

ΕΦΕΤΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

1^ο Τμήμα Δημόσιο



Αριθμός Απόφασης **4971**/2025

ΤΟ ΤΡΙΜΕΛΕΣ ΕΦΕΤΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Αποτελούμενο από τους Δικαστές Σταμάτα Πετσάλη, Πρόεδρο Εφετών, Αικατερίνη Μυλωνά, Εφέτη και Χρυσούλα Παπαδοπούλου, Κτηματολογική Εφέτη-Εισηγήτρια, και από τον Γραμματέα Γεώργιο Κρουστάλλη.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 20 Μαΐου 2025, για να δικάσει την υπόθεση:

ΤΟΥ ΕΚΚΑΛΟΥΝΤΟΣ: Του εδρεύοντος στην Αθήνα, επί της οδού Ζήνωνος αριθ.4^Α, συνεταιρισμού με την επωνυμία «Αστικός και Παραθεριστικός Οικοδομικός Συνεταιρισμός Γεωργικών Υπαλλήλων ο ΠΑΝ Συνεταιρισμός Περιορισμένης Ευθύνης», νομίμως εκπροσωπούμενου, με ΑΦΜ 096054396, ο οποίος παραστάθηκε διά της πληρεξούσιας δικηγόρου του Γλυκερίας Σιούτη (ΑΜ 8698 ΔΣΑ), μέλους της δικηγορικής εταιρίας με την επωνυμία «ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΦΛΟΓΑΪΤΗΣ-ΣΙΟΥΤΗ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ» (ΑΜ 80517), δυνάμει δήλωσης του άρθρου 242§2ΚΠολΔ.

ΤΟΥ ΕΦΕΣΙΒΛΗΤΟΥ: Του νπδδ με την επωνυμία «Δήμος Ραφήνας-Πικερμίου», που εδρεύει στη Ραφήνα Αττικής, επί της οδού Αραφηνίδων Αλών αριθ.12, νομίμως εκπροσωπούμενου, με ΑΦΜ 997606703, το οποίο παραστάθηκε διά του πληρεξούσιου δικηγόρου του Κωνσταντίνου Καραπαναγιωτίδη (ΑΜ 2134 ΔΣΠ), μέλους της δικηγορικής εταιρίας με την επωνυμία «Κ & Μ ΚΑΡΑΠΑΝΑΓΙΩΤΗ ΔΕ» (ΑΜ 30062), δυνάμει δήλωσης του άρθρου 242§2ΚΠολΔ και δυνάμει της υπ' αριθ.112/2025 ληφθείσης απόφασης στο πλαίσιο της 14^{ης} τακτικής διά ζώσης Συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου σε συνδυασμό με την από 14.5.2025 εξουσιοδότηση της Δημάρχου Ραφήνας-Πικερμίου.

Το ενάγον, ήδη εφεσίβλητο, ζήτησε να γίνει δεκτή η από 15.11.2018 και με αριθμό κατάθεσης ΓΑΚ/ΕΑΚ 108368/4152/20.11.2018 αγωγή που άσκησε

ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, στρεφόμενο κατά του εναγόμενου, ήδη εκκαλούντος. Το πρωτοβάθμιο δικαστήριο, δικάζοντας την ως άνω αγωγή κατά την τακτική διαδικασία, αντιμωλία των διαδίκων, αρχικά εξέδωσε την υπ' αριθ.3923/2019 μη οριστική απόφαση, με την οποία διέταξε την επανάληψη της συζήτησης προκειμένου να διεξαχθεί πραγματογνωμοσύνη, και εν συνεχεία, την υπ' αριθ.2272/2024 οριστική απόφασή του, με την οποία την έκανε δεκτή. Ήδη κατά των ως άνω αποφάσεων, ο εκκαλών, ως ηττηθείς διάδικος, άσκησε στο Δικαστήριο που την εξέδωσε την απευθυνόμενη στο παρόν, ένδικη, από 4.11.2024 και με αριθμό κατάθεσης ΓΑΚ/ΕΑΚ 146477/6414/5.11.2024 έφεσή του, αντίγραφο της οποίας κατατέθηκε επιμελεία του στη Γραμματεία του Δικαστηρίου τούτου, λαμβάνοντας αριθμό κατάθεσης δικογράφου ΓΑΚ/ΕΑΚ 816/581/2025, προσδιορίστηκε δε αυτή να συζητηθεί για τη δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας και εγγράφηκε στο πινάκιο.

Κατά τη συζήτηση της υπόθεσης, οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των διαδίκων δεν παραστάθηκαν, αλλά κατέθεσαν μονομερείς δηλώσεις, κατ' άρθρο 242§2ΚΠολΔ και προκατέθεσαν προτάσεις.

**ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ
ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΚΑΤΑ ΤΟ ΝΟΜΟ**

Η φερόμενη προς συζήτηση από 4.11.2024 έφεση του εκκαλούντος κατά της υπ' αριθ.3923/2019 μη οριστικής απόφασης και της υπ' αριθ.2272/7.8.2024 οριστικής απόφασης του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, που δίκασε αντιμωλία των διαδίκων, κατά την τακτική διαδικασία τη στρεφόμενη κατ' αυτού από 15.11.2018 αγωγή του εφεσίβλητου, ασκήθηκε ενώπιον του παρόντος Δικαστηρίου νομότυπα και εμπρόθεσμα (άρθρα 495§1, 496, 498, 511, 513§1, 516§1, 517, 518§2ΚΠολΔ), εντός της διετίας από τη δημοσίευση της εκκαλουμένης οριστικής απόφασης (βλ. τη συνημμένη στην ένδικη έφεση με αριθμό κατάθεσης ΓΑΚ/ΕΑΚ 146477/6414/5.11.2024 έκθεση της Γραμματέως του Πρωτοδικείου Αθηνών), αρμοδίως δε φέρεται προς συζήτηση ενώπιον του παρόντος Δικαστηρίου κατ' άρθρο 19 ΚΠολΔ. Συνεπώς, η υπό κρίση έφεση είναι παραδεκτή και πρέπει να εξεταστεί περαιτέρω, κατά την ίδια τακτική διαδικασία,

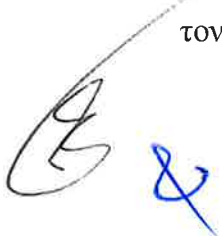


(τακτική διαδικασία)

ως προς το παραδεκτό και βάσιμο των λόγων της, δεδομένου ότι κατατέθηκε από τον εκκαλούντα το παράβολο που ορίζεται από την §3 του άρθρου 495 ΚΠολΔ (βλ. το αναφερόμενο στην ως άνω έκθεση της Γραμματέως του Πρωτοδικείου Αθηνών με αριθμό 73202276595505050035 ε παράβολο).

Το ενάγον νπδδ, ήδη εφεσίβλητο, με την από 15.11.2018 αγωγή του, ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, την οποία έστρεφε κατά του εναγόμενου συνεταιρισμού, ήδη εκκαλούντος, εξέθετε ότι έχει την πλήρη κυριότητα επί των ειδικότερα περιγραφόμενων στο αγωγικό δικόγραφο κατά θέση, και όρια τριών ακινήτων που βρίσκονται στη θέση «Ντράφι» της τέως Κοινότητας Πικερμίου και ήδη δημοτικής ενότητας Πικερμίου του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου, έκτασης 12.508τ.μ., 52.252τ.μ. και 71.269τ.μ., εδαφικών τμημάτων μεγαλύτερης έκτασης επιφάνειας 4.120 στρεμμάτων, η κυριότητα της οποίας είχε περιέλθει στον εναγόμενο Συνεταιρισμό με τον αναφερόμενο στο αγωγικό δικόγραφο παράγωγο τρόπο· ότι το δικαίωμα κυριότητας επί των ως άνω ακινήτων περιήλθε στο ίδιο αφενός μεν δυνάμει του από 29.4.1974 π.δ. «Περί εγκρίσεως ρυμοτομικού σχεδίου οικισμού επί εκτάσεως του Οικοδομικού Συνεταιρισμού γεωργικών υπαλλήλων “Ο ΠΑΝ” στη θέση Ντράφι της Κοινότητας Πικερμίου και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού» (ΦΕΚ 126/Δ/11.5.1974), το οποίο επέσπευσε ο ίδιος ο εναγόμενος ως ιδιοκτήτης των επίδικων εκτάσεων Συνεταιρισμός, ήδη εκκαλών, σε συνδυασμό με την προηγηθείσα υπ' αριθ.38195/6.11.1970 πράξη παραίτησης από το δικαίωμα απαίτησης αποζημίωσης και κοινοχρήστων χώρων του Συμβολαιογράφου Αθηνών Πέτρου Κατσαίτη, στην οποία προσαρτάτο διάγραμμα υπό στοιχεία Α,Β,Γ,Δ, (...) Κ"Λ",Μ", Ν", Α, αποτελούμενο εκ τεσσάρων πινακίδων, που φέρει τη με ημερομηνία 14.10.1970 θεώρηση του Διευθυντή Πολεοδομίας, επικουρικά δε και με έτερο πρωτότυπο τρόπο, και δη νεμόμενο αυτά με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας, καθόσον επί των ανωτέρω ακινήτων, από την προρρηθείσα πράξη παραίτησης του εκκαλούντος Συνεταιρισμού, που έλαβε χώρα το έτος 1970, άλλως από την έκδοση του ως άνω προεδρικού διατάγματος, ήτοι από το έτος 1974 και εντεύθεν, ήτοι για χρονικό διάστημα που υπερβαίνει την εικοσαετία, ασκούσε αδιαλείπτως και αδιαταράκτως, με διάνοια κυρίου, όλες τις προσιδιάζουσες στη φύση και στον

προορισμό του εν λόγω ακινήτου υλικές διακατοχικές πράξεις νομής, χωρίς η κυριότητά του επ' αυτών να αμφισβητηθεί από κανένα· ότι κατά το πέρας της διαδικασίας κτηματογράφησης στην οικεία περιοχή και την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου, που έλαβε χώρα στις 5.9.2017, τα ως άνω ακίνητα, τα οποία έλαβαν αριθμούς ΚΑΕΚ 051230507002/0/0, 051230507007/0/0 και 051230507008/0/0, αντίστοιχα, καταχωρήθηκαν εσφαλμένα με αναγραφόμενο αποκλειστικό κύριο σε ποσοστό 100% τον εκκαλούντα Συνεταιρισμό, με αποτέλεσμα να αμφισβητείται η επ' αυτών αποκλειστική κυριότητα του ιδίου· επικαλούμενο δε άμεσο έννομο συμφέρον λόγω της ανακριβούς αυτής πρώτης εγγραφής, η οποία προσβάλλει το ανωτέρω δικαίωμά του επί των επίδικων ακινήτων, των οποίων, βάσει των προαναφερόμενων, κατέστη αποκλειστικός κύριος με τους ως άνω πρωτότυπους τρόπους κτήσης κυριότητας, ζητούσε να αναγνωριστεί αποκλειστικός κύριος αυτών, καθώς και να διαταχθεί η διόρθωση των κατά τα ως άνω εσφαλμένων πρώτων κτηματολογικών εγγραφών, ώστε να αναγραφεί το ίδιο αποκλειστικός κύριος των επίδικων ακινήτων, δυνάμει των επικαλούμενων στο αγωγικό δικόγραφο τρόπων κτήσης κυριότητας. Επί της ανωτέρω αγωγής εκδόθηκε αρχικά η υπ' αριθ.3923/2019 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, κατά την τακτική διαδικασία, με την οποία διατάχθηκε η διενέργεια πραγματογνωμοσύνης προκειμένου να διακριβωθεί εάν οι επίδικες εκτάσεις εμβαδού α) 12.508 τ.μ., β) 52.252 τ.μ. και γ) 71.269 τ.μ., που έχουν καταχωριστεί στους 051230507007/0/0 051230507002/0/0, και ΚΑΕΚ γεωτεμαχίων 051230507008/0/0, αντιστοίχως, περιλαμβάνονται εν όλω ή εν μέρει στο αποτελούμενο εκ τεσσάρων πινακίδων διάγραμμα υπό στοιχεία Α,Β,Γ,Δ, (...) Κ", Λ",Μ", Ν", Α, που φέρει τη με ημερομηνία 14.10.1970 θεώρηση του Διευθυντή Πολεοδομίας και προσαρτάται στην υπ' αριθ.38195/6.11.1970 πράξη παραίτησης από το δικαίωμα απαίτησης αποζημίωσης και κοινοχρήστων χώρων του Συμβολαιογράφου Αθηνών Πέτρου Κατσαίτη, καθώς και στα με αριθμούς 1 έως 47 πρωτότυπα τοπογραφικά φύλλα εφαρμογής του σχεδίου ρυμοτομίας οικισμού του εκκαλούντος Συνεταιρισμού, τα οποία δημοσιεύθηκαν μαζί με την υπ' αριθ. Ε.22881/4274/12.7.1977 Υ.Α. (ΦΕΚ 312/19.9.1977) υπουργική απόφαση μετά την έκδοση του από 29.4.1974 π.δ., με τον χαρακτηρισμό «κοινόχρηστοι χώροι». Ακολούθως, μετά τη διενέργεια της



(τακτική διαδικασία)

πραγματογνωμοσύνης, την κατάθεση της υπ' αριθμ. 302/2022 έκθεσης πραγματογνωμοσύνης του Αντωνίου Σιούλη, Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού, ο οποίος ορίστηκε πραγματογνώμονας με την παραπάνω απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, καθώς και της από 11.5.2023 έκθεσης της τεχνικής συμβούλου του εναγόμενου Συνεταιρισμού, συνταχθείσας από την Ευαγγελία Σαντοριναίου, Αγρονόμο Τοπογράφο Μηχανικό, και την επανάληψη της συζήτησης της υπόθεσης, εκδόθηκε η υπ' αριθ.2272/2024 οριστική απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία έγινε δεκτή η ένδικη αγωγή, αναγνωρίζοντας ότι το ενάγον νπδδ, ήδη εφεσίβλητο, κατά τον χρόνο έναρξης λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου στην περιοχή του Πικερμίου, ήτοι στις 5.9.2017, ήταν πλήρης και αποκλειστικός κύριος των ως άνω γεωτεμαχίων, με αιτία και τίτλο κτήσης το από 29.4.1974 π.δ. «Περί εγκρίσεως ρυμοτομικού σχεδίου οικισμού επί εκτάσεως του Οικοδομικού Συνεταιρισμού γεωργικών υπαλλήλων "Ο ΠΑΝ" στη θέση Ντράφι της Κοινότητας Πικερμίου και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού» (ΦΕΚ 126/Δ/11.5.1974), διατάσσοντας περαιτέρω την αντίστοιχη διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής στα κτηματολογικά φύλλα του Κτηματολογικού Γραφείου Σπάτων, ώστε αντί της εσφαλμένης εγγραφής, να καταχωρηθεί στα αντίστοιχα κτηματολογικά φύλλα το ενάγον, ήδη εφεσίβλητο, ως πλήρης κύριος με αιτία κτήσης «τον νόμο» και με τίτλο κτήσης το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα. Κατά της απόφασης αυτής, αλλά και ρητά στρεφόμενος, προβάλλοντας ιδιαίτερους λόγους πλημμέλειας, κατά της προηγούμενης αυτής εκδοθείσας μη οριστικής απόφασης, παραπονείται ο τότε εναγόμενος Συνεταιρισμός, ήδη εκκαλών, για τους λόγους που διαλαμβάνονται στο εφετήριο, αναγόμενους σε εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή του νόμου και σε πλημμελή εκτίμηση των αποδείξεων, και ζητεί την εξαφάνισή τους, ώστε να απορριφθεί η σε βάρος του ασκηθείσα αγωγή.

Από τις διατάξεις του άρθρου 1§§1, 2, 4, 6 και 8 του ν.δ. 690/1948, σε συνδυασμό με εκείνες των άρθρων 2§1εδ. α', 3§2 και 7§§1 και 2 του ν.δ. της 17.7./16.8.1923, ενόψει και του σκοπού των διατάξεων του ν.δ.690/1948, συνιστάμενου στο να εξασφαλιστεί η εφαρμογή του σχεδίου της ρυμοτομίας χωρίς δαπάνες για τους κοινόχρηστους χώρους με την εθελοντική παραχώρηση

των αναγκαίων για το σκοπό αυτό γηπέδων από τους ιδιοκτήτες τους, συνάγονται σαφώς τα εξής: Οι ιδιοκτήτες εδαφικών εκτάσεων, που καταλαμβάνονται από τα σχέδια ρυμοτομίας των συνοικισμών που εγκρίθηκαν μέχρι ή και μετά την ισχύ - στις 8.5.1948 - του ν.δ.690/1948 ως κοινόχρηστοι χώροι, οι οποίοι και επιδίωξαν την έγκριση του σχεδίου ρυμοτομίας και ήταν τότε ιδιοκτήτες των εκτάσεων αυτών, θεωρούνται "κατ' αμάχητο τεκμήριο" ότι παραιτήθηκαν από την κυριότητα, νομή και κατοχή τους και από οποιοδήποτε δικαίωμά τους γενικώς επί των εδαφικών αυτών εκτάσεων με τη θέλησή τους, ώστε να πετύχουν με την έγκριση και εφαρμογή του σχεδίου τη διαίρεση των υπολοίπων εκτάσεών τους σε οικόπεδα οικοδομήσιμα καθώς και τη διάθεσή τους. Οι εκτάσεις αυτές, τις οποίες το σχέδιο ρυμοτομίας καθόρισε ως κοινόχρηστους χώρους, θεωρούνται ότι περιήλθαν στην προβλεπόμενη από το σχέδιο της ρυμοτομίας κοινή χρήση από την έγκρισή του και ότι περιέρχονται, χωρίς αποζημίωση και ανάγκη σύνταξης σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης και μεταγραφής της, στον κατά νόμο κύριο αυτών, ήτοι στο Δημόσιο ή τον Δήμο ή την Κοινότητα, στα διοικητικά όρια των οποίων αυτές κείνται (άρθρα 968 ΑΚ, 1 του π.δ. 25/28.11.1929 και 4 του ν. 3155/1955), ακόμη και αν δεν παραδόθηκαν στην κοινή χρήση, μη επανερχόμενες στους πρώην ιδιοκτήτες τους και εάν με τροποποίηση του σχεδίου απέβαλαν την ιδιότητα του κοινοχρήστου, καταστάσες οικοδομήσιμοι χώροι ή και τέθηκαν εκτός σχεδίου, εκτός εάν με την τροποποίηση καθίστανται κοινόχρηστοι άλλοι χώροι των ιδιοκτητών και κατά ίσο προς αυτούς εμβαδό ή οι κατά την έγκριση του σχεδίου ιδιοκτήτες είχαν με σχετική σύμβαση επιφυλάξει εις εαυτούς την κυριότητά τους επί των χώρων αυτών, σε περίπτωση αποβολής της ιδιότητάς τους ως κοινοχρήστων ή θέσης αυτών εκτός σχεδίου (ΟΛΑΠ 228/1983 ΝοΒ 31.1554, ΑΠ844/2013 δημοσίευση στην ΤΝΠ «Νόμος», ΑΠ 442/2003 Ελλ.Δνη 45.801). Ειδικότερα, σύμφωνα με τη διάταξη της §1 του άρθρου 1 του ν.δ.690/1948 «Οι κοινόχρηστοι χώροι (πλατείες, οδοί, άλση, κήποι κλπ) οι καθοριζόμενοι υπό των μέχρι της ισχύος του παρόντος εγκριθέντων, επισπεύσει των ιδιοκτητών ή των αναλαβόντων την εκμετάλλευσιν των οικείων εκτάσεων, σχεδίων ρυμοτομίας συνοικισμών, θεωρούνται περιελθόντες εις την κοινή χρήσιν από του καθορίσαντος τούτους σχεδίου του συνοικισμού....Οι ως άνω κοινόχρηστοι χώροι περιέχονται εις την κοινή χρήσιν ελεύθεροι παντός βάρους, υποθήκης ή



(τακτική διαδικασία)

προσημειώσεως...», κατά δε την §5 του αυτού άρθρου, που προνοεί για την εξασφάλιση και τη μεταβίβαση των χώρων που προβλέπονται από τα σχέδια για την ανέγερση κοινής ωφέλειας κτιρίων στα αρμόδια για την ανέγερση νομικά πρόσωπα και τη μεταγραφή αυτών με φροντίδα τους, «τα εν τοις §§1 και 2 οριζόμενα ισχύουσιν αναλόγως και διά τα οικόπεδα τα προοριζόμενα κατά τα αυτά ως άνω σχέδια διά την ανέγερσιν κοινής ωφέλειας κτιρίων, εν οίς και οι χώροι αθλητικών εν γένει εγκαταστάσεων, λουτρών και κέντρων αναψυχής, ων η κυριότητα, νομή και κατοχή, εάν δεν μετεβιβάσθη μέχρι τούδε εις εκπλήρωσιν αναληφθείσης ή και απλώς επιβληθείσης υποχρεώσεως, θεωρείται μεταβιβαζόμενη εκ του παρόντος νόμου εις τα αρμόδια προς ανέγερσιν των κοινής ωφέλειας κτιρίων νομικά πρόσωπα, της μεταγραφής αυτών ενεργουμένης φροντίδι των προσώπων τούτων». Τόσο δε από τον χρησιμοποιούμενο στην ως άνω διάταξη όρο «κτίρια κοινής ωφέλειας», όσο και από την παρατιθέμενη στην αυτή διάταξη ενδεικτική απαρίθμηση τούτων (αθλητικές εγκαταστάσεις, λουτρά και κέντρα αναψυχής) προκύπτει ότι η διάταξη αυτή αναφέρεται σε οικόπεδα προορισμένα κατά τα εγκεκριμένα σχέδια συννοικισμών για την επ' αυτών ανέγερση κτιρίων, μελλόντων να εξυπηρετήσουν δημοσιολογικούς σκοπούς, ήτοι, μεταξύ άλλων, δημοτικούς και κοινοτικούς σκοπούς κατά την έννοια του άρθρου 966ΑΚ (βλ. ΑΠ 499/1983ΝοΒ 1984. 53). Η ρύθμιση αυτή αποβλέπει στη διασφάλιση της εκπλήρωσης των κοινωφελών σκοπών που επιδιώκει το σχέδιο. Ως κοινωφελείς δε χώροι χαρακτηρίζονται σύμφωνα με τη διάταξη της §3 του άρθρου 2 του ν.1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ Α' 210) – [κωδικοποιημένο στο άρθρο 242 Κώδικα βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας (π.δ. 14.7.1999)] «οι χώροι του οικισμού που, σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας», ορισμό που υιοθετεί, με παρεμφερή διατύπωση, και ο «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ Α' 79) – ν.4067/2012, σύμφωνα με τη διάταξη της §40 του άρθρου 2 του οποίου ως κοινωφελείς χώροι ορίζονται «οι χώροι που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή τοπικό ρυμοτομικό ή σχέδιο οικισμού και προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας δημόσιου ή ιδιωτικού χαρακτήρα». Σύμφωνα δε με την §8 του άρθρου 1 του ν.δ.690/1948, οι διατάξεις αυτού «εφαρμόζονται και επί των μετά την ισχύ του παρόντος

εγκριθησομένων συνοικισμών ή επεκτάσεων συνοικισμών ή γενικώς σχεδίων πόλεων και κωμών τη επισπεύσει οιοδήποτε φυσικού ή νομικού προσώπου ή και των ιδιοκτητών των εκτάσεων...» (βλ. και άρθρο 416§8 Κώδικα βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας). Οι ως άνω διατάξεις εξακολούθησαν να ισχύουν και για τους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς -στον βαθμό που δεν περιλαμβάνουν αντίθετες ρυθμίσεις - και μετά τη θέση σε ισχύ του ν.δ.886/1971, σύμφωνα με την §1 του άρθρου 13 του οποίου «τα δικαιώματα των Οικοδομικών Συνεταιρισμών επί κοινοχρήστων χώρων, κειμένων επί κτηθεισών ή εφεξής κτωμένων, υπ' αυτών εκτάσεων προς δημιουργία οικισμών, περιέρχονται αυτοδικαίως εις τον οικείον Δήμον ή Κοινότητα άνευ ανταλλάγματος». Εφόσον δε στο εν λόγω νομοθετικό διάταγμα δεν περιλήφθηκε κάποια ανάλογη ρύθμιση και όσον αφορά τους κοινωφελείς χώρους που κείνται επί εκτάσεων που έχουν αποκτηθεί από τους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς προς δημιουργία οικισμών που εντάχθηκαν στο ρυμοτομικό σχέδιο με επίσπευση των ιδίων, ως προς τους συγκεκριμένους χώρους τυγχάνει εφαρμογής η διάταξη της §5 του άρθρου 1 του ν.δ.690/1948, λαμβανομένου υπόψη ότι το ν.δ.886/1971 ρύθμισε άλλη περίπτωση και δη την εκ του νόμου περιέλευση των δικαιωμάτων των Οικοδομικών Συνεταιρισμών επί των ήδη σχηματισμένων κοινοχρήστων χώρων στους Δήμους ή στις Κοινότητες άνευ ανταλλάγματος, ανεξαρτήτως του εάν η ένταξη της ιδιοκτησίας των Συνεταιρισμών στο ρυμοτομικό σχέδιο έγινε με πρωτοβουλία τους ή μη, και δε ρύθμισε το ίδιο θέμα κατά τρόπο αντίθετο και ασυμβίβαστο προς τη ρύθμιση του παλαιότερου ν.δ.690/1948 έτσι ώστε να τίθεται εν προκειμένω ζήτημα σιωπηρής κατάργησης και αποκλεισμού εφαρμογής της συγκεκριμένης διάταξης αυτού (ηρβλ, σχετικά ΑΠ 64/2016 δημοσίευση στην ΤΝΠ «Νόμος»), διά της εξ αντιδιαστολής ερμηνείας της διάταξης της §1 του άρθρου 13 του ν.δ.886/1971 (έτσι ώστε δηλαδή να συναχθεί ότι με την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου θεσπίστηκε μόνο νόμιμο δικαίωμα απαλλοτρίωσης των ακινήτων που χαρακτηρίζονται σε αυτό ως κοινωφελείς χώροι υπέρ των οικείων φορέων τους και ότι επομένως οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί διατηρούν την κυριότητα επί αυτών έως τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης διά της καταβολής της ανάλογης αποζημίωσης). Η ως άνω ερμηνεία, εξάλλου, εναρμονίζεται και με τις μεταγενέστερες σχετικές ρυθμίσεις όπως α) της διάταξης του άρθρου 18§2 του



5^ο φύλλο της υπ' αριθ. **4971**/2025 απόφασης του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών

(τακτική διαδικασία)

π.δ.93/1987 [κωδικοποιημένη στο άρθρο 142 του Κώδικα βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας (πδ.14.7.1999)], σύμφωνα με την οποία οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί και οικοδομικοί οργανισμοί, οι οποίοι σύμφωνα με το άρθρο 1 του πδ.93/1987 [κωδικοποιημένου στο άρθρο 125 του Κώδικα βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας] έχουν από το καταστατικό τους αποκλειστικό σκοπό την εξασφάλιση για τα μέλη τους κατοικιών σε αστικές ή παραθεριστικές περιοχές ή την εν γένει αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση περιοχών κατοικίας προς όφελος μόνον των μελών τους, υποχρεούνται πριν από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης να παραχωρούν με συμβολαιογραφική πράξη, η οποία αναφέρεται στο προοίμιο του π.δ. έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης και χωρίς απαίτηση αποζημίωσης στον οικείο ΟΤΑ, μεταξύ άλλων, τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και ειδικών χρήσεων χώρους που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη και αποτελούν το 30 - 40% τουλάχιστον του πολεοδομούμενου τμήματος, και β) του άρθρου 5 του ν.4280/2014 κατά την οποία με την πολεοδομική μελέτη καθορίζονται κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και ειδικών χρήσεων χώροι και από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς χώροι και τυχόν εκτάσεις που αποδίδονται στο Δήμο ή στο Ελληνικό Δημόσιο θεωρούνται ότι περιέρχονται σε κοινή χρήση είτε γίνεται παραίτηση των, κατά την §1 του άρθρου 1, προσώπων από την κυριότητα, νομή και κατοχή των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων είτε όχι, ενώ οι ειδικών χρήσεων χώροι μπορούν να παραμένουν στην ιδιοκτησία των προσώπων της §1 του άρθρου 1. Εξάλλου, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 75 του ισχύοντος Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (ν.3463/2006) «Οι δημοτικές και κοινοτικές αρχές διευθύνουν και ρυθμίζουν όλες τις τοπικές υποθέσεις σύμφωνα με τις αρχές της επικουρικότητας και της εγγύτητας, με στόχο την προστασία, την ανάπτυξη και τη συνεχή βελτίωση των συμφερόντων και της ποιότητας ζωής της τοπικής κοινωνίας. Οι Αρμοδιότητες των Δήμων και Κοινοτήτων αφορούν κυρίως τους τομείς: α) Ανάπτυξης, στον οποίο περιλαμβάνεται, ιδίως ...10. Η ίδρυση, κατασκευή, συντήρηση και Διαχείριση δημοτικών και κοινοτικών αγορών...β) Περιβάλλοντος,...γ) Ποιότητας Ζωής και εύρυθμης Λειτουργίας των Πόλεων και των Οικισμών, στον οποίο περιλαμβάνεται ιδίως: 1. Η εξασφάλιση και διαρκής βελτίωση των τεχνικών και κοινωνικών υποδομών στις πόλεις και τα χωριά, όπως

η κατασκευή, συντήρηση και Διαχείριση συστημάτων ύδρευσης, αφαλάτωσης, τηλεθέρμανσης, έργων ηλεκτροφωτισμού και κοινόχρηστων χώρων, η δημιουργία χώρων πρασίνου, χώρων αναψυχής, πλατειών και λοιπών υπαίθριων κοινόχρηστων χώρων...δ) Απασχόλησης...., ε) Κοινωνικής Προστασίας και Αλληλεγγύης ..., στ) Παιδείας, πολιτισμού και αθλητισμού,...ζ) Πολιτικής Προστασίας,...η) «Αγροτική Ανάπτυξη-Κτηνοτροφία-Αλιεία,...». Ταυτόσημοι περιεχομένου διατάξεις περιλάμβαναν τόσο ο ν.ΔΝΖ/1912 «περί συστάσεως Δήμων και Κοινοτήτων», και από το έτος 1954 και εντεύθεν οι προϊσχύσαντες Κώδικες Δήμων και Κοινοτήτων [άρθρο 88εδ.ι' του ν.δ.2888/1954 και άρθρο 24 του προϊσχύσαντος Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (π.δ.410/1995)], σύμφωνα με τις οποίες η διοίκηση όλων των τοπικών υποθέσεων ανήκει στην αρμοδιότητα των Δήμων και Κοινοτήτων, κύρια μέριμνα των οποίων αποτελεί η προαγωγή των κοινωνικών και οικονομικών συμφερόντων, καθώς και των πολιτιστικών και πνευματικών ενδιαφερόντων των κατοίκων της. Στην αρμοδιότητα αυτή των Δήμων ανήκουν ιδίως, μεταξύ άλλων, η προστασία της ζωής και της υγείας των κατοίκων τους, η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, η κατασκευή, η συντήρηση και η λειτουργία δημοτικών, κοινοτικών και λαϊκών αγορών κλπ, καθώς και η ενώπιον πάσης Αρχής και Δικαστηρίου εκπροσώπηση των κατοίκων τους, κατά την προάσπιση των νομίμων συμφερόντων και δικαιωμάτων τους. Επομένως, ένας ΟΤΑ, ως νπδδ που είναι εκ του νόμου αποκλειστικά αρμόδιος για την ανέγερση, κατασκευή και συντήρηση των κοινωφελών κτιρίων και εγκαταστάσεων που βρίσκονται στη διοικητική περιφέρειά του για την εξυπηρέτηση των αναγκών των κατοίκων του (βλ. ΑΠ 499/1983, ό.π.), θεωρείται, επίσης εκ του νόμου, κατ' εφαρμογήν της διάταξης της §5 του άρθρου 1 του ν.δ.690/1948, ότι αποκτά και την κυριότητα επί των συγκεκριμένων κτιρίων που εξυπηρετούν κοινωφελείς σκοπούς, υπό τη συνδρομή των προϋποθέσεων που θέτουν οι §§1 και 2 του ίδιου άρθρου. Τέλος, κατά την §1 του άρθρου 368ΚΠολΔ, το Δικαστήριο μπορεί να διορίσει έναν ή περισσότερους πραγματογνώμονες, αν κρίνει πως πρόκειται για ζητήματα που απαιτούν για να γίνουν αντιληπτά ειδικές γνώσεις επιστήμης ή τέχνης. Από τη διάταξη αυτή συνάγεται ότι η συμπλήρωση των αποδείξεων με τη διενέργεια πραγματογνωμοσύνης απόκειται στην κυριαρχική κρίση του δικαστηρίου της

6^ο φύλλο της υπ' αριθ. **4971**/2025 απόφασης του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών

(τακτική διαδικασία)

ουσίας, το οποίο ελευθέρως εκτιμά την ανάγκη χρήσεως του αποδεικτικού αυτού μέσου (ΑΠ 1047/1993 δημοσίευση στην ΤΝΠ «Νόμος»). Σύμφωνα δε με το άρθρο 387 ΚΠολΔ το δικαστήριο εκτιμά ελεύθερα τη γνωμοδότηση των πραγματογνωμόνων. Από τη διάταξη αυτή σε συνδυασμό και με τις λοιπές περί πραγματογνωμοσύνης διατάξεις του ΚΠολΔ, συνάγεται ότι η πραγματογνωμοσύνη δεν είναι άκυρη, αλλά αποτελεί νόμιμο αποδεικτικό μέσο που εκτιμάται ελεύθερα από το δικαστήριο, ακόμη και όταν έχει ατέλειες, σφάλματα, ανακρίβειες ή εσφαλμένες κρίσεις, εναπόκειται δε στο δικαστήριο να της προσδώσει την προσήκουσα αποδεικτική βαρύτητα (ΑΠ715/2006 δημοσίευση στην ΤΝΠ «Νόμος», ΑΠ 39/05 ΕλλΔνη 46. 822, ΑΠ 3/05 ΕλλΔνη 46. 822). Άλλωστε, ακόμη και εάν ληφθεί υπόψη εσφαλμένως από το πρωτοβάθμιο δικαστήριο κάποιο αποδεικτικό μέσο, η τυχόν νομική αυτή πλημμέλειά του δεν καθιστά εξαφανιστέα την εκκαλουμένη απόφαση εκ του λόγου αυτού, διότι το δευτεροβάθμιο Δικαστήριο, στο πλαίσιο του μεταβιβαστικού αποτελέσματος της έφεσης (άρθρο 522ΚΠολΔ), κατά τον έλεγχο του συναφούς λόγου της για κακή εκτίμηση των αποδείξεων, επανεκτιμά από την αρχή την ουσία της υπόθεσης και κρίνει την ορθότητα του διατακτικού (άρθρου 534 ΚΠολΔ), λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των επικαλουμένων και νομίμως προσκομιζόμενων από τους διαδίκους αποδεικτικών μέσων. Η εξαφάνιση δε της εκκαλουμένης απόφασης θα επέλθει μόνο εάν το δευτεροβάθμιο Δικαστήριο, κατά τον έλεγχο του λόγου περί κακής εκτίμησης των αποδείξεων, λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των προσκομιζόμενων νομίμως από τους διαδίκους αποδεικτικών μέσων, αχθεί σε διαφορετική κρίση ως προς την ουσία της υπόθεσης.

Στην προκειμένη περίπτωση, από την εκτίμηση όλων των επικαλουμένων και νομίμως προσκομιζόμενων από τους διαδίκους εγγράφων, από τη με αριθμό 12.246/26.2.2019 ένορκη βεβαίωση του Μιχαήλ Π. Σταματογιαννάκη ενώπιον της Συμβολαιογράφου Κρωπίας Σωτηρίας Κατσούδα, την οποία προσκομίζει με νόμιμη επίκληση το εφεσίβλητο, με πρωτοβουλία του οποίου λήφθηκε, κατόπιν νομότυπης και εμπρόθεσμης κλήτευσης του αντιδίκου του - εκκαλούντος (βλ. την υπ' αριθ.10467Γ/20.2.2019 έκθεση επίδοσης της δικαστικής επιμελήτριας της περιφέρειας του Εφετείου Πειραιά Αικατερίνης Βένιου-Στάθη), από τις με αριθμούς 30151, 30153, 30154/25.2.2019 και 30.178/14.3.2019 ένορκες

βεβαιώσεις των Αναστάσιου Κλημεντίδη, Πουλχερίας Χολέβα, Κωνσταντίνου Πολυμενάκου και Ιωάννη Αγγελονίδη ενώπιον της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ελευθερίας συζύγου Δημητρίου Βασιλακόπουλου, το γένος Κουγιουμτζίδου, τις οποίες προσκομίζει με νόμιμη επίκληση ο εκκαλών, με πρωτοβουλία του οποίου λήφθηκαν, κατόπιν νομότυπης και εμπρόθεσμης κλήτευσης του αντιδίκου του - εφεσίβλητου (βλ. την υπ' αριθ.1772Δ/20.2.2019 έκθεση επίδοσης του δικαστικού επιμελητή της περιφέρειας του Εφετείου Αθηνών Διονύσιου Ματθαίου όσον αφορά τις τρεις πρώτες και την υπ' αριθ.1849Δ/8.3.2019 έκθεση επίδοσης του ίδιου ως άνω δικαστικού επιμελητή όσον αφορά την τελευταία), με την επισήμανση όσον αφορά την ένορκη βεβαίωση του Ιωάννη Αγγελονίδη ότι αυτή λαμβάνεται υπόψη κατ' άρθρο 422§3 ΚΠολΔ, καθώς και από την εκτίμηση της από 23.11.2022 και με αριθμό έκθεσης κατάθεσης 302/2022 έκθεσης πραγματογνωμοσύνης του διορισθέντος από το Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού, Αντωνίου Α. Σιούλη, απορριπτομένων ως αβάσιμων και ως αλυσιτελώς προβαλλομένων των δύο πρώτων λόγων έφεσης που την αφορούν -περί μη αναγκαιότητας διάταξής της λόγω του ότι για την κρίση επί του επίδικου ζητήματος δεν απαιτούνταν ειδικές επιστημονικές γνώσεις, περί του ότι επιλήφθηκε επί εσφαλμένου ερωτήματος που έθεσε προς διερεύνηση η εκκαλουμένη μη οριστική απόφαση ως θέμα εξέτασής της και περί εσφαλμένου πορίσματος αυτής, θεμελιωμένου σε έγγραφο εκδοθέν από την υπηρεσία του αντιδίκου του (βλ. το υπ' αριθ.783/27.2.2019 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Ραφήνας)-αφού, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο οικείο σκέλος της νομικής σκέψης της παρούσας, αφενός μεν η ανάγκη χρήσης πραγματογνωμοσύνης ως αποδεικτικού μέσου και η διάταξη περί διενέργειάς της εναπόκειται στην κυριαρχική κρίση του Δικαστηρίου, αφετέρου δε η συνταχθείσα έκθεση εκτιμάται ελεύθερα από το παρόν Δικαστήριο κατά τον έλεγχο του λόγου περί πλημμελούς εκτίμησης των αποδείξεων, σε συνδυασμό με το σύνολο των λοιπών προσκομιζόμενων νομίμως από τους διαδίκους αποδεικτικών μέσων, μη αποτελώντας από μόνο του το τυχόν διαπιστωθέν σφάλμα αυτής λόγο εξαφάνισης της εκκαλουμένης, και της από 11.5.2023 τεχνικής έκθεσης της διορισθείσας τεχνικής συμβούλου του εκκαλούντος Συνεταιρισμού, συνταχθείσας από την Ευαγγελία Σαντοριναίου,



7^ο φύλλο της υπ' αριθ. **4971** /2025 απόφασης του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών

(τακτική διαδικασία)

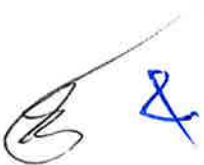
Αγρονόμο Τοπογράφο Μηχανικό, αποδείχθηκαν τα εξής πραγματικά περιστατικά:
Ο εκκαλών Συνεταιρισμός με την επωνυμία «Αστικός και Παραθεριστικός Οικοδομικός Συνεταιρισμός Γεωργικών Υπαλλήλων ο ΠΑΝ Συνεταιρισμός Περιορισμένης Ευθύνης», ο οποίος έχει ως κύριο σκοπό την εξασφάλιση για τα μέλη του, που είναι γεωργικοί υπάλληλοι, κύριας και παραθεριστικής κατοικίας (στις θέσεις «Ντράφι» της τέως Κοινότητας Πικερμίου Αττικής και «Μαυρολίμνη» της Π.Ε. Κορινθίας αντίστοιχα), προς εξυπηρέτηση του σκοπού του αυτού απέκτησε, λόγω αγοράς, μία έκταση 4.120 στρεμμάτων, η οποία βρίσκεται στη θέση Ντράφι της τέως Κοινότητας Πικερμίου, πρώην Δήμου Κρωπίας και ήδη δημοτικής ενότητας Πικερμίου του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής. Η κυριότητα της ως άνω έκτασης περιήλθε τμηματικά στον εκκαλούντα σε διαφορετικούς χρόνους και από διαφορετικούς δικαιοπαρόχους, και δη η κυριότητα των 3.075 στρεμμάτων περιήλθε σε αυτόν το έτος 1964 από τον Ανάργυρο Λιαράκο, δυνάμει του υπ' αριθμ. 805/14.11.1964 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Σαλαμίνος Παναγή Αλεξανδρόπουλου, νομίμως μεταγεγραμμένου στο υποθηκοφυλακείο Κρωπίας (Τόμος 114, αριθμ. 153/15.11.1964) ενώ η κυριότητα των 1.045 στρεμμάτων περιήλθε στον ίδιο το έτος 1966 από την Αθηνά Ροσολίμου, δυνάμει του υπ' αριθ. 41087/18.04.1966 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Δημητρίου Βιλλάνδου, νομίμως μεταγεγραμμένου στο υποθηκοφυλακείο Σπάτων (Τόμος 7, αριθμ. 429/29.04.1966). Με πρωτοβουλία και επίσπευση του ίδιου του εκκαλούντος Συνεταιρισμού, που είχε εκκινήσει ήδη από το έτος 1970, προκειμένου η ως άνω έκταση να καταστεί αντικείμενο οικιστικής ανάπτυξης, επιτεύχθηκε η έγκριση της ένταξης της ιδιοκτησίας του αυτής στο ρυμοτομικό σχέδιο Πικερμίου-Ραφήνας, σύμφωνα με το από 29.4.1974 π.δ. «Περί εγκρίσεως ρυμοτομικού σχεδίου οικισμού επί εκτάσεως του Οικοδομικού Συνεταιρισμού γεωργικών υπαλλήλων "Ο ΠΑΝ" στη θέση Ντράφι της Κοινότητας Πικερμίου και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού» (ΦΕΚ 126/Δ/11.5.1974), όπως αυτή εμφανίζεται στα συνοδευόντα το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα τέσσερα (4) θεωρημένα από τον Προϊστάμενο της Υπηρεσίας Οικισμού με την υπ' αριθ.Ο.1271/1974 πράξη του πρωτότυπα διαγράμματα, κλίμακας 1:2000,

συνοπτικά αντίτυπα των οποίων δημοσιεύθηκαν μαζί με αυτό. Τα εν λόγω δε διαγράμματα συμπίπτουν με τις τέσσερις (4) πινακίδες από τις οποίες αποτελείται το φέρον τη με ημερομηνία 14.10.1970 θεώρηση του Διευθυντή Πολεοδομίας διάγραμμα που απεικόνιζε περιμετρικά υπό στοιχεία Α, Β, Γ, Δ, Ε, Ζ, Η, Θ, Ι, Κ, Λ, Μ, Ν, Ξ, Ο, Π, Ρ, Σ, Τ, Υ, Φ, Χ, Ψ, Ω, Α', Β', Γ', Δ', Ε', Ζ', Η', Θ', Ι', Κ', Λ', Μ', Ν', Ξ', Ο', Π', Ρ', Σ', Τ', Υ', Φ', Χ, Ψ, Ω, Α'', Β'', Γ'', Δ'', Ε'', Ζ'', Η'', Θ'', Ι'' Κ'', Λ'', Μ'', Ν'', Α την πλήρη έκταση της ιδιοκτησίας του εκκαλούντος και προσαρτάτο στη μνημονευόμενη στο προοίμιο του ως άνω π.δ. υπ' αριθ.38195/6.11.1970 "πράξη παραίτησης από το δικαίωμα απαίτησης αποζημίωσης και κοινοχρήστων χώρων" του Συμβολαιογράφου Αθηνών Πέτρου Κατσαΐτη, στην οποία είχε ήδη προβεί,σε προγενέστερο χρόνο της θέσης σε ισχύ του ν.δ/μα 886/1971, διά των νόμιμων εκπροσώπων του, ο εκκαλόν Συνεταιρισμός, υπέρ της τότε Κοινότητας Πικερμίου ή του Δημοσίου ή οποιουδήποτε τρίτου και η οποία αφορούσε έκταση 156 στρεμμάτων· η ως άνω συμβολαιογραφική πράξη, σύμφωνα με το περιεχόμενό της, αφορούσε παραίτηση του εκκαλούντος από τη νομή και κυριότητα και από κάθε απαίτηση αποζημίωσης επί των οδών, πλατειών, αλσών και λοιπών κοινόχρηστων χώρων, όπως και επί των χώρων που προορίζονταν για την ανέγερση εκκλησίας και Σχολείου, πλην όλων εκείνων επί των οποίων επρόκειτο να ανεγερθούν κτίσματα, όπως περίπτερο κλπ που προβλέπονταν από το σχέδιο και εμφανίζονταν στο συναπτόμενο σε αυτή (πράξη παραίτησης) διάγραμμα. Στη συνέχεια, με την υπ' αριθ.Ε22881/4274/12.7.1977 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 312/Δ/19.9.1977) κυρώθηκαν ως οριστικά σαράντα επτά (47) πρωτότυπα τοπογραφικά φύλλα εφαρμογής του σχεδίου ρυμοτομίας οικισμού του εκκαλούντος Συνεταιρισμού, τα οποία δημοσιεύθηκαν μαζί με την ως άνω υπουργική απόφαση. Με το ανωτέρω από 29.4.1974 διάταγμα, καθορίστηκαν ήδη από το έτος 1974, χρόνο έγκρισής του, οι οικοδομήσιμοι, οι κοινόχρηστοι και οι κοινωφελείς χώροι του οικισμού «Ντράφι» και επιπλέον προσδιορίστηκαν οι περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων του. Βάσει αυτού, μεταξύ άλλων, εδαφικά τμήματα ιδιοκτησίας του εκκαλούντος που περιλαμβάνονται στο με αριθμό 2 από τα διαγράμματα που συνοδεύουν το ρυμοτομικό σχέδιο, στην πινακίδα 2 του θεωρημένου στις 14.10.1970 από τον Διευθυντή της Πολεοδομίας και προσαρτώμενου στην υπ' αριθ.38195/6.11.1970

8^ο φύλλο της υπ' αριθ. ~~497~~⁴⁹⁷¹/2025 απόφασης του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών
(τακτική διαδικασία)

συμβολαιογραφική πράξη παραίτησης από το δικαίωμα αποζημίωσης διαγράμματος, και τμηματικά στα υπ' αριθ. 15, 16, 18, 19, 21 και 22 τοπογραφικά φύλλα εκ των 47 που κυρώθηκαν με την προαναφερόμενη Υπουργική Απόφαση και ειδικότερα α) γεωτεμάχιο έκτασης 12.508τ.μ., το οποίο πλέον βρίσκεται στην οδό Αγίας Σοφίας Α στη θέση Ντράφι της νυν Δημοτικής Ενότητας Πικερμίου του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου, εντός σχεδίου πόλεως, και συνορεύει βόρεια σε πλευρά μήκους 114,20μ. με ακίνητο με αριθμό ΚΑΕΚ 051230507009/0, ανατολικά σε πλευρά μήκους τόξου 108,70μ. με ακίνητο με αριθμό ΚΑΕΚ 051230507009/0/0, νότια σε πλευρά μήκους 132,65μ. με ακίνητο με αριθμό ΚΑΕΚ 051230507009/0/0 και δυτικά σε πλευρά μήκους 95,85μ. με ακίνητο με αριθμό ΚΑΕΚ 051230507001/0/0, β) γεωτεμάχιο έκτασης 52.252τ.μ., το οποίο βρίσκεται στην οδό Αθηναϊκής Δημοκρατίας Α της αυτής περιοχής και συνορεύει βόρεια σε πλευρά μήκους 227μ. με την οδό Αιολέων, ανατολικά σε πλευρά μήκους 171,11μ. με τη Λεωφόρο Αχαιών, νότια σε πλευρά μήκους 446,80μ. με ακίνητο με ΚΑΕΚ 051230507009/0/0, και δυτικά σε πλευρά μήκους 251μ. με την οδό Αθηναϊκής Δημοκρατίας και γ) γεωτεμάχιο έκτασης 71.269τ.μ., το οποίο βρίσκεται στην οδό Αθηναϊκής Δημοκρατίας Α της αυτής περιοχής και συνορεύει βόρεια, σε πλευρά μήκους 35,95μ. με ακίνητο με αριθμό ΚΑΕΚ 051230507009/0, σε πλευρά μήκους 35,50μ., με ακίνητο με αριθμό ΚΑΕΚ 051230507005/0/0, σε πλευρά μήκους 217,57μ. με ακίνητο με αριθμό ΚΑΕΚ 051230507009/0, ανατολικά σε πλευρά μήκους 174μ. με τη Λεωφόρο Αχαιών, νότια σε πλευρά μήκους 379,60μ. με την οδό Αναξιμένους και δυτικά σε πλευρά μήκους 276,52μ. με την οδό Αθηναϊκής Δημοκρατίας, ορίστηκε ότι προορίζονταν να λειτουργήσουν, με την ανάλογη διαμόρφωσή τους διά της ανέγερσης κτισμάτων και άλλων εγκαταστάσεων επ' αυτών, αντίστοιχα, ως α) Διοικητικό Κέντρο, β) Κέντρο Ψυχαγωγίας και Αθλητισμού, το οποίο θα περιλάμβανε γήπεδο, βοηθητικό χώρο γηπέδου, αίθουσα παιγνίων, πισίνα, υπαίθριο θέατρο, αίθουσα διασκέδασης, αίθουσα προβολών, βιβλιοθήκη, αναψυκτήριο, περίπτερα, χώρο παιδικής χαράς και γ) Εμπορικό Κέντρο, το οποίο θα περιλάμβανε κτίριο Τράπεζας-Ο.Τ.Ε., κτίριο διοίκησης ταχυδρομείου, χώρο εκκλησίας, χώρο καταστημάτων, εστιατόρια, αναψυκτήρια, λέσχη, αναγνωστήριο, τουριστικά περίπτερα και υδραγωγείο. Βάσει δηλαδή του προβλεπόμενου και εγκεκριμένου

με το ως άνω προεδρικό διάταγμα πολεοδομικού σχεδίου, ως μέρος της αναγκαίας υποδομής για τη λειτουργικότητα του οικισμού οριζόταν ότι επί των τριών ως άνω επίδικων γεωτεμαχίων, που εξειδικεύονταν ανά κατηγορία χρήσεων, θα ανεγείρονταν, σε συγκεκριμένες θέσεις, κτίρια και εγκαταστάσεις, με τις οποίες θα εξυπηρετούνταν οι ανάγκες των κατοίκων της τότε Κοινότητας Πικερμίου, εκπληρώνοντας τους ανωτέρω κοινωφελούς χαρακτήρα σκοπούς, χωρίς περαιτέρω να αναγράφεται επ' αυτών οποιαδήποτε χρήση κοινόχρηστου χαρακτήρα. Δεδομένου ότι i) η ένταξη της ιδιοκτησίας του εκκαλούντος Συνεταιρισμού, στην οποία περιλαμβάνονταν τα τρία ως άνω γεωτεμάχια, στο ρυμοτομικό σχέδιο, έλαβε χώρα με επίσπευση του Συνεταιρισμού, όπως αποδεικνύεται αφενός μεν από την κατάθεση στην υπ' αριθ.30151/2019 ένορκη βεβαίωση του ενόρκως βεβαιώσαντος Αναστάσιου Κλημεντίδη, που προσκομίζει μετ' επικλήσεως ο εκκαλών, σύμφωνα με την οποία ο τελευταίος είχε ήδη από το έτος 1974 εντάξει την περιοχή στο σχέδιο πόλης, διατύπωση από την οποία συνάγεται ότι η σχετική πράξη έγινε με πρωτοβουλία του Συνεταιρισμού, αφετέρου δε από το περιεχόμενο της υπ' αριθ.38195/6.11.1970 συμβολαιογραφικής πράξης παραίτησης του Συμβολαιογράφου Αθηνών Πέτρου Κατσαΐτη, στην οποία προέβη ο εκκαλών Συνεταιρισμός, διά των νομίμων εκπροσώπων του, μνεία της οποίας γίνεται στο από 29.4.1974 π.δ., σύμφωνα με το περιεχόμενο της οποίας αυτή έλαβε χώρα προκειμένου να εκδοθεί διάταγμα που να εγκρίνει την επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου της Κοινότητας Πικερμίου στη θέση Ντράφι, ii) σύμφωνα με το π.δ. που ενέκρινε το ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού «Ντράφι» της Κοινότητας Πικερμίου τα ως άνω γεωτεμάχια ήταν προορισμένα να υποδεχθούν τις ως άνω κοινωφελείς χρήσεις, iii) εκ του νόμου αποκλειστικά αρμόδιο νομικό πρόσωπο για την ανέγερση κτιρίων που εξυπηρετούν κοινωφελούς χαρακτήρα σκοπούς, προς κάλυψη αναγκών των πολιτών που ανήκαν στη διοικητική της περιφέρεια ήταν εν προκειμένω η Κοινότητα Πικερμίου, την οποία, βάσει του ν.3852/2010, διαδέχθηκε το εφεσίβλητο νπδδ, εν αντιθέσει με τον εκκαλούντα, ο οποίος, ως οικοδομικός συνεταιρισμός συνιστά νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου διεπόμενο από τις ρυθμίσεις του α.ν.201/1967, που έχει ως μοναδικό σκοπό την οικιστική εξυπηρέτηση των μελών του και όχι την ανέγερση κοινής ωφέλειας κτιρίων, ούτε



(τακτική διαδικασία)

του έχει δοθεί από την Πολιτεία τέτοιου είδους αρμοδιότητα, η κυριότητα των επίδικων τριών γεωτεμαχίων, που προβλέφθηκαν από το ρυμοτομικό σχέδιο του συννοικισμού το οποίο εγκρίθηκε με το ως άνω π.δ., ως ακίνητα για την ανέγερση κτιρίων και έργων κοινής ωφέλειας, θεωρείται κατ' αμάχητο τεκμήριο ότι περιήλθε εκ του νόμου, στην Κοινότητα Πικερμίου και εν συνεχεία στο εφεσίβλητο νπδδ, κατ' εφαρμογήν της §5 του άρθρου 1 του ν.δ.690/1948, ως μόνου αρμόδιου φορέα προς ανέγερση κτιρίων κοινής ωφέλειας, καθώς και ότι αυτά διατέθηκαν για την προβλεπόμενη από το σχέδιο της ρυμοτομίας κοινή χρήση από τότε που το σχέδιο αυτό εγκρίθηκε σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1§1 του ίδιου ως άνω ν.δ. και τούτο ανεξαρτήτως του εάν έγινε ή όχι η διαμόρφωση των χώρων αυτών και εάν διατέθηκαν προς κοινή χρήση με την ανέγερση των προβλεφθέντων κτιρίων και εγκαταστάσεων, ανεξαρτήτως του εάν έλαβε χώρα μεταγραφή της υπ' αριθ.38195/6.11.1970 συμβολαιογραφικής πράξης παραίτησης από την κυριότητα των επίδικων εδαφικών τμημάτων και από την αξίωση καταβολής αποζημίωσης, παραίτηση η οποία ούτως ή άλλως τεκμαιρόταν από το γεγονός ότι από όλα τα προσκομιζόμενα και επικαλούμενα αποδεικτικά μέσα αποδείχθηκε ότι την ένταξη της περιοχής στο ρυμοτομικό σχέδιο την επεδίωξε ο ίδιος εκκαλών, ανεξαρτήτως της επιφύλαξης που είχε διατυπώσει ο τελευταίος όσον αφορά το τότε υπό εκπόνηση ρυμοτομικό σχέδιο στην εν λόγω συμβολαιογραφική πράξη ως προς τους χώρους που προορίζονταν για κοινωφελείς σκοπούς (“...πλην όλων εκείνων επί των οποίων επρόκειτο να ανεγερθούν κτίσματα, όπως περίπτερο κλπ που προβλέπονταν από το σχέδιο....”) και ανεξαρτήτως του εάν του καταβλήθηκε ως αντάλλαγμα αποζημίωση, σύμφωνα με όσα αναπτύχθηκαν στην προηγηθείσα νομική σκέψη, απορριπτομένων ως αβάσιμων των όσων περί του αντιθέτου υποστηρίζει ο εκκαλών. Συνεπώς, το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο το οποίο με την εκκαλουμένη απόφασή του δέχθηκε την αγωγή ως ουσία βάσιμη, αναγνώρισε ότι το ενάγον νπδδ, ήδη εφεσίβλητο, κατά τον χρόνο έναρξης λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου στην περιοχή του Πικερμίου, ήτοι στις 5.9.2017 (ΦΕΚ 3055/Β’/5.9.2017), ήταν πλήρης και αποκλειστικός κύριος των επίδικων γεωτεμαχίων με τους αριθμούς ΚΑΕΚ 051230507002/0/0, 051230507007/0/0 και 051230507008/0/0, με αιτία και τίτλο κτήσης το από 29.4.1974 π.δ/μα και διέταξε

την αντίστοιχη διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής στα κτηματολογικά φύλλα του Κτηματολογικού Γραφείου Σπάτων, ώστε, αντί της εσφαλμένης εγγραφής να καταχωρηθεί στα αντίστοιχα κτηματολογικά φύλλα το ενάγον, ήδη εφεσίβλητο, ως πλήρης κύριος αυτών με αιτία κτήσης «τον νόμο» και με τίτλο κτήσης το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα, ορθά κατ' αποτέλεσμα έκρινε, έστω και με εσφαλμένες αιτιολογίες και ο τα αντίθετα υποστηρίζων τρίτος λόγος της έφεσης πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος, αντικαθισταμένων απλώς των αιτιολογιών της εκκαλουμένης με τις αιτιολογίες της παρούσας (άρθρο 534 ΚΠολΔ).

Μετά ταύτα και εφόσον δεν υπάρχει άλλος λόγος έφεσης προς έρευνα, πρέπει να απορριφθεί η έφεση στο σύνολό της ως ουσιαστικά αβάσιμη και να καταδικαστεί ο εκκαλών, λόγω της ήττας του, στα δικαστικά έξοδα του εφεσίβλητου νπδδ, κατόπιν σχετικού αιτήματός του, για τον παρόντα βαθμό δικαιοδοσίας (άρθρο 176, 183, 189§1 και 191§2 ΚΠολΔ), υπολογιζόμενα, όμως, βάσει της αρχής της ισότητας μειωμένα, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 281§2 του ν.3463/2006, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο διατακτικό της παρούσας, ενώ πρέπει να διαταχθεί, κατ' άρθρο 495§3 ΚΠολΔ, η εισαγωγή του κατατεθέντος από τον εκκαλούντα e-παραβόλου στο Δημόσιο Ταμείο.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΙΚΑΖΕΙ αντιμωλία των διαδίκων.

ΔΕΧΕΤΑΙ τυπικά και απορρίπτει κατ' ουσίαν την υπό κρίση έφεση.

ΚΑΤΑΔΙΚΑΖΕΙ τον εκκαλούντα στην καταβολή της δικαστικής δαπάνης του εφεσιβλήτου για τον παρόντα βαθμό δικαιοδοσίας, το ποσό της οποίας ορίζει σε αυτό των τριακοσίων (300,00) Ευρώ.

ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ την εισαγωγή του παραβόλου(βλ. e-πανάβολο με αριθμό 73202276595505050035) της έφεσης στο Δημόσιο Ταμείο.

Κρίθηκε και αποφασίστηκε στην Αθήνα στις 16.9.2025.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ



Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ



10^ο φύλλο της υπ' αριθ. **4971**/2025 απόφασης του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών
(τακτική διαδικασία)

Δημοσιεύτηκε στο ακροατήριό του στις **30/9/2025** σε έκτακτη δημόσια
συνεδρίαση με την παρουσία του Γραμματέως, απόντων των διαδίκων και των
πληρεξουσίων δικηγόρων τους.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by a horizontal line and a diagonal stroke, all enclosed within a large, loopy oval.

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'G' followed by a vertical line and a horizontal stroke, all enclosed within a large, loopy oval.

