

394/2009 ΕΦ ΔΩΔ (540942)

(Α' ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΝΟΜΟΣ)

Αγωγή διεκδικητική και επωφελείς δαπάνες του νομέα. Νομή. Ποιά τα στοιχεία της, και διάκριση από την κατοχή. Επωφελείς δαπάνες. Ο νομέας που ανήγειρε οικοδομή σε ξένο ακίνητο δικαιούται, μόνο εάν επήλθε αύξηση της αξίας του οικοπέδου, να ζητήσει με τον αδικαιολόγητο πλουτισμό την αξία των υλικών. Ο καλόπιστος νομέας δικαιούται, υπό προϋποθέσεις, αποζημίωση για όλη τη δαπάνη ανέγερσης οικοδομής σε ξένο ακίνητο. Δικαίωμα επίσχεσης. Στοιχεία του ισχυρισμού. Ένορκες βεβαιώσεις. Οι ένορκες βεβαιώσεις οι οποίες είναι αντιγραφή από κείμενο του μάρτυρα δεν λαμβάνονται υπόψη ούτε για τη συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων. Βάσιμη διεκδικητική αγωγή ακινήτου το οποίο είχε παραχωρηθεί στον εναγόμενο με σύμβαση χρησιδανείου αορίστου χρόνου, ενώ είναι αβάσιμη αγωγή κτητικής παραγραφής του τελευταίου καθώς και αξίωση απόδοσης δήθεν επωφελών δαπανών.

Αριθμός Απόφασης 394/2009

ΤΟ ΕΦΕΤΕΙΟ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ

Συγκροτήθηκε από τους Δικαστές, Τριανταφυλλιά Μαγγανά, Πρόεδρο Εφετών, Κωνσταντίνα Γιαννοπούλου [Εισηγήτρια], Χαρίδημο Πρατικάκη, Εφέτες και τη Γραμματέα Καλλιόπη-Αλεξάνδρα Κούρκουλου, δικαστική υπάλληλο του Εφετείου Δωδεκανήσου.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στη Ρόδο την 25η Σεπτεμβρίου 2009, για να δικάσει την ακόλουθη υπόθεση μεταξύ:

Του Εκκαλούντος: Ε. Β., κατοίκου Ρόδου, ο οποίος παραστάθηκε δια των πληρεξουσίων δικηγόρων του Ανδρέα Τζέλλη (Δ.Σ. Αθηνών) και Μιχαήλ Καντιδενού (Δ.Σ. Ρόδου).

Της Εφεσίβλητης: Σ. συζ. Ι. Χ., κατοίκου Ρόδου, η οποία παραστάθηκε δια του πληρεξουσίου δικηγόρου της Παναγιώτη Παρασκευά.

Στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Ρόδου ασκήθηκαν οι εξής αγωγές: 1) Η από 2.8.2005 αρ. καταθ. 862/2.8.2005 αγωγή της ενάγουσας (εφεσίβλητης) κατά του εναγόμενου (εκκαλούντος) και 2) Η από 12.5.2007 με αρ. καταθ. 641/6.6.2007 αγωγή του ενάγοντος (εκκαλούντος) κατά της εναγόμενης (εφεσίβλητης). Το Δικαστήριο εκείνο με την 105/2008 οριστική απόφασή του: Απέρριψε την με αριθμό κατάθεσης 641/2007 αγωγή, δέχθηκε την με αριθμό κατάθεσης 862/2005 διεκδικητική αγωγή και διέταξε το χωρισμό της σωρευομένης σ' αυτή τακτικής περί νομής και την παραπομπή αυτής σε χωριστή συζήτηση ενώπιον του ίδιου Πρωτοβάθμιου Δικαστηρίου, αντιμωλία των διαδίκων. Κατά της οριστικής αυτής απόφασης ο στην με αρ. καταθ. 862/2005 αγωγή εναγόμενος άσκησε στο δικαστήριο που την εξέδωσε, απευθυνόμενη στο παρόν την ένδικη από 7.7.2008 και με αριθ. εκθ. κατ. 176/11.7.2008 έφεσή του, αντίγραφο της οποίας κατατέθηκε στη γραμματεία του παρόντος με αριθ. εκθ. κατ. 230/17.7.2008. Για τη συζήτηση δε αυτής που γράφτηκε στο πινάκιο, ορίσθηκε δικάσιμος αυτή που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας.

Κατά τη συζήτηση στο ακροατήριο, κατά την οποία η υπόθεση εκφωνήθηκε νόμιμα με τη σειρά της από το οικείο πινάκιο, οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των διαδίκων, ανέπτυξαν προφορικά τους ισχυρισμούς τους και αναφέρθηκαν στις γραπτές προτάσεις που κατέθεσαν.

Μελέτησε τη Δικογραφία

Σκέφθηκε σύμφωνα με το Νόμο

Η υπό κρίση έφεση, κατά της υπ` αριθμ. 105/2008 οριστικής απόφασης του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ρόδου, που εκδόθηκε αντιμωλία των διαδίκων, κατά την τακτική διαδικασία, ασκήθηκε νομίμως και εμπροθέσμως (άρθρ. 495 §1 και 2, 511, 513 §1 περ. β', 516 πρ.1, 517 περ. α, 518 §1, 520 §1 ΚΠολΔ). Συνεπώς πρέπει να γίνει τυπικά δεκτή και να ερευνηθεί από το Δικαστήριο τούτο, το οποίο είναι αρμόδιο καθ' ύλην και κατά τόπο (άρθρ. 19 ΚΠολΔ) κατά την ίδια ως άνω διαδικασία, ως προς το παραδεκτό και βάσιμο των λόγων της (άρθρ. 533 § 1 ΚΠολΔ).

Με την ενώπιον του Πρωτοβάθμιου Δικαστηρίου από 2.8.2005 και υπ` αριθμ. καταθ. 862/2.8.2005 αγωγή της η ενάγουσα και ήδη εφεσίβλητη εξέθετε ότι, είναι κύρια του σ' αυτή (αγωγή) λεπτομερώς κατά θέση και όρια περιγραφόμενου υπό την γαιών

Κοσκινού ακινήτου (αγρού) έκτασης 4.115,50 τ.μ. γενόμενη τέτοια με τον σ` αυτή (αγωγή) αναφερόμενο παράγωγο τρόπο. Ότι το έτος 1993 με προφορική σύμβαση χρησιδανείου αορίστου χρόνου το παραχώρησε στον εναγόμενο, προκειμένου να το χρησιμοποιήσει για την άσκηση της επαγγελματικής του δραστηριότητας ως συνεργείο αυτοκινήτων - φανοποιείο, ο τελευταίος όμως αντιποείται την κυριότητά της και μάλιστα άσκησε εναντίον της ενώπιον του Πρωτοβάθμιου Δικαστηρίου, την από 28.4.2005 και υπ` αριθμ. καταθ. 526/2005 αγωγή του, αναγνωριστική κτητικής παραγραφής, την οποία δεν της κοινοποίησε, αλλά υπέπεσε στην αντίληψή της από τυχαία έρευνα στο Κτηματολόγιο Ρόδου. Μετά απ` αυτά ζητούσε να αναγνωρισθεί κύρια, νομέας και κάτοχος του επιδικού ακινήτου και να υποχρεωθεί ο εναγόμενος να της το αποδώσει.

Με την επίσης ενώπιον του Πρωτοβάθμιου Δικαστηρίου από 12.5.2007 και υπ` αριθμ. καταθ. 641/6.6.2007 αγωγή του ο εναγόμενος στην πρώτη αγωγή και ήδη εκκαλών, με την οποία παραιτήθηκε του δικογράφου της από 28.4.2005 και υπ` αριθ. 526/2005 αγωγής του, ζητούσε να αναγνωρισθεί έναντι της ενάγουσας στην πρώτη αγωγή, ότι συμπληρώθηκε στο πρόσωπό του ο νόμιμος χρόνος της δεκαπενταετούς κτητικής παραγραφής, για την με χρησικτησία κτήση της κυριότητος κατά το άρθρο 63 του ισχύοντος στη Ρόδο Κτηματολογικού Κανονισμού, επί του επιδικού ακινήτου στην πρώτη αγωγή.

Επί των ανωτέρω δύο αγωγών εκδόθηκε κατά συνεκδίκαση αντιμωλία των διαδίκων η εκκαλούμενη απόφαση, η οποία απέρριψε τη δεύτερη υπ` αριθμ. καταθ. 641/2007 αγωγή ως ουσία αβάσιμη, δέχθηκε την πρώτη υπ` αριθ. καταθ. 862/2005 διεκδικητική αγωγή ως ουσία βάσιμη και διέταξε το χωρισμό της σωρευομένης σ` αυτή τακτικής περί νομής και την παραπομπή αυτής σε χωριστή συζήτηση ενώπιον του ιδίου Πρωτοβάθμιου δικαστηρίου. Κατ` αυτής παραπονείται ο εναγόμενος στην πρώτη αγωγή και αντίστοιχα ενάγων στη δεύτερη αγωγή με την ένδικη έφεσή του, κατά το μέρος που απορρίφθηκε ως ουσία αβάσιμη η αγωγή του και δέχθηκε ως ουσία βάσιμη την διεκδικητική αγωγή της αντιδίκου του, αιτούμενος για τους σ` αυτή διαλαμβανόμενους λόγους την εξαφάνισή της, με το σκοπό να απορριφθεί ως ουσία αβάσιμη η αγωγή της αντιδίκου του και να γίνει δεκτή ως ουσία βάσιμη η αγωγή του.

Από τη διάταξη του άρθρου 974 **A.K.** συνάγεται ότι προς απόκτηση νομής επί πράγματος απαιτείται η συνδρομή δύο στοιχείων στο πρόσωπο του αποκτώντος, ήτοι η βούληση αυτού εξουσίασης με διάνοια κυρίου (Animus Domini) και η φυσική εξουσίαση πάνω στο πράγμα (corpus). Η ταυτόχρονη κατά κανόνα συνύπαρξη (εξαιρέσει της πλασματικής κτήσης της νομής) των δύο αυτών στοιχείων είναι δημιουργική του προστατευόμενου από το ισχύον δίκαιο δικαιώματος της νομής. Ειδικότερα η διάνοια κυρίου συνίσταται στην πρόθεση του έχοντος αυτήν προσώπου για διαρκή απεριόριστη και αποκλειστική εξουσίαση του πράγματος, όμοια ή ανάλογη με εκείνη που απορρέει από το δικαίωμα της πλήρους κυριότητος και που αναγνωρίζεται στον δικαιούχο αυτής. Η διάνοια κυρίου εκδηλώνεται με τη μεταχείριση του πράγματος με τον ίδιο τρόπο με τον οποίο θα μπορούσε να το μεταχειρισθεί ο ιδιοκτήτης, χωρίς να απαιτείται απαραίτητα και να κατευθύνεται η πρόθεση του νομέα σε έννομη κτήση κυριότητος, ούτε και να έχει αυτός την πεποίθηση ότι έχει κυριότητα. Φυσική δε εξουσίαση υπάρχει όταν ασκούνται πάνω στο πράγμα πράξεις που προσιδιάζουν στη φύση και τον προορισμό του, έτσι ώστε το πράγμα κατά την αντίληψη των συναλλαγών να θεωρείται ότι βρίσκεται κατά τρόπο σταθερό στη διάθεση του νομέα. Αν λείπει το πνευματικό στοιχείο υπάρχει μόνο κατοχή, η οποία είναι η σωματική εξουσία, ολική ή μερική που ασκείται κατά κανόνα πάνω στο πράγμα στο όνομα άλλου και ενοχική σχέση, ισχυρή ή όχι, όπως μίσθωση, παρακαταθήκη, χρησιδάνειο κλπ. (βλ. ΑΠ 933/2003 Αδμ. Νόμος, ΑΠ 27/2003 ΧΡ. ΙΔ 2003.233, ΕλλΔ/νη 44. 774, ΝοΒ 51.1617).

Εξάλλου από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1103, 1104, 1057 και 1063 **AK**, συνάγεται ότι, σε περίπτωση κατά την οποία κινητό πράγμα ενωθεί με ξένο ακίνητο, κατά τρόπο που να καταστεί συστατικό αυτού (άρθρα 953 και 954 **AK**), όπως συμβαίνει και όταν ο νομέας ανεγείρει οικοδομή σε οικοπέδο άλλου (ξένο ως προς αυτόν), με δικά του υλικά, τότε ο νομέας που χάνει την κυριότητα των υλικών αυτών, με την ένωσή τους με το ξένο ακίνητο, δικαιούται, ανεξάρτητα από την καλή ή κακή πίστη του κατά το χρόνο επίδοσης της διεκδικητικής αγωγής να απαιτήσει, κατά τις διατάξεις περί αδικαιολογήτου πλουτισμού, από τον κύριο του ακινήτου, την απόδοση της ωφελείας, την οποία απέκτησε από την μετάθεση σε αυτόν της κυριότητος επί των υλικών, εφόσον από αυτά επήλθε αύξηση της αξίας του οικοπέδου. Δεν δικαιούται όμως να ζητήσει και την απόδοση σ` αυτόν της ωφελείας που προέρχεται από την εργασία που καταβλήθηκε, είτε από τον ίδιο, είτε από εργατοτεχνίτες, εργολάβο, μηχανικό και τρίτους που αυτός προσέλαβε προς ανέγερση της

οικοδομής, διότι η διάταξη του άρθρου 1063 **A.K.** ορίζει μόνο για απαίτηση από την απώλεια της κυριότητας κινητού πράγματος, λόγω της ένωσής του με ξένο ακίνητο και όχι για δαπάνες (βλ. ΟΛ.ΑΠ 1910/1975 ΝοΒ 24.184, ΑΠ 80/1998 ΕλλΔ/νη 39.847, ΑΠ 962/1988 ΕλλΔ/νη 30.752, ΑΠ 702/1980 ΝοΒ 2024, ΑΠ 674/1980 ΝοΒ 28. 2011, Εφ.Αθ. 8749/2004 Ελλ.Δ/νη 46.840, Εφ.Αθ.4529/2003 Ελλ.Δ/νη 47.917). Επιφυλάσσει όμως το άρθρο 1063 **A.K.** στο νομέα κινητού ή ακινήτου το δικαίωμα να απαιτήσει αποζημίωση για την όλη δαπάνη ανέγερσης οικοδομής σε ξένο ακίνητο, με τις προϋποθέσεις του άρθρου 1103 **AK**, ήτοι να πρόκειται για καλόπιστο νομέα, η δαπάνη να είναι επωφελής, δηλαδή να επήλθε από αυτήν αύξηση της αξίας του ακινήτου, η αύξηση να σώζεται κατά το χρόνο της απόδοσης του ακινήτου και η δαπάνη να έγινε κατά το διάστημα πριν από την επίδοση της διεκδικητικής αγωγής (βλ ΑΠ 882/1999 Αρμ. 54.1374, ΕλλΔ/νη 41.1629). Καλόπιστος νομέας, κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 1101, 1102, 1103 **AK** σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 1042, 1098, 1110 **AK**, θεωρείται εκείνος ο οποίος κατά το χρόνο που κατέλαβε το ακίνητο, πιστεύει, όχι από μεγάλη του αμέλεια, ότι απέκτησε την κυριότητα ή ότι δικαιούται γενικά να νέμεται αυτό, ενώ κακόπιστος νομέας θεωρείται ο γνωρίζων ή από βαριά αμέλεια αγνοεί ότι δεν έχει δικαίωμα πάνω στο ακίνητο (βλ. Εφ.Αθ. 8749/2004 ΕλλΔ/νη 46. 840, Εφ.Αθ. 8328/1990 ΕλλΔ/νη 35.133). Περαιτέρω, ο νομέας του ακινήτου, όταν ενάγεται με διεκδικητική αγωγή και έχει αξίωση κατά του κυρίου για απόδοση των δαπανών του στο ακίνητο, εφόσον βέβαια απ` αυτές επήλθε αύξηση της αξίας του ακινήτου, έχει το δικαίωμα επίσχεσης αυτού, σύμφωνα με τα άρθρα 325, 326, 1106 **AK**, δικαιούται δηλαδή ν` αρνηθεί την απόδοση του ακινήτου, μέχρι να ικανοποιηθεί για τις δαπάνες, οι οποίες οφείλονται σ` αυτόν (βλ. ΑΠ 1102/1980 ΝοΒ 29.502, ΑΠ 5611/1979 ΝοΒ 28.807, Εφ.Αθ.8749/2004 ΕλλΔ/νη 46.840, ΕφΑθ 6023/2001 Ελλ.Δ/νη 43.1085). Κατά τις διατάξεις των άρθρων 118 αριθ. 4 και 262 §2 ΚΠολΔ για το ορισμένο της ένστασης επίσχεσης που βασίζεται σε μία τέτοια αξίωση, πρέπει να εκτίθεται από τον ενιστάμενο σαφώς και κατά τρόπο ορισμένο, μεταξύ άλλων, το ύψος σε χρηματικό ποσό της κάθε μίας αξίας των υλικών χωριστά, με ειδική ονοματοδοσία του περιεχομένου τους, την οποία δικαιούται μόνο να απαιτήσει (βλ. ΑΠ 674/1980 ΝοΒ 28. 2010, ΕφΑθ 8749/2004 ΕλλΔ/νη 46.840, ΕφΑθ 4524/2003 ΕλλΔ/νη 47.918, ΕφΑθ 6023/2001 ΕλλΔ/νη 43.1484, ΕφΑθ 5663/1997 Αρμ. 54.1985, ΕφΑθ 8328/1990 ΕλλΔ/νη 35.133).

Στην προκειμένη περίπτωση από την ένορκη κατάθεση του μάρτυρα της ενάγουσας στην πρώτη αγωγή, που εξετάσθηκε κατά την πρωτόδικη δίκη, η οποία περιέχεται στα ταυτάρια με την εκκαλούμενη απόφαση πρακτικά συνεδρίασης του Πρωτοβάθμιου Δικαστηρίου (ο εναγόμενος στην πρώτη αγωγή και αντίστοιχα ενάγων στη δεύτερη αγωγή δεν πρότεινε μάρτυρα προς εξέταση), από τις διασαφίσεις που έδωσε ο εναγόμενος - ενάγων προφορικά στο ακροατήριο του Πρωτοβάθμιου Δικαστηρίου και περιέχονται επίσης στα ταυτάρια με την εκκαλούμενη απόφαση πρακτικά συνεδρίασης, από τις ένορκες βεβαιώσεις τριών μαρτύρων του εναγομένου - ενάγοντος που συντάχθηκαν, οι δύο κατά την πρωτόδικη δίκη και η τρίτη με σκοπό να προσαχθεί ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου, μετά από εμπρόθεσμη κλήτευση της αντιδίκου του κατ` άρθρ. 270 §2 και 524 §1 ΚΠολΔ, όπως αντικαταστάθηκαν από τα αντίστοιχα άρθρα 12 και 16 §3 του ν. 2915/2001 που ισχύει από 1.1.2002 κατ` άρθρ. 15 του ν.2943/2001 (βλ. τις αντίστοιχες από 6.9.2007 και 16.9.2009 κλήσεις του εναγομένου-ενάγοντος και τις αντίστοιχες υπ` αριθμ. 2673/7.9.2007 και 7647/16.9.2009 εκθέσεις επίδοσης του δικαστικού επιμελητή του Πρωτοδικείου Ρόδου Σ. Κ.) και περιέχονται στις με επίκληση προσκομιζόμενες υπ` αριθμ. 13284 και 13286/12.9.2007 και 509/23.9.2009 ένορκες βεβαιώσεις της συμβολαιογράφου Ρόδου Σ. Π. οι δύο πρώτες και Ειρηνοδίκη Ρόδου η Τρίτη, οι ένορκες βεβαιώσεις τριών μαρτύρων της ενάγουσας-εναγομένης, που περιέχονται στις υπ` αριθμ.16767, 16763 και 16764/5.9.2007 ένορκες βεβαιώσεις της συμβολαιογράφου Ρόδου Α. Κ., οι οποίες λήφθηκαν κατά την πρωτόδικη δίκη μετά από εμπρόθεσμη κλήτευση του αντιδίκου της (βλ. την από 27.8.2007 κλήση της ενάγουσας - εναγομένης και την υπ` αριθμ. 7393B/28.8.2007 έκθεση επίδοσης του δικαστικού επιμελητή του Πρωτοδικείου Ρόδου Π. Π.), δεν λαμβάνονται υπόψη από το Δικαστήριο τούτο ούτε για τη συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων, κατά τη βάσιμη περί τούτου ένσταση του εναγομένου-ενάγοντος, καθ` όσον έκαστος εκ των τριών μαρτύρων εμφανισθείς στην ως άνω συμβολαιογράφο δήλωσε, κατά τα αναφερόμενα στην 4η σελίδα εκάστης ένορκης βεβαίωσης με γραπτό σημείωμά του, το οποίο (γραπτό αυτό σημείωμα του) η συμβολαιογράφος το αντέγραψε στην αντίστοιχη ένορκη βεβαίωση, ενώ κατ` ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 409 §1 εδ. β ΚΠολΔ οι μάρτυρες μπορούν, κατά την κρίση του συμβολαιογράφου, να χρησιμοποιήσουν γραπτό σημείωμα για να βοηθήσουν τη μνήμη τους, όχι όμως όλη η ένορκη κατάθεση του μάρτυρα, να είναι σε γραπτό σημείωμά του, το οποίο να αντιγραφεί από τη συμβολαιογράφο, στην ένορκη βεβαίωση, όπως έγινε στις προμνημονευόμενες τρεις ένορκες βεβαιώσεις, απ` όλα

ανεξαιρέτως τα εκατέρωθεν επικαλούμενα και νόμιμα προσκομιζόμενα έγγραφα, αποδείχθηκαν πλήρως τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Δυνάμει του υπ` αριθμ. 14257/4.5.1989 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου του συμβολαιογράφου Ρόδου Κ. Τ., νόμιμα μεταγεγραμμένου στο κτηματολογικό βιβλίο γαιών Κοσκινού Ρόδου την 18.5.1989, δυνάμει της υπ` αριθμ.4620/18.5.1989 διάταξης του Δικαστή του Κτηματολογίου Ρόδου, μεταβιβάστηκε κατά κυριότητα λόγω πώλησης κατ` ισομοιρία στην ενάγουσα στην πρώτη αγωγή (Σ. συζ. Ι. Χ.) και στη Μ. συζ. Μ. Χ. από την αληθινή κύρια ομόρρυθμη εταιρεία με την επωνυμία «Β. Μ. και Σια ΟΕ», το υπό την κτηματομερίδα 870Δ ακίνητο με κτηματολογικά στοιχεία τόμος γαιών Κοσκινού 10, φύλλο 172, φάκελος 1913, ήτοι αγρός καλλιεργήσιμος, έκτασης 8231 τ.μ., κείμενος στη θέση «Βρυσιά» της κτηματικής περιφέρειας Κοσκινού Ρόδου, νομικής φύσης αρχικά «εραζι-εμιριέ» και ελεύθερης ιδιοκτησίας «μουλκ» μετά τη δημοσίευση του ν.2100 της 18/28-4-1952. Το ανωτέρω ακίνητο αποτελεί τμήμα του υπό την κτηματομερίδα 870 ακινήτου συνολικής έκτασης 100.875 τ.μ. με κτηματολογικά στοιχεία τόμος γαιών Κοσκινού 1, φύλλο 147, φάκελος 563, το οποίο φέρεται καταχωρισμένο στο οικείο κτηματολογικό βιβλίο γαιών Κοσκινού Ρόδου, δυνάμει της υπ` αριθμ. 147/8.11.1927 αρχικής (θεμελιώδους) εγγραφής, στα ονόματα των Κ. και Τ. κατ` ισομοιρία. Στη συνέχεια η ενάγουσα στην πρώτη αγωγή και η Μ. συζ. Μ. Χ., διένειμαν μεταξύ τους το ανωτέρω υπό την ακίνητο, με το υπ` αριθμ. 14585/25.10.1989 συμβόλαιο του ίδιου ως άνω συμβολαιογράφου Ρόδου Κ. Τ., νόμιμα μεταγεγραμμένο στο κτηματολογικό βιβλίο γαιών Κοσκινού Ρόδου την 30.10.1989, δυνάμει της υπ` αριθμ. 10156/30.10.1989 διάταξης του Δικαστή του Κτηματολογίου Ρόδου, και έλαβαν η Μ. συζ. Μ. Χ. το ένα τμήμα υπό την κτηματομερίδα 870ΔΑ έκτασης 11.115,50 τ.μ. και η ενάγουσα στην πρώτη αγωγή το άλλο τμήμα το επίδικο ακίνητο υπό την κτηματομερίδα 870Δ. Η ενάγουσα από την 30.10.1989 που το επίδικο ακίνητο περιήλθε στην αποκλειστική κυριότητά της, άρχισε να το νέμεται με διάνοια κυρίου ασκώντας επ` αυτού διακατοχικές πράξεις νομής και δη το περιέφραξε με σιδηροπασσάλους και συρματοπλεγμα. Την 23.10.1990 κατέθεσε στη Διεύθυνση Δασών Δωδεκανήσου στη Ρόδο, την υπό ίδια ημεροχρονολογία (23.10.1990) αίτησή της, με την οποία ζητούσε να βεβαιωθεί ότι το επίδικο ακίνητο είναι έκταση καλλιεργήσιμη. Επί της αίτησης αυτής εκδόθηκε το με επίκληση προσκομιζόμενο υπ` αριθμ. πρωτ. 5309/26.10.1990 έγγραφο της ως άνω Διεύθυνσης Δασών Δωδεκανήσου, στο οποίο αναφέρεται και ολόκληρη η έκταση του επιδικίου ακινήτου καλλιεργείται με σιτηρά και ελιές. Παράλληλα προέβη στις ενέργειες για την ανέγερση εντός του επιδικίου ακινήτου διώροφης κατοικίας με υπόγειο, και προς τούτο διέθεσε στον πολιτικό μηχανικό Χ. Κ., ο οποίος συνέταξε τα με επίκληση προσκομιζόμενα από Μαρτίου 1990 Σ1, Σ2 και Σ3 σχεδιαγράμματα και την από 12.3.1990 μελέτη στατικού υπολογισμού, όμως δεν ανήγειρε την οικοδομή. Ακολούθως λόγω του ότι ο εναγόμενος στην πρώτη αγωγή ο οποίος ήταν αδελφικός φίλος του συζύγου της από τη νεαρή ηλικία τους δεκαετία του 1960 και κουμπάρος του στο γάμου του τον στεφάνωσε και έχει βαπτίσει και το ένα από τα τρία τέκνα του, ο οποίος διατηρούσε σε μίσθιο ακίνητο συνεργείο αυτοκινήτων - φανοποιείο - βαφείο επί της οδού Ρόδου - Λίνδου, και άρχισε το έτος 1992 να αντιμετωπίζει πρόβλημα έξωσης, η ενάγουσα λόγω της αδελφικής φιλίας του συζύγου της με τον εναγόμενο, με προφορική σύμβαση χρησιδανείου αορίστου χρόνου παραχώρησε στον εναγόμενο το επίδικο ακίνητο, ο οποίος τον Νοέμβριο του 1993 εγκατέστησε το συνεργείο αυτοκινήτων φανοποιείο - βαφείο εντός του επιδικίου ακινήτου, έκτοτε δε εντός αυτού ασκεί την επαγγελματική του αυτή δραστηριότητα, μέχρι και την άσκηση της άνω αγωγής (2.8.2005). Η ενάγουσα μετά την εγκατάσταση του εναγομένου, εντός του επιδικίου ακινήτου, του πρότεινε να αγοράσει το επίδικο ακίνητο αντί τιμήματος 15.000.000 δραχμών. Πλην όμως επειδή ο εναγόμενος ευρίσκετο τότε σε δεινή οικονομική κατάσταση, συμφώνησαν όταν ανέκαπτε οικονομικά να διαπραγματεύοντο εκ νέου την πώληση πράγμα βέβαια το οποίο δεν έλαβε χώρα ποτέ λόγω των οικονομικών δυσκολιών που συνεχώς αντιμετώπιζε ο εναγόμενος. Απεναντίας ο τελευταίος άσκησε κατά της ενάγουσας ενώπιον του Πρωτοβάθμιου Δικαστηρίου, την από 28.4.2005 και υπ` αριθμ. καταθ. 526/4.5.2005 αγωγή του αναγνωριστική της 15ετούς κτητικής παραγραφής, την οποία ενέγραψε στο οικείο κτηματολογικό βιβλίο γαιών Κοσκινού Ρόδου την 18-5-2005 με αριθμό γενικού ευρετηρίου 5933 την οποία η ενάγουσα αντελήφθη από τυχαία έρευνα στο Κτηματολόγιο Ρόδου. Ο εναγόμενος από το Νοέμβριο του 1993 έως και την άσκηση της πρώτης αγωγής 12.8.2005 κατείχε το επίδικο ακίνητο και λειτουργούσε εντός αυτού την παραπάνω επιχείρηση του συνεργείου αυτοκινήτων φανοποιείο - βαφείο, λόγω της προαναφερθείσας συμβατικής σχέσης του χρησιδανείου είχε τη χρήση αυτού μόνο και ως εκ τούτου, σύμφωνα με τα εκτιθέμενα στην πρώτη μείζονα σκέψη της παρούσας, δεν δικαιούταν σε νομή με διάνοια κυρίου. Άλλωστε ο ίδιος ο εναγόμενος - ενάγων στις διασαφήσεις που έδωσε ενώπιον του Πρωτοβάθμιου Δικαστηρίου, αναφέρει μεταξύ άλλων ότι κατά τα έτη 1996, 1999 και 2002 θεωρούσε ιδιοκτήτρια του επιδικίου ακινήτου την ενάγουσα-εναγοόμενη.

Μετά απ' αυτά κύρια του επιδίκου ακινήτου είναι η ενάγουσα στην πρώτη αγωγή, γενόμενη τέτοια με τον προμνημονευόμενο παράγωγο τρόπο, ενώ η αγωγή του ενάγοντος στη δεύτερη αγωγή, κρίνεται απορριπτέα ως ουσία αβάσιμη, αφού δεν αποδείχθηκε ότι συμπληρώθηκε στο πρόσωπό του ο νόμιμος χρόνος της δεκαπενταετούς κτητικής παραγραφής του άρθρου 63 του ισχύοντος στη Ρόδο Κτηματολογικού Κανονισμού. Ο εναγόμενος στην πρώτη αγωγή πρόβαλε ενώπιον του Πρωτοβάθμιου Δικαστηρίου και την οποία επαναφέρει και ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου με τον 6ο λόγο έφεσης, την ένσταση επίσχεσης του επιδίκου ακινήτου, για επωφελείς δαπάνες για το ποσό των 210.000 ευρώ, ισχυριζόμενος ότι από το 1990 έως το 1995 προέβη σε επωφελείς δαπάνες συνολικού ύψους 17.037.500 δραχμών ή 50.000 ευρώ, οι οποίες ενόψει και της αύξησης του τιμαρίθμου ζωής, ανέρχονται κατά το χρόνο συζήτησης της αγωγής της αντιδίκου του στο Πρωτοβάθμιο Δικαστήριο (4.10.2007) στο ποσό των 150.000 ευρώ, οι οποίες αύξησαν την αξία του επιδίκου ακινήτου, από το ποσό των 30.000 ευρώ που ήταν κατά το χρόνο της εγκατάστασής του ως οικοπέδου, στο ποσό των 60.000 ευρώ κατά το χρόνο συζήτησης της αγωγής στο Πρωτοβάθμιο Δικαστήριο (4.10.2007). Ειδικότερα ισχυρίζεται ότι δαπάνησε α) για την κατασκευή τοιχίου περιφράξης από οπλισμένο σκυρόδεμα στις δύο πλευρές μήκους 62 και 55 μέτρων, ύψους 2 και 2,5 μ. αντίστοιχα και πάχους 0,34, στην τρίτη πλευρά τοιχίο μήκους 38 μ. υφίσταται τοιχοποιία από τσιμεντόλιθους ύψους 1,5 μ., επί βάσης από οπλισμένο σκυρόδεμα συνολικού όγκου 161,615 κυβ. μέτρων προς 20.000 δρχ. ίσον 3.300.000 δρχ. ή 9.687 ευρώ, β) κατασκευή τοιχοποιίας τσιμεντολίθων 57 τμ επί 3.500 δρχ. ίσον 198.075 δρχ. ή 585 ευρώ, γ) κατασκευή κτιρίων από οπλισμένο σκυρόδεμα 180 κ.μ. επί 20.500 δρχ. ίσον 3.690.000 δρχ. ή 10.800 ευρώ και για την αποπεράτωσή του 3.400.000 δρχ. ή 10.000 ευρώ, δ) μεταλλική κατασκευή κτιρίου 300 τ.μ. 5.800.000 δρχ. ή 17.000 ευρώ και ε) τη διαμόρφωση του επιδίκου, τη μεταφορά χωμάτων 40 φορτηγά επί 17.000 δρχ. ή 50 ευρώ για κάθε φορτηγό ίσον 680.000 δρχ. ή 2.000 ευρώ. Οι αναφερόμενες ανωτέρω δαπάνες έγιναν από τον εναγόμενο στην πρώτη αγωγή, ο οποίος ήταν κακής πίστωσης νομέας, με τη δοθείσα στη δεύτερη μείζονα σκέψη της παρούσας έννοια, αφού, λόγω ακριβώς της συμβατικής σχέσης του χρησιδανείου, ήξερε ότι δεν υπήρξε ποτέ νομέας με διάνοια κυρίου, ούτε δικαιούταν σε νομή του επιδίκου ακινήτου, έχει δικαίωμα να απαιτήσει, κατά τις διατάξεις περί αδικαιολογίτου πλουτισμού, από την κύρια του ακινήτου ενάγουσα στην πρώτη αγωγή, την απόδοση της ωφέλειας, την οποία απέκτησε από τη μετάθεση σ' αυτή της κυριότητας μόνο επί των υλικών και μόνο εάν από αυτά επήλθε αύξηση της αξίας του οικοπέδου. Όμως οι υπό στοιχεία α, β, γ και δ κατασκευές έγιναν από τον εναγόμενο αποκλειστικά για τη λειτουργία του συνεργείου αυτοκινήτων που διατηρούσε ο ίδιος φανοποιείο - βαφείο εντός του επιδίκου ακινήτου, οι οποίες ουδεμία απολύτως αύξηση προσδίδουν στην αξία του ακινήτου, διότι είναι κατάλληλες μόνο για τη λειτουργία παρόμοιων συνεργείων αυτοκινήτων, ενόψει του ότι η κύρια του ακινήτου ενάγουσα για να το αξιοποιήσει ήτοι να το καλλιεργήσει αφού είναι έκτασης 4.115,50 τ.μ. ή να ανεγείρει οικοδομή εντός αυτού, όλες τις πιο πάνω κατασκευές πρέπει να τις κατεδαφίσει, ενώ η υπό στοιχείο ε δαπάνη, η οποία αφορά δαπάνη που καταβλήθηκε από τον εναγόμενο σε 40 φορτηγά που χρησιμοποίησε για τη μεταφορά χωμάτων, δεν δικαιούται να τη ζητήσει, κατά τις διατάξεις του αδικαιολογίτου πλουτισμού, σύμφωνα με τα εκτιθέμενα στη δεύτερη μείζονα της παρούσας, γι' αυτό η ένσταση επίσχεσης για τις παραπάνω δαπάνες είναι μη νόμιμη, όμως επειδή η ένσταση αυτή για τις δαπάνες έχει απορριφθεί με την εκκαλούμενη απόφαση ως αόριστη, δεν πρέπει να απορριφθεί ως μη νόμιμη, επειδή οδηγεί σε διάφορο κατ' αποτέλεσμα διατακτικό, επιβλαβέστερο για τον ενιστάμενο εναγόμενο-εκκαλούντα. Η ένσταση επίσχεσης κατά το μέρος που αφορά το ποσό των 60.000 ευρώ αύξησης της αξίας του επιδίκου ακινήτου, ορθώς απερρίφθη με την εκκαλούμενη απόφαση ως μη νόμιμη, καθ' όσον ο νομέας καλής ή κακής πίστης, έχει αξίωση για τις επωφελείς δαπάνες από τις οποίες αυξήθηκε η αξία του ακινήτου και όχι αξίωση για την αύξηση της αξίας του ακινήτου. Τέλος η άσκηση της αξίωσης της ενάγουσας με την ένδικη υπ' αριθμ. καταθ. 662/2.8.2005 αγωγή της, αμέσως όταν ο εναγόμενος χρυσάμενος άρχισε να αντιποιείται την κυριότητά της το πρώτον και άσκησε εναντίον της ενώπιον του Πρωτοβάθμιου δικαστηρίου την υπ' αριθμ. καταθ. 576/4.5.2005 αγωγή του, αναγνωριστική της 15ετους κτητικής παραγραφής του άρθρου 63 του ισχύοντος στη Ρόδο Κτηματολογικού Κανονισμού, που αντιλήφθηκε αυτή (ενάγουσα) από τυχαίο έλεγχο στο Κτηματολόγιο Ρόδου, ενόψει της συμβατικής σχέσης που, κατά τα άνω τους συνέδεε, δεν είναι καταχρηστική εκ του λόγου ότι επί τόσα χρόνια από το 1993 δεν πρόβαλε ανάλογες αξιώσεις, αφού καθ' όλο αυτό το χρονικό διάστημα μέχρι την άσκηση της αγωγής (2.8.2005) ήταν ενεργός η σύμβαση χρησιδανείου και η ένσταση εκ του άρθρου 281 **A.K.** που παραδεκτά πρόβαλε ο εναγόμενος πρωτοδίκως, ορθώς την

απέρριψε το Πρωτοβάθμιο Δικαστήριο ως μη νόμιμη και πρέπει να απορριφθεί ο 7ος λόγος της έφεσης που υποστηρίζει τα αντίθετα, ως ουσία αβάσιμος.

Συνεπώς η εκκαλούμενη απόφαση, η οποία δέχθηκε ως ουσία βάσιμη την 1η (υπ` αριθ. καταθ. 862/2.8.2005) αγωγή και απέρριψε ως ουσία αβάσιμη τη 2η (υπ` αριθμ. καταθ. 641/6.6.2007) αγωγή, ορθά εκτίμησε τις προσαχθείσες αποδείξεις, τα δε αντίθετα υποστηρίζοντες 1ος, 2ος, 3ος, 4ος, 5ος και 8ος λόγοι της έφεσης, με τους οποίους πλήττεται, ελέγχονται αβάσιμοι και απορριπτέοι. Ως εκ τούτου η έφεση πρέπει να απορριφθεί στο σύνολό της ως κατ` ουσία αβάσιμη, καταδικαζομένου συγχρόνως του εκκαλούντος λόγω της ήττας του στα δικαστικά έξοδα της εφεσίβλητης του παρόντος βαθμού δικαιοδοσίας άρθρ. 176, 183 σε συνδ. με το άρθρ. 191 παρ.2 Κ.Πολ.Δ. κατά τα οριζόμενα στο διατακτικό.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Δικάζει αντιμωλία των διαδίκων.

Δέχεται τυπικά την έφεση και την απορρίπτει κατ` ουσίαν.

Καταδικάζει τον εκκαλούντα στα δικαστικά έξοδα της εφεσίβλητης του παρόντος βαθμού δικαιοδοσίας, το ύψος των οποίων ορίζει σε τρεις χιλιάδες (3.000) ευρώ.

Κρίθηκε, αποφασίσθηκε στη Ρόδο την 7 Δεκεμβρίου 2009 σε μυστική διάσκεψη και δημοσιεύθηκε στο ακροατήριό του στη Ρόδο την 9 Δεκεμβρίου 2009, σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση, απόντων των διαδίκων και των πληρεξουσίων δικηγόρων τους με παρούσα τη γραμματέα Δέσποινα Μαυροειδή, δικαστική υπάλληλο του Εφετείου Δωδεκανήσου.

Η Πρόεδρος

Η Γραμματέας