

Αριθμός Απόφασης: 69 /2026

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΕΦΕΤΕΙΟ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από τον Δικαστή Απόστολο Μπουσουλέγκα, Εφέτη, ο οποίος ορίσθηκε νόμιμα από τον Πρόεδρο Εφετών Δωδεκανήσου και τη γραμματέα Ελένη Παπαγρηγορίου.

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ δημόσια στο ακροατήριό του στη Ρόδο στις 16 Ιανουαρίου 2026, για να δικάσει τις εφέσεις μεταξύ:

**A. ΤΟΥ ΕΚΚΑΛΟΥΝΤΟΣ:**

ο οποίος εμφανίσθηκε στο Δικαστήριο με τον πληρεξούσιο δικηγόρο , που κατέθεσε προτάσεις και προσκόμισε το με αρ. Ρ 4561/1-4-2026 γραμμάτιο προκαταβολής εισφορών και ενσήμων του Δ.Σ.Ρ.

**ΤΗΣ ΕΦΕΣΙΒΛΗΤΗΣ:**

η οποία εκπροσωπήθηκε στο Δικαστήριο από τον πληρεξούσιο δικηγόρο , που κατέθεσε προτάσεις και προσκόμισε το με αρ. Ρ 500/16-1-2026 γραμμάτιο προκαταβολής εισφορών και ενσήμων του Δ.Σ.Ρ.

**B. ΤΗΣ ΕΚΚΑΛΟΥΣΑΣ:**

η οποία εκπροσωπήθηκε στο Δικαστήριο από τον πληρεξούσιο δικηγόρο , που κατέθεσε προτάσεις και προσκόμισε το με αρ. Ρ 500/16-1-2026 γραμμάτιο προκαταβολής εισφορών και ενσήμων του Δ.Σ.Ρ.

**ΤΗΣ ΕΦΕΣΙΒΛΗΤΗΣ:**

που κατέθεσε προτάσεις και προσκόμισε το με αρ. Ρ 556/16-1-2026 γραμμάτιο προκαταβολής εισφορών και ενσήμων του Δ.Σ.Ρ.

Ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ρόδου ασκήθηκε η από 6-10-2023 και με αρ. κατ. 451/23-10-2023 αγωγή. Επ' αυτής εκδόθηκε η με αρ. 271/2025 οριστική απόφαση, δυνάμει της οποίας η αγωγή έγινε δεκτή κατά του πρώτου εναγομένου και απορρίφθηκε ως προς τη δεύτερη εναγομένη. Κατά της απόφασης αυτής ασκήθηκαν οι εξής εφέσεις: Α. Ο πρώτος εναγόμενος και ήδη εκκαλών άσκησε στη γραμματεία του εκδόντος Δικαστηρίου την από 17-6-2025 και με αρ. κατ.

2<sup>η</sup> σελίδα της με αρ. 69/2026 απόφασης του Μονομελούς Εφετείου Δωδεκανήσου

215/20-6-2025 έφεση, που προσδιορίστηκε στη γραμματεία του παρόντος Δικαστηρίου με επιμέλειά του με αρ. κατ. 178/3-7-2025, γράφηκε στο πινάκιο και προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο της 16<sup>ης</sup>-1-2026, οπότε και συζητήθηκε και Β. Η ενάγουσα και ήδη εκκαλούσα άσκησε στη γραμματεία του εκδόντος Δικαστηρίου την από 27-6-2025 και με αρ. κατ. 224/27-6-2025 έφεση, που προσδιορίστηκε στη γραμματεία του παρόντος Δικαστηρίου με επιμέλειά της με αρ. κατ. 189/9-7-2025, γράφηκε στο πινάκιο και προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο της 16<sup>ης</sup>-1-2026, οπότε και συζητήθηκε. Κατά τη συζήτηση των εφέσεων, οι διάδικοι παραστάθηκαν όπως πιο πάνω σημειώνεται και οι πληρεξούσιοι δικηγόροι τους ζήτησαν να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στις προτάσεις τους.

**ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ  
ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΝ ΝΟΜΟ**

I. Σύμφωνα με το άρθρο 528 του ΚΠολΔ, αν ασκηθεί έφεση από τον διάδικο που δικάσθηκε ερήμην, η εκκαλούμενη απόφαση εξαφανίζεται μέσα στα όρια που καθορίζονται από την έφεση και τους πρόσθετους λόγους και ο εκκαλών δικαιούται να προβάλει όλους τους ισχυρισμούς που μπορούσε να προτείνει πρωτοδίκως. Από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι αν ασκηθεί έφεση κατά ερήμην απόφασης, η οποία λειτουργεί ως υποκατάστατο της αναιτιολόγητης ανακοπής ερημοδικίας, εξαφανίζεται η εκκαλούμενη απόφαση μέσα στα όρια του μεταβιβαστικού αποτελέσματος της έφεσης, χωρίς έρευνα των λόγων της και ο εκκαλών δικαιούται να προβάλει με το δικόγραφο αυτής όλους τους ισχυρισμούς που μπορούσε να προβάλει πρωτοδίκως. Του παρέχεται, δηλαδή, η ευκαιρία, δεδομένου ότι δεν εμφανίστηκε στο ακροατήριο του πρωτοβάθμιου Δικαστηρίου, να ακουστεί εντός των ορίων του μεταβιβαστικού αποτελέσματος της έφεσης και να προβάλει στο εφετείο όσους ισχυρισμούς μπορούσε να προτείνει πρωτοδίκως, επανορθώνοντας με την έφεση τις συνέπειες που η απουσία του, ενδεχομένως, επέφερε. Επομένως, για την εξαφάνιση της πρωτόδικης απόφασης, εφόσον αυτή εκδόθηκε ερήμην του εκκαλούντος, δεν απαιτείται να ευδοκιμήσει προηγουμένως κάποιος λόγος της έφεσης, αλλά αρκεί η τυπική παραδοχή της, καθόσον αυτή έχει τα αποτελέσματα της καταργηθείσας αναιτιολόγητης ανακοπής ερημοδικίας (ΑΠ 526/2016, 1075/2013, 829/2008 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ).

II. Στην προκειμένη περίπτωση, η με αρ. κατ. 215/2025 έφεση (εφεξής α' έφεση) κατά της με αρ. 271/2025 οριστικής απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ρόδου, που εκδόθηκε κατά την τακτική διαδικασία ερήμην του πρώτου εναγομένου και αντιμωλία της ενάγουσας και της τραπεζικής εταιρείας με

την επωνυμία έχει ασκηθεί νομότυπα και εμπρόθεσμα (άρθρα 495 επ., 511, 513 παρ. 1, 516 παρ. 1, 517, 518 παρ. 1 ΚΠολΔ) από τον ερήμην δικασθέντα και ηττηθέντα πρώτο εναγόμενο στο παρόν αρμόδιο, κατ' άρθρο 19 ΚΠολΔ, Δικαστήριο κατά της ενάγουσας. Ως προς το ζήτημα της προθεσμίας, από προσκομιζόμενο μετ' επίκλησης αντίγραφο της εκκαλούμενης απόφασης προκύπτει η επίδοσή της την 30<sup>η</sup>-5-2025 (βλ. επισημείωση της δικαστικής επιμελήτριας στο Εφετείο Δωδεκανήσου Μαρίας Παπαγεωργίου σε αντίγραφο της πρωτόδικης απόφασης που με επίκληση προσκομίστηκε), ενώ η α' έφεση κατατέθηκε στη γραμματεία του εκδόντος Δικαστηρίου την 20<sup>η</sup>-6-2025 (βλ. τη με αρ. 215/20-6-2025 έκθεση κατάθεσης της γραμματέως του Πρωτοδικείου Ρόδου), εντός της προθεσμίας του άρθρου 518 παρ. 1 ΚΠολΔ. Ακόμη να σημειωθεί ότι ο εκκαλών κατέβαλε το απαιτούμενο από το άρθρο 495 ΚΠολΔ παράβολο των εκατό ευρώ (βλ. το με αρ. 852710439955 1217 0007 e-παράβολο που δεσμεύθηκε). Συνεπώς, η α' έφεση πρέπει να γίνει τυπικά δεκτή, δοθέντος δε αυτού, εφόσον το ένδικο μέσο έχει γίνει τυπικά δεκτό και ο εκκαλών είχε ερημοδικαστεί στον πρώτο βαθμό, η α' έφεση πρέπει να γίνει δεκτή και ως κατ' ουσία βάσιμη, όπως αναφέρθηκε στην ως άνω Ι νομική σκέψη, χωρίς περαιτέρω έρευνα των λόγων της. Κατ' επέκταση, η εκκαλούμενη πρέπει να εξαφανιστεί ως προς τον πρώτο εναγόμενο, κατ' άρθρο 535 παρ. 1 ΚΠολΔ, να κρατηθεί η υπόθεση και να δικαστεί κατ' ουσία από τον παρόν Δικαστήριο η σε βάρος του εκκαλούντος-πρώτου εναγομένου με αρ. κατ. 451/2023 αγωγή. Πρέπει, επίσης, λόγω αποδοχής του ένδικου μέσου να διαταχθεί η επιστροφή του παραβόλου της α' έφεσης στον εκκαλούντα, κατ' άρθρο 495 παρ. 3 ΚΠολΔ.

III. Αντίστοιχα, η με αρ. κατ. 224/2025 έφεση (εφεξής β' έφεση) κατά της ίδιας ως άνω απόφασης έχει ασκηθεί νομότυπα και εμπρόθεσμα (άρθρα 495 επ., 511, 513 παρ. 1, 516 παρ. 1, 517, 518 παρ. 2 ΚΠολΔ) από την εν μέρει ηττηθείσα ενάγουσα κατά της νικήτριας δεύτερης εναγομένης στο παρόν αρμόδιο, κατ' άρθρο 19 ΚΠολΔ, Δικαστήριο. Ως προς το ζήτημα της προθεσμίας, από την επισκόπηση του φακέλου της δικογραφίας δεν προέκυψε επίδοση της εκκαλούμενης απόφασης μεταξύ αυτών των διαδίκων και από τον χρόνο δημοσίευσής της, την 21<sup>η</sup>-5-2025, έως την άσκηση της β' έφεσης με την κατάθεσή της στη γραμματεία του εκδόντος Δικαστηρίου την 27<sup>η</sup>-6-2025 (βλ. τη με αρ. 224/27-6-2025 έκθεση κατάθεσης της γραμματέως του Πρωτοδικείου Ρόδου), δεν είχε συμπληρωθεί η τότε ισχύουσα προθεσμία των δύο ετών του άρθρου 518 παρ. 2 ΚΠολΔ. Ακόμη να σημειωθεί ότι η εκκαλούσα κατέβαλε το απαιτούμενο από το άρθρο 495 ΚΠολΔ παράβολο των εκατό ευρώ (βλ. το με αρ.

854743349955 1224 0092 e-παράβολο που δεσμεύθηκε). Συνεπώς, η β' έφεση πρέπει να γίνει τυπικά δεκτή και να ερευνηθεί περαιτέρω ως προς τη νομική και ουσιαστική βασιμότητα των λόγων της, με την ίδια διαδικασία με την οποία εκδόθηκε η εκκαλούμενη απόφαση και αφού προηγουμένως διαταχθεί η, κατ' άρθρα 31 παρ. 1, 246 και 524 παρ. 1 ΚΠολΔ, συνεκδικασή της με την α' έφεση, λόγω συνάφειας, εφόσον στρέφονται κατά της αυτής απόφασης, ώστε να επιτευχθεί ο στόχος της μείωσης των δικαστικών εξόδων.

IV. Η ενάγουσα, υπήκοος Βουλγαρίας, σώρευσε αντικειμενικώς στο δικόγραφο της με αρ. κατ. 451/2023 αγωγής της στο Μονομελές Πρωτοδικείο Ρόδου δύο κύριες βάσεις. Στην πρώτη αυτών, που αφορούσε μόνον στον πρώτο εναγόμενο, επίσης Βούλγαρο υπήκοο, με τον οποίον σημείωσε ότι διατηρούσε ερωτική σχέση, ισχυρίστηκε ότι αυτός απέκτησε το έτος 2007, δυνάμει του ειδικότερα αναφερόμενου συμβολαίου πώλησης που μεταγράφηκε νόμιμα, την πλήρη κυριότητα της ειδικότερα περιγραφόμενης οριζόντιας ιδιοκτησίας (διαμερίσματος με στοιχεία AB3), που κείται σε κάθετη ιδιοκτησία η οποία συστήθηκε νόμιμα, δυνάμει της ειδικότερα αναφερόμενης πράξης σύστασης καθέτου ιδιοκτησίας που μεταγράφηκε νόμιμα, σε οικοπέδο στα Τριάντα της Ρόδου, του οποίου τα κτηματολογικά στοιχεία παρέθεσε λεπτομερώς, απαριθμώντας όλες τις δικαιπραξίες που έλαβαν χώρα από την αρχική καταχώριση έως την απόκτηση του διαμερίσματος από αυτόν. Περαιτέρω, εξέθεσε ότι η ίδια απέκτησε λόγω πώλησης την κυριότητα του με στ. AB1 διαμερίσματος της ίδιας οριζόντιας ιδιοκτησίας, μνημονεύοντας τον αριθμό του πωλητηρίου συμβολαίου και τα στοιχεία καταχώρισής του στα οικεία βιβλία του Κτηματολογίου Ρόδου. Ισχυρίστηκε, όμως, ότι αν και η κατάσταση έχει έτσι τυπικώς, από την 1<sup>η</sup>-9-2008 και εφεξής η ίδια κατέχει με διάνοια κυρίου, συνεχώς, αδιαμφισβήτητα και αδιατάρακτα το διαμέρισμα με στ. AB3, στο οποίο έχει εγκατασταθεί εξ εσφαλμένης υπόδειξης του εργολάβου και ότι ανάλογο σφάλμα εμφιλοχώρησε και ως προς την εγκατάσταση του πρώτου εναγομένου στο με στ. AB1 διαμέρισμα που έχει η ίδια αγοράσει. Υποστήριξε δε ότι το διαμέρισμα αυτό (AB3) αποτελεί έκτοτε την κύρια κατοικία της και ασκεί επ' αυτού όλες τις προσιδιάζουσες πράξεις νομής (περιποίηση, συντήρηση, καθαρισμό, βάψιμο, εξοπλισμό) για περισσότερο από δεκαπέντε έτη. Με βάση αυτό το ιστορικό ζήτησε στο πρώτο αίτημα της αγωγής να αναγνωριστεί ότι συμπληρώθηκε στο πρόσωπό της ο νόμιμος χρόνος κτητικής παραγραφής επί του AB3 διαμερίσματος, όπως αυτό αναλυτικά περιγράφεται. Ακολούθως, στη δεύτερη σωρευμένη αγωγή της, που αφορούσε στη δεύτερη εναγομένη τραπεζική εταιρεία, η

ενάγουσα εξέθεσε ότι ο πρώτος εναγόμενος ενέγραψε στο με στ. ΑΒ3 διαμέρισμα προσημείωση υποθήκης Α' τάξεως ποσού 96.000 ευρώ υπέρ του εν λόγω πιστωτικού ιδρύματος, δυνάμει της ειδικότερα αναφερόμενης απόφασης που μεταγράφηκε στα οικεία κτηματολογικά βιβλία προ της εγκατάστασης της ίδιας (ενάγουσας) στο ακίνητό του, προκειμένου για την εξασφάλιση δανείου που είχε λάβει για την αγορά του επίδικου διαμερίσματος. Παράλληλα, σημείωσε ότι και η ίδια είχε λάβει δάνειο από τη συγκεκριμένη τραπεζική εταιρεία για τον σκοπό της αγοράς του δικού της διαμερίσματος (ΑΒ1), για την εξασφάλιση του οποίου ενέγραψε σε αυτό προσημείωση υποθήκης Α' τάξεως ποσού 126.000 ευρώ, το οποίο έκτοτε εξυπηρετεί κανονικά. Βάσει αυτών και δοθείσης της καλοπιστίας της προς τούτο, ζήτησε να αναγνωρισθεί ότι συμπληρώθηκε στο πρόσωπό της ο νόμιμος χρόνος κτητικής παραγραφής του άρθρου 63 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου και ότι έχει υποπέσει σε αυτήν, η παραγραφή του ως άνω εμπράγματος βάρους που συνέστησε στο ακίνητο ο πρώτος εναγόμενος. Το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο εξέδωσε τη με αρ. 271/2025 οριστική του απόφαση, δυνάμει της οποίας: α. η μεν αγωγή κατά του πρώτου εναγομένου έγινε δεκτή, ως εκ της ερημοδικίας του, ώστε αναγνωρίστηκε ότι συμπληρώθηκε στο πρόσωπο της ενάγουσας ο χρόνος της δεκαπενταετούς κτητικής παραγραφής του άρθρου 63 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου και β. η αγωγή κατά της δεύτερης εναγομένης, που κρίθηκε νόμιμη, ερειδόμενη στα άρθρα 1, 6 και 63 του Κτηματολογικού Κανονισμού, 974, 1045 και 1053 ΑΚ, απορρίφθηκε ως κατ' ουσία αβάσιμη. Με την α' έφεση, που υπενθυμίζεται ήδη ότι έχει γίνει δεκτή, ο πρώτος εναγόμενος ζητεί την εξαφάνιση της πρωτόδικης απόφασης, ώστε να απορριφθεί η σε βάρος του αγωγή, παραπονούμενος: α. για κακή εκτίμηση των αποδείξεων (πρώτος λόγος), β. για εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή των άρθρων 111 παρ. 2, 117, 118 και 216 παρ.1 ΚΠολΔ, που οδήγησε στην κρίση περί ορισμένου της αγωγής σε βάρος του, καθόσον θα έπρεπε αυτή να έχει απορριφθεί ως αόριστη, διότι δεν προκύπτει με σαφήνεια η ταυτότητα του ακινήτου, τα σύνορα της υπό στ. Β' οικοδομής, επί της οποίας κείται η επίδικη οριζόντια ιδιοκτησία, αλλά ούτε και τα σύνορα του μείζονος οικοπέδου επί του οποίου κείται όλη η οικοδομή (δεύτερος λόγος) και γ. για εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή των διατάξεων 63 του Κτηματολογικού Κανονισμού και 1045 ΑΚ, που οδήγησε στην κρίση περί νομιμότητας της αγωγής, που θα έπρεπε να απορριφθεί ως μη νόμιμη, διότι σύμφωνα με όσα εκθέτει η ενάγουσα στην αγωγή της, ευρισκόμενη σε πλάνη περί του ότι κατοικούσε στο διαμέρισμα που είχε αγοράσει, ασκούσε πράξεις κατοχής

χωρίς διάνοια κυρίου. Περαιτέρω, η εκκαλούσα ζητεί με τη β' έφεση την εξαφάνιση της εκκαλούμενης ως προς την απορριπτική της διάταξη για τη δεύτερη εναγομένη, ώστε να γίνει καθ' ολοκληρία δεκτή η αγωγή, παραπονούμενη: α. για κακή εκτίμηση των αποδείξεων ως προς την πρωτόδικη κρίση ότι γνώριζε την προσημείωση υποθήκης που είχε εγγράψει στο ακίνητο που είχε αγοράσει ο πρώτος εναγόμενος (πρώτος λόγος) και β. για εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή του άρθρου 1053 ΑΚ και του άρθρου 63 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, που οδήγησε στην κρίση ότι θα έπρεπε να έχει συμπληρωθεί εικοσαετής χρόνος για να επέλθει η χρησικτησία ελευθερώσεως (δεύτερος λόγος, όπως εκτιμάται από το Δικαστήριο).

V. A. Από τη διάταξη του άρθρου 216 παρ. 1 του ΚΠολΔ προκύπτει ότι το δικόγραφο της αγωγής πρέπει να περιέχει, εκτός από τα στοιχεία που απαιτούνται για τη νομική θεμελίωσή της, ακριβή περιγραφή του αντικειμένου της διαφοράς και ορισμένο αίτημα. Όταν στο δικόγραφο της αγωγής δεν περιέχονται τα πιο πάνω στοιχεία ή όταν αυτά περιέχονται κατά τρόπο ελλιπή ή ασαφή, τότε η έλλειψη αυτή καθιστά μη νομότυπη την άσκησή της και επιφέρει την απόρριψή της ως απαράδεκτης λόγω αοριστίας, είτε κατόπιν προβολής της σχετικής ένστασης είτε και αυτεπαγγέλτως από το δικαστήριο της ουσίας. Προκειμένου, ειδικότερα, περί διεκδικητικής ή αναγνωριστικής της κυριότητας ακινήτου αγωγής απαιτείται για το ορισμένο αυτής, ακριβής περιγραφή του επίδικου ακινήτου, δηλαδή, ο προσδιορισμός του κατά θέση, έκταση, ιδιότητα και όρια και, μάλιστα, τόσο λεπτομερής, ώστε να μην υπάρχει αμφιβολία ως προς την ταυτότητά του. Δεν είναι απαραίτητο να αναφέρονται οι όμοροι ιδιοκτήτες, οι πλευρικές διαστάσεις, το σχήμα και ο ακριβής προσανατολισμός του ακινήτου ούτε να επισυνάπτεται τοπογραφικό διάγραμμα. Όταν το διεκδικούμενο ακίνητο φέρεται ως τμήμα μεγαλύτερου ακινήτου, ο ενάγων έχει υποχρέωση, εκτός από την έκταση του διεκδικούμενου αυτού τμήματος, να προσδιορίσει τη θέση του μέσα στο μεγαλύτερο ακίνητο, του οποίου έχει γίνει ακριβής περιγραφή, καθώς και τα όριά του, ώστε να είναι δυνατόν στον εναγόμενο μεν να αντιτάξει άμυνα περί συγκεκριμένου και όχι ασαφούς επίδικου αντικειμένου, στο δικαστήριο δε να εκδώσει απόφαση δεκτική εκτέλεσης (ΑΠ 651/2024 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, με τη σ' αυτή παραπέρα παραπομπές σε όμοια νομολογία).

B. Εξάλλου, από τον συνδυασμό των άρθρων 974, 1045, 1046, 1051 και 1094 ΑΚ, 1, 3, 4 παρ. 1, 70 και 216 παρ. 1 ΚΠολΔ, συνάγεται ότι για το ορισμένο αναγνωριστικής κυριότητας αγωγής με επικαλούμενη αιτία κτήσης από τον ενάγοντα την έκτακτη χρησικτησία, απαιτείται να αναφέρεται στο αγωγικό

δικόγραφο ότι ο πραγματικός δικαιούχος είχε αποκτήσει την κυριότητα του επιδικίου ακινήτου με πρωτότυπο τρόπο και δη έκτακτη χρησικτησία (κτητική παραγραφή για ακίνητα κείμενα στη Ρόδο) κατά τον χρόνο άσκησης της αγωγής, ασκώντας συνεχώς επί εικοσαετία (ή δεκαπέντε έτη για ακίνητα κείμενα στη Ρόδο) ο ίδιος και οι δικαιοπάροχοι του τη φυσική εξουσίαση επί του ακινήτου με διάνοια κυρίου, δηλαδή να αναφέρει ο ενάγων εμφανείς υλικές πράξεις επί αυτού, που να είναι δηλωτικές της βούλησής του καθώς και της βούλησης των δικαιοπαρόχων του να εξουσιάζουν τούτο και οι οποίες ποικίλλουν ανάλογα με τον κατά τη βούλησή του προορισμό του ακινήτου, όπως είναι ενδεικτικά η εποπτεία, η επίβλεψη, η επίσκεψη, η εκμίσθωση σε τρίτο, η φύλαξή του, η καλλιέργεια, η οριοθέτηση και καταμέτρηση των διαστάσεών του, η ανέγερση κτισμάτων κ.α., εάν δε πρόκειται για αστικό ακίνητο η ενοικίαση σε αυτό και γενικά οι αρμόζουσες στην φύση του πράξεις εξουσίασης, χωρίς παράλληλα να απαιτείται και ο ημερολογιακός προσδιορισμός των επί μέρους πράξεων μέσα στο χρόνο της χρησικτησίας ΑΠ 126/2024 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, με τη σ' αυτήν παραπομπή σε όμοια προηγούμενη νομολογία).

Γ. Εν προκειμένω, υπενθυμίζεται ότι ο εκκαλών της α' έφεσης ισχυρίστηκε με τον δεύτερο λόγο της έφεσης ότι η σε βάρος του αγωγή είναι αόριστη, διότι δεν προκύπτει με σαφήνεια η ταυτότητα του ακινήτου, καθόσον δεν αναφέρονται τα σύνορα της υπό στ. Β' οικοδομής επί της οποίας κείται η επίδικη οριζόντια ιδιοκτησία ούτε και τα σύνορα του μείζονος οικοπέδου επί του οποίου κείται όλη η οικοδομή και με τον τρίτο λόγο ότι η αγωγή είναι μη νόμιμη, διότι βάσει των εκτιθέμενων σε αυτήν, η ενάγουσα τελούσε σε πλάνη ότι κατοικούσε στο διαμέρισμα που είχε αγοράσει και άρα ασκούσε πράξεις κατοχής στερούμενη του προσόντος της διάνοιας κυρίου. Κατά πρώτον, η αγωγή κρίνεται νόμιμη, απορριπτομένων όσων ισχυρίζεται ο εκκαλών στον τρίτο λόγο της έφεσης ως αβάσιμων, διότι η ενάγουσα έχει εκθέσει με σαφήνεια τις πράξεις νομής που άσκησε με διάνοια κυρίου στο επίδικο διαμέρισμα, όπως απαιτείται σε ανάλογες περιπτώσεις σύμφωνα με τη Β' αμέσως πιο πάνω νομική σκέψη. Άρα, αν αυτές οι πράξεις κριθούν βάσιμες ουσιαστικά, αρκούν για την επέλευση της αιτούμενης έννομης συνέπειας, ήτοι την αναγνώριση της συμπλήρωσης στο πρόσωπό της της κτητικής παραγραφής των δεκαπέντε ετών του άρθρου 63 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου. Η τυχόν έλλειψη εκ μέρους της ενάγουσας της διάνοιας κυρίου στην άσκηση της νομής, είναι αποδεικτέο ζήτημα που πρέπει να αποδείξει η ίδια, φέρουσα το βάρος απόδειξης και πάντως θα κριθεί από την εκτίμηση του

αποδεικτικού υλικού. Έτσι, η αγωγή κρίνεται νόμιμη, ερειδόμενη στις διατάξεις των άρθρων 1045 ΑΚ και 63 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, σε συνδυασμό με το άρθρο 70 ΚΠολΔ. Ακολούθως, σε σχέση με τον δεύτερο λόγο περί αοριστίας, η ενάγουσα έχει λεπτομερώς παραθέσει στην αγωγή τα κτηματολογικά στοιχεία του όλου οικοπέδου, όλες τις μεταβιβάσεις που έλαβαν χώρα έως το έτος 2003, οπότε συστήθηκε κάθετη ιδιοκτησία, η πράξη σύστασης της κάθετης ιδιοκτησίας με ειδική μνεία στο τμήμα όπου θα ανεγειρόταν η οικοδομή που ανεγέρθηκε, στην έκτασή του και στην ακριβή του θέση, καθώς και η καταχώριση της στα βιβλία του Κτηματολογίου Ρόδου, η πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας επί της οικοδομής και η καταχώρισή της στα βιβλία του Κτηματολογίου Ρόδου και, τέλος, τα συμβόλαια πώλησης με τα οποία ο πρώτος εναγόμενος απέκτησε την κυριότητα του (επίδικου) διαμερίσματός του επί της οικοδομής, με τα στοιχεία καταχώρισής τους στα βιβλία του Κτηματολογίου Ρόδου. Έτσι, περιέχονται στην αγωγή όλα όσα απαιτούνται για να είναι ορισμένη, βάσει όσων παρατέθηκαν στο τμήμα Α' της ως άνω νομικής σκέψης, χωρίς να αποστερείται ο εναγόμενος της δικονομικής του άμυνας και χωρίς να στερείται το Δικαστήριο της δυνατότητας ελέγχου των αποδείξεων. Αντίθετα, βάσει της ίδιας νομικής σκέψης, δεν είναι απαραίτητα για το ορισμένο της αγωγής τα στοιχεία που ισχυρίζεται ο εκκαλών της α' έφεσης ότι έπρεπε να έχουν παρατεθεί. Συνεπώς, απορριπτομένης της ένστασης αοριστίας που περιέχεται στον δεύτερο λόγο της έφεσης αυτής ως αβάσιμης, η αγωγή κρίνεται επαρκώς ορισμένη και ερευνητέα κατ' ουσία.

VI. Α. Ακόμη, κατά τη διάταξη του άρθρου 1053 ΑΚ «Όταν αποκτηθεί η κυριότητα του πράγματος με χρησικτησία, επέρχεται απόσβεση και των εμπράγματων δικαιωμάτων τρίτων που τυχόν υπάρχουν πάνω σε αυτό, εκτός αν αυτός που χρησιδεσπάζει δεν βρισκόταν κατά την κτήση της νομής σε καλή πίστη ως προς το δικαίωμα του τρίτου. Ο χρόνος της χρησικτησίας πρέπει να περάσει και ως προς το δικαίωμα του τρίτου. Για τον υπολογισμό αυτό του χρόνου εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη χρησικτησία της κυριότητας του πράγματος». Η χρησικτησία, τακτική ή έκτακτη, δεν συνιστά μόνο πρωτότυπο τρόπο κτήσης νέας κυριότητας, μετά από απόσβεση της παλαιάς, αλλά και τρόπο απόσβεσης των περιορισμένων εμπράγματων δικαιωμάτων που βαρύνουν το πράγμα. Πρόκειται για τη λεγόμενη «χρησικτησία ελευθερώσεως». Αυτή μπορεί να είναι τακτική ή έκτακτη. Η απόσβεση των δικαιωμάτων αυτών δεν επέρχεται χωρίς άλλο από μόνο τον λόγο ότι αποκτήθηκε κυριότητα με χρησικτησία. Είναι αναγκαίο να συντρέχουν και ως προς αυτά οι προϋποθέσεις της χρησικτησίας, δηλαδή αφενός, προκειμένου για τακτική

χρησικτησία, να ήταν καλόπιστος ο χρησιδεσπόζων σχετικά με καθένα από αυτά και αφετέρου να παρήλθε και για αυτά ο απαιτούμενος χρόνος χρησικτησίας. Με άλλα λόγια ο νόμος καθιερώνει εκτός από τη χρησικτησία κυριότητας και τη χρησικτησία ελευθερώσεως για τυχόν δικαιώματα τρίτων πάνω στο πράγμα, η συνδρομή δε των προϋποθέσεων καθεμίας από αυτές τις δύο χρησικτησίες πρέπει να ελέγχεται χωριστά. Η χρησικτησία ελευθερώσεως λειτουργεί και στην περίπτωση της έκτακτης χρησικτησίας. Εδώ, ο χρησιδεσπόσας αποκτά μετά από εικοσαετή νομή ελεύθερη κυριότητα και αν ακόμη γνώριζε την ύπαρξη των περιορισμένων εμπράγματων δικαιωμάτων. Η διατύπωση της ΑΚ 1053 κατά την οποία απαιτείται για την απόσβεση των δικαιωμάτων τρίτων καλή πίστη ως προς αυτά, χωρίς να γίνεται διάκριση μεταξύ τακτικής και έκτακτης χρησικτησίας, θα μπορούσε να οδηγήσει προς στιγμή στην πλανημένη αντίληψη ότι και στην έκτακτη χρησικτησία τα τυχόν υπάρχοντα πάνω στο πράγμα δικαιώματα τρίτων αποσβήνονται μόνο αν ο χρησιδεσπόσας ήταν ως προς αυτά καλόπιστος. Από τη φύση όμως και την όλη ρύθμιση της έκτακτης χρησικτησίας, η οποία δεν προϋποθέτει καλή πίστη, συνάγεται ότι αυτό δεν είναι ακριβές. Η συνδρομή των προϋποθέσεων της χρησικτησίας κυριότητας και της χρησικτησίας ελευθερώσεως πρέπει να ελέγχονται χωριστά. Αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις τόσο της μίας όσο και της άλλης, ο χρησιδεσπόσας με τη συμπλήρωση του χρόνου της χρησικτησίας αποκτά συγχρόνως αφενός κυριότητα και αφετέρου κυριότητα απαλλαγμένη από τα δικαιώματα τρίτων, ενώ αν συντρέχουν οι όροι της χρησικτησίας κυριότητας όχι όμως και της χρησικτησίας ελευθερώσεως, ο χρησιδεσπόσας αποκτά κυριότητα, βεβαρυμμένη όμως με το δικαίωμα του τρίτου. Όταν συντρέχουν οι προϋποθέσεις τόσο της χρησικτησίας κυριότητας όσο και της χρησικτησίας ελευθερώσεως, δεν είναι οπωσδήποτε αναγκαίο η συμπλήρωση των δύο αυτών χρησικτησιών να επέλθει συγχρόνως. Αυτή την αυτοτέλεια της χρησικτησίας ελευθερώσεως έναντι της χρησικτησίας κυριότητας τονίζει ο νόμος (άρθρο ΑΚ 1053 εδ. 2 και 3), ορίζοντας ότι ο χρόνος της χρησικτησίας πρέπει να παρέλθει και ως προς το δικαίωμα του τρίτου και ότι για τον υπολογισμό του χρόνου αυτού εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη χρησικτησία κυριότητας. Ο νόμος ξεκινά από τη συνήθη περίπτωση, κατά την οποία ο νομέας επιτυγχάνει με τη χρησικτησία αφενός κτήση κυριότητας και αφετέρου απαλλαγή της κυριότητας από τα υπάρχοντα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα. Εντούτοις, είναι δυνατό η κυριότητα να έχει αποκτηθεί με άλλο τρόπο (πχ. με σύμβαση) και να επέλθει μόνο η χρησικτησία ελευθερώσεως. Με άλλα λόγια η χρησικτησία ελευθερώσεως δεν προϋποθέτει αναγκαία τη χρησικτησία

10<sup>η</sup> σελίδα της με αρ. 69/2026 απόφασης του Μονομελούς Εφετείου Δωδεκανήσου κυριότητας, γιατί κυριότητα μπορεί να έχει ήδη αποκτήσει ο χρησιδεσπός με άλλο τρόπο (ad hoc ΕφΔωδ 40/2025 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ).

Β. Στην προκειμένη περίπτωση, να αναφερθεί εκ νέου ότι η ενάγουσα-εκκαλούσα της β' έφεσης ζήτησε την εξαφάνιση της εκκαλούμενης, προκειμένου να γίνει δεκτή η αγωγή της, με το περιεχόμενο και αίτημα που ήδη εκτέθηκε στο τμήμα IV της παρούσας. Σύμφωνα, όμως, με την αμέσως πιο πάνω Α' νομική σκέψη του παρόντος τμήματος της απόφασης, η αγωγή με το προαναφερόμενο περιεχόμενο και αίτημα ως προς τη δεύτερη εναγομένη κρίνεται απορριπτέα ως μη νόμιμη. Η αξίωση της ενάγουσας-εκκαλούσας για απόσβεση της προσημείωσης υποθήκης επί του ακινήτου που ισχυρίστηκε ότι χρησιδέσποσε στηρίζεται στη διάταξη του άρθρου 1053 ΑΚ. Ο χρόνος έκτακτης χρησικτησίας ελευθερώσεως, κατά τη διάταξη αυτή, είναι εκείνος της εικοσαετίας του άρθρου 1045 ΑΚ. Από τότε που κατά τα ιστορούμενα στο δικόγραφο έλαβε τη νομή του επίδικου ακινήτου, δηλαδή το 2008, μέχρι την άσκηση της αγωγής, που κατατέθηκε στις 23-10-2023 στη γραμματεία του πρωτόδικου Δικαστηρίου (βλ. τη με αρ. 451/23-10-2023 έκθεση κατάθεσης της γραμματέως του Πρωτοδικείου Ρόδου) και επιδόθηκε στον πρώτο εναγόμενο την 1<sup>η</sup>-11-2023 (βλ. τη με αρ. 8.644α'/1-11-2023 έκθεση επίδοσης του δικαστικού επιμελητή στο Εφετείο Δωδεκανήσου με έδρα το Πρωτοδικείο Ρόδου Σίμου Καρακόπουλου) και στη δεύτερη εναγομένη την 30<sup>η</sup>-10-2023 (βλ. τη με αρ. 7.487β'/30-10-2023 έκθεση επίδοσης της δικαστικής επιμελήτριας στο Εφετείο Αθηνών με έδρα το Πρωτοδικείο Αθηνών Ουρανίας Μπαϊράμη), δεν συμπληρώνεται η εικοσαετία που απαιτείται κατά το άρθρο 1053 ΑΚ. Δεν μπορεί δε να εφαρμοστεί για τη χρησικτησία ελευθερώσεως η διάταξη του άρθρου 63 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, που προβλέπει νομή δεκαπενταετίας, καθώς η διάταξη αυτή αφορά στην κυριότητα και στο δικαίωμα κτητικής παραγραφής που οδηγεί σε κτήση κυριότητας για τον χρησιδεσπός. Διάταξη αντίστοιχη του άρθρου 1053 ΑΚ δεν υπάρχει στον Κτηματολογικό Κανονισμό Δωδεκανήσου. Συνεπώς, η τυχόν αξίωση της ενάγουσας-εκκαλούσας έχει έρεισμα μόνο στη διάταξη του άρθρου 1053 ΑΚ, υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου αυτού. Το πρωτοβάθμιο δικαστήριο, το οποίο με την εκκαλούμενη απόφαση έκρινε νόμιμη την αγωγή κατά το σκέλος της αυτό έχει σφάλει στην ερμηνεία και εφαρμογή του νόμου, παρά το ότι στο σκεπτικό του, κατά την εκτίμηση των αποδείξεων, έχει εντοπίσει ότι πράγματι δεν συμπληρώθηκε εν προκειμένω ο χρόνος των είκοσι ετών του άρθρου 1053 ΑΚ (βλ. σελ. 9 της εκκαλούμενης). Πρέπει, λοιπόν, το παρόν δευτεροβάθμιο Δικαστήριο, κατ' εφαρμογή του άρθρου 522 ΚΠολΔ, εφόσον η ενάγουσα-εκκαλούσα παραπονείται

11<sup>η</sup> σελίδα της με αρ. 69/2026 απόφασης του Μονομελούς Εφετείου Δωδεκανήσου

για την κατ' ουσία απόρριψη της αγωγής, εξετάζοντας αυτεπαγγέλτως χωρίς ειδικό προς τούτο παράπονο τη νομιμότητα αυτής, να την απορρίψει ως μη νόμιμη, αφού πρώτα γίνει δεκτή η β' έφεση ως κατ' ουσία βάσιμη και εξαφανισθεί η εκκαλούμενη απόφαση, κατ' άρθρο 535 παρ. 1 ΚΠολΔ, διότι δεν επιτρέπεται αντικατάσταση αιτιολογίας, δεδομένου ότι άγει σε διάφορο, κατ' αποτέλεσμα, διατακτικό και εν συνεχεία, αφού κρατηθεί η υπόθεση από το Δικαστήριο τούτο και δικαστεί η αγωγή, πρέπει αυτή να απορριφθεί ως νομικά αβάσιμη ως προς τη δεύτερη εναγομένη, γιατί οι συνέπειες από την απόρριψη της αγωγής για τον λόγο αυτό είναι διαφορετικές. Ακόμη, λόγω αποδοχής της β' έφεσης πρέπει να διαταχθεί η επιστροφή του παραβόλου της στην εκκαλούσα (άρθρο 495 παρ. 3 ΚΠολΔ) και τέλος, να συμψηφιστούν μεταξύ της εκκαλούσας-ενάγουσας και της εφεσίβλητης-δεύτερης εναγομένης τα δικαστικά έξοδα της αγωγής και της β' έφεσης αμφοτέρων των βαθμών δικαιοδοσίας (άρθρα 176, 178, 183 και 191 παρ. 2 ΚΠολΔ), βάσει της νίκης και ήττας καθενός διαδίκου σε έκαστο βαθμό.

VII. Από την εκ μέρους της ενάγουσας προσκομιζόμενη μετ' επίκλησης με αρ. 3.746/14-3-2024 ένορκη βεβαίωση της ..... που λήφθηκε στον συμβολαιογράφο Ρόδου ..... κατόπιν νόμιμης και εμπρόθεσμης κλήτευσης των εναγομένων (βλ. τη με αρ. 9.576<sup>α'</sup>/11-3-2024 έκθεση επίδοσης του ως άνω δικαστικού επιμελητή Σ. Καρακόπουλου και τη με αρ. 7.997β'/11-3-2024 έκθεση επίδοσης της ως άνω δικαστικής επιμελήτριας Ο. Μπαϊράμη, αντίστοιχα), καθώς και από όλα ανεξαιρέτως τα έγγραφα που προσκόμισαν νόμιμα οι διάδικοι με επίκληση, τόσο προς άμεση απόδειξη όσο και για τη συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων, μερικά από τα οποία μνημονεύονται ειδικά παρακάτω, χωρίς πάντως να παραλείπεται κανένα κατά την εκτίμηση της ουσίας της υπόθεσης (ΑΠ 386/2015 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1804/2012, ΧρΙΔ 2013/372), αποδείχθηκαν τα εξής πραγματικά περιστατικά: 1. Στο οικόπεδο με κτηματολογικά στοιχεία τόμος 6 γαιών Τριαντών, φύλλο 13, μερίδα 521<sup>Α</sup>, φάκελος 1032 του Κτηματολογίου Ρόδου, νομικής φύσεως μουλκ, κείμενο στην οδό ..... στην Ιαλυσό της Ρόδου, συστάθηκε κάθετη ιδιοκτησία, δυνάμει της με αρ. 19.696/2003 πράξης της συμβολαιογράφου Ρόδου Μαρίας Ζωίδου-Πέρου, που καταχωρίστηκε στα βιβλία του Κτηματολογίου Ρόδου με τη με αρ. 490/2004 Διάταξη του Κτηματολογικού Δικαστή. Περαιτέρω, δυνάμει της με αρ. 19.967/2003 πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας της ίδιας συμβολαιογράφου, που καταχωρίστηκε στα ίδια κτηματολογικά βιβλία, συστήθηκαν οριζόντιες ιδιοκτησίες στην πιο πάνω κάθετη ιδιοκτησία. Μία εξ αυτών, ήτοι το με στ. ΑΒ3 διαμέρισμα της Β' οικοδομής, επιφάνειας 55,77 τ.μ., ποσοστού

12<sup>η</sup> σελίδα της με αρ. 69/2026 απόφασης του Μονομελούς Εφετείου Δωδεκανήσου

συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 1,93%, στο οποίο αντιστοιχούν 44,253 τ.μ. εξ αδιαιρέτου όλου του οικοπέδου, μεταβιβάσθηκε λόγω πώλησης στον πρώτο εναγόμενο, δυνάμει του με αρ. 12.928/31-1-2007 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Ρόδου Σμαράγδης Παπαοικονόμου-Στάγκα, που καταχωρίστηκε στα βιβλία του Κτηματολογίου Ρόδου με τη με αρ. 1.859/2-2-2007 Διάταξη του Κτηματολογικού Δικαστή. Αντίστοιχα, το με στ. ΑΒ1 διαμέρισμα μεταβιβάσθηκε λόγω πώλησης στην ενάγουσα, δυνάμει του με αρ. 12.929/31-1-2007 συμβολαίου της ίδιας συμβολαιογράφου, που καταχωρίστηκε στα βιβλία του Κτηματολογίου Ρόδου με τη με αρ. 1.860/2-2-2007 Διάταξη του Κτηματολογικού Δικαστή (βλ. για όλα τα παραπάνω το μετ' επίκλησης προσκομιζόμενο από την ενάγουσα με αρ. 7.308/2023 πιστοποιητικό του Κτηματολογίου Ρόδου).

2. Ενώ, όμως, κτηματολογικώς η κατάσταση ήταν η ανωτέρω, η μεν ενάγουσα εγκαταστάθηκε στο με στ. ΑΒ3 πίνακα διαμέρισμα, που είχε δηλαδή αποκτηθεί από τον πρώτο εναγόμενο, ενώ ο τελευταίος εγκαταστάθηκε στο με στ. ΑΒ1 διαμέρισμα που είχε αποκτηθεί από την ενάγουσα. Σημειωτέον ότι εκείνη την περίοδο οι δύο διάδικοι συνδέονταν με ερωτικό δεσμό, που σήμερα πάντως δεν υφίσταται, καθώς ήδη από το 2008 ο δεσμός αυτός διακόπηκε, όπως βεβαίωσε στη με αρ. 3.746/2024 ένορκη βεβαίωσή της, γειτόνισσα των δύο διαδίκων, κάτοικος στο  
με στ. Β4 διαμέρισμα της επί της οδού . Στο πλαίσιο  
της ίδιας βεβαίωσης, η εν λόγω επισήμανε ότι η ενάγουσα εγκαταστάθηκε, κατ' εσφαλμένη υπόδειξη του εργολάβου της οικοδομής ), στο με  
στ. ΑΒ3 διαμέρισμα, εκείνο που δηλαδή ανήκε στον πρώτο εναγόμενο, σύμφωνα με τον προαναφερθέντα τίτλο κτήσεως. Η εγκατάσταση αυτή έγινε την 1<sup>η</sup>-9-2008. Άμεσα έλαβαν χώρα με πρωτοβουλία της ενάγουσας πρόσθετες κατασκευαστικές εργασίες ανακαίνισης και τελικώς η τελευταία μετακόμισε οριστικά στο διαμέρισμα τον Δεκέμβριο του 2008. Έκτοτε και έως τη δόση της βεβαίωσης τον Μάρτιο του 2024, η βεβαιούσα κατέθεσε ότι η ενάγουσα κατοικούσε μόνιμα στο εν λόγω διαμέρισμα, χωρίς κάποιος να την ενοχλήσει ή να αμφισβητήσει το δικαίωμά της να είναι εγκαταστημένη σε αυτό. Προσέθεσε δε ότι σε όλο το χρονικό αυτό διάστημα κατέβαλλε κανονικά τις δόσεις του στεγαστικού δανείου που είχε λάβει από την για την αγορά του. Από το περιεχόμενο, λοιπόν, της εν λόγω  
ένορκης βεβαίωσης, το οποίο δεν αναιρέθηκε από κανένα άλλο αποδεικτικό μέσο, αποδείχθηκε κατά πρώτον ότι η ενάγουσα ήταν εγκαταστημένη στο με στ. ΑΒ3 διαμέρισμα συνεχώς, χωρίς αμφισβήτηση και αδιατάρακτα επί περισσότερο από δεκαπέντε έτη (1-9-2008 έως την άσκηση της αγωγής, που ολοκληρώθηκε στις 30-

13<sup>η</sup> σελίδα της με αρ. 69/2026 απόφασης του Μονομελούς Εφετείου Δωδεκανήσου

10-2023 και 1-11-2023, όπως ήδη έχει αναφερθεί στο τέλος της VI σκέψης της παρούσας απόφασης). Επιπλέον, χρησιμοποιώντας το ως κύρια κατοικία της, επί της οποίας προσέθεσε νέες κατασκευές και καταβάλλοντας τις δόσεις αποπληρωμής του στεγαστικού δανείου που είχε λάβει για την αγορά του, η ενάγουσα επέδειξε τη, διανοία κυρίου, άσκηση νομής, καθώς είχε την πεποίθηση ότι κατοικούσε στο διαμέρισμα που είχε αποκτήσει και συμπεριφερόταν ως κυρία αυτού, δοθέντος μάλιστα ότι δεν είχε αντιμετωπίσει καμία ενόχληση ή αμφισβήτηση επί της διαμονής της στο ακίνητο.

VIII. Βάσει αυτών, η αγωγή πρέπει να γίνει δεκτή ως προς τον πρώτο εναγόμενο και να αναγνωρισθεί ότι συμπληρώθηκε στο πρόσωπο της ενάγουσας ο νόμιμος χρόνος κτητικής παραγραφής στο με στ. ΑΒ3 διαμέρισμα της Β' οικοδομής, επιφάνειας 55,77 τ.μ., ποσοστού συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 1,93% στο οποίο αντιστοιχούν 44,253 τ.μ. εξ αδιαιρέτου όλου του οικοπέδου, κείμενη σε οικοδομή επί του οικοπέδου με κτηματολογικά στοιχεία τόμος 6 γαιών Τριαντών, φύλλο 13, μερίδα 521<sup>Α</sup>, φάκελος 1032 του Κτηματολογίου Ρόδου, νομικής φύσεως μουлк. Τέλος, πρέπει να συμψηφιστούν μεταξύ της εκκαλούντος-πρώτου εναγομένου και της εφεσίβλητης-ενάγουσας τα δικαστικά έξοδα της αγωγής και της α' έφεσης αμφοτέρων των βαθμών δικαιοδοσίας (άρθρα 176, 178, 183 και 191 παρ. 2 ΚΠολΔ), βάσει της νίκης και ήττας καθενός διαδίκου σε έκαστο βαθμό.

#### **ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ**

**ΣΥΝΕΚΔΙΚΑΖΕΙ** τις με αρ. 215/2025 και 224/2025 εφέσεις.

**ΔΕΧΕΤΑΙ** αυτές.

**ΕΞΑΦΑΝΙΖΕΙ** τη με αρ. 271/2025 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ρόδου-τακτική διαδικασία.

**ΚΡΑΤΕΙ** την υπόθεση και **ΔΙΚΑΖΕΙ** κατ' ουσία τη με αρ. 451/2023 αγωγή ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ρόδου.

**ΔΕΧΕΤΑΙ** αυτήν ως προς τον πρώτο εναγόμενο.

**ΑΝΑΓΝΩΡΙΖΕΙ** ότι συμπληρώθηκε στο πρόσωπο της ενάγουσας ο νόμιμος χρόνος κτητικής παραγραφής στο με στ. ΑΒ3 διαμέρισμα της Β' οικοδομής, επιφάνειας 55,77 τ.μ., ποσοστού συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 1,93% στο οποίο αντιστοιχούν 44,253 τ.μ. εξ αδιαιρέτου όλου του οικοπέδου, κείμενη σε οικοδομή επί του οικοπέδου με κτηματολογικά στοιχεία τόμος 6 γαιών Τριαντών, φύλλο 13, μερίδα 521<sup>Α</sup>, φάκελος 1032 του Κτηματολογίου Ρόδου, νομικής φύσεως μουлк.

**ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΙ** την αγωγή ως προς τη δεύτερη εναγομένη.

14<sup>η</sup> σελίδα της με αρ. 69/2026 απόφασης του Μονομελούς Εφετείου Δωδεκανήσου

**ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ** την επιστροφή του παραβόλου εκάστης έφεσης σε έκαστο εκκαλούντα.

**ΣΥΜΨΗΦΙΖΕΙ** εξ ολοκλήρου μεταξύ των διαδίκων τα δικαστικά έξοδα αμφοτέρων των βαθμών δικαιοδοσίας αμφοτέρων των εφέσεων.

**ΚΡΙΘΗΚΕ**, αποφασίστηκε και δημοσιεύθηκε στο ακροατήριό του, σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στη Ρόδο, στις 20 Απριλίου 2026, απόντων των διαδίκων και των πληρεξουσίων δικηγόρων τους

Ο ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ