1. **ΤριμΕφΑθ 600/2016**
2. **Δικαστές:** Ευφροσύνη Τσελεχοβίτου (Πρόεδρος Εφετών), Κ. Εμμανουηλίδου (εισήγητρια), Μ. Μουλιανιτάκη (Εφέτες)
3. **Δικηγόροι:** Ν. Ρουσσόπουλος, Π. Μεντή

**Νομικές διατάξεις**: 17 §§ 1-2, 25 §§ 2 και 4 Σ, 246, 336, 524 § 1, 533 § 2, 495 § 4, 511, 513 § 1, 516 § 1, 517, 518 § 1, 520 § 1, 522 ΚΠολΔ, 1192 αρ. 1-4 ΑΚ, 1 §§ 2-3, 4 § 1 , 6 §§ 1-3, 7, 9 § 1,11 και 17 § 4 του ν. 2664/1998, ν. 947/1979, 12 ν. 1337/1983, 48 π.δ. 14/1999

*Αγωγή άρθρου 6 § 2 ν. 2664/1998, μετά από διόρθωση πρώτης εγγραφής "αγνώστου ιδιοκτήτη" με απόφαση επί αιτήσεως 6 § 3 του ιδίου νόμου, έκτακτη χρησικτησία επί ακινήτου που προήλθε μετά από πράξη εφαρμογής*

Κατά της υπ’ αριθ. 2496/16-5-2012 οριστικής απόφασης του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (συγκροτούμενου και από Κτηματολογικό Δικαστή), που δίκασε κατά την τακτική διαδικασία (άρθρ. 233 επ. ΚΠολΔ) την με αρ. κατ. 49689/2829/22-3-2011 αγωγή του εφεσίβλητου, έχει ασκήσει την με αρ. κατ. 4345/25-7-2013 έφεση ο εναγόμενος. Η έφεση αυτή έχει ασκηθεί νομότυπα και εμπρόθεσμα μετά την επίδοση της εκκαλούμενης απόφασης στις 12-7-2013 (βλ. την υπ’ αριθμόν 221Β/12-7-2013 έκθεση επίδοσης του δικαστικού επιμελητή στο Πρωτοδικείο Αθηνών Β.Α.), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 511, 513 § 1, 516 § 1, 517, 518 § 1, 520 § 1 και 522 του ΚΠολΔ, καταβλήθηκε δε το νόμιμο παράβολο με αριθμούς 046506,046505, 1599049 και 1599050 συνολικού ποσού 200 ευρώ κατ’ άρθρο 495 § 4 του ΚΠολΔ. Επομένως, πρέπει να γίνει τυπικά δεκτή η έφεση και να εξεταστεί κατά την ίδια διαδικασία (άρθρ. 246, 524 § 1 και 533 ΚΠολΔ) ως προς το παραδεκτό και βάσιμο των λόγων της.

Με την με αρ. κατ. 49689/2829/22-3-2011 αγωγή ο ενάγων και ήδη εφεσίβλητος ισχυρίσθηκε ότι εξ αγοράς από τον αληθινό κύριο Π.Β. με το υπ’ αριθμόν …/21-11-1964 πωλητήριο συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Αθηνών Μ.Τ., νομίμως μεταγραφέν, απέκτησε την κυριότητα ενός αγροτεμαχίου, εμβαδού 215 τμ, κειμένου στη θέση «Γέρακα» της Κοινότητας Παιανίας∙ ότι με την υπ’ αριθμόν 24478/Τ-1451/1989 απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής, νομίμως μεταγραφείσα, κυρώθηκε η πράξη εφαρμογής με την οποία εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης το ανωτέρω αγροτεμάχιο και μετά και την κατάρτιση του υπ’ αριθμόν …/10-7-1995 συμβολαίου προσκύρωσης του συμβολαιογράφου Αγίας Παρασκευής Π.Χ. αναφορικά με οικοπεδικό τμήμα εμβαδού 15,66 τμ, του αποδόθηκε ως τελική ιδιοκτησία το υπ’ αριθμόν 01 οικόπεδο του ΟΤ 58, εμβαδού 206,87 τμ και κατά νεώτερη εμβαδομέτρηση 207,51 τμ, στη γωνία των οδών Φιλικής Εταιρίας και Φωταμάρα στη θέση «Σταυρός» του Δήμου Γέρακα Αττικής, όπως λεπτομερώς περιγράφεται κατά θέση και όρια στο αγωγικό δικόγραφο, στο οποίο ασκεί έκτοτε τις προσιδιάζουσες στη φύση του πράξεις νομής με καλή πίστη∙ ότι κατά την κτηματογράφηση της περιοχής στα πλαίσια κατάρτισης του Εθνικού Κτηματολογίου παρέλειψε να υποβάλλει δήλωση ιδιοκτησίας, με συνέπεια στις πρώτες εγγραφές των Βιβλίων του Κτηματολογικού Γραφείου Κορωπίου, που άρχισε να λειτουργεί για την περιοχή Δήμου Γέρακα την 17-9-2004, το ανωτέρω οικόπεδο, που έλαβε ΚΑΕΚ 05 039 04 56 001/0/0 με εμβαδόν 207 τμ, να καταχωρηθεί ως «αγνώστου ιδιοκτήτη»∙ ότι μετά από έρευνα που διενήργησε στα κτηματολογικά βιβλία, διαπίστωσε ότι στο οικείο κτηματολογικό φύλλο του ως άνω ακινήτου είχε καταχωρηθεί η υπ’ αριθμόν …/22-12-2008 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Εκουσία Δικαιοδοσία-Κτηματολογικός Δικαστής), εκδοθείσα επί αιτήσεως του εναγομένου, με την οποία διορθωνόταν η πρώτη εγγραφή αναφορικά με την κυριότητα από «αγνώστου ιδιοκτήτη» ως ανήκον στον εναγόμενο με αιτία κτήσης την έκτακτη χρησικτησία∙ ότι επιπλέον ο εναγόμενος κατέλαβε το ανωτέρω οικόπεδο, αξίας 83.033,05 ευρώ και αρνείται να του το αποδώσει. Με βάση αυτό το ιστορικό ο ενάγων και αφού προηγουμένως παραιτήθηκε από το δικόγραφο της με αρ. κατ. 94820/19-5-2010 αγωγής, ζήτησε να αναγνωρισθεί η κυριότητα του επί του ως άνω γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ […], να υποχρεωθεί ο εναγόμενος να του το αποδώσει και να διορθωθεί σχετικά η πρώτη εγγραφή και τέλος να καταδικασθεί ο εναγόμενος στην πληρωμή των δικαστικών του εξόδων.

Επί της ανωτέρω αγωγής, που δικάσθηκε αντιμωλία των διαδίκων την 7-6-2011, εκδόθηκε η υπ’ αριθμόν 2496/16-5-2012 οριστική απόφαση του ιδίου Δικαστηρίου, με την οποία, αφού απορρίφθηκαν α) το αίτημα για απόδοση του ακινήτου ως αόριστο και β) το αίτημα για αναγνώριση της κυριότητας επί του προσκυρούμενου τμήματος των 15,66 τμ ως μη νόμιμο, έγινε εν μέρει δεκτή η αγωγή για το τμήμα του γεωτεμαχίου εμβαδού 191,54 τμ , όπως περιγράφεται στο διατακτικό της εκκαλουμένης και διατάχθηκε η διόρθωση των οικείων κτηματολογικών στοιχείων, επιπλέον δε καταδικάσθηκε ο εναγόμενος στην πληρωμή των δικαστικών εξόδων του ενάγοντα ποσού 1950 ευρώ. Κατά της απόφασης αυτής άσκησε ο εναγόμενος την ένδικη έφεση, οι λόγοι της οποίας ανάγονται σε κακή εκτίμηση των αποδείξεων αναφορικά με την απόρριψη του ισχυρισμού του περί ιδίας κυριότητας επί του επιδίκου κτηθείσας με έκτακτη χρησικτησία, ζητεί δε την παραδοχή της έφεσής του και την εξαφάνιση της εκκαλούμενης απόφασης, με σκοπό να απορριφθεί η αγωγή.

Από τις διατάξεις των άρθρων 1 §§ 2-3, 4 § 1 , 6 §§ 1-3, 7, 9 § 1,11 και 17 § 4 του ν. 2664/1998 (όπως ίσχυαν κατά το χρόνο δημοσίευσης της εκκαλουμένης κατ’ άρθρο 533 § 2 του ΚΠολΔ) προκύπτουν τα ακόλουθα:Στο Εθνικό Κτηματολόγιο καταχωρούνται νομικές και τεχνικές πληροφορίες που αποσκοπούν στον ακριβή καθορισμό των ορίων των ακινήτων και στη δημοσιότητα των εγγραπτέων στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων και βαρών, με τρόπο που διασφαλίζει τη δημόσια πίστη, προστατεύοντας κάθε καλόπιστο συναλλασσόμενο που στηρίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές. Υπό τον όρο«πρώτες εγγραφές» νοούνται εκείνες που καταχωρούνται ως αρχικές εγγραφές στο κτηματολογικό βιβλίο, κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες. Οι πρώτες εγγραφές, επί των οποίων στηρίζεται κάθε μεταγενέστερη εγγραφή, αποτελούν πράξη δημόσιας αρχής με διαπιστωτικό χαρακτήρα των υφισταμένων κατά την έναρξη του Εθνικού Κτηματολογίου σε μία περιοχή εμπράγματων δικαιωμάτων , που μετά την οριστικοποίησή τους κατά το άρθρο 7 του ιδίου νόμου παράγουν αμάχητο τεκμήριο ακριβείας (Λ. Κιτσαράς Οι πρώτες εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο εκδ.2001 σελ. 25 επ., Δ. Παπαστερίου Κτηματολογικό Δίκαιο εκδ.2013 σελ. 724-725, ΑΠ 1500/2013 δημ. στη ΝΟΜΟΣ, EφΑθ 618/2015 δημ. στη ΝΟΜΟΣ, ΕφΘεσ 1067/2010 Αρμ 2011-600). Ακίνητα που δεν έχουν εγγραφεί στις αρχικές εγγραφές ότι ανήκουν σε ορισμένο πρόσωπο, ιδίως όταν ο δικαιούχος κυριότητας δεν υπέβαλε δήλωση ιδιοκτησίας κατά την κτηματογράφηση της περιοχής, φέρονται στα κτηματολογικά βιβλία και στα λοιπά στοιχεία του Κτηματολογίου στις πρώτες εγγραφές ως ακίνητα «αγνώστου ιδιοκτήτη». Εφόσον δεν διορθωθεί η εν λόγω πρώτη εγγραφή, μετά την οριστικοποίησή της κατά το άρθρο 7 του ιδίου νόμου, θεωρείται ότι το ακίνητο ανήκει στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου, δημιουργώντας υπέρ του τελευταίου αμάχητο τεκμήριο ακριβείας. Στην περίπτωση που στις πρώτες εγγραφές αναγράφεται ως δικαιούχος κυριότητας του ακινήτου «άγνωστος», ο ισχυριζόμενος ότι έχει εγγραπτέο στο Κτηματολόγιο δικαίωμα και δη ότι είναι δικαιούχος κυριότητας αυτού, μπορεί να ζητήσει τη διόρθωση με αίτηση που υποβάλλεται ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου -συγκροτούμενου από Κτηματολογικό Δικαστή- της τοποθεσίας του ακινήτου, που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας και αφού τηρηθεί η αναγκαία προδικασία που προβλέπει η διάταξη του άρθρου 6 § 3 α του ιδίου νόμου. Εφόσον η αίτηση γίνει τελεσιδίκως δεκτή, διορθώνεται η εγγραφή. Με την αίτηση της προηγούμενης παραγράφου μπορεί να ζητηθεί η διόρθωση της εγγραφής και στην περίπτωση που ο αιτών επικαλείται ως τίτλο κτήσης πράξη μεταγραπτέα κατά το όρθρο 1192 αρ. 1-4 ΑΚ, η οποία, όμως, δεν έχει μεταγραφεί στο υποθηκοφυλακείο, εφόσον συντρέχουν όλες οι κατά το ουσιαστικό δίκαιο προϋποθέσεις για την κτήση του δικαιώματος. Εφόσον δε, διορθωθεί ως άνω η πρώτη εγγραφή, κάθε τρίτος, που αμφισβητεί την ακρίβεια της διορθωμένης εγγραφής, μπορεί να ζητήσει τη διόρθωση της εγγραφής αυτής με αγωγή κατά του υπέρ ου η διόρθωση, υπό τις προϋποθέσεις και εντός της προθεσμίας της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του ιδίου νόμου(ήτοι 10 ετών από την έναρξη ισχύος του Εθνικού Κτηματολογίου στην περιοχή όπου κείται το ακίνητο για τις παλαιές κτηματογραφήσεις).

Συγκεκριμένα, ο τρίτος που επικαλείται έννομο συμφέρον -επομένως, πέραν του πραγματικού κυρίου και ο καθολικός ή ο ειδικός διάδοχος του πραγματικού δικαιούχου, ο δανειστής κλπ.-, στρεφόμενος κατά του αναγραφόμενου στο κτηματολογικό φύλλο ως κυρίου κατόπιν διόρθωσης του άρθρου 6 § 3 του ν. 2664/1998, δηλαδή δυνάμει δικαστικής απόφασης του Κτηματολογικού Δικαστή κατά την εκουσία δικαιοδοσία (όπως εκτέθηκε ανωτέρω) ή των καθολικών του διαδόχων και σε περίπτωση που εχώρησε μεταβίβαση και κατά του ειδικού διαδόχου, μπορεί να ζητήσει την αναγνώριση του προσβαλλόμενου με την ανακριβή εγγραφή δικαιώματός του και τη διόρθωση της πρώτης εγγραφής. Εάν μάλιστα το ακίνητο , που αφορά η ανακριβής εγγραφή, κατέχεται από τον εναγόμενο, τότε η σχετική αγωγή θα έχει και διεκδικητικό χαρακτήρα με την έννοια και της απόδοσης του επιδίκου στον ενάγοντα. Η εν λόγω αγωγή του άρθρου 6 § 2 του ν. 2664/1998 απευθύνεται ενώπιον του αρμοδίου καθ’ ύλην και κατά τόπο (Μονομελούς ή Πολυμελούς) Πρωτοδικείου, το οποίο συγκροτείται από τον Κτηματολογικό Δικαστή (άρθρο 17 § 4 του ν. 2664/1998) δικάζοντος κατά την τακτική διαδικασία. Το Δικαστήριο για να αποφανθεί περί της ουσιαστικής βασιμότητας της εν λόγω αγωγής, θα πρέπει να αποδειχθεί ότι ο ενάγων- πραγματικός δικαιούχος απέκτησε την κυριότητα του επιδίκου ακινήτου με κάποιο νόμιμο τρόπο, ήτοι παράγωγο ή πρωτότυπο, κατά το χρονικό διάστημα πριν την έναρξη λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου σε μία περιοχή και είχε αυτή (κυριότητα) στο συγκεκριμένο χρονικό σημείο(έναρξη λειτουργίας του Ε.Κ.). Κρίσιμος χρόνος για την ύπαρξη εμπράγματου δικαιώματος , που προσβάλλεται με τις ανακριβείς πρώτες εγγραφές, είναι αυτός της έναρξης του Εθνικού Κτηματολογίου σε μία περιοχή όπως καθορίσθηκε με σχετική απόφαση του ΟΚΧΕ και όχι αυτός της έγερσης της αγωγής του άρθρου 6 παρ.2 (Δ. Παπαστερίου, ό.π. σελ. 762, Γ.Διαμαντόπουλος-Κων.Εμμανουηλίδου, Ζητήματα Κτηματολογικού Δικονομικού Δικαίου εκδ. 2014 σελ. 10, ΕφΑθ 618/2015 οπ, ΕφΠατρ 226/2012, ΕφΛαρ 179/2012 δημ. στη ΝΟΜΟΣ). Επομένως, εάν ο επικαλούμενος τρόπος κτήσης είναι η χρησικτησία, τότε η επικαλούμενη χρησιδεσπόζουσα νομή θα πρέπει να έχει συμπληρωθεί πριν την έναρξη ισχύος του Εθνικού Κτηματολογίου στη συγκεκριμένη περιοχή (ΕφΑθ 618/2015 οπ, ΕφΛαρ.179/2012 ο.π.).

Η διόρθωση των πρώτων κτηματολογικών εγγραφών γίνεται εφόσον η εκδοθησομένη επί της αγωγής του άρθρου 6 § 2 απόφαση καταστεί αμετάκλητη, έκτοτε δε, δημιουργεί αμάχητο τεκμήριο ακριβείας. Περαιτέρω, σε εκτέλεση και εφαρμογή των διατάξεων των §§ 1 και 2 του άρθρου 17 του Συντάγματος που καθιερώνουν την προστασία της ιδιοκτησίας από το Κράτος και καθορίζουν τον τρόπο της νόμιμης αφαίρεσής της με Πράξη της Πολιτείας και την § 2 και 4 του άρθρου 24 του Συντάγματος, που αναθέτουν στο Κράτος την αρμοδιότητα Χωροταξίας και Πολεοδομίας σε ολόκληρο τον εθνικό χώρο, εκδόθηκαν αρχικά ο ν. 947/1979 και στη συνέχεια ο Ν.1337/1983 «επέκταση των Πολεοδομικών σχεδίων κ.λ.π.», με τον οποίο θεσμοθετείται νέα διαδικασία (διαφορετική από τη ρυμοτομία των Ν.Δ.17.7.1923 και 797/1971) συνολικής διαχείρισης των ακινήτων της οικιστικής περιοχής προς πραγμάτωση των συνταγματικών σκοπών, με την υποχρέωση των ιδιοκτητών να διαθέσουν χωρίς αποζημίωση μέρος του ακινήτου τους, έναντι αντιπαροχής άλλου ακινήτου (ή διαιρεμένης ιδιοκτησίας) ίσης αξίας (ΟλΑΠ 19/2002 ΕλλΔ 43.1012). Ήδη οι διατάξεις του Ν.1337/1983, μαζί με τις άλλες νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις που ίσχυαν την 13-6-1997 (έναρξη ισχύος του Ν. 2508/1997), περιλήφθηκαν στην κωδικοποίηση του Π.Δ. 14/17.7.1999 «Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας» (ΚΒΠΔ). Στο άρθρο 12 του ν.1337/1983, όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα, που περιλαμβάνεται στο άρθρο 48 του ΚΒΠΝ, ορίζονται μεταξύ άλλων και τα εξής: Στην παρ. 1 ότι η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης πραγματοποιείται με τη σύνταξη πράξεων εφαρμογής, στην παρ. 4 ότι η πράξη εφαρμογής συνοδεύεται από κτηματογραφικό διάγραμμα και κτηματολογικό πίνακα εφαρμογής που περιλαμβάνουν τα οριζόμενα στοιχεία, στην παρ. 5 καθορίζεται η διαδικασία σύνταξης της πράξης εφαρμογής και καθιερώνεται δικαίωμα των φερόμενων ιδιοκτητών, μετά από πρόσκληση, προς άσκηση ενστάσεων κατ` αυτής και τέλος στην παρ. 7 ορίζεται ο τρόπος κύρωσης και οι συνέπειες της πράξης εφαρμογής μετά την κύρωση και τη μεταγραφή της. Ειδικότερα στην παρ. 7 στοιχ. α’ ορίζεται ότι από τη μεταγραφή της πράξης εφαρμογής, μετά την επικύρωση της από το Νομάρχη, επέρχονται όλες οι αναφερόμενες στην πράξη αυτή μεταβολές στις ιδιοκτησίες, εκτός από εκείνες για τις οποίες οφείλεται αποζημίωση και υπό στοιχ. ε΄ (ορίζεται) ότι η πράξη εφαρμογής, μετά την κύρωσή της γίνεται οριστική και αμετάκλητη και οι διαφορές ως προς το μέγεθος της εισφοράς σε γη και το μέγεθος των ιδιοκτησιών, που βεβαιώνονται με απόφαση των αρμόδιων δικαστηρίων, μετατρέπονται σε χρηματική αποζημίωση. Από τις παραπάνω διατάξεις συνάγονται τα ακόλουθα: 1) Η διαδικασία χωροταξίας και πολεοδομίας που προβλέπεται από το ν.1337/1983 και τις συναφείς διατάξεις, ήδη από τον Κ.Β.Π.Ν., είναι διαφορετική από εκείνη του ν.δ. της 17-7-1923 και διέπεται από τις θεσπισμένες γι’ αυτή νέες διατάξεις, 2) το περιεχόμενο της πράξης εφαρμογής και των στοιχείων που τη συνοδεύουν (κτηματογραφικό διάγραμμα και κτηματολογικός πίνακας εφαρμογής), καθώς και η διαδικασία σύνταξης της, καθορίζεται από τις ίδιες διατάξεις που προβλέπουν την προβολή ενστάσεων από τους φερόμενους ιδιοκτήτες σχετικά με τις αντιρρήσεις τους κατά της πράξης, 3) η κύρωση της πράξης εφαρμογής γίνεται με απόφαση του νομάρχη και η μεταγραφή αυτής επιφέρει τις αναγκαίες για την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου εμπράγματες μεταβολές στα ακίνητα της περιοχής, ώστε αποτελεί πρωτότυπο τρόπο κτήσης της κυριότητας από τους δικαιούχους και 4) ότι η πράξη εφαρμογής μετά την κύρωση της γίνεται οριστική και αμετάκλητη. Με την κύρωση της πράξεως εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης οριστικοποιούνται οι αναφερόμενες σε αυτήν εδαφικές μεταβολές σε συσχετισμό με τους φερομένους ιδιοκτήτες τους, οι οποίοι από της μεταγραφής της αποκτούν πρωτοτύπως κυριότητα επί των αναγραφομένων ιδιοκτησιών, υπό την προϋπόθεση ότι είναι οι πραγματικοί κύριοι των ακινήτων που αποτέλεσαν τη βάση διαμορφώσεως τους. Αν δεν συντρέχει η προϋπόθεση αυτή, ο αληθινός κύριος του ως άνω βασικού ακινήτου δύναται να διεκδικήσει το αντίστοιχο που διαμορφώθηκε ασκώντας τη σχετική αγωγή κατά του φερομένου στον κτηματολογικό πίνακα ως δικαιούχου ή των διαδόχων του (πρβλ. ΟλΑΠ, 1236/82, ΟλΣτΕ 1730/2000). Τούτο σαφώς συνάγεται από τις διατάξεις του προαναφερομένου άρθρου 12 Ν. 1337/1983, κατά το πνεύμα των οποίων η οριστικοποίηση της πράξεως εφαρμογής που επέρχεται με την κύρωση της, αναφέρεται στις περιεχόμενες σε αυτήν μεταβολές που κρίθηκαν αναγκαίες για την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού, γι’ αυτό και ορίζεται ότι τυχόν διαφορές ως προς το μέγεθος της εισφοράς σε γη και το μέγεθος των ιδιοκτησιών, που βεβαιώνεται με απόφαση των αρμοδίων δικαστηρίων, μετατρέπονται σε χρηματική αποζημίωση (ΑΠ 356/2007, ΑΠ 1226/2005, ΑΠ 261/2003, ΕφΘεσ 162/2013, ΕφΑθ. 7490/2006 όλες δημ. στη ΝΟΜΟΣ, Δημ.Χριστοφιλόπουλου Πράξη Εφαρμογής Β έκδ. σελ. 192επ). Από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων προκύπτει ότι για τη νομική θεμελίωση του ισχυρισμού , προς απόκρουση της αγωγής του άρθρου 6 παρ.2 του Ν.2664/1998 περί διόρθωσης των πρώτων εγγραφών του Εθνικού Κτηματολογίου, του εναγομένου ότι απέκτησε με έκτακτη χρησικτησία την κυριότητα του επιδίκου γεωτεμαχίου, που προήλθε μετά από πράξη εφαρμογής, θα πρέπει η χρησιδεσπόζουσα εικοσαετής νομή (ΑΚ 1045) να έχει αρχίσει μετά τη μεταγραφή της κυρωτικής της πράξης εφαρμογής απόφασης του νομάρχη , οπότε και αποκτά ξεχωριστή νομική και πραγματική υπόσταση το ακίνητο(νέο εμβαδόν και όρια , αλλά και ΚΑΕΚ) που προήλθε από την πράξη εφαρμογής και να έχει αυτή(χρησιδεσπόζουσα νομή) συμπληρωθεί έως τον κρίσιμο χρόνο των πρώτων εγγραφών, ήτοι την έναρξη λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου στη συγκεκριμένη περιοχή, ο δε διαδραμών χρόνος νομής επί του βασικού ακινήτου (προ της πράξης εφαρμογής) δεν συνυπολογίζεται διότι από την ως άνω μεταγραφή επέρχεται άμεση απόσβεση κάθε εμπραγμάτου δικαιώματος στο βασικό(αρχικό) ακίνητο (ΑΠ 356/2007 ό.π).

Στην προκείμενη περίπτωση, από την εκτίμηση της ένορκης κατάθεσης του μάρτυρα αποδείξεως (ο εναγόμενος δεν γνωστοποίησε μάρτυρα ανταποδείξεως), που εξετάσθηκε στο ακροατήριο του Πρωτοβαθμίου Δικαστηρίου, η οποία περιέχεται στα ταυτάριθμα με την εκκαλουμένη πρακτικά δημοσίας συνεδριάσεως, της μαρτυρικής κατάθεσης που περιλαμβάνεται στα υπ’ αριθμόν 8054/22-12-2008 πρακτικά του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Διαδικασία Εκουσίας Δικαιοδοσίας ενώπιον Κτηματολογικού Δικαστή), η οποία λαμβάνεται υπόψη μόνο ως δικαστικό τεκμήριο (336 του ΚΠολΔ, ΑΠ 619/1979 δημ. στη ΝΟΜΟΣ) και των εγγράφων που νομίμως επικαλούνται και προσκομίζουν οι διάδικοι, στα οποία περιλαμβάνονται και φωτογραφίες του επιδίκου ακινήτου , των οποίων η γνησιότητα δεν αμφισβητήθηκε, αποδείχθηκαν τα ακόλουθα : Με το υπ’ αριθμόν …/21-11-1964 πωλητήριο συμβόλαιο του συμβο­λαιογράφου Αθηνών Μ.Τ., νομίμως μεταγραφέν στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Κρωπίας στον τόμο ….. με αριθμό…, ο εφεσίβλητος ενάγων απέκτησε την κυριότητα, εξ αγοράς από τον αληθινό κύριο Π.Β. του Γ., ενός αγροτεμαχίου, εκτάσεως 215 τμ, κειμένου στη θέση «Γέρακα», της περιφέρειας της Κοινότητας Παιανίας, τέως Δήμου Κρωπίας, εμφαινόμενου υπό τον αριθμό -….- στο από … σχεδιάγραμμα του μηχανικού Α. Κ, το οποίο προσαρτήθηκε στο υπ' αριθ. …/1962 συμβόλαιο του ίδιου ως άνω συμβολαιογράφου, συνορευόμενου βόρεια επί πλευράς 17 γμ με το υπ' αριθ. -6- αγροτεμάχιο ιδίου σχεδιαγράμματος, ιδιοκτησίας Τ.Κ., ανατολικά επί προσώπου 22 γμ με ιδιωτική οδό πλάτους έξι μέτρων, αφεθείσα ελεύθερη από τον δικαιοπάροχο πωλητή και νοτιοδυτικά επί καμπύλης τεθλασμένης πλευράς με «βραγόν» και πέραν αυτού με ιδιοκτησία Σ.Δ.. Στον Π. Β. το ανωτέρω περιγραφόμενο αγροτεμάχιο είχε περιέλθει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, με αγορά από τον Τ.Α.Κ., δυνάμει του υπ αριθμόν …/1962 συμβολαίου του ίδιου ως άνω συμβολαιογράφου, νομίμως μεταγραφέντος. Η περιοχή του Γέρακα, όπου η πιο πάνω αρχική ιδιοκτησία (αγροτεμάχιο), εντάχθηκε στο σχέδιο πόλεως με την υπ’ αριθμόν 1 Πράξη Εφαρμογής, η οποία κυρώθηκε με την υπ' αριθ. 24478/Τ-1451/1989 Απόφαση της Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής, η οποία μεταγράφηκε στις 13-3-1990 στη μερίδα του εφεσίβλητου-ενάγοντος που τηρείται στο Υποθηκοφυλακείο Κρωπίας στον τόμο … με αριθμό….. Με την Πράξη Εφαρμογής και τον συνοδεύοντα αυτή κτηματολογικό πίνακα εφαρμογής (σελ. … και στον κωδ. αριθμό…) αποδόθηκε στον εφεσίβλητο-ενάγοντα ως ιδιοκτήτη της παραπάνω αρχικής (μεταφερόμενης) ιδιοκτησίας με κτηματογραφικά στοιχεία …, νέα ιδιοκτησία και δη το υπ’ αριθμόν … οικόπεδο του …. ΟΤ , εμβαδού 206,87 τμ, κατόπιν εισφοράς σε γη 20,22 τμ και σε χρήμα 2,33 τμ και την προσκύρωση εδαφικής λωρίδας εμβαδού 15,66 τ.μ., η οποία απεικονίζεται με τα στοιχεία…, στο προσκομισθέν από τον εφεσίβλητο ενάγοντα από Ιούνιο 1993 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Κ.Μ. και αποτελεί τμήμα της καταργηθείσας με την ως άνω Πράξη Εφαρμογής, οδού Κολοκοτρώνη, η οποία εφαπτόταν κατά ένα μέρος της, με το επίδικο νέο οικόπεδο. Με το υπ’ αριθμόν …/10-7-1995 αγοροπωλητήριο συμβόλαιο λόγω προσκύρωσης του συμβολαιογράφου Αγίας Παρασκευής Π.Χ. (το οποίο παραλείφθηκε να μεταγραφεί μέχρι σήμερα) ο εφεσίβλητος αγόρασε από τον Δήμο Γέρακα, την προαναφερθείσα εδαφική λωρίδα της καταργηθείσας οδού, εμβαδού 15,66 τ.μ. Προηγουμένως, ο εφεσίβλητος ενάγων είχε καταβάλει α) το ποσό των …δρχ. για εισφορά σε γη και χρήμα (βλ. υπ αριθ. …/30-5-1994, σειράς IV, διπλότυπο είσπραξης της αρμόδιας για το ένδικο ακίνητο ΔΟΥ Παλλήνης και την υπ’ αριθμόν …/27-3-2008 βεβαίωση του Δήμου Γέρακα) και β) το ποσό …δρχ για την αξία της προσκυρωθείσης ως άνω οικοπεδικής λωρίδας επιφάνειας 15,66 τμ (βλ. το υπ αριθ. …/30-5-1994, σειράς IV, διπλότυπο είσπραξης της ίδιας ΔΟΥ). Το γεωτεμάχιο, όπως αυτό τελικά διαμορφώθηκε με την Πράξη Εφαρμογής και τα συνοδεύοντα αυτή κτηματογραφικό διάγραμμα και κτηματολογικό πίνακα εφαρμογής, συνορεύει σύμφωνα με το προσκομισθέν μετ' επικλήσεως από τον εφεσίβλητο ενάγοντα, από Απρίλιο 2005 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Ν.Σ., βόρεια επί πλευράς ΒΓ μήκους 11,85 γμ με ιδιοκτησία Π, ανατολικά σε πλευρά ΓΔ μήκους 15,46 γμ με την οδό Φιλικής Εταιρίας πλάτους τεσσάρων μέτρων, νότια επί πλευράς ΑΔ μήκους 15,29 γμ με την οδό Φωταμάρα πλάτους τεσσάρων μέτρων και δυτικά επί πλευράς ΑΒ μήκους 15,35 γμ με ιδιοκτησία αγνώστου. Επίσης αποδείχθηκε ότι ο ενάγων ασκούσε επί του αρχικού ακινήτου (αγροτεμαχίου) όλες τις προσιδιάζουσες στη φύση και τον προορισμό του πράξεις νομής με τακτικές επισκέψεις και εποπτεία αυτού από το 1964 οπότε εγκαταστάθηκε στη νομή αυτού μέχρι και την ένταξή του στο σχέδιο πόλης με την ως άνω πράξη εφαρμογής , ενώ για το νέο ακίνητο (που του αποδόθηκε με την πράξη εφαρμογής) κατέβαλε το ποσό των …δρχ για ΤΑΠ ετών 1993 έως 1995 (βλ. το υπ αριθ…. /10-7-1995 , σειράς V, διπλότυπο είσπραξης της ίδιας ως άνω ΔΟΥ και την υπ’ αριθμόν …/10-7-1995 βεβαίωση του Δήμου Γέρακα) και το ποσό των ……..ευρώ για ΤΑΠ ετών 1996 έως 2008 (βλ. το υπ αριθ… /27-3-2008 διπλότυπο είσπραξης του Δήμου Γέρακα), παράλληλα δε το συμπεριέλαβε στη δήλωση Ε9 των ετών 1997-2005.

Κατά την κτηματογράφηση της περιοχής του Δήμου Γέρακα (που έλαβε χώρα κατά το διάστημα 1998-2004) ο εφεσίβλητος ενάγων παρέλειψε να υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας για το ανωτέρω ακίνητο σύμφωνα με το Ν.2308/1995, με συνέπεια να καταχωρηθεί τούτο στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Κορωπίου , που άρχισε να λειτουργεί για την περιοχή του Δήμου Γέρακα την 17-9-2004, στις πρώτες εγγραφές ως γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 05 039 04 56 001/0/0, στη θέση «Σταυρός» του Δήμου Γέρακα, επί της συμβολής των οδών Φιλικής Εταιρίας και Φωταμάρα, εμβαδού 207 τμ, με δικαιούχο κυριότητας «άγνωστος». Με την με αρ. κατ. …/6-8-2009 πράξη του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου Κορωπίου καταχωρήθηκε στο οικείο κτηματολογικό φύλλο η υπ’ αριθμόν 8054/21-12-2008 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Εκουσία Δικαιοδοσία ενώπιον Κτηματολογικού Δικαστή), με την οποία διατάχτηκε η διόρθωση του ανωτέρω κτηματολογικού φύλλου ως προς τον δικαιούχο κυριότητας από «άγνωστος» στο όνομα του εκκαλούντος-εναγομένου (Ε.Φ.). Η ανωτέρω απόφαση εκδόθηκε επί της με αρ.κατ. 1515/7-2-2008 αιτήσεως του τελευταίου , που δέχθηκε ότι αυτός απέκτησε την κυριότητα του επιδίκου γεωτεμαχίου με έκτακτη χρησικτησία ήδη από το 2003 καθότι νεμήθηκε τούτο συνεχώς και αδιάλειπτα από το 1983, οπότε και το κατέλαβε, στηριχθείσα μόνο στη μόλις τριών γραμματοσειρών κατάθεση του πατέρα του αιτούντος (Α.Φ.) περί περιφράξεως αυτού από το 1983 και συνεχείς επισκέψεις(βλ. υπ’ αριθμόν 8054/14-11-2008 πρακτικά του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών). Η αναλήθεια, όμως, της εν λόγω κατάθεσης αποδεικνύεται αβίαστα αφενός από την κατάθεση του ενόρκως εξετασθέντος μάρτυρα αποδείξεως, ο οποίος είναι μόνιμος κάτοικος της περιοχής από το 2002 επί ακινήτου που απέχει μόλις 20 μέτρα από το επίδικο και αφετέρου από τις προσκομισθείσες από τον εφεσίβλητο φωτογραφίες του επιδίκου. Συγκεκριμένα το επίδικο οικόπεδο δεν φέρει περίφραξη, ούτε ίχνη παλαιότερης τοιαύτης, ουδέποτε καλλιεργήθηκε και τα τελευταία χρόνια χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης των αυτοκινήτων των περιοίκων. Εξάλλου, εάν πράγματι ο εναγόμενος ενέμετο το ακίνητο από το 1983, θα είχε προβάλλει με κάποιον τρόπο τις αντιρρήσεις του κατά τη σύνταξη της προρρηθείσης πράξης εφαρμογής και την απόδοση αυτού στον ενάγοντα, κάτι τέτοιο όμως ουδόλως αποδείχθηκε , αλλά και ούτε το επικαλείται ο εναγόμενος. Πέραν τούτου, όμως, επειδή το επίδικο γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ […] προήλθε μετά από πράξη εφαρμογής , η κτήση κυριότητας επ’ αυτού με έκτακτη χρησικτησία νοείται μετά από άσκηση νομής επί εικοσαετία αρχομένη από τη μεταγραφή της κυρωτικής της πράξης εφαρμογής απόφασης του Νομάρχη, ήτοι μετά την 13-3-1990. Επομένως ο ισχυρισμός του εκκαλούντος που προέβαλε πρωτοδίκως και επαναφέρει ως λόγο έφεσης, ότι δηλαδή απέκτησε την κυριότητα του επιδίκου γεωτεμαχίου με έκτακτη χρησικτησία νεμόμενος τούτο από το 1983 έως το 2003 κρίνεται απορριπτέος, πρωτίστως διότι το επίδικο ακίνητο με ΚΑΕΚ […] δεν υπήρχε το 1983 και δευτερευόντως διότι δεν αποδείχθηκαν πράξεις νομής. Στο αυτό συμπέρασμα καταλήγοντας και η εκκαλούμενη απόφαση καλώς εκτίμησε τις αποδείξεις και θα πρέπει να απορριφθούν οι περί του αντιθέτου λόγοι της έφεσης.Επίσης απορριπτέος κρίνεται και ο λόγος της έφεσης ότι η εκκαλουμένη δέχθηκε ότι ο ενάγων απέκτησε την κυριότητα του επιδίκου με τακτική χρησικτησία, καθόσον από απλή ανάγνωση και μόνο της εκκαλουμένης προκύπτει ότι η εκκαλουμένη δέχθηκε ότι ο ενάγων απέκτησε την κυριότητα του επιδίκου ακινήτου (πλην της έκτασης των 15, 66 τμ που προσκυρώθηκε , ελλείψει μεταγραφής της οικείας συμβολαιογραφικής πράξης, η οποία μπορεί να γίνει οποτεδήποτε κατ΄ άρθρο 6 § 3 του Ν. 2664/1998) με πρωτότυπο τρόπο και δη με την προρρηθείσα πράξη εφαρμογής. Κατ’ ακολουθία πρέπει να απορριφθεί η έφεση στο σύνολό της…