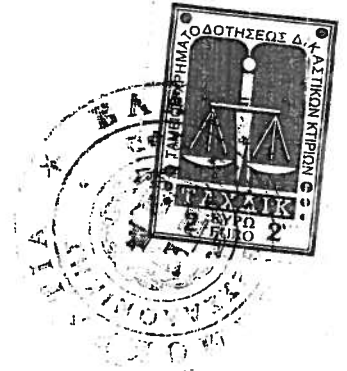


## ΕΝΩΠΙΟΝ ΤΟΥ ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

*Διαδικασία Εκούσιας Δικαιοδοσίας*

**ΑΙΤΗΣΗ (Άρθρου 10 παρ. 3 Ν. 4182/2013)**



Του Φιλανθρωπικού Σωματείου με την επωνυμία **«ΑΡΜΕΝΙΚΟΣ ΣΤΑΥΡΟΣ ΤΟΥ ΕΛΕΟΥΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΘΡΑΚΗΣ»**, με έδρα τη Θεσσαλονίκη επί της οδού Διαλέττη αρ. 4 και Α.Φ.Μ. 030180501 ΔΟΥ Δ, όπως νομίμως εκπροσωπείται

### **ΚΟΙΝΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ :**

*Στο Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης, που εδρεύει επί της οδού Καθηγητή Ρωσίδη 11 στην Καλαμαριά Θεσσαλονίκης.*

Θεσσαλονίκη, 11/10/2019

### **Α. Εισαγωγή**

Δυνάμει της υπ' αριθμόν 5.3445/31-07-1972 Δημόσιας Διαθήκης του Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Παναγιώτη Σκουρή, όπως αυτή νομίμως δημοσιεύτηκε με το υπ' αριθμόν 223/14-03-1975 πρακτικό του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, περιήλθε στο Σωματείο με την επωνυμία **«ΑΡΜΕΝΙΚΟΣ ΣΤΑΥΡΟΣ ΤΟΥ ΕΛΕΟΥΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΘΡΑΚΗΣ»**, η κληρονομιά της Συρανούς, χήρας Μαρδυρός Κασπαριάν το γένος Μαμπρέ και Μαρί Κυζεριάν. Το Σωματείο αποδέχτηκε το ανωτέρω κληροδοτήμα με την υπ' αριθμόν 75.595/1979 πράξη αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Καίτης Σιγανίδου – Λαπιδάκη (νομίμως μετεγγραμμένη στον τόμο 1086 και αρ. 84), και απέκτησε κυριότητα, νομή και κατοχή επί πολυώροφης οικοδομής σε ποσοστό ½ εξ αδιαρέτου που βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών Μητροπολίτου Γενναδίου 24 και Φιλίππου 32, στη Θεσσαλονίκη επί οικοπέδου 250,53 τ.μ. Το κτίριο έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο από το Υπουργείο Πολιτισμού (ΦΕΚ 734Δ/ 28.11.1983) και αποτελείται από ημιυπόγειο, ανώγειο, τέσσερις τυπικούς ορόφους με συνολικά

οκτώ διαμερίσματα επ' αυτών καθώς και ένα δώμα, επί των οποίων δεν έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία.

### **Β. Σκοπός του κληροδοτήματος**

Η διαθέτης με την υπ' αριθμόν 5.3445/31-07-1972 Δημόσια Διαθήκη της, έθεσε δύο σημαντικούς περιορισμούς αναφορικά με τη διαχείριση του ακινήτου καθώς απαγόρευσε στο Σωματείο να προβεί σε απαλλοτρίωση ή διάθεση του ποσοστού κυριότητάς του επί του κληροδοτηθέντος, στο διηνεκές.

Ως σκοπός του κληροδοτήματος τέθηκε η διάθεση των εσόδων από την εκμετάλλευση του κληροδοτηθέντος ακινήτου για την κατασκευή σχολείου στον προαύλιο χώρο της Αρμένικης Εκκλησίας Θεσσαλονίκης, με την ονομασία «Σχολείο Μαλακιάν – Κασπαριάν» για τη διδασκαλία της αρμένικης γλώσσας, και τη χρηματοδότηση της σπουδής άπορων μαθητών αρμενικής καταγωγής για την προαγωγή τους σε ανώτερα εκπαιδευτικά ιδρύματα.

Δυνάμει της υπ' αριθμόν 2367/1983 απόφασης του Εφετείου Αθηνών μεταβλήθηκε ο σκοπός του κληροδοτήματος στον εξής: «.....Επιτρέπει εις το αιτούν όπως δια των εισοδημάτων της ειρημένης κληρονομιάς περιουσίας κατασκευάση και εν συνεχεία λειτουργή συγκρότημα με χώρους διδασκαλίας και εστίασεως εν τη ιδιοκτήτω οικοπεδική εκτάσει του παρά τη θέσει Μετόχι Άντερ Ιδήρων Καψοχώρας, Νομού Χαλκιδικής, εν ω συγκροτήματι υπό το όνομα "ΜΑΛΑΚΙΑΝ – ΚΑΣΠΑΡΙΑΝ" θα λειτουργήσῃ φρονιτηστήριον παραδόσεως εντατικών μαθημάτων Αρμένικης γλώσσας, ιστορίας και τέχνης κατά την διάρκεια των δωρεάν θερινών μαθητικών κατασκηνώσεών του, εν τη άνω οικοπεδική εκτάσει, δια τους εν Ελλάδι Αρμενόπαιδας.....». Οι εγκαταστάσεις αυτές λειτούργησαν πράγματι ως μαθητικές κατασκηνώσεις στο παρελθόν, ωστόσο, λόγω νομοθετικών μεταβολών η λειτουργία τους αυτή διεκόπη και η εξυπηρέτηση του σκοπού της διαθέτιδος συνεχίστηκε στο πλαίσιο της ευρύτερης δράσης του Σωματείου, βασικό καταστατικό σκοπό του οποίου αποτελεί «.... η πραγματοποίηση του ευεργετικού σκοπού του Σταυρού του Ελέους απέναντι στους εν Ελλάδι ευρισκόμενους Αρμένιους.....ως και η εκπαίδευση των Αρμενοπαίδων.....Ειδικότερα σκοπός και καθήκον του Αρμένικου Σταυρού του Ελέους είναι όπως..... στ) ιδρύει και συντηρεί σχολεία για την εκπαίδευση των Αρμενοπαίδων, ζ) ιδρύει και συντηρεί παιδικές



κατασκηνώσεις των Αρμενοπαίδων,.. η) διοργανώνει διάφορες πολιτιστικές, πολιτισμικές και κοινωνικές εκδηλώσεις για τη διατήρηση και συνέχιση της **Εθνικής Αρμενικής Κληρονομιάς**, θ) συμμετέχει στην προώθηση καλλιτεχνικών, μουσικών, λογοτεχνικών και χορωδιακών σχημάτων και γενικά ενεργεί κάθε τί που αποβλέπει στην πραγματοποίηση του ευεργετικού, φιλανθρωπικού, πολιτιστικού και πολιτισμικού του σκοπού.»

Συγκεκριμένα, το Σωματείο, διαθέτοντας έτερα κονδύλια του ενεργητικού του, ήδη, και πριν από την παύση της λειτουργίας των κατασκηνώσεων, πραγματοποιεί προγράμματα διδασκαλίας αρμένικης γλώσσας και ιστορίας στις εγκαταστάσεις του στην πόλη της Θεσσαλονίκης αλλά και στους χώρους που διαθέτει στην Χαλκιδική, οργανώνει πολιτισμικές δράσεις και εκδηλώσεις με νέους Αρμένικης καταγωγής από τον ευρύτερο ελλαδικό χώρο στις οποίες προωθείται η γλώσσα, η παράδοση και ο πολιτισμός των Αρμενίων και πράττει οτιδήποτε σχετικό προς την πραγμάτωση του καταστατικού του αυτού σκοπού.

Δυστυχώς, τα μηδαμινά σχεδόν έσοδα που αποφέρει το κληροδότημα σε συνδυασμό με τη σημερινή αδυναμία αδειοδότησης λειτουργίας των κατασκηνώσεων, έχουν ως αποτέλεσμα ο σκοπός της διαθέτιδος να επιδιώκεται πλέον αποκλειστικά μέσω της ευρύτερης δράσης του Σωματείου υπό τη χρηματοδότηση άλλων στοιχείων του ενεργητικού του, πέραν του μεταβιβασθέντος ακινήτου και των ελάχιστων προσόδων αυτού.

### **Γ. Τροποποίηση σκοπού**

Το κληροδοτούμενο ακίνητο, κτίριο με ενδιαφέροντα εκλεκτικιστικά στοιχεία της εποχής του μεσοπολέμου, βρίσκεται σε μία από τις κεντρικότερες, παλαιότερες και ιστορικότερες συνοικίες της Θεσσαλονίκης, επί της διασταυρώσεως των οδών Μητροπολίτου Γενναδίου 24 και Φιλίππου 32. Τα βασικότερα πλεονεκτήματα της περιοχής του ακινήτου συνίστανται στη γνωστή εμπορική του ταυτότητα, στην κεντρική του θέση και την εξυπηρέτησή του από διάφορων ειδών υπηρεσίες που εντοπίζονται πλησίον του, συμπεριλαμβανομένου του δικτύου αστικών συγκοινωνιών. Παρά τα ανωτέρω στοιχεία, η παλαιότητά του, η κατάσταση στην οποία βρίσκεται και κυρίως το γεγονός μη υπαγωγής του στο καθεστώς της σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών, δυσχεραίνει την

προσοδοφόρα εκμετάλλευση των διαμερισμάτων και κατ' επέκταση την εκπλήρωση του σκοπού του κληροδοτήματος.

#### α. η συνιδιοκτησία

Το κληροδοτούμενο ακίνητο αποτελείται σύμφωνα με την Οικοδομική Άδεια 214/28 (Ο.Τ.83/1) από: ημιυπόγειο χώρο με δύο διαμερίσματα 74,40 τ.μ. και 73,70 τ.μ., αποθήκη εμβαδού 32,85 τ.μ. και κοινόχρηστους χώρους 28,60 τ.μ., ανώγειο με δύο διαμερίσματα 96,05 τ.μ. και 73,70 τ.μ., ένα δωμάτιο 11,20 τ.μ. και κοινόχρηστους 28,60 τ.μ., τέσσερις τυπικούς ορόφους με δύο διαμερίσματα εμβαδού 96,05 τ.μ. και 96,10 τ.μ. και κοινόχρηστους χώρους 17,40 τ.μ., και τέλος από δώμα με δύο δωμάτια εμβαδού 14,50τ.μ. και 27τ.μ., δύο αποθήκες εμβαδού 3,4 τ.μ. και 6,60 τ.μ. και κοινόχρηστων χώρων 17,40τ.μ., χωρίς όμως μέχρι σήμερα να έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία επί των χώρων αυτών. Οι ανωτέρω χώροι, όπως και όλο το ακίνητο αφού δεν υπάρχει σύσταση, ανήκουν κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου στο Σωματείο και κατά το υπόλοιπο ποσοστό 50% σε άλλους πέντε ιδιοκτήτες, με επιμερισμό των ποσοστών τους ως εξής: α) στον Σιωζόπουλο Ευθύμιο αντιστοιχεί ποσοστό κυριότητας 10%, β) στον Δήμου Γεώργιο ποσοστό κυριότητας 10%, γ) στην Γίτσου Χρυσούλα ποσοστό κυριότητας 10%, δ) στη Σιωζοπούλου Ευαγγελία ποσοστό κυριότητας 10%, ε) στη Σιωζοπούλου Ειρήνη (χήρα Στέργιου Σιωζόπουλου) ποσοστό κυριότητας 10%.

#### β. οι βλάβες επί του ακινήτου

Το κληροδοτηθέν ακίνητο χρήζει αναγκαίων επεμβάσεων συντήρησης λόγω παλαιότητας, ειδικά πρέπει να γίνουν εργασίες ανακαίνισης εσωτερικού και εξωτερικού χώρου υπό τους περιορισμούς του νόμου σχετικά με τα διατηρητέα κτίρια και την επέμβαση επί της κατασκευής τους.

Απαιτούνται ακόμη, εσωτερικές διαρρυθμίσεις με σκοπό την αντιμετώπιση της έντονης υγρασίας καθώς επίσης αναμόρφωση των ήδη υπαρχόντων χώρων με σκοπό την βελτίωση της γενικής κατάστασης του εσωτερικού του, ώστε τα επιμέρους διαμερίσματα να καταστούν βιώσιμα και λειτουργικά. Οι εργασίες στο εσωτερικό των διακριτών χώρων (διαμερίσματα, αποθήκες, γραφείο) τελούν υπό την προϋπόθεση ότι οι λοιποί ιδιοκτήτες θα επιτρέψουν την είσοδο σε αυτούς (βλ. παρ. παρακάτω υπό γ. δ.)



Στο πλαίσιο αυτό, το Σωματείο έχει προχωρήσει ήδη από το 2017 σε συγκέντρωση προσφορών προκειμένου να συμφωνήσουν οι συνιδιοκτήτες και να ξεκινήσουν οι απαιτούμενες εργασίες ανακαίνισης και συντήρησης του κτίσματος, χωρίς ωστόσο να ληφθεί μέχρι σήμερα η αναγκαία κοινή απόφαση.

#### γ. οι μισθώσεις

Ορισμένα εκ των διαμερισμάτων του ακινήτου κατοικούνται και χρησιμοποιούνται από ορισμένους εκ των λοιπών συνιδιοκτητών δυνάμει παλαιών μισθωτηρίων και έναντι μειωμένων μισθωμάτων, τα οποία ουδέποτε αναμορφώθηκαν, με τους τελευταίους μάλιστα να αρνούνται πεισματικά να εγκαταλείψουν τα μίσθια ή έστω να συναινέσουν σε αναπύρσοαρμογή των οφειλόμενων μισθωμάτων, με αποτέλεσμα να μειώνονται έτι περαιτέρω τα έσοδα του Σωματείου και να δημιουργούνται συνεχώς έριδες μεταξύ των συγκυρίων. Ειδικότερα, από τους επιμέρους χώρους του ακινήτου που είναι δεκτικοί εμπορικής εκμετάλλευσης, υπάρχουν μόλις πέντε ενεργές μισθώσεις που πλέον έχουν καταστεί αορίστου χρόνου και εκ των οποίων οι τρεις έχουν συναφθεί με συνιδιοκτήτες ήδη από το έτος 1994 έναντι ιδιαίτερα χαμηλού μισθώματος.

Παρακάτω αναφέρονται τα ποσά των ενεργών μισθώσεων παράλληλα με την κατ' εκτίμηση εμπορική αξία των διαμερισμάτων που εκμισθώνονται στον παρόντα χρόνο, όπως προκύπτει από σχετική μελέτη εκτιμητών (σημειώνεται ότι τα κάτωθι αναφερόμενα τετραγωνικά μέτρα είναι αυτά που αναφέρονται στα αντίστοιχα μισθωτήρια):

- α) ένα διαμέρισμα ανωγείου με εμβαδόν 78τ.μ. περίπου, το οποίο μισθώνεται ως αποθήκη έναντι μηνιαίου μισθώματος 200€ με αγοραία αξία 94.833,03 €,
- β) ένα διαμέρισμα 1<sup>ου</sup> τυπικού ορόφου 98,τ.μ. έναντι μηνιαίου μισθώματος 225€, με αγοραία αξία 103.987,89€
- γ) ένα διαμέρισμα 2<sup>ου</sup> τυπικού ορόφου 98,45τ.μ.,(έτος σύναψης σύμβασης 1998) έναντι μηνιαίου μισθώματος 135€ και με αγοραία αξία 126.606,05€
- δ) ένα διαμέρισμα 3<sup>ου</sup> τυπικού ορόφου 98τ.μ., έναντι μηνιαίου μισθώματος 225€, με αγοραία αξία 99.927,02€


ε) ένα διαμέρισμα 3<sup>ου</sup> τυπικού ορόφου 98,45τ.μ., έναντι μηνιαίου μισθώματος 155€ (έτος σύναψης σύμβασης 1994) και με αγοραία αξία 114.051,54€.

ζ) Επιπλέον, διαμέρισμα 1<sup>ου</sup> ορόφου με πρόσοψη επί της Γενναδίου και αγοραία αξία 109.107,06€ μισθώνεται ατύπως από συνιδιοκτήτη, έναντι μηνιαίου μισθώματος ποσού ύψους 135€. Παρά το γεγονός πως ο μισθωτής αρνείται από την αρχή της συμβατικής μας σχέσης την υπογραφή σχετικού συμφωνητικού μίσθωσης, το Σωματείο δηλώνει κανονικά το εισπραττόμενο μίσθωμα ως μέρος των φορολογητέων εισοδημάτων του.

Η άρνηση των συνιδιοκτητών να εγκαταλείψουν τα μίσθια καθώς και η αρνητική στάση που επιδεικνύουν στις επανειλημμένες προτάσεις μας για ανακαίνιση των διαμερισμάτων, έχουν ως συνέπεια η εμπορική αξία των διαμερισμάτων να υπολείπεται σημαντικά σε σχέση με αυτή των ακινήτων της περιοχής. Αρκεί να αναφέρουμε πως στην ευρύτερη περιοχή, η μίσθωση διαμερισμάτων νεοκλασικού, διατηρητέου κτίσματος με χαρακτηριστικά αντίστοιχα των διαμερισμάτων του κληροδοτούμενου ακινήτου, με τη σημαντική όμως διαφορά πως το εν λόγω κτίσμα έχει ανακαινισθεί, έχει τιμή εκκίνησης μεταξύ 600€ – 700€.

#### **δ. τα προβλήματα**

Κύρια συνέπεια της υφιστάμενης προβληματικής συνιδιοκτησίας είναι η αδυναμία ομοφωνίας και λήψης αποφάσεων μεταξύ των συνιδιοκτητών, αναφορικά με καίρια ζητήματα που αφορούν το ακίνητο, όπως οι παραπάνω αναφερόμενες ενέργειες (ανακαίνιση, εκμίσθωση και εν γένει χρήσης των ιδιοκτησιών), καθώς κάθε ένας αποσκοπεί αποκλειστικά στην εξυπηρέτηση του προσωπικού του συμφέροντος και δεν ενδιαφέρεται για τη συνολική αξιοποίηση της συνιδιοκτησίας, ούτε διατίθεται να καταβάλει τα αντίστοιχα ποσά που απαιτούνται για τη συντήρηση και την αποκατάσταση βλαβών του κτιρίου. Συνεπεία αυτού, πολλές από τις ιδιοκτησίες παραμένουν για χρόνια αναξιοποίητες, παρά τις προσπάθειες εκμίσθωσης που έχουν αποδειχθεί άκαρπες, λόγω ελλιπούς εμπορικής ζήτησης εξαιτίας της φθοράς, του χαμηλού βαθμού συντήρησης και της οικονομικής απαξίωσης που συνεπάγεται η πολυετής αχρησία τους.



Οι ως άνω ενέργειες ανακαίνισης του ακινήτου δε γίνονται αποδεκτές από το σύνολο των συγκυρίων, ενώ συνεπάγονται σημαντικό κόστος. Ακόμη και αν επιβαρυνθούμε με το σύνολο της δαπάνης, δεν υπάρχει δυνατότητα να εκτελεστεί το σύνολο των εργασιών, καθώς οι συνιδιοκτήτες δεν είναι διατεθειμένοι να τις επιτρέψουν. Σε κάθε περίπτωση, δεν υπάρχει εγγύηση απόσβεσης της ανωτέρω επένδυσης, δεδομένου ότι και μετά την (προφανώς μερική) ανακαίνιση η προβληματική και απρόθυμη συνιδιοκτησία θα συνεχίσει να καθιστά δυσχερή την επικερδή αξιοποίησή του.

Είναι προφανές ότι η έλλειψη πλήρους κυριότητας σε κάποιες εκ των συνιδιοκτησιών εκ μέρους του σωματείου μας, που οφείλεται στη μη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, οδηγεί στην υποβάθμιση της ιδιοκτησίας μας και στην αδυναμία αξιοποίησής της προς τον σκοπό της διαθέτιδος.

Η τωρινή -κακή- κατάσταση του ακινήτου με την αδυναμία αυτοτελούς διαχείρισης των ιδιοκτησιών, πέραν του ότι εντείνει την ανάγκη για άμεση οικοδομική παρέμβαση με σκοπό τη συντήρηση του κτίσματος, αποδεικνύεται καταλυτικός παράγοντας για την υποτίμηση της τρέχουσας εμπορικής και μισθωτικής αξίας των διαμερισμάτων σε ποσοστό πολύ κάτω του 50% συγκριτικά με αντίστοιχα όμορα ακίνητα, όπως αναλύθηκε ανωτέρω.

Στο πλαίσιο αυτό, θεωρούμε πως είναι απαραίτητη η άρση των δύο περιορισμών που έθεσε η διαθέτης αναφορικά με τον τρόπο διαχείρισης του κληροδοτήματος, ώστε να είναι δυνατή η επωφελέστερη εκμετάλλευση αυτού, είτε μέσω διανομής του ακινήτου με σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών μεταξύ των εξ αδιαιρέτου συγκυρίων είτε μέσω μεταβίβασης με επαχθή αιτία του ποσοστού κυριότητας του Σωματείου επί του ακινήτου συνολικά.

**Επειδή**, ο σκοπός του κληροδοτήματος, όπως έχει διαμορφωθεί με την υπ' αριθμόν 2367/1983 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, συνίσταται στη διάθεση των εσόδων του ακινήτου για την προμήθεια συγγραμμάτων και λοιπών αναγκαίων, προς μετάδοση της αρμένικης γλώσσας και ιστορίας στους Αρμενόπαιδες, κατά τη διάρκεια της φιλοξενίας τους στις εγκαταστάσεις που ιδρύθηκαν στη μνήμη της διαθέτιδος, σήμερα δε, τα έσοδα του Σωματείου από το μεταβιβασθέν ακίνητο είναι μηδαμινά εξαιτίας της χαμηλής απόδοσης των

ιδιοκτησιών που εκμισθώνονται, ενώ λόγω αδυναμίας αδειοδότησης η λειτουργία των κατασκηνώσεων έχει παύσει επ' αόριστον. Ωστόσο, δεδομένου ότι το Σωματείο βάσει καταστατικού αποσκοπεί ούτως ή άλλως, αυτοτελώς, στην προώθηση της αρμένικης πολιτισμικής κληρονομιάς, υποστηρίζει επί σειρά ετών με ίδια κεφάλαια (πέραν των πενιχρών εσόδων του κληροδοτήματος) την προσπάθεια επίτευξης του σκοπού της διαθέτιδος με τους όρους που η ίδια έθεσε, ο οποίος ωστόσο αποδεικνύεται μη εφικτός.

**Επειδή,** εισάγεται προς κρίση ενώπιον του Δικαστηρίου Σας, η παρούσα αίτηση ώστε να αποφανθεί ότι η βούληση της διαθέτιδος ως προς τους όρους του αναπαλλοτρίωτου και της μη διαθέσεως του δικαιώματος κυριότητας του Σωματείου, δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί. Ο κοινωφελής σκοπός που εκείνη έθεσε με τη διαθήκη της μπορεί να ικανοποιηθεί πληρέστερα με τον καθορισμό νέου τρόπου επωφελέστερης αξιοποίησης του ακινήτου, που θα περιλαμβάνει τη δυνατότητα απαλλοτρίωσης και διάθεσης του ποσοστού συγκυριότητας του Σωματείου. Ειδικότερα, τα έσοδα του κληροδοτήματος θα αυξηθούν σημαντικά τόσο στην περίπτωση που επιτευχθεί η διανομή των ποσοστών κυριότητας και διαμορφωθεί μία νέα ιδιοκτησιακή κατάσταση επί του ακινήτου με αυτοτελείς πλέον ιδιοκτησίες, όσο και στην περίπτωση που το Σωματείο εκποιήσει το ποσοστό κυριότητάς του επί του ακινήτου κατά τρόπο επωφελή, ανταποκρινόμενο στην τρέχουσα εμπορική αξία των ακινήτων στην περιοχή με παρόμοια κατάσταση και λοιπά χαρακτηριστικά, για την περιουσία του και την εκπλήρωση του κοινωφελούς σκοπού που επιδιώκεται.

**Επειδή,** η υλοποίηση του σκοπού της διαθέτιδος με τους όρους που θέτει στη διαθήκη της, είναι πρακτικώς αδύνατη και οικονομικώς ανέφικτη.

**Επειδή,** το Σωματείο μας έχει την πρόθεση να αλλάξει τον τρόπο διαχείρισης του ακινήτου, προκειμένου να αποκομίσει μεγαλύτερα έσοδα και να επεκτείνει τα μέσα που διαθέτει για τη μετάδοση της αρμένικης γλώσσας και ιστορίας σε νέους αρμενικής καταγωγής, όπως επιθυμούσε η διαθέτης. Με τη δημιουργία αυτοτελών ιδιοκτησιών κάθε συγκύριος θα έχει τη δυνατότητα να διαχειρίζεται την ιδιοκτησία που του αντιστοιχεί με βάση την προσωπική του βούληση και το συμφέρον του, το δε Σωματείο θα ενεργήσει κατά τρόπο ώστε να ανατραπεί η χαμηλή έως τώρα απόδοση των μισθίων, να συναφθούν νέες επικερδείς







μισθώσεις και να αυξηθεί η εμπορική αξία των ιδιοκτησιών. Ακόμη και στην περίπτωση που δεν υπάρξει λύση της εξ αδιαιρέτου συγκυριότητας επί του ακινήτου, η άρση της απαγόρευσης εκποίησης του ποσοστού κυριότητας του Σωματείου θα επιτρέψει την αύξηση του ενεργητικού του κληροδοτήματος χωρίς να παρατείνεται η υπάρχουσα παθογόνος κατάσταση.

**Επειδή**, το Σωματείο ήδη από το 1931 δραστηριοποιείται στην προώθηση της αρμένικης κουλτούρας και ιστορίας, μέσω ποικίλων δράσεων πολιτιστικού χαρακτήρα καθώς και μέσω της διδασκαλίας αρμένικης γλώσσας και ιστορίας σε σχολικές εγκαταστάσεις κυριότητάς του στην πόλη της Θεσσαλονίκης, η δε εκπλήρωση του σκοπού της διαθέτιδος μπορεί να επιδιωχθεί πληρέστερα και πιο αποτελεσματικά στο πλαίσιο της ευρύτερης αυτής δράσης. Συγκεκριμένα, επιδιώκουμε την τροποποίηση του σκοπού του κληροδοτήματος ώστε τα έσοδα που αναμένεται να προκύψουν από την νέα εκμετάλλευση του ακινήτου (είτε μέσω της δημιουργίας αυτοτελών ιδιοκτησιών είτε μέσω της εκποίησης του ποσοστού κυριότητας του Σωματείου στο ακίνητο συνολικά), να μη διατεθούν για την διδασκαλία της αρμένικης γλώσσας και ιστορίας, αποκλειστικά και περιοριστικά στο πλαίσιο των κατασκηνώσεων (προς το παρόν ανενεργές) αλλά να μπορούν να διατεθούν προς χρηματοδότηση γενικότερων δράσεων του Σωματείου με σκοπό την γνωριμία των Αρμενόπαιδων με την αρμένικη καταγωγή τους. Με αυτό τον τρόπο το Σωματείο θα μπορεί να εκμεταλλευτεί επωφελέστερα τις προσόδους του κληροδοτήματος και σε συνδυασμό με τα μέσα και τις κοινωνικούς δεσμούς που ήδη διαθέτει, να προσφέρει τα μέγιστα για την μετάδοση του αρμένικου πολιτισμού, γεγονός που ανταποκρίνεται πλήρως στην επιθυμία της διαθέτιδος.

#### **ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ ΑΙΤΟΥΜΑΣΤΕ:**

1. Να αναγνωρισθεί, με απόφαση του Δικαστηρίου Σας, ότι η βούληση της Συρανούς, χήρας Μαρδυρός Κασπαριάν το γένος Μαμπρέ και Μαρί Κυζεριάν, όπως εκφράσθηκε με την υπ' αριθμόν 5.3445/31-07-1972 δημόσια διαθήκη του Συμβολαιογράφου

Θεσσαλονίκης Παναγιώτη Σκουρή και δημοσιεύτηκε με το υπ' αριθμόν 233/14-03-1975 πρακτικό του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, με την οποία κατέλιπε την κυριότητα επί του ως άνω περιγραφόμενου ακινήτου σε ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου, στο Σωματείο μας, το οποίο με τη σειρά του την αποδέχθηκε με την υπ' αριθμόν 75.595/1979 πράξη αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Καίτης Σιγανίδου – Λατιδάκη (νομίμως μεταγεγραμμένη στον τόμο 1086 και αρ. 84 στο Υποθηκοφυλακείο Θεσσαλονίκης), και κατόπιν τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμόν 2367/1983 απόφαση του Εφετείου Αθηνών,

δεν είναι δυνατόν να πραγματοποιηθεί με τους περιοριστικούς όρους περί μη απαλλοτρίωσης και μη διαθέσεως που η διαθέτης έθεσε.

2. Να καθοριστεί ως τρόπος επωφελέστερης και ασφαλέστερης αξιοποίησης σε ποσοστό 50 % εξ αδιαιρέτου του ακινήτου που μας κληροδοτήθηκε, η δυνατότητα απαλλοτρίωσης και διάθεσης του δικαιώματος κυριότητας του Σωματείου ή διανομής του ακινήτου. Ειδικότερα, εφόσον το παρόν αίτημά μας γίνει δεκτό, το Σωματείο να έχει τη δυνατότητα να προβεί σε επωφελέστερη εκμετάλλευση του ποσοστού κυριότητάς του επί του κληροδοτήματος:
  - α) διανέμοντας το ακίνητο με τους λοιπούς συνιδιοκτήτες είτε αυτούσια με σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών, συναινετικά ή κατόπιν έκδοσης δικαστικής απόφασης, είτε με εκούσιο πλειστηριασμό,
  - β) μεταβιβάζοντας λόγω επαχθούς αιτίας είτε του συνολικού ή μέρους του ποσοστού εξ αδιαιρέτου που διαθέτει το σωματείο επί του συνόλου του ακινήτου άνευ διανομής είτε των επιμέρους ιδιοκτησιών που θέλει προκύψουν από πιθανή διανομή, προς εξασφάλιση μεγαλύτερων εσόδων για την πληρέστερη ικανοποίηση του σκοπού που του ανατέθηκε.
3. Να τροποποιηθεί ο σκοπός του κληροδοτήματος όπως έχει διαμορφωθεί με την υπ' αριθμόν 2367/1983 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, ώστε πλέον να μην επιδιώκεται αποκλειστικά η εκμάθηση αρμένικης γλώσσας, ιστορίας και τέχνης στο πλαίσιο των μαθητικών κατασκηνώσεων, αλλά τα έσοδα του κληροδοτούμενου ακινήτου να

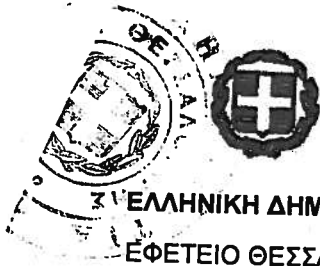
διατίθενται προς υποστήριξη της ευρύτερης δράσης του Σωματείου με σκοπό την διάδοση του αρμένικου πολιτισμού, όπως επιθυμούσε η διαθέτης.

Η πληρεξούσια δικηγόρος

**ΣΑΟΥΡΙΔΟΥ Α. ΣΟΦΙΑ**  
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ (Α.Μ. 11179)  
ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ 28 - Τ.Κ. 54525 ΘΕΣ/ΝΙΚΗ  
ΤΗΛ. 2310 548074 - FAX: 2310 501576  
ΑΦΜ: 147404258 - ΔΟΥ: Α' ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ  
SAGURIDOU@LNDLAW.GR

SECRET





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΕΦΕΤΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

**ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΤΑΘΕΣΗΣ ΔΙΚΟΓΡΑΦΟΥ**

Είδος Δικογράφου: ΑΙΤΗΣΗ

Γενικός Αριθμός Κατάθεσης: 2947/2019

Ειδικός Αριθμός Κατάθεσης: 2553/2019

Στο ΕΦΕΤΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ σήμερα την 14-10-2019 ημέρα Δευτέρα και ώρα 11:30 εμφανίσθηκε στη Γραμματεία ο/η/οι δικηγόρος/οι ΣΑΟΥΡΙΔΟΥ ΣΟΦΙΑ με ΑΜ: 011179 του Δ.Σ. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ με Α.Φ.Μ. 147404258 και κατέθεσε/αν το παραπάνω δικόγραφο.

Για την πράξη αυτή συντάχθηκε η έκθεση αυτή που υπογράφεται νόμιμα.

Ο/Η Καταθέσας

ΣΑΟΥΡΙΔΟΥ ΣΟΦΙΑ

Ο/Η Γραμματέας

ΒΕΡΝΑΡΔΟΥ ΣΩΤΗΡΙΑ

**ΠΡΑΞΗ ΟΡΙΣΜΟΥ ΣΥΖΗΤΗΣΗΣ**

Διαδικασία: ΤΡΙΜΕΛΕΣ

Πινάκιο: Δ - Δ

με Αριθμό Πινακίου: 70

Ορίζουμε ως χρόνο συζήτησης την 13-01-2020, ημέρα Δευτέρα και ώρα 10:00 στο ακροατήριο του ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ στο 360 με τον όρο κοινοποίησης στον Εισαγγελέα Εφετών Θεσσαλονίκης

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, 14-10-2019

Ο/Η Δικαστής

ΚΟΚΚΟΡΟΣ ΚΛΕΟΒΟΥΛΟΣ-ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ**

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, 14-10-2019

Ο/Η Γραμματέας

ΒΕΡΝΑΡΔΟΥ ΣΩΤΗΡΙΑ

