

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το αριθ.8/5-3-2026 πρακτικό έκτακτης συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής Ξάνθης

Αριθ. Απόφασης 56

Περίληψη

Άσκηση αγωγής αναγνωριστικής κυριότητας ακινήτου και διόρθωσης κτηματολογικών στοιχείων

Στην Ξάνθη και στο Δημαρχιακό Κατάστημα σήμερα 5 Μαρτίου 2026, ημέρα Πέμπτη και ώρα 10:00, συνήλθε σε έκτακτη συνεδρίαση, η Δημοτική Επιτροπή Ξάνθης, ύστερα από την αριθμ.πρωτ.4715/27-2-2026 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου της, Ευστράτιου Κοντού, Δημάρχου Ξάνθης, και να ληφθεί σχετική απόφαση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 75 του Ν.3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε από το [άρθρο 77 του Ν.4555/18](#), καθώς και την αριθμ.[303/30971/02.04.2024](#) εγκύκλιο του ΥΠΕΣ, προκειμένου να συζητηθούν τα παρακάτω θέματα της ημερήσιας διάταξης.

Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, γιατί σε σύνολο 9 μελών βρέθηκαν παρόντα 7 μέλη δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| 1. Χαράλαμπος Ευστρατίου (Προεδρεύων) | 5. Κυριάκος Παπαδόπουλος |
| 2. Ιωάννης Ζερενίδης | 6. Ιωάννης Πεπονίδης |
| 3. Θωμάς Ηλιάδης | 7. Εμμανουήλ Φανουράκης |
| 4. Σιαμπάν Μπαντάκ | |

ΑΠΟΝΤΕΣ

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| 1. Ευστράτιος Κοντός | 3. Εμμανουήλ Τσέπελης |
| 2. Σουά Μπεκήρ Ογλού | |

(οι οποίοι δεν προσήλθαν αν και νόμιμα προσκλήθηκαν)

Γίνεται μνεία ότι ο Δήμαρχος Ξάνθης (Πρόεδρος), Ευστράτιος Κοντός, ενημέρωσε εγκαίρως για την απουσία του και στη θέση του κλήθηκε το αναπληρωματικό μέλος Θωμάς Ηλιάδης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 55 του Ν.5083/2024

Στη συνεδρίαση παραβρίσκει και ο επικεφαλής της δημοτικής παράταξης «ΜΠΡΟΣΤΑ», Σάββας Μελισσόπουλος

Ο Προεδρεύων Χαράλαμπος Ευστρατίου, ανακοίνωσε στο σώμα ότι σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 75 του Ν.3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 77 του Ν.4555/2018, ορίζονται τα εξής: «Ο πρόεδρος καταρτίζει την ημερήσια διάταξη. Στην ημερήσια διάταξη αναγράφονται υποχρεωτικά και όλα τα θέματα που προτείνει ο δήμαρχος. Η επιτροπή μπορεί να αποφασίζει με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών της ότι συγκεκριμένο θέμα το οποίο δεν έχει εγγραφεί στην ημερήσια διάταξη είναι κατεπείγον να το συζητά και να λαμβάνει απόφαση γι' αυτό με την ίδια πλειοψηφία, πριν από την έναρξη της συζήτησης των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης» και εισηγήθηκε, πριν από τη συζήτηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, τα εκτός ημερήσιας διάταξης θέματα ως εξής:

01ο ΘΕΜΑ: Άσκηση αγωγής αναγνωριστικής κυριότητας ακινήτου και διόρθωσης κτηματολογικών στοιχείων

Η Δημοτική Επιτροπή αφού έλαβε υπόψη της: την εισήγηση του προέδρου, τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 67 και της παρ. 1 του άρθρου 167 του ν. 3852/2010 (Α' 87), του άρθρου 78 του Ν.4954/2022 και το περιεχόμενο του θέματος το οποίο πρέπει να συζητηθεί λόγω της κατεπείγουσας φύσης του

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Τη συζήτηση του θέματος που αφορά την « Άσκηση αγωγής αναγνωριστικής κυριότητας ακινήτου και διόρθωσης κτηματολογικών στοιχείων», λόγω της κατεπείγουσας φύσης του, που προκύπτει από τα στενά χρονικά περιθώρια επίλυσης του ζητήματος.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος, έθεσε υπόψη των μελών, την αριθμ.πρωτ.5194/5-3-2026 εισήγηση – γνωμοδότησης της Νομικής Υπηρεσίας, η οποία έχει ως εξής:

«Ο Δήμος Ξάνθης είναι κύριος, νομέας και κάτοχος μίας κοινόχρηστης δημοτικής έκτασης, με αριθμό ΚΑΕΚ 370262701024/0/0, επιφάνειας 656 τ.μ., επί της οδού Λεωφόρος Στρατού 1Α στην Ξάνθη που αποτελεί τμήμα της οδού ως πεζοδρόμιο–ελεύθερος χώρος, καθώς ανήκει και συμπεριλαμβάνεται στην απαλλοτριωθείσα έκταση που ρυμοτομήθηκε το έτος 1969 για την κατασκευή της οδού Ιωάννου Μεταξά (ήδη Λεωφόρος Στρατού) καθώς και των πεζοδρομίων της, δυνάμει της με αριθμό 5/69 πράξης αναλογισμού, αποζημίωσης, προσκύρωσης και τακτοποίησης της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών του Νομού Ξάνθης που κυρώθηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 25566/1969 απόφασης του Νομάρχη Ξάνθης, σε εφαρμογή του σχεδίου πόλεως της Ξάνθης του έτους 1939.

Συγκεκριμένα ο Δήμος Ξάνθης για την συντέλεση της παραπάνω απαλλοτρίωσης στην ευρύτερη περιοχή, προκειμένου να κατασκευασθεί η τότε οδός Ιωάννου Μεταξά (ήδη Λεωφόρος Στρατού), προέβη αρχικά στην σύνταξη της παραπάνω πράξης αναλογισμού και αποζημίωσης και στη συνέχεια κατόπιν

έκδοσης σχετικής δικαστικής απόφασης που καθόρισε την προσωρινή τιμή μονάδος και αποζημίωσης των απαλλοτριούμενων/ρυμοτομούμενων και προσκυρούμενων ακινήτων, προχώρησε στην αποζημίωση των αντιστοιχών ιδιοκτησιών, μεταξύ των οποίων ήταν και οι υπ' αριθ. 26, 27, 28 και 29 του οικείου Κτηματολογικού Πίνακα, οι οποίες εμπεριέχονται εξ ολοκλήρου στο προαναφερόμενο ακίνητο επί της οδού Λ. Στρατού 1Α. Έκτοτε, οι ανωτέρω ιδιοκτησίες περιήλθαν στην κυριότητα του Δήμου Ξάνθης, ο οποίος τις κατέχει μέχρι σήμερα ως νόμιμος ιδιοκτήτης χρησιμοποιώντας τες ως κοινόχρηστους χώρους και ουδέποτε αμφισβητήθηκαν από οποιονδήποτε τρίτο.

Ωστόσο, το ως άνω γεωτεμάχιο δεν καταχωρήθηκε ορθά στο Εθνικό Κτηματολόγιο, με αποτέλεσμα να εμφανιζόταν στις αρχικές εγγραφές ως ακίνητο «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ», κάτι που μάλλον οφείλεται σε λανθασμένη καταχώρηση και παράλειψη του συνεργείου κτηματογράφησης, καθόσον κανονικά θα έπρεπε να καταχωρηθεί ως ιδιοκτησία του Δήμου Ξάνθης, καθώς η απαλλοτρίωση είχε ήδη συντελεστεί βάσει του σχεδίου πόλεως και της παραπάνω πράξης αναλογισμού και τακτοποίησης.

Ο αντίδικος με το πρόσχημα ότι δήθεν νέμεται το επίδικο επί σαραπέντε (45) έτη με καλλιέργειες, εκτροφή ζώων, αποθήκη οικοδομικών υλικών, θέση στάθμευσης, μίσθιο (από το 2002 έως τουλάχιστον το 2011), επιτήρηση των ορίων και της καθαριότητας του ακινήτου και προφανώς εκμεταλλευόμενος την λανθασμένη παραπάνω καταχώρηση, πέτυχε την έκδοση της με αριθμό 24/2025 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ξάνθης (τακτική διαδικασία), με την οποία αναγνωρίστηκε ως κύριος του επίδικου ακινήτου και με την οποία διατάχθηκε η διόρθωση της κτηματολογικής εγγραφής, ώστε κατά τις αρχικές εγγραφές να καταχωρισθεί ως αποκλειστικός κύριος της επίδικης έκτασης λόγω έκτακτης χρησικτησίας.

Εντούτοις, ο αντίδικος ουδέποτε απέκτησε κυριότητα σύμφωνα με τις διατάξεις της έκτακτης χρησικτησίας, αφού ουδέποτε είχε ουδεμία απολύτως σχέση που να τον συνδέει με το επίδικο ακίνητο, το οποίο ανήκε όπως προαναφέραμε αρχικά στους παραπάνω καθ'ών η ρυμοτομική απαλλοτρίωση (ιδιοκτήτες των υπό στοιχεία 26, 27, 28 και 29 ιδιοκτησιών), οι οποίοι, είτε ως φερόμενοι ιδιοκτήτες είτε ως κύριοι έχοντας ήδη εγγεγραμμένους στη μερίδα τους στο Υποθηκοφυλακείο Ξάνθης σχετικούς τίτλους ιδιοκτησίας από το έτος 1931, αναγνωρίστηκαν δικαιούχοι με δικαστικές αποφάσεις, εξοφλήθηκαν λαμβάνοντας την αποζημίωσή τους και μετά την συντέλεσή της απαλλοτρίωσης η επίδικη έκταση περιήλθε στην κυριότητα του Δήμου Ξάνθης. Επιπλέον, η επίδικη έκταση από την συντέλεση της απαλλοτρίωσης μέχρι και σήμερα αποτελούσε και αποτελεί έναν κοινόχρηστο χώρο στο τέρμα της οδού Λεωφόρου Στρατού, που γειτνιάζει με την σιδηροδρομική γραμμή, που ασφαλοστρώθηκε από τον Δήμο Ξάνθης και χρησιμοποιείται ως ελεύθερος κοινόχρηστος χώρος. Να σημειωθεί ότι εντός της έκτασης αυτής έχουν τοποθετηθεί φρεάτια της ΔΕΥΑΞ καθώς και στύλοι της ΔΕΗ και προσφάτως γίνονται και έργα περαιτέρω διαμόρφωσης της οδού Λεωφόρου Στρατού.

Επειδή η αναγνώριση του αντιδίκου ως κυρίου της επίδικης έκτασης και η καταχώρισή της στο όνομά του στο Εθνικό Κτηματολόγιο είναι ανακριβής και λανθασμένη και προσβάλλει σε κάθε περίπτωση το δικαίωμα κυριότητάς μας στο γεωτεμάχιο αυτό.

Επειδή η επίδικη έκταση μετά την συντέλεση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης αποτελεί τμήμα της οδού Λεωφόρος Στρατού. Το δε δικαίωμα κυριότητας του Δήμου μας επί του ως άνω ακινήτου είναι αδιαμφισβήτητο αλλά και νομοθετικά και νομολογιακά κατοχυρωμένο, αφού πρόκειται για ακίνητο που απέκτησε αυτοδίκαια κοινόχρηστο χαρακτήρα μετά την συντέλεση της παραπάνω απαλλοτρίωσης και δεν μπορεί πλέον να είναι δεκτικό χρησικτησίας από κάποιον ιδιώτη. Μάλιστα πρόκειται για έναν κοινόχρηστο χώρο που ο Δήμος Ξάνθης νέμεται και κατέχει με νόμιμο τρόπο από απαλλοτρίωση και είναι πλέον κύριος αυτού και το κατέχει ως κοινόχρηστο χώρο – δρόμο, που προστατεύεται από την εφαρμογή των διατάξεων του Ν.Δ.31/68 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Α.Ν.1539/38 άρθρ. 1-24, σύμφωνα με τις οποίες δεν χωρεί καμία χρησικτησία επί κοινοχρήστων χώρων, που ανήκουν συνεπώς στον Δήμο Ξάνθης. (ΕισΠρΘεσ.33/1988 Αρμ.11,43, σ.1091, ΑΠ 1045/2002 Δημοσίευση ΝΟΜΟΣ 2002, Μον.Πρωτ.Ξάνθης 702/2003). Επιπλέον με τις διατάξεις των άρθρων 12 και 13 ν. ΔΝΖ/1912 αλλά και του άρθρου 241 του πρώην Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα (410/95) και ήδη του άρθρου 179 του νέου Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα (ν. 3463/2006) σε συνδυασμό με τα άρθρα 968 και 970 του ΑΚ, τα κοινόχρηστα πράγματα που βρίσκονται στην περιφέρεια δήμου ή κοινότητας περιέρχονται στην κυριότητά τους.

Επειδή στις μέρες μας εξελίσσεται το δημόσιο έργο «Ανάπλαση της οδού Λεωφόρος Στρατού», μέρος του οποίου καταλαμβάνει και το επίδικο τεμάχιο καθώς στο ευρύτερο χώρο πρόκειται να κατασκευαστεί ο 2^{ος} κυκλικός κόμβος για την καλύτερη κυκλοφορική κίνηση των οχημάτων, οπότε είναι αναγκαία η επίσπευση δικαστικών μέτρων κατά του φερόμενου στο οικείο κτηματολογικό φύλλο ακινήτου ιδιοκτήτη.

Επειδή έχουμε άμεσο έννομο συμφέρον στην άσκηση αγωγής καθώς είμαστε σύμφωνα με το προδιαλαμβανόμενα μοναδικοί κύριοι, νομείς και κάτοχοι του επίδικου ακινήτου και αμφισβητείται και προσβάλλεται άμεσα το δικαίωμά μας κυριότητας επί αυτού.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 2 περ. α του νόμου 2664/98, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα ορίζεται ότι: «Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής, μπορεί να ζητηθεί, με αγωγή ενώπιον του αρμόδιου καθ' ύλην και κατά τόπον Πρωτοδικείου, η αναγνώριση του δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή εγγραφή και η διόρθωση, ολικά ή μερικά, της πρώτης εγγραφής. Η αγωγή, αναγνωριστική ή διεκδικητική, ασκείται από όποιον έχει έννομο συμφέρον μέσα σε αποκλειστική προθεσμία που λήγει την 31η Δεκεμβρίου του έτους, εντός του οποίου συμπληρώνονται οκτώ (8) έτη από την έναρξη της προθεσμίας, σύμφωνα με την περ. γ' της παρούσας».

Ενώ σύμφωνα με την παρ. 3 περ δ του ίδιου νόμου ορίζεται: «Εφόσον η αίτηση ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή γίνει τελεσιδικώς δεκτή κατά τα ανωτέρω και εφόσον διορθωθεί η εγγραφή, κάθε τρίτος, που αμφισβητεί την ακρίβεια της διορθωμένης εγγραφής, μπορεί να ζητήσει τη διόρθωση της εγγραφής αυτής με αγωγή κατά του υπέρ ου η διόρθωση, υπό τις προϋποθέσεις και εντός της προθεσμίας της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού. Κατά τα λοιπά, εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των άρθρων 7 και 7α του νόμου αυτού.»

Επειδή κατά τα ανωτέρω είναι επιτακτική ανάγκη να στραφούμε με αγωγή ενώπιον του καθ' ύλην αρμόδιου δικαστηρίου και να ζητήσουμε να αναγνωριστούμε εμείς κύριοι της επίδικης έκτασης και την διόρθωση της εγγραφής του αντιδίκου στο επίδικο ΚΑΕΚ, ώστε στη θέση του αντιδίκου να καταχωρηθεί ορθώς ως κύριος ο ΔΗΜΟΣ ΞΑΝΘΗΣ.

Παρακαλώ για την άμεση λήψη απόφασης λόγω κατεπείγοντος από την Επιτροπή σας, για την άσκηση αγωγής αναγνωριστικής κυριότητας ακινήτου και διόρθωσης κτηματολογικών στοιχείων κατά του ως άνω αναφερόμενου φυσικού προσώπου.

Προσκομίζεται σχέδιο προς κατάθεση αγωγής στο Μονομελές Πρωτοδικείο Ξάνθης»

Επακολούθησε συζήτηση και πλήρης περιγραφή των συζητηθέντων, βρίσκεται καταγεγραμμένη σε ηλεκτρονική μορφή που τηρείται στο αρχείο του γραφείου της Δημοτικής Επιτροπής.

Τέλος ο Πρόεδρος, κάλεσε τα μέλη να αποφασίσουν σχετικά.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ύστερα από διαλογική συζήτηση και ανταλλαγή απόψεων, έχοντας υπόψη την εν λόγω εισήγηση,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Την άσκηση, σύμφωνα με την εισήγηση – γνωμοδότηση και για τους λόγους που αναφέρονται σ' αυτήν, αγωγής αναγνωριστικής κυριότητας ακινήτου και διόρθωσης κτηματολογικών στοιχείων.

.....
Συντάχθηκε το πρακτικό αυτό και υπογράφηκε όπως ακολουθεί.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ο Προεδρεύων
Χαράλαμπος Ευστρατίου
(υπογραφή)

Τα μέλη
(Ακολουθούν υπογραφές)

Ακριβές απόσπασμα
Ξάνθη, 5-3-2026
Με εντολή Δημάρχου
Η Γραμματέας της Δημοτικής Επιτροπής
Μαρία Άννα Ανδρέου