



Αριθμός απόφασης

2782 /2026

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

(Τακτική Διαδικασία - Κτηματολόγιο)

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από την Δικαστή Πρωτοδίκη - Κτηματολογική Δικαστή, η οποία ορίστηκε από τον Πρόεδρο του Τριμελούς Συμβουλίου Διοίκησης, σε συνδυασμό με την υπ' αρ. 112/2024 απόφαση του Τριμελούς Συμβουλίου Διοίκησης, και την Γραμματέα

ΤΩΝ ΚΑΛΟΥΣΩΝ-ΕΝΑΓΟΥΣΩΝ:

- 1) χήρας το γένος
κατοίκου με Α.Φ.Μ.
- 2) κατοίκου οδός
με Α.Φ.Μ. - Δ.Ο.Υ. και
- 3) κατοίκου, οδός
, με Α.Φ.Μ. Δ.Ο.Υ. οι οποίοι παραστάθηκαν διά της πληρεξουσίου τους
Δικηγόρου Αθηνών Σοφίας Βασιλάκη (Α.Μ. Δ.Σ.Α. 41487 - αρ. γραμμ. προείσπραξης Δ.Σ.Α.
Π5642942/19-3-2025 & από 28-12-2023 ιδιωτικό έγγραφο παροχής πληρεξουσιότητας), η οποία
κατέθεσε εκ νέου έγγραφες προτάσεις.

ΤΟΥ ΚΑΘ' ΟΥ Η ΚΛΗΣΗ- ΕΝΑΓΟΜΕΝΟΥ: Ελληνικού Δημοσίου, που εκπροσωπείται νομίμως από τον Υπουργό Οικονομικών, ο οποίος κατοικοεδρεύει στην Αθήνα, το οποίο παραστάθηκε διά της Δικαστικής του Πληρεξουσίου του Ν.Σ.Κ., (Α.Μ. 509), η οποία κατέθεσε εκ νέου έγγραφες προτάσεις.

Οι καλούντες-εναγόντες έχουν ασκήσει ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου την από 3-10-2022 και με αρ. κατ. 10822/5368/23-11-2022 αγωγή τους, επί της οποίας εκδόθηκε η υπ' αρ. 222/2025 μη οριστική απόφαση του Δικαστηρίου τούτου, με την οποία διατάχθηκε περαιτέρω η επανάληψη της συζήτησης κατ' άρθρο 254 ΚΠολΔ προς εξέταση μαρτύρων, επαναφέρεται δε η υπόθεση προς συζήτηση με την από 3-2-2025 με αρ. κατ. 3072/859/7-2-2025 κλήση των εναγόντων, η συζήτηση της οποίας προσδιορίστηκε για την αναγραφόμενη στην αρχή της παρούσας δικάσιμο, οπότε και εκφωνήθηκε κατά την σειρά που είχε οριστεί στο οικείο πινάκιο, με τους διαδίκους παραστάτες ως ανωτέρω.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

ΣΚΕΦΤΗΚΕ ΚΑΤΑ ΝΟΜΟ

Με την από 3-2-2025 κλήση των καλούντων-εναγόντων, που κατατέθηκε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου τούτου με αρ. έκθεσης κατάθεσης 3072/859/7-2-2025, νόμιμα φέρεται προς συζήτηση κατά την αναφερόμενη στην αρχή της παρούσας απόφασης δικάσιμο, η από 3-10-2022 αγωγή τους με αρ. κατ. 10822/5368/23-11-2022, μετά την αρχική συζήτηση της οποίας εξεδόθη η υπ' αρ. 222/2025 μη οριστική απόφαση του Δικαστηρίου τούτου, με την οποία

διατάχθηκε περαιτέρω η επανάληψη της συζήτησης κατ' άρθρο 254 ΚΠολΔ προς εξέταση μαρτύρων για όσα θέματα αναφέρονται σε αυτήν. Σημειούται δε ότι η υπόθεση δεν ήταν δυνατόν να δικάσσει από την Δικαστή της αρχικής σύνθεσης επειδή δεν τυγχάνει πλέον αυτή κτηματολογική δικάστης, έχοντας υπαχθεί σε διαφορετικό τμήμα του Δικαστηρίου τούτου κατά τον χρόνο της επαναλαμβανόμενης συζήτησης.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η παρούσα συζήτηση θεωρείται συνέχεια της προηγούμενης, που μαζί συνιστούν τα δύο συνεχόμενα δικονομικά στάδια μιας ενιαίας συζήτησης, προ και μετά την επανάληψη, της υπό κρίση αγωγής [Μ & Α. Μαργαρίτη εκδ. 2^η τ. Ι ΕρμΚΠολΔ αρ. 254 πλ/αρ. 8-9 σ. 442 ο.π.π., Νίκας Πολιτική Δικονομία, σελ. 313 ο.π.], αφενός ως προς το παραδεκτό της συζήτησης της αγωγής προσκομίζεται απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του ακινήτου, στο οποίο αφορά η διόρθωση, με αρ. πρωτ. 18938/19-3-2025, αφετέρου ω προς το παραδεκτό του δικογράφου, η αγωγή έχει εγγραφεί εμπροθέσμως, εντός τριάντα (30) ημερών από την κατάθεσή της, ήτοι στις 29-11-2023, στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, όπως προκύπτει από το σχετικό με αρ. 19393/29-11-2023 πιστοποιητικό καταχώρισης εγγραπτέας πράξης του Κτηματολογικού Γραφείου Πειραιώς & Νήσων, επέχουσας της καταχώρισης αυτής θέση εγγραφής περίληψης κατ' άρθρο 220 παρ. 1 ΚΠολΔ (άρθρο 12 παρ. 1 περ. ιβ' του ν. 2664/1998), σε συνδυασμό με το από 19-3-2025 αντίγραφο του οικείου κτηματολογικού φύλλου -ΚΑΕΚ, όπου και έχει καταχωριστεί, όπως η σχετική προσκόμιση των ανωτέρω στοιχείων είχε διαταχθεί με την ως άνω μη οριστική απόφαση. Εν συνεχεία, είναι ορισμένη, απορριπτομένων των περί του αντιθέτου ισχυρισμών του εναγομένου, καθόσον οι ενάγοντες αναφέρουν τις πράξεις νομής στο επίδικο, ιδίως ότι χρησιμοποιούσαν τις συγκεκριμένες θέσεις στάθμευσης κατ' αποκλειστικότητας εις γνώση των λοιπών συγκυρίων, όσο δε για τους απώτερους και απώτατους δικαιοπαρόχους τους, το γεγονός και μόνο ότι ενάγεται το Ελληνικό Δημόσιο, και μάλιστα όχι ως αμφισβητούμενης της κυριότητάς του επί του επιδίκου ή με ιδιότητα του τελευταίου ως δημόσιου κτήματος, η οποία άλλωστε δεν έχει οπουδήποτε εγγραφεί, αλλά στο πλαίσιο της, κατ' εξαίρεση, διαδικασίας διόρθωσης της εγγραφής του ακινήτου ως «αγνώστου ιδιοκτήτη» (6 παρ. 3α-ΒΒ ν. 2664/1998) δεν προσδίδεται σε αυτό η ιδιότητα του δημοσίου κτήματος, ώστε να οφείλουν αυτοί να επικαλεστούν 30ετη χρησικτησία των δικαιοπαρόχων έως την 15η-9-1915, σύμφωνα με τις διατάξεις του προϊσχύσαντος β.ρ. δικαίου (ΜεφΑγλαίου 26/2021 ο.π. σε ΕφΠερ 889/1996 αδημ. & ΕφΛων 14/1993 αδημ.· ΕφΛων 217/2009, η οποία επικυρώθηκε με την ΑΠ 1186/2012, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΣπαρτ 156/2011 & 410/2013, αδημ.). Ακολούθως, είναι νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 6 παρ.1, 2 & 3α (ΒΒ) ν. 2664/1998, ως ίσχυε κατά τον χρόνο άσκησης της αγωγής, 1045, 976 & 1094, 1002, 1113 & 1117 και 68 & 70 ΚΠολΔ και ερευνητέα από ουσιαστική άποψη,

Από την εκτίμηση περαιτέρω της επ' ακροατηρίω ένορκης κατάθεσης του μάρτυρος απόδειξης, του και της κατά την επαναλαμβανόμενη συζήτηση της υπό κρίσης αγωγής, όπως είχε διαταχθεί με την ως άνω μη οριστική απόφαση του Δικαστηρίου τούτου, η οποία έχει καταχωριστεί στα με αρ. 2162/24-3-2025 πρακτικά συνεδρίασης του τελευταίου των νομίμως με επίκληση προσκομιζόμενων από τους διαδίκους εγγράφων, για κάποια εκ των οποίων γίνεται ιδιαίτερη μνεία κατωτέρω την κοινή ένορκη βεβαίωση υπ' αρ.

7677/24-10-2008 των συζ. το γένος & και του και της ενώπιον της Συμβολαιογράφου Αθηνών η οποία παραδεκτά θα ληφθεί υπόψη χωρίς να έχει προηγηθεί κλήτευση του εναγομένου καθώς δόθηκε κατά το στάδιο της κτηματογράφησης στην οικεία περιοχή πριν από δεκαεπτά (17) έτη περίπου και ενώ δεν είχε ακόμη λειτουργήσει το κτηματολόγιο ώστε συνακόλουθα να είναι γνωστή και η -φερόμενη ως εσφαλμένη- καταχώριση του ενδίκου ακινήτου, οπότε κατά την κρίση του παρόντος Δικαστηρίου δεν δόθηκε επιτήδες για να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό μέσο στη συγκεκριμένη δίκη, η ανάγκη της οποίας ανέκυψε πολλά έτη μετά και ούτε καν μπορούσε να πιθανολογηθεί κατά τον χρόνο εκείνο, θα εκτιμηθεί δε ως δικαστικό τεκμήριο [339 ΚΠολΔ - Νίκας Πολιτική Δικονομία τ. ΙΙ §86 πλ/αρ 3 σ. 554 ο.π.π. και Εγχειρίδιο Πολιτικής Δικονομίας εκδ. 2016, §76 πλ/αρ. 5, 8 σελ. 503-504, §85 πλ/αρ. 27 σελ. 566-567, §86 σ. 586-588]· τους νομοτύπως προβληθέντες ισχυρισμούς τους, τις ομολογίες τους, είτε ρητές (352 ΚΠολΔ) είτε συναγόμενες από το σύνολο των ισχυρισμών τους (261 ΚΠολΔ), όπως περιλαμβάνονται στα δικόγραφα που νομότυπα κατέθεσαν, όπως περιοριστικά σε τέτοια περίπτωση γίνεται λόγος, και επιπλέον από τα διδάγματα της κοινής πείρας και της λογικής που λαμβάνονται αυτεπάγγελτα υπόμιν από το Δικαστήριο (336 ΚΠολΔ), αποδείχθηκε ότι οι αιτούντες είναι συγκύριοι, συγκάτοχοι και συννομείς μίας οριζοντίου ιδιοκτησίας, του υπό στοιχεία γάμα κεφαλαίο έψιλον μικρό ένα (Γε1) διαμερίσματος του πέμπτου (Ε) υπέρ το ισόγειο ορόφου (Γ' εσοχής), με Κ.Α.Ε.Κ., επιφάνειας 179τ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου και των κοινοκτητών και κοινοχρήστων χώρων, πραγμάτων και εγκαταστάσεων της πολυκατοικίας (50/1000) εξ αδιαίρετου, σε πολυκατοικία ανεγερθείσα επί οικοπέδου κειμένου εντός της Δ.Κ. και Ενότητας Πειραιώς, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως στη θέση «ΚΑΣΤΕΛΛΑ» και επί της διασταυρώσεως της Λεωφόρου Παπαναστασίου επί της οποίας φέρει τον αριθμό 123 και της οδού Κρήτης επί της οποίας φέρει τον αριθμό 20. Το ανωτέρω οικόπεδο έχει έκταση 1.101,70 τ.μ., εκφράζεται με τα αλφαριθμητικά γράμματα Α.Β.Γ.Δ.Ε.Ζ.Η.Θ.Ι.Κ.Α. στο από Αυγούστου 1971 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού που έχει προσαρτηθεί στο υπ' αρ. 436664/1971 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών και σύμφωνα με αυτό συνορεύει Ανατολικά εν μέρει επί προσώπου Α-Β του άνω διαγράμματος μέτρων δεκαέξι (16,00) με την Λεωφόρο Βασιλέως Παύλου και εν μέρει επί πλευράς Γ-Α του άνω διαγράμματος μήκους μέτρων δεκατριών και 0,30 (13,30) με ιδιοκτησία (πρώην), Δυτικά εν μέρει επί τεθλασμένου προσώπου Ι-Θ-Η του άνω διαγράμματος μέτρων δέκα και 0,75 (10,75) συν μέτρων έξι και 0,30 (6,30), ήτοι συνολικά μέτρων δεκαεπτά και 0,05 (17,05) με την οδό Κρήτης και εν μέρει επί πλευράς Ζ-Ε του άνω διαγράμματος μήκους μέτρων δύο και 0,60 (2,60) με ιδιοκτησία (πρώην), Βόρεια εν μέρει επί τεθλασμένης πλευράς Η-Ν-Ζ του άνω διαγράμματος μήκους μέτρων οκτώ (8,00) συν έξι και 0,50 (6,50) με οικόπεδο (πρώην), εν μέρει επί πλευράς Ε-Δ του άνω διαγράμματος μήκους μέτρων δώδεκα και 0,40 (12,40) με ιδιοκτησία αγνώστων και εν μέρει επί πλευράς Γ-Β του άνω διαγράμματος μήκους μέτρων τριάντα (30,00) με ιδιοκτησία (πρώην)

και Νότια επί τεθλασμένης πλευράς Α-Κ-Ι του άνω διαγράμματος μήκους μέτρων τριάντα τριών και 0,45 (33,45) συν είκοσι τεσσάρων και 0,45 (24,45), ήτοι συνολικής πλευράς μήκους μέτρων πενήντα επτά και 0,90 (57,90) με ιδιοκτησία Πολιτικού Νοσοκομείου (Πρώην).

Επί του ανωτέρω ακινήτου η 1η ενάγουσα είναι επικαρπώτρια σε ποσοστό 62,5% εξ αδιαιρέτου, δυνάμει του υπ' αρ. 31952/12-3-2009 συμβολαίου αγοραπωλησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Χρήστου Κ. Στείρου, νομίμως μεταγεγραμμένου στα βιβλία του Υποθηκαρχυλακείου Πειραιώς, τ. 1289 α.α. 395 την 1-4-2009, σε συνδυασμό με την υπ' αρ. 31953/12-3-2009 πράξη γονικής παροχής του ίδιου Συμβολαιογράφου, νομίμως μεταγεγραμμένη ομοίως στα ίδια βιβλία, τ. 1289 α.α. 396. Ο 2ος ενάγων είναι πλήρης κύριος σε ποσοστό 18,75% εξ αδιαιρέτου και ψιλός κύριος σε ποσοστό 31,25% εξ αδιαιρέτου, λόγω κληρονομίας την οποία αποδέχτηκε δυνάμει της υπ' αρ. 1501/18-11-2008 πράξης του Συμβολαιογράφου Αθηνών νομίμως μεταγεγραμμένης στα ίδια βιβλία, τ. 1285 με α.α. 182 την 20-11-2008, σε συνδυασμό με την -ήδη αναφερθείσα ανωτέρω- υπ' αρ. 31953/12-3-2009 πράξη γονικής παροχής του προαναφερθέντος Συμβολαιογράφου Αθηνών , νομίμως μεταγεγραμμένης στα ίδια βιβλία, ως έχει γίνει λόγος ήδη.

Η 3η ενάγουσα είναι πλήρης κυρία σε ποσοστό 18,75% εξ αδιαιρέτου και ψιλή κυρία σε ποσοστό 31,25% εξ αδιαιρέτου, δυνάμει του -ήδη αναφερθέντος- υπ' αρ. 31952/12-3-2009 συμβολαίου αγοραπωλησίας του, νομίμως ως άνω μεταγεγραμμένου. Δυνάμει, προγενέστερα, του υπ' αρ. 45663/1969 συμβολαίου ανταλλαγής του Συμβολαιογράφου Αθηνών και κατόπιν ανταλλαγής προέκυψε το ενιαίο οικοπέδο επί του οποίου οι αρχικοί οικοπεδούχοι, και είχαν στην πλήρη, αποκλειστική και αδιαφιλονίκητη κυριότητά τους τα 861,11/000 εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου, ενώ τα υπόλοιπα 138,89/000 ανήκαν στον εργολήπτη Οι αρχικοί οικοπεδούχοι, παρακρατώντας στην κυριότητά τους τα 280,86/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ανέθεσαν στον ως άνω εργολήπτη και εκείνος με τη σειρά του ανέλαβε, δυνάμει του υπ' αρ. 45564/1969 προσυμφώνου και εργολαβικού συμβολαίου του ίδιου Συμβολαιογράφου, την ανέγερση πολυκατοικίας, οι δε αρχικοί οικοπεδούχοι του έδωσαν ως αντάλλαγμα τα υπόλοιπα 580,85/1000 εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου. Μετά δε την κατεδάφιση των παλαιών κτισμάτων ανηγέρθη η προαναφερθείσα πολυκατοικία, μεταξύ των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών της οποίας περιλαμβάνεται και η υπό στοιχεία Υ1 οριζόντιος ιδιοκτησία, η οποία, σύμφωνα με την πράξη σύστασης περιήλθε στον ως άνω εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που εκείνος θα υποδείκνυε, ως εργολαβικό αντάλλαγμα για την ανέγερση της πολυκατοικίας. Η υπό στοιχεία Υ-1 οριζόντιος διηρημένη ιδιοκτησία (γκαράζ) εκφαινόμενη υπό τα στοιχεία «ΥΠΟΓΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ ΓΚΑΡΑΖ», σύμφωνα με την -ήδη αναφερθείσα και ανωτέρω- με αριθμό 436664/1971 πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας του τελευταίου ως άνω Συμβολαιογράφου, αποτελείται από έναν χώρο ενιαίο και συνορεύει βόρεια με ιδιοκτησία , νότια με το φρέαρ των ανελκυστήρων του τμήματος της πολυκατοικίας προς τη Λεωφόρο Βασιλέως Παύλου και το μηχανοστάσιο τους και με ιδιοκτησία Πολιτικού Νοσοκομείου -πρώην -, ανατολικά με άσκαπτο τμήμα του οικοπέδου της πολυκατοικίας κάτωθι της προς την Λεωφόρο Βασιλέως Παύλου πρασίας της πολυκατοικίας

και δυτικώς με το μηχανοστάσιο των ανελκυστήρων του τμήματος πολυκατοικίας προς την Λεωφόρο Βασιλέως Παύλου και με άσκαπτο τμήμα του οικοπέδου, επιφάνειας μέτρα τετραγωνικά τριακόσια ενενήντα μέτρα (390,00τ.μ.) και ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου και των κοινόκτητων και κοινόχρηστων χώρων, πραγμάτων και εγκαταστάσεων της πολυκατοικίας είκοσι τρία χιλιοστά και σαράντα εκατοστά του χιλιοστού (23,40/1000) εξ αδιαιρέτου, έχει δε λάβει Κ.Α.Ε.Κ.

και αποτελεί αυτοτελή, χωριστή, διηρημένη και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία, σύμφωνα με τις περί οριζοντίου ιδιοκτησίας διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 του Α.Κ. και του ν.3741/1929 συνδυαστικά με την προαναφερθείσα πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας του ίδιου Συμβολαιογράφου. Εν συνεχεία, σε αυτήν ο ως άνω εργολάβος το έτος 1987 χάραξε ατύπως δεκατρείς (13) θέσεις στάθμευσης, όπως εμφανίζονται στην από Μαΐου 1987 κάτοψη Υπογείου του αρχιτέκτονα μηχανικού

τις οποίες πώλησε από τον χρόνο εκείνο έναντι ανταλλάγματος και ατύπως (ήτοι προφορικά ή/και με τη σύνταξη προσυμφώνων πώλησης) σε συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας, στους οποίους παρέδωσε από κοινού τη σύννομη και συγκατοχή της ενδίκου Υ-1 οριζόντιας ιδιοκτησίας, σε δεκατρία (13) ισάριθμα ποσοστά εξ αδιαιρέτου, όσες και οι θέσεις στάθμευσης, και παράλληλα εισέπραξε το αναλογούν τίμημα για την αγορά εκάστης αυτών, αλλά δεν ακολούθησαν έκτοτε οριστικά συμβόλαια πώλησης και μεταβίβασής τους, καθώς ισχυρίστηκε -ορθώς- ότι έπρεπε να προηγηθεί τροποποίηση σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και να ορισθούν προηγουμένως θέσεις στάθμευσης στο υπόγειο, μετά τη νομιμοποίηση των κληρονόμων των αρχικών οικοπεδούχων της πολυκατοικίας, οι οποίοι είχαν αποβιώσει και στη συνέχεια να συναφθούν τα οριστικά αγοραπωλητήρια συμβόλαια των θέσεων στάθμευσης, διαδικασίες που τελικά δεν έλαβαν χώρα. Μολονότι πάντως δεν υπήρξε μεταβιβαστικό συμβόλαιο, το οποίο να αφορά σε ποσοστό συνιδιοκτησίας οιαδήποτε ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας της ανωτέρω πολυκατοικίας επί του συγκεκριμένου χώρου, εν τούτοις με την παράδοση των ανωτέρω οριζοντίων ιδιοκτησιών στους εκάστοτε ιδιοκτήτες, υπήρξε συμφωνία παραχώρησης συγκεκριμένου χώρου του επίδικου υπογείου προς αποκλειστική χρήση, μεταξύ αυτών και των εναγόντων -τότε των δικαιοπαρόχων τους. Προς επιβεβαίωση αυτού είχε παραδοθεί σε κάθε ιδιοκτήτη κάτοψη του υπογείου, σύμφωνα με την οποία έχει διαμορφωθεί η έκτοτε χρήση του συγκεκριμένου χώρου μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών, η οποία αποτελεί πιστή εφαρμογή και της βούλησης του εργολάβου κατά τη μεταβίβαση των ακινήτων. Έκτοτε μάλιστα και μέχρι σήμερα ουδέποτε υπήρξε οποιαδήποτε διαφωνία μεταξύ των συνιδιοκτητών ως προς τον τρόπο χρήσης του χώρου του υπογείου και ως προς την διανομή τμημάτων αυτού από κάθε ιδιοκτήτη, αντιθέτως η νομική χρήση και κατοχή του χώρου του υπογείου παραμένει αδιατάρακτη. Ειδικότερα, χρησιμοποιείται, κατά την -ήδη λεχθείσα- από Μαΐου 1987 κάτοψη από συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας, που έχουν τη συννομή και κάνουν κοινή χρήση αυτής, σταθμεύοντας τα οχήματά τους, κατά ποσοστό 1/13 εξ αδιαιρέτου έκαστος για κάθε θέση και συγκεκριμένα: 1) Οι ενάγοντες σταθμεύουν δύο οχήματα στις υπ' αρ. Θ1 και Θ7 θέσεις στάθμευσης, με ποσοστό στη συννομή 2/13· 2) ο
και της σταθμεύει ένα όχημα στην υπ' αρ. Θ2 θέση στάθμευσης, με ποσοστό στη

συννομή 1/13· 3) ο _____ του _____ και της _____, σταθμεύει ένα όχημα στη θέση στάθμευσης υπ' αρ. Θ3 με ποσοστό στη συννομή 1/13· 4) ο _____ του _____ και της _____, ως διάδοχος της _____ του _____ και της _____ σταθμεύει ένα όχημα στην υπ' αρ. Θ4 θέση στάθμευσης, με ποσοστό στη συννομή 1/13· 5) οι _____ και _____, ως διάδοχοι της _____ του _____ και της _____ σταθμεύουν ένα όχημα στην υπ' αρ. Θ5 θέση στάθμευσης, με ποσοστό στη συννομή 1/13· 6) η _____ σύζυγος _____, το γένος _____ και _____ σταθμεύει ένα όχημα στην υπ' αρ. Θ6 θέση στάθμευσης, με ποσοστό στη συννομή 1/13· 7) ο _____ του _____ και της _____ ως διάδοχος των _____ του _____ και της _____ και _____ του _____ και της _____, σταθμεύει ένα όχημα στην υπ' αρ. Θ8 θέση στάθμευσης, με ποσοστό στη συννομή 1/13· 8) ο _____ του _____ της _____, σταθμεύει ένα όχημα στην υπ' αρ. Θ9 θέση στάθμευσης, με ποσοστό στη συννομή 1/13· 9) η _____ του _____ και της _____, ως διάδοχος του _____ και της _____ το γένος _____, σταθμεύει δύο οχήματα στις υπ' αρ. Θ10 και Θ11 θέσεις στάθμευσης, με ποσοστό στη συννομή 2/13· και 10) ο _____ του _____ και της _____ και _____ του _____ και της _____ σταθμεύουν δύο οχήματα στις υπ' αρ. Θ12 και Θ13 θέσεις στάθμευσης αντίστοιχα, με ποσοστό στη συννομή 2/13. Επομένως, έκαστος αυτών έχει καταστεί συγκύριος του αντίστοιχου ιδανικού μεριδίου που νέμεται τουλάχιστον από το έτος 1987, οπότε συνετάγη η λεχθείσα κάτοψη και άρχισε να τηρείται η, βάσει αυτής, άτυπη διανομή των θέσεων στάθμευσης της ένδικης υπόγειας οριζόντιας ιδιοκτησίας με την αντίστοιχη εμφάνη από έκαστο έναντι όλων των συγκυρίων άσκηση της νομής, ήτοι με τρόπο κτήσης της κυριότητας πρωτότυπο και αιτία την έκτακτη χρησικτησία, η οποία είναι δυνατή και επί διηρημένων ιδιοκτησιών και, παράλληλα, επί τμημάτων κοινών ακινήτων. Ειδικότερα μάλιστα ως προς τους ενάγοντες, προσμετρώντας και τον χρόνο νομής του δικαιοπαρόχου τους, _____ του _____, ο οποίος απεβίωσε στις 28-9-2007. Περαιτέρω, κατά την έναρξη του κτηματολογίου στην περιοχή του Πειραιά, στις 31-8-2017, η ένδικη ιδιοκτησία έλαβε Κ.Α.Ε.Κ. _____ και καταχωρίστηκε ως έχουσα επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά τριακόσια ενενήντα (390,00 τ.μ.) και ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου είκοσι τρία χιλιοστά και σαράντα εκατοστά (23,40/1000) εξ αδιαιρέτου, ωστόσο με ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» σε ποσοστό 4/13. Εκ του ποσοστού αυτού, τα 2/13 ανήκουν κατά πλήρη συγκυριότητα στους ενάγοντες, ήδη κατά τον κρίσιμο χρόνο της έναρξης του κτηματολογίου σύμφωνα με όσα έχουν προαναφερθεί. Συνεπώς, η διατήρηση της άνω καταχώρισης, μετά την πάροδο της προθεσμίας του άρθρου 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998, θα δημιουργήσει αμάχητο τεκμήριο κυριότητας υπέρ του εναγομένου και συντρέχει, συνεπώς, έννομο συμφέρον στο πρόσωπο των εναγόντων, που έχουν ήδη καταστεί συγκύριοι αυτού κατ' ισομοιρία, ήτοι κατά 1/3 έκαστος των 2/13, καθώς η νομή ασκείται από αυτούς από κοινού χωρίς να προκύπτουν διαφορετικά ποσοστά για έκαστο αυτών, ούτε μπορεί να γίνει σύνδεση της πρωτότυπης αυτής κτήσης εκ μέρους τους κατ' αναλογία των ποσοστών και αντιστοίχιση του

δικαιώματος εκάστου επί της έτερης οριζόντιας ιδιοκτησίας τους, του (Γε1) διαμερίσματος του πέμπτου (Ε) υπέρ το ισόγειο ορόφου (Γ' εσοχής), την οποία είχαν αποκτήσει παραγώγως και μάλιστα η 1η κατά το δικαίωμα της επικαρπίας. Περί των ανωτέρω γεγονότων, ιδίως περί της μη υπογραφής οριστικών συμβολαίων για την πώληση της όλης οριζόντιας ιδιοκτησίας μετά των θέσεων στάθμευσης, περί της άτυπης διανομής του υπογείου αυτού χώρου και της αντίστοιχης αποκλειστικής χρήσης από τους συνιδιοκτήτες κατέθεσε με σαφήνεια ο μάρτυς απόδειξης, μετά λόγου γνώσης, δεδομένου ότι είναι και ο ίδιος συνιδιοκτήτης στην ίδια πολυκατοικία, ήτοι ο υπό στοιχείο 8 εκ των αναφερόμενων ανωτέρω συνιδιοκτητών, η δε ένδικη αγωγή έχει κοινοποιηθεί σε όλους αυτούς [σχετικές οι υπ' αρ. 11018Γ, 11019Γ, 11026Γ, 11025Γ, 11027Γ, 11030Γ, 11029Γ, 11028Γ/29-11-2022 εκθέσεις επίδοσης του Δικαστικού Επιμελητή Πειραιώς Ιωάννη Χουλιάρα], πλην της πέμπτης ως άνω, , η επίδοση στην οποία ματαιώθηκε [σχετική η υπ' αρ. 11020Γ/29-11-2022 έκθεση ματαίωσης επίδοσης του ίδιου Δικαστικού Επιμελητή], επειδή είχε αποβιώσει από τον Μάιο του ίδιου έτους, όμως έλαβε ούτως γνώση η αδελφή της,

, που αναφέρεται ανωτέρω, περί της ένδικης αγωγής. Ουδείς ωστόσο αυτών προέβαλε οποιαδήποτε αντίρρηση με συμμετοχή - παρέμβαση στην παρούσα δίκη. Τα ανωτέρω συμπεράσματα ουδόλως ανατρέπονται από τους ισχυρισμούς του εναγομένου, ως προς δε αφενός για τα όσα προβάλλει περί δικής του κυριότητας, δεν προσκόμισε αναποδεικτικά στοιχεία ούτε καθίστανται εξ αυτών οι αγωγικοί ισχυρισμοί αναπόδεικτοι και, ειδικότερα, οι αρνητικοί ισχυρισμοί του εναγομένου, όπως προεβλήθησαν στις νομοτύπως κατατεθειμένες προτάσεις του, ήτοι ότι οι ως άνω συνδικαιούχοι και οι δικαιούχοι της δεν κατέστησαν ποτέ κύριοι του ενδίκου ακινήτου επειδή είχε ήδη αυτό καταστεί κύριο με τακτική άλλως με έκτακτη χρησικτησία, άλλως δυνάμει της Συνθήκης της Κων/πολης και των λοιπών συναφών και σύγχρονων αυτής συμβάσεων, ως καθολικός διάδοχος του Οθωμανικού κράτους, καθώς, πέραν της αοριστίας τους, δεδομένου ότι δεν περιέχουν συγκεκριμένες πραγματικές αναφορές, πάντως δεν αποδείχτηκαν, όπως αυτό επιβεβαιώνεται και από το γεγονός ότι δεν είχε υποβάλει οποιαδήποτε δήλωση ιδιοκτησίας ούτε επεδίωξε σε προηγούμενο χρόνο να καταχωριστεί ως κύριος το ίδιο αντί του αγνώστου ιδιοκτήτη, αλλά ούτε και να στραφεί κατά οποιουδήποτε άλλου των δικαιούχων έτερων ποσοστών επί του επιδίκου, οι οποίοι και είχαν, κατά την έναρξη του κτηματολογίου, ρητά καταχωριστεί στο οικείο κτηματολογικό φύλλο ως τέτοιοι, αλλά ούτε και σε σχέση με τις έτερες οριζόντιες ιδιοκτησίες - διαμερίσματα επί της ίδιας οικοδομής που κείται επί του ίδιου οικοπέδου, άπασες οι οποίες είχαν καταχωριστεί με συγκεκριμένους ιδιοκτήτες, επιρρωνύεται δε η κρίση αυτή και από την ίδια τη φύση του ακινήτου ως αστικού και τις οικείες περιστάσεις, οριζόντια ιδιοκτησία επί πολυκατοικίας ανεγερθείσας προ πενήντα σχεδόν ετών επί οικοπέδου εντός σχεδίου πόλης, στη θέση Καστέλλα του Δήμου Πειραιά, ευνόητα κατόπιν έκδοσης των σχετικών αδειών και έγκρισης των αντίστοιχων εργασιών. Εξάλλου, το μεγαλύτερο μέρος των ιδανικών μεριδίων του ακινήτου, 9/13, έχει πλέον καταχωριστεί ορθώς στους κατά περίπτωση δικαιούχους, εν μέρει εξ αρχής και εν μέρει κατόπιν άσκησης αγωγών, άπασες οι οποίες έγιναν δεκτές και αναγνωρίστηκαν τα αντίστοιχα δικαιώματα συγκυριότητας με αιτία την έκτακτη χρησικτησία, το δε ποσοστό ένδειξης αγνώστου ιδιοκτήτη

πλέον ανέρχεται στα 4/13, εκ των οποίων ήδη τα 2/13 πρέπει να καταχωρισθούν στη συνιδιοκτησία των εδώ εναγόντων.

Κατ' ακολουθία των ανωτέρω, υφίσταται εγγραπτό στο Κτηματολόγιο δικαίωμα των εναγόντων κατά τον χρόνο των αρχικών εγγραφών, και, ως εκ τούτου, λαμβανομένου υπόψη και του εννόμου συμφέροντός τους, η υπό κρίση αγωγή πρέπει να γίνει δεκτή ως βάσιμη κατ' ουσία, να αναγνωριστεί το δικαίωμα συγκυριότητάς τους κατά 1/3 επί του ποσοστού των 2/13 του ανωτέρω ακινήτου - οριζόντιας ιδιοκτησίας, με τα απαιτούμενα στοιχεία τους, το οποίο προσβάλλεται με την ως άνω ανακριβή αρχική εγγραφή και να διορθωθεί ολικά αυτή, ώστε στο οικείο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, αντί του «αγνώστου ιδιοκτήτη» σε ποσοστό 4/13 και συγκεκριμένα επί του εξ αυτού μέρους των 2/13 να αναγραφούν ως συγκύριοι αυτού οι ενάγοντες με τρόπο κτήσης της κυριότητας πρωτότυπο και αιτία την έκτακτη χρησικτησία, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο διατακτικό, ενώ δικαστικά έξοδα δεν επιδικάζονται, σημειούμενου ότι, ούτως ή άλλως, δεν θα έπρεπε να επιβληθούν σε βάρος του εναγομένου, διότι δεν προκάλεσε με την στάση του την άσκηση της αγωγής και, επιπλέον, νομιμοποιείται παθητικά εκ του νόμου, ωστόσο αυτό ούτε αποδέχτηκε την αγωγή ούτε ομολόγησε την βάση της, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 177 ΚΠολΔ, και ούτως απορριπτό κρίνεται και το δικό του αίτημα περί καταδίκης των εναγόντων στα δικαστικά του έξοδα.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΙΚΑΖΕΙ κατ' αντιμωλία των διαδίκων.

ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΙ ό,τι κρίθηκε απορριπτό στο σκεπτικό.

ΔΕΧΕΤΑΙ την αγωγή κατά τα λοιπά.

ΑΝΑΓΝΩΡΙΖΕΙ τους ενάγοντες ως πλήρεις συγκυρίους του ενδίκου ακινήτου κατά τον χρόνο των αρχικών εγγραφών του κτηματολογίου στην περιοχή του Πειραιά (31-8-2017), ως περιγράφεται στο σκεπτικό της παρούσας και έχει καταχωρισθεί με Κ.Α.Ε.Κ.

και κατά το ποσοστό των δύο εκ των δεκατριών (2/13) ιδανικών μεριδίων, που εμφανίζεται ως ιδιοκτησία αγνώστου, κατ' ισομοιρία σε αυτό μεταξύ τους (1/3).

ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ τη διόρθωση της ως άνω ανακριβούς αρχικής εγγραφής στα Κτηματολογικά Βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Πειραιώς και Νήσων, ως προς το ως άνω περιγραφόμενο ακίνητο, ώστε, αντί του εσφαλμένα αναγραφέντος «αγνώστου ιδιοκτήτη» σε ποσοστό 4/13 να καταχωριστεί στο οικείο κτηματολογικό φύλλο με Κ.Α.Ε.Κ. ότι, κατά τον

χρόνο των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών, αυτό ανήκε, κατά ποσοστό δύο δεκάτων τρίτων (2/13) - εκ των τεσσάρων δεκάτων τρίτων (4/13)- ιδανικών μεριδίων στους ενάγοντες κατ' ισομοιρία μεταξύ τους, όπως τα στοιχεία τους αναγράφονται ανωτέρω, με είδος δικαιώματος πλήρη κυριότητα, αιτία & τίτλο κτήσης την έκτακτη χρησικτησία.

Κρίθηκε, αποφασίστηκε και δημοσιεύτηκε σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του,

χωρίς παρουσία διαδίκων και πληρεξουσίων δικηγόρων, στις 2... Μαρτίου 2026.-

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ