι εξής προϋποθέσεις: α) πλουτισμός ενός προσώπου, β) ο πλουτισμός να επήλθε «από την περιουσία ή με ζημία» ενός άλλου προσώπου, γ) να υπάρχει αιτιώδης συνάφεια ανάμεσα στον πλουτισμό του ενός και στην επιβάρυνση της περιουσίας του άλλου και δ) ο πλουτισμός αυτός να επήλθε χωρίς νόμιμη αιτία. Ενώ προϋποθέσεις γέννησης της αξίωσης αποζημίωσης κατ’ άρθρο 914 ΑΚ είναι: α) θεμελίωση νόμιμου λόγου ευθύνης που συνίσταται στην παράνομη (ή άδικη) και υπαίτια (δόλια ή αμελή) ανθρώπινη συμπεριφορά (ενέργεια ή παράλειψη) που προϋποθέτει με τη σειρά της ικανότητα για καταλογισμό, β) ύπαρξη ζημίας και γ) αιτιώδη σύνδεσμο ανάμεσα στο νόμιμο λόγο ευθύνης και στη ζημία. Ειδικότερα, τέλος, στην περίπτωση του άρθρου 919 ΑΚ το στοιχείο της παράνομης συμπεριφοράς αντικαθίσταται από την αντίθετη στα χρηστά ήθη συμπεριφορά, ενώ απαιτείται δόλος, έστω και ενδεχόμενος.

Ανακεφαλαιώνοντας, σύμφωνα με το άρθρο 13 του ν. 2664/1998, που αφορά τις περιοχές όπου λειτουργεί το Εθνικό Κτηματολόγιο, ο πραγματικός δικαιούχος εμπράγματου δικαιώματος έχει έναντι α) του καταχωρημένου δικαιούχου δυνάμει ανακριβούς μεταγενέστερης εγγραφής, β) των καθολικών αυτού διαδόχων, γ) του ειδικού διαδόχου αυτού με χαριστική αιτία και δ) του κακόπιστου ειδικού διαδόχου αυτού με επαχθή αιτία, εμπράγματη προστασία, με την έγερση αναγνωριστικής του εμπράγματου δικαιώματος αγωγής –ενίοτε και καταψηφιστικής (διεκδικητικής) αγωγής, εφόσον υπάρχει αίτημα απόδοσης αυτού– με το παρεπόμενο διαπλαστικό αίτημα περί διόρθωσης της κτηματολογικής εγγραφής, ενώ επικουρικά, σε περίπτωση που κριθεί έγκυρη η μεταβίβαση παρά του μη πραγματικού δικαιούχου δυνάμει ανακριβούς μεταγενέστερης εγγραφής στον καλόπιστο ειδικό διάδοχο με επαχθή αιτία, τότε ο πραγματικός δικαιούχος έχει μόνο ενοχική προστασία έναντι μόνο εκείνου που αναγραφόταν ανακριβώς στα κτηματολογικά βιβλία ως δικαιούχος, με την έγερση κατ΄αυτού αγωγής αδικαιολογήτου πλουτισμού και ενίοτε –εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της αδικοπραξίας– αποζημίωσης (*Παπαστερίου,* ό.π. σ. 1197 αρ. 92).

4. Υποσχετική είναι η σύμβαση με την οποία ιδρύεται απλώς υποχρέωση του ενός από τα μέρη σε παροχή και αντίστοιχο ενοχικό δικαίωμα υπέρ του άλλου να απαιτήσει την παροχή, χωρίς να επέρχεται άμεση μεταβολή περιουσιακού δικαιώματος. Αντίθετα, εκποιητική είναι η σύμβαση, με την οποία διατίθεται, δηλαδή μεταβιβάζεται, αλλοιώνεται, επιβαρύνεται ή καταργείται υφιστάμενο δικαίωμα. Αμφοτεροβαρής είναι η υποσχετική σύμβαση, με την οποία δημιουργούνται δικαιώματα και υποχρεώσεις προς παροχή υπέρ και σε βάρος και των δύο συμβαλλομένων. Καθένας από αυτούς είναι οφειλέτης ως προς την παροχή που δίνει και δανειστής ως προς την παροχή που απαιτεί. Τα βασικά χαρακτηριστικά της αμφοτεροβαρούς σύμβασης είναι η ανταλλαγή, η αναλογία και η αλληλεξάρτηση των παροχών, η δε τελευταία καθιστά παροχή και αντιπαροχή αντικείμενα μιας ενιαίας σύμβασης, που βρίσκονται σε σχέση αλληλεξάρτησης και αλληλεπίδρασης στο πλαίσιο αυτής της ενιαίας συμβατικής σχέσης, τόσο κατά τη γένεση της ενοχής όσο και κατά τη λειτουργία της.

Περαιτέρω, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 369, 1033, 1192, 1194 και 1198 ΑΚ προκύπτει ότι αποκτά κάποιος κυριότητα ακινήτου με παράγωγο τρόπο ύστερα από συμφωνία με τον κύριο του ακινήτου ότι μετατίθεται σ’ αυτόν η κυριότητα για κάποια νόμιμη αιτία, όπως είναι πχ. η πώληση (άρθρο 513 ΑΚ), εφόσον η σχετική συμφωνία γίνει με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβληθεί σε μεταγραφή ή καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία, όπου λειτουργεί το Εθνικό Κτηματολόγιο. Από τις ίδιες διατάξεις προκύπτει ότι μεταξύ των προϋποθέσεων που απαιτούνται για την απόκτηση της κυριότητας ακινήτου με σύμβαση είναι ότι ο μεταβιβάσας ήταν κύριος του ακινήτου που μεταβιβάσθηκε (ΑΠ 1476/2012, ΑΠ 610/2012, ΑΠ 657/2012, ΑΠ 773/2012, όλες ΤΝΠ Νόμος). Από το συνδυασμό βέβαια των διατάξεων των άρθρων 239 και 1033 ΑΚ προκύπτει ότι η σύμβαση με την οποία κάποιος μεταβιβάζει ξένο ακίνητο σε άλλον, είναι έγκυρη. Δηλαδή μόνη η έλλειψη κυριότητας στο ακίνητο, δεν έχει ως συνέπεια την ακυρότητα της σύμβασης (ΕφΔυτΜακεδ 33/1997, ΕλλΔνη 1999.654, ΕφΘεσ 2462/1990, ΕλλΔνη 33.1224), όμως, ο προς ον η μεταβίβαση δεν αποκτά την κυριότητα του ακινήτου. Ο αληθής κύριος στην περίπτωση μεταβιβάσεως του ακινήτου του, με συμβολαιογραφικό έγγραφο, προστατεύεται με τη διεκδικητική αγωγή (1094 ΑΚ), την οποία όμως, εφόσον αυτό το νέμεται ή το κατέχει αποκλειστικά ο αγοραστής, μπορεί να την στρέψει μόνο κατ’ αυτού και όχι κατά του πωλητή. Κατά του τελευταίου, εφόσον και αυτός αμφισβητεί το εμπράγματο αυτό δικαίωμά του, μπορεί να ασκήσει την αναγνωριστική της κυριότητας αγωγή (άρθρ. 1094 ΑΚ, 70 ΚΠολΔ· ΕφΔωδ 132/2009, ΤΝΠΟ Νόμος και εκεί περαιτέρω παραπομπή σε ΑΠ 243/1996, ΕλλΔνη 37.1543). Παράλληλα έχει τη δυνατότητα να σωρεύσει και την αγωγή "ακυρότητας του συμβολαίου", με την οποία βεβαίως δεν μπορεί, σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν να ζητηθεί η ακυρότητα της συμβάσεως μεταβιβάσεως του ακινήτου, λόγω ελλείψεως κυριότητας στο πρόσωπο του μεταβιβάζοντος, αφού αυτή είναι έγκυρη, αλλά μπορεί να ζητηθεί να αναγνωριστεί ότι ο μεν μεταβιβάζων δεν ήταν κύριος του ακινήτου που μεταβιβάστηκε, ο δε προς ον η μεταβίβαση, λόγω της ελλείψεως αυτής του μεταβιβάζοντος, δεν έγινε κύριος αυτού. Πρόκειται δηλαδή για αναγνωριστική αγωγή (70 ΚΠολΔ), με την αρνητική της μορφή, της αναγνώρισης της ανυπαρξίας δικαιώματος κυριότητας των εναγομένων στο επίδικο (βλ. ΕφΔωδ 132/2009, ΤΝΠ Νόμος και εκεί περαιτέρω παραπομπές σε ΕφΠειρ 503/1997, ΕλλΔνη 1997.1901, ΕφΠατρ 1197/2007, ΤΝΠ Νόμος, *Κ. Παπαδόπουλος*, Αγωγές Εμπραγμάτου Δικαίου, 1989, § 117, 4δ και ζ). Η ανωτέρω συμφωνία μεταξύ του κυρίου και του αποκτώντος για τη μετάθεση της κυριότητας αποτελεί εμπράγματη σύμβαση, από την οποία πρέπει να διακρίνεται η αιτία της, δηλαδή η ενοχική ή υποσχετική σύμβαση (πώληση, δωρεά, ανταλλαγή κ.λπ.) σε εκπλήρωση της οποίας μεταβιβάζεται η κυριότητα.

Στην πράξη, η ενοχική και η εμπράγματη σύμβαση καταρτίζονται συγχρόνως με το ίδιο συμβόλαιο, όταν π.χ. πωλείται, ανταλλάσσεται, δωρίζεται κ.λπ. ακίνητο και εμφανίζονται εξωτερικά ως μια ενιαία σύμβαση, εννοιολογικά όμως πρέπει να διακρίνονται μεταξύ τους, αφού η ενοχική σύμβαση αποτελεί την αιτία της μεταβίβασης. Επίσης, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 362, 335 και 1033 του ΑΚ προκύπτει ότι στην κατά τα ανωτέρω συμβατική μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου, στην οποία ενυπάρχουν αφενός μεν η υποσχετική (ενοχική, πώληση κ.λ.π., που αποτελεί και την αιτία της μεταβίβασης), αφετέρου δε η εκποιητική (εμπράγματη) σύμβαση, η έλλειψη κυριότητας στον μεταβιβάζοντα, ναι μεν δεν καθιστά άκυρη την σύμβαση καθεαυτήν, αφού τέτοια ακυρότητα δεν προβλέπεται από το νόμο (άρθρα 174 επ. ΑΚ ή άλλες διατάξεις),όπως ήδη αναφέρθηκε, αλλά πρόκειται για σύμβαση με (υποκειμενικώς) αδύνατη παροχή, όπου η μεν ενοχική (υποσχετική) σύμβαση παραμένει απολύτως έγκυρη και ισχυρή , ακόμη και όταν το αντικείμενό της ανήκει στον ίδιο τον αγοραστή (βλ. *Π. Κορνηλάκη*, Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο, έκδ. 2002 σ. 162 αρ.6), η δε εμπράγματη (εκποιητική) και η εντεύθεν μεταβίβαση της κυριότητας παρίσταται αδύνατη (δεν παράγει τα αποτελέσματά της) και όπου η αρχική υποχρέωση του μεταβιβάζοντος μετατρέπεται σε δευτερογενή υποχρέωση προς αποζημίωση εκείνου προς τον οποίο έγινε η μεταβίβαση (ΕφΠατρ 433/2003, ΤΝΠ Νόμος, ΠολΠΑθ 2452/2010, ΤΝΠ Νόμος).

Περαιτέρω, ενόψει του ότι η ενοχική σύμβαση της πώλησης παραμένει, όπως ειπώθηκε ανωτέρω, έγκυρη, σε περίπτωση που ο πωλητής δεν μπορεί να εκπληρώσει την απορρέουσα από τη διάταξη του άρθρου 513 ΑΚ κύρια υποχρέωσή του περί μεταβίβασης της κυριότητας του πράγματος στον αγοραστή, ο τελευταίος έχει, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 516 ΑΚ, όσα δικαιώματα έχει και ο δανειστής στις αμφοτεροβαρείς συμβάσεις και ιδίως σε περίπτωση υπαίτιας αδυναμίας του οφειλέτη-πωλητή (άρθρο 382 ΑΚ), ήτοι μπορεί διαζευκτικά : α) να ζητήσει πλήρη αποζημίωση (ΑΚ 382), λ.χ. την αποκατάσταση της ζημί­ας από το ότι προμηθεύτηκε το πράγμα από τρίτο καταβάλλοντας με­γαλύτερο τίμημα ή το ποσό που κατέβαλε ως τίμημα στον πωλητή, β) να ασκήσει τα δικαιώματα που του παρέχει η διάταξη του άρθρου 380 ΑΚ, γ) να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση (ΑΚ 382) και μάλιστα ανεξάρτητα από το αν η υπαίτια ολική αδυναμία παροχής του πωλητή είναι αρχική ή επιγενό­μενη (βλ. σχετικά με την ΑΚ 382: ΑΠ 1100/2010, ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 847/2003, ΕλλΔνη 44.1358, ΑΠ 82/1991, ΕλλΔνη 32.1257, ΕφΑθ 2844/2012, ΤΝΠ Νόμος). Στην περίπτωση της αρχικής υπαίτιας αδυναμίας η αποζημίωση είναι, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 297-298 ΑΚ, το θετικό διαφέρον ή διαφέρον εκπληρώσεως, που περιλαμβάνει τη ζημιά του αγοραστή από τη μη εκπλήρωση, δηλαδή τι θα είχε ο δανειστής αν εκπληρωνόταν η σύμβαση (*Σταθόπουλος*, σε Γεωργιάδη-Σταθόπουλου ΑΚ, άρθ. 382, αρ. 10 και 297-298 αρ. 33 και 516 αρ. 27-28, *Μπαλής*, Ενοχ. Δικ, § 31 αρ. 3 σ. 122, ΑΠ 847/2003, ΕλλΔνη 44.1358, ΕφΘεσ 2393/2008, ΕφΑθ 2922/2004, ΤΝΠ Νόμος, ΕφΑθ 522/2002 ΕλλΔνη 43.1718). Κατ’ ορθότερη δε άποψη η αποζημίωση θα περιλαμβάνει και κάθε περαιτέρω ζημία που ενδεχομένως υπέστη ο δανειστής της αδύνατης παροχής, το ύψος της αποζημιώσεως δεν θα επηρεάζεται από την αντιπαροχή, αφού η τελευταία θα εξακολουθεί να οφείλεται και θα ανταλλαγεί πλέον όχι με την αδύνατη παροχή, αλλά με την αποζημίωση που αντικαθίσταται στη θέση αυτής (θεωρία της ανταλλαγής, *Μπαλής*, ΕνοχΔ, 1960, § 84, αρ. 5, *Σταθόπουλος*, ό.π., άρθρ. 382, αρ. 11, ο οποίος αρ. 15 προκρίνει τη θεωρία αυτή έναντι της θεωρίας της διαφοράς, όταν πρόκειται για αδύνατη παροχή μη χρηματική, όπως στη σύμβαση ανταλλαγής, όπως ο ίδιος αναφέρει σχετικά).

Τα ανωτέρω δικαιώματα δεν μπορούν να ασκηθούν σωρευτικά, αλλά συρρέουν υπό την έννοια ότι ο δανειστής μπορεί να ασκήσει το ένα μόνο από αυτά (*Σταθόπουλος*, σε Γεωργιάδη-Σταθόπουλου ΑΚ, άρθρ. 382, αρ. 5). Η άσκηση, όμως, του δικαιώματος του άρθρου 380 εδ. α΄ ΑΚ (δηλ. του δικαιώματος της κοινής απαλλαγής σε συνδυασμό με την αναζήτηση της καταβληθείσας αντιπαροχής κατά τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού), καθώς και του δικαιώματος υπαναχωρήσεως, γίνεται με διαπλαστική πράξη (οιονεί δικαιοπραξία για το πρώτο και δικαιοπραξία για το δεύτερο). Αυτό σημαίνει ότι η άσκηση ενός από τα δύο αυτά δικαιώματα εμποδίζει την ύστερη άσκηση του δικαιώματος αποζημίωσης που παρέχει η διάταξη του άρθρου 382 ΑΚ (*Σταθόπουλος*, ό.π., αρ. 6 επ., 8) ή του δικαιώματος του άρθρου 382 εδ. β’ ΑΚ, δηλ. της απαίτησης του περιελθόντος, που δεν αποτελεί διαπλαστικό δικαίωμα, καθώς δεν προϋποθέτει ανατροπή της συμβάσεως, αλλά προϋποθέτει ισχυρή σύμβαση με αλλοίωση της ενοχής (*Σταθόπουλος*, ό.π., αρ. 7).

Επίσης, η διάκριση ανάμεσα σε αρχική και σε επιγενόμενη αδυναμία έχει σημασία μόνο ως προς το περιεχόμενο της (αναγκαίας για τη στοιχειοθέτηση της ευθύνης του πωλητή) υπαιτιότητας: η επιγενόμε­νη αδυναμία θεωρείται για τον οφειλέτη (πωλητή) υπαίτια, όταν οφεί­λεται σε γεγονός «για το οποίο αυτός έχει ευθύνη» (ΑΚ 382) ενώ η αρχι­κή αδυναμία θεωρείται για τον οφειλέτη (πωλητή) υπαίτια, όταν αυτός κατά την κατάρτιση της σύμβασης γνώριζε ή από αμέλεια αγνοούσε, ότι η παροχή του είναι αδύνατη (ΑΚ 363). Όταν η ολική αδυναμία, αρχική ή επιγενόμενη, είναι ανυπαίτια για τον οφειλέτη (πωλητή), επέρχεται «κοινή απαλλαγή» βάσει της διάταξης του άρθρου 336 ΑΚ σε συνδυασμό με τα διάταξη του άρθρου 380 ΑΚ (ΕφΑθ 6619/1997 Αρμεν 1998 1350), το οποίο, όπως και η διάταξη του άρθρου 382 ΑΚ, εφαρμόζεται τόσο στην αρχική όσο και στην επιγενόμενη αδυναμία. Η αρχική αδυναμία είναι ανυπαίτια για τον οφειλέτη (πωλητή), αν αυτός κατά την κατάρτιση της πώλησης αγνοούσε χωρίς υπαιτιότητα του, ότι η παροχή είναι αδύνατη (ΑΚ 363), ενώ η επιγενόμενη αδυναμία είναι ανυπαίτια για τον οφειλέτη (πωλη­τή), αν οφείλεται σε γεγονός «για το οποίο δεν έχει ευθύνη (ΑΚ 336).

Δεδομένου δε ότι στις περιπτώσεις όπου η παράδοση της νομής, ως μία εκ των υποχρεώσεων του πωλητή κατά την ΑΚ 513, δεν συναρτάται υποχρεωτικά με τη μεταβίβαση της κυριότητας (λ.χ. πώληση ακινή­του), η παράδοση της νομής διατηρεί την αυτοτέλειά της , ενώ ως παράδοση της νομής νοεί­ται καταρχήν η σωματική παράδοση (ΑΚ 976 § 1) καθώς και οι μορφές πα­ράδοσης «μακρά χειρί» και «βραχεία χειρί» (ΑΚ 976 § 2). Οπότε σε περίπτωση μόνο εκπλήρωσης της κατά την ΑΚ 513 παράδοσης της νομής και όχι της μεταβίβασης κυριότητας πρόκειται για μερική υπαίτια αδυναμία, αρχική ή επιγενόμε­νη και ο αγοραστής δικαιούται είτε να λάβει το δυνατό μέρος της παρο­χής και για το υπόλοιπο να ασκήσει τα δικαιώματα του ΑΚ 382, είτε –αν δεν έχει συμφέρον στη μερική εκπλήρωση– να αποκρούσει το προσφε­ρόμενο δυνατό μέρος της παροχής και να ασκήσει για ολόκληρη την παροχή τα δικαιώματα της διάταξης του άρθρου 382 ΑΚ (με αναλογική εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 337 ΑΚ). Στην τελευταία περίπτωση αν η μερική αδυναμία είναι ανυπαίτια, αρχική ή επιγε­νόμενη, ο αγοραστής δικαιούται είτε να δεχτεί το δυνατό μέρος της παροχής καταβάλλοντας αντίστοιχο μέρος του τιμήματος (ενώ για το υπόλοιπο μέρος θα χωρήσει κοινή απαλλαγή κατά το ΑΚ 380), είτε –αν έχει συμφέρον στη μερική εκπλήρωση- να θεωρήσει, με αναλογική εφαρμογή του ΑΚ 337 αλλά και σύμφωνα με την αρχή της καλόπιστης εκπλήρωσης των ενοχών (ΑΚ 288), την αδυναμία ολική, με συνέπεια την κοινή απαλλαγή των μερών κατά την ΑΚ 380. Από το συνδυασμό δε των διατάξεων των άρθ. 514, 515 § 1 και 516 ΑΚ, προκύπτει ότι η αξίωση του αγοραστή σε περίπτωση υπάρξεως νομικού ελαττώματος να ζητήσει αποζημίωση και πριν ακόμα του αφαιρεθεί με δικαστική απόφαση το πράγμα, καταλύεται, αν ο πωλητής ισχυρισθεί και αποδείξει ότι ο αγοραστής γνώριζε τα ελαττώματα του πράγματος που υπήρχαν κατά το χρόνο της πωλήσεως (ΕφΠατρ 721/2004, ΤΝΠ Νόμος). Όμως, ο από την πιο πάνω ενδοτικού δικαίου διάταξη του άρθ. 515 § 1 ΑΚ, καθιερούμενος λόγος απαλλαγής του πωλητή από την ευθύνη του για νομικά ελαττώματα του πωληθέντος πράγματος (τέτοια δε ευθύνη του πωλητή υπάρχει ιδίως στην περίπτωση που κύριος του πράγματος δεν είναι αυτός αλλά τρίτος: ΑΠ 2036/1966, ΝοΒ 35.1235) αδρανεί, αν οι συμβαλλόμενοι με την επιφύλαξη του άρθ. 518 ΑΚ έχουν συμφωνήσει διαφορετικά. Έτσι, σε περίπτωση πωλήσεως πράγματος, που στο πωλητήριο συμβόλαιο περιέχεται ο όρος ότι το πωλούμενο μεταβιβάζεται "ελεύθερο διεκδικήσεως ή δικαιώματος τρίτου", ο πωλητής υπέχει υποχρέωση να αποζημιώσει τον αγοραστή για τα νομικά ελαττώματα του πωληθέντος πράγματος και αν ακόμα ο τελευταίος γνώριζε αυτά (ΕφΛαρ 164/2004, ΤΝΠ Νόμος, ΕφΑθ 5776/2000, ΕλλΔνη 42.817, ΕφΑθ 7237/1980, ΝοΒ 28.1584). Τέλος, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 517 ΑΚ ο αγοραστής φέρει το βάρος αποδείξεως της ύπαρξης νομικών ελαττωμάτων. Η σχετική αγωγή του αγοραστή πρέπει να καθορίζει κατά τρόπο σαφή και ορισμένο, τον τρόπο με τον οποίο ο τρίτος απέκτησε την κυριότητα του πράγματος, ώστε να μπορεί να ταχθεί σε βάρος του ενάγοντος το οικείο θέμα απόδειξης κατά τη διάταξη του άρθρου 517 ΑΚ (ΕφΑθ 3239/1994, ΕλλΔνη 1995.708, ΕφΑθ 6909/1993, ΝοΒ 1994.218).

Εξάλλου, ανταλλαγή είναι η σύμβαση, με την οποία ο ένας συμβαλλόμενος αναλαμβάνει την υποχρέωση να μεταβιβάσει στον αντισυμβαλλόμενό του την κυριότητα ενός πράγματος και παράλληλα να το παραδώσει σε αυτόν, ενώ ο άλλος υπόσχεται ως αντιπαροχή τη μεταβίβαση της κυριότητας ενός άλλου πράγματος και την παράδοσή του στον πρώτο. Πρόκειται, δηλαδή, για σύμβαση ενοχική, υποσχετική, αμφοτεροβαρή και άτυπη (εκτός αν αφορά σε ακίνητο, οπότε απαιτείται συμβολαιογραφικός τύπος και μεταγραφή-καταχώριση), σύμφωνα δε με τη διάταξη του άρθρου 573 ΑΚ στην ανταλλαγή εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις για την πώληση, εκτός από τις σχετικές με το τίμημα και καθένας από τους συμβαλλομένους κρίνεται ως πωλητής για την παροχή που τον βαρύνει και ως αγοραστής για την παροχή που απαιτεί (ΑΠ 405/2002,ΕλλΔνη 2002.1690 = ΤΝΠ Νόμος). Τέλος, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 181 ΑΚ η ακυρότητα μέρους συνεπιφέρει την ακυρότητα ολόκληρης της δικαιοπραξίας, αν συνάγεται ότι δεν θα είχε επιχειρηθεί χωρίς το άκυρο μέρος. Η εν λόγω διάταξη εφαρμόζεται και στην περίπτωση ενιαίας εξωτερικά δικαιοπραξίας, η οποία κατά το αντικειμενικό της περιεχόμενο απαρτίζεται από περισσότερες μερικότερες συμφωνίες, οι οποίες, κατά τη βούληση των μερών, τελούν σε συνδυασμό, οι συμβαλλόμενοι δηλαδή την θέλησαν ως ένα ενιαίο σύνολο (ΑΠ 627/1969, ΝοΒ 18.431⋅ ΕφΑθ 3327/1999, ΤΠ Νόμος). Για τη διαπίστωση, επομένως, μερικής ακυρότητας δεν αποβλέπουμε οπωσδήποτε σε χωριστή τυπική σύμβαση (π.χ. πώληση, δάνειο, μίσθωση) αλλά και σε οικονομική συναλλακτική ενότητα, η οποία περιλαμβάνει συνδυασμό περισσότερων τυπικών συμβάσεων, οι οποίες λαμβάνονται υπόψη ως ενιαίο σύνολο (βλ. ΠολΠΑθ 3744/2012, 4711/2012, ad hoc, αδημ).

5. Πράγματα εκτός συναλλαγής είναι αυτά που, για λόγους δημοσίου συμφέροντος ή θρησκευτικούς, είτε δεν μπορούν να είναι αντικείμενο εμπράγματων σχέσεων, είτε μπορούν αλλά υπό διάφορους περιορισμούς. Τέτοια είναι, μεταξύ άλλων, τα κοινόχρηστα (άρθρο 966 ΑΚ), τα οποία ωστόσο είναι δεκτικά εμπράγματων δικαιωμάτων και μόνο η ιδιωτική συναλλαγή περιορίζεται ως προς αυτά, οπότε δεν πρόκειται κατ' ακρίβεια για πράγματα εκτός συναλλαγής, αλλά περιορισμένης συναλλαγής. Συγκεκριμένα, κοινόχρηστα είναι τα πράγματα, τα οποία είτε από το νόμο, είτε από τη βούληση του ιδιοκτήτη τους τίθενται στην άμεση διάθεση του κοινού για χρήση σύμφωνα με τον προορισμό τους, χαρακτηριστικό δε της κοινής χρήσης είναι η εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος (ΑΠ 444/2011, ΤΝΠ Νόμος). Περαιτέρω, από τη διάταξη του άρθρου 968 ΑΚ προκύπτει ότι τα κοινόχρηστα πράγματα είναι δεκτικά κυριότητας και ανήκουν κατά κανόνα στο Δημόσιο, αλλά μπορούν να ανήκουν σε δήμο ή σε κοινότητα ή ακόμη και σε ιδιώτη, όταν αυτό ορίζεται από το νόμο. Όταν η κυριότητα του κοινοχρήστου ανήκει σε ιδιώτη, η κοινή χρήση δεν συνεπάγεται καταρχήν απαγόρευση διάθεσης, δεν κωλύεται δηλαδή ο ιδιοκτήτης να μεταβιβάσει την κυριότητά του σε άλλον, εφόσον δεν περιορίζεται η κοινή χρήση (ΑΠ 1178/2006, ΤΝΠ Νόμος⋅ ΕφΔωδ 82/2007, ΤΝΠ Νόμος⋅ ΠολΠΑθ 3744/2012, 4711/2012, ad hoc, αδημ.).

6. Κατά την έννοια της διάταξης του άρθρου 178 του ΑΚ, σύμφωνα με την οποία «δικαιοπραξία που αντιβαίνει στα χρηστά ήθη είναι άκυρη» ως κριτήριο των χρηστών ηθών χρησιμεύουν οι περί ηθικής αντιλήψεις τού κατά γενική αντίληψη χρηστώς, εμφρόνως και υγιώς σκεπτόμενου, μέσου κοινωνικού ανθρώπου. Η αντίθεση στα χρηστά ήθη, που δημιουργεί ακυρότητα της δικαιοπραξίας, κρίνεται αντικειμενικώς από το περιεχόμενό της, ενόψει όχι της μεμονωμένης αιτίας που κίνησε τους συμβαλλομένους να τη συνάψουν ή του σκοπού στον οποίον αποβλέπουν, αλλά του συνόλου των συνθηκών και περιστάσεων που τη συνοδεύουν. Η σε αμφοτεροβαρή σύμβαση ύπαρξη προφανούς δυσαναλογίας μεταξύ παροχής και αντιπαροχής δεν επιφέρει καθεαυτή ακυρότητα της δικαιοπραξίας, εκτός αν τούτο επιτεύχθηκε με εκμετάλλευση της ανάγκης ή κουφότητας ή απειρίας τουαντισυμβαλλομένου, οπότε δημιουργείται ακυρότητα της αισχροκερδούς δικαιοπραξίας κατ' εφαρμογή της διατάξεως του άρθρου 179 του ΑΚ (ΑΠ 30/2010, ΤΝΠ Νόμος, ΕφΑθ 5212/2012, ΤΝΠ Νόμος). Από τη διάταξη αυτή σε συνδυασμό και προς εκείνες των άρθρων 174, 178 και 180 του ΑΚ συνάγεται ότι, για να θεωρηθεί μια ενοχική ή εμπράγματη δικαιοπραξία ως αισχροκερδής (ή καταπλεονεκτική) και ως τέτοια άκυρη, πρέπει να συντρέχουν αθροιστικώς οι ακόλουθες προϋποθέσεις: 1) η ύπαρξη φανερής δυσαναλογίας μεταξύ παροχής και αντιπαροχής που αναφέρεται στην αντικειμενικώς εκτιμώμενη οικονομική αξία αυτών κατά το χρόνο κατάρτισης της δικαιοπραξίας, 2) η συνδρομή ανάγκης, κουφότητας ή απειρίας του αντισυμβαλλομένου και 3) η εκμετάλλευση από το συμβαλλόμενο μίας ή περισσότερων από τις ως άνω καταστάσεις του αντισυμβαλλομένου που ήταν γνωστές σε αυτόν.

Ειδικότερα, φανερή δυσαναλογία μεταξύ παροχής και αντιπαροχής είναι αυτή που υποπίπτει στην αντίληψη λογικού και έχοντος πείρα των σχετικών συναλλαγών ανθρώπου και η οποία υπερβαίνει το μέτρο, κατά το οποίο είναι ανθρωπίνως θεμιτό να αποκομίζει ο ένας όφελος από σύμβαση οικονομικού περιεχομένου με ζημία του άλλου (ΑΠ 890/2011, ΤΝΠ Νόμος, ΕφΑθ 5212/2012, ό.π.). Η φανερή δυσαναλογία των αμοιβαίων παροχών αποδοκιμάζεται, όταν δεν είναι προϊόν της ελεύθερης δικαιοπρακτικής απόφασης του καταπλεονεκτούμενου. Αντίθετα, όταν αυτή μπορεί να αποδοθεί στη δικαιοπρακτική αυτοδιάθεση και αυτοευθύνη του συμβαλλομένου, τότε ο συμβατικός μηχανισμός θεωρείται ότι έχει λειτουργήσει κανονικά και η έννομη τάξη δεν έχει λόγο να επέμβει, διαφορετικά θα αφαιρείτο από τα μέρη η δυνατότητα ελεύθερης διάπλασης του περιεχομένου της σύμβασης. Τέλος, ως αντικειμενικοποίηση της καταπλεονέκτησης νοείται η τάση στη θεωρία και τη νομολογία για πληρέστερη προστασία του καταπλεονεκτούμενου δια της εφαρμογής του άρθρου 179 ΑΚ, χωρίς να χρειάζεται να αποδειχθεί το υποκειμενικό στοιχείο της εκμετάλλευσης, δηλαδή η γνώση του καταπλεονέκτη περί της ανάγκης, κουφότητας, απειρίας, κ.λ.π. του καταπλεονεκτούμενου (βλ. ΠολΠΑθ 3744/2012 και 4711/2012 ad hoc, αδημ.).

7. Με το νόμο 973/1979 "περί συστάσεως κτηματικής εταιρίας του Δημοσίου" συστάθηκε νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου, με την επωνυμία "Κτηματική εταιρία του Δημοσίου (ΚΕΔ)" και έδρα την Αθήνα. Η εταιρία αυτή: α) λειτουργεί με τη μορφή ανώνυμης εταιρίας, από τη σχετική νομοθεσία της οποίας και κατά κανόνα διέπεται, β) λειτουργεί χάριν του δημοσίου συμφέροντος και γ) έχει σκοπό, τον αναφερόμενο στο άρθρο 2 του νόμου και κυρίως τη διοίκηση και αξιοποίηση, εκτός άλλων, και των ακινήτων του Δημοσίου και τα οποία μπορεί, για την εκπλήρωση των σκοπών της και να ανταλλάσσει με άλλα (άρθρο 6 § 1 εδ. α'). Εξάλλου, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 5 § 1 του ίδιου νόμου η Κτηματική Εταιρία του Δημοσίου (ΚΕΔ) έχει την εντολή και πληρεξουσιότητα να επιχειρεί δικαιοπραξίες, οι οποίες αναφέρονται στα παραπάνω ακίνητα (του άρθρου 2 του νόμου), τα αποτελέσματα όμως αυτών επέρχονται στο όνομα και για λογαριασμό του Δημοσίου. Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η Κτηματική Εταιρία α) έχει τη διοίκηση των ακινήτων του Δημοσίου και β) επιχειρεί κάθε δικαιοπραξία, που αναφέρεται στα ακίνητα ως εντολοδόχος και πληρεξούσια του Δημοσίου στο όνομα του και για λογαριασμό του. Παρέχεται δηλαδή σε αυτήν άμεση από το νόμο εξουσία να αντιπροσωπεύει το Δημόσιο στις παραπάνω δικαιοπραξίες (ΑΚ 211), χωρίς η εξουσία αυτή να στερεί το Δημόσιο, ως αντιπρόσωπο και κύριο των ακινήτων, από το δικαίωμα να ενεργήσει αυτό ό,τι έχει σχέση με την προστασία τους (ΕφΔωδ 206/2007, ΤΝΠ Νόμος, ΕφΠειρ 504/1996, ΕλλΔνη 1998.148).

Από τις ίδιες διατάξεις συνάγεται ότι και στην περίπτωση ανάθεσης εκ μέρους οργάνων του Δημοσίου στην Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου, έργου που δεν εμπίπτει στους σκοπούς αυτούς ή στους άλλους κατά το άρθρο 2 § 1 του ν. 973/1979 σκοπούς της, έστω και χωρίς την τήρηση των διατυπώσεων της § 2 του αυτού άρθρου, τα αποτελέσματα των δικαιοπραξιών στις οποίες προβαίνει η Εταιρεία αυτή για την εκτέλεση του έργου που της ανατέθηκε επέρχονται επ' ονόματι και για λογαριασμό του Δημοσίου (ΔΕφΑθ 2404/1998, ΔΔίκη 1998.1261 = ΤΝΠ Νόμος). Περαιτέρω, με την ΥΑ 1075413/1007/Α0006 (ΦΕΚ Β΄ 1244/2003) θεσπίσθηκε ο Υπηρεσιακός Κανονισμός Συμβάσεων της Κτηματικής Εταιρίας του Δημοσίου, στο άρθρο 16 του οποίου ορίζεται ότι επιτρέπεται η ανταλλαγή ακινήτου του Δημοσίου με ιδιωτικό ή ιδιωτικά ακίνητα, σε εφαρμογή των αναφερομένων στην περίπτωση του άρθρου 2 του ν. 973/1979, με απόφαση του Δ.Σ. ή του αρμοδίως εξουσιοδοτημένου οργάνου της Κ.Ε.Δ., η οποία θα αιτιολογεί την επιδιωκόμενη ανταλλαγή και θα καθορίζει τα κριτήρια συγκρισιμότητας των προς ανταλλαγή ακινήτων, τον τρόπο υποβολής και τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά των προσφορών, τον επιμερισμό των εξόδων πραγματοποίησης της ανταλλαγής και τον τρόπο δημοσιότητας της μελετούμενης ανταλλαγής. Τέλος, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 5 § 2 του ως άνω ν. 973/1979, η Εταιρία έχει την υποχρέωση να διοικεί και να διαχειρίζεται τα ακίνητα επιμελώς σύμφωνα με τους κανόνες της τακτικής εκμετάλλευσης. Η Διοίκηση της Εταιρίας ευθύνεται σε αποζημίωση του Δημοσίου για κάθε ζημία, την οποία θα υπoστεί αυτό λόγω πταίσματος των μελών αυτής (βλ. ΠολΠΑθ 3744/2012 και 4711/2012, ad hoc, αδημ).

8. Κατά τη διάταξη του άρθρου 3 § 1 του ν. 1512/1985 (τροποποίηση και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων, ρύθμιση συναφών θεμάτων και θεμάτων του Ταμείου Νομικών), η εκποίηση, η παραχώρηση και η μίσθωση, καθώς και κάθε άλλη παραχώρηση της χρήσης εκτάσεων γης, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις από το Δημόσιο, τους Ο.Τ.Α. ή τα Ν.Π.Δ.Δ. και τα Ν.Π.Ι.Δ. του δημόσιου τομέα, όπως προσδιορίζονται στο άρθρο 1 παρ. 6 του Ν.1256/1982 (ΦΕΚ 65), γίνεται αφού προσδιορισθεί η χρήση των εκτάσεων αυτών και εφόσον ο σκοπός των παραπάνω πράξεων δεν είναι αντίθετος με τη χρήση αυτή. Όταν η χρήση αυτή δεν έχει προσδιοριστεί με εγκεκριμένο σχέδιο πόλης ή άλλο νόμιμο τρόπο, ο προσδιορισμός γίνεται με απόφαση του νομάρχη. Η παραπάνω απόφαση δεν είναι αναγκαία όταν ο σκοπός της παραχώρησης της χρήσης ή μίσθωσης δεν μεταβάλλει την υφισταμένη χρήση των εκτάσεων. Η απόφαση του νομάρχη εκδίδεται ύστερα από γνώμη της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής και γνώμη είτε του δημοτικού ή του κοινοτικού συμβουλίου είτε του διοικητικού συμβουλίου των παραπάνω Ν.Π.Δ.Δ. και Ν.Π.Ι.Δ. του δημόσιου τομέα. Εφόσον οι παραπάνω γνώμες δεν έχουν υποβληθεί στο νομάρχη εντός 60 ημερών από της λήψεως του σχετικού ερωτήματος από το δήμο ή την κοινότητα ή Ν.Π.Δ.Δ. και Ν.Π.Ι.Δ., ο νομάρχης προχωρεί στην έκδοση της απόφασης και χωρίς αυτές. Η πολεοδομική αρχή οφείλει να λαμβάνει υπ’ όψιν της τις μελέτες για χρήσεις γης που τυχόν υπάρχουν για την περιοχή. Εξάλλου, σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν.δ/τος 1018/1971 (περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του α.ν. 314/1968 "περί παροχής, εις τον Υπουργόν Βορείου Ελλάδος και τους Νομάρχας αρμοδιότητος επί θεμάτων εγκρίσεως, επεκτάσεως ή τροποποιήσεως σχεδίων πόλεων και κωμών), «δια την υπό δημοσίων, πολιτικών ή στρατιωτικών, υπηρεσιών ή υπό Ν.Π.Δ.Δ. κατά τας κειμένας διατάξεις εκποίησιν, δωρεάν παραχώρησιν ή μίσθωσιν πέραν των 5 ετών εκτάσεων γης, μετά ή άνευ κτισμάτων, απαιτείται η προηγούμενη γνώμη των πολεοδομικών υπηρεσιών των αρμοδίων δια την μελέτην και εισήγησιν προς έγκρισιν ή επέκτασιν των σχεδίων πόλεων και οικισμών. Δι’ αποφάσεως του Υπουργού Δημοσίων Έργων δύναται να καθορίζονται αι εξαιρέσεις από της εφαρμογής του παρόντος άρθρου και πάσα, συναφής λεπτομέρεια».

Περαιτέρω, η πολεοδομική νομοθεσία περιέχει πλήθος περιορισμών σε βάρος των ιδιόκτητων ακινήτων που αναφέρονται είτε στη διευθέτηση (ή το σχεδιασμό) ορισμένου χώρου είτε στη δόμηση των ακινήτων και το μεγαλύτερο μέρος των οποίων συνιστούν κανόνες δημοσίου δικαίου, όπως λ.χ. οι κανόνες που επιτάσσουν την προηγούμενη λήψη άδειας από την Πολεοδομική Υπηρεσία πριν εκτελεσθούν εργασίες ή που απαγορεύουν τη δόμηση σε ορισμένο μη άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο κλπ. Πρόκειται για κύριους πολεοδομικούς κανόνες που απαγορεύουν κάποια επενέργεια σε ορισμένο χώρο ή ορισμένο ακίνητο, εφόσον δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις ή οι όροι που θέτει ο νόμος. Από αυτούς διακρίνονται εκείνοι, οι οποίοι απαγορεύουν την κατάρτιση ορισμένης δικαιοπραξίας σε σχέση με ορισμένο ακίνητο, όπως π.χ. η απαγόρευση της μεταβίβασης κυριότητας ακινήτων, η οποία επάγεται τη δημιουργία οικοπέδων μη άρτιων, είτε κατά το σχετικό εμβαδόν είτε κατά το ελάχιστο πρόσωπο ή το βάθος (άρθρο 2 του ν.δ/τος 690/1948) ή η απαγόρευση των δικαιοπραξιών που καταρτίζονται κατά παράβαση της ορίων κατάτμησης της γης (άρθρο 29 § 4 του ν. 1337/1983) κ.ά. Πρόκειται επίσης για πολεοδομικούς κανόνες, δια των οποίων επιτυγχάνεται εμμέσως ο σκοπός του νομοθέτη με την απαγόρευση σχετικής δικαιοπραξίας. Είναι δηλαδή κανόνες ιδιωτικού δικαίου, γι' αυτό άλλωστε και η διένεξη ως προς το κύρος και την κατάρτιση της δικαιοπραξίας που αντιβαίνει σε αυτούς, συνιστά διαφορά ιδιωτικού δικαίου και αρμόδια είναι τα πολιτικά δικαστήρια, ενώ η διαφορά που προκύπτει από την εφαρμογή των ως άνω κανόνων δημοσίου δικαίου, η παράβαση των οποίων επιφέρει διοικητικές κυρώσεις (π.χ. διακοπή εργασιών, κατεδάφιση, πρόστιμο κλπ), συνιστά διοικητική διαφορά και αρμόδια είναι τα διοικητικά δικαστήρια (πρβλ. ΑΠ 306/2004, ΕλλΔνη 2004.1424, ΑΠ 583/1983, ΝοΒ 1984.65⋅ βλ. ΠολΠΑθ 3744/2012 και 4711/2012, ad hoc, αδημ.).

9. Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1-3 του ν. 1198/1981 προκύπτει ότι η ακυρότητα που προκαλείται από τη μη τήρηση των διατυπώσεων, μεταξύ των οποίων η προηγούμενη απόφαση της Γεροντικής Σύναξης και η διενέργεια δημοπρασίας, σχετικά με την ανταλλαγή ακινήτων Ιεράς Μονής του Αγίου Όρους εκτός της εδαφικής περιοχής του Άθω, είναι σχετική και μπορούν να την επικαλεσθούν μόνο η ενδιαφερόμενη Ιερά Μονή και η Ιερή Κοινότητα (βλ. ΑΠ 1199/1989, ΤΝΠΝόμος, ΕφΘεσ 1600/2005⋅ ΠολΠΑθ 3744/2012 και 4711/2012 ad hoc, αδημ.).

10. Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 106, 111 § 2, 117, 118 και 216 § 1 ΚΠολΔ σαφώς προκύπτει ότι το δικόγραφο της αγωγής, πρέπει να περιέχει, με ποινή το απαράδεκτο λόγω αοριστίας, που εξετάζεται αυτεπαγγέλτως, διότι ανάγεται στην προδικασία που αφορά τη δημόσια τάξη, εκτός των άλλων στοιχείων και: α) ευκρινή έκθεση όλων των συγκεκριμένων περιστατικών που αντιστοιχούν στα αφηρημένα στοιχεία του πραγματικού, ορισμένου κανόνα δικαίου και των συνεπειών που επέρχονται, δηλαδή των περιστατικών που είναι παραγωγικά του επίδικου δικαιώματος και δικαιολογούν την άσκηση της αγωγής από τον ενάγοντα κατά του εναγομένου (§ 1α του άρθρου 216), β) ευκρινή περιγραφή του αντικειμένου της διαφοράς (§ 1 β του άρθρου 216) και γ) ορισμένο αίτημα (§ 1γ του άρθρου 216) με τρόπο ώστε να καθίσταται εφικτό στον μεν εναγόμενο διάδικο να απαντήσει, στο δε δικαστήριο να προβεί σε προσήκουσα απόδειξη. Όταν στο δικόγραφο δεν περιέχονται όλα τα ανωτέρω στοιχεία ή όταν περιέχονται ασαφώς ή ελλιπώς τότε η αγωγή είναι απορριπτέα ως απαράδεκτη λόγω της αοριστίας της, η οποία ερευνάται ως προελέχθη αυτεπαγγέλτως από το Δικαστήριο (ΑΠ 944/2013, ΤΝΠ Νόμος). Η αοριστία δε αυτή του δικογράφου δεν είναι δυνατόν να θεραπευθεί ούτε με τις προτάσεις ούτε με παραπομπή σε άλλα έγγραφα της δίκης, ούτε από την εκτίμηση των αποδείξεων (ΑΠ 1056/2002 ΕλλΔνη 45.84, ΕφΛαμ 186/2011, ΤΝΠ Νόμος) ή την ομολογία του εναγομένου. Τέλος, από την φύση της χρηματικής ικανοποίησης λόγω ηθικής βλάβης (άρθρο 932 ΑΚ), προκύπτει ότι η τελευταία αφορά φυσικά πρόσωπα. Δεν αποκλείεται όμως, σύμφωνα προς την κρατούσα νομολογιακώς άποψη, να είναι δικαιούχοι χρηματικής ικανοποίησης λόγω ηθικής βλάβης και νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου, γιατί και αυτά είναι φορείς έννομων αγαθών (πίστη, υπόληψη, εμπορικό μέλλον αν πρόκειται για εταιρίες). Όμως, η ηθική βλάβη στα νομικά πρόσωπα δεν αναφέρεται, όπως στα φυσικά πρόσωπα, σε ενδιάθετο αίσθημα, αναγόμενο στον εσωτερικό κόσμο και κρινόμενο με βάση τους κανόνες της κοινής πείρας και λογικής, χωρίς αποδείξεις, αλλά σε μια συγκεκριμένη βλάβη, που έχει υλική υπόσταση και την οποία το αιτούμενο την χρηματική ικανοποίηση νομικό πρόσωπο πρέπει να επικαλεσθεί και να αποδείξει (*Σπυριδάκης*: Γεν. Αρχές σ. 340, *Απ. Γεωργιάδης* στην ΕρμΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου υπό το άρθρο 932 αρ. 13 και *Στ. Πατεράκης*, Χρηματική Ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης έκδ. 1995, σ. 130 και 292 επ., ΑΠ 488/1983, ΝοΒ 32.268, ΕφΑθ 6197/2011, ΤΝΠ Νόμος⋅ ΠολΠΑθ 3744/2012 και 4711/2012, ad hoc, αδημ .).

11. Κατά τη διάταξη του άρ. 1330 ΑΚ, η προσημείωση εξαλείφεται, μεταξύ άλλων, αν προσαχθεί απόφαση που διατάζει την εξάλειψή της, τέτοια δε περίπτωση συντρέχει και όταν η προσημείωση έχει εγγραφεί ακύρως (πρβλ. άρθρ. 1329 αριθ. 3 ΑΚ) διότι το ακίνητο δεν ανήκει ήδη κατά το χρόνο της εγγραφής σε κείνον που την παραχώρησε (άρθρ. 1271 ΑΚ). Η διαδικασία έκδοσης της απόφασης αυτής δεν ορίζεται ευθέως στο νόμο, εφαρμόζονται πάντως και γι’ αυτή (όπως για την απόφαση της εγγραφής προσημείωσης υποθήκης) οι διατάξεις των άρθρ. 696 επ. ΚΠολΔ. Για την περίπτωση ειδικά της εξάλειψης λόγω άκυρης εγγραφής η εφαρμογή των διατάξεων αυτών, δηλ. των ασφαλιστικών μέτρων, γίνεται αβίαστα, γιατί η προσημείωση, έστω κι αν εγγράφηκε ακύρως, έγινε πάντως με δικαστική απόφαση των ασφαλιστικών μέτρων και με την ίδια διαδικασία αρμόζει να διαταχθεί η εξάλειψή της. Η ΑΚ 1330 δεν προβλέπει μάλιστα για την εξάλειψη της προσημείωσης τελεσίδικη, απόφαση, όπως η ΑΚ 1324 για την εξάλειψη της υποθήκης, επειδή ακριβώς εννοεί απόφαση εκδιδόμενη κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων και τελεσιδικία δεν νοείται σε αυτές (βλ. ενδεικτικά ΕφΑθ 7814/2000, ΕλλΔνη 2003.269 = ΤΝΠ Νόμος⋅ ΠολΠΘεσ 14005/2013, ΤΝΠ Νόμος, βλ. επίσης *Βοσινάκη* σε Γεωργιάδη-*Σταθόπουλο*, Αστικός Κώδιξ, κατ’ άρθρο ερμηνεία, τ. VI, σ. 627, §§ 4 και 5).

12. Στη διάταξη του άρθρου 218 § 2 του ΚΠολΔ προβλέπεται ο υποχρεωτικός χωρισμός από το Δικαστήριο στην περίπτωση που στο ίδιο δικόγραφο σωρεύονται περισσότερες αιτήσεις μεταξύ των αυτών διαδίκων, όταν δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις της αντικειμενικής σώρευσης αυτών, μεταξύ των οποίων (προϋποθέσεων) είναι να υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του ιδίου δικαστηρίου (218 § 1εδ. γ) και στο ίδιο είδος διαδικασίας (218 § 1 εδ. δ), οπότε τότε το Δικαστήριο αφού διατάξει το χωρισμό, με άλλη διάταξη στην απόφασή του θα κρατήσει την υπόθεση που είναι της αρμοδιότητάς του και θα παραπέμψει στο αρμόδιο καθ΄ ύλη και κατά τόπο δικαστήριο την άλλη αίτηση. Η εν λόγω απόφαση είναι οριστική τόσο ως προς την κρατηθείσα και εκδικασθείσα υπόθεση, όσο και ως προς την παραπομπή και κατά νομική αναγκαιότητα και ως προς το χωρισμό (βλ. *Β. Βαθρακοκοίλη,* ΕρμΚΠολΔ τόμος Α στο άρθρο 218 αρ. 12 και 13 σ. 1151-1152, ΑΠ 51/1982, ΝοΒ 1983.351, ΕφΑθ 2575/2010, ΤΝΠ Νόμος).

Στη διάταξη του άρθρου 247 § 1 του ΚΠολΔ προβλέπεται ο δυνητικός χωρισμός από το Δικαστήριο περισσότερων αιτήσεων που υποβλήθηκαν με το ίδιο δικόγραφο, ακόμη και αν αυτές είναι συναφείς, είτε σωρεύθηκαν αντικειμενικά, είτε επικουρικά. Σκοπός της εν λόγω διάταξης είναι η ασφαλέστερη διάγνωση ή η επιτάχυνση της διεξαγωγής της δίκης μίας από τις σωρευόμενες αιτήσεις, εφόσον τούτο κρίνει το Δικαστήριο ότι εξασφαλίζεται με το χωρισμό και τη διάσπαση της ενιαίας δίκης και την αναβίωση της αυτοτέλειας καθεμιάς. Η εν λόγω απόφαση του χωρισμού, από τη στιγμή που το Δικαστήριο επιλαμβάνεται της εκδίκασης έστω και μίας από τις σωρευθείσες αιτήσεις, θεωρείται οριστική και υπόκειται σε έφεση (βλ. *Β. Βαθρακοκοίλης,* ΕρμΚΠολΔ τόμος β στο άρθρο 247 σ. 148). Εξάλλου, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 43 και 44 ΚΠολΔ, προκύπτει, ότι τακτικό δικαστήριο, που δεν είναι κατά τόπο αρμόδιο, μπορεί, με έγγραφη ρήτρα παρέκτασης, να καταστεί αρμόδιο για την εκδίκαση διαφορών, που μέλλουν, ενδεχομένως, να προκύψουν από ορισμένη έννομη σχέση. Η συμφωνία αυτή δημιουργεί αποκλειστική αρμοδιότητα, η οποία υπερισχύει της γενικής νόμιμης δωσιδικίας του εναγομένου, καθώς και των συντρεχουσών ειδικών δωσιδικιών, εκτός αν από την ίδια τη συμφωνία προκύπτει το αντίθετο, όπως συμβαίνει όταν καθίστανται αρμόδια περισσότερα δικαστήρια, οπότε είναι δυνατή, κατ‘ επιλογή του ενάγοντος, η εισαγωγή της υπόθεσης σε οποιοδήποτε απ‘ αυτά (ΕφΘεσ 180/2010, ΤΝΠ Νόμος, ΕφΠατρ 861/2007, ΤΝΠ Νόμος, ΕφΑθ 526/2005, ΤΝΠ Νόμος).

13. Με την υπό κρίση με αριθ. κατ. 36624/20-12-2012 αγωγή το ενάγον Ελληνικό Δημόσιο, αφού παραιτείται από το δικόγραφο των με αριθ. κατάθεσης 47501/2011 αναφορικά με τη 2η εναγομένη και 25516/2012 αγωγών του ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου, ισχυρίζεται ότι με την οριστική διανομή του έτους 1970-1971 του Συνοικισμού Νέας Ραιδεστού Θεσσαλονίκης, η οποία κυρώθηκε με την υπ’ αριθ. 100671/10-12-1971 απόφαση του Νομάρχη Θεσσαλονίκης και δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 1026 Β΄/22-12-1971 , απέκτησε την κυριότητα των οικοπέδων με αριθμούς 40 του ΟΤ 8, 55 και 56 του ΟΤ 10 , καθώς και το με αριθμό 67 του ΟΤ 11 στον οικισμό «Ν. Ραιδεστός» του Δήμου Θέρμης του Ν. Θεσσαλονίκης και ήδη στην Τοπική Κοινότητα Ν. Ραιδεστού του Δήμου Θέρμης της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. Καθ’ υποφοράν ισχυρίζεται ότι τα ακίνητα αυτά περιήλθαν κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο ως τμήματα ευρύτερης εκτάσεως (Αγρόκτημα Μαντσάρηδες–Ραιδεστός), που αποτελούσε ανταλλάξιμο μουσουλμανικό κτήμα και περιήλθε σε αυτό δυνάμει της από 30-1-1923 σύμβασης περί ανταλλαγής Ελληνικών και Τουρκικών πληθυσμών, που κυρώθηκε με το από 25.8.1923 Ν.Δ. (ΦΕΚ 238 Α') και της από 21-6-1924 απόφασης της Μικτής Επιτροπής Ανταλλαγής Ελληνοτουρκικών πληθυσμών, σε συνδυασμό και με τις διατάξεις του άρθρου 1 της από 10.6.1930 Συμβάσεως της Άγκυρας, που κυρώθηκε με το ν. 4793/1930 (ΦΕΚ 226 Α')⋅ ότι τα ακίνητα αυτά αρχικώς διαχειριζόταν η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, εν συνεχεία παραδόθηκαν στην Ε.Α.Π. με το από 30.8.1926 πρωτόκολλο […], που υπεγράφη κατ' εφαρμογή του από 15.5.1926 Ν.Δ. «Περί μεταβιβάσεως δικαιωμάτων κυριότητος κλπ επί των εν Ελλάδι κειμένων αγροτικών κτημάτων κ.λ.π. εις την Ε.Α. Προσφύγων» (ΦΕΚ 164 Α'/22-5-1926), και, τέλος, μετά την κατάργηση της ΕΑΠ με το Ν. 4857/1930 (ΦΕΚ 39618-12-1930), περιήλθαν εκ νέου στην κυριότητα και διαχείριση αυτού (Υπουργείου Γεωργίας, ν. 4857/1930 σε συνδυασμό με την υπ' αριθμ. 48956/24-12-1930 σύμβαση που συνέταξε ο σημβολαιογράφος Αθηνών […], η οποία δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 403 Α'/29.12.1930).

Εκθέτει περαιτέρω ότι μετά την περαίωση της κτηματογράφησης της περιοχής και την έναρξη λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου στην περιοχή Ν. Ραιδεστού στις 30.4.2004, τα επίδικα καταχωρήθηκαν με τους εξής ΚΑΕΚ, αντίστοιχα το καθένα […], άπαντα δε καταχωρήθηκαν στις αρχικές (πρώτες) εγγραφές με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» κατά ποσοστό 100%· ότι με την υπ’ αριθμόν 80/27.2.2006 απόφαση της Προϊσταμένης του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς, που καταχωρήθηκε με αρ. κατ. 3074/27-2-2006 στα κτηματολογικά φύλλα των ως άνω ακινήτων, διορθώθηκε η ανωτέρω ανακριβής πρώτη εγγραφή και καταχωρήθηκε δικαιούχος κυριότητας αμφοτέρων σε ποσοστό 100% το ενάγον (Ελληνικό Δημόσιο-Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων). Περαιτέρω εκθέτει ότι με το υπ’ αριθμόν 2195/21.12.2005 συμβόλαιο ανταλλαγής που συνέταξε η συμβολαιογράφος Αθηνών […], νομίμως μεταγραφέν, η πρώτη εναγόμενη […] μεταβίβασε στο ενάγον, κατά πλήρη κυριότητα, έκταση 22.049,982 στρεμμάτων, κείμενη στην παραλίμνια περιοχή της λίμνης Βιστωνίδας του Νομού Ροδόπης και, σε αντάλλαγμα της μεταβίβασης αυτής, το ενάγον μεταβίβασε στην πρώτη εναγόμενη, κατά πλήρη κυριότητα, 53 άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα εκ των οποίων 23 στον οικισμό «Καρδία», 7 στον οικισμό «Ν. Ραιδεστός», 2 στον οικισμό «Πανόραμα» και 21 στον οικισμό «Ωραιόκαστρο» του Νομού Θεσσαλονίκης⋅ ότι στη συνέχεια με το υπ’ αριθμόν 2196/21.12.2005 συμβόλαιο ανταλλαγής της ιδίας συμβολαιογράφου, που καταχωρήθηκε νόμιμα στα κτηματολογικά φύλλα με ΚΑΕΚ […], η πρώτη εναγόμενη […] μεταβίβασε στο ενάγον, κατά πλήρη κυριότητα, έκταση 2.950,988 στρεμμάτων, κείμενη στην παραλίμνια περιοχή της λίμνης Βιστωνίδας του Νομού Ξάνθης και, σε αντάλλαγμα της μεταβίβασης αυτής, το ενάγον μεταβίβασε στην πρώτη εναγόμενη, κατά πλήρη κυριότητα, 15 ακίνητα στον οικισμό «Καρδία» και 5 ακίνητα στον οικισμό «Ν. Ραιδεστός» του Νομού Θεσσαλονίκης, μεταξύ των οποίων τα επίδικα τέσσερα (4) γεωτεμάχια· ότι στη συνέχεια η πρώτη εναγόμενη με το 22006/15.2.2007 αγοραπωλητήριο συμβόλαιο, που συνέταξε η συμβολαιογράφος Θεσσαλονίκης […] και που καταχωρήθηκε νόμιμα στα οικεία κτηματολογικά φύλλα των ως άνω τεσσάρων (4) ακινήτων με αριθμό καταχώρισης 3142/27.2.2007, μεταβίβασε, κατά πλήρη κυριότητα, στη δεύτερη εναγόμενη ανώνυμη εταιρία […], 62 από τα ως άνω ακίνητα, τα οποία είχε αποκτήσει με τα προαναφερόμενα συμβόλαια μεταξύ των οποίων και τα επίδικα τέσσερα (4) ακίνητα, τα οποία (επίδικα) μέχρι σήμερα νέμεται η δεύτερη εναγόμενη⋅ ότι επίσης σε καθένα εκ των παραπάνω τεσσάρων (4) οικοπέδων έχουν εγγραφεί δύο προσημειώσεις υποθήκης σε βάρος της δεύτερης εναγομένης και υπέρ της τρίτης εναγομένης τραπεζικής ανώνυμης εταιρίας και συγκεκριμένα, πρώτη προσημείωση υποθήκης, ποσού 20.000.000 ευρώ, πλέον τόκων και εξόδων, δυνάμει της υπ' αριθμ. 9995/16-3-2007 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης (διαδικασίας ασφαλιστικών μέτρων), που καταχωρήθηκε στα οικεία κτηματολογικά φύλλα με αριθμούς […] αντίστοιχα και δεύτερη προσημείωση υποθήκης, ποσού 2.500.000 ευρώ, πλέον τόκων και εξόδων, δυνάμει της υπ’ αριθμ. 36998/23-11-2009 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης (διαδικασίας ασφαλιστικών μέτρων) που καταχωρήθηκε στα οικεία κτηματολογικά φύλλα με αριθμούς […] αντίστοιχα.

Περαιτέρω, το ενάγον Ελληνικό Δημόσιο ισχυρίζεται ότι το υπ’ αριθμόν 2196/21.12.2005 συμβόλαιο ανταλλαγής που συνέταξε η συμβολαιογράφος Αθηνών […] είναι άκυρο διότι κατά την κατάρτισή του η πρώτη εναγόμενη […] δεν ήταν κυρία των παραλίμνιων της λίμνης Βιστωνίδας εκτάσεων, που φέρεται να μεταβίβασε στο ενάγον ως αντάλλαγμα για τα ακίνητα που της μεταβίβασε το τελευταίο, καθώς εμπίπτουν σε έκταση 17.003.054 τμ, που ανήκε ήδη στο ενάγον και σε έκταση 2.490.504 τ.μ., που ανήκε σε ιδιώτες (που δεν κατονομάζει) , επικαλούμενο (το ενάγον) ότι: 1. οι τίτλοι κτήσης της Βυζαντινής περιόδου, που η 1η εναγομένη επικαλείται, ουδέποτε της προσπόρισαν κυριότητα, 2. οι εν λόγω παραλίμνιες εκτάσεις κατέστησαν κατά την Οθωμανική περίοδο δημόσιες γαίες, ανήκουσες στο Οθωμανικό Δημόσιο και, σε κάθε περίπτωση, οι εν λόγω εκτάσεις δεν ήταν καταχωρισμένες στο οθωμανικό κτηματολόγιο (defterhane) ως μοναστηριακές γαίες, εγγραφή που αποτελούσε κατά το οθωμανικό δίκαιο, συστατικό τύπο της κυριότητας που η πρώτη εναγομένη επικαλείται και ως εκ τούτου δεν μπορεί η πρώτη εναγομένη να καταστεί κυρία αυτών ούτε με την επίκληση χρησικτησίας, ούτε με επίκληση διεθνών συνθηκών, αλλά ούτε και με την επίκληση των πατριαρχικών συγγιλίων, τα οποία δεν αποτελούν, κατά το ενάγον, τίτλους κτήσης, 3. το όποιο δικαίωμα κυριότητας της Μονής επί των εκτάσεων αυτών παραγράφηκε, άλλως αποσβέσθηκε, όταν η περιοχή καταλείφθηκε από τον Σουλτάνο το 1821, λόγω παρόδου 15ετίας (ακίνητα εξουσιαζόμενα κατά πλήρη κυριότητα) ή 36ετίας («βακούφια») κατά το οθωμανικό δίκαιο, από την κατάληψη αυτή, χωρίς η πρώτη εναγόμενη να επανακτήσει τη νομή επ’ αυτών των εκτάσεων, οι οποίες παρέμειναν υπό οθωμανική αρχικά και στη συνέχεια υπό βουλγαρική κατοχή μέχρι την κατάληψη της Θράκης από την Ελλάδα, 4. σε κάθε περίπτωση δεν ισχύει το αναπαλλοτρίωτο της εκκλησιαστικής περιουσίας κατά το οθωμανικό δίκαιο και επομένως η πρώτη εναγόμενη απώλεσε οριστικά τα όποια δικαιώματά της κατά την περίοδο της οθωμανικής κυριαρχίας στη Θράκη, 5. σε θύλακες των περιοχών αυτών έχουν διενεργηθεί από το 1923 αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, διανομές και αναδασμοί και 6. η υπ’ αριθ. 17/2002 γνωμοδότηση του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Δημοσίων Γαιών, βάσει της οποίας το ενάγον προχώρησε στην ανταλλαγή των εκτάσεων, δεν αποτελεί τίτλο κυριότητας, ενώ επικουρικά επικαλείται ότι το όποιο δικαίωμα κυριότητας της πρώτης εναγόμενης επί των ως άνω εκτάσεων αποδυναμώθηκε, λόγω του ότι από τη δεκαετία του 1950 και εφεξής στην περιοχή έλαβαν χώρα από το ενάγον διανομές για αποκατάσταση ακτημόνων, καθώς και τεχνικά έργα από τις υπηρεσίες του ενάγοντος, δηλ. εμφανείς υλικές πράξεις, οι οποίες επέφεραν σημαντική αύξηση της αξίας των παραλίμνιων εκτάσεων, χωρίς οι εκπρόσωποι της πρώτης εναγομένης όλα αυτά τα έτη να εγείρουν ζήτημα κυριότητάς της επ’ αυτών των εκτάσεων, ενώ η ίδια είχε ήδη συνάψει και την από το έτος 1930 σύμβαση με το ενάγον, με την οποία αναγνώριζε την κυριότητά του επί των εκτάσεων αυτών και χωρίς η ίδια η πρώτη εναγόμενη να προβεί σε καμία υλική πράξη επί των εν λόγω εκτάσεων καθ’ όλα αυτά τα έτη μέχρι σήμερα, με αποτέλεσμα η επίκληση του δικαιώματος κυριότητας από την πρώτη εναγόμενη επί των εκτάσεων αυτών να επιφέρει δυσβάστακτες συνέπειες στο ενάγον, ενώ η ανατροπή της πραγματικής κατάστασης που δημιουργήθηκε εδώ και δεκαετίες να έχει υπέρμετρα επαχθείς συνέπειες για το κοινωνικό σύνολο και επομένως κατ’ άρθρο 281 ΑΚ να είναι καταχρηστική η άσκηση του δικαιώματός της.

Αντίθετα το ενάγον Ελληνικό Δημόσιο ισχυρίζεται ότι αυτό το ίδιο ήταν κύριος των εν λόγω παραλίμνιων εκτάσεων, επικαλούμενο ότι αυτές του ανήκαν: 1. ως διάδοχο του τουρκικού και ακολούθως του βουλγαρικού κράτους σύμφωνα με τις συνθήκες του Λονδίνου του 1913, του Βουκουρεστίου του 1913, του Νεϊγύ του 1919, των Σεβρών του 1920 και της Λωζάννης του 1923, 2. ως τμήματα που αποτελούν όχθες λίμνης, αιγιαλό, ποταμούς και προσχώσεις αυτών και επομένως ως πράγματα κοινόχρηστα, 3. ως πρώην δημόσιες γαίες του Οθωμανικού κράτους, 4. σύμφωνα με τη υπ’ αριθμόν 2343/4-5-1930 σύμβαση, η οποία αποτελούσε συμβιβαστική επίλυση διαφοράς σε ανοιγείσα δίκη μεταξύ του ενάγοντος και της πρώτης εναγομένης το 1922, 5. σύμφωνα με τη σύμβαση της Άγκυρας του 1930, ως γη ανήκουσα σε μουσουλμάνους μη ανταλλάξιμους έλληνες, 6. λόγω εξαγοράς από το ενάγον από μουσουλμάνους, 7. λόγω γενομένων αναγκαστικών απαλλοτριώσεων σε εκτάσεις εντός αυτών και ως διάδοχο της Ε.Α.Π. (Επιτροπής Ανταλλαξίμου Περιουσίας), 8. λόγω τακτικής ή έκτακτης επ’ αυτών χρησικτησίας και 9. λόγω της ύπαρξης αρχαιολογικών χώρων εντός των εκτάσεων αυτών.

Ακολούθως ισχυρίζεται ότι αφενός η ενοχική-υποσχετική σύμβαση της ανταλλαγής των παραλίμνιων εκτάσεων αυτών με άλλες εκτάσεις που ανήκαν στο ενάγον, ως μορφή σύμβασης πώλησης, στερείται αντικειμένου και είναι άκυρη και αφετέρου η εμπράγματη σύμβαση μεταβίβασης κυριότητας, έχοντας ως νόμιμη αιτία κατ’ άρθρο 1033 ΑΚ την άκυρη υποσχετική σύμβαση είναι επίσης άκυρη και κατ’ επίκληση του άρθρου 181 ΑΚ (μερική ακυρότητα που συνεπιφέρει ακυρότητα όλης της δικαιοπραξίας), αλλά και επικουρικά για το λόγο ότι και αν ακόμη ήταν κυρία η πρώτη εναγόμενη των παραλίμνιων εκτάσεων στο παρελθόν, για τους λόγους που αυτή επικαλείται, ωστόσο κατά το χρόνο κατάρτισης των συμβολαίων το σχετικό δικαίωμά της είχε αποδυναμωθεί και η άσκησή του ήταν καταχρηστική· επικαλούμενη δε τα ανωτέρω ισχυρίζεται ότι η πρώτη εναγομένη […] δεν απέκτησε την κυριότητα των επιδίκων τεσσάρων (4) γεωτεμαχίων. Επικουρικά το ενάγον Ελληνικό Δημόσιο ισχυρίζεται ότι η σύμβαση της ανταλλαγής, που περιλαμβάνεται στο υπ’ αριθμόν 2196/2005 συμβόλαιο αντιβαίνει στα χρηστά ήθη, για το λόγο ότι το ενάγον είχε ανέκαθεν την κυριότητα των παραλίμνιων εκτάσεων, για τους λόγους που εκτέθηκαν ανωτέρω, και αυτό το γνώριζε η πρώτη εναγόμενη […], καθώς και για το λόγο υπέρμετρης δυσαναλογίας μεταξύ παροχής και αντιπαροχής, ήτοι μεταξύ της αξίας των παραλίμνιων εκτάσεων και της αξίας των ακινήτων που δόθηκαν από το ενάγον ως αντάλλαγμα αυτών, όπως εκτίθεται ειδικότερα στην υπό κρίση αγωγή. Άλλως επικουρικά επικαλείται ακυρότητα της προρρηθείσης συμβάσεως ανταλλαγής α) επειδή παραβιάσθηκαν οι διατάξεις δημοσίου συμφέροντος του ν. 973/1979 περί «σύστασης Κτηματικής Εταιρείας Δημοσίου (Κ.Ε.Δ.)», καθώς τα ανταλλαγέντα ακίνητα με τις παραλίμνιες εκτάσεις, μεταξύ αυτών και τα επίδικα γεωτεμάχια, αποτελούν εποικιστικές εκτάσεις και ως εκ τούτου δεν μπορούν να εκποιηθούν και εν γένει να αποτελέσουν αντικείμενο εκμετάλλευσης παρά μόνο για το σκοπό της αστικής αποκατάστασης των δικαιούχων-κατοίκων των εν λόγω περιοχών, ενώ η αξιοποίηση κατά τον ως άνω νόμο των εν λόγω ακινήτων από την Κ.Ε.Δ., συμβαλλόμενης στα ως άνω συμβόλαια ανταλλαγής, είχε ως προαπαιτούμενο κοινή απόφαση των Υπουργών Αγροτικής Ανάπτυξης και Οικονομίας, απόφαση που δεν υπήρξε στην προκείμενη περίπτωση, αλλά υπήρξε μόνο υπουργική απόφαση του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και πάλι όχι για τα ειδικά στις συμβάσεις αναφερόμενα ακίνητα, αλλά για αόριστο αριθμό ακινήτων (πρόκειται για την Υ.Α. 3822/2005, η οποία για τους ίδιους λόγους κατά το ενάγον είναι άκυρη) και επομένως η Κ.Ε.Δ. στα εν λόγω συμβόλαια δεν είχε νόμιμη εξουσιοδότηση προς εκποίηση των εν λόγω ακινήτων, ενώ ακόμη και με την προαναφερθείσα Υ.Α. δεν χορηγήθηκε στην Κ.Ε.Δ. η διοίκηση επί των ανταλλαγέντων ακινήτων παρά της δόθηκε η «εντολή» να προβεί σε «αξιοποίηση» αυτών, ενώ άκυρη ήταν και αυτή καθ’ αυτή η διαδικασία ανταλλαγών κατά παράβαση των διατάξεων του ν. 973/1979 και β) επειδή παραβιάσθηκαν οι διατάξεις των άρθρων 3 του ν. 1512/1985 και 3 του ν.δ. 1018/1971, καθώς δεν προηγήθηκε προσδιορισμός της χρήσης των επιδίκων με απόφαση του οικείου Νομάρχη, δηλαδή χωρίς να έχουν καθοριστεί για τα επίδικα γεωτεμάχια χρήσεις γης με τα ισχύοντα διατάγματα ρυμοτομίας και όρων δόμησης, ως ακινήτων ανηκόντων στο ενάγον και στη συνέχεια να ακολουθήσει η μεταβίβαση αυτών και τέλος επειδή παραβιάσθηκαν οι διατάξεις του ν. 1198/31-8/1-9-1981 «περί ρυθμίσεως θεμάτων αναγομένων εις την εκτός του Άθω ακίνητον περιουσίαν των Ι. Μονών του Αγίου Όρους και άλλων τινών διατάξεων», σύμφωνα με τις οποίες όταν οι Ι. Μονές του Αγίου Όρους εκποιούν ή ανταλλάσσουν ακίνητά τους, που βρίσκονται εκτός της περιοχής του Άθωνα, θα πρέπει με ποινή ακυρότητας της σχετικής δικαιοπραξίας, να προηγηθεί απόφαση της Γεροντικής Συνάξεως και η εκποίηση να γίνει με δημοπρασία, περιστατικά τα οποία δεν συνέβησαν στην επίδικη υπόθεση.

Περαιτέρω το ενάγον Ελληνικό Δημόσιο ισχυρίζεται ότι άκυρο είναι και το καταρτισθέν μεταξύ της πρώτης εναγομένης και της δεύτερης εναγομένης υπ’ αριθμόν 22006/2007 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου που συνέταξε η συμβολαιογράφος Θεσσαλονίκης […], διότι κατά την κατάρτιση αυτού η πρώτη εναγομένη, ως μεταβιβάζουσα, δεν ήταν κυρία των επιδίκων, αφού η ανωτέρω αναφερόμενη σύμβαση ανταλλαγής είναι άκυρη και επομένως δεν προσπόρισε κυριότητα επί των επιδίκων σε αυτή και εκ του λόγου αυτού η εγγραφή της πρώτης εναγόμενης στα κτηματολογικά φύλλα των επιδίκων τεσσάρων (4) γεωτεμαχίων ως κυρίας αυτών είναι ανακριβής και επομένως δεν δημιουργείται το εκ του άρθρου 13 του ν. 2664/1998 μαχητό τεκμήριο για την εγγραφή αυτή, αλλά και για την επόμενη μεταγενέστερη εγγραφή της δεύτερης εναγόμενης, διότι η τελευταία γνώριζε την ανακρίβεια της παραπάνω εγγραφής, για τους λόγους που προεκτέθηκαν και τούτο διότι η δεύτερη εναγόμενη συνεστήθη με το 2177/15.11.2006 συμβόλαιο που συνέταξε η συμβολαιογράφος Θεσσαλονίκης […], έξι μόλις ημέρες πριν από την υποβολή της από 21.11.2006 έγγραφης προσφοράς της προς την πρώτη εναγόμενη για την αγορά των επιδίκων ακινήτων, κατ' αποδοχή της οποίας καταρτίστηκε το 22006/2007 συμβόλαιο, ενώ οι διατυπώσεις για τη σύστασή της ολοκληρώθηκαν στις 27.11.2006 […], δηλαδή έξι ημέρες μετά την υποβολή της ως άνω προσφοράς, καθώς και διότι στο μετοχικό κεφάλαιο της δεύτερης εναγομένης συμμετείχε κατά 30% η Κυπριακή Εταιρία […], την οποία είχε συστήσει ο οικονομικός και επενδυτικός σύμβουλος της πρώτης εναγόμενης […] για λογαριασμό αυτής, και κατά ποσοστό 70% η εταιρία […], στην οποία η πρώτη εναγόμενη συμμετείχε σε ποσοστό 30% μέσω της διαχειρίστριας της περιουσίας της Κυπριακής Εταιρίας […], ενώ, τέλος, στο διοικητικό συμβούλιο της δεύτερης εναγομένης συμμετείχαν τόσο ο ως άνω οικονομικός και επενδυτικός σύμβουλος της πρώτης εναγομένης […], όσο και ο νομικός σύμβουλος αυτής […] και ότι τα ανωτέρω γεγονότα αποδεικνύουν, κατά τους ισχυρισμούς του ενάγοντος, ότι η δεύτερη εναγόμενη εταιρία συστήθηκε ευθύς εξ αρχής, για να αποτελέσει συνέταιρο και συνεπενδυτή της πρώτης εναγόμενης στην αθέμιτη αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων και ότι είναι μία εταιρία απολύτως ελεγχόμενη από την πρώτη εναγόμενη⋅ ότι άλλως από βαρειά αμέλεια αγνοούσε την ανακρίβεια της εν λόγω εγγραφής, διότι όφειλε να ελέγξει τα συμβόλαια ανταλλαγής πριν προχωρήσει στην κατάρτιση του συμβολαίου αγοραπωλησίας και θα μπορούσε να διαπιστώσει ότι τα χρυσόβουλλα, τα σιγγίλια και οι γνωμοδοτήσεις του Ν.Σ.Κ., που η πρώτη εναγόμενη επικαλείται ως τίτλους κυριότητας των μεταβιβασθεισών στο ενάγον παραλίμνιων εκτάσεων, δεν αποτελούν τοιαύτους.

Τέλος, το ενάγον Ελληνικό Δημόσιο ισχυρίζεται ότι, οι εγγραφείσες επί των επιδίκων προσημειώσεις υποθήκης υπέρ της τρίτης εναγόμενης και σε βάρος της δεύτερης εναγόμενης, δυνάμει των υπ’ αριθμόν 9995/2007 και 36998/2009 αποφάσεων του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, ποσού 20.000.000 ευρώ και 2.500.000 ευρώ, πλέον τόκων και εξόδων, αντίστοιχα, είναι εξαλειπτέες, διότι είναι άκυρες, αφού ενεγράφησαν επί ακινήτων που δεν ανήκουν κατά κυριότητα στη δεύτερη εναγόμενη, αλλά στο ενάγον, για τους λόγους που προεκτέθηκαν, ενώ η τρίτη εναγόμενη τραπεζική εταιρία γνώριζε, άλλως από βαρειά αμέλεια αγνοούσε ότι η οφειλέτης της-δεύτερη εναγόμενη δεν ήταν κυρία των επιδίκων και ότι η εν λόγω ακυρότητα μπορεί να αντιταχθεί κατά της τρίτης εναγόμενης λόγω της κακοπιστίας της κατά το χρόνο εγγραφής των εν λόγω προσημειώσεων στα οικεία κτηματολογικά φύλλα.

Με βάση το ιστορικό αυτό, το ενάγον Ελληνικό Δημόσιο ζητεί: α) να αναγνωριστεί η κυριότητά του επί των επιδίκων γεωτεμαχίων με ΚΑΕΚ […] και να υποχρεωθεί η δεύτερη εναγομένη να του τα αποδώσει, β) να αναγνωριστεί ότι οι εναγόμενες ουδέποτε απέκτησαν κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επ’ αυτών, γ) να διαταχθεί η εξάλειψη των προαναφερθεισών προσημειώσεων υποθήκης, δ) να διαταχθεί η διόρθωση των οικείων κτηματολογικών φύλλων των επιδίκων ακινήτων με τη διαγραφή των προρρηθεισών μεταγενέστερων εγγραφών, ε) επικουρικά, στην περίπτωση που γίνει δεκτό ότι η δεύτερη εναγόμενη ήταν καλόπιστη κατά το χρόνο της προς αυτήν μεταβιβάσεως των επιδίκων από την πρώτη εναγόμενη, να υποχρεωθεί η τελευταία να αποζημιώσει το ενάγον Ελληνικό Δημόσιο με το κατωτέρω αναφερόμενο ποσό, για το λόγο ότι το ενάγον υπέστη ζημία από την παράνομη και υπαίτια συμπεριφορά των εκπροσώπων της πρώτης εναγόμενης, η οποία συνίσταται: ι. στην απόκρυψη της αλήθειας όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς των παραλίμνιων εκτάσεων, ιι. στην προβολή παραπλανητικών ισχυρισμών και ιιι. στην παρώθηση με λόγια και παραστάσεις κρατικών λειτουργών στην ικανοποίηση παράνομων αιτημάτων της και ισούται (αποζημίωση) με την αξία των επιδίκων κατά το χρόνο της μεταβιβάσεώς τους, ήτοι το ποσό των 1.315.692 ευρώ, νομιμοτόκως από 15.2.2007 (ημερομηνία κατάρτισης του συμβολαίου αγοραπωλησίας), άλλως το ποσό των 961.572 ευρώ, ποσό που φέρεται ότι η πρώτη εναγόμενη έλαβε από τη δεύτερη εναγόμενη από την πώληση των επιδίκων, νομιμοτόκως από την επίδοση της υπό κρίση αγωγής, άλλως και επικουρικά, αν κριθεί ότι δεν οφείλεται η απώλεια της κυριότητας του ενάγοντος σε αδικοπρακτική συμπεριφορά των εκπροσώπων της πρώτης εναγομένης, τότε η τελευταία να υποχρεωθεί να αποδώσει στο ενάγον τον πλουτισμό που αποκόμισε χωρίς νόμιμη αιτία από την περιουσία του και με ζημία του, που συνίσταται στην αξία των επιδίκων ή άλλως στο αντάλλαγμα που έλαβε από τα επίδικα, ήτοι το ποσό των 1.315.692 ευρώ, άλλως το ποσό των 961.572 ευρώ, ομοίως νομιμοτόκως από 15.2.2007 (ημερομηνία κατάρτισης του συμβολαίου αγοραπωλησίας) για το πρώτο ποσό και από την επίδοση της υπό κρίση αγωγής για το δεύτερο ποσό, στ) άλλως και όλως επικουρικά σε περίπτωση που κριθούν ότι τα συμβόλαια ανταλλαγής είναι έγκυρα, τότε να υποχρεωθεί η πρώτη εναγόμενη να καταβάλει στο ενάγον ως αδικαιολόγητο πλουτισμό το ποσό των 1.253.040 ευρώ, νομιμοτόκως από 21-12-1995, άλλως από την επίδοση της υπό κρίση αγωγής, άλλως το ποσό των 961.572 ευρώ, νομιμοτόκως από την επίδοση της υπό κρίση αγωγής, λόγω του ότι η παροχή της πρώτης εναγόμενης προς το ενάγον στο πλαίσιο των δύο αυτών συμβάσεων είναι αδύνατη από υπαιτιότητά της και επομένως το ενάγον έχει εναλλακτικά τα δικαιώματα του άρθρου 382 σε συνδ. με το άρθρο 380 ΑΚ, ζ) να υποχρεωθούν οι δύο πρώτες εναγόμενες να του καταβάλουν το ποσό των 450.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση προς αποκατάσταση της ηθικής του βλάβης, συνιστάμενη στη μείωση του κύρους του και στην αμφισβήτηση της ικανότητας των υπηρεσιών του να διαχειρίζονται και να προστατεύουν τη δημόσια περιουσία, λόγω της τελεσθείσας σε βάρος του αδικοπραξίας από τους εκπροσώπους της πρώτης εναγομένης, αλλά και τους εκπροσώπους της δεύτερης εναγομένης, η οποία αποτελεί εταιρία απόλυτα ελεγχόμενη από την πρώτη, νομιμοτόκως από την επίδοση της υπό κρίση αγωγής, με την επιφύλαξη να εισάγει ποσό 50.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση ενώπιον των ποινικών δικαστηρίων, η) να κηρυχθεί η παρούσα προσωρινά εκτελεστή και θ) να καταδικασθούν οι εναγόμενες στη δικαστική του δαπάνη.

14. Έχοντας αυτό το περιεχόμενο και αιτήματα το υπό κρίση με αριθ. κατ. 36624/20-12-2012 δικόγραφο, εκτιμάται από το παρόν Δικαστήριο, ότι σωρεύονται κατ’ άρθρο 218 ΚΠολΔ σε αυτό α) αγωγή του άρθρου 13 § 2 του ν. 2664/1998, όπως άλλωστε τιτλοφορείται και το δικόγραφο, κατά την κύρια εμπράγματη βάση της, στην οποία αντιστοιχούν τα αιτήματα περί αναγνώρισης της κυριότητας του ενάγοντος Ελληνικού Δημοσίου επί των επιδίκων τεσσάρων (4) γεωτεμαχίων, της απόδοσης αυτών και της διόρθωσης των μεταγενεστέρων εγγράφων, β) αρνητική αναγνωριστική αγωγή, αναφορικά με το αίτημα περί μη κτήσης εμπράγματων δικαιωμάτων επί των επιδίκων τεσσάρων (4) γεωτεμαχίων εκ μέρους όλων των εναγομένων και γ) αίτηση εξάλειψης προσημειώσεων υποθήκης, ενώ κατ΄άρθρο 219 ΚΠολΔ επικουρικά σωρεύονται δ) αγωγή του άρθρου 13 § 4 του ν. 2664/1998 κατά την ενοχική της βάση στρεφόμενη μόνο κατά της 1ης εναγομένης […] περί καταβολής αποζημίωσης ένεκα αδικοπραξίας , άλλως επικουρικά απόδοσης αδικαιολογήτου πλουτισμού, ε) ενοχική αγωγή περί καταβολής του αδικαιολογήτου πλουτισμού λόγω υπαίτιας αδυναμίας παροχής (382-380 του ΑΚ) στρεφόμενη μόνο κατά της 1ης εναγομένης […] και στ) αγωγή καταβολής χρηματικής ικανοποίησης λόγω ηθικής βλάβης ένεκα αδικοπραξίας στρεφόμενη κατά της 1ης και 2ης  των εναγομένων.

15. Οσον αφορά τις παραδεκτά σωρευόμενες υπό στοιχείο α και β αγωγές (του άρθρου 13 § 2 και την αρνητική αναγνωριστική εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων με ΚΑΕΚ […] παραδεκτά και αρμόδια εισάγονται προς συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου αυτού, που είναι καθ' ύλην και κατά τόπον αρμόδιο για την εκδίκασή τους λόγω της θέσης των επίδικων τεσσάρων (4) ακινήτων, στην σύνθεση του οποίου μετέχουν κτηματολογικοί δικαστές (άρθρα 1 περ. α΄, 7, 10, 11 περ.1, 13, 18, 29 του ΚΠολΔ και 13 § 2 και 17 § 4 του ν. 2664/1998), κατά την τακτική διαδικασία, δεδομένου ότι για το παραδεκτό της ασκήσεώς τους αντίγραφο του κρινόμενου δικογράφου έχει καταχωριστεί νομότυπα και εμπρόθεσμα, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 220 ΚΠολΔ, 12 § 1 περ. ιβ' και 13 § 2 του ν. 2664/1998, στα οικεία κτηματολογικά φύλλα των επίδικων ακινήτων […].

Όμως όσον αφορά τη νομιμότητά τους, λεκτέα τα ακόλουθα: Το ενάγον Ελληνικό Δημόσιο επικαλούμενο τα κτηματολογικά φύλλα των επιδίκων τεσσάρων (4) ακινήτων με ΚΑΕΚ […], τα οποία μάλιστα αποτελούν ενιαίο κείμενο με το υπό κρίση δικόγραφο, ισχυρίζεται ότι η 1η μεταγενέστερη εγγραφή που καταχωρήθηκε σε όλα αυτά, δυνάμει της οποίας η 1η εναγομένη […] φέρεται να απέκτησε την πλήρη κυριότητα αυτών με το υπ’ αριθμόν 2196/21.12.1995 συμβόλαιο ανταλλαγής της συμβολαιογράφου Αθηνών […], είναι ανακριβής και η 1η εναγομένη δεν απέκτησε την κυριότητα αυτών και παραμένει κύριο το ενάγον Ελληνικό Δημόσιο, διότι το ως άνω συμβόλαιο ανταλλαγής –τόσο ως προς την εμπράγματη σύμβαση μεταβίβασης της κυριότητας , όσο και ως προς την ενοχική της ανταλλαγής– είναι άκυρο για τους λόγους που αναφέρει και συγκεκριμένα

Α) Για το λόγο ότι η 1η εναγομένη […] δεν ήταν κυρία του ακινήτου που μεταβίβασε στο Ελληνικό Δημόσιο (παραλίμνιες εκτάσεις Βιστωνίδας) κατά το χρόνο της μεταβίβασης. Ο συγκεκριμένος λόγος- βάση αγωγής είναι απορριπτέα ως μη νόμιμη. Η επίδικη σύμβαση (του 2196/2005 συμβολαίου) είναι μια αμφοτεροβαρής σύμβαση, που εμπεριέχει την υποσχετική-ενοχική σύμβαση περί ανταλλαγής και τις εκποιητικές-εμπράγματες συμβάσεις, με τις οποίες μεταβιβάστηκαν εκατέρωθεν τα ακίνητα Α (παραλίμνιες εκτάσεις Βιστωνίδας από την 1η εναγομένη […] στο ενάγον Ελληνικό Δημόσιο) και Β (20 οικόπεδα σε περιοχές του ν. Θεσσαλονίκης από το ενάγον Ελληνικό Δημόσιο στην 1η εναγομένη […], μεταξύ των οποίων και τα τέσσερα επίδικα), οι οποίες καταρτίσθηκαν ταυτόχρονα στο προαναφερθέν υπ' αριθ. 2196/21.12.2005 συμβόλαιο ανταλλαγής ακινήτων της συμβολαιογράφου Αθηνών […]. Ακόμη και αν υποτεθεί αληθής ο ισχυρισμός του ενάγοντος Ελληνικού Δημοσίου –του οποίου, σημειωτέον, η ουσιαστική βασιμότητα είναι αδιάφορη για την κρίση του παρόντος Δικαστηρίου αναφορικά με την κυριότητα των τεσσάρων (4) επιδίκων ακινήτων– ότι η 1η εναγομένη […] δεν ήταν κυρία του ακινήτου Α (παραλίμνιες εκτάσεις Βιστωνίδας) κατά τον κρίσιμο χρόνο κατάρτισης του ως άνω συμβολαίου, σύμφωνα με τα εκτεθέντα στην υπό στοιχείο -4- σκέψη της παρούσης, τούτο δεν επιφέρει την ακυρότητα ούτε της ενοχικής σύμβασης ανταλλαγής, ούτε των εμπράγματων συμβάσεων περί μεταβίβασης της κυριότητας των ανταλλαγέντων ακινήτων, παρά μόνο καθιστά άνευ εννόμου αποτελέσματος δηλ. χωρίς την μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου Α (παραλίμνιες εκτάσεις Βιστωνίδας) στο ενάγον από την 1η εναγομένη […] και γεννά ενοχικές αξιώσεις, καθόσον κατά τους ισχυρισμούς του ενάγοντος δεν ήταν κυρία αυτού (ακινήτου Α). Ειδικότερα, σύμφωνα και με τα εκτεθέντα στην υπό στοιχείο -4- μείζονα σκέψη της παρούσης, η έλλειψη κυριότητας στη μεταβιβάζουσα 1η εναγομένη […] δεν καθιστά άκυρη την ενοχική σύμβαση ανταλλαγής, αφού τέτοια ακυρότητα δεν προβλέπεται από το νόμο. Πρόκειται, όμως, για σύμβαση με υποκειμενικά ολικά αδύνατη παροχή εκ μέρους της 1ης εναγομένης, γεγονός που προκαλεί την ανώμαλη εξέλιξη της συμβατικής σχέσης και μετατρέπει την πρωτογενή υποχρέωση της 1ης εναγομένης περί μεταβίβασης της κυριότητας του ακινήτου Α σε δευτερογενή υποχρέωσή της είτε προς αποζημίωση του ενάγοντος (άρθρο 382 ΑΚ), είτε προς επιστροφή του ακινήτου Β σε αυτό κατά τις διατάξεις περί αδικαιολογήτου πλουτισμού (άρθρα 382, 380, 904 επ. ΑΚ) ή με την άσκηση του διαπλαστικού δικαιώματος του ενάγοντος περί υπαναχώρησης από τη σύμβαση (άρθρα 382, 387 επ. Α.Κ.). Το γεγονός ότι, κατά τα ιστορούμενα στην αγωγή, η κυριότητα επί του ακινήτου Α (παραλίμνιες εκτάσεις), όχι απλά δεν ανήκε στην εναγομένη –αν και κατά το κείμενο του 2196/2005 συμβολαίου που παρατίθεται αυτολεξεί στον υπό κρίση δικόγραφο , το ενάγον φέρεται να δηλώνει ότι κυρία του ως άνω ακινήτου Α ήταν η 1η εναγομένη– , αλλά τυχόν ανήκει στο ίδιο το ενάγον και εν μέρει σε τρίτους (που δεν κατονομάζει) , δεν προσδίδει κάποια ιδιαιτερότητα στην επίδικη σύμβαση, ούτε διαφοροποιεί την παραπάνω κρίση, εφόσον η παροχή της 1ης εναγομένης παραμένει αδύνατη, είτε αυτό που υποσχέθηκε ανήκει σε τρίτον είτε ακόμη και στον ίδιο το δέκτη της υπόσχεσης, δηλαδή στο ενάγον (βλ. υπό στοιχείο 4 μείζονα σκέψη για το πώς η σύμβαση πώλησης είναι έγκυρη ακόμη και όταν το πράγμα ανήκει στον ίδιο τον αγοραστή). Ούτε μπορεί να γίνει αντιληπτή η εννοιολογική διαφορά της υπόσχεσης παροχής «άνευ αντικειμένου», που επικαλείται το ενάγον, ως αιτία ακυρότητας της υποσχετικής σύμβασης και της υπόσχεσης αδύνατης παροχής, που ρυθμίζεται στο νόμο ως λόγος ανώμαλης εξέλιξης μιας αμφοτεροβαρούς σύμβασης κατά τα προαναφερθέντα. Και είναι μεν αληθές ότι η υπόσχεση της 1ης εναγομένης να μεταβιβάσει στο ενάγον ένα πράγμα, που ήδη του ανήκει, αναιρεί τον ανταλλακτικό χαρακτήρα της σύμβασης, αφού δημιουργεί περιουσιακή μετακίνηση μόνο προς τη μία κατεύθυνση. Αυτό όμως θα συνέβαινε και αν το πράγμα ανήκε σε τρίτον, και γενικότερα συμβαίνει κάθε φορά που ο συμβαλλόμενος σε μια αμφοτεροβαρή σύμβαση υπόσχεται μια αδύνατη παροχή, χωρίς όμως αυτό να καθιστά ανύπαρκτη ή άκυρη την υπόσχεση και να προκαλεί συνακόλουθα την, ένεκα έλλειψης νόμιμης αιτίας, ακυρότητα της εμπράγματης δικαιοπραξίας, με την οποία ο άλλος συμβαλλόμενος εκπλήρωσε τη δική του παροχή. Ούτε, άλλωστε, βρίσκει πεδίο εφαρμογής στην επίδικη σύμβαση η διάταξη του άρθρου 181 ΑΚ, ώστε να θεωρηθεί ότι η αδυναμία μεταβίβασης της κυριότητας του ακινήτου Α (παραλίμνιες εκτάσεις Βιστωνίδας) προς το ενάγον επιφέρει την ακυρότητα της υποσχετικής σύμβασης ανταλλαγής ή και των εμπράγματων σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας, πολύ δε περισσότερο των ακινήτων Β (20 οικόπεδα στην περιοχή της Θεσσαλονίκης, μεταξύ των οποίων τα τέσσερα επίδικα) προς την 1η εναγομένη. Αν η επίδικη σύμβαση ανταλλαγής, που περιλαμβάνει τις ανωτέρω υποσχετική και εκποιητικές δικαιοπραξίες, είναι, κατά τους ισχυρισμούς του ενάγοντος, μια ενιαία οικονομική οντότητα, όπου η ακυρότητα της μιας δικαιοπραξίας επιφέρει και την ακυρότητα των λοιπών, τότε αυτός ο χαρακτηρισμός αρμόζει σε κάθε αμφοτεροβαρή σύμβαση, κύριο στοιχείο της οποίας είναι η αλληλεξάρτηση των παροχών, που καθιστά παροχή και αντιπαροχή αντικείμενα μιας ενιαίας σύμβασης (βλ. υπό στοιχείο -4- νομική σκέψη) και που η εκπλήρωση της μιας παροχής προϋποθέτει την εκπλήρωση της άλλης. Όταν, λοιπόν, νομολογία και θεωρία αποδέχονται την εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 181 του ΑΚ και σε περιπτώσεις οικονομικής συναλλακτικής ενότητας υπό τη μορφή ενιαίας σύμβασης, προφανώς δεν αναφέρονται σε μια τυπική σύμβαση (π.χ. πώληση, ανταλλαγή κ.λπ.), η οποία περιλαμβάνει την υποσχετική και τις, εκπληρωτικές της υπόσχεσης, εκποιητικές συμβάσεις, αλλά σε συνδυασμό περισσοτέρων τυπικών συμβάσεων, που περιλαμβάνουν περισσότερες ενοχικές συμφωνίες και λαμβάνονται υπόψη ως ενιαίο σύνολο, όπως οι μεικτές συμβάσεις (π.χ. σύμβαση πώλησης ημιτελούς ακινήτου και σύμβαση έργου περί αποπεράτωσής του) ή οι περισσότερες συμβάσεις της ίδιας μορφής (π.χ. πώληση περισσότερων πραγμάτων). Η υιοθέτηση της υποστηριζόμενης από το ενάγον άποψης θα καθιστούσε κάθε υποσχετική σύμβαση άκυρη σε περίπτωση ακυρότητας της αντίστοιχης εκποιητικής, εφόσον δεν μπορεί να νοηθεί περίπτωση που οι συμβαλλόμενοι θα επιθυμούσαν την κατάρτιση της υποσχετικής σύμβασης, αν γνώριζαν την ακυρότητα της εκποιητικής, ενώ το ίδιο ισχύει και προς την κατεύθυνση την εκποιητικής, με την οποία εκπληρώνεται η αντιπαροχή στα πλαίσια μιας αμφοτεροβαρούς σύμβασης και για τον επιπρόσθετο λόγο ότι αν ο νομοθέτης ήθελε πράγματι την ακυρότητα της εκποιητικής δικαιοπραξίας, με την οποία εκπληρώνεται η αντιπαροχή, σε περίπτωση ακυρότητας της προς την αντίθετη κατεύθυνση εκποιητικής δικαιοπραξίας, θα παρέμενε κενή περιεχομένου η διάταξη του άρθρου 382 του ΑΚ.

Μη νόμιμη είναι επίσης και η θεμελίωση της ακυρότητας της επίδικης συμβάσεως ανταλλαγής στο άρθρο 281 ΑΚ και αυτό διότι η επίκληση της ακυρότητας ασκήσεως δικαιώματος, όπως το αμφισβητούμενο από το ενάγον δικαίωμα κυριότητας της 1ης εναγομένης επί του ακινήτου Α (παραλίμνιες εκτάσεις Βιστωνίδας), λόγω του ότι αυτό ασκείται καταχρηστικά, λόγω αποδυνάμωσης, δεν συνεπάγεται ουσιαστικά την αποδυνάμωση του δικαιώματος κυριότητας, αλλά, αν υποτεθεί αληθινή τέτοια αποδυνάμωση, την αποδυνάμωση μόνο της αξιώσεως που πηγάζει από το εμπράγματο δικαίωμα (βλ. σχετ. *Α. Κορνηλάκη*, Αποδυνάμωση δικαιώματος, σ. 46, *Π.Αλικάκο*, Κατάχρηση εμπράγματου δικαιώματος, σ. 39). Δεν πρόκειται δε περίπτωση κτήσεως ή ασκήσεως εμπραγμάτου δικαιώματος με δικαιοπραξία, διότι κατά τους ισχυρισμούς του ίδιου του ενάγοντος, η αποδυναμωμένη, κατά το ενάγον, κυριότητα της 1ης  εναγομένης ήταν η προϋπόθεση της κατάρτισης της συμβάσεως ανταλλαγής και όχι απόρροια αυτής, ούτε υπάρχει ισχυρισμός ότι η κυριότητα αυτή το πρώτον αποκτήθηκε με την εν λόγω σύμβαση ή ότι το αντικείμενό της ήταν η μόνη έκφανση της άσκησης του φερόμενου δικαιώματος κυριότητας. Συνακόλουθα, η επικαλούμενη στην αγωγή ανώμαλη εξέλιξη της συμβατικής σχέσης του ενάγοντος με την 1η εναγομένη […], λόγω του ότι η τελευταία από υπαιτιότητά της δεν εκπλήρωσε την παροχή της που απέρρεε από το υπ’ αριθμόν 2196/2005 συμβόλαιο ανταλλαγής, ήτοι την μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου Α(παραλίμνιες εκτάσεις Βιστωνίδας) στο ενάγον, επειδή –κατά τα εκτιθέμενα στο αγωγικό δικόγραφο- δεν ήταν κυρία αυτού, ουδόλως σημαίνει ότι η 1η εναγομένη […] δεν απέκτησε την κυριότητα του ακινήτου Β (20 οικόπεδα στην περιοχή της Θεσσαλονίκης, μεταξύ των οποίων και τέσσερα επίδικα), αφού αυτή απέκτησε από κύριο και δη το ενάγον Ελληνικό Δημόσιο, την κυριότητα του οποίου επ’ αυτών ουδείς αμφισβήτησε, όπως άλλωστε έχει καταχωρηθεί στις πρώτες εγγραφές των οικείων κτηματολογικών φύλλων μετά από απόφαση της Προϊσταμένης του Κτηματολογικού Γραφείου κατά τη διαδικασία του άρθρου 18 ν. 2664/1998, ούτε προέκυψε ότι με οιονδήποτε τρόπο (πχ. υπαναχώρηση) ανετράπη η εν λόγω σύμβαση.

Β) Ο δεύτερος λόγος-βάση της αγωγής περί ακύρωσης της σύμβασης ανταλλαγής, που περιλαμβάνεται στο υπ’ αριθμόν 2196/2005 συμβόλαιο, λόγω του χαρακτήρα του ακινήτου Α (παραλίμνιες εκτάσεις Βιστωνίδας), το οποίο κατά τα ιστορούμενα, και αν ακόμη υποτεθεί ότι ανήκε στην 1η εναγομένη […] είναι κοινόχρηστο ως μεγάλη λίμνη και συνακόλουθα εκτός συναλλαγής πράγμα, είναι απορριπτέα επίσης ως μη νόμιμη, διότι, σύμφωνα και με τα εκτεθέντα στην υπό στοιχείο -5- μείζονα σκέψη, η τυχόν ιδιότητα του ακινήτου Α ως κοινόχρηστου, που –ενδεχομένως- ανήκει στην 1η εναγομένη […], δεν εμποδίζει τη μεταβίβαση της κυριότητάς του, εφόσον το γεγονός αυτό δεν περιορίζει την κοινή χρήση. Εξάλλου, αν και στο σημείο αυτό εξετάζεται η νομική βασιμότητα της αγωγής, το ενάγον πρωτίστως στερείται εννόμου συμφέροντος να προβάλει το συγκεκριμένο λόγο ακυρότητας, διότι σκοπός της κοινής χρήσης είναι η εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος (βλ. υπό στοιχείο -5- μείζονα σκέψη) και δεν νοείται επομένως το ενάγον Ελληνικό Δημόσιο, που είναι ο κατεξοχήν εκφραστής του, να ζητεί την ακύρωση μιας δικαιοπραξίας με την οποία μεταβιβάζεται σε αυτό ένα κοινόχρηστο πράγμα προς εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, γεγονός που καταγράφηκε άλλωστε στην επίδικη σύμβαση ως σκοπός της κατάρτισής της (ομοίως έκριναν και οι υπ’ αριθμ. 3744/2012 και 4711/2012 αποφάσεις του ΠολΠΑθ επί αντιστοίχων συμβάσεων μεταξύ του ενάγοντος και της 1ης εναγομένης).

Γ) Ο τρίτος λόγος-βάση της αγωγής περί ακύρωσης της σύμβασης ανταλλαγής , που περιλαμβάνεται στο υπ’ αριθμόν 2196/2005 συμβόλαιο, διότι αυτή προσκρούει στα χρηστά ήθη λόγω υπέρμετρης δυσαναλογίας μεταξύ παροχής και αντιπαροχής σε βάρος του ενάγοντος Ελλ. Δημοσίου, είναι επίσης απορριπτέα ως μη νόμιμη, διότι, ακόμη και αν είναι αληθή τα αναφερόμενα περιστατικά, δεν υφίσταται φανερή δυσαναλογία μεταξύ των εκατέρωθεν παροχών στην επίδικη σύμβαση, εφόσον τα συμβαλλόμενα μέρη, στο πλαίσιο της συμβατικής τους ελευθερίας (άρθρο 361 του ΑΚ) και χωρίς να γίνεται επίκληση περιστατικών νόθευσης της βούλησής τους (βλ. υπό στοιχείο -6- μείζονα σκέψη), δήλωσαν ρητώς στην επίδικη σύμβαση και μάλιστα κατόπιν σχετικής εκτίμησης του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών ότι τα προς ανταλλαγή ακίνητα είναι ισάξια (λαμβανομένης υπ’ όψιν και της σχετικής καταβολής χρηματικού ποσού εκ μέρους της 1ης εναγομένης για την εξίσωση των παροχών), είναι δε εντελώς διαφορετικό νομικό και πραγματικό ζήτημα αν το ενάγον Ελλ.Δημόσιο πλανήθηκε εν τέλει ως προς την πραγματική αξία τόσο του ακινήτου Α όσο και του ακινήτου Β, την οποία άλλωστε προσδιόρισαν δικές του υπηρεσίες ή εποπτευόμενες από αυτό. Σε κάθε πάντως περίπτωση, ακόμη και αν υποτεθεί ότι υφίσταται τέτοια φανερή δυσαναλογία μεταξύ των εκατέρωθεν παροχών, ο συγκεκριμένος λόγος ακυρότητας παραμένει μη νόμιμος, διότι δεν συντρέχει εν προκειμένω εκμετάλλευση, εκ μέρους της 1ης εναγομένης […], της ανάγκης ή κουφότητας ή απειρίας του ενάγοντος (αν μπορεί να νοηθεί τέτοια κατάσταση σε βάρος του ενάγοντος Ελληνικού Δημοσίου), όπως απαιτεί η διάταξη του άρθρου 179 του ΑΚ για να θεωρηθεί μια δικαιοπραξία άκυρη ως καταπλεονεκτική. Βέβαια, η αντίθεση μιας δικαιοπραξίας στα χρηστά ήθη κρίνεται κατά το όρθρο 178 του ΑΚ αντικειμενικώς από το περιεχόμενό της, ενόψει των συνθηκών και περιστάσεων που τη συνοδεύουν, πλην όμως το ενάγον Ελλ.Δημόσιο δεν επικαλείται καμία τέτοια συνθήκη ή περίσταση άλλη από τη δυσαναλογία μεταξύ των παροχών, η οποία ωστόσο καθιστά τη σχετική δικαιοπραξία άκυρη μόνο υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις του άρθρου 179 του ΑΚ, ενώ και το γεγονός ότι καταπλεονεκτούμενος είναι το Δημόσιο δεν διαφοροποιεί σε τίποτε τα παραπάνω.

Τέλος, η έννοια της αντικειμενικοποίησης της καταπλεονέκτησης ως τάσης στη θεωρία και τη νομολογία δεν είναι αυτή που προσδίδει στην αγωνή του το ενάγον περί αποσύνδεσης της φανερής δυσαναλογίας των παροχών από την εκμετάλλευση της ανάγκης κλπ του καταπλεονεκτούμενου, αλλά προδήλως η ανάγκη χια πληρέστερη προστασία του καταπλεονεκτούμενου με την εφαρμογή του άρθρου 179 ΑΚ, χωρίς να χρειάζεται να αποδειχθεί η γνώση του καταπλεονέκτη περί αυτής της κατάστασης (βλ. υπό στοιχείο -6- μείζονα σκέψη, ομοίως έκριναν και οι υπ’ αριθμ. 3744/2012 και 4711/2012 αποφάσεις του ΠολΠΑθ επί αντιστοίχων συμβάσεων μεταξύ του ενάγοντος και της 1ης εναγομένης).

Δ) Ο τέταρτος λόγος-βάση της αγωγής περί ακύρωσης της σύμβασης ανταλλαγής, που περιλαμβάνεται στο υπ’ αριθμόν 2195/2005 συμβόλαιο, διότι η υπ’ αριθμόν 3822/25-1-2005 Υ.Α. του Υπουργού Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, με την οποία η Κ.Ε.Δ. εξουσιοδοτήθηκε να προβεί στην επίδικη ανταλλαγή για λογαριασμό του ιδίου (ενάγοντος), πάσχει για τους αναφερόμενους στην αγωγή λόγους, είναι απορριπτέα, επίσης ως μη νόμιμη, δεδομένου ότι, σύμφωνα και με τα εκτεθέντα στην υπό στοιχείο -7- σκέψη, το ενάγον δεσμεύεται από τα αποτέλεσμα των δικαιοπραξιών, στις οποίες η Κ.Ε.Δ. προβαίνει στο όνομα και για λογαριασμό του, ακόμη και όταν αυτές λαμβάνουν χώρα στα πλαίσια ανάθεσης σε αυτήν, εκ μέρους οργάνων του ενάγοντος, έργου που δεν εμπίπτει στους σκοπούς του άρθρου 2 § 1 του ν. 973/1979 και χωρίς μάλιστα να τηρηθούν οι διατυπώσεις της § 2 του ίδιου άρθρου. Κατά μείζονα λόγο, λοιπόν, το ενάγον δεσμεύεται από τα αποτελέσματα της επίδικης σύμβασης, που συνήψε η Κ.Ε.Δ. στο όνομα και για λογαριασμό του και η οποία εμπίπτει στους σκοπούς της άνω διάταξης (2 § 1 περ. δ'), τηρουμένων μάλιστα και των διατυπώσεων περί έκδοσης σχετικής Υ.Α., έστω κι αν σε αυτήν έχουν τυχόν εμφιλοχωρήσει οι προβαλλόμενες πλημμέλειες. Μη νόμιμος και συνεπώς απορριπτέος είναι και ο επικουρικότερος ισχυρισμός του ενάγοντος, σύμφωνα με τον οποίο η επίδικη σύμβαση ανταλλαγής πάσχει ακυρότητα, διότι τα όργανα της Κ.Ε.Δ. δεν προέβησαν σε σχετικό έλεγχο τίτλων ως προς το ακίνητο Α, αφενός μεν επειδή τέτοια υποχρέωση δεν προβλέπεται στον Υπηρεσιακό Κανονισμό Συμβάσεων της Κ.Ε.Δ. (1075413/1007/Α0006, ΦΕΚ Β΄ 1244/2003), αφετέρου δε, διότι ακόμη και αν προβλεπόταν τέτοια υποχρέωση, η παράλειψη εκπλήρωσής της δεν επιφέρει την ακυρότητα της καταρτισθείσας σύμβασης, αλλά αφορά στην εσωτερική σχέση εντολής μεταξύ του Δημοσίου και της Κ.Ε.Δ. και ενεργοποιεί τη διάταξη του άρθρου 5 § 2 του ως άνω ν. 973/1979 περί υποχρέωσης της Κ.Ε.Δ. να διοικεί και να διαχειρίζεται τα ακίνητα επιμελώς σύμφωνα με τους κανόνες της τακτικής εκμετάλλευσης και περί ευθύνης σε αποζημίωση του ενάγοντος για κάθε ζημία, την οποία θα υποστεί το τελευταίο λόγω πταίσματος των μελών της (βλ. υπό στοιχείο -7- μείζονα σκέψη, ομοίως έκριναν και οι υπ’ αριθμ. 3744/2012 και 4711/2012 αποφάσεις του ΠολΠΑθ επί αντιστοίχων συμβάσεων μεταξύ του ενάγοντος και της 1ης εναγομένης).

Ε) Ο πέμπτος λόγος-βάση της αγωγής περί ακύρωσης της σύμβασης ανταλλαγής, που περιλαμβάνεται στο υπ’ αριθμόν 2196/2005 συμβόλαιο, διότι για την ανταλλαγή των τεσσάρων (4) επιδίκων ακινήτων στη Νέα Ραιδεστό, ευρισκομένων εντός σχεδίου πόλεως, δεν προηγήθηκε καθορισμός της χρήσης τους με απόφαση του αρμοδίου Νομάρχη Θεσσαλονίκης κατόπιν σχετικής γνωμοδότησης της αρμόδιας Διεύθυνσης Πολεοδομίας, η αγωγή είναι απορριπτέα ως μη νόμιμη, αφενός διότι τα επίδικα βρίσκονται εντός σχεδίου και δεν είναι αναγκαία απόφαση του Νομάρχη και αφετέρου διότι σύμφωνα και με τα εκτεθέντα στην υπό στοιχείο -8- μείζονα σκέψη, οι ανωτέρω υποχρεώσεις απορρέουν από πολεοδομικούς κανόνες, των οποίων η παραβίαση δεν καθιστά τις σχετικές δικαιοπραξίες απαγορευμένες, όπως συμβαίνει π.χ. όταν παραβιάζονται οι πολεοδομικοί κανόνες σχετικά με τα όρια κατάτμησης της γης, αλλά επιφέρει μόνο διοικητικές κυρώσεις (π.χ. πρόστιμο, κατεδάφιση κτίσματος κλπ) και γεννά διοικητικές διαφορές, για την επίλυση των οποίων είναι αρμόδια τα διοικητικά δικαστήρια (βλ. υπό στοιχείο -8- μείζονα σκέψη) και

ΣΤ) Ο έκτος λόγος-βάση της αγωγής περί ακύρωσης της συμβάσεως ανταλλαγής , που περιλαμβάνεται στο υπ’ αριθμόν 2196/2005 συμβόλαιο, διότι για την εκποίηση του, βρισκόμενου εκτός της εδαφικής περιοχής του Άθω, ακινήτου Α (παραλίμνιες εκτάσεις Βιστωνίδας) της 1η εναγομένης […] δεν προηγήθηκε απόφαση της Γεροντικής Σύναξης και διενέργεια δημοπρασίας, η αγωγή είναι απορριπτέα επίσης ως μη νόμιμη, διότι, σύμφωνα και με τα εκτεθέντα στην υπό στοιχείο -9- μείζονα σκέψη, η θέσπιση των ανωτέρω διατυπώσεων αποσκοπεί στην προστασία της ίδιας της 1ης εναγομένης … και η ακυρότητα που τυχόν προκαλείται από την μη τήρηση των διατυπώσεων αυτών είναι σχετική υπέρ της τελευταίας, την ακυρότητα δε αυτή μόνον η ίδια η 1η εναγομένη … και η Ιερά Κοινότητα του Αγίου Όρους μπορούν να επικαλεσθούν και όχι το ενάγον(ομοίως έκριναν και οι υπ’ αριθμ. 3744/2012 και 4711/2012 αποφάσεις του ΠολΠΑθ επί αντιστοίχων συμβάσεων μεταξύ του ενάγοντος και της 1ης εναγομένης). Απορριπτομένων ως μη νόμιμων όλων των λόγων περί ακυρότητας της συμβάσεως ανταλλαγής, που περιλαμβάνεται στο υπ’ αριθμόν 2196/2005 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών […], το οποίο μάλιστα καταχωρήθηκε ως μεταγενέστερη εγγραφή (1η κατά σειρά μετά την «πρώτη» εγγραφή και πριν την οριστικοποίησή της) στα οικεία κτηματολογικά φύλλα των επιδίκων ακινήτων, το παρόν Δικαστήριο καταλήγει ότι με βάση τα εκτιθέμενα στο αγωγικό δικόγραφο, η εγγραφή αυτή με βάση την οποία η 1η εναγομένη […] απέκτησε την κυριότητα των τεσσάρων (4) επιδίκων ακινήτων είναι ακριβής, καθόσον απέκτησε με παράγωγο τρόπο από πραγματικό δικαιούχο δυνάμει εγκύρου τίτλου. Επομένως, αφού κρίθηκε ότι η 1η εναγομένη […] κατέστη πραγματικός δικαιούχος της κυριότητας αυτών , νόμιμα μεταβίβασε αυτά στην 2η εναγομένη ΑΕ δυνάμει του υπ’ αριθμόν 22006/15-2-2007 συμβολαίου πώλησης της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης […] που καταχωρήθηκε στα οικεία κτηματολογικά φύλλα ως 2η μεταγενέστερη εγγραφή με αρ. κατ. 3142/27-2-2007 , η οποία (2η εναγομένη ΑΕ) στηριζόμενη στην ακρίβεια της ως άνω 1ης μεταγενέστερης κτηματολογικής εγγραφής και στη δημόσια πίστη των κτηματολογικών εγγραφών (βλ. υπό στοιχείο -3- μείζονα σκέψη) κατέστη πραγματικός δικαιούχος κυριότητας αυτών από επαχθή αιτία, ούσα αδιάφορη η –ενδεχομένως– κακή πίστη της αναφορικά με το κατά πόσον η 1η εναγομένη ΙΒΜ ήταν κυρία του ακινήτου που μεταβίβασε εις αντάλλαγμα στο ενάγον , διότι απέκτησε από πραγματικό δικαιούχο. Θα ενδιέφερε το παρόν Δικαστήριο η κακή πίστη, μόνο αν κρινόταν ανωτέρω ότι η μεταβιβάζουσα 1η εναγομένη […] δεν είχε αποκτήσει την κυριότητα των επιδίκων. Αντίθετη εκδοχή θα ήταν αντίθετη με τις βασικές αρχές του Κτηματολογικού Δικαίου που διασφαλίζουν τη δημόσια πίστη και την ασφάλεια των συναλλαγών, Συνακόλουθα , νόμιμη είναι και η επιβάρυνση των επιδίκων με προσημειώσεις υποθήκης εκ μέρους της 3ης εναγομένης τραπεζικής εταιρίας, η οποία επίσης στηριζόμενη στην ακρίβεια της ως άνω 2ης μεταγενέστερης κτηματολογικής εγγραφής , με την οποία η οφειλέτρια της 2η εναγομένη ΑΕ φέρεται κυρία των επιδίκων ακινήτων , ενέγραψε δύο προσημειώσεις υποθηκών με αριθ. κατ. 4676/27.3.2007 και 13555/7.12.2009 δυνάμει δικαστικών αποφάσεων καθιστάμενη έτσι πραγματικός δικαιούχος εμπράγματων ασφαλειών. Συνακόλουθα των ανωτέρω, οι σωρευόμενες υπό στοιχείο α και β αγωγές (του άρθρου 13 § 2 και αρνητική αναγνωριστική εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων) πρέπει να απορριφθούν ως μη νόμιμες.

16. Όσον αφορά την υπό στοιχείο γ σωρευόμενη αίτηση περί εξαλείψεως των εγγραφεισών προσημειώσεων, πέραν των άλλων, απαραδέκτως σωρεύεται λόγω μη συνδρομής της προβλεπόμενης στο άρθρο 218 § 1 εδ. δ ΚΠολΔ προϋπόθεσης της ταυτότητας διαδικασίας, διότι όπως εκτέθηκε στην υπό στοιχείο -11- μείζονα σκέψη της παρούσης, η εν λόγω αίτηση εκδικάζεται με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων, αφού, εξάλλου, οι επίδικες εγγραφείσες προσημειώσεις υποθήκης εγράφησαν δυνάμει αποφάσεων ασφαλιστικών μέτρων· κατά συνέπεια, θα πρέπει κατ’ άρθρο 218 § 2 να διαταχθεί ο χωρισμός της και να παραπεμφθεί η εκδίκασή της στο καθ΄ύλη και κατά τόπο αρμόδιο Μονομελές Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης, δικάζον κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων, αν και το παρόν Δικαστήριο με την αμέσως προηγούμενη σκέψη του ήδη έκρινε ότι είναι ακριβείς οι μεταγενέστερες εγγραφές που αφορούν τις εμπράγματες ασφάλειες υπέρ της 3ης εναγομένης τραπεζικής εταιρίας, διότι εγγράφηκαν επί ακινήτων της κυριότητας της οφειλέτριας της 2ης εναγομένης ΑΕ.

17. Αναφορικά με την παραδεκτά κατ’ άρθρο 219 ΚΠολΔ επικουρικά σωρευόμενη υπό στοιχείο δ αγωγή του άρθρου 13 § 4 του ν. 2664/1998 κατά την ενοχική της βάση, στρεφόμενη μόνο κατά της 1ης εναγομένης […] περί καταβολής αποζημίωσης ένεκα αδικοπραξίας, άλλως επικουρικά απόδοσης αδικαιολογήτου πλουτισμού, παραδεκτά και αρμόδια εισάγεται προς συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου αυτού, που είναι καθ' ύλην και κατά τόπον αρμόδιο για την εκδίκασή τους λόγω της θέσης των επίδικων τεσσάρων (4) ακινήτων, στην σύνθεση του οποίου μετέχουν κτηματολογικοί δικαστές (άρθρα 1 περ. α΄, 7, 10, 11 περ.1, 13, 18, 29 του ΚΠολΔ και 13 § 2 και 17 § 4 του ν. 2664/1998), κατά την τακτική διαδικασία, για το παραδεκτό της οποίας δεν απαιτείται καταχώριση στα οικεία κτηματολογικά φύλλα λόγω του ενοχικού της χαρακτήρα, ούτε για τη συζήτησή της η καταβολή δικαστικού ενσήμου, αφού ενάγον είναι το Ελληνικό Δημόσιο (άρθρο 18 § 1 εδ. β' του ν.δ/τος 26-6/10.7.1944). Η εν λόγω αγωγή κρίνεται επίσης απορριπτέα ως μη νόμιμη, διότι κατά τα αναλυτικώς εκτιθέμενα στην προηγηθείσα σκέψη περί απορρίψεως της κυρίας αγωγής του άρθρου 13 § 2 του Ν.2664/1998 σε συνδυασμό με τα εκτιθέμενα στην υπό στοιχείο -3- μείζονα σκέψη της παρούσης, η 1η εναγομένη […] κατέστη πραγματικός δικαιούχος κυριότητας των επιδίκων τεσσάρων (4) γεωτεμαχίων βάσει ακριβούς μεταγενέστερης κτηματολογικής εγγραφής, αποκτήσασα από τον πραγματικό κύριο αυτών , ήτοι το ενάγον Ελληνικό Δημόσιο. Το τελευταίο, θα μπορούσε να ζητήσει τη ενοχική προστασία του άρθρου 13 § 4 του ν. 2664/1998, μόνο, εφόσον κρινόταν ότι η 1η εναγομένη […], μολονότι δεν ήταν πραγματική δικαιούχος κυριότητας των επιδίκων, τα μεταβίβασε κατά κυριότητα με επαχθή αιτία στην καλόπιστη 2η εναγομένη ΑΕ .

18. Οσον αφορά στην επικουρικά κατ΄ άρθρο 219 ΚΠολΔ σωρευόμενη υπό στοιχείο -ε- ενοχική αγωγή περί καταβολής του αδικαιολογήτου πλουτισμού λόγω υπαίτιας αδυναμίας παροχής (382-380 του ΑΚ) στρεφόμενη μόνο κατά της 1ης εναγομένης […], λεκτέα τα ακόλουθα: Κατά τα εκτιθέμενα στο υπό κρίση αγωγικό δικόγραφο, το ενάγον Ελληνικό Δημόσιο, ζητά σε περίπτωση που κριθεί έγκυρο το υπ’ αριθμόν 2196/2005 συμβόλαιο ανταλλαγής, να υποχρεωθεί η 1η εναγομένη […] να του καταβάλει ως αδικαιολόγητο πλουτισμό το ποσό των 1.253.040 ευρώ(που αντιστοιχεί στην πραγματική αξία των επιδίκων τεσσάρων γεωτεμαχίων), άλλως το ποσό των 961.572 ευρώ(που αντιστοιχεί στο αναγραφόμενο στο συμβόλαιο τίμημα που έλαβε η 1η εναγομένη […] από τη μεταπώλησή τους), λόγω του ότι η παροχή της 1ης εναγόμενης […] προς το ενάγον στο πλαίσιο της συμβάσεως αυτής είναι αδύνατη από υπαιτιότητά της, ιδίως δε διότι η παροχή αυτής που ανέλαβε να καταβάλει στο ενάγον Ελληνικό Δημόσιο με το 2196/2005 συμβόλαιο, ήτοι να του μεταβιβάσει κατά κυριότητα έκταση 2950,88 στρεμμάτων κείμενη στην παραλίμνια περιοχή της λίμνης Βιστωνίδας του νομού Ξάνθης είναι αδύνατη από υπαιτιότητά της, διότι αυτή η έκταση ανήκει ήδη στο ενάγον ελληνικό δημόσιο και σε τρίτους. Η αν λόγω αξίωση του ενάγοντος αποπειράται να θεμελιωθεί στην ανώμαλη εξέλιξη της συμβατικής σχέσης, που συνδέει αυτό με την 1η εναγομένη […] δυνάμει του 2196/2005 συμβολαίου και που σύμφωνα με τα εκτιθέμενα στην υπό στοιχεία -4- μείζονα σκέψη βρίσκει έρεισμα στις διατάξεις των άρθρων 380-382 του ΑΚ. Ανεξαρτήτως του ορισμένου και νόμιμου της εν λόγω αξιώσεως, το παρόν Δικαστήριο κρίνει ότι πρέπει να διατάξει τον αυτεπάγγελτο χωρισμό της εν λόγω σωρευόμενης αγωγής κατ΄ άρθρο 247 του ΚΠολΔ και την παραπομπή αυτής προς εκδίκαση στο αρμόδιο καθ΄ύλην και κατά τόπο Πρωτοδικείο Αθηνών λαμβάνοντας υπόψη α) η εν λόγω αξίωση, όπως ήδη εκτέθηκε , απορρέει από την ανώμαλη εξέλιξη της συμβάσεως ανταλλαγής, που περιελήφθη στο υπ’ αριθμόν 2196/2005 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών […], στο οποία προβλέφθηκε ρητά ότι «Κάθε διένεξη ή διαφορά των συμβαλλομένων που μπορεί να προέλθει από το συμβόλαιο αυτό, θα λύνεται από τα δικαστήρια των Αθηνών» (βλ. φύλλο […] αυτού), β) τόπος κατάρτισης της ως άνω δικαιοπραξίας , από την οποία απορρέει η εν λόγω αξίωση του ενάγοντα είναι η Αθήνα, τόπος εκπλήρωσης της συγκεκριμένης συμβατικής παροχής η Ξάνθη, ενώ ουδενός εκ των αντιδίκων νομικών προσώπων (Ελληνικού Δημοσίου και […» ) –στην εν λόγω σωρρευόμενη αγωγή– η έδρα δεν βρίσκεται στη Θεσσαλονίκη, ώστε να θεμελιώνεται τοπική αρμοδιότητα του παρόντος δικαστηρίου με τις γενικές διατάξεις του ΚΠολΔ, γ) το μείζον και κρίσιμο ζήτημα της κυριότητας της έκτασης των 2950,88 στρεμμάτων κείμενης στην παραλίμνια περιοχή της λίμνης Βιστωνίδας του νομού Ξάνθης, ώστε να κριθεί αν ήταν αδύνατη η συμφωνηθείσα παροχή, δεν είναι της αρμοδιότητας του παρόντος Δικαστηρίου, αλλά του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ξάνθης· σημειωτέον ότι για παρακείμενη έκταση 27.044,50 στρεμμάτων στον όμορο νομό Ροδόπης κατόπιν ασκήσεως της με αρ. κατ. 141/ΤΠ12/21-1-2003 αγωγής της νυν 1ης εναγομένης […] κατά του νυν ενάγοντος Ελληνικού Δημοσίου, το Πολυμελές Πρωτοδικείο Ροδόπης εξέδωσε την υπ’ αριθμόν 87/2008 απόφασή του με την οποία κατά πλειοψηφία την δέχθηκε εν μέρει και δη για έκταση 1720 στρεμμάτων, η συζήτηση δε των ασκηθεισών κατ΄αυτής αντίθετων εφέσεων εκκρεμεί στο Εφετείο Θράκης, το οποίο με την υπ’ αριθμόν 660/2009 απόφασή του διέταξε την επανάληψη της συζήτησης «προς τον σκοπό να προσκομισθούν με επιμέλεια των διαδίκων σε επικυρωμένα αντίγραφα οι προτάσεις αυτών που υποβλήθηκαν στο πρωτοβάθμιο δικαστήριο», μετά την μη συμμόρφωση των διαδίκων στην κατ΄άρθρο 227 του ΚΠολΔ σύσταση του δικαστηρίου και γ) επειδή η αξίωση του ενάγοντος περί αδικαιολογήτου πλουτισμού κατ΄άρθρα 380-382 ΑΚ, κατά τα εκτιθέμενα στην αγωγή, έγκειται στο ότι προχώρησε στην μεταβίβαση της κυριότητας με το υπ’ αριθμόν 2196/2005 συμβόλαιο 20 οικοπέδων στην περιοχή της Θεσσαλονίκης (στα οποία, σημειωτέον, συμπεριλαμβάνονται τα επίδικα) στην 1η εναγομένη […], χωρίς η τελευταία να του καταβάλει την δική της παροχή, ήτοι την έκταση των 2950,88 στρεμμάτων, οπότε η διάσπαση της αξίωσης του ενάγοντος σε διάφορα δικόγραφα (ενδεχομένως τόσων όσων των οικοπέδων που μεταβίβασε) και η έντεχνη διασπορά ενώπιον διαφόρων δικαστηρίων του αυτού νομικού και πραγματικού ιστορικού δεν διευκολύνει την διεξαγωγή της δίκης, ούτε εξασφαλίζει την ασφαλή διάγνωση της διαφοράς , αφού ελλοχεύει ο πραγματικός κίνδυνος έκδοσης αντιφατικών αποφάσεων για την αυτή αξίωση.

19. Τέλος, για την υπό στοιχείο στ επικουρικά σωρευόμενη αγωγή περί υποχρεώσεως των 1ης και 2η των εναγομένων να καταβάλουν στο ενάγον Ελληνικό Δημόσιο το ποσό των 450.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση προς αποκατάσταση της ηθικής του βλάβης, συνιστάμενη στη μείωση του κύρους του και στην αμφισβήτηση της ικανότητας των υπηρεσιών του να διαχειρίζονται και να προστατεύουν τη δημόσια περιουσία, λόγω της τελεσθείσας σε βάρος του αδικοπραξίας από τους εκπροσώπους της 1ης εναγομένης […] και της δεύτερης εναγομένης, η οποία αρμοδίως εισάγεται ενώπιον αυτού του Δικαστηρίου, χωρίς να απαιτείται καταβολή δικαστικού ενσήμου όπως ήδη αναφέρθηκε, λεκτέα τα ακόλουθα: Η τυχόν αδικοπρακτική συμπεριφορά της 1ης εναγομένης … κατά τα ιστορούμενα στην αγωγή περιστατικά μπορεί να νοηθεί μόνο προς δύο κατευθύνσεις και συγκεκριμένα (α) είτε προς την εξαπάτηση των εκπροσώπων του ενάγοντος ως προς το γεγονός ότι το ακίνητο Α (παραλίμνιες εκτάσεις Βιστωνίδας) της ανήκε, ενώ αυτό ανήκε στο ενάγον, (β) είτε προς την από κοινού συμπαιγνία με τους εκπροσώπους του ενάγοντος (κρατικούς υπαλλήλους και λειτουργούς) προκειμένου να ζημιωθεί το ενάγον με την επίδικη ανταλλαγή, λαμβάνοντας ως αντάλλαγμα για τη δική του παροχή ένα ακίνητο που επίσης του ανήκε.

Στην προκείμενη περίπτωση το ενάγον επικαλείται στο δικόγραφο της αγωγής του, κατ’ εκτίμηση αυτού, και τις δύο εκδοχές, γεγονός που εξαρχής καθιστά το ως άνω αίτημα προδήλως αντιφατικό, διότι δεν είναι εύλογο τα ίδια πρόσωπα να έχουν εξαπατηθεί και ταυτόχρονα να έχουν συμμετάσχει με πρόθεση σε ζημιογόνες πράξεις σε βάρος του ενάγοντος. Ανεξάρτητα όμως από την επισήμανση αυτή και λαμβάνοντας ως δεδομένο ότι και οι δύο ως άνω εκδοχές αδικοπρακτικής συμπεριφοράς μπορούν να νοηθούν ταυτόχρονα, το εν λόγω αίτημα είναι απορριπτέο προεχόντως ως αόριστο, διότι το ενάγον δεν αναφέρει στο δικόγραφο της αγωγής του ποία συγκεκριμένα φυσικά πρόσωπα εκπρόσωποι των συμβαλλομένων μερών (ιδίως του ίδιου του ενάγοντος) ενεπλάκησαν είτε στη διαδικασία εξαπάτησης είτε στην αντίστοιχη της από κοινού συμπαιγνίας και δεν προσδιορίζει τον τρόπο, τα δόλια μέσα και τα τεχνάσματα τα οποία μετήλθαν οι εκπρόσωποι της 1ης εναγομένης … , προκειμένου να παραπλανηθούν οι δικοί του εκπρόσωποι ως προς το ζήτημα κυρίως της κυριότητας επί του ακινήτου Α. Ούτε αναφέρει με ποιο τρόπο κατέστη εφικτή εκ μέρους της 1ης εναγομένης […] η απόκρυψη σε βάρος του (ενάγοντος) ιστορικών γεγονότων, όπως τα αναφερόμενα στο ιστορικό της αγωγής, δικαστικών αποφάσεων και νομοθετικών ρυθμίσεων ή φυσικών παρατηρήσεων (όπως π.χ. αν το ακίνητο Α είναι λίμνη ή λιμνοθάλασσα), καθώς και λοιπών στοιχείων που, κατά τους ισχυρισμούς του, αποδείκνυαν την κυριότητα του τελευταίου επί του ακινήτου Α, πώς νοείται η παραπλάνηση του ενάγοντος ως προς την ίδια την ιδιοκτησία του, η οποία, κατά τους αγωγικούς ισχυρισμούς, είναι αναμφισβήτητη και αδιάλειπτη ανά τους αιώνες και υπό ποιες ειδικότερες συνθήκες έλαβε χώρα η προσέγγιση κρατικών λειτουργών που παρωθήθηκαν στην ικανοποίηση των αιτημάτων της 1ης εναγομένης […]. Το ότι η τελευταία εμφανίσθηκε δια των εκπροσώπων της ως εκκλησιαστικός φορέας κύρους, δεν ασκεί έννομη επιρροή, έστω και αν η εμφάνιση αυτή επηρέασε τα παραγωγικά αίτια της βουλήσεως των εκπροσώπων του ενάγοντος, εφόσον δεν αμφισβητείται ότι η 1η εναγομένη … αποτελεί πράγματι εκκλησιαστικό φορέα κύρους. Οσον αφορά την 2η εναγομένη ΑΕ ουδέν αναφέρει για τη στοιχειοθέτηση της αδικοπρακτικής της συμπεριφοράς αναφορικά με την εξαπάτηση του ενάγοντος ή τη συμπαιγνία με τους εκπροσώπους αυτού , μη αρκούσης της αναφοράς περί σχέσεων με την 1η εναγομένη …. Τέλος , πέραν των ως άνω ελλείψεων, ενόψει του ότι το ενάγον είναι νομικό πρόσωπο, δεν αναφέρει ποια συγκεκριμένη βλάβη με υλική υπόσταση επήλθε στο νομικό του πρόσωπο σχετικά με τη μείωση του κύρους του και την αμφισβήτηση της ικανότητας των υπηρεσιών του να διαχειρίζονται την περιουσία του, δοθέντος ότι η ηθική βλάβη στα νομικά πρόσωπα, σύμφωνα και με τα εκτεθέντα στην υπό στοιχείο -10- μείζονα σκέψη της παρούσης, αναφέρεται σε μία συγκεκριμένη βλάβη που έχει υλική υπόσταση, την οποία όμως δεν επικαλείται το ενάγον. Τα περιστατικά αυτά όφειλε να τα αναφέρει στην αγωγή του το ενάγον, για να είναι το ως άνω αίτημά του πλήρες και επαρκώς ορισμένο, η δε παραπομπή σε άλλα έγγραφα της δικογραφίας και η επιχειρούμενη εκ μέρους του συμπλήρωση των αγωγικών ισχυρισμών με τις προτάσεις δεν θεραπεύουν την εν λόγω αοριστία. Επομένως και η εν λόγω σωρευόμενη αγωγή πρέπει να απορριφθεί.