

ΑΚ 513, 1033, 1094, 1192, 1198 ΚΠολΔ 176 & 191 παρ. 2

**Αναγνωριστικό αίτημα για δικαίωμα εξ αδιαιρέτου κυριότητας, απόδοση ιδανικού μεριδίου. Δικονομική δυνατότητα δεκτής εν μέρει της αγωγής, λόγω γνήσιας αναβλητικής ένστασης.**

Η ενάγουσα αιτείται την αναγνώριση του δικαιώματος εξ αδιαιρέτου κυριότητας και την απόδοση του ιδανικού μεριδίου της στην ιδιοκτησία. Σε περίπτωση που προβληθεί και γίνει δεκτή γνήσια αναβλητική ένσταση, η αγωγή δεν απορρίπτεται εξ ολοκλήρου, αλλά μόνο ως προς το καταψηφιστικό της αίτημα για την απόδοση τους πράγματος.

---

ΜΠρΑθ 3944/2020 (τακτική διαδικασία)

Δικαστής: Ελένη Γκίνη

ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ

**3944 /2020**

**ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ**

**(Τακτική Διαδικασία)**

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από τη Δικαστή Ελένη Γκίνη, Πρωτόδικη, την οποία όρισε ο Πρόεδρος του Τριμελούς Συμβουλίου Διοίκησης του Πρωτοδικείου και τον Γραμματέα Ηλία Ηλιάδη.

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ δημόσια στο ακροατήριό του, στις 23 Οκτωβρίου 2018, για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ,

ΤΗΣ ΕΝΑΓΟΥΣΑΣ: κατοίκου οδός αρ. 205, με ΑΦΜ προτάσεις ο πληρεξούσιος δικηγόρος της,

για την οποία προκατέθεσε (Α.Μ. Δ.Σ.Α.), που παραστάθηκε στο ακροατήριο.

ΤΩΝ ΕΝΑΓΟΜΕΝΩΝ: 1) , με ΑΦΜ και 2) με ΑΦΜ κατοίκων αμοτέρων Αθηνών, οδός αρ. 130, για τους οποίους προκατέθεσε προτάσεις η πληρεξούσια · δικηγόρος τους, Άννα Κωνσταντινίδου (Α.Μ. 011646 Δ.Σ.Α.), που παραστάθηκε στο ακροατήριο.

Η ενάγουσα ζητεί να γίνει δεκτή η από 22.02.2018 αγωγή της, που κατατέθηκε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου τούτου με αύξοντα αριθμό 21074/2123/05.03.2018, προσδιορίστηκε για την αναφερόμενη στην αρχή της παρούσας δικάσιμο και γράφτηκε στο πινάκιο.

ΚΑΤΑ ΤΗ ΣΥΖΗΤΗΣΗ της υπόθεσης οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των διαδίκων παραστάθηκαν στο ακροατήριο και ζήτησαν να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στις προτάσεις που προκατέθεσαν.

**ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ**

**ΣΚΕΦΤΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ**

Με την κρινόμενη αγωγή της, η ενάγουσα ισχυρίζεται ότι έχει την πλήρη κυριότητα, κατά ποσοστό εξ αδιαιρέτου, του υπό στοιχεία (Ε1) διαμερίσματος του πέμπτου (Ε') πάνω από το ισόγειο ορόφου πολυκατοικίας, κείμενης σε οικοπέδο άρτιο και οικοδομήσιμο, εντός του υπ' αριθμ. 59/56 Ο.Τ. της περιφέρειας του Δήμου Αθηναίων, στη θέση, με πρόσοψη επί της οδού αρ. 130 και της πλατείας

Κουντουριώτη, όπως κατά τα λοιπά αναλυτικά περιγράφεται στην αγωγή. Ότι την ανωτέρω οριζόντια ιδιοκτησία απέκτησε από κοινού με τον πρώην σύζυγό της, κατά πλήρη κυριότητα, σε ποσοστό εξ αδιαιρέτου έκαστος, με παράγωγο τρόπο λόγω πώλησης από τους Χ, δυνάμει του υπ' αριθμ. 25.226/30.12.2005 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου του συμβολαιογράφου Αθηνών Σταμάτη Καταπόδη, νόμιμα μεταγεγραμμένου.

Ότι οι δικαιούχοι τους, Χ, απέκτησαν κατά πλήρη κυριότητα, κατά ποσοστό Χ εξ αδιαιρέτου έκαστος, το ανωτέρω οικόπεδο με παράγωγο τρόπο, λόγω πώλησης, δυνάμει του υπ' αριθμ. 11.583/1992 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Γοντικάκη - Παπαντωνίου, νόμιμα μεταγεγραμμένου. Ότι ο πρώτος των εναγομένων είναι μισθωτής της ως άνω οριζόντιας ιδιοκτησίας, που τη χρησιμοποιεί ως οικογενειακή στέγη, από κοινού με τη δεύτερη των εναγομένων, σύζυγό του, δυνάμει του από 01.09.2011 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης που σύναψε με τον πρώην σύζυγο της ενάγουσας Χ, επί μία διετία, που έχει συμπληρωθεί αλλά παραμένουν σε αυτή, κατέχοντας το ιδανικό της μερίδιο επ' αυτής, χωρίς να εισπράττει την αναλογία της σε μισθώματα, αφού έχουν κατασχεθεί εις χείρας του πρώτου των εναγομένων ως τρίτου για οφειλές του Χ προς το Ελληνικό Δημόσιο.

Ότι η ενάγουσα δεν συναίνεσε σε ανανέωση ή παράταση σιωπηρή ή μη της επίδικης μίσθωσης και ότι οι εναγόμενοι, που αρνούνται να της αποδώσουν το ιδανικό της μερίδιο στο επίδικο ακίνητο, παρά τις εξώδικες δηλώσεις που τους έχει κοινοποιήσει, αμφισβητούν με τον τρόπο αυτό έμπρακτα την κυριότητά της στην προαναφερόμενη ιδιοκτησία της. Για τους λόγους αυτούς ζητεί: α) να αναγνωρισθεί ότι είναι κυρία του επίδικου ακινήτου, σε ποσοστό % εξ αδιαιρέτου, β) να υποχρεωθούν οι εναγόμενοι να της αποδώσουν το ως άνω ιδανικό της μερίδιο στο επίδικο ακίνητο και να καταδικαστούν στα δικαστικά της έξοδα.

Με το ως άνω περιεχόμενο η αγωγή, περίληψη της οποίας έχει καταχωριστεί νομίμως και εμπροθέσμως στα βιβλία διεκδικήσεων του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών (βλ. το υπ' αριθμ. 7039/30.03.2018 πιστοποιητικό του Υποθηκοφύλακα Αθηνών), παραδεκτώς φέρεται προς συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου, το οποίο είναι καθ' ύλην και κατά τόπον αρμόδιο (άρθρα 9, 11 αριθ. 1, 14 παρ. 2, 29 ΚΠολΔ), κατά την προκειμένη τακτική διαδικασία. Περαιτέρω, είναι επαρκώς ορισμένη και νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 513, 1033, 1094, 1192, 1198 ΑΚ, 176, 191 παρ. 2 ΚΠολΔ. Πρέπει, επομένως, να ερευνηθεί περαιτέρω ως προς την ουσιαστική της βασιμότητα, δεδομένου ότι α) έχει καταβληθεί το προσήκον τέλος δικαστικού ενσήμου (βλ. την από 22.10.2018 απόδειξη πληρωμής της Τράπεζας Πειραιώς για το υπ' αριθμ. 23960761895812170046 ηλεκτρονικό παράβολο της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών) και β) προσκομίζεται στο πλαίσιο του άρθρου 54Α του Ν. 4174/2013, το από 18.10.2018 πιστοποιητικό ΕΝ.ΦΙ.Α. και εξόφλησης ΦΑΠ για τα τελευταία πέντε έτη.

Από τη διάταξη του άρθρου 1095 ΑΚ προκύπτει ότι ο νομέας μπορεί να αρνηθεί την απόδοση πράγματος αν έχει κατά του κυρίου δικαίωμα να νέμεται ή να κατέχει το πράγμα. Κατά τη διάταξη αυτή, ο εναγόμενος με τη διεκδικητική αγωγή μπορεί να προβάλλει γνήσια αναβλητική ένσταση, με την οποία αυτός δεν αρνείται τη βάση της αγωγής, δηλαδή, ο δικαίωμα κυριότητας του ενάγοντος, αντιτάσσει, όμως, ένα γεγονός που μπορεί να έχει ως έρεισμα εμπράγματο (π.χ. δουλεία) ή ενοχικό (π.χ. χρησιδάνειο) δικαίωμα, που του παρέχει το δικαίωμα να κατέχει ή νέμεται το πράγμα με αντίστοιχη την υποχρέωση του ενάγοντος να το ανεχθεί (ΑΠ 584/1998, ΕλλΔνη 39, 1271, ΕφΑΘ 6099/2002, ΕλλΔνη 46, 498, Παπαδόπουλου, Αγωγές Εμπράγματος Δικαίου, εκδ. 1989; παρ. 114, σελ. 260 - 261). Έτσι, αν αποδειχθεί η ένσταση αυτή, η αγωγή δεν απορρίπτεται εξ ολοκλήρου, άλλα μόνον κατά το καταψηφιστικό της αίτημα για απόδοση του πράγματος (ΑΠ 684/1976, ΝοΒ 3 25, 42, Παπαδόπουλου οπ. π., Γεωργιάδη στον ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου τομ. Υ, εκδ. 1985, υπ' αρθρ. 1095 αρ. 22).

Οι εναγόμενοι συνομολογούν τη συγκυριότητα της ενάγουσας σε ποσοστό Vz εξ αδιαιρέτου στο επίδικο διαμέρισμα, προβάλλουν, όμως, ένσταση ιδίου δικαιώματος κατοχής σε αυτό κατ' άρθρο 1095 ΑΚ, δυνάμει του από 01.09.2011 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης που σύναψε ο πρώτος εξ αυτών με τον πρώην σύζυγο της ενάγουσας Στέφανο Κεραμιδά, επί μία διετία, που έχει συμπληρωθεί αλλά ανανεώθηκε για αόριστο χρόνο, χωρίς να έχει καταγγελθεί. Ισχυρίζονται ακόμη, ότι έλαβαν γνώση για τη συνιδιοκτησία της ενάγουσας μόλις το έτος 2014, οπότε η ενάγουσα ζήτησε από τον πρώτο εξ αυτών να καταβάλλει σε αυτή την αναλογία της στο μίσθωμα ενώ από το έτος 2017 το μίσθωμα καταβάλλεται στη ΙΖ' ΔΟΥ Αθηνών λόγω της από 18.10.2017 κατάσχεσης εις χείρας του πρώτου των εναγομένων ως τρίτου, για οφειλές του στο Ελληνικό Δημόσιο.

Πρέπει, επομένως να εξετασθεί περαιτέρω ως προς την ουσιαστική της βασιμότητα.

Από όλα ανεξαιρέτως τα έγγραφα που οι διάδικοι νόμιμα προσκομίζουν και επικαλούνται, από τις έμμεσες ομολογίες των διαδίκων που συνάγονται κατ' άρθρο 261 ΚΠολΔ από τις έγγραφες προτάσεις τους και από τα διδάγματα της κοινής πείρας που λαμβάνονται υπόψη αυτεπαγγέλτως από το Δικαστήριο (άρθρο 336 παρ. 4 ΚΠολΔ), αποδείχθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Η ενάγουσα έχει την πλήρη κυριότητα, κατά ποσοστό (...). Την ανωτέρω οριζόντια ιδιοκτησία απέκτησε η ενάγουσα από κοινού με τον πρώην σύζυγό της, του κατά πλήρη κυριότητα, σε ποσοστό X εξ αδιαιρέτου έκαστος, (...). Οι δικαιοπάροχοι τους, X, απέκτησαν κατά πλήρη κυριότητα, κατά ποσοστό εξ αδιαιρέτου έκαστος, το ανωτέρω οικόπεδο με παράγωγο τρόπο, λόγω πώλησης, δυνάμει του υπ' αριθμ. 11.583/1992 αγοραπωλητήριου συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Γοντικάκη Παπαντωνίου, νόμιμα μεταγεγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 3832 και α/α 236. Περαιτέρω, αποδείχθηκε ότι ο πρώτος των εναγομένων είναι μισθωτής της ως άνω οριζόντιας ιδιοκτησίας, που τη χρησιμοποιεί ως οικογενειακή στέγη, από κοινού με τη δεύτερη των εναγομένων, σύζυγό του, δυνάμει του από 01.09.2011 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης που σύναψε με τον πρώην σύζυγο της ενάγουσας επί μία διετία, που έχει συμπληρωθεί αλλά ανανεώθηκε για αόριστο χρόνο, χωρίς να έχει καταγγελθεί. Ακόμη, αποδείχθηκε ότι οι εναγόμενοι έλαβαν γνώση για τη συνιδιοκτησία της ενάγουσας στο επίδικο διαμέρισμα μόλις το έτος 2014, όταν η ενάγουσα ζήτησε με τα από 07.07.2014 και 09.10.2014 εξώδικά της από τον πρώτο εξ αυτών, στον οποίο κοινοποιήθηκαν στις 10.07.2014 και 14.10.2014 αντίστοιχα, να καταβάλλει σε αυτή την αναλογία της στο μίσθωμα ενώ από το έτος 2017 το μίσθωμα καταβάλλεται στη ΙΖ' ΔΟΥ Αθηνών λόγω της από 18.10.2017 κατάσχεσης εις χείρας του πρώτου των εναγομένων ως τρίτου, για οφειλές του στο Ελληνικό Δημόσιο.

Όμως, ο πρώτος των εναγομένων, μισθωτής του επίδικου ακινήτου, τελούσε σε καλή πίστη κατά τη σύναψη του από 01.09.2011 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης με τον πρώην σύζυγο της ενάγουσας αφού είναι πρόδηλο ότι δεν μπορούσε να γνωρίζει, ούτε αυτός ούτε η σύζυγός του (δεύτερη εναγομένη), την κυριότητα της ενάγουσας, σε ποσοστό 'Α εξ αδιαιρέτου, εтті του εκμισθωθέντος διαμερίσματος, αφού πρώτη φορά οχλήθηκαν από αυτή το έτος 2014. Άλλωστε, η ενάγουσα με την από 26.09.2011 σύμβαση ανάληψη χρέους είχε εκχωρήσει στον το δικαίωμα για είσπραξη του ημίσεος του μισθώματος, από την ως άνω μίσθωση που εξαρχής γνώριζε, προκειμένου να καταβάλλεται τούτο στην πιστώτρια και ενυπόθηκη (τότε) Τράπεζα «EMPORIKI BANK», προς αποπληρωμή του στεγαστικού δανείου για την αγορά του, ενώ όχλησε τους εναγομένους πρώτη φορά στις 10.07.2014 και άσκησε την ένδικη από 22.02.2018 αγωγή μόλις στις 12.03.2018.

Έτσι, με βάση τα παραπάνω, εφόσον οι εναγόμενοι κατέχουν το επίδικο διαμέρισμα, δυνάμει της ανωτέρω σύμβασης μίσθωσης, η ένδικη αγωγή κατά το καταψηφιστικό της αίτημα είναι απορριπτέα ως ουσιαστικά αβάσιμη, πρέπει όμως να γίνει δεκτή κατά το αναγνωριστικό της αίτημα, σύμφωνα με όσα σχετικά προαναφέρθηκαν στην ανωτέρω νομική σκέψη. Κατόπιν αυτών, πρέπει να γίνει εν μέρει

δεκτή η αγωγή ως ουσιαστικά βάσιμη, να αναγνωρισθεί η ενάγουσα κυρία, κατά ποσοστό X εξ αδιαιρέτου, του επίδικου διαμερίσματος και να καταδικαστούν οι εναγόμενοι σε μέρος των δικαστικών εξόδων της ενάγουσας, ανάλογο με την έκταση της ήττας τους (άρθρα 178 και 191 παρ. 2 ΚΠολΔ), όπως ορίζεται ειδικότερα στο διατακτικό της παρούσας.

## ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΙΚΑΖΕΙ αντιμωλία των διαδίκων.

ΔΕΧΕΤΑΙ εν μέρει την αγωγή.

ΑΝΑΓΝΩΡΙΖΕΙ την ενάγουσα κυρία, κατά ποσοστό εξ αδιαιρέτου, του υπό στοιχεία (Ε1) διαμερίσματος του πέμπτου (Ε') πάνω από το ισόγειο ορόφου πολυκατοικίας, κείμενης σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, εντός του υπ' αριθμ. Χ Ο.Τ. της περιφέρειας του Δήμου Αθηναίων, στη θέση Χ, με πρόσοψη επί της οδού Χ αρ. 130 και της πλατείας Χ, που (...).

ΚΑΤΑΔΙΚΑΖΕΙ τους εναγόμενους σε μέρος των δικαστικών εξόδων της ενάγουσας, το οποίο ορίζει στο ποσό των οκτακόσιων ευρώ (800€).

ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίστηκε και δημοσιεύτηκε στην Αθήνα σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του στις 10/3/20.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

### Σχόλιο

Το Δικαστήριο έκρινε ότι σε περίπτωση σώρευσης πολλαπλών αιτημάτων σε μία αγωγή, το Δικαστήριο μπορεί να κρίνει διαφορετικά για το αναγνωριστικό και για το καταψηφιστικό, ανάλογα με τη φύση του αντικειμένου.

Συγκεκριμένα, δύναται να απορρίψει το καταψηφιστικό αίτημα για παράδοση του αντικειμένου, ενώ ταυτόχρονα δέχεται το αναγνωριστικό της κυριότητας αίτημα, καθιστώντας αυτή μερικώς δεκτή, εάν προβληθεί και γίνει δεκτή γνήσια αναβλητική ένσταση.

Η δυνατότητα αυτή είναι ακόλουθη με την αρχή της οικονομίας της δίκης για την αποφυγή της κατάθεσης διαφορετικών αγωγών και, ως εκ τούτου, εκδόσεως αντιφατικών αποφάσεων.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση, η αντιδικία αφορά, την ιδιοκτησία και τη χρήση συγκεκριμένου ιδανικού μεριδίου οριζόντιας ιδιοκτησίας. Ως εκ τούτου, η απόφαση ορθά αναγνωρίζει την ιδιοκτησία της ενάγουσας σε ιδανικό μερίδιο επί της συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Σφάλλει όμως, σχετικά με το καταψηφιστικό αίτημα της απόδοσης του ιδανικού μεριδίου επί του ακινήτου. Εάν το αίτημα αφορούσε την πραγματική, φυσική παράδοση του μισθίου, τότε είτε η διαφορά θα ήταν μισθωτική και θα δικάζονταν με την ειδική διαδικασία των μισθωτικών διαφορών είτε η αγωγή θα ήταν διεκδικητική. Εδώ, το αίτημα της ενάγουσας δεν φαίνεται να αφορά στην παράδοση ακινήτου, αλλά στην αναγνώριση της κυριότητας ιδανικού μεριδίου.

Οι εναγόμενοι αναγνωρίζουν δικαστικά την έλλειψη κυριότητάς του επί του ακινήτου έμμεσα, αφού καταβάλλουν σε τρίτο μεν, ένεκα κατάσχεσης που έχει επιβληθεί εις χείρας τους ως τρίτων, τακτικά δε το συμφωνημένο μίσθωμα. Η μίσθωση δε έχει καταστεί αορίστου διάρκειας και με την τακτική καταβολή του μισθώματος οι μισθωτές – εναγόμενοι αναγνωρίζουν και η εκμισθώτρια – ενάγουσα δέχεται την ιδανικού μεριδίου κυριότητά επί της οριζοντίου ιδιοκτησίας.

Επομένως, η παράδοση του ακινήτου θα μπορούσε μόνο να απορριφθεί ως αλυσιτελής, όχι όμως ένεκα άλλου δικαιώματος. Αλυσιτελής επειδή η ενάγουσα αναγνωρίζεται τακτικά και μηνιαία ως κυρία από τους ενάγοντες κατά το μερίδιο που της αντιστοιχεί, σε κάθε άλλη περίπτωση, η συγκεκριμένη ένσταση δεν μπορεί να γίνει δεκτή, καθώς ο μισθωτής δεν είναι επ' ουδενί νομέας, καθώς ελλείπει η διάνοια κυρίου που απαιτεί η έννοια της νομής.

**Κωστής Κριμίζης**

*Δικηγόρος Αθηνών & Νέας Υόρκης  
LL.M Columbia*